

Regione  Piemonte



Regione Piemonte
Città Metropolitana di Torino
Città di Collegno

Luogo di progetto - I Bordi della città
e le aree di Via De Amicis
PROGETTO DI MASSIMA
relativo ai
"COMPARTI N° 2-3"

Proponenti:

-ADELFIA S.R.L.;

-CERVI S.R.L.;

-EDIFIN S.R.L.;

-GAMMA S.R.L.;

-METRO S.R.L.;

Progetto:

STUDIO MELLANO ASSOCIATI
ARCHITETTURA URBANISTICA
C.so Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

STUDIO ARCH. MASSIMILIANO MANTOVANI ZANGARINI
Via Belfiore, 13 - Collegno

Competenze specialistiche:
STUDIO TECNICO GEOM. GIOVANNI GROSSO
Via N. Sauro, 46 - Collegno

versione	data	oggetto
00	dicembre 2013	Prima emissione
01	marzo 2015	Aggiornamento a seguito istruttoria
02	gennaio 2016	Aggiornamento a seguito istruttoria
03	luglio 2016	Aggiornamento a seguito istruttoria
04	febbraio 2017	Aggiornamento a seguito istruttoria

TITOLO TAVOLA:	NUMERO TAVOLA:
Norme Specifiche di Attuazione	
	5.1
	scala

INDICE

Art. 1 –	Contenuti e principi attuativi del "Progetto di Massima" avente valore di Strumento Urbanistico Esecutivo	3
Art. 2 –	Elaborati del "Progetto di Massima" a valore di Strumento Urbanistico Esecutivo	5
Art. 3 –	Dimensionamento urbanistico dello Strumento Urbanistico Esecutivo.....	8
3.1	Superficie Territoriale e misura delle superfici.....	8
3.2	Diritti edificatori (SLP) e destinazioni d'uso ammesse	9
3.3	Aree per servizi pubblici	11
3.4	Viabilità pubblica (strade).....	14
3.5	Superfici da dismettere al Comune di Collegno	15
3.6	Aree di atterraggio dei diritti edificatori (fondiarie).....	16
Art. 4 –	Ambiti di intervento, Unità Minime di Intervento e modalità attuative.	18
4.1	Ambiti di intervento (AI), Unità Minime d'Intervento (UMI) e loro attuazione.....	18
4.2	Progetto Unitario	19
4.3	Aree a cessione unitaria (ACU).....	19
4.4	Reperimento dei Servizi Pubblici e aree da dismettere:	21
4.5	Attuazione dei diritti edificatori e delle destinazioni d'uso.....	23
Art. 5 –	Regole urbanistiche ed edilizie	24
Art. 6 –	Ulteriori regole e prescrizioni.....	26
6.1	Parametri.....	26
6.2	Autorimesse private e pubbliche	26
6.3	Pensiline e porticati	26
6.4	Recinzioni	26
6.5	Sistema raccolta rifiuti differenziata.....	27
6.6	Prestazioni energetiche degli edifici	27
6.7	Prescrizioni geologico -tecniche	27
6.8	Prescrizioni e aspetti acustici	27
6.9	Prescrizioni per l'impatto luminoso.....	27
6.10	Demolizioni e bonifiche	27
Art. 7 –	Linee guida per la progettazione e la realizzazione	28
7.1	Trattamento del suolo pubblico e interventi di compensazione ambientale.....	28
7.2	Parcheggi a raso e sistemazioni superficiali	29
7.3	Le "trasparenze"	29
7.4	Alberature	30
7.5	Aree interessate da interventi di urbanizzazione esterni al SUE e aree interessate da opere di urbanizzazione già pianificate a carico di altri proponenti.....	30
7.6	Acque superficiali	30
7.7	Tipologie edilizie e indirizzi di mitigazione ambientale.....	31
7.8	Monitoraggio ambientale degli interventi.....	31

Art. 8 – Tempi previsti per l’attuazione dello Strumento Urbanistico
Esecutivo.....31

ALLEGATO “A” Tabella riepilogativa delle quantità di progetto32

Art. 1 – Contenuti e principi attuativi del "Progetto di Massima" avente valore di Strumento Urbanistico Esecutivo

Il presente "Progetto di Massima" ha valenza e costituisce lo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) in attuazione dei Comparti n. 2 e n. 3, individuati dal PRGC vigente nel Comune di Collegno¹ all'interno del luogo di progetto "I bordi della città e le aree di via De Amicis", secondo quanto indicato dalle disposizioni del PRGC vigente del Comune di Collegno².

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo o "Progetto di Massima" comprende il "Progetto di Fattibilità" individuato ai sensi dell'art. 21a delle NTA del PRGC per la "piazza delle case".

L'ambito territoriale oggetto di intervento è localizzato sulle aree comprese tra via De Amicis, corso F.lli Cervi, Viale Certosa, via Terracini e via Fermi ed è normato dal PRG nell'ambito della Scheda Normativa n. 3, "I Bordi della Città e le Aree di via De Amicis" (rif. art. 5, punto 3), dalle schede di progetto relative alle "aree di modificazione" ("luoghi della modificazione del tessuto urbano" – ambito normativo di ristrutturazione urbanistica e /o nuovo impianto ai sensi dell'art.13 L.R. 56/77 e smi) inserite nella delimitazione del Comparto n° 2 e del Comparto n° 3 come individuati nelle tavole di "inquadramento normativo" n. 8.21, 8.22 in scala 1:2.000, del PRGC vigente

I comparti comprendono al loro interno gli ambiti normativi "luoghi del lavoro", "case", "strade" e "servizi" secondo le definizioni ed i parametri indicati nel PRGC (rif. schede progettuali - tabelle relative ai comparti).

Il presente progetto urbanistico, con riferimento alle possibilità attuative ammesse dal PRG per le "aree di modificazione del tessuto urbano"³, propone l'attuazione dei Comparti operando mediante uno strumento attuativo unitario, esteso all'intera superficie territoriale di entrambe i Comparti 2 e 3, nella modalità dello Strumento Urbanistico Esecutivo di libera iniziativa, a cui fare seguire la stipula della corrispondente convenzione generale e delle successive convenzioni attuative di ciascun "Ambito di intervento".

Il presente "Progetto di Massima" contiene quindi tutti i contenuti e gli elementi previsti per gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) di cui alla L.U.R.⁴ ed interessa la totalità delle aree comprese nei Comparti n. 2 e n. 3, così come delimitati sulle tavole di inquadramento normativo del PRGC mediante apposita simbologia grafica (linea nera a tratto e due punti).

La presentazione dello stesso "Progetto di Massima" ottempera e attua le modalità di intervento previste dal PRGC per i "luoghi di modificazione del tessuto urbano" e per le "aree a progettazione strategica"⁵.

Il complesso degli elaborati del presente Strumento Urbanistico Esecutivo (o "Progetto di Massima")⁶ e degli approfondimenti tecnici in esso contenuti assolve quindi gli adempimenti di "progettazione strategica" (art. 21 delle NTA del PRGC) richiesti per i luoghi ritenuti dal PRGC "particolarmente significativi per la riqualificazione e la valorizzazione della Città" da sottoporre a progettazione urbanistica di dettaglio.

In particolare esso contiene tutti gli elementi progettuali richiesti per l'attuazione delle "aree di

¹ PRGC vigente, approvato con DGRP n. 10-9436. del 26.05.2003 e s.m.i.

² Rif. PRGC Collegno. NTA, art. 21a, ultimo comma; scheda normativa "I bordi della città e le aree di via De Amicis", art. 6.1.2 "la modificazione del tessuto urbano"

³ Rif. PRGC Collegno NTA, art. 6, comma 7; art. 21 ultimo comma; art. 21 c, ultimo comma; scheda progettuale "i bordi della città e le aree di via De Amicis" art. 5 "relazioni per via De Amicis" e art. 6 "ambiti normativi – luoghi della modificazione del tessuto urbano")

⁴ Rif.: Legge Regionale Urbanistica 56/77 e s.m.i., art.. 39.

