

programma di rigenerazione urbana

COLLEGNO RIGENERA

SCHEDE DELLE AREE IN PROGETTO



SCHEDE DELLE AREE IN PROGETTO - SOMMARIO

- 1) A.1 – *Villaggio Mandelli: un brano di città* (area ex Acciaierie Mandelli e aree limitrofe)
- 2) A.2 – Compendio immobiliare *Ex Sottostazione Elettrica FF.SS.* (via Torino)
- 3) B.1 - Compendio immobiliare *ex C.T.R.E.A.* (corso Francia e via XX Settembre)
- 4) B.2 - *La strada teatro* (ex Cinema Regina- via San Massimo n. 3)
- 5) B.3 – Area complesso scolastico G. Marconi (via Bendini n. 40)
- 6) C.1 - *La città permeabile 1* (ex Chiara Servizi- via Antonelli n. 4)
- 7) C.2 - *Il Castello di Pianura 2.0* (parte prop. Weizmann – via De Amicis ang. via Magenta)
- 8) C.3 - *Il Castello di Pianura 2.0* (parte prop. Pesce-Berta – via De Amicis n. 55)
- 9) C.4- Complesso terziario *Antonelli 28* (immobile già Prima Industrie Spa – via Antonelli n. 28)
- 10) C.5 - Complesso terziario *Testimonianza Scritta* (ex Lattes - via De Amicis n. 69)
- 11) D.1 – Complesso ex Sandretto (via De Amicis e via Manzoni)
- 12) E.1 – Via Oberdan n. 10 (fabbricato comunale ex uffici ASL)
- 13) E.2 – Area complesso scolastico G. Matteotti (via Crimea n. 51)
- 14) F- Complesso terziario *Le corti piemontesi* (ex REAL Srl – corso Francia n. 327)
- 15) G - Complesso terziario *Fermi Market Center* (immobile ex Aiassa – via Torino n. 128-130)
- 16) H - Complesso residenziale *Il confine segnato* (immobile ex Sea Marconi – via Crimea n. 4)
- 17) I - *Residenza Tommaseo* (via Sassi ang. via Tommaseo)
- 18) L - *Casa del Ghetto – ex Credenza* (Centro Storico - via Goito n. 15)
- 19) M - Complesso *Cascina Castello* (Centro Storico – via Alpignano n. 6)
- 20) N - Complesso *Sky Residence 2: una città nuova* (corso Francia ang. via Cairoli)
- 21) O - Complesso residenziale *Ex Fabbrica Le Torri* (ex Begalla Srl – via De Amicis n. 70)
- 22) P - Nuovo edificio scolastico Borgata Paradiso (via Vandalino, via Adamello)
- 23) Q - Complesso residenziale *Il sipario della ferrovia* - ex panificio Capobianco (via Baracca 11)
- 24) R – Complesso residenziale *Le Scuderie del Castello* (Centro Storico – via Alpignano n. 2)
- 25) S – Complesso residenziale *Ex Autofficina Lancia* (via Marsala n. 8)
- 26) T – Complesso residenziale *Il controviale* (corso Francia n. 1)
- 27) U - Complesso *Ex Sacet* (via Pianezza n. 27)

Ambiti unitari di Variante urbanistica

- Perimetrazione zona A - schede A.1, A.2
- Perimetrazione zona B - schede B.1, B.2, B.3
- Perimetrazione zona C - schede C.1, C.2, C.3, C.4, C.5
- Perimetrazione zona D - scheda D.1
- Perimetrazione Zona E - schede E.1, E.2

A.1 – VILLAGGIO MANDELLI: UN BRANO DI CITTA'

Ubicazione: area compresa tra via Torino - via De Amicis - corso Pastrengo

Proprietà proponente: Nord Ovest Immobiliare s.r.l.

Dati Catastali: area distinta in Catasto Terreni al Foglio 8 mappali n. 1522, 2213, 2212, 2439,938.

Superficie Territoriale: mq. 54.898, in prima approssimazione

SLP esistente: mq 34.167

SLP in progetto: mq 34.167, di cui:

- mq 32.718 direttamente collegati all'intervento di rigenerazione dell'area ex Acciaierie Mandelli;
- mq 1.449 collegati alla sistemazione e cessione al Comune dell'area connessa di via Cesare Battisti.

Caratterizzazione dell'intervento

L'intervento prevede il recupero dell'area ex Acciaierie Mandelli ed ex Protex attraverso la realizzazione di una nuova centralità urbana, convertendo la SLP dei fabbricati industriali originari in nuovi edifici residenziali e nella realizzazione di un insediamento commerciale di media struttura di vendita. Le nuove edificazioni definiranno un nuovo disegno degli isolati e nuovi spazi pubblici destinati a piazze, percorsi ciclopedonali e aree verdi di prossimità. Sarà ricercato il massimo recupero di aree a servizi. A tal fine, sarà presa in considerazione la rigenerazione del patrimonio edilizio scolastico, da individuare in fase di variante urbanistica e da attuare secondo modalità che saranno definite in sede di convenzione esecutiva. Sempre in sede di convenzione esecutiva, sarà inoltre valutato il contributo della proprietà proponente alla realizzazione di una passerella per il transito ciclopedonale in attraversamento della linea ferroviaria Torino-Modane tra l'area oggetto di intervento e la via XX Settembre.

Mix funzionale

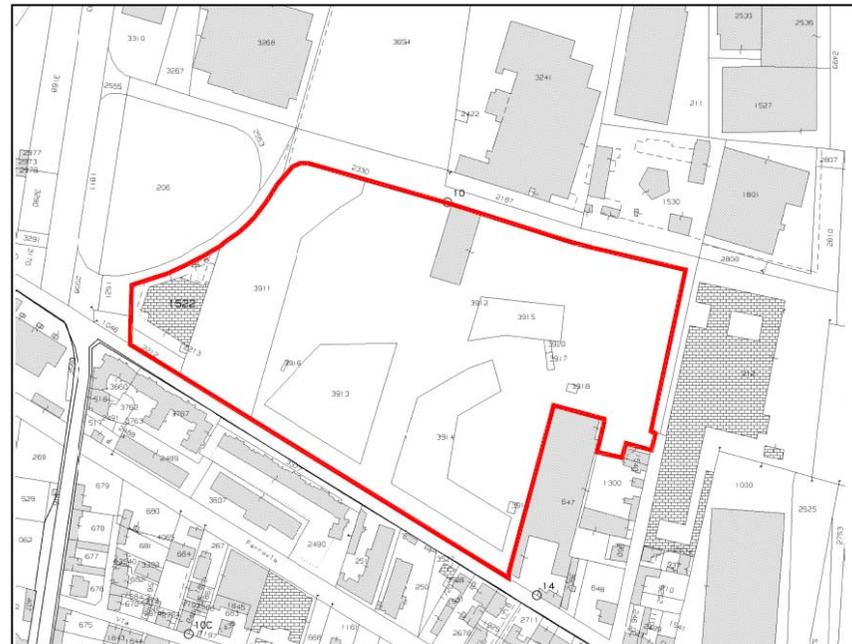
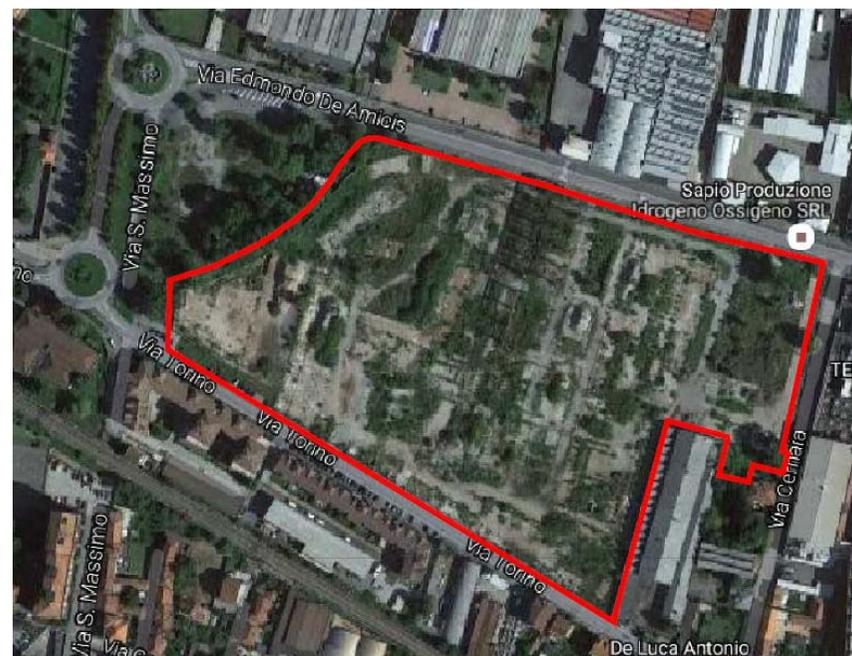
a) per la parte direttamente collegata all'intervento di rigenerazione dell'area ex Acciaierie Mandelli,

- residenziale libera: mq 19.188 di SLP
- residenziale sociale: mq 5.644 di SLP
- a disposizione dell'Amministrazione per ERP sovvenzionata su lotto urbanizzato: mq 3.386 di SLP
- terziario-commerciale mq 4.500 di SLP

in caso di realizzazione diretta del nuovo plesso scolastico, subordinatamente allo scomputo di tutti i contributi di costruzione e secondo modalità da concordare in sede di convenzione esecutiva, l'operatore proponente si impegna a contribuire per il corrispondente valore di trasformazione dell'ERP prevista (mq 3.386 di SLP) in edilizia residenziale privata.

b) per la parte collegata alla sistemazione e cessione al Comune dell'area connessa di via Cesare Battisti:

- residenziale libera: mq 1.449 di SLP



Indicazioni sulla struttura urbana – prescrizioni qualitative, compositive e di sostenibilità ambientale

I principi insediativi della nuova edificazione sull'area saranno:

- creazione di un fronte edificato continuo, con possibili emergenze in altezza puntuali, parallelo alla via De Amicis disposto ad una distanza media non superiore a metri trenta dal confine della proprietà sulla via medesima;
- disposizione con andamento a "crescent" del fronte edificato continuo parallelo alla via De Amicis integrata con un porticato costituente la prosecuzione del percorso pedonale-ciclabile previsto lungo l'intero sviluppo della via;
- organizzazione delle nuove edificazioni lungo la via Torino e nella fascia centrale dell'area secondo il principio dell'isolato con corti a giardino interne;
- i fronti edificati lungo la via Torino saranno caratterizzati dalla regolarità delle facciate costruite sui porticati a piano terreno ed eventuale mezzanino con aperture verso gli spazi interni al lotto;
- i fronti dei volumi commerciali saranno integrati verso via da porticati a piano terreno.

E' richiesto:

- l'utilizzo delle energie rinnovabili e dei criteri della bioarchitettura con particolare attenzione all'orientamento degli edifici per il migliore sfruttamento dell'energia solare;
- l'impostazione dei caratteri costruttivi e delle installazioni impiantistiche con criteri NZEB (Nearly Zero Energy Building);
- un impianto planimetrico ed uno sviluppo in altezza nel rispetto, per le distanze tra fabbricati, del ribaltamento dei fronti.

Quale testimonianza del passato industriale dell'area, potrà essere valutato il mantenimento della struttura metallica tutt'ora esistente sul fronte di via De Amicis, da valorizzare in accordo con il Comune secondo modalità da definire in sede di convenzione esecutiva.

Numero dei piani massimo – altezza degli edifici

Numero dei piani max 10 per 32 metri.

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

L'intervento comporta obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq 26.963 di servizi pubblici, dovuti ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 e come di seguito ripartiti:

- afferenti alla residenza: mq 22.463 (29 mq/abitante insediabile)
di cui mq 1.097 delegati dalle edificazioni collegate alla cessione dell'area di via Cesare Battisti;
- afferenti alla quota terziario-commerciale: mq 4.500 (100% SLP terziario-commerciale).

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 mq400.

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

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

AREE CONNESSE ALL'INTERVENTO A.1: AREA DI VIA BATTISTI/VIA ANTICA DI GRUGLIASCO

Area individuata in Catasto Terreni al Foglio 8 mappale 324 (via C. Battisti ang. Via Antica di Grugliasco).

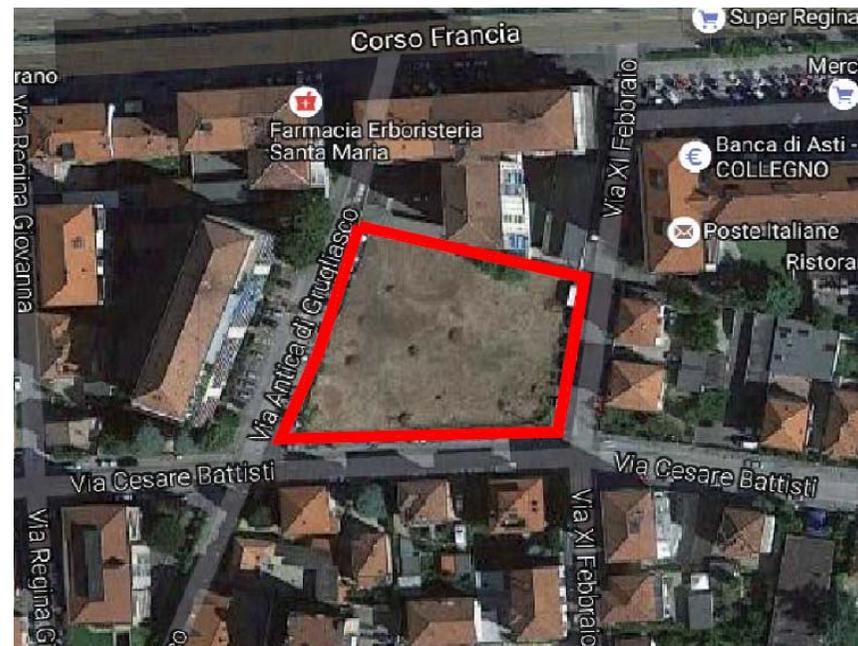
Superficie Territoriale: mq. 3.350.

Proprietà proponente: Immobiliare Graziella Rosso.

Caratterizzazione dell'intervento

Realizzazione di un nuovo giardino pubblico attrezzato di prossimità per il quartiere. E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati interrati in diritto di superficie, con obbligo di preservare una porzione su terrapieno pari ad almeno il 40% dell'intera area e di garantire comunque la fruizione pubblica dell'area sovrastante.

Sistemazione e dismissione al Comune come area a servizi pubblici ex art. 21 L.r. 56/77, in collegamento alla localizzazione di mq 1.449 di SLP residenziale sull'area A.1. Considerate le quantità di aree a servizi pubblici già previste in cessione e/o in assoggettamento nell'ambito di intervento, la cessione dell'area di via Cesare Battisti sarà considerata come anticipazione della quota di servizi pubblici dovuti da futuri interventi edilizi sul territorio realizzati dal proponente e/o da altri operatori.



AREE CONNESSE ALL'INTERVENTO A.1: SEDIME EX RACCORDO FERROVIARIO

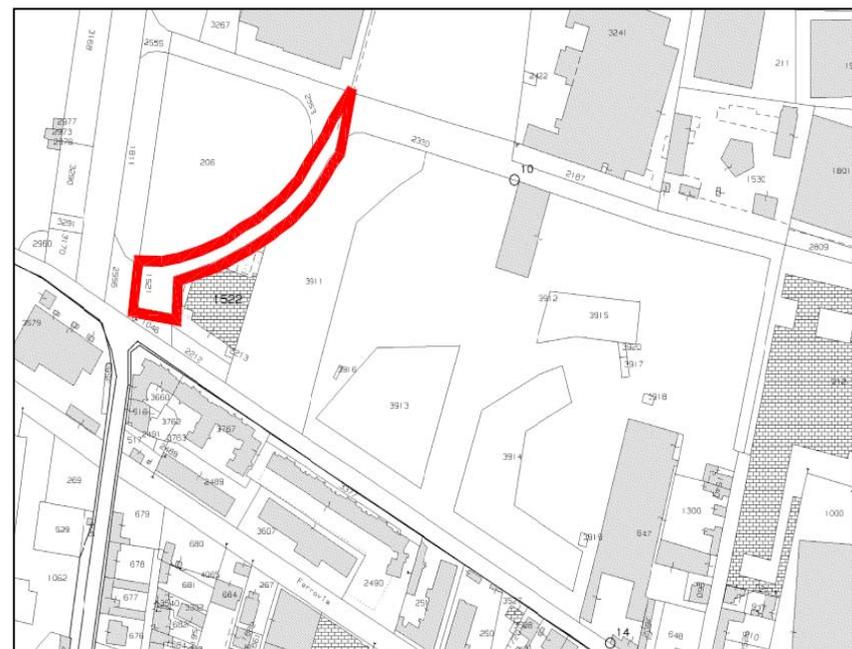
Area individuata in Catasto Terreni al Foglio 8 mappale 1521.

Superficie Territoriale: mq. 1.150.

Proprietà: Società Sviluppo Comparto 8 s.r.l.

Caratterizzazione dell'intervento

L'area sarà destinata a servizi pubblici e/o ad opere infrastrutturali. La sistemazione e cessione al Comune quale opera di urbanizzazione funzionale ai nuovi insediamenti potrà essere accreditata all'operatore proponente quale area a servizi pubblici sistemata a scomputo dei contributi di costruzione dovuti.



A.2 - COMPENDIO IMMOBILIARE EX SOTTOSTAZIONE ELETTRICA FF.SS.

Ubicazione: area compresa tra via Torino, linea ferroviaria Torino-Modane e via San Massimo

Proprietà proponente: Ferrovie dello Stato S.p.a.

Dati Catastali: Catasto Terreni al Foglio 8 mappali n.3575, 3576, 3577, 3578, 3579, 3580, 3584.

Altezza fabbricato esistente: m. 14,55

Superficie Territoriale:mq. 12.997

SLP esistente: mq. 3.791

SLP in progetto: mq 5.000

Caratterizzazione dell'intervento

- 1) Recupero dell'edificio principale dell'ex SSE trifase con inserimento di funzioni terziario-commerciali / direzionali. Sistemazione a spazio pubblico delle superfici esterne e loro cessione al Comune, previa demolizione degli edifici secondari presenti;
- 2) demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali su via Torino con nuova destinazione terziario.

Mix funzionale:

- l'intera SLP sarà destinata a funzioni terziario-commerciali / direzionali da precisare in sede di progetto.

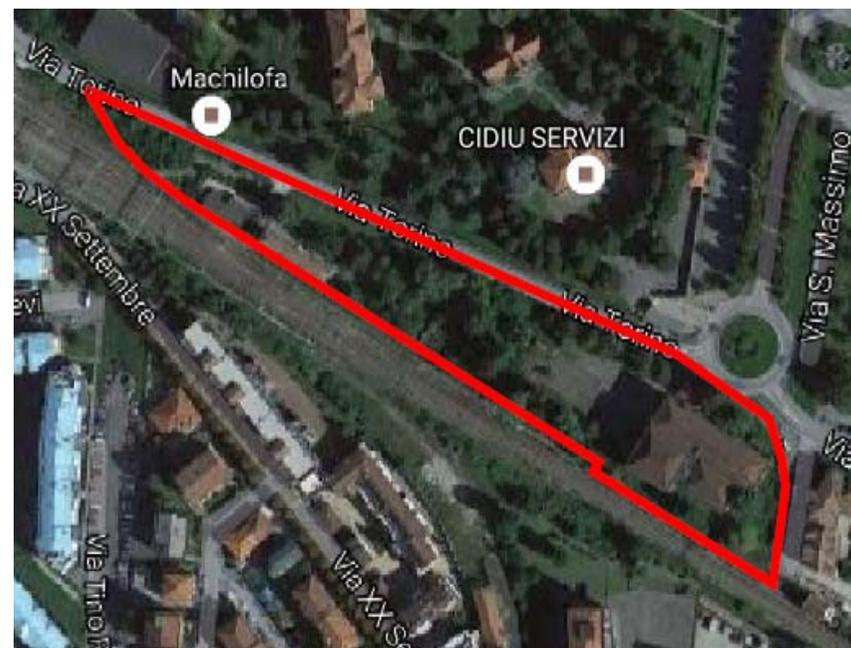
Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

L'edificio principale dell'ex SSE trifase è sottoposto a vincolo di interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs 42/2004. Le soluzioni progettuali adottate dovranno pertanto valutarsi di concerto con la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino. Gli edifici su via Torino oggetto di ricostruzione dovranno essere realizzati con il numero di piani attuale (2 p.f.t.), fatta salva la possibilità di incrementarne la superficie nel rispetto della SLP massima complessiva.