⁵ Progetto unitario ex art. 11 NTA del PRGC con possibilità di attuazione degli interventi tramite S.U.E.

⁶ Nelle parti seguenti delle NSA le definizioni "Strumento Urbanistico Esecutivo", "SUE" o "Progetto di Massima" si riferiscono in modo equivalente al presente progetto urbanistico costituente Piano Attuativo conforme al PRGC vigente della Città di Collegno.

modificazione" e propone specifici elaborati con valore di "progetto unitario" (rif. art. 11 NTA del PRGC).

Per gli ambiti sottoposti a "progettazione strategica" ("*piazza delle case*") il presente Strumento Urbanistico Esecutivo propone specifici approfondimenti progettuali (rif. elaborato 4.5.1) che costituiscono "*Progetto di Fattibilità*" ai sensi dell'art. 21.a e 21.b delle NTA del PRGC vigente.

L'area interessata dal presente Strumento Urbanistico Esecutivo comprende la totalità delle aree inserite nei Comparti 2 e 3 del PRGC vigente ed è individuata catastalmente (rif. tavola 1.3.2 "Estratto di planimetria catastale con individuazione delle proprietà") dalle particelle catastali elencate nello specifico Allegato A – "Elenco delle proprietà e dei proponenti" contenuto nella Relazione illustrativa generale (rif. elaborato 1.1.1);

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo viene proposto dai titolari di una quota superiore ai 2/3 del valore degli immobili interessati dallo stesso SUE, riservando all'avvio dei corrispondenti Ambiti di Intervento idonee modalità di localizzazione per l'attuazione dei diritti edificatori dei proprietari delle aree che al momento non aderiscono al SUE o non sottoscriveranno la Convenzione Generale di Comparto.

La presentazione del SUE, proposta dai titolari delle proprietà proponenti individuate sulla tavola 1.3.2, i quali rappresentano una quota superiore ai tre quarti del valore degli immobili (>75%), richiesti dall'art. 46, comma 3, LR 56/77, dà luogo, se richiesto dall'Amministrazione Comunale, a costituzione di consorzio attuativo dei comparti di intervento ai sensi del medesimo art. 46 della LR 56/77.

Il presente SUE risulta infine adeguato e conforme alle modifiche apportate al PRGC vigente con DCC n. 93/2014 del 30/10/2014 (viabilità interna al P.P. Elbi), introdotta in itinere nel corso della procedura approvativa del "Progetto di Massima" e alle prescrizioni emerse nel corso della corrispondente procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) condotta ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Tipi di intervento:

La definizione dei tipi di intervento ammessi, in assenza di specificazioni aggiuntive, è quella di cui all'art. 13 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i..

Il SUE è attuato mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione.

In fase transitoria e fino all'attuazione degli 'Ambiti di intervento' e delle rispettive Unità Minime di Intervento, per gli edifici ed i terreni attualmente esistenti nell'area del SUE sono ammessi, i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) opere di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza incremento di superfici o di volumi;
- c) prosecuzione delle eventuali attività economiche in essere o autorizzate;
- d) conduzione delle coltivazioni agricole, interventi di sistemazione superficiale e manutenzione delle aree libere, compresi eventuali utilizzi a carattere non permanente previa autorizzazione da parte del Comune di Collegno;
- e) anticipazione anche parziale degli interventi di urbanizzazione necessari alla gestione ed allo sviluppo delle aree in coerenza con le previsioni del SUE.

Successivamente all'attuazione anche parziale del SUE o alla scadenza del medesimo per gli edifici realizzati saranno ammessi gli interventi e le destinazioni previste dal PRGC per i "luoghi del lavoro" e per le "case".

Art. 2 – Elaborati del "Progetto di Massima" a valore di Strumento Urbanistico Esecutivo

Il "Progetto di Massima" con valenza di SUE, in coerenza con i contenuti previsti dalla LUR per i piani attuativi è costituito dai seguenti elaborati:

ELENCO ELABORATI		-
0.1	Elenco elaborati	

"PROGETTO DI MASSIMA" avente valore di SUE

1 INQUADRAMENTO GENERALE		
1.1.1	Relazione illustrativa generale	-
1.1.2	Allegato alla Relazione: Schema direttore	1:2.000
1.2	Individuazione del perimetro del "Progetto di Massima" e dei Comparti 2 e 3 su fotografia aerea	1:2000
1.3.1	Estratto di planimetria catastale con individuazione del perimetro del "Progetto di Massima"	1:1000
1.3.2	Estratto di planimetria catastale con individuazione ed elenco delle proprietà	1:1000
1.3.3	Estratto di PRGC vigente con individuazione del perimetro del "Progetto di Massima"	1:2000

2 LO STATO DI FATTO		
2.1	Documentazione fotografica – schedatura tecnica e fotografica degli edifici limitrofi	
2.2	Individuazione del perimetro del "Progetto di Massima" su Carta Tecnica della Città di Collegno (aerofotogr. 1977)	1:1000
2.3	Planimetria di rilievo	1:1000
2.4	Profili e sezioni di rilievo	1:200

3 PROGETTO		
3.1	Individuazione degli edifici da mantenere e da demolire - preesistenze	1:1000
3.2.1	Azzonamento: destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie	1:1000
3.2.2	Regole urbanistiche	1:1000
3.3.1	Aree per servizi e viabilità interne al Progetto di Massima	1:1000
3.3.2	Estratto di carta tecnica della Città di Collegno (aerofotogrammetrico) con individuazione delle aree di prima attuazione, esterne al SUE, di compensazione ambientale, proposte in dismissione.	1:2000
3.4	"Progetto di Massima" degli interventi (Progetto Unitario): Masterplan	1:1000
3.5	"Progetto di Massima" degli interventi (Progetto Unitario): Profili e sezioni	1:500
3.6	"Progetto di Massima" degli interventi (Progetto Unitario): Simulazioni	-

		tridimensionali	
--	--	-----------------	--

4 PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE			
	4.1.1	Relazione Tecnica Preliminare delle opere di urbanizzazione e relazione finanziaria	-
	4.2	Sistemazioni superficiali: planimetria generale	1:500
	4.3	Sezioni stradali in progetto	1:1000
	4.4.1	Reti esistenti – acquedotto	1:1000
	4.4.2	Reti esistenti – fognatura	1:1000
	4.4.3	Reti esistenti – gas	1:1000
	4.4.4	Reti esistenti – distribuzione rete elettrica	1:1000
	4.4.5	Reti esistenti – illuminazione pubblica	1:1000
	4.4.6	Reti in progetto - acquedotto	1:1000
	4.4.7	Reti in progetto - fognatura	1:1000
	4.4.8	Reti in progetto - gas	1:1000
	4.4.9	Reti in progetto – distribuzione rete elettrica	1:1000
	4.4.10	Reti in progetto – illuminazione pubblica	1:1000
	4.4.11	Reti in progetto - Telecom	1:1000
	4.4.12	Schema di massima per la localizzazione di "isole ecologiche"	-
	4.5.1	Progetto di Fattibilità: la "Piazza delle Case" - Fascicolo di approfondimento degli ambiti sottoposti a progettazione di dettaglio	-

5 NORME DI ATTUAZIONE			
	5.1	Norme Specifiche di Attuazione	-

6 APPROFONDIMENTI SPECIFICI			
	6.1.1	Verifica di compatibilità con il piano di zonizzazione acustica comunale	-
	6.1.2	Valutazione previsionale di clima acustico	-
	6.2	Relazione Geologica, Geotecnica, Sismica	-

7 SCHEMA DI CONVENZIONE GENERALE			
	7.1	Schema di Convenzione Generale di comparto	-

Gli elaborati del SUE si completano inoltre con la documentazione richiesta per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che comprende i seguenti elaborati:

VAS VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA			
VAS	0	Elenco elaborati	-
VAS	A	Rapporto Ambientale	-
VAS	A.1	Approfondimenti Specialistici: Aspetti dell'Impatto sull'Atmosfera	-
VAS	A.2	Approfondimenti Specialistici: Aspetti Acustici	-
VAS	A.3	Approfondimenti Specialistici: Valutazione di Qualità Ambientale del sottosuolo	-
VAS	A.4.1	Approfondimenti Specialistici: Studio di impatto viabilistico e aggiornamenti	-
VAS	A.4.2	Allegato agli Aspetti Trasportistici: Flussi di traffico attuali	1:2000
VAS	A.4.3	Allegato agli Aspetti Trasportistici: Flussi di traffico indotti	1:2000
VAS	A.4.4	Allegato agli Aspetti Trasportistici: Flussi di traffico stimati	1:2000
VAS	B	Sintesi non tecnica	-
VAS	C	Piano di monitoraggio	-
VAS	D	Dichiarazione di Sintesi	-

Le indicazioni contenute negli elaborati **5.1 "Norme Specifiche di Attuazione"**, **6.2 "Relazione geologico-tecnica e prescrizioni specifiche di attuazione – Estratto carta di sintesi e verifica della classificazione di rischio"**, unitamente alle prescrizioni in materia ambientale emerse nel procedimento conclusivo di VAS, hanno carattere prescrittivo secondo le modalità che saranno meglio specificate nei successivi articoli, e prevalgono, in caso di contrasto, rispetto a quelle riportate o misurabili graficamente sulle tavole grafiche.

Relativamente ai contenuti grafici hanno carattere prescrittivo, secondo le modalità che saranno meglio specificate al successivo art. 5, le indicazioni contenute nei seguenti elaborati: **3.2.1 "Azzonamento: destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie"**; **3.2.2 "Regole urbanistiche"**;

I rimanenti elaborati, riferiti ad una possibile attuazione delle previsioni del "Progetto di Massima", rivestono carattere illustrativo o dimostrativo del rispetto dei parametri prescrittivi, delle regole e delle quantità ammesse, al fine di fornire, ove necessari, elementi per la corretta interpretazione del Progetto.

Art. 3 – Dimensionamento urbanistico dello Strumento Urbanistico Esecutivo

3.1 Superficie Territoriale e misura delle superfici

La Superficie Territoriale oggetto del presente SUE è costituita dal complesso delle aree comprese all'interno della delimitazione dei Comparti n. 2 e n. 3 del PRGC vigente (tavole PRG 8.21, 8.22 "inquadramento normativo" – delimitazione comparti di intervento: linea nera tratto - due punti) ed è definita dalla misura delle aree effettuata sulla base del rilievo topografico strumentale (aggiornamento febbraio 2013) come individuate negli elaborati 2.2 e 2.3 e risultante nelle seguenti quantità:

-	Superficie Territoriale del SUE (ST(prog)): (misurata su rilievo topografico strumentale) ⁷	
	ST "Comparto 2"	33.533 mq.
	ST "Comparto 3"	82.655 mq.
	Superficie Territoriale del SUE (ST(prog)) totale:	116.189 mq.

Le suddette quantità, costituenti la Superficie Territoriale oggetto del SUE (ST(prog) – delimitazione dell'area interessata dal "Progetto di Massima" a valenza di SUE), sono assunte dal SUE stesso come riferimento prescrittivo.

Il rilievo topografico dello stato di fatto, integrato per le parti al contorno con la carta tecnica del Comune di Collegno viene assunto come base cartografica di riferimento per la definizione delle superfici del SUE.

Le stesse superfici e gli stessi criteri vengono assunti per individuare la misura delle aree in progetto quali: le aree fondiari, le aree private da assoggettare all'uso pubblico e le aree da cedersi per servizi pubblici e ad esse si dovrà fare riferimento in sede di frazionamento.

Le misure delle superfici territoriali vengono assunte come riferimento per la definizione dei rapporti e la ripartizione delle competenze tra le proprietà comprese nel "Progetto di Massima".

Le quantità desumibili dalle risultanze catastali (superfici nominali nel caso in cui ad un'area sia associata una particella intera o nel caso contrario dalla misurazione grafica delle superfici) sono riportate graficamente nell'elaborato 1.3.2 "Estratto di planimetria catastale con individuazione delle proprietà"⁸:

Il SUE inoltre propone indicativamente le "**aree esterne all'ambito interessate da interventi di urbanizzazione**" finalizzate alla realizzazione di opere di completamento e di riqualificazione dei sedimi viari e dei percorsi pedonali esterni all'ambito del "Progetto di Massima". Subordinatamente alla verifica di disponibilità delle stesse da eseguirsi a cura della Città di Collegno, in fase di definizione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione, tali aree, potranno essere interessate da interventi di urbanizzazione e di sistemazione superficiale ammessi a scomputo degli oneri e/o delle monetizzazioni previste dal SUE. Tali opere saranno volte a garantire un ottimale inserimento degli interventi pianificati dal SUE nel tessuto urbano circostante e conseguire un'uniformità formale dell'intera area di intervento.

⁷ Le superfici definite sul rilievo topografico rappresentano un grado di maggior dettaglio rispetto a quelle stimate dal PRGC sulla base cartografica del Piano Regolatore o sulla Carta Tecnica del SIT della Città di Collegno. Le superfici territoriali individuate sul rilievo topografico risultano lievemente maggiori rispetto a quelle individuate in via previsionale dalla scheda progettuale del PRG relativa ai comparti 2 e 3 (comparto 2 St(prg)= 33.407 mq; Comparto 3 St(prg)=80.586 mq; totale ST(prg)=113.993).

⁸ La superficie territoriale del "Progetto di Massima" misurata su carta di derivazione catastale può presentare modesti scostamenti derivanti dalla diversa natura delle proiezioni cartografiche. Lo scostamento delle misure topografiche rispetto a quelle di origine catastale è valutabile nello 0,15 %. Per questo motivo vengono assunte come misure di riferimento quelle su base topografica, di più comodo utilizzo anche per la valutazione delle quantità riferite alle opere di urbanizzazione in progetto.

Nel corso dello sviluppo dei progetti definitivi ed esecutivi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione tali superfici potranno essere adeguate in base alle esigenze e alla effettiva disponibilità dei sedimi interessati, senza che ciò comporti variante al SUE stesso.

L'attuazione degli interventi previsti sulle "aree esterne all'ambito interessate da interventi di urbanizzazione", esterne alla delimitazione SUE, sarà in ogni caso condizionata alla disponibilità delle aree stesse da garantirsi a cura del Comune e senza ulteriori obblighi o spese a carico dei proponenti.

3.2 Diritti edificatori (SLP) e destinazioni d'uso ammesse

La capacità edificatoria massima complessiva prevista dal SUE, espressa in metri quadrati di Superficie Lorda di Pavimento (SLP), è stabilita dalle schede progettuali allegate alle Norme del PRGC relative ai Comparti di Intervento 2 e 3, a prescindere dall'effettiva misura delle superfici fondiarie corrispondenti a ciascun ambito normativo⁹.

Il "SUE" assume quindi come prescrittiva la capacità edificatoria massima (SLP totale) ricavata moltiplicando gli indici per le superfici (valori numerici) indicate nelle tabelle del PRGC per ciascun comparto¹⁰.

I **diritti edificatori** del "SUE" (Capacità edificatoria massima in progetto, SLP totale) sono pertanto stabiliti nelle quantità fisse individuate in valore assoluto nelle "tabelle relative ai comparti" delle NTA del PRGC.

La capacità edificatoria massima (SLP totale) del "SUE" è data di conseguenza dalla somma delle SLP di competenza del Comparto 2 e del Comparto 3.