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

L'intervento comporta obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq 4.000 (80% SLP terziario-commerciale). 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 superficie di vendita superiore a mq 400.

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



B.1 - COMPENDIO IMMOBILIARE EX C.T.R.E.A.

Ubicazione: area compresa tra corso Francia(all'altezza del civico 148) e via Risorgimento

Proprietà proponente: Città di Torino e Città Metropolitana di Torino

Dati Catastali: Fabbricati distinti in Catasto al Foglio 8, mappale n. 3902; n.277 sub 101; n.532 sub 2, 3, 4, 5, 6, 108; area distinta in Catasto Terreni al Foglio 8, mappali nn. 277, 532, 2714, 3902.

Altezza fabbricato esistente: mt15 (palazzina su corso Francia) mt 10 (capannone)

Superficie Territoriale: mq. 24.210

SLP esistente:mq. 8.057

SLP in progetto: mq 10.877

Caratterizzazione dell'intervento

- 1) riqualificazione degli immobili vincolati con previsione di strutture commerciali e pubblici esercizi;
- 2) recupero dell'immobile multipiano su corso Francia (ex palazzina uffici) con destinazione terziario (coworking, startup) e/o residenza, anche universitaria;
- 3) eventuale riqualificazione della porzione non vincolata dell'immobile con realizzazione di spazio coperto da destinare a funzioni commerciali a gestione privata (es. mercato coperto);
- 4) eventuale demolizione del fabbricato ex lavaggio mezzi;
- 5) sistemazione delle aree esterne ai fabbricati principali oggetto di recupero con destinazione piazza pubblica - area mercatale, a scomputo dei contributi di costruzione afferenti all'intervento e secondo quantità e modalità da concordare in sede di convenzione attuativa.

Qualora, a seguito di approfondimenti progettuali, le limitazioni morfologiche dei fabbricati esistenti e/o l'evoluzione del quadro programmatico non consentissero l'allocazione di tutta la SLP in progetto all'interno degli edifici da recuperare, la SLP in eccedenza potrà essere trasferita su area diversa, proposta dal soggetto attuatore. Ai fini dell'inclusione nel Programma, tale area dovrà essere oggetto di una specifica perimetrazione nell'ambito dell'intervento complessivo.

Nell'ambito di intervento, saranno cedute e/o assoggettate all'uso pubblico aree a servizi e/o viabilità per un quantitativo pari a circa mq 18.000 (a fronte di una previsione normativa di mq 8.702).La cessione potrà eventualmente estendersi anche alle aree individuate in Catasto Terreni al Foglio 8, mappali n. 226, 228,238, 3521, per ulteriori mq 5.157, e quindi per complessivi mq 23.100 circa.

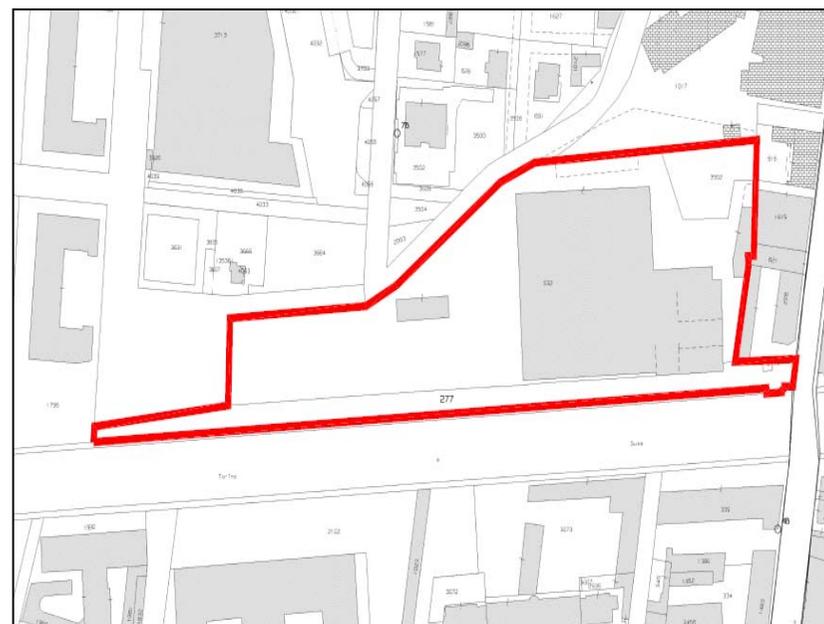
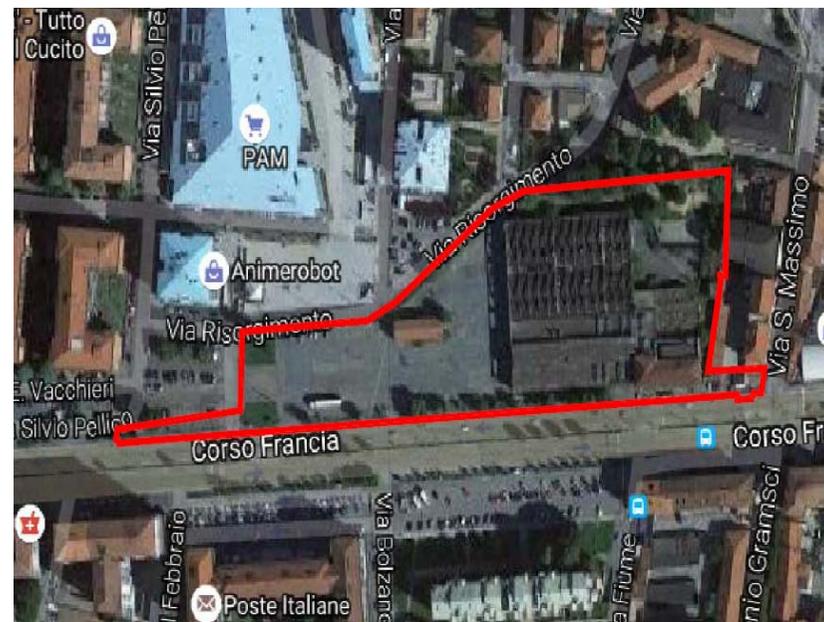
Mix funzionale:

- l'intera SLP sarà destinata a funzioni terziario-commerciali e residenziali libere, come indicato sopra.

Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

Parte del compendio immobiliare è sottoposto a vincolo di interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs 42/2004, stabilito con Decreto Commissione Regionale per il patrimonio culturale n. 235 dell'8 settembre 2015. Le soluzioni progettuali adottate dovranno pertanto valutarsi di concerto con la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino.

La realizzazione di una nuova piazza pubblica retrostante gli edifici oggetto di recupero dovrà essere accompagnata dalla previsione di adeguate permeabilità pedonali, pubbliche e/o di uso pubblico. A tal



riguardo dovrà considerarsi anche la realizzazione di un collegamento pedonale attraverso il fabbricato, tra corso Francia e la nuova piazza.

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

L'intervento comporta obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq 8.702 (80% SLP terziario-commerciale). 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 superficie di vendita superiore a mq 400.

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.

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

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

AREE CONNESSE ALL'INTERVENTO B.1: AREA DI VIA XX SETTEMBRE

Dati Catastali: area individuata in Catasto Terreni al Foglio 8, mappali n.3522 e 3523; fabbricato distinto in Catasto al Foglio 8, mappale n. 3522.

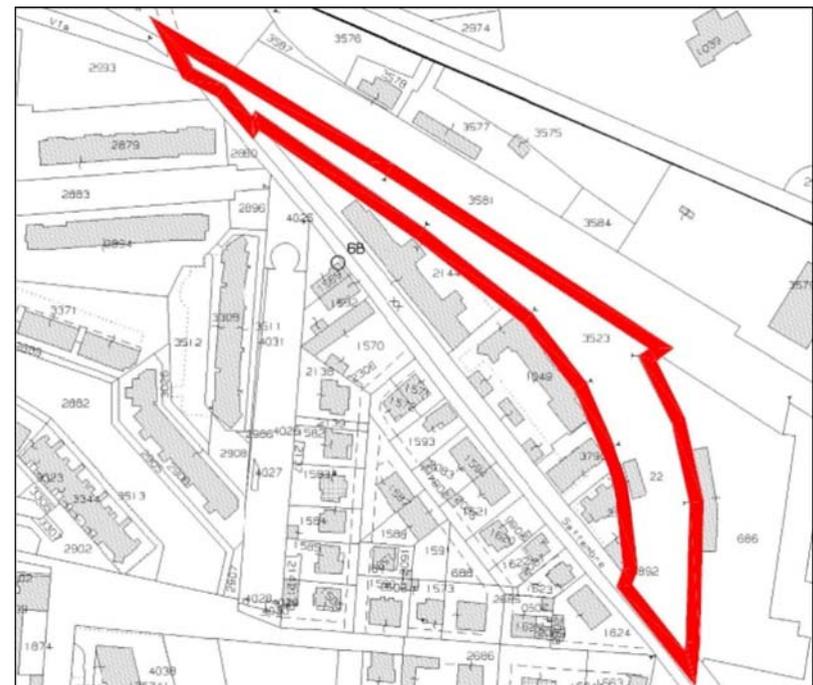
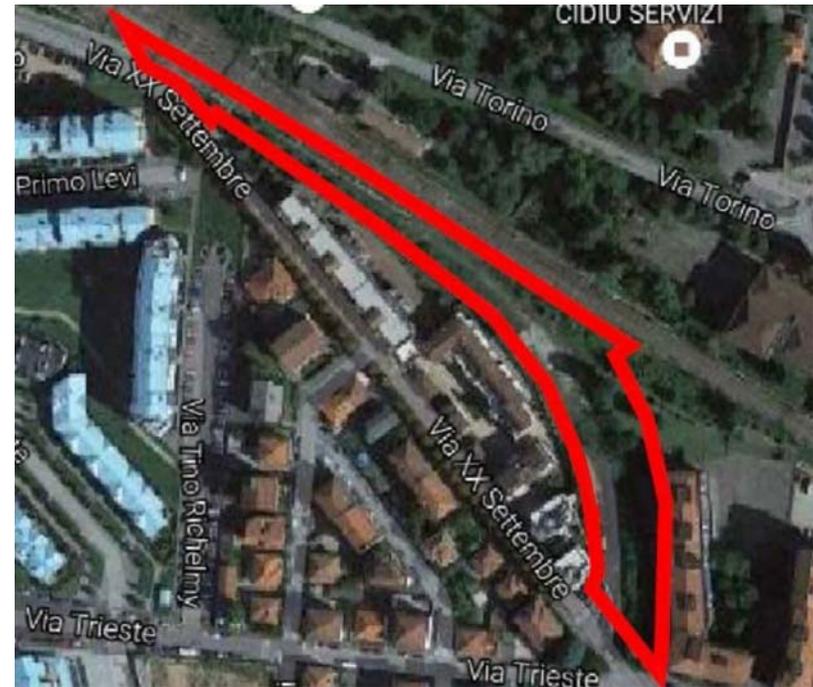
Superficie Territoriale: mq. 5.430

Proprietà proponente: Città di Torino e Città Metropolitana di Torino.

Caratterizzazione dell'intervento

Demolizione del fabbricato esistente e sistemazione dell'area a verde urbano e nuovi parcheggi, con attestamento del nuovo attraversamento ciclopedonale dell'asse ferroviario (predisposizione dell'area di attestamento). Interventi a cura del Comune di Collegno.

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



B.2 - LA STRADA TEATRO (EX CINEMA REGINA)

Ubicazione: Via San Massimo n. 3

Proprietà proponente: Stefano Rosso

Dati catastali: Foglio 8 mappali 1615 - 621 Catasto Terreni

Superficie Territoriale: mq 734

SLP esistente: mq 1.156

SLP in progetto: mq 1.561

A motivo dell'importanza del recupero legata alla particolare natura del contesto, e in ragione di una riduzione della superficie coperta esistente, è ammessa la rifunzionalizzazione di tutti gli spazi con razionalizzazione del costruito anche in modifica della sagoma in essere.

Caratterizzazione dell'intervento

Recupero del fabbricato esistente dell'ex Cinema Regina con inserimento di funzioni legate alla cultura e allo spettacolo (terziario dedicato, residenze temporanee per artisti).

Mix funzionale:

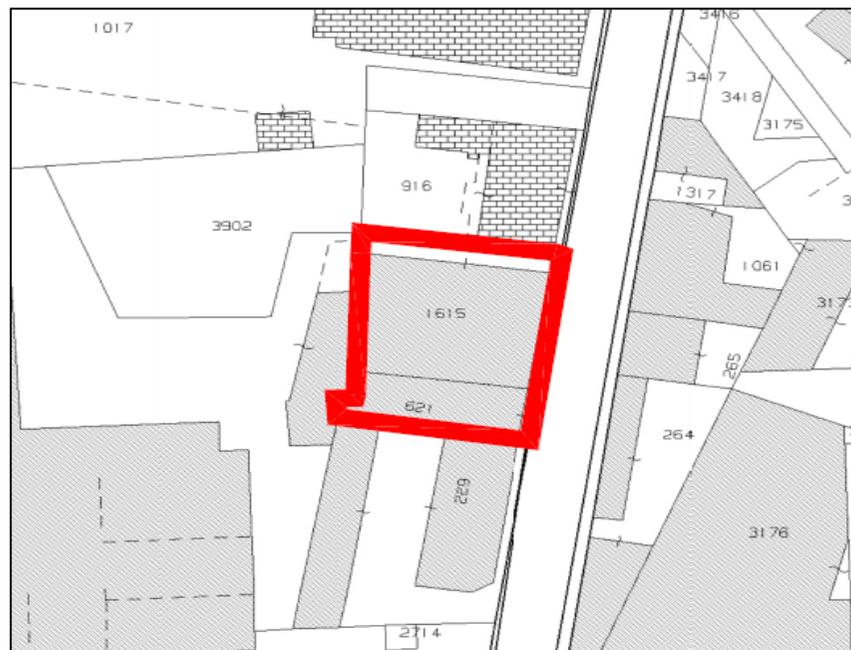
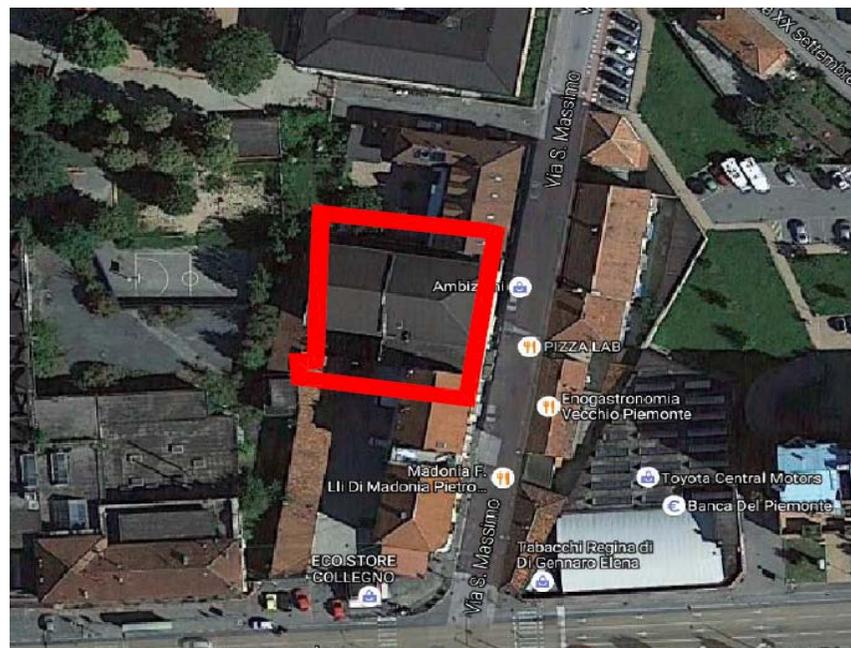
Equilibrio funzionale da precisare in sede di progetto.

Indicazioni qualitative sulle relazioni con il contesto e sulla composizione architettonica dell'intervento

L'intervento di recupero dell'ex cinema Regina dovrà essere condotto con attenzione alle relazioni con l'adiacente area del compendio immobiliare ex C.T.R.E.A. a sud-ovest e con la via San Massimo ad ovest. Pertanto l'edificio dovrà avere doppio affaccio con un fronte rivolto verso l'area interna ad ovest ed un secondo fronte volto su via ad est. Entrambi i fronti dovranno avere pari dignità in termini di qualità compositiva e linguaggio architettonico. Su via, al piano terreno, dovrà essere realizzato un arretramento connesso con un porticato in modo da ampliare la sezione della via San Massimo. Nel contempo il porticato sarà a sua volta integrato, sempre al piano interrato, da un elemento configurabile come galleria pedonale con funzione di collegamento tra via e corte interna.

Numero dei piani massimo – altezza dell'edificio

L'altezza dell'edificio dovrà essere non superiore di metri 3 rispetto a quella del volume edilizio esistente. Sul fronte di via San Massimo il filo di gronda della facciata dovrà essere allineato in altezza con quello degli edifici adiacenti e l'ulteriore sviluppo in altezza dovrà essere condotto con arretramento. Il piano arretrato sarà contenuto entro la sagoma limite delimitata dal piano inclinato di 40° con l'orizzonte e passante per il piano dell'estradosso del terrazzino arretrato alla distanza di un metro dal filo di fabbricazione.



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

L'intervento comporta obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di aree per servizi pubblici, dovute ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77, nella misura minima di seguito determinata:

- afferenti alla residenza (in tutte le sue declinazioni): 29 mq/abitante insediabile;
- afferenti alla quota terziario-commerciale: 80% SLP terziario-commerciale.

Indice abitativo di PRGC: 38,3 mq di SLP per abitante insediabile.

In applicazione del comma 4ter dell'art. 21, potrà essere comunque dedotta la quota di servizi eventualmente già dismessa o monetizzata per il fabbricato in essere.

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.

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

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

B.3 – AREA COMPLESSO SCOLASTICO G. MARCONI

Ubicazione: via Bendini n. 40

Dati Catastali: area individuata in Catasto al Foglio 8 mappali n. 1017.

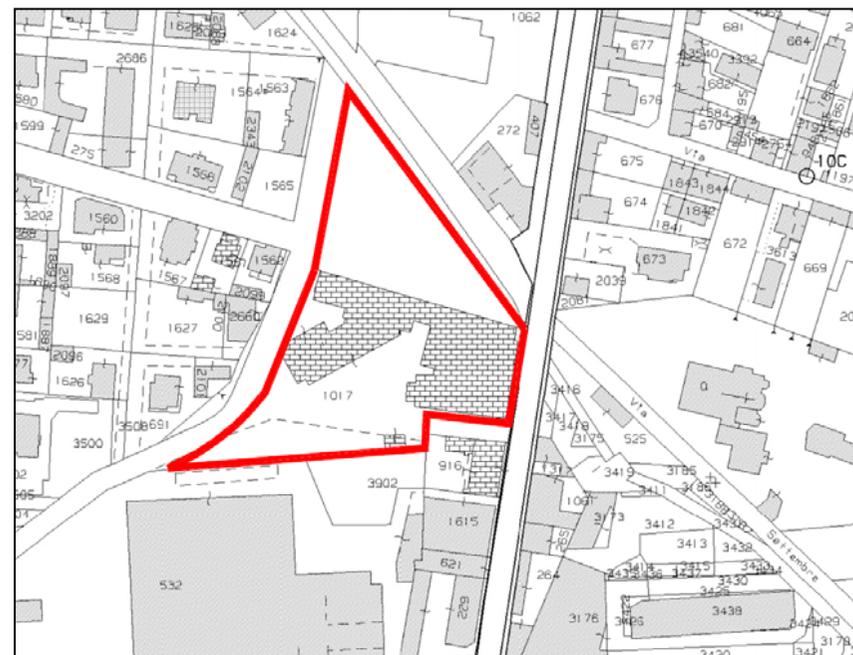
Superficie Territoriale: mq. 9.653

Proprietà proponente: Città di Collegno.

Caratterizzazione dell'intervento

Rigenerazione del patrimonio scolastico e razionalizzazione dei parcheggi esistenti e della viabilità con eventuale inserimento di una nuova rotatoria tra via XX Settembre e via San Massimo ed eventuale prolungamento di via Bendini.

Area destinata a servizi pubblici ex art. 21 L.r. 56/77.



C.1 - LA CITTÀ PERMEABILE 1 (IMMOBILE "EX CHIARA SERVIZI")

Ubicazione: via Antonelli n. 4

Proprietà proponente: Chiara Servizi S.a.s.

Dati Catastali: area individuata in Catasto Terreni al Foglio 10 mappali nn. 47 - 48 - 49

Altezza fabbricati esistenti: m. 10,00

Superficie Territoriale: mq 3.478

SLP esistente: mq 4.012

SLP in progetto: mq 5.416 da ricavare all'interno della sagoma degli edifici esistenti

Caratterizzazione dell'intervento

Recupero dell'edificio esistente con previsione di spazi terziario-commerciali.

Mix funzionale:

- l'intera SLP sarà destinata a funzioni terziario-commerciali da precisare in sede di progetto.

Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

Nell'attuazione dell'intervento dovranno essere conservate e valorizzate le coperture in cemento armato con geometria a botte caratteristiche della fase dell'industrializzazione immediatamente successiva alla seconda guerra mondiale. Contestualmente è richiesta la creazione di collegamenti pedonali interni all'area finalizzati alle connessioni in direzione nord-sud tra la via De Amicis e la via Antonelli.

Numero dei piani massimo – altezza dell'edificio

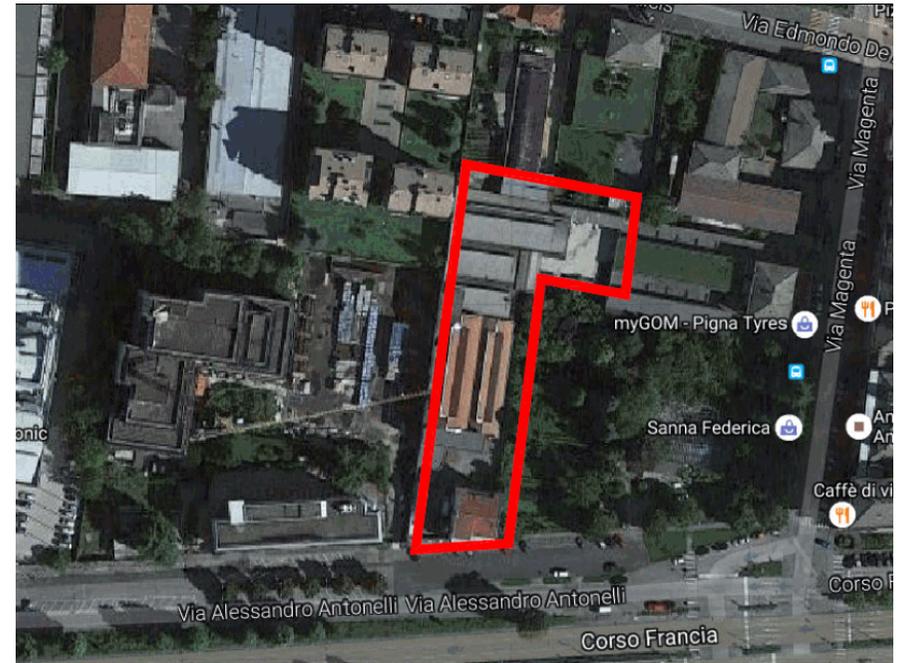
L'altezza dei fabbricati corrisponderà all'esistente.

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

L'intervento comporta l'obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq 4.333 (80% SLP terziario-commerciale). 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 superficie di vendita superiore a mq 400.

In applicazione del comma 4ter dell'art. 21, potrà essere comunque dedotta la quota di servizi eventualmente già dismessa o monetizzata per il fabbricato in essere.

Dismissione e/o assoggettamento in via prioritaria all'interno del perimetro di intervento e delle aree connesse. A tal riguardo, dovrà essere obbligatoriamente ceduta al Comune l'area distinta in Catasto al Foglio 6, mappale 9, (denominata "Orto del Castello"), opportunamente sistemata anche a scomputo del contributo di costruzione secondo modalità da definire in sede di convenzione attuativa. Solo in subordine potrà essere considerata la dismissione di aree esterne del territorio già destinate a servizi.



AREE CONNESSE ALL'INTERVENTO C.1: "ORTO DEL CASTELLO"

Area individuata in Catasto Terreni al Foglio 6, mappale 9

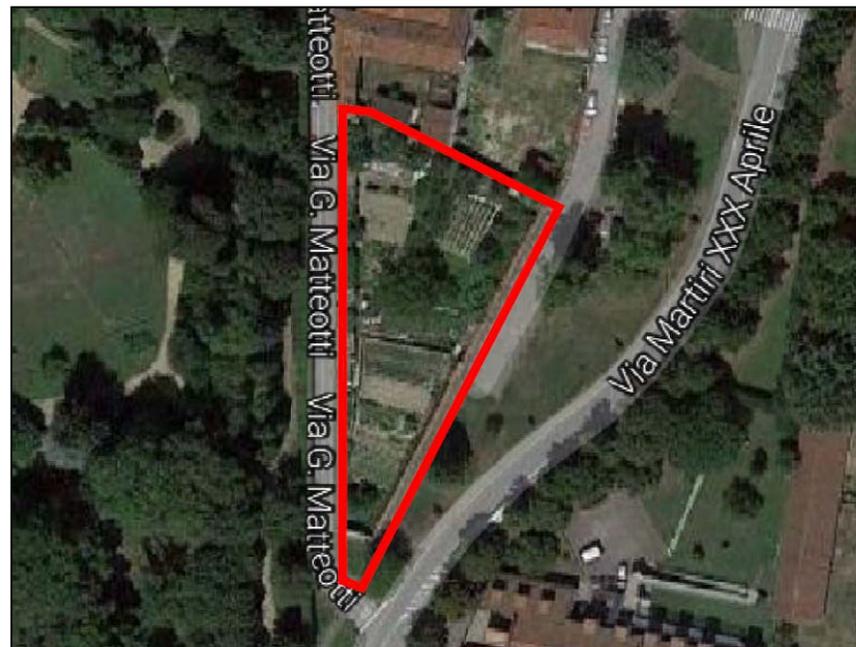
Superficie Territoriale: mq 2.007 mq

Proprietà: Società Corazza Re s.r.l.

Caratterizzazione dell'intervento

Sistemazione dell'area "Orto del Castello" quale spazio pubblico attrezzato in continuità e ampliamento dell'adiacente giardino pubblico esistente.

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



C.2 - IL CASTELLO DI PIANURA 2.0 (PARTE PROP. WEIZMANN INSTITUTE)

Ubicazione: via Magenta n.15 angolo via De Amicis

Proprietà proponente: Fondazione Weizmann Institute of Science

Dati Catastali: Catasto Fabbricati al Foglio 10 mappali n. 1242 sub 4,5,6

Superficie Territoriale: mq. 2.975

SLP esistente: mq. 3.151

SLP in progetto: mq. 4.254

Caratterizzazione dell'intervento

Realizzazione di nuovo edificio residenziale/terziario, previa demolizione del fabbricato industriale esistente, e previsione di nuovi spazi pubblici (permeabilità pedonali, piazza e verde pubblici, passaggio pedonale coperto).

Mix funzionale:

- Residenziale mq.3.723 di SLP
di cui: mq. 558 residenziale sociale;
- Terziario-commerciale mq 532 di SLP

Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

Si rileva la necessità di mantenere l'arretramento del fronte su via De Amicis al fine di prevedere la pianificazione di un elemento porticato esterno con funzione di camminamento pedonale protetto rispetto alla strada principale.

Numero dei piani massimo – altezza dell'edificio

- L'altezza massima dei fabbricati di nuova edificazione sarà di m. 24.
- Il numero dei piani massimo sarà: n. 8 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 3.245 di servizi pubblici, dovuti ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 e come di seguito ripartiti:

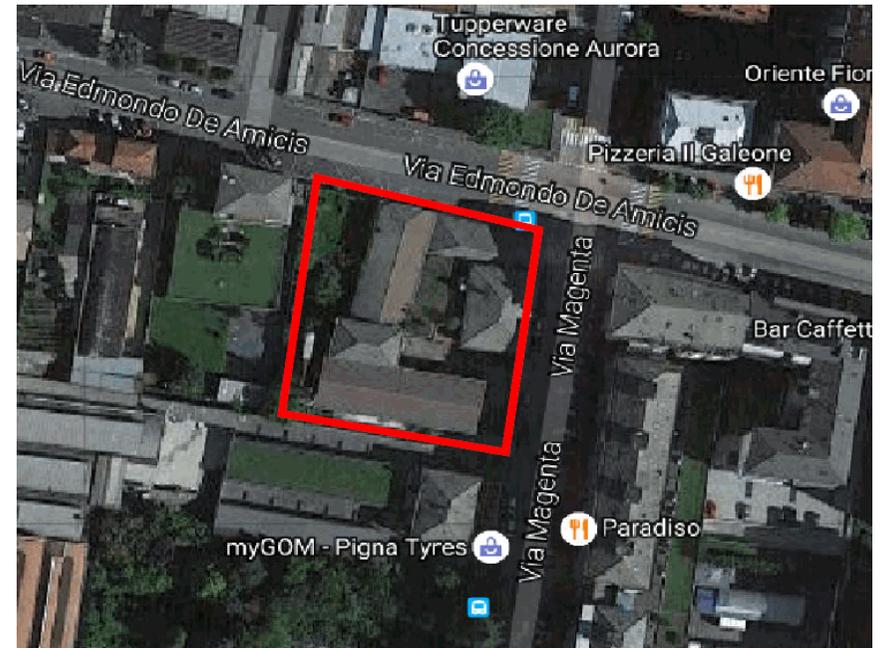
- afferenti alla quota residenziale: mq 2.819 (29 mq/abitante insediabile);
- afferenti alla quota di terziario-commerciale: mq 426 (80% SLP terziario-commerciale).

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.



C.3 - IL CASTELLO DI PIANURA 2.0 (PARTE PROP. PESCE-BERTA)

Ubicazione: via De Amicis n. 55

Proprietà proponente: Pesce/Berta

Dati Catastali: Catasto Terreni al Foglio 10 mappale n. 786

Altezza max. fabbricati esistenti: m. 7,00

Superficie Territoriale: mq. 1.699

SLP esistente: mq. 1.334

SLP in progetto: mq. 1.801

Caratterizzazione dell'intervento

- Realizzazione di nuovo edificio residenziale/terziario previa demolizione dei fabbricati esistenti;
- Previsione di nuovi spazi pubblici (permeabilità pedonali, piazza e verde pubblici, passaggio pedonale coperto).

Mix funzionale:

- Residenziale mq1.562 di SLP
di cui: mq. 234 residenziale sociale;
- Terziario-commerciale mq 239 di SLP

In alternativa, potrà essere previsto un intervento di recupero dei fabbricati esistenti, da riqualificare con una nuova destinazione d'uso, o un intervento misto con recupero dell'edificio su strada e nuove edificazioni in luogo dei fabbricati industriali retrostanti. In presenza di tali fattispecie attuative, l'equilibrio funzionale sarà definito in sede progettuale nei limiti della destinazioni residenziale e/o terziaria.

Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

In caso di demolizione e nuova edificazione, si rileva la necessità di mantenere l'arretramento del fronte su via De Amicis al fine di prevedere la pianificazione di un elemento porticato esterno con funzione di camminamento pedonale protetto rispetto alla strada principale.

Numero dei piani massimo – altezza dell'edificio

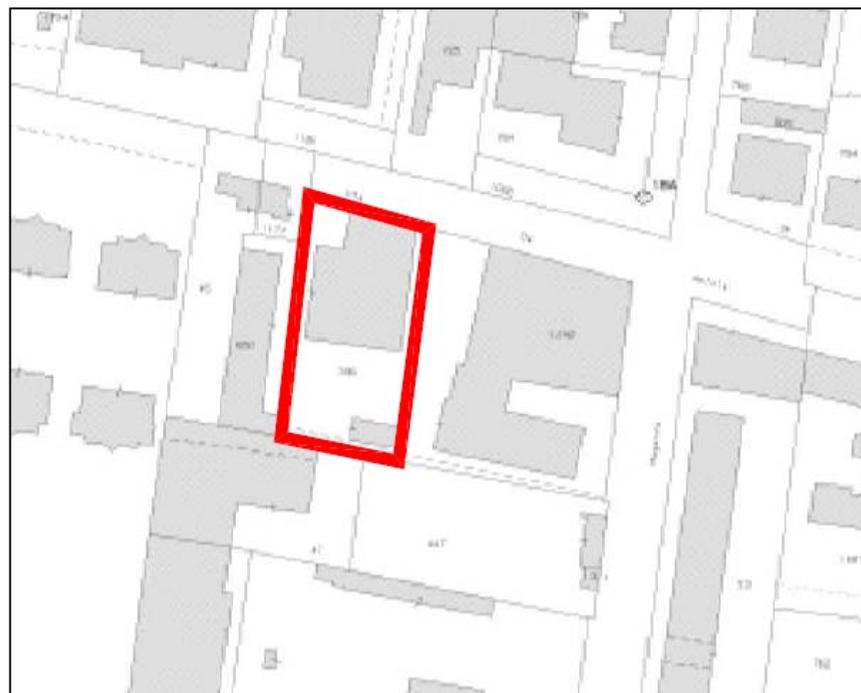
- L' altezza massima dei fabbricati di nuova edificazione sarà di m. 15.
- Il numero dei piani massimo sarà: n. 5 piani

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

L'intervento comporta obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di aree per servizi pubblici, dovute ai sensi dell' art. 21 della L.r. 56/77, nella misura minima di seguito determinata:

- afferenti alla residenza (in tutte le sue declinazioni): 29 mq/abitante insediabile;
- afferenti alla quota terziario-commerciale: 80% SLP terziario-commerciale.

Indice abitativo di PRGC: 38,3 mq di SLP per abitante insediabile.



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 superficie di vendita superiore a mq.400. In applicazione del comma 4ter dell'art. 21, potrà essere comunque dedotta la quota di servizi eventualmente già dismessa o monetizzata per i fabbricati in essere.

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

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

C.4 - COMPLESSO TERZIARIO ANTONELLI 28

Ubicazione: Via Antonelli n. 28

Proprietà proponente: Prima Industrie S.p.A.

Dati catastali: Catasto Fabbricati al Foglio 8 mappale n. 3006.

Superficie Territoriale: mq. 4.109

SLP esistente: mq. 3.413

SLP in progetto: mq. 4.608

A motivo dell'importanza del recupero legata alla particolare natura dell'edificio, e in ragione della riduzione della superficie coperta esistente, è ammessa la rifunzionalizzazione di tutti gli spazi esistenti con inserimento di un nuovo elemento costruito in aderenza.

Caratterizzazione dell'intervento

Recupero dell'edificio industriale esistente con nuova destinazione d'uso legata ad attività commerciali/terziarie e previsione di nuovi spazi pubblici (permeabilità pedonale, pista ciclabile, nuova viabilità di collegamento tra via Antonelli e via De Amicis).

Mix funzionale:

- l'intera SLP sarà destinata a funzioni terziario-commerciali da precisare in sede di progetto.

Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

Si rileva la necessità di mantenere un equilibrio formale tra l'esistente ed il nuovo mediante l'utilizzo di Soluzioni tecniche che permettano un'adeguata permeabilità visiva dei prospetti in relazione al contesto e l'impiego di materiali con precise caratteristiche prestazionali al fine di ottenere un complesso sostenibile.

Altezza dell'edificio

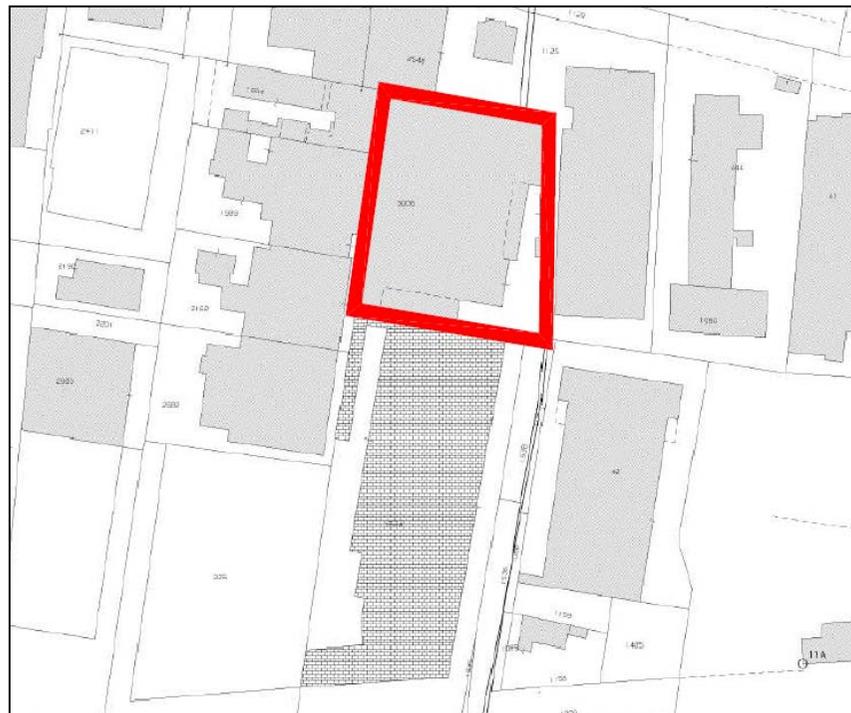
- Altezza fabbricati max: m. 13,00 (pari all'esistente)

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

L'intervento comporta l'obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq 3.686 (80% SLP terziario-commerciale). 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 superficie di vendita superiore a mq 400.

In applicazione del comma 4ter dell'art. 21, potrà essere comunque dedotta la quota di servizi eventualmente già dismessa o monetizzata per il fabbricato in essere.

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.



C.5 - COMPLESSO TERZIARIO TESTIMONIANZA SCRITTA

Ubicazione: via De Amicis n. 69

Proprietà proponente: Lattes Renata Maria

Dati catastali: Catasto Terreni Foglio 10 mappale n. 1125

Altezza max. fabbricati esistenti: m. 8

Superficie Territoriale: mq. 4.180

SLP esistente: mq. 4.604

SLP in progetto: mq. 5.017

Caratterizzazione dell'intervento

Recupero dell'edificio industriale esistente con realizzazione di nuove attività commerciali/terziarie, sale cinematografiche e attività complementari. Previsione di nuovi spazi pubblici (permeabilità pedonali, pista ciclabile, nuova viabilità di collegamento tra via Antonelli e via De Amicis).

Mix funzionale:

- l'intera SLP sarà destinata a funzioni terziario-commerciali da precisare in sede di progetto.

Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

Si rileva la necessità di mantenere un equilibrio compositivo tra l'esistente ed il nuovo mediante l'utilizzo di soluzioni e caratteri costruttivi-tecnologici che permettano un'adeguata permeabilità visiva dei prospetti in relazione al contesto. E' richiesto altresì l'impiego di materiali e strategie di ottimizzazione dell'involucro con caratteristiche prestazionali atte ad ottenere la sostenibilità e nel contempo la valorizzazione dell'esistente. Dovranno pertanto essere evitati gli isolamenti a cappotto ed in alternativa occorrerà adottare coibentazioni interne alle murature d'ambito.