La SLP totale in progetto del "SUE" (capacità edificatoria massima in progetto), da intendersi come SLP massima ammissibile (SLPmax), articolata secondo le destinazioni e le attività ammesse dal PRG per ciascun "Ambito di intervento" (art. 7 della NTA del PRGC) è stabilita nelle seguenti quantità massime, indipendentemente dalla effettiva misura delle superfici fondiarie e territoriali:

Capacità edificatoria massima in progetto (SLP totale):

Comparto 2:

SLP dei "luoghi del lavoro"¹⁰ = 23.907 mq SLP

Comparto 3:

SLP dei "luoghi del lavoro"¹⁰ = 24.375 mq SLP

SLP delle "case"¹⁰ = 24.621 mq SLP

SLP Totali intero SUE:

SLP dei luoghi del lavoro (SLP max lav) **48.282** mq SLP

SLP delle "case" (SLP max case) **24.621** mq SLP

SLP max totale in progetto intero SUE (SLPmax) 72.903 mq SLP

⁹ Le misure delle superfici catastali e topografiche effettuate in sede di "Progetto di Massima" individuano, per differenze di proiezione cartografica, quantità leggermente superiori rispetto a quelle indicate dal PRG. Le quantità stabilite nelle "tabelle dei comparti" dal PRGC vengono pertanto assunte in via cautelativa come prescrittive per la determinazione della capacità edificatoria del "Progetto di Massima".

Le misure di origine catastale potranno essere prese come riferimento per regolare i rapporti e la ripartizione delle competenze tra le diverse proprietà comprese nel "Progetto di Massima".

¹⁰ rif. PRGC Collegno: Norme di Attuazione, Scheda progettuale "i bordi della città e le aree di via de Amicis" - Tabelle relative ai Comparti 2 e 3, parametri: per le "case" IF = 0,8 mq/mq; per i "luoghi del lavoro" IF = 0,8 mq/mq; superfici fondiarie Comparto 2: 29.884 mq ("lavoro"), Comparto 3: 30.469 mq ("lavoro") + 30.777 mq ("case") = 61.249 mq (totale comparto 3). Sulla base delle tabelle del PRGC la capacità insediativa assegnata ai Comparti 2 e 3 risulta pertanto la seguente: Comparto 2: luoghi del lavoro=29.884 mq x 0,8 mq/mq=23.907 mq; Comparto 3: luoghi del lavoro=30.469 mq x 0,8 mq/mq =24.375 mq, Case= 30.777 mq x 0,8 mq/mq = 24.621. Il Totale complessivo della Slp ammessa dal PRG per entrambe i Comparti 2 e 3 è pertanto pari a 72.903 mq/SLP.

Sono escluse dal computo della capacità edificatoria totale (SLPmax) le superfici degli eventuali fabbricati da destinarsi a servizi pubblici costruiti (istruzione, sport, attrezzature di interesse comune, uffici pubblici, etc.).

Ai fini della ripartizione perequata dei diritti edificatori tra le diverse proprietà comprese nel "SUE" si farà riferimento alle rispettive quote di superficie territoriale da determinarsi su base catastale. In sede attuativa degli "Ambiti di Intervento" saranno riservate idonee localizzazioni per la realizzazione dei diritti edificatori delle proprietà comprese nella delimitazione del "Progetto di Massima" (SUE) ma non partecipanti alla presentazione dello stesso.

In fase di attuazione degli "Ambiti di intervento" e delle corrispondenti Unità Minime di Intervento, in sede di rilascio di ciascun titolo abilitativo dovrà essere verificato il rispetto delle quantità massime ammesse mediante apposito "**schema riepilogativo dello stato di attuazione**" da allegarsi all'istanza edilizia.

Il "SUE" individua con differente campitura colorata nella tavola 3.2.1 "Azzonamento: destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie" le **aree fondiarie**¹¹ individuate per la localizzazione degli edifici in progetto secondo le diverse destinazioni d'uso ammesse.

Per ciascuna di esse, con riferimento alle definizioni di cui all'art. 7 del PRG vigente e s.m.i., si individuano le seguenti destinazioni ammesse con le seguenti specificazioni ed attività:

(L) Luoghi del lavoro:

"P" **produttivo**: produzione industriale, produzione artigianale, artigianato di servizio, produzione e fornitura di servizi, attività di ricerca, servizi alle persone e alle imprese, attività per la fornitura dei servizi infrastrutturali, tecnologici e a rete, attività di stoccaggio nel rispetto delle "Norme in materia ambientale" (D.L. 3.04.2006, N. 152), oltre agli usi compatibili previsti dal PRG.

E' in ogni caso vietata la localizzazione di attività classificabili come:

- attività a Rischio di Incidente Rilevante soggetta agli adempimenti del D.L. 334/99;
- attività ad inquinamento atmosferico rilevante;
- attività produttive nocive ed inquinanti ovvero potenzialmente pericolose, industrie insalubri di prima classe ai sensi del DM 5 settembre 1994 "elenco industrie insalubri" di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanatorie Tabella A, industrie insalubri di seconda classe ammesse previa valutazioni caso per caso che dimostri che esse non rechino nocimento alla salute del vicinato e dell'ambiente.

Nell'ambito individuato sull'elaborato 3.2.1b con apposita campitura grafica come "aree con limitazioni alla destinazione produttiva", la destinazione produttiva è limitata alle condizioni di cui al successivo art. 4.5.

"T" **terziario commerciale, direzionale e turistico ricettivo**: attività di commercio al dettaglio e all'ingrosso (attività di vendita in sede fissa secondo le tipologie e le compatibilità previste dalla normativa commerciale in vigore nella Città di Collegno), attività ricettive (alberghi, pensioni, housing sociale e a rotazione, alberghi sociali etc.), pubblici esercizi e ristorazione, attività per la libera professione (studi professionali, ambulatori e centri medici, agenzie, artigianato di servizio alle persone etc.), uffici, istituti di credito e assicurativi, attività direzionali, congressistiche ed espositive, attività per la cultura ed il tempo libero, attrezzature di interesse collettivo (attività per lo svago, spettacolo, sport, istruzione, cultura, attività socio-assistenziali,

¹¹ Tali aree sono da intendersi come ambiti di possibile atterraggio delle capacità edificatorie previste dal "Progetto di Massima". Tuttavia in ragione della scelta del "Progetto di Massima", condivisa dall'Amministrazione Comunale, di ridurre le superfici fondiarie effettive rispetto a quelle previste dal PRG a favore di una maggiore quantità di aree per servizi da individuarsi all'interno dei Comparti, la verifica del rispetto dei parametri fondiari del PRG è garantita con riferimento alle superfici fondiarie indicate nelle tabelle dei compartimenti dal PRG: **Comparto 2**, SF(PR)G "luoghi del lavoro" = 29.884 mq; **Comparto 3**: SF(PR)G "luoghi del lavoro" = 30.469 mq ; SF(PR)G "case" = 30.777 mq

riabilitazione, wellness, attività per la fornitura di servizi e infrastrutture), oltre agli usi compatibili previsti dal PRG.

E' complessivamente richiesta la prevalenza delle funzioni terziarie (T) (minimo 70%), rispetto a quelle produttive (P) con particolare riguardo alle attività di tipo industriale (massimo 30%). Tale verifica è richiesta rispetto alla SLP massima dei "luoghi del lavoro" (SLP max lav) prevista globalmente per l'intero "Progetto di Massima". Tale verifica dovrà essere controllata mediante lo "schema riepilogativo dello stato di attuazione" sopracitato. Salvo prescrizioni specifiche non sono previste ulteriori limitazioni o verifiche all'interno dei singoli Ambiti di Intervento, UMI o atti abilitativi.

Nell'ambito dei "luoghi del lavoro" sono ammesse le attrezzature di interesse collettivo e gli usi residenziali afferenti l'attività economica (abitazione del custode, direttore, proprietario etc.) pertinenti all'attività stessa nel limite del 15% della SLP con un "massimo ammesso di 300 mq di unità immobiliare".

(C) case:

"R" residenza: residenze di ogni tipo, locali o edifici di pertinenza alla funzione abitativa, housing sociale. Attività compatibili ammesse: strutture ricettive quali alberghi pensioni, collegi, convitti, uffici, attività per l'esercizio della libera professione, del credito, delle assicurazioni e delle direzionalità, attività commerciali al dettaglio (attività di vendita in sede fissa secondo le tipologie e le compatibilità previste dalla normativa commerciale in vigore nella Città di Collegno), pubblici esercizi e ristorazione, circoli ricreativi, laboratori artigianali di servizio o produzione con esclusione delle attività insalubri come definite ai sensi del D.M. 23.12.76 e successivo D.M. 19.11.81 e s.m.i.

E' facoltà dei soggetti attuatori del "SUE" proporre all'Amministrazione Comunale interventi di edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. In tal caso gli impegni dovranno essere stabiliti da specifico convenzionamento con il Comune.

Per semplicità di illustrazione, gli elaborati del "SUE" ed i successivi articoli propongono il dimensionamento in base alla possibile attuazione secondo i parametri massimi e minimi ammessi (luoghi del lavoro: 70% min (T), 30% max (P); case: 100% (R) e compatibili, fermo restando in fase esecutiva l'obbligo di adeguare le dotazioni di standard minime previste dal Piano Regolatore in relazione all'effettivo mix di destinazioni d'uso attuato.

3.3 Aree per servizi pubblici

La dotazione di servizi pubblici prevista dal SUE è stabilita nel rispetto delle quantità fissate dal PRG per i Comparti 2 e 3 (tabelle relative ai comparti) e garantisce il fabbisogno minimo ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, da determinarsi in relazione a ciascuna destinazione d'uso, secondo i seguenti criteri:

A) Dotazione minima di standard ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77:

destinazioni produttive (P):	20% della superficie fondiaria di competenza;
destinazioni terziarie (T):	80% della SLP in progetto (tipo di intervento R.U.);
destinazioni residenziali (R):	29 mq/ab. (dens. abit. convenz.= 38,3 mq (SLP)/ab)

In sede di attuazione del "SUE", in applicazione delle possibilità di variazione del mix funzionale (destinazione residenziale, produttiva e/o terziaria, nel rispetto dei valori max e min) dovrà comunque essere verificato e garantito il rispetto della dotazione minima di standard ex art. 21, secondo i criteri sopracitati.

B) Dotazione di servizi prevista dallo Strumento Urbanistico Esecutivo

Il SUE garantisce il reperimento delle aree pubbliche (servizi e viabilità pubblica) da cedere o assoggettarsi all'uso pubblico nel rispetto delle superfici complessive da "dismettere", da reperirsi all'interno ed all'esterno dei comparti richieste dal PRGC nelle "tabelle relative ai Comparti 2 e 3", per un totale complessivo non inferiore a **153.170 mq (dotazione complessiva di "superfici da dismettere")**.

Le **aree per servizi pubblici** da reperirsi internamente alla delimitazione del "SUE" sono individuate graficamente nella tavola 3.2.1 "Azzonamento: destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie".

Per scelta progettuale, al fine di garantire una migliore qualità urbana ed ambientale, le aree a servizi indicate all'interno del "SUE" sono individuate in quantità eccedente rispetto a quelle minime prescritte dal PRGC internamente ai Comparti¹².

L'offerta di aree per servizi pubblici in progetto prevista dal "SUE" è la seguente (superfici indicative da meglio definirsi in sede attuativa):

Aree per servizi individuate internamente al "SUE":

sp) aree per servizi ¹³ da cedere/assoggettare alla Città di Collegno (comprendenti le aree sp(PRGC) e sp(ECC) sottocitate tra cui anche la superficie della UMI B4 ipotizzata per funzioni comunali spB9 ed spB10 (8.609 mq)), individuate con apposita campitura verde sulla tavola 3.2.1 con la sigla " sp ":	52.415 mq
sa) aree private da assoggettare all'uso pubblico e per le quali in alternativa della cessione alla Città di Collegno è ammesso l'assoggettamento all'uso pubblico, individuate con apposita campitura verde a righe sulla tavola 3.2.1 e con la sigla " sa "	5.425 mq
Totale aree per servizi interni al SUE:	57.840 mq

Per l'individuazione delle aree a servizi in progetto e delle corrispondenti quantità si fa riferimento all'elaborato grafico 3.2.1 "Azzonamento: destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie" ed alla "tabella riepilogativa delle quantità di progetto" allegata alle presenti Norme Specifiche di Attuazione (rif. Allegato A).

Per la localizzazione delle **aree a servizi richieste dal PRGC obbligatoriamente all'interno dei comparti (sp(PRGC))** comprese nell'ambito delle "superfici da dismettere obbligatoriamente all'interno dei comparti" e delle **aree a servizi eccedenti le quantità minime previste dal PRG (sp(ECC))** e **sa** si fa riferimento all'elaborato grafico 3.3.1 "Aree per servizi e viabilità interne al Progetto di Massima" ed alla "tabella riepilogativa delle quantità di progetto" allegata alle presenti Norme Specifiche di Attuazione (rif. Allegato A).

In sede di attuazione degli Ambiti di Intervento, ferme restando tutte le flessibilità attuative previste dalle presenti NSA, il reperimento delle superfici a servizi sp(ECC), individuate internamente ai comparti in eccedenza rispetto ai valori minimi indicati dalla tabella normativa del PRGC, potrà essere trattato come aree da cedere o da assoggettare all'uso pubblico.

Per l'indicazione dell'organizzazione e delle sistemazioni delle aree a servizi in progetto, comprendenti aree per verde attrezzato, aree e percorsi ciclopedonali attrezzati, parcheggi, attrezzature di interesse pubblico anche in struttura, si fa riferimento al progetto delle opere

¹² Rif. PRGC Collegno, NTA, Tabelle relative ai comparti 2 e 3: "superfici da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto": comprendono aree per servizi e per viabilità pubblica. Si fa riferimento anche al successivo art.3.5.delle presenti NSA

¹³ Con riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77 per le aree "sp" è ammesso, in luogo della cessione gratuita, anche l'assoggettamento all'uso pubblico o, in caso di impossibilità di un loro adeguato ed opportuno reperimento, la monetizzazione delle aree.

di urbanizzazione allegato al "SUE" ed ai successivi progetti definitivi ed esecutivi delle opere di urbanizzazione da approvarsi in attuazione della/e convenzione/i.

In fase attuativa e a seguito della definizione di maggior dettaglio delle Unità Minime di Intervento e del progetto definitivo/esecutivo delle OO.UU., per le aree a servizi sono ammesse, senza che costituiscano variante al SUE:

- modifiche ed adattamenti a tali indicazioni grafiche, anche dovute rispetto a marginali modifiche delle aree fondiari, purché sia garantita la quantità minima complessiva di aree per servizi pubblici prevista dal SUE, in proporzione alle SLP realizzate;
- per le aree a servizi **sp(PRG)** comprese all'interno delle "superfici da dismettere obbligatoriamente all'interno dei comparti" è prevista la cessione gratuita al Comune di Collegno;
- le aree a servizi **sp(ECC)**, individuate in eccesso rispetto a quelle individuate dal PRG, potranno essere oggetto di riduzioni quantitative o adeguamenti fermo restando il rispetto dei fabbisogni minimi di cui all'art. 21 della LR 56/77 e s.m.i. ed il rispetto del livello di qualità ambientale; fermo restando il rispetto dei requisiti di qualità ambientale sono ammesse variazioni localizzative e planimetriche;
- è sempre ammesso l'incremento delle aree per servizi interne al SUE rispetto a quelli indicati nelle tavole di progetto, con conseguente riduzione delle aree fondiari;
- con riferimento all'art. 21, comma 3, della nuova LR 56/77 e s.m.i., le superfici a servizi "possono essere utilmente reperite in apposite strutture multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura, o in interrato, purché dette strutture siano direttamente e autonomamente accessibili dallo spazio pubblico" inoltre sempre con riferimento all'art. 21, comma 4 della stessa legge, per tutte le superfici a servizi in luogo della cessione gratuita è ammesso l'assoggettamento all'uso pubblico.
- Qualora il reperimento delle superfici a servizi non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna, è ammessa la monetizzazione delle aree secondo i disposti dell'art. 21, comma 4bis, della nuova LR 56/77 e s.m.i., con modalità ed oneri da definirsi in sede di stipula delle Convenzioni attuative degli Ambiti di Intervento;
- Per le aree a servizi di tipo "sa" (ed in genere di quelle che saranno individuate su aree private da assoggettare all'uso pubblico) in fase di attuazione degli 'Ambiti di intervento' e dei progetti delle opere di urbanizzazione ad essi collegate, è ammessa, previa verifica sulla base di un disegno unitario esteso all'interno "Progetto di Massima", la rilocalizzazione, la riorganizzazione planimetrica, e anche l'eventuale riduzione o eliminazione, purché sia garantita la dotazione minima di standard ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77;
- è ammessa, fermo restando il rispetto delle quantità minime e delle "regole urbanistiche" e senza che ciò comporti variante al "SUE" la modificazione della destinazione e della tipologia delle aree per servizi.