Altezza dell'edificio

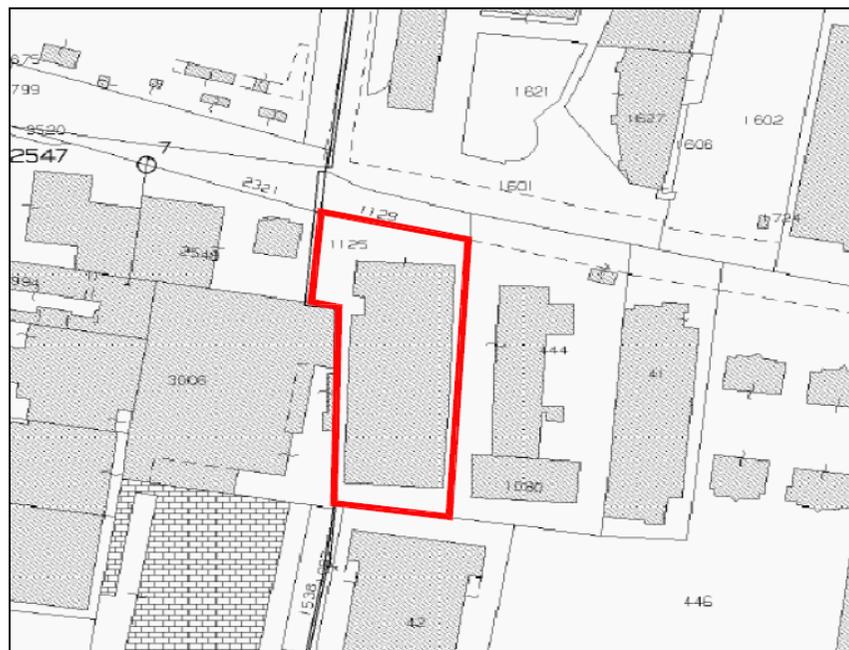
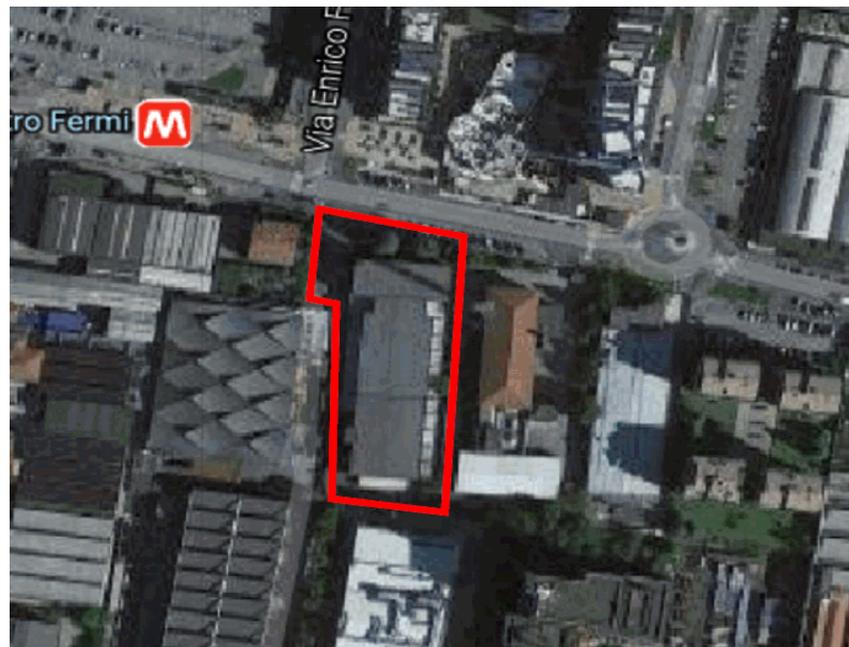
Altezza fabbricati max: m. 13,00 (pari all'esistente)

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

L'intervento comporta l'obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi mq.4.014 (80% SLP terziario-commerciale). 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 superficie di vendita superiore a mq 400.

In applicazione del comma 4ter dell'art. 21, potrà essere comunque dedotta la quota di servizi eventualmente già dismessa o monetizzata per il fabbricato in essere.

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.



D.1 – COMPLESSO EX SANDRETTO

Ubicazione: area compresa tra via De Amicis, via Manzoni, via Sassi, corso Antony

Proprietà proponente: Cannon S.p.a

Dati Catastali: area distinta in Catasto al Foglio 10 mappali n. 26, 1063.

Superficie Territoriale: mq. 44.461 in prima approssimazione

Superficie Coperta esistente: mq 19.441

SLP esistente: mq. 22.920

SLP in progetto: mq. 29.000

Caratterizzazione dell'intervento

L'intervento prevede il recupero dell'area ex Sandretto attraverso la realizzazione di una nuova centralità urbana, convertendo la SLP dei fabbricati industriali originari in nuovi edifici terziario-commerciali e/o residenziali. E' prevista la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) per anziani della capacità di 120 ospiti, da localizzarsi nell'ambito di intervento in fase di variante urbanistica. Le nuove edificazioni definiranno un nuovo disegno degli isolati e nuovi spazi pubblici destinati a piazze, percorsi ciclopedonali e aree verdi di prossimità, oltre a una razionalizzazione della viabilità della zona. L'area dell'ex campo di calcio sarà dismessa alla Città come servizio pubblico art. 21 L.r. 56/77.

Mix funzionale:

- RSA: 5.000 mq di SLP
- Residenziale libero e terziario-commerciale: mq 24.000 di SLP

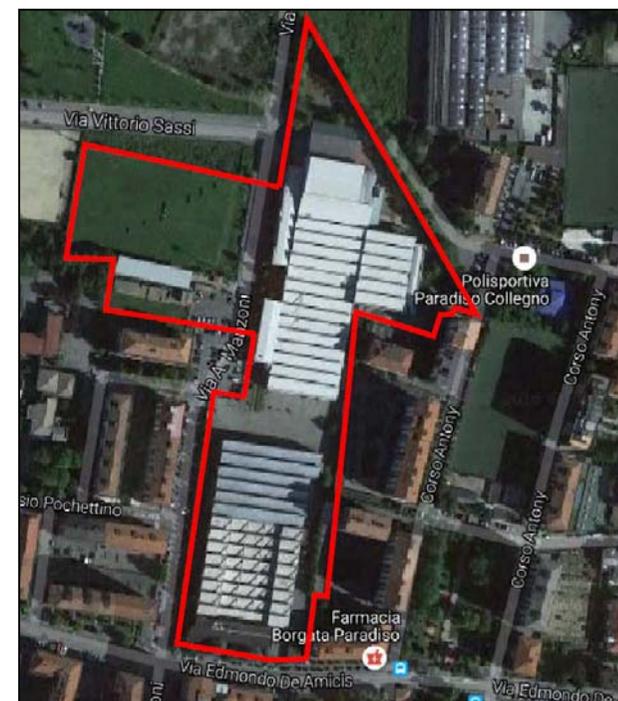
Nell'ambito della normativa della variante urbanistica relativa al perimetro della proprietà Cannon dovrà essere prevista la possibilità di attuare l'intervento in una o più unità minime d'intervento
Inoltre, la variante stessa potrà prevedere la localizzazione di parte della SLP in progetto sulle "aree connesse all'intervento D.1" di cui alla presente scheda, delle quali Cannon acquisisca la disponibilità giuridica.

Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

- La facciata sulla via De Amicis sarà caratterizzata dalla regolarità del fronte costruito sul porticato a piano terreno ed eventuale mezzanino con aperture verso gli spazi verdi interni al lotto;
- la facciata sulla via Manzoni sarà impostata con una alternanza regolare dei fronti costruiti su porticati e spazi verdi. Giardini privati e ad uso pubblico si alterneranno alle zone costruite, creando una risorsa di spazi di gioco e loisir diffusi su tutta l'area di intervento;
- dovrà essere valutata la possibilità di riuso dell'edificio della palazzina uffici direzionale sulla testata di via De Amicis in alternativa all'intervento di sostituzione edilizia;
- utilizzo delle energie rinnovabili e dei criteri della bioarchitettura con particolare attenzione all'orientamento degli edifici per il migliore sfruttamento dell'energia solare;
- impostazione dei caratteri costruttivi e delle installazioni impiantistiche con criteri NZEB (Nearly Zero Energy Building);
- l'impianto planimetrico e lo sviluppo in altezza dovranno riservare, per le distanze tra fabbricati, particolare attenzione al ribaltamento dei fronti;

Altezza degli edifici

- Numero dei piani massimo: 10 piani fuori terra, per 32 metri di altezza.



Distribuzione ammessa delle destinazioni d'uso

- Piano interrato, terreno e primo:
attività commerciali al dettaglio, esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 250 mq), medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 251 e 2500 mq), attività per il commercio all'ingrosso, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio, attività di produzione (purché compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore) e di ricerca anche a carattere innovativo, agenzie bancarie, ecc. e, anche ai piani superiori, studi professionali.
- Tutti i piani:
residenziale (civile abitazione, residenze per particolari utenze quali residenze universitarie, residenze per anziani – R.S.A. e similari, ecc.), usi ricettivi (alberghi, residenze turistico alberghiere, ecc.).

Opere di razionalizzazione viabilistica connesse all'intervento

- Realizzazione di nuovo collegamento viario tra via Sassi e corso Antony;
- realizzazione di nuova bretella viaria di collegamento tra corso Antony e via Terracini;
- realizzazione di una nuova rotatoria all'intersezione tra via Sassi e via Manzoni;
- valutazione, in sede attuativa, del riallineamento in asse della via Manzoni;
- attrezzatura del tratto di via De Amicis e di via Manzoni interessato dagli affacci con sistema di piste ciclopedonali e percorsi pedonali sicuri in connessione con l'asse di via De Amicis.

Nel caso in cui il Comune di Collegno non avesse la disponibilità delle aree ove è prevista la realizzazione di alcune delle citate opere viabilistiche esterne al perimetro della proprietà Cannon, la norma disciplinante la variante urbanistica dovrà consentire comunque la possibilità di attuare tutti gli interventi compresi nella proprietà Cannon demandando al Comune di Collegno la realizzazione delle predette opere viabilistiche in base al vigente codice degli appalti pubblici e/o altro idoneo strumento.

Il soggetto attuatore si impegna a perfezionare la cessione al Comune di tutte le aree destinate a viabilità, esistente e in progetto.

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

L'intervento comporta obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di aree per servizi pubblici, dovute ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77, nella misura minima di seguito determinata:

- afferenti alla residenza (in tutte le sue declinazioni): 29 mq/abitante insediabile;
- afferenti alla quota terziario-commerciale: 100% SLP terziario-commerciale.

Indice abitativo di PRGC: 38,3 mq di SLP per abitante insediabile.

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 superficie 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.

AREE CONNESSE ALL'INTERVENTO D.1: AREE DI VIA MANZONI

Area individuata in Catasto Terreni al Foglio 10 mappali 638, 640.

Superficie Territoriale: mq. 6.230

Proprietà: Olivero Fabrizia, Sansalvadore Mario

Caratterizzazione dell'intervento

- Realizzazione di nuovo collegamento viario tra via Sassi e corso Antony;
- realizzazione di nuova bretella viaria di collegamento tra corso Antony e via Terracini;
- sistemazione a verde pubblico delle parti risultanti.

Individuazione come area a viabilità e servizi pubblici ex art. 21 L.r. 56/77.



AREE CONNESSE ALL'INTERVENTO D.1: AREE DI VIA MANZONI

Area individuata in Catasto Terreni al Foglio 10 mappale 1498.

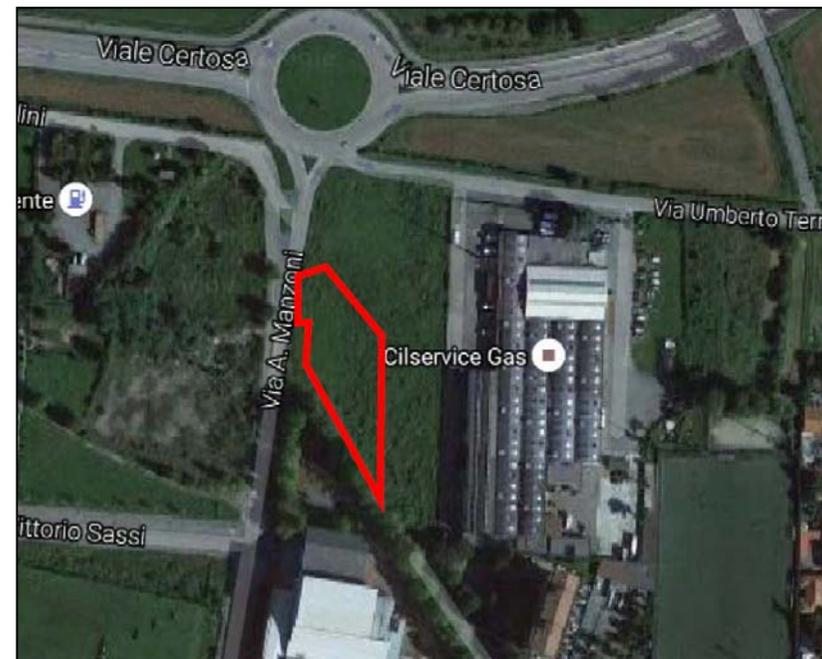
Superficie Territoriale: mq. 2.745

Proprietà: COALTO immobiliare S.r.l. – curatore fallimentare Dott. Alberto Abbate

Caratterizzazione dell'intervento

Sistemazione a verde pubblico.

Individuazione come area a servizi pubblici ex art. 21 L.r. 56/77.



AREE CONNESSE ALL'INTERVENTO D.1: AREE DI VIA MANZONI

Area individuata in Catasto Terreni al Foglio 10 mappale 1499.

Superficie Territoriale: mq. 2.745

Proprietà: Città di Collegno

Caratterizzazione dell'intervento

Sistemazione a verde pubblico.

Individuazione come area a servizi pubblici ex art. 21 L.r. 56/77.



AREE CONNESSE ALL'INTERVENTO D.1: AREE COMUNALI SU VIA SASSI

Area individuata in Catasto Terreni al Foglio 10 mappale 1472,1475.

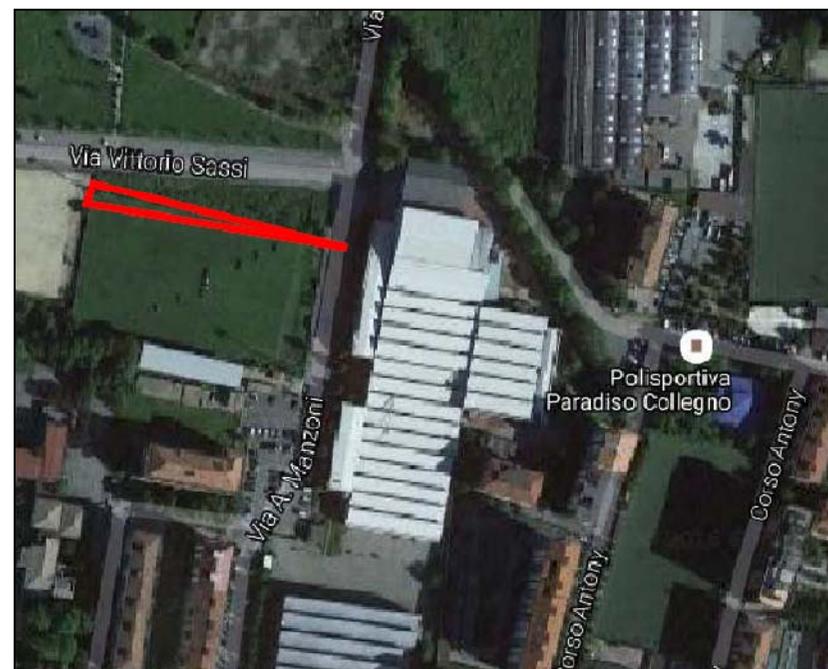
Superficie Territoriale: mq. 150

Proprietà: Città di Collegno

Caratterizzazione dell'intervento

Sistemazione a verde e/o a parcheggi pubblici.

Individuazione come area a servizi pubblici ex art. 21 L.r. 56/77.



AREE CONNESSE ALL'INTERVENTO D.1: AREE COMUNALI SU VIA SASSI

Area individuata in Catasto Terreni al Foglio 10 mappale 1472,1475.

Superficie Territoriale: mq. 1944

Proprietà: Città di Collegno

Caratterizzazione dell'intervento

Sistemazione a verde e/o a parcheggi pubblici e viabilità.

Individuazione come area a viabilità e servizi pubblici ex art. 21 L.r. 56/77



E.1 – EDIFICIO COMUNALE DI VIA OBERDAN N. 10

Ubicazione: via Oberdan n. 10

Proprietà proponente: Città di Collegno

Dati Catastali: Catasto Fabbricati al Foglio 8 mappale n. 1795, sub. 7.

SLP esistente: mq. 2.371

SLP in progetto: mq 2.371

Caratterizzazione dell'intervento

Recupero dell'edificio con nuova destinazione residenziale e commerciale al piano terra. La premialità generata (pari a mq 830 di SLP) sarà localizzata sull'area di progetto *E.2 – Area comunale del complesso scolastico G. Matteotti*, secondo modalità che saranno stabilite in un'unica variante urbanistica di valorizzazione. Le superfici di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) previste dal vigente PRGC sul fabbricato di via Oberdan n. 10 saranno rilocalizzate in altre aree del territorio.

Mix funzionale:

- Residenziale mq 2.214 di SLP
- Terziario-commerciale mq 157 di SLP

Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

L'intervento di recupero dell'edificio esistente dovrà essere condotto con prudenza e sobrietà nella attenta considerazione delle relazioni visive con l'insieme dell'Area Centrale nella quale è inserito. Pertanto, l'impatto delle nuove installazioni tecnologiche e degli interventi di rinnovo delle chiusure esterne vetrate sarà ridotto al minimo consentito dalle normative. E' richiesto altresì l'impiego di materiali e strategie di ottimizzazione dell'involucro con caratteristiche prestazionali atte ad ottenere la sostenibilità e nel contempo la valorizzazione dell'esistente.

Altezza dell'edificio

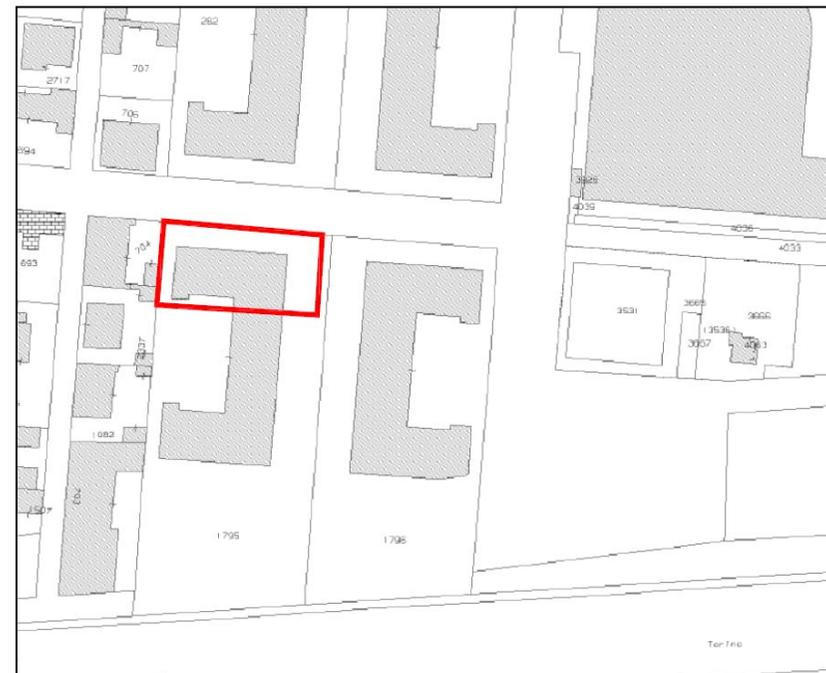
Altezza fabbricati max: pari all'esistente

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

Non dovuti in applicazione dell'art. 21, comma 4ter, L.r. 56/77.