Nel caso sia prevista la realizzazione di attività commerciali (superfici di vendita al dettaglio), all'atto della richiesta di autorizzazione commerciale, oltre alla verifica del fabbisogno minimo di aree per servizi pubblici dovrà anche essere verificato il rispetto delle quantità minime di parcheggi (pubblici e privati), da determinarsi in base alla superficie di vendita delle attività previste e la verifica delle relazioni sul traffico, conformemente a quanto richiesto dalla disciplina del commercio vigente nel Comune di Collegno.

In tale eventualità il fabbisogno di parcheggi potrà essere reperito sulle aree servizi previste dal SUE, su aree private eventualmente da assoggettarsi all'uso pubblico, o anche mediante parcheggi in struttura, interrata o fuori terra, eventualmente da assoggettarsi all'uso pubblico.

Sulle aree a servizi individuate dal SUE è ammessa, sulla base di un disegno unitario coordinato con quello degli spazi pubblici, la realizzazione dei percorsi di accesso (pedonali e veicolari) alle aree fondiarie ed ai parcheggi privati.

Sulle aree per servizi comprese quelle previste in cessione al Comune di Collegno, previo idoneo convenzionamento, è ammessa la realizzazione nel sottosuolo di autorimesse interrato e delle necessarie aerazioni, purché venga salvaguardata e garantita la funzione pubblica prevalente delle aree in superficie.

3.4 Viabilità pubblica (strade)

Il SUE attua le previsioni del PRGC vigente prevedendo il completamento della viabilità pubblica indicata dal Piano Regolatore, ottimizzandone la funzionalità in adeguamento ai Piani attuativi nel frattempo approvati (P.P. area "ex Elbi", Comparto 1), e ai tratti di strade già realizzati ed in esercizio (viale Certosa, via Sassi e prolungamento via R. d'Oriente).

La **viabilità pubblica in progetto** è individuata graficamente con apposita simbologia negli elaborati 3.2.1 "Azionamento: destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie" e 3.2.2 "Regole Urbanistiche".

Rispetto alle indicazioni del PRG la grafia adottata dal SUE indica la delimitazione della sola carreggiata stradale, comprendendo le corsie nei due sensi di marcia con larghezze conformi al Codice della Strada (viabilità interna al centro abitato) e agli impatti viabilistici individuati dal SUE.

In ragione del progetto unitario di sistemazione delle aree pubbliche, gli spazi laterali alle corsie di marcia da attrezzarsi per aree di sosta, percorsi pedonali e ciclabili e aree attrezzate a completamento dell'infrastruttura viaria vengono individuati come aree per servizi da cedere o assoggettare all'uso pubblico. Tali spazi unitamente alle aree per viabilità soddisfano le dimensioni minime e gli arretramenti previsti dal Piano Regolatore; essi non sono utilizzabili per la realizzazione dei fabbricati in elevato ma esclusivamente per quanto ammesso all'art. 13.1 delle NTA del PRGC,.

Le aree per viabilità pubblica previste dal SUE saranno oggetto di cessione gratuita al Comune di Collegno. Esse concorrono al reperimento delle quote di "superfici da dismettere obbligatoriamente all'interno dei comparti" richieste dal PRGC¹⁴.

Le superfici da cedere per viabilità pubblica potranno essere meglio definite, senza che ciò comporti variante al "Progetto di Massima", a seguito dello sviluppo dei progetti definitivi ed esecutivi delle OO.UU.

A titolo indicativo e non prescrittivo le aree per viabilità pubblica da cedere al Comune di Collegno sono stimate nel seguente prospetto (superficie stimata strade):

A) Aree per viabilità pubblica in progetto interne al SUE

(str) aree per viabilità da cedere alla Città di Collegno individuate in bianco sulla tavola 3.2.1 (stima non vincolante, compresi eventuali tratti già di fatto in esercizio)	10.268 mq.
--	------------

Le quote indicate nell'elaborato 3.2.2 "Regole urbanistiche" (sezioni di carreggiata) sono da intendersi come dimensioni minime.

Eventuali adattamenti alla viabilità pubblica emersi in fase di progettazione di dettaglio delle opere pubbliche, non costituiscono variante al SUE.

Il SUE comprende anche porzioni interessate da opere di urbanizzazione già pianificate e a carico di altri proponenti (Comparto 1 viale Certosa). Relativamente alla viabilità pubblica in progetto tali aree comprendono:

¹⁴ Rif. NSA, art. 3.5

- parte dei sedimi della rotatoria esistente su viale Certosa per i quali è prevista la cessione gratuita delle opere per i quali non sono ammessi interventi
- parte dei sedimi per la riorganizzazione di corso Cervi (rotatoria di via Sassi e allargamento carreggiata) per i quali è prevista la cessione gratuita al Comune di Collegno per la realizzazione delle opere a carico di Comparto 1

In caso di mancata realizzazione degli interventi, in fase di attuazione degli Ambiti di Intervento potrà essere valutata la possibilità di realizzazione delle opere da parte degli attuatori del "Progetto di Massima" con ammissione dei corrispondenti costi a scomputo degli oneri di urbanizzazione e delle monetizzazioni previste dal SUE.

B) Interventi sulla viabilità pubblica esterni al SUE

Esternamente alla delimitazione del SUE sono segnalati come "**opere di urbanizzazione esterne all'ambito del SUE**", alcuni interventi di adeguamento della viabilità pubblica. Questi potranno essere realizzati in fase di attuazione delle opere di urbanizzazione previste dal SUE a condizione che ne venga garantita, senza ulteriori oneri o costi a carico dei proponenti, la disponibilità dei sedimi e la possibilità di scomputare i relativi costi degli oneri di urbanizzazione e/o delle monetizzazioni previste dal SUE.

Tali interventi sono:

- sistemazione di via Terracini
- sistemazione e ampliamento di via Fermi (tratto via Sassi – via Terracini)
- adeguamento sezione carrabile di via Dulbecco
- adeguamento porzione di marciapiede su via De Amicis
- innesto a raso tra via De Amicis e corso Cervi

Con riferimento alle indicazioni emerse in sede di valutazione ambientale strategica e in relazione anche ad altri interventi di trasformazione previsti dall'Amministrazione Comunale all'interno del luogo di progetto "I Bordi della Città e le aree di via De Amicis, gli studi e le valutazioni trasportistiche allegate al - "Progetto di Massima" hanno segnalato la necessità di migliorare l'intersezione viaria tra via De Amicis e corso Cervi. Tale incrocio è localizzato totalmente all'esterno della delimitazione dei Comparti 2 e 3 e non compreso nell'ambito delle aree di proprietà dei proponenti.