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

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



E.2 – AREA COMUNALE DEL COMPLESSO SCOLASTICO G. MATTEOTTI

Ubicazione: via Crimea n. 51

Dati Catastali: area individuata in Catasto al Foglio 10 mappale n.118.

Superficie Territoriale: mq. 4.102

Proprietà proponente: Città di Collegno

SLP esistente: mq 2.659

SLP in progetto: mq 4.420

La SLP in progetto include la premialità generata dalle consistenze esistenti di via Oberdan n. 10 (mq 830) secondo modalità che saranno stabilite in un'unica variante urbanistica di valorizzazione.

Caratterizzazione dell'intervento

Realizzazione di uno o più nuovi edifici residenziali con attività terziario-commerciali al piano terra e nuovi spazi pubblici (parcheggi, verde pubblico), previa demolizione del fabbricato scolastico esistente. Il complesso scolastico G. Matteotti sarà rilocalizzato sull'area di progetto *P – Nuovo edificio scolastico Borgata Paradiso*.

Mix funzionale:

- Residenziale mq 3.820 di SLP
- Terziario-commerciale mq 600 di SLP

Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

Edifici allineati su strada con attività commerciali al piano terra.

Numero dei piani massimo – altezza degli edifici

Altezza nuovi fabbricati: mt 22,00

Numero dei piani: n. 7

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

L'intervento comporta obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq 3.372 di servizi pubblici, dovuti ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 e come di seguito ripartiti:

- afferenti alla quota residenziale: mq 2.892 (29 mq/abitante insediabile);
- afferenti alla quota di terziario-commerciale: mq 480 (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.

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

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



F- COMPLESSO TERZIARIO LE CORTI PIEMONTESI

Ubicazione: Villaggio Leumann - corso Francia n. 327
Proprietà proponente: Real S.r.l.
Dati Catastali: Catasto Terreni al Foglio 8 mappale n. 2707
Superficie Territoriale: mq 6.433
SLP esistente: mq 5.492

SLP in progetto: mq7.415

A motivo dell'importanza del recupero legata alla particolare natura del contesto, e in ragione di una riduzione della superficie coperta esistente, è ammessa la rifunzionalizzazione di tutti gli spazi con razionalizzazione del costruito anche in modifica della sagoma in essere.

Caratterizzazione dell'intervento

Recupero del complesso esistente per realizzazione di struttura a destinazione commerciale e unità residenziali; sistemazione delle aree esterne e creazione di nuovi spazi pubblici (permeabilità pedonali).

Altezza dell'edificio

Altezza fabbricati max: pari all'esistente

Mix funzionale:

- Residenziale mq 474 di SLP
di cui: mq 95residenziale sociale;
- Terziario-commerciale mq 6.941 di SLP

Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

L'intervento di recupero dell'architettura industriale dovrà essere condotto con prudenza e sobrietà nella attenta considerazione delle relazioni visive con l'insieme del complesso del Villaggio Leumann nel quale è inserito. Pertanto l'impatto delle nuove installazioni tecnologiche e degli interventi di rinnovo delle chiusure esterne vetrate sarà ridotto al minimo consentito dalle normative. E' richiesto altresì l'impiego di materiali e strategie di ottimizzazione dell'involucro con caratteristiche prestazionali atte ad ottenere la sostenibilità e nel contempo la valorizzazione dell'esistente. Dovranno pertanto essere evitati gli isolamenti a cappotto ed in alternativa occorrerà adottare coibentazioni interne alle murature d'ambito.
Nel caso specifico la procedura di Variante Urbanistica potrà avere attuazione solo previa dichiarazione che non vi siano vertenze anche sindacali in merito alla garanzia occupazionale.

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

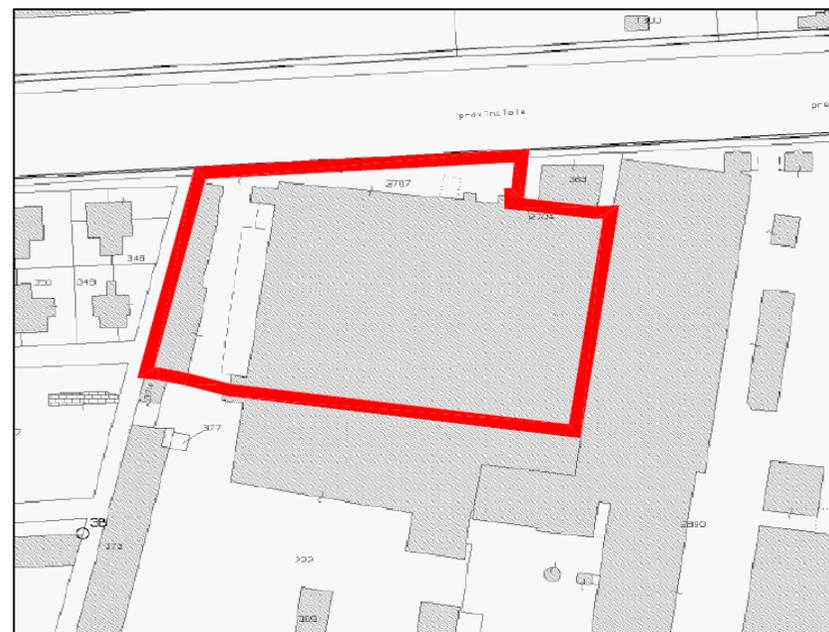
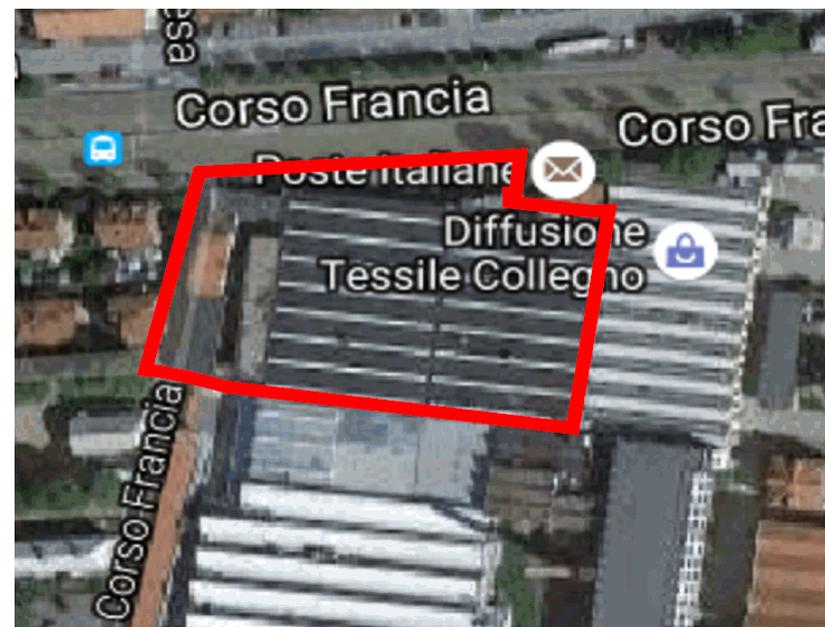
L'intervento comporta l'obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimimq 5.912di servizi pubblici, dovuti ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 e come di seguito ripartiti:

- afferenti alla quota residenziale: mq 359 (29 mq/abitante insediabile);
- afferenti alla quota di terziario-commerciale: mq 5.553 (80% SLP terziario-commerciale).

In applicazione del comma 4ter dell'art. 21, potrà essere comunque dedotta la quota di servizi eventualmente già dismessa o monetizzata per il fabbricato in essere.
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.

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

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



G - COMPLESSO TERZIARIO *FERMI MARKET CENTER*

Ubicazione: Via Torino n. 128 – 130 – area ex “Aiassa”

Proprietà proponente: Modica S.r.l.

Dati catastali: Catasto Terreni al Foglio 8 mappali nn.3542, 3543, 3545

Superficie Territoriale in proprietà: mq. 5.054 (da visura catastale)

SLP esistente: mq 2.968

Caratterizzazione dell'intervento

L'area presenta una situazione obsoleta relativa ad un fabbricato artigianale terziario – commerciale in disuso che nel tempo ha subito molte trasformazioni e superfetazioni. Per l'intervento di rigenerazione e riqualificazione dell'area si prospettano tre soluzioni progettuali alternative, da approfondire e definire in fase di variante urbanistica. Nelle diverse soluzioni, la quota parte di SLP spettante che non trova localizzazione diretta sul lotto potrà essere trasferita su area diversa che dovrà essere oggetto di specifica perimetrazione nell'ambito dell'intervento complessivo. In alternativa, la stessa capacità edificatoria residua sarà riconosciuta al soggetto proponente su altre aree private individuate in occasione di un eventuale, nuovo futuro Programma di rigenerazione urbana.

PRIMA SOLUZIONE PROGETTUALE

Rigenerazione dell'area attraverso la realizzazione di una media struttura commerciale M-SAM3 con sistemazione delle aree esterne a parcheggio pubblico, previa demolizione dei fabbricati esistenti.

SLP complessiva spettante in applicazione della delibera C.C. n. 17/2016: mq 3.567

SLP in progetto sul lotto: mq 1.635

Mix funzionale:

- Terziario-commerciale: mq 1.635 di SLP

Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

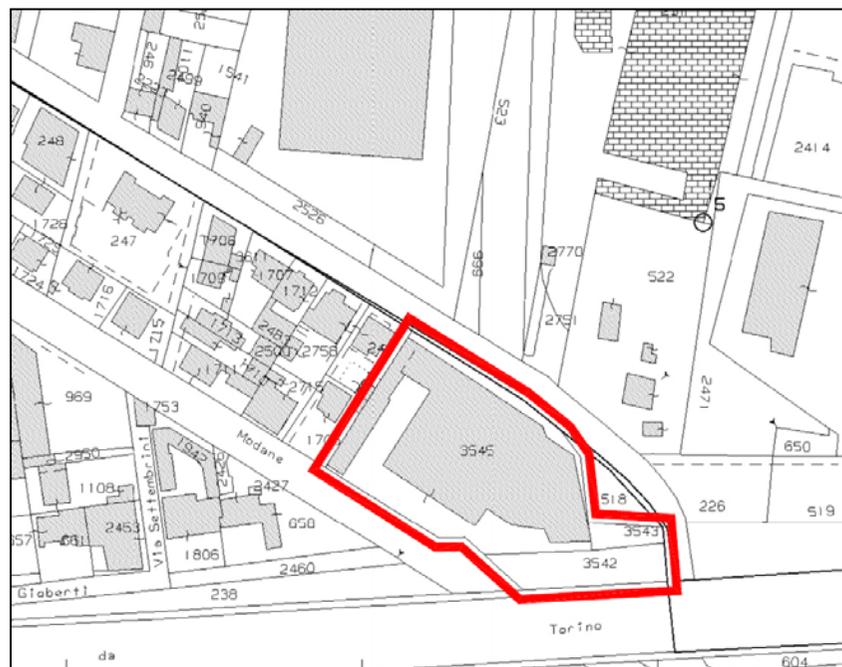
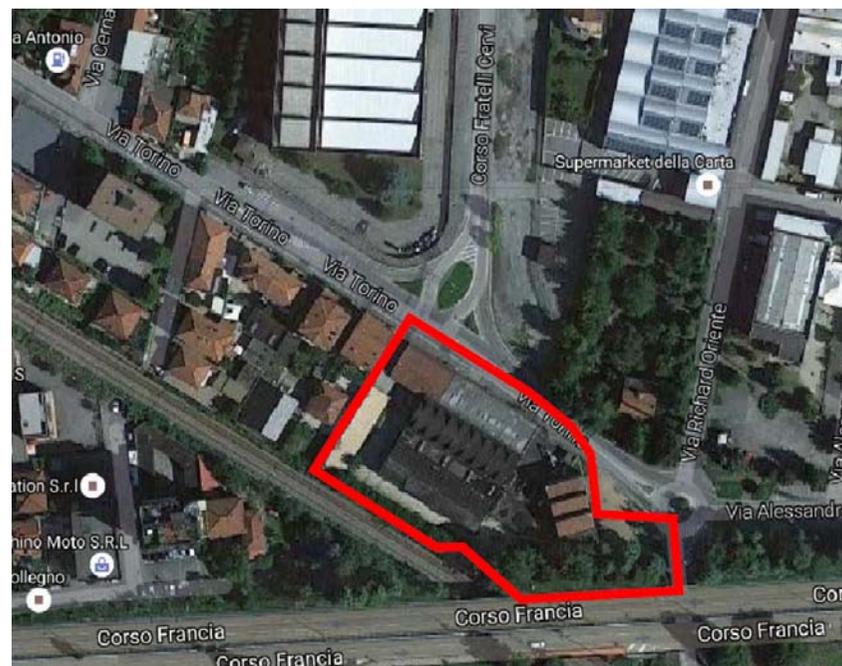
L'intervento di nuova edificazione sostitutivo dell'esistente dovrà essere attuato con criteri di sostenibilità, prevedendo l'impiego di caratteri costruttivi adeguati ed a ridotto impatto ambientale. Le ampie coperture dei nuovi volumi potranno essere trattate a verde pensile e/o verticale e dovrà essere mitigato l'impatto delle eventuali installazioni tecnologiche sulle coperture medesime.

Numero dei piani massimo – altezza dell'edificio

- L'altezza massima dei fabbricati di nuova edificazione sarà di m. 14 all'intradosso utile.
- Il numero dei piani massimo sarà: n.3 piani

SECONDA SOLUZIONE PROGETTUALE

Rigenerazione dell'area attraverso la realizzazione di una struttura pluripiano a destinazione terziario e/o commerciale, con sistemazione delle aree esterne a parcheggio pubblico e/o privato ed eventuali parcheggi interrati, previa demolizione dei fabbricati esistenti con recupero totale della SLP esistente e la concentrazione della stessa in un unico nuovo fabbricato.



SLP complessiva spettante in applicazione della delibera C.C. n. 17/2016: mq 3.567

SLP in progetto sul lotto: mq 2.968

Mix funzionale:

- Terziario-commerciale: mq 2.968 di SLP

Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

L'intervento di nuova edificazione sostitutivo dell'esistente dovrà essere attuato con criteri di sostenibilità, prevedendo l'impiego di caratteri costruttivi adeguati ed a ridotto impatto ambientale. Il nuovo fabbricato pluripiano si svilupperà in altezza in un unico corpo al fine di aumentare le superfici a cortile disponibili, comunque nel rispetto delle normative di ribaltamento.

Numero dei piani massimo – altezza dell'edificio

- L'altezza massima dei fabbricati di nuova edificazione sarà di m. 15 all'intradosso utile.
- Il numero dei piani massimo sarà: n.3 piani con eventuale pilotis e parcheggi e servizi al piano interrato.

TERZA SOLUZIONE PROGETTUALE

Recupero del fabbricato esistente con insediamento di attività ludica - terziario e/o commerciale, previa valutazione della sostenibilità dell'operazione.

SLP complessiva spettante in applicazione della delibera C.C. n. 17/2016 (punto 7): mq 4.007

SLP in progetto sul lotto: mq 2.968

Mix funzionale:

- Ludico- terziario-commerciale: mq 2.968 di SLP

Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

L'intervento di recupero dell'esistente dovrà essere attuato con criteri di sostenibilità volti al contenimento del consumo energetico e alla riduzione dell'impatto ambientale.

Numero dei piani massimo – altezza dell'edificio

- Altezza massima pari all'esistente.

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

Tutte le soluzioni proposte comportano obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di aree per servizi dovute ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77, nella misura minima pari all'80% della SLP terziario-commerciale in progetto. 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 superficie di vendita superiore a mq 400.

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

AREE CONNESSE ALL'INTERVENTO G: AREA COMUNALE SU VIA TORINO

Dati Catastali: Catasto Terreni al Foglio 8, mappale n. 518.

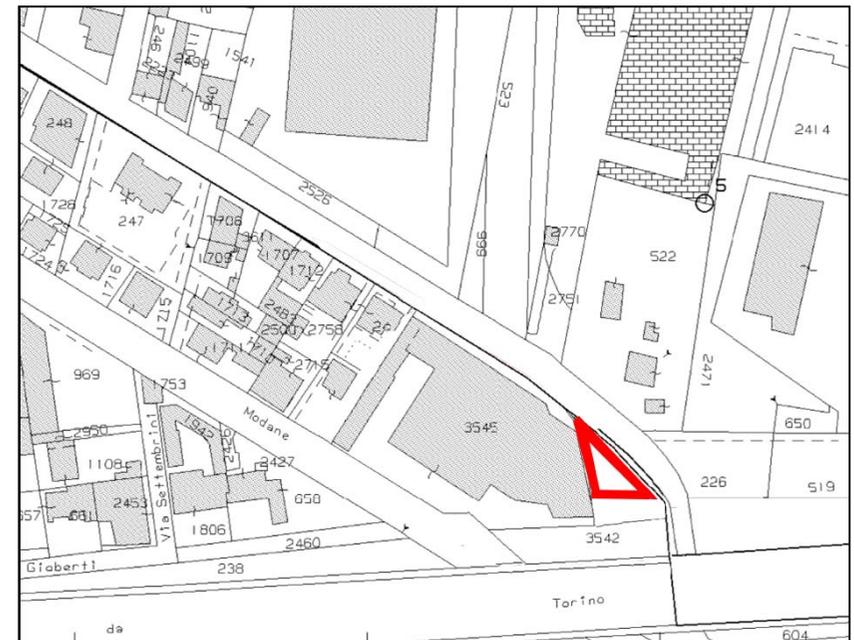
Superficie Territoriale: mq 416 (da visura catastale)

Proprietà: Città di Collegno

Caratterizzazione dell'intervento

L'area sarà riqualificata dal soggetto attuatore come parcheggio pubblico e viabilità, a parziale soddisfacimento del fabbisogno di servizi dovuto dall'intervento principale ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77. Nell'ambito della riorganizzazione fondiaria afferente all'intervento principale, potranno essere valutate permutate con altre aree private equivalenti.

Sistemazione a valere come area a servizi pubblici ex art. 21 L.r. 56/77.



H - COMPLESSO RESIDENZIALE IL CONFINE SEGNATO

Ubicazione: Via Crimea n.4

Proprietà proponente: Tumiatti Vander, Tumiatti Cristina, Tumiatti Michela, Gardini Graziella.

Dati Catastali: Catasto Terreni al Foglio 10 mappale n. 290

SLP esistente: mq 540

SLP in progetto: mq 717

Caratterizzazione dell'intervento

Realizzazione di un nuovo edificio residenziale previa demolizione del fabbricato ex produttivo esistente.

Mix funzionale:

- Residenziale mq 717 di SLP
di cui minimo mq. 108 residenziale sociale

Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

Il nuovo edificio dovrà creare una soluzione di continuità con il tessuto edilizio esistente.

Numero dei piani massimo – altezza dell'edificio

L' altezza massima dei fabbricati di nuova edificazione sarà di m. 15.