In tal senso, subordinatamente alla disponibilità dei sedimi necessari a cura della Città di Collegno, nel caso in cui la Città o altri interventi non abbiano ancora provveduto alla realizzazione delle opere necessarie al miglioramento dell'incrocio, il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà prevederne la sistemazione alle condizioni previste per le "*aree esterne all'ambito interessate da interventi di urbanizzazione*" di cui al precedente articolo 3.1. In tal caso, le opere dovranno rispettare i seguenti requisiti minimi:

- aumento di un metro del raggio esterno della rotatoria in modo da raggiungere un diametro min. di 8 metri;
- allargamento delle corsie di ingresso alla rotatoria a 6,00-6,50 metri di larghezza (creazione della doppia corsia di ingresso).

In tal caso le opere potranno essere ammesse a scomputo degli oneri e delle eventuali monetizzazioni.

3.5 Superfici da dismettere al Comune di Collegno

Con riferimento alle tabelle relative ai Comparti 2 e 3 il complesso delle aree da dismettere da reperirsi internamente ed esternamente ai comparti (comprendenti le aree da dismettere per servizi, e quelle da assoggettare all'uso pubblico di cui al precedente punto 3.3 e le aree per viabilità pubblica di cui al punto 3.4) è stabilito dal PRG in complessivi 153.170 mq.

Fatte salve le possibili flessibilità in fase attuativa, il SUE individua tali superfici secondo la seguente¹⁵:

A) Superfici da dismettere obbligatoriamente all'interno dei comparti:

esse comprendono:

- | | |
|--|-----------|
| A1) Aree per servizi da reperire internamente al SUE:
(sp(PRG) con riferimento al precedente art. 3.3, lettera B) | 14.690 mq |
| A2) Aree per viabilità pubblica in progetto interna al SUE
((str) con riferimento al precedente art. 3.4 ¹⁶) | 10.268 mq |

Tali quantità soddisfano il valore minimo di "superfici da dismettere obbligatoriamente all'interno dei comparti" fissato dal PRG in complessivi 22.863 mq¹⁷.

B) Superfici da dismettere obbligatoriamente all'esterno dei comparti:

Superfici da dismettere da reperire in conformità con le prescrizioni di PRG esternamente all'ambito del SUE.

Le quantità in dismissione esterna, esternamente al SUE negli "ambiti di reperimento delle aree da dismettere" indicate nella tavola di inquadramento del PRG.

In caso di impossibilità di un loro adeguato reperimento, sarà possibile garantire tali aree, o parte di esse, in altri comparti non ancora attuati, in altre aree previste a servizi sul territorio comunale o tramite la monetizzazione corrispondente al valore delle aree non reperite.

Le superfici da dismettere obbligatoriamente all'esterno dei comparti sono stabilite dal PRGC in complessivi 130.307 mq.

In caso di parziale o progressiva attuazione dei diritti edificatori previsti dal "Progetto di Massima" è ammesso il reperimento delle aree pubbliche (servizi, viabilità pubbliche, superfici da dismettere esternamente all'ambito del SUE) in quota proporzionale alle SLP progressivamente attuate.

Relativamente alle "superfici da dismettere obbligatoriamente all'esterno dei comparti" tale proporzionalità è determinata rapportando la SLP massima ammessa dal SUE alla superficie totale delle aree in dismissione esterna individuate dal PRG nelle tabelle dei Comparti e risulta pari a 1,78 mq/mq(SLP)¹⁸.

Per tali superfici si richiamano inoltre le disposizioni di cui agli art 4.4 e art. 7.1.

3.6 Aree di atterraggio dei diritti edificatori (fondiarie)

Sono individuate graficamente nell'elaborato 3.2.1 "Azzonamento: destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie" e costituiscono le aree private sulle quali localizzare i diritti edificatori previsti dal "Progetto di Massima"¹⁹.

Le aree di atterraggio dei diritti edificatori (**aree fondiarie**), sono comprese all'interno degli Ambiti di intervento e delle Unità Minime di Intervento (UMI).

¹⁵ Stima non vincolante di una possibile attuazione da verificarsi in fase attuativa

¹⁶ Comprendono i tracciati viari previsti obbligatoriamente in dismissione dal PRG sia i tratti di viabilità necessari al collegamento con corso Cervi. Riferimento tabella allegata alle NSA

¹⁷ Rif. NTA del PRGC, tabelle relative ai comparti, superfici da dismettere obbligatoriamente all'interno dei Comparti: Comparto n°2: 3.523 mq; Comparto n°3: 19.340 mq, per un totale pari a 22.863 mq

¹⁸ Rif PRGC, Tabelle relative ai comparti: superfici da dismettere obbligatoriamente all'esterno dei comparti - Comparto 2: 24.062 mq; Comparto 3: 106.245 mq per un totale in dismissione pari a 130.307 mq. Per cui: Aree in dismissione esterna/SLP massima= 130.307/72903 mq= 1,78 mq/mq(SLP)

¹⁹ Da intendersi come "aree di atterraggio dei diritti edificatori".
Per scelta progettuale le aree di atterraggio dei diritti edificatori risultano più ristrette rispetto a quelle individuate nel PRGC. Tale scelta finalizzata per il miglioramento della qualità ambientale non comporta variazioni alla SLP max edificabile prevista dal PRG, quantificati al precedente art 3.2 delle NSA, indipendentemente dall'effettiva superficie delle aree fondiarie.

In sede attuativa (richiesta degli atti autorizzativi) sono ammessi e non costituiscono variante al SUE, adattamenti alle aree fondiarie dovuti alla maggior definizione dei progetti edilizi e delle Opere di Urbanizzazione.

Sempre in fase attuativa, a seguito della puntuale definizione delle impronte edilizie di nuova costruzione, sarà possibile adattare la delimitazione delle aree fondiarie (con variazioni in più o in meno), fermo restando il rispetto delle quantità minime di standard definite dall'art. 3.3, e dei seguenti limiti:

- possibilità di riduzione dell'area fondiaria fino al limite delle impronte edilizie in progetto; in conseguenza di tale riduzione è possibile l'incremento delle aree per servizi da cedere e/o assoggettarsi all'uso pubblico. In tal caso, in conseguenza della riduzione delle aree libere di pertinenza agli edifici il rispetto dei parametri potrà essere verificato in base alle superfici non modificate come previste dal "SUE" per ciascuna UMI.
- possibilità di ampliamento dell'area fondiaria verso gli spazi pubblici possibile fino ad + 1 m rispetto alla delimitazione individuata in cartografia.

E' ammesso l'ampliamento o riduzione e l'accorpamento delle aree fondiarie in funzione della variazione o eliminazione delle aree da assoggettare all'uso pubblico (sa) o delle aree a servizi eccedenti le quantità minime previste dal PRG (sp(ECC) (rif. art. 3.3, lettere A2 e B).

In conseguenza di tali variazioni non sono ammesse riduzioni alle dotazioni minime di standard da reperirsi ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 (rif. Art. 3.3, lettera A).

Art. 4 – Ambiti di intervento, Unità Minime di Intervento e modalità attuative

4.1 Ambiti di intervento (AI), Unità Minime d'Intervento (UMI) e loro attuazione

Il "Progetto di Massima" costituente strumento Urbanistico Esecutivo si attua mediante l'attuazione di quattro "Ambiti di Intervento", la cui delimitazione è definita con apposita simbologia sulle tavole 3.2.1 "Azzonamento" destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie e 3.2.2 "Regole Urbanistiche".

Ciascun "Ambito di intervento" comprende le aree servizi, viabilità e aree fondiari oltre che le opere di urbanizzazione ad esse connesse e si attua previa stipula di una specifica Convenzione Attuativa fondata sulla Convenzione Generale relativa all'intero "Progetto di Massima" estesa a tutte le proprietà comprese nell'Ambito.

In sede di stipula delle Convenzioni Attuative degli Ambiti, previa verifica di disponibilità delle aree è possibile prevedere il completamento delle opere infrastrutturali e reperire eventuali ulteriori quote di aree per servizi anche in altri Ambiti, ferma restando la coerenza con le previsioni del "Progetto di Massima" e della corrispondente Convenzione Generale di comparto.