Il numero dei piani massimo sarà: n.5 piani

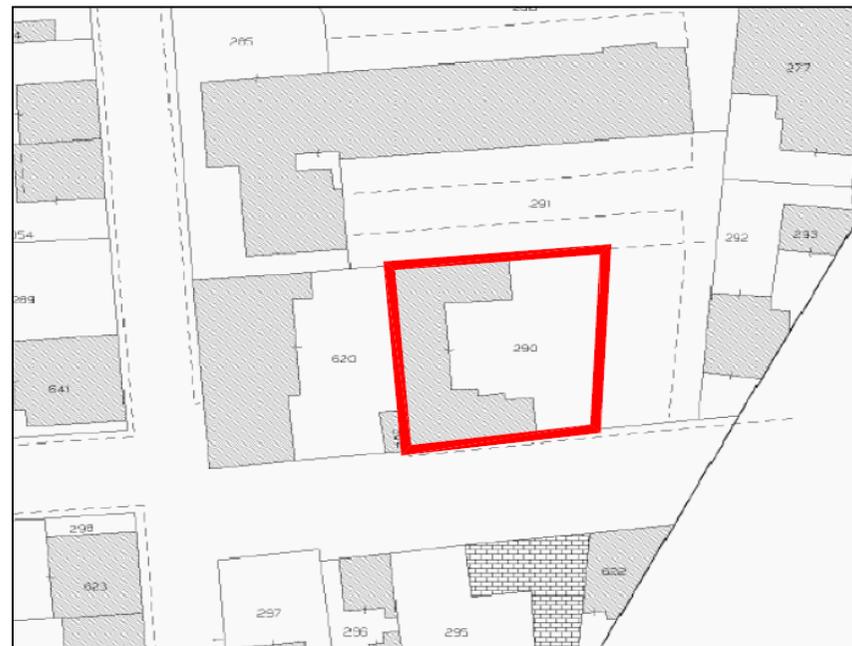
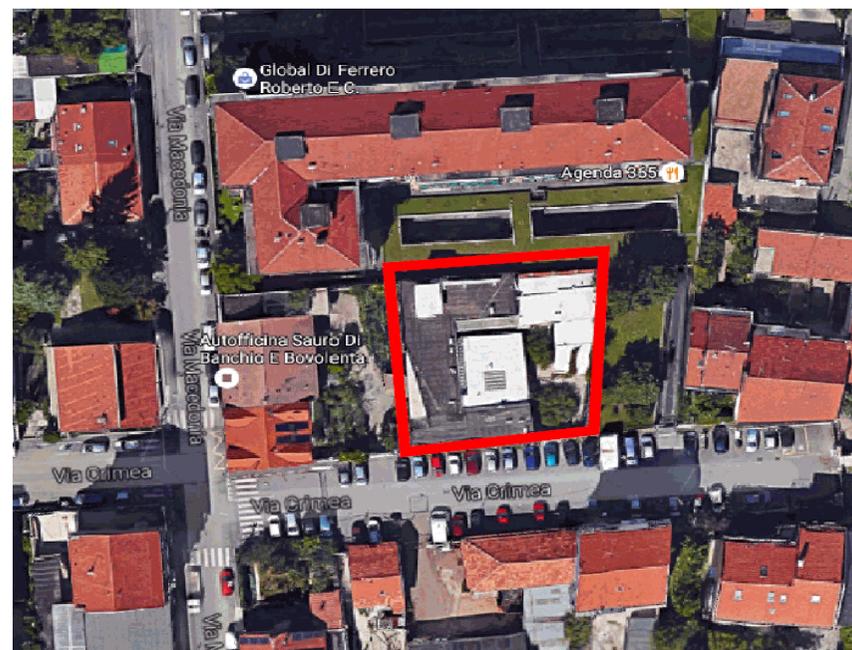
SERVIZI EX ART. 21 L.R. 56/77

L'intervento comporta l'obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimmq 543(29 mq/abitante), dovuti ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77.

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.

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

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



I - RESIDENZA TOMMASEO

Ubicazione: via Tommaseo n. 57

Proprietà proponente: FABI S.n.c.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati al Foglio 10 mappale n. 1165, sub. 117-118.

SLP esistente: mq 160

SLP in progetto: mq 160

Caratterizzazione dell'intervento

Cambio destinazione d'uso in residenza di palazzina uffici esistente, limitatamente ai subalterni considerati (individuati in Catasto Fabbricati al Foglio 10, mappale n. 1165, sub. 117-118)

Mix funzionale:

- Residenziale mq 160 di SLP
di cui minimo mq. 24 di residenziale sociale, da ricavare nell'ambito di intervento o, in alternativa, contribuendo all'attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale coordinati sul territorio dall'Amministrazione Comunale. L'impegno a carico del soggetto proponente sarà definito in sede di convenzione attuativa.

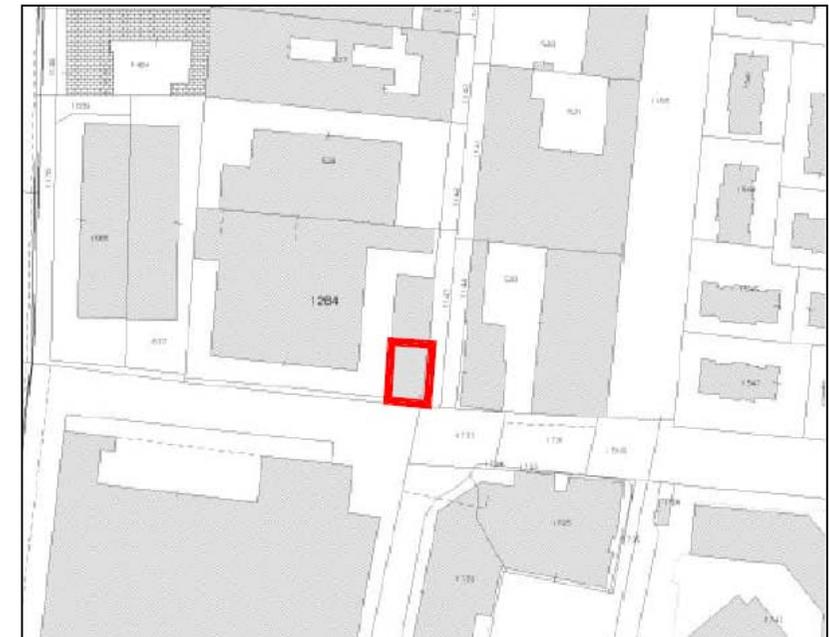
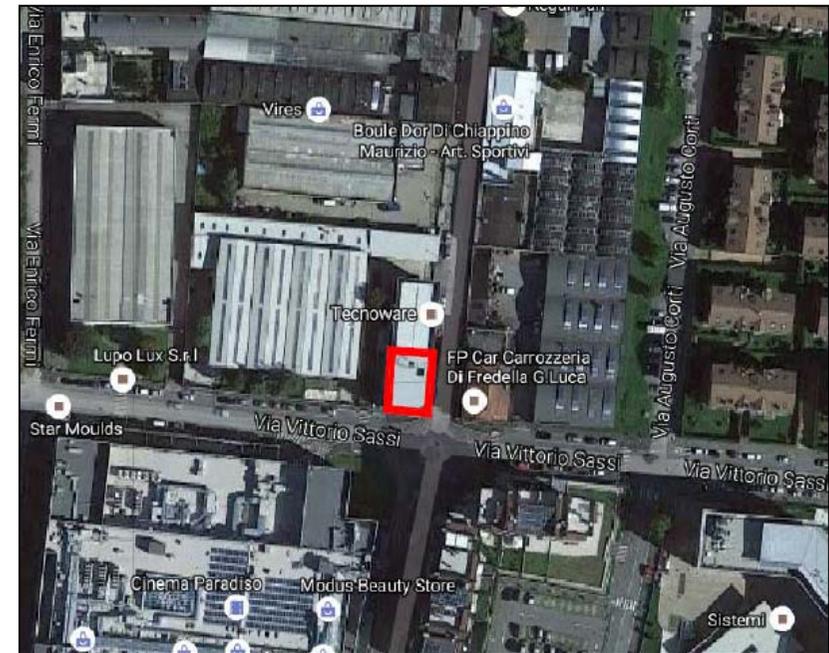
SERVIZI EX ART. 21 L.R. 56/77

L'intervento comporta l'obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi mq 121 di servizi pubblici (29 mq/abitante). In applicazione del comma 4ter dell'art. 21, potrà essere comunque dedotta la quota parte afferente già monetizzata in fase di rilascio del Permesso di Costruire originario (P.C. 83/2012).

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.

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

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



L - CASA DEL GHETTO – EX CREDENZA

Ubicazione: via Amedeo Duca d'Aosta angolo via Goito n. 15

Proprietà proponente: Famiglia Guidobono Cavalchini Garofoli

Dati Catastali: area censita al Catasto Terreni al Foglio 5mappale n. 121

SLP esistente: mq 959

SLP in progetto max: mq 1.295

In ragione delle necessità di recupero e della particolare natura dell'edificio e del contesto, è garantita la rifunzionalizzazione di tutti i volumi esistenti.

Caratterizzazione dell'intervento

Il progetto prevede il recupero dei fabbricati a fini abitativi, con restauro conservativo dell'edificio principale e ristrutturazione dell'annesso fabbricato deposito.

Mix funzionale:

- l'intera SLP sarà destinata a funzioni residenziali di cui: mq 194 residenziale sociale

Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

L'immobile è vincolato ai sensi dell'art. 24 della L.r. 56/77. L'intervento, volto alla valorizzazione degli edifici nel loro carattere di testimonianza storica, dovrà rispettare gli elementi tipologici, architettonici, formali e artistici del manufatto originario. La ricostruzione è ammessa limitatamente al fabbricato annesso già destinato a deposito unicamente per necessità strutturali e/o di adeguamento igienico, funzionale ed energetico dell'involucro. Tale necessità dovrà essere documentata attraverso relazione tecnica sottoscritta congiuntamente da tecnico strutturista e da tecnico competente in conservazione e restauro. In ogni caso, dovrà essere garantito il rispetto dell'impianto planimetrico degli edifici originari.

Altezza degli edifici

Altezza fabbricati massima pari all'esistente + metri 1 (per esigenze di adeguamento delle quote di imposta e di colmo della copertura collegate al recupero a fini abitativi del sottotetto).

SERVIZI EX ARTT. 21-22 L.R. 56/77:

Da determinare in base al tipo di intervento ai sensi del vigente PRGC.



M - COMPLESSO CASCINA CASTELLO

Ubicazione: via Alpignano n. 6

Dati catastali: area censita al Catasto Terreni al Foglio 6 mappali nn. 228 – 107

Proprietà proponente: Famiglia Guidobono Cavalchini Garofoli

SLP esistente: mq 3.864

SLP in progetto max: mq 5.217

In ragione delle necessità di recupero e della particolare natura dell'edificio e del contesto, è garantita la rifunzionalizzazione di tutti i volumi esistenti.

Caratterizzazione dell'intervento

Il progetto prevede il recupero del complesso a fini abitativi, con restauro conservativo della manica padronale e ristrutturazione delle maniche destinate a ricovero e stalle. La corte interna, da preservare nel rispetto dell'impianto planimetrico originario, sarà dedicata a parcheggio privato e spazi verdi di pertinenza.

Mix funzionale:

- l'intera SLP sarà destinata a funzioni residenziali di cui: mq 783 residenziale sociale

Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

L'immobile è vincolato ai sensi dell'art. 24 della L.r. 56/77. L'intervento, volto alla valorizzazione degli edifici nel loro carattere di testimonianza storica, dovrà rispettare gli elementi tipologici, architettonici, formali e artistici del manufatto originario.

La ricostruzione integrale delle parti è ammessa per necessità strutturali e/o di adeguamento igienico, funzionale ed energetico dell'involucro. Tale necessità dovrà essere documentata attraverso relazione tecnica sottoscritta congiuntamente da tecnico strutturista e da tecnico competente in conservazione e restauro. In ogni caso, dovrà essere garantito il rispetto dell'impianto planimetrico degli edifici originari.

E' consentita la chiusura delle tettoie e loggiati con l'inserimento di pareti vetrate. In tal caso i telai dei nuovi serramenti dovranno essere posizionati sul filo interno dei maschi murari.

La copertura del parcheggio interrato nella corte dovrà essere trattata a verde pensile.

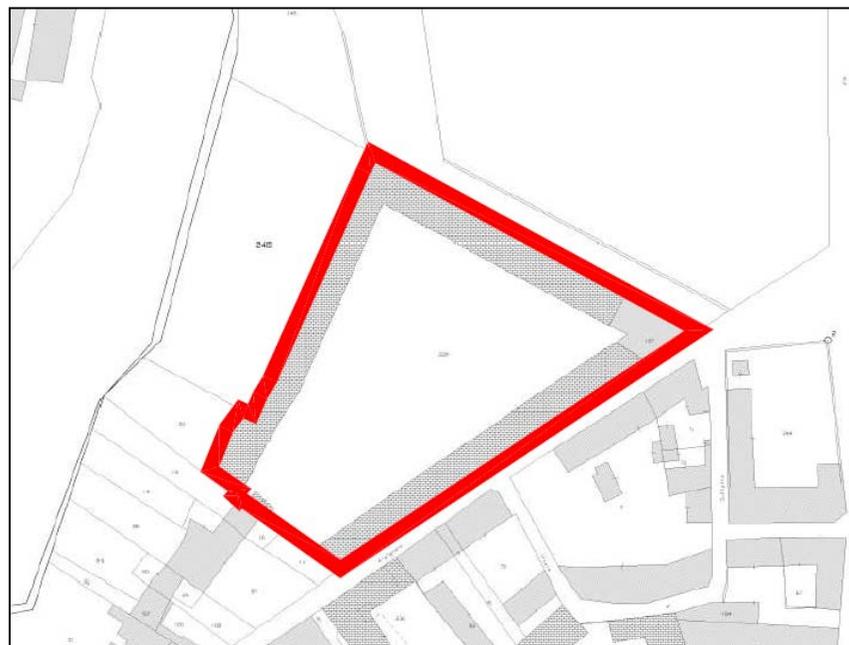
E' richiesta la conservazione degli abbeveratoi in pietra presenti nella corte con la loro ricollocazione sulla copertura del parcheggio interrato.

Altezza degli edifici

Altezza fabbricati massima pari all'esistente + metri 1 (per esigenze di adeguamento delle quote di imposta e di colmo della copertura collegate al recupero a fini abitativi del sottotetto).

SERVIZI EX ARTT. 21-22 L.R. 56/77:

Da determinare in base al tipo di intervento ai sensi del vigente PRGC.



N - COMPLESSO SKY RESIDENCE 2: UNA CITTÀ 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

SLP in progetto: mq. 3.213

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
di cui: mq. 446 residenziale sociale, da reperire in situ o in permuta su interventi già attuati sul territorio;
- Terziario-commerciale mq 239 di SLP

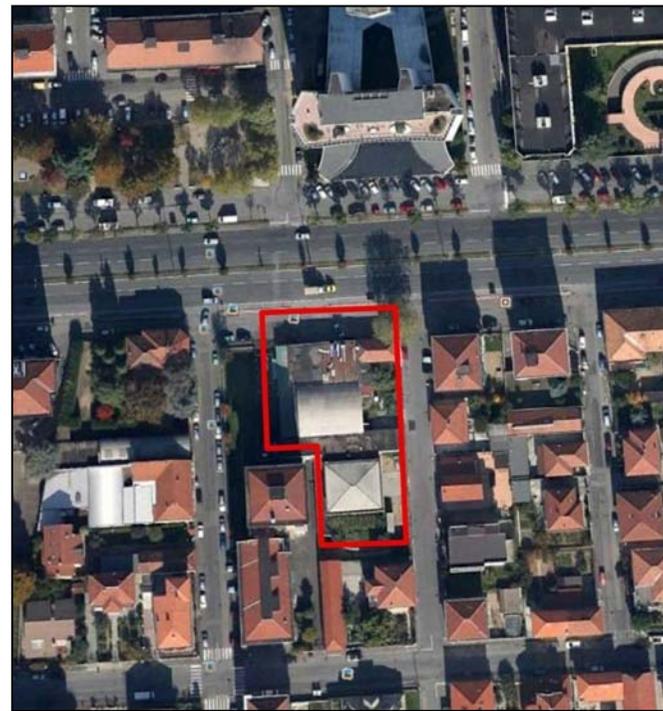
Prescrizioni qualitative e compositive - sostenibilità ambientale dell'intervento

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, 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.

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.



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 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 (29 mq/abitante insediabile);
- afferenti alla quota di terziario-commerciale: mq 191 (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.

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

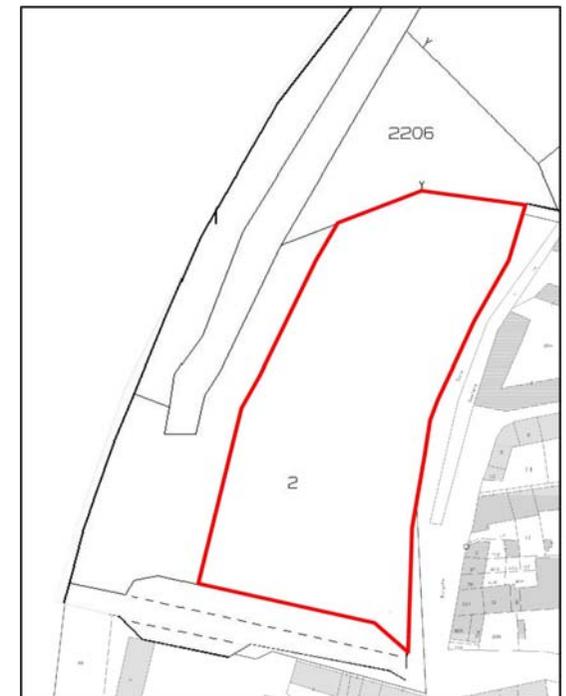
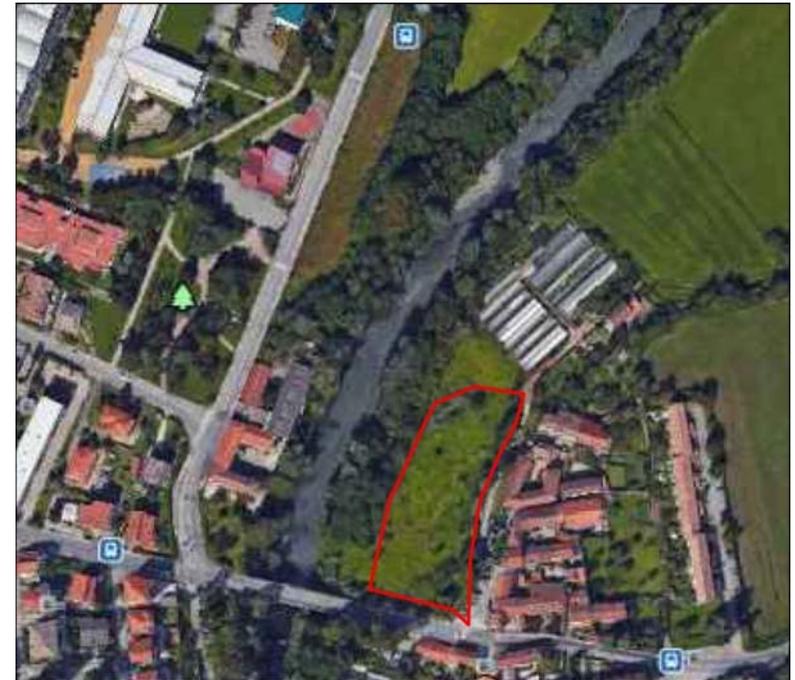
Proprietà proponente: Società Unitalia 2011 S.r.l.

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.



O - COMPLESSO RESIDENZIALE EX FABBRICA LE TORRI

Ubicazione: Via De Amicis n. 70

Proprietà proponente: Immobiliare Stabe

Dati Catastali: Catasto Terreni al Foglio 10 mappale n. 445

Altezza max. fabbricati esistenti: m. 7,00

Superficie Territoriale: mq. 4.776

SLP esistente: mq. 3.628

SLP in progetto: mq. 4.820

Caratterizzazione dell'intervento

Ridefinizione del lotto mediante demolizione dei fabbricati industriali esistenti e realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale e terziario/commerciale con creazioni di nuovi spazi pubblici (permeabilità pedonali, passaggio pedonale coperto).

Mix funzionale:

- Residenziale mq 4270 di SLP
di cui: mq. 640 residenziale sociale;
- Terziario-commerciale mq 550 di SLP

Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

Si rileva la necessità di mantenere l'arretramento del fronte su via De Amicis al fine di prevedere la pianificazione di un elemento porticato esterno con funzione di camminamento pedonale protetto rispetto alla strada principale.

Numero dei piani massimo – altezza degli edifici

Altezza nuovi fabbricati: m. 30,00 e m. 18,00

Numero dei piani: n. 10 e n. 6

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

L'intervento comporta obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq 3.673 di servizi pubblici, dovuti ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 e come di seguito ripartiti:

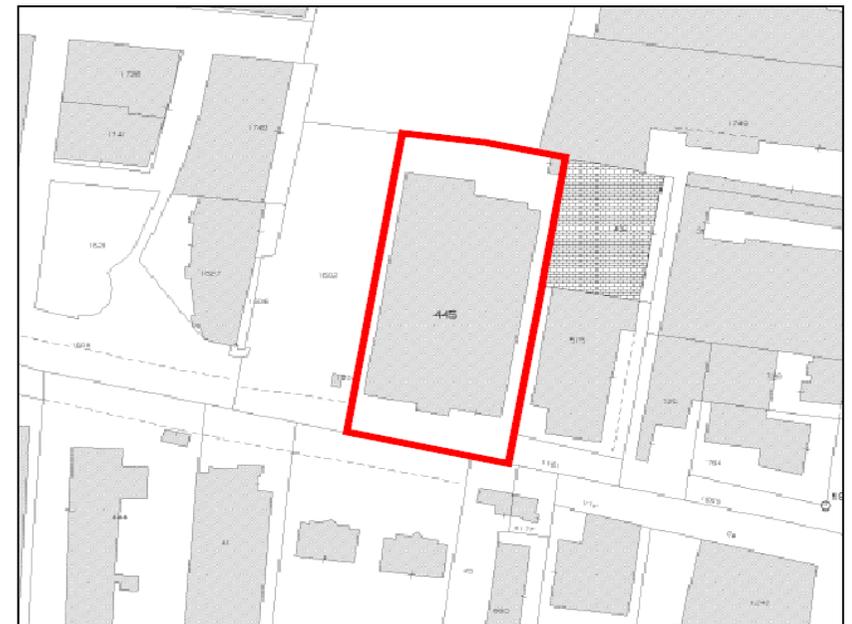
- afferenti alla quota residenziale: mq 3233 (29 mq/abitante insediabile);
- afferenti alla quota di terziario-commerciale: mq 440 (80% SLP terziario-commerciale).

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.



P – NUOVO EDIFICIO SCOLASTICO BORGATA PARADISO

Ubicazione: via Vandalino, via Adamello

Dati Catastali: area individuata in Catasto Terreni al Foglio 8, mappali n. 2274, 2275, 2277, 2265, 2570, 2276, 2267 e al Foglio 10, mappali n. 1233, 1235, 1237

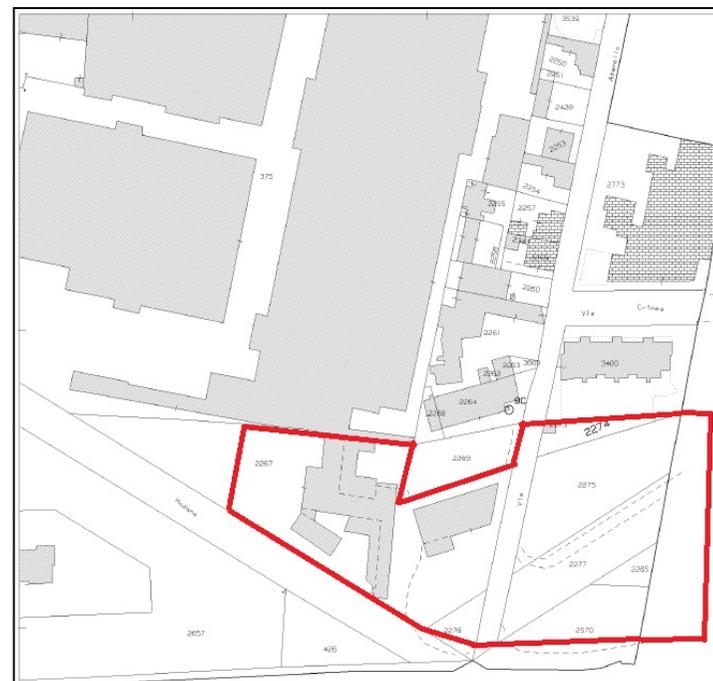
Superficie Territoriale: mq8.000

Proprietà: Città di Collegno

Caratterizzazione dell'intervento

Realizzazione di un nuovo edificio scolastico secondo modalità e dimensioni da definire in fase attuativa in base ai parametri del D.M. 18/12/1975.

Area destinata a servizi pubblici ex art. 21 L.r. 56/77.



Q- COMPLESSO RESIDENZIALE IL SIPARIO DELLA FERROVIA – EX PANIFICIO

Ubicazione: Via Baracca n. 11, 13

Proprietà proponente: Alex Immobiliare

Dati Catastali: Catasto Terreni al Foglio 8 mappali nn.1807 e 965

Altezza max. fabbricati esistenti: m. 8,00

Superficie territoriale: mq. 2.981

SLP esistente: mq 1.032

SLP in progetto: mq 1.393

Caratterizzazione dell'intervento

Realizzazione di un nuovo edificio residenziale previa demolizione dei fabbricati industriali esistenti e previsione di nuovi spazi pubblici (permeabilità pedonali, verde pubblico).

Mix funzionale:

- Residenziale mq 1.393 di SLP
di cui: mq. 209 residenziale sociale

Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

Il nuovo edificio dovrà attestarsi su Via General Cantore in continuità con gli allineamenti degli edifici circostanti l'intervento.

Dovrà essere prevista la sistemazione della via Baracca, anche con previsione di nuovi parcheggi pubblici.

Numero dei piani massimo – altezza dell'edificio

Altezza fabbricati nuovi: m. 18,00

Numero dei piani: n. 6

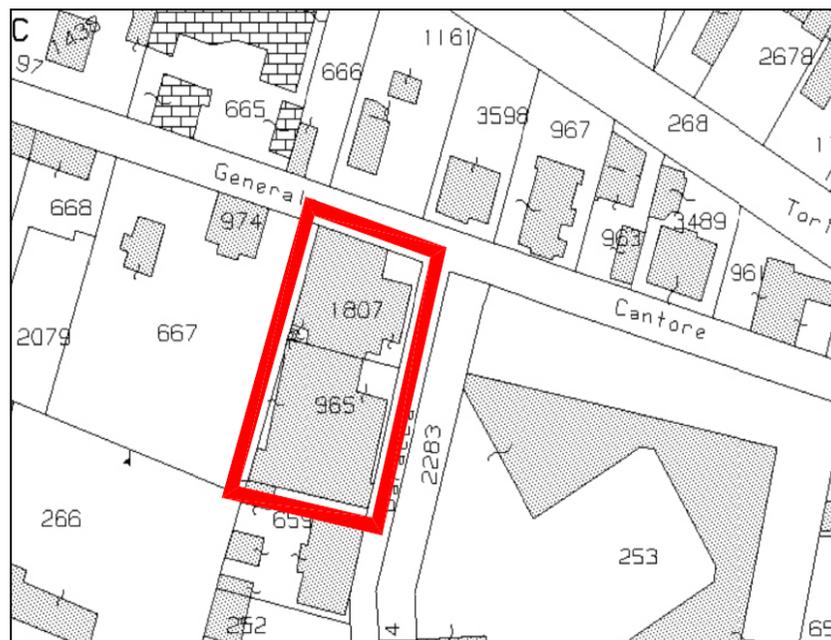
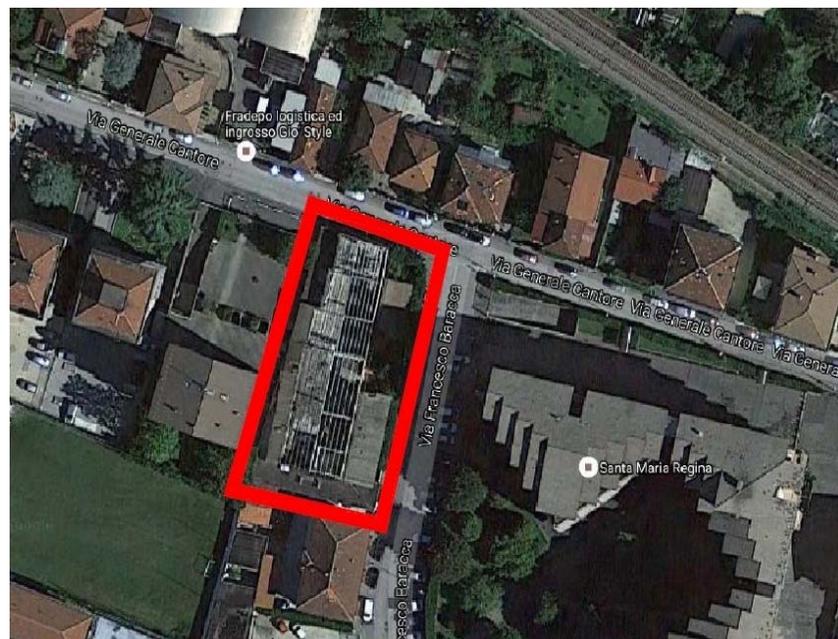
SERVIZI EX ART. 21 L.R. 56/77

L'intervento comporta l'obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq 1.055 di servizi pubblici (29 mq/abitante), dovuti ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77.

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.

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

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



R - LE SCUDERIE DEL CASTELLO

Ubicazione: Via Alpignano n.2

Dati catastali: fabbricato censito al Catasto Fabbricati al Foglio 6 part. n. 2 - sub. 4-5-7

Proprietà proponente: Famiglia Guidobono Cavalchini Garofoli

SLP esistente mq 385

SLP in progetto: mq 385

In ragione delle necessità di recupero e della particolare natura dell'edificio e del contesto, è garantita la rifunzionalizzazione di tutti i volumi esistenti.

Caratterizzazione dell'intervento

Recupero delle consistenze esistenti a fini abitativi, senza l'applicazione di valori premiali.

Mix funzionale:

- l'intera SLP sarà destinata a funzioni residenziali di cui: minimo mq 58 residenziale sociale, da ricavare nell'ambito di intervento o, in alternativa, in altri ambiti di rigenerazione o contribuendo all'attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale coordinati sul territorio dall'Amministrazione Comunale.

Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

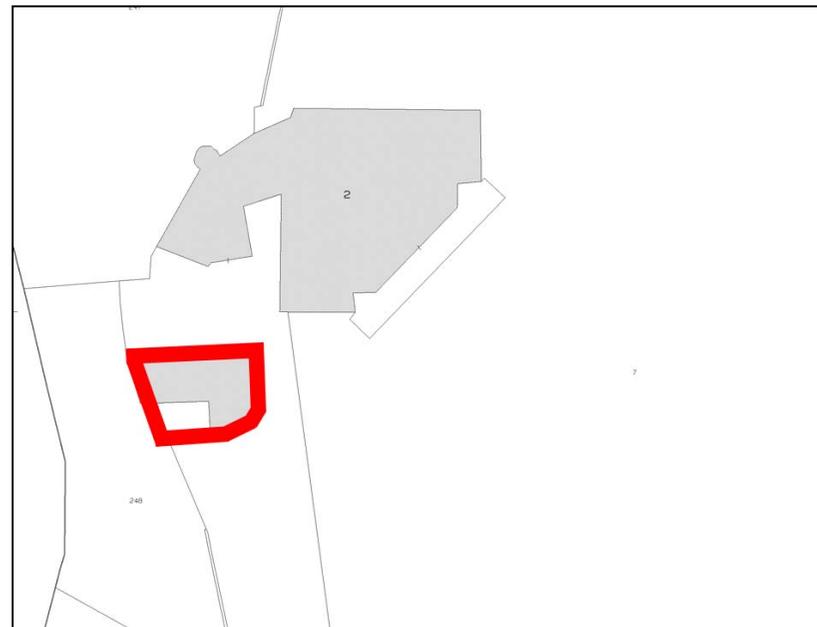
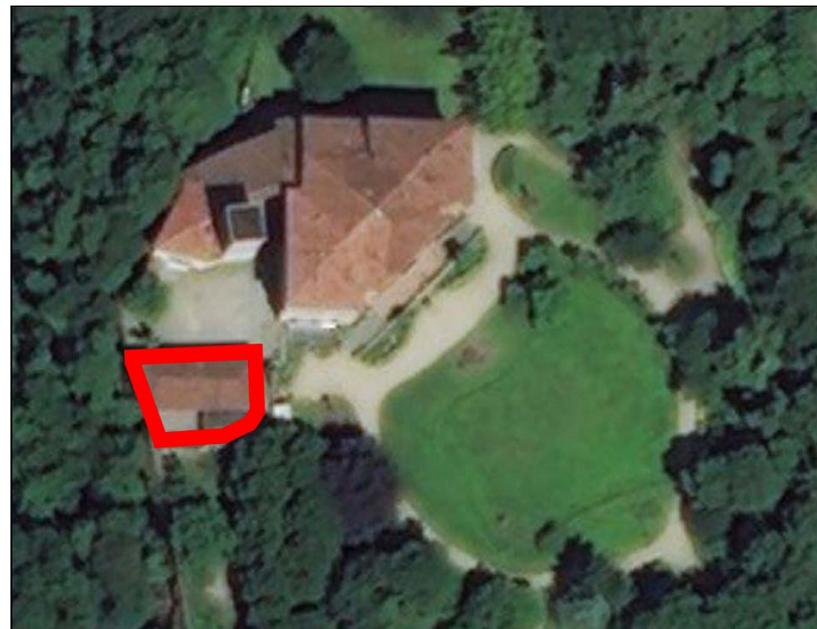
L'immobile è soggetto a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (vincolo già notificato in data 5/4/1910 e trascritto in data 7/7/1943). L'intervento, volto alla valorizzazione degli edifici nel loro carattere di testimonianza storica, dovrà rispettare gli elementi tipologici, architettonici, formali e artistici del manufatto originario. La ricostruzione delle parti è ammessa previo parere vincolante della competente Soprintendenza e unicamente per necessità strutturali e/o di adeguamento igienico, funzionale ed energetico dell'involucro. Tale necessità dovrà essere documentata attraverso relazione tecnica sottoscritta congiuntamente da tecnico strutturista e da tecnico competente in conservazione e restauro. In ogni caso, dovrà essere garantito il rispetto dell'impianto planimetrico degli edifici originari.

Numero dei piani massimo - Altezza degli edifici

Altezza fabbricati massima pari all'esistente + metri 1 (per esigenze di adeguamento delle quote di imposta e di colmodella copertura collegate al recupero a fini abitativi del sottotetto).

SERVIZI EX ARTT. 21-22 L.R. 56/77:

Da determinare in base al tipo di intervento ai sensi del vigente PRGC ed in applicazione dell'art. 21.



S - COMPLESSO RESIDENZIALE EX AUTOFFICINA LANCIA

Ubicazione: Via Marsala n. 8

Proprietà proponente: Fogliano Enrico.

Dati Catastali: Catasto Terreni al Foglio 7 mappali n. 606,1370.

SLP esistente: mq 874

SLP in progetto: mq 1.157

Caratterizzazione dell'intervento

Realizzazione di un nuovo edificio residenziale previa demolizione del complesso produttivo esistente.

Mix funzionale:

- Residenziale mq 1.157 di SLP
di cui: minimo mq 174 residenziale sociale

In alternativa, ad avvenuta verifica strutturale, potrà essere valutata la possibilità di conservare la porzione di fabbricato residenziale esistente su via Marsala, comunque nei limiti della SLP massima realizzabile.

Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

Il nuovo edificio dovrà creare una soluzione di continuità con il tessuto edilizio esistente.

Numero dei piani massimo – altezza dell'edificio

Altezza massima dei fabbricati di nuova edificazione: mt 21,00.

Numero dei piani massimo: n. 7 piani

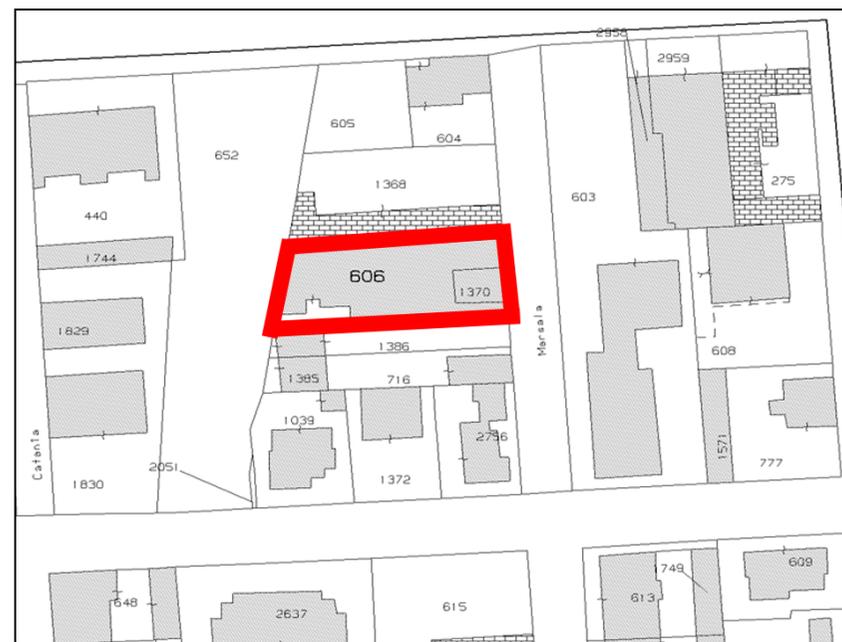
SERVIZI EX ART. 21 L.R. 56/77

L'intervento comporta l'obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq 876 (29 mq/abitante), dovuti ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77.

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.

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

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



T – COMPLESSO RESIDENZIALE IL CONTROVIALE

Ubicazione: corso Francia n. 1

Proprietà proponente: Caravella Luciano, Caravella Maurizio

Dati Catastali: Catasto Terreni al Foglio 10 mappale n. 275

Altezza max. fabbricati esistenti: mt 7,00

Superficie Territoriale insistente sul Comune di Collegno: mq 557

SLP esistente: mq 737

SLP in progetto: mq 995

Caratterizzazione dell'intervento

Realizzazione di un nuovo edificio residenziale previa demolizione dei fabbricati esistenti e previsione di nuovi spazi pubblici (permeabilità pedonali, marciapiedi) e nuove viabilità (controviaie c.so Francia).

Mix funzionale:

- Residenziale mq 995 di SLP
di cui: mq. 149 residenziale sociale

Prescrizioni qualitative e compositive dell'intervento

Il nuovo edificio dovrà attestarsi in arretrato, sul filo delle recinzioni esistenti posto lungo l'asse di corso Francia. Dovrà essere prevista la sistemazione della porzione di area liberata dai fabbricati esistenti, quale continuazione del controviale di corso Francia.

Numero dei piani massimo – altezza dell'edificio

Altezza fabbricati nuovi: m. 18,00

Numero dei piani: n. 6

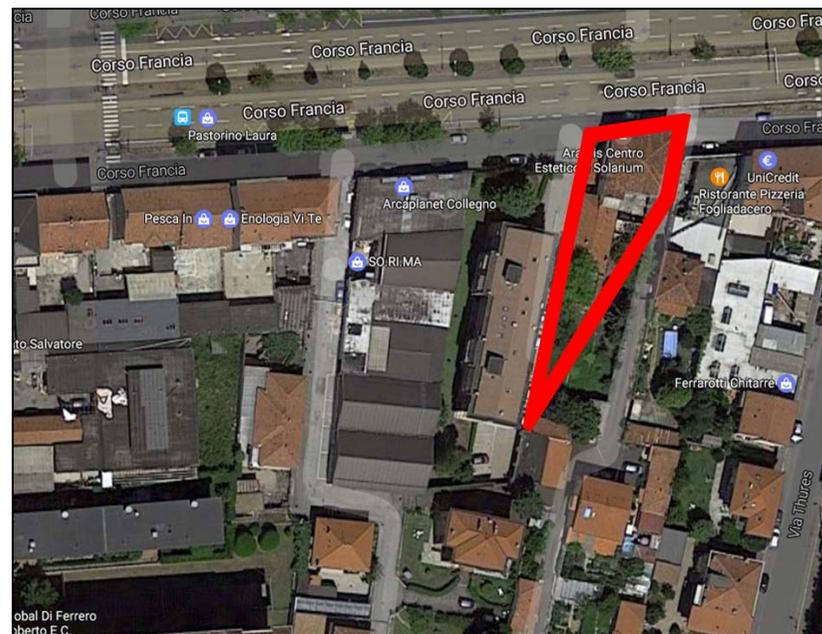
SERVIZI EX ART. 21 L.R. 56/77

L'intervento comporta l'obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq 753 di servizi pubblici (29 mq/abitante), dovuti ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77.

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.

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

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



U - COMPLESSO EX SACET

Ubicazione: Via Pianezza n.27

Proprietà proponente: Cieffe S.r.l.

Dati Catastali: Catasto Terreni al Foglio 4 mappali n. 51, 68, 2341.

Superficie Territoriale: mq. 2.150

SLP esistente: mq. 1.294

SLP complessiva spettante in applicazione della delibera C.C. n. 17/2016: mq 1.747

Caratterizzazione dell'intervento

Demolizione dei capannoni dismessi esistenti con previsione di nuovi spazi pubblici attrezzati (percorsi pedonali, piazza e verde pubblico). Possibilità di recupero del fabbricato uffici esistente a 2 piani fuori terra con nuova destinazione abitativa. La quota parte di SLP spettante che non trova localizzazione diretta sul lotto potrà essere trasferita su area diversa che dovrà essere oggetto di specifica perimetrazione nell'ambito dell'intervento complessivo. In alternativa, la stessa capacità edificatoria residua sarà riconosciuta al soggetto proponente su altre aree private individuate in occasione di un eventuale, nuovo futuro Programma di rigenerazione urbana.

Mix funzionale:

Equilibrio funzionale da precisare in sede di progetto, anche in relazione alle caratteristiche e alla localizzazione dell'area che sarà individuata per l'atterraggio della SLP in progetto generata.

Indicazioni qualitative sulle relazioni con il contesto e sulla composizione architettonica dell'intervento

Limitatamente all'edificio oggetto di recupero, l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei caratteri compositivi e della tipologia edilizia esistenti. In riferimento alla potenzialità edificatoria da trasferire, ogni indicazione qualitativa sarà stabilita in relazione alle caratteristiche e alla localizzazione dell'area che sarà individuata per l'atterraggio della SLP in progetto generata.

Numero dei piani massimo – altezza dell'edificio

Limitatamente all'edificio oggetto di recupero, l'altezza sarà pari al corpo di fabbrica esistente.

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

L'intervento comporta obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di aree per servizi pubblici, dovute ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77, nella misura minima di seguito determinata:

- afferenti alla residenza (in tutte le sue declinazioni): 29 mq/abitante insediabile;
- afferenti alla quota terziario-commerciale: 80% SLP terziario-commerciale.

Indice abitativo di PRGC: 38,3 mq di SLP per abitante insediabile.

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 superficie 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.



AREE CONNESSE ALL'INTERVENTO U: VIA CEFALONIA ANGOLO VIA LATINA

Dati Catastali: area individuata in Catasto Terreni al Foglio 7, mappale n. 897

Superficie Territoriale: mq. 320 mq

Proprietà Immobiliare Corazza S.A.S. di Corazza Francesco e C.

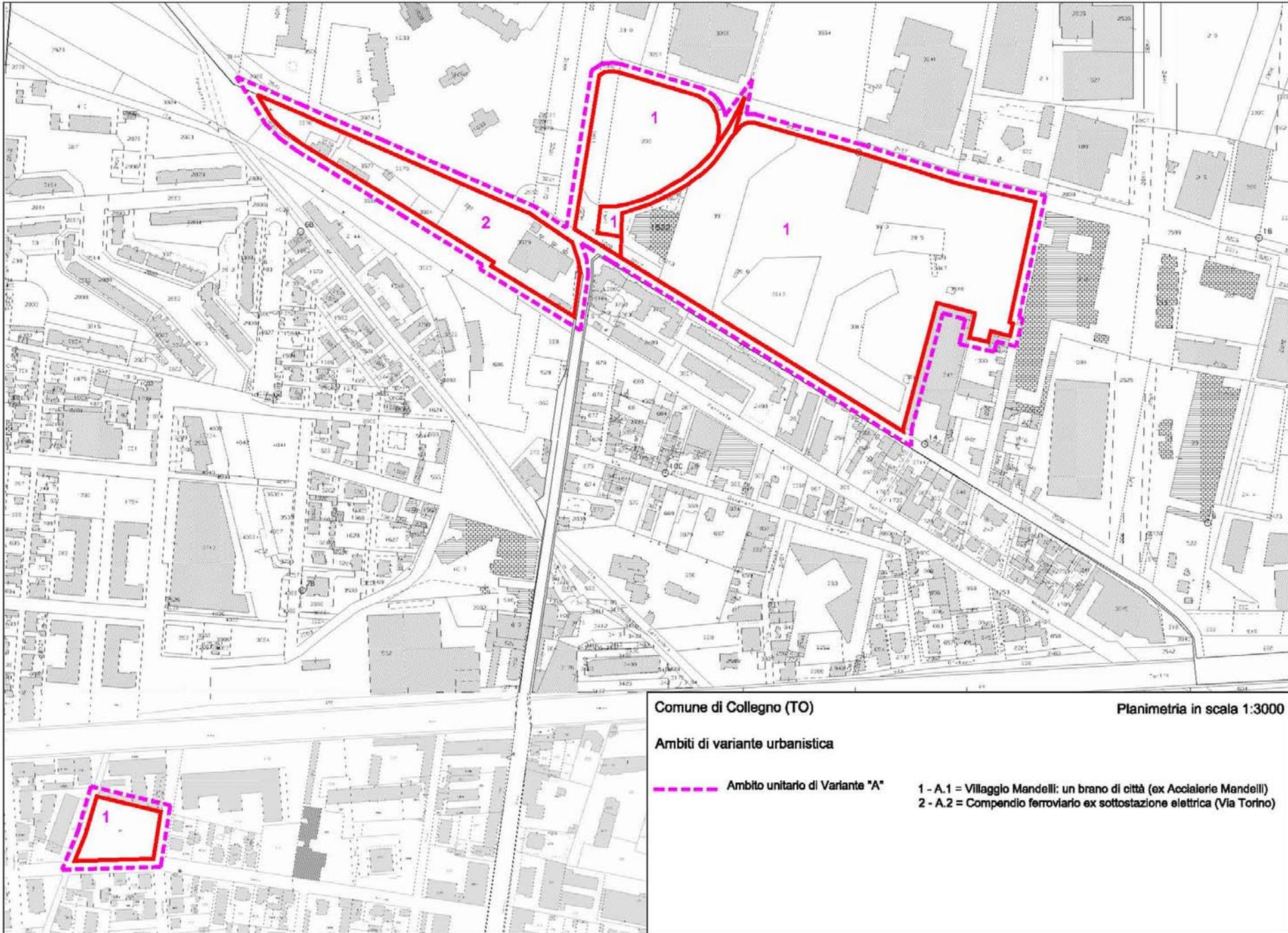
Caratterizzazione dell'intervento

Sistemazione quale area attrezzata a verde pubblico.

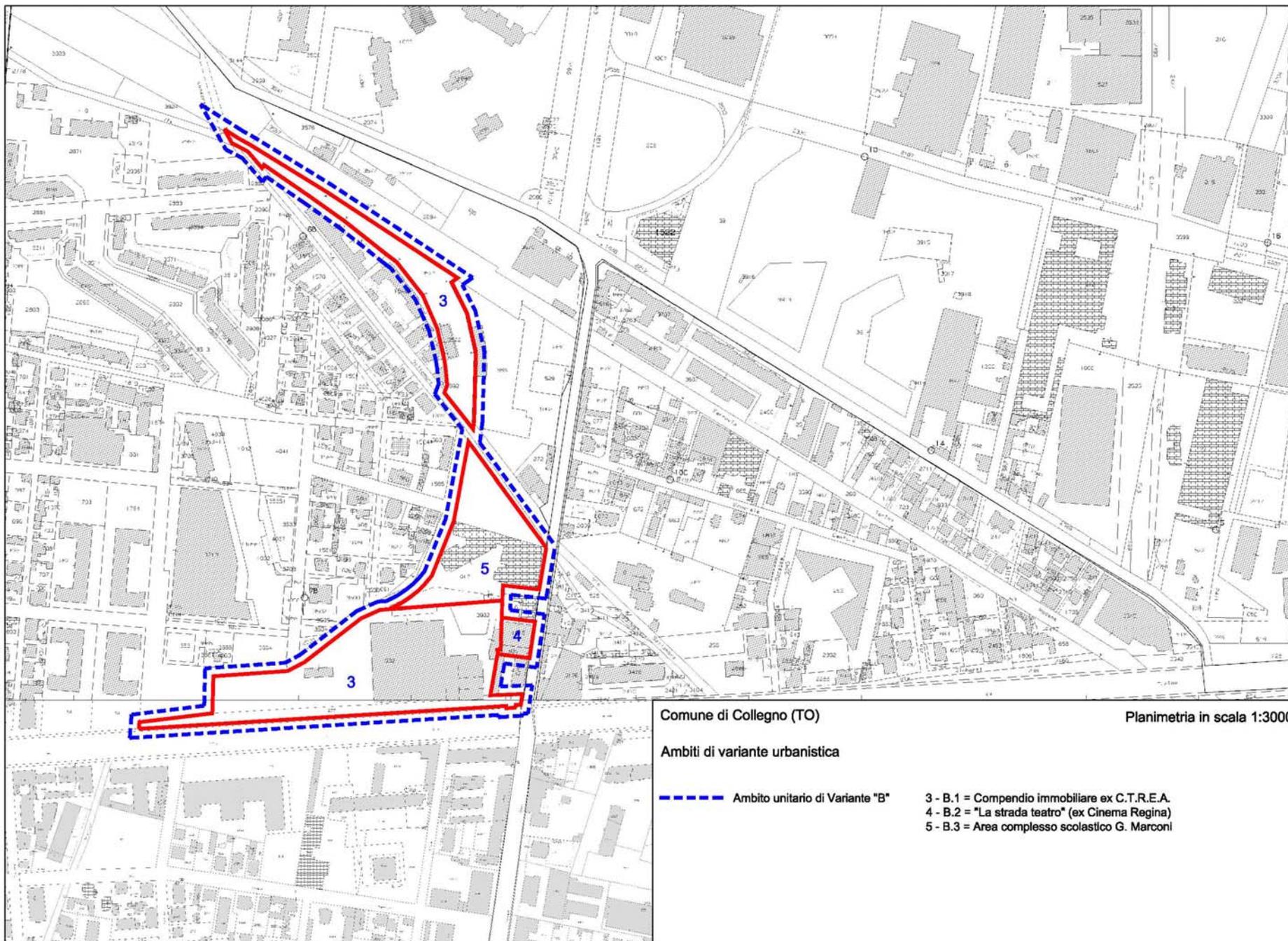
Sistemazione e cessione al Comune come area a servizi pubblici ex art. 21 L.r. 56/77.



AMBITI UNITARI DI VARIANTE URBANISTICA: PERIMETRAZIONE ZONA A - SCHEDE A.1, A.2



AMBITI UNITARI DI VARIANTE URBANISTICA: PERIMETRAZIONE ZONA B - SCHEDE B.1, B.2, B.3



AMBITI DI VARIANTE URBANISTICA: PERIMETRAZIONE ZONA C - SCHEDE C.1, C.2, C.3, C.4, C.5



Comune di Collegno (TO)

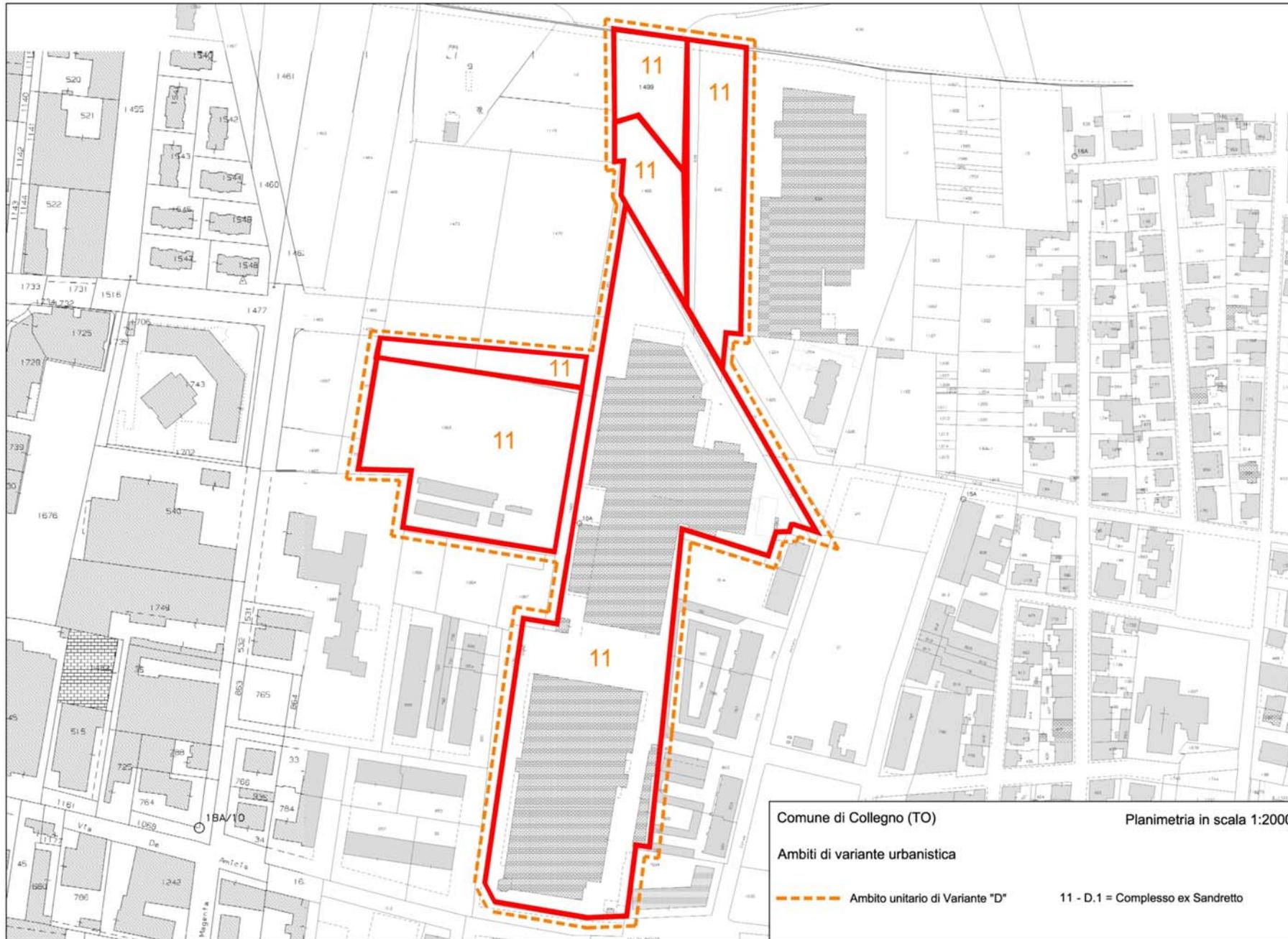
Planimetria in scala 1:2000

Ambiti di variante urbanistica

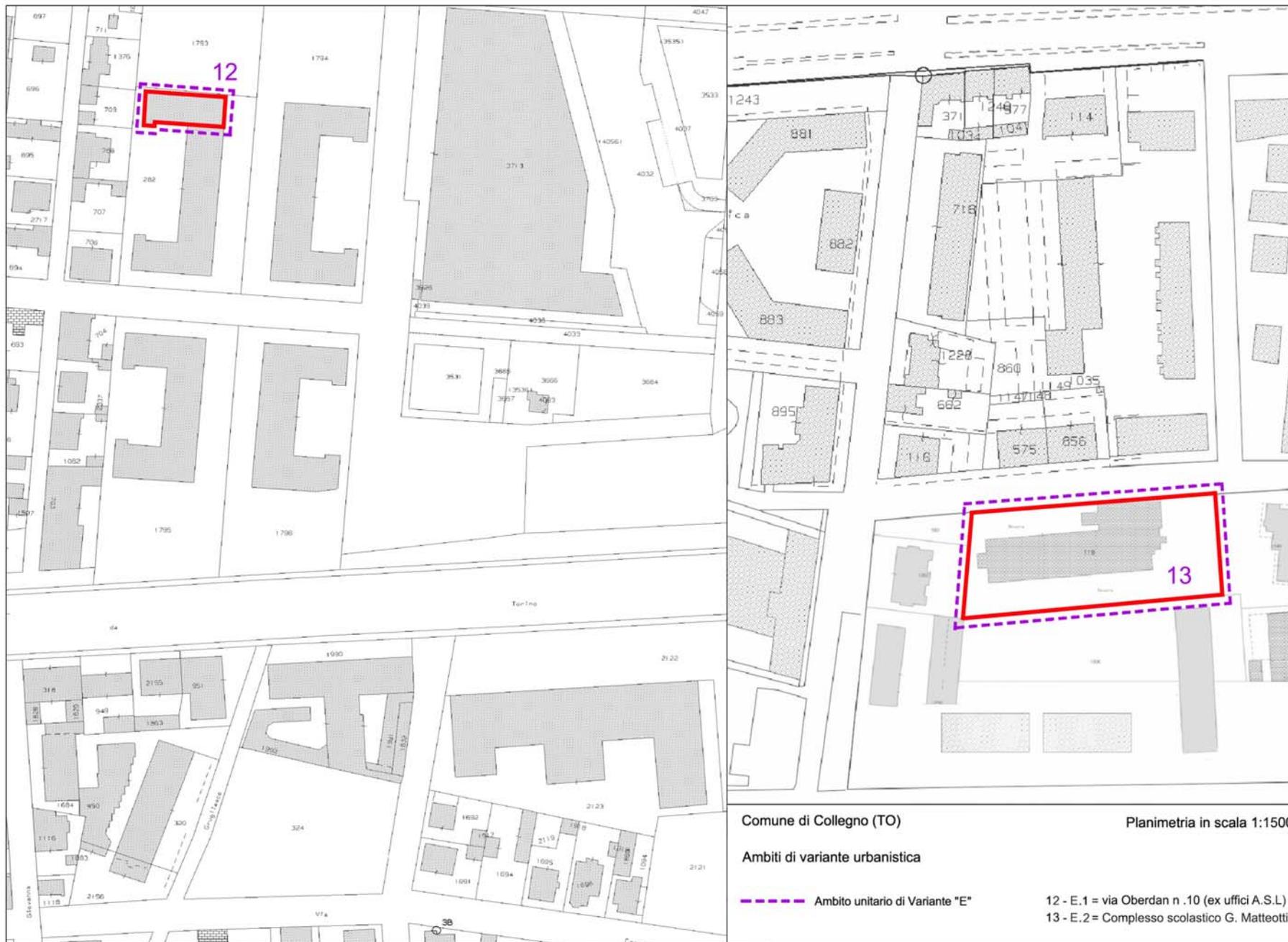
--- Ambito unitario di Variante "C"

- 6 - C.1 = La città permeabile 1 (ex Chiara Servizi)
- 6 - C.1 = Aree connesse (area Orto del Castello)
- 7 - C.2 = Il Castello di Pianura 2.0 (proprietà Weizmann Institute)
- 8 - C.3 = Il Castello di Pianura 2.0 proprietà Pesce-Berta)
- 9 - C.4 = Complesso terziario Antonelli 28 (ex Prima Industrie)
- 10 - C.5 = Complesso terziario ex Testimonianza Scritta (ex Lattes)

AMBITI UNITARI DI VARIANTE URBANISTICA: PERIMETRAZIONE ZONA D - SCHEDE D.1



AMBITI UNITARI DI VARIANTE URBANISTICA: PERIMETRAZIONE ZONA E - SCHEDE E.1, E.2



Comune di Colleugo (TO)

Planimetria in scala 1:1500

Ambiti di variante urbanistica

----- Ambito unitario di Variante "E"

12 - E.1 = via Oberdan n.10 (ex uffici A.S.L.)

13 - E.2 = Complesso scolastico G. Matteotti