La denominazione progressiva degli Ambiti di Intervento (A,B,C,D) è puramente convenzionale e non dipende dalla successione temporale degli interventi. Il SUE non prevede priorità attuative per la realizzazione degli Ambiti di Intervento, ma solo la garanzia che ciascuno di essi sia dotato di autonomia funzionale in termini di reperimento di servizi, infrastrutture e adeguate accessibilità da specificarsi in sede delle corrispondenti Convenzioni Attuative degli Ambiti di Intervento e nei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione.

Gli Ambiti di Intervento comprendono le Unità Minime di Intervento (UMI).

Il numero e l'estensione delle UMI non sono prescrittive; una diversa organizzazione potrà essere proposta in sede di richiesta dei titoli autorizzativi edilizi sulla base di un **progetto unitario** esteso all'intero "Ambito di Intervento" che tenga conto degli interventi eventualmente già realizzati e di quelli ancora in previsione. In caso di aggregazione di UMI adiacenti è ammessa la riorganizzazione delle aree fondiari e delle aree per servizi in funzione di una progettazione unitaria e coordinata dell'ambito risultante.

Le Unità Minime di Intervento possono essere attuate con uno o più **permessi di costruire** estesi o all'intera UMI o anche ad una sua parte. Solamente in questa seconda eventualità, congiuntamente al rilascio del primo permesso di costruire dovrà essere redatto un "progetto unitario" esteso all'intera UMI a garanzia del coordinamento delle fasi successive, che precisi gli elementi prescrittivi per la progettazione degli edifici (continuità delle altezze, fili edilizi, punti di raccordo, distribuzione del mix funzionale, ecc.), coerentemente alle altre indicazioni prescrittive individuate nel "Progetto di Massima".

In tal caso sarà possibile il collaudo parziale o frazionato per lotti di intervento delle opere di urbanizzazione.

L'individuazione delle UMI è funzionale solo ai fini dell'unitarietà ed autonomia della progettazione edilizia e la loro numerazione progressiva non dipende da successivi temporali attuative.

Il SUE non prevede priorità attuativa per la realizzazione delle UMI.

I dati quantitativi riferiti ai singoli Ambiti di Intervento ed alle UMI sono specificati nella allegata "Tabella riepilogativa" delle quantità di progetto.

E' ammessa la parziale realizzazione dei diritti edificatori previsti per ciascun "Ambito di intervento" e per ciascuna UMI.

In tal caso sarà possibile mantenere le quote non realizzate per la realizzazione di successivi ampliamenti o completamenti o nell'ambito di un possibile trasferimento dei diritti edificatori mediante processi di progettazione concertata o di rigenerazione urbana, seguendo le regole che saranno previste per le aree di atterraggio.

Nelle convenzioni attuative dovranno essere specificati analiticamente gli interventi di urbanizzazione, funzionalmente collegati ad ognuno degli Ambiti di Intervento ed eventualmente delle singole UMI.

In generale i proponenti si impegnano:

- alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria necessarie a dotare i diversi Ambiti di Intervento delle aree attrezzate e percorsi pedonali, dei parcheggi, degli accessi viari, dell'allacciamento alla rete idrica, alle fognature e alla rete elettrica, del gas e telefonica;
- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria quali parchi, giardini ed aree attrezzate di quartiere individuate dal progetto delle opere di urbanizzazione allegato al SUE ed ai suoi successivi approfondimenti progettuali definitivi ed esecutivi
- con l'ultimo Permesso di Costruire rilasciato, e comunque entro la data di scadenza del SUE, dovrà essere data realizzazione a tutte le opere di urbanizzazione di cui gli attuatori abbiano assunto l'obbligo di esecuzione a scomputo.

Gli oneri di urbanizzazione a saldo dovuti dall'attuatore per gli interventi previsti e collegati ai singoli Ambiti di Intervento dovranno essere corrisposti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire.

Le convenzioni attuative degli Ambiti di Intervento preciseranno l'entità complessiva degli obblighi e degli oneri di urbanizzazione relativi al "Progetto di Massima", eventualmente suddivisi per UMI, ed elencheranno le opere che gli attuatori chiederanno di realizzare a scomputo degli oneri o delle quote di monetizzazione, specificando per ciascuna di esse gli importi proposti a scomputo.

Per la valutazione dei costi di massima delle opere di urbanizzazione a scomputo si richiama la Relazione Finanziaria allegata al presente "Progetto di Massima" (elaborato 4.1.1).

4.2 Progetto Unitario

Il **progetto unitario** sarà costituito da planimetrie, profili e sezioni ed approfondimenti in scala adeguata (rif. art. 11 delle NTA del PRGC) estesi a tutti i fabbricati da realizzare nel singolo "Ambito di intervento". Ai fini del rilascio dei singoli titoli abilitativi la verifica del rispetto del Regolamento Edilizio dovrà essere effettuata con riferimento all'estensione di una intera UMI o gruppo di UMI.

4.3 Aree a cessione unitaria (ACU)

Al fine di garantire unitarietà di attuazione e la realizzazione coordinata degli spazi pubblici di interesse prioritario e strategico, il SUE individua le "**Aree a Cessione Unitaria**" (ACU), comprendenti aree pubbliche da destinarsi a strade e a servizi, per le quali è richiesta la cessione gratuita al Comune di Collegno. Le aree pubbliche comprese in ciascuna ACU, la cui delimitazione è individuata nella tavola 3.2.1 "Azzonamento: destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie", dovranno essere cedute nella loro integrità in un'unica soluzione. I corrispondenti diritti edificatori saranno mantenuti in capo ai proprietari iniziali anche in caso di cessione anticipata delle aree.

La realizzazione degli interventi di urbanizzazione all'interno di ciascuna di esse dovrà avvenire mediante un progetto coordinato delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni superficiali con le seguenti precisazioni:

ACU 01, ACU 02: "Parco delle Dune": ("il prato alberato con tigli e frassini"):

Questo ambito segnala la transizione tra la città costruita e le aree a parco previste oltre viale Certosa e assolve a compiti di filtro ambientale tra la viabilità ad intenso scorrimento e la "città calma" costituita dagli isolati residenziali e dai luoghi del lavoro.

E' prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria per la realizzazione di un'area a parco urbano adeguatamente piantumata ed attrezzata come spazio pedonale e ciclabile.

E' ammessa la realizzazione di corsie di accesso veicolare pubblico ai lotti fondiari privati purché adeguatamente integrati con l'area a parco.

E' ammessa la modellazione del terreno atta alla formazione di rilevati inerbiti ("le dune") con funzione di schermo acustico e percettivo rispetto a viale Certosa.

ACU 03, ACU 08 e ACU 09: "le trasparenze":

con funzione di corridoio verde ed aree di connessione ambientale tra il "Parco delle Dune" e il sistema urbano. E' prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria per la realizzazione di un percorso ciclopedonale e di una area a parco urbano adeguatamente piantumata ed attrezzata

ACU 04: "la piazza delle case":

gli interventi dovranno essere sottoposti, su richiesta dei proponenti, a preventivo "progetto di fattibilità" da redigersi con le modalità previste all'art. 21.a delle NTA del PRG e secondo gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale.

L'elaborato 4.5.1 "Progetto di Fattibilità: la "Piazza delle Case" - Fascicolo di approfondimento degli ambiti sottoposti a progettazione di dettaglio" individua i principi progettuali e costituisce "Progetto di Fattibilità" ai sensi dell'art. 21.a e 21.b delle NTA del PRGC vigente

ACU 05: "ambito unitario per la possibile localizzazione di strutture comunali"

Tale ambito è compreso all'interno della UMI B4 ed è compatibile con la possibile localizzazione di una nuova struttura pubblica e delle attrezzature ad essa connesse²⁰. In caso di realizzazione diretta da parte dei proponenti delle strutture pubbliche il valore delle opere potrà essere ammesso a scomputo delle opere di urbanizzazione secondaria o a compensazione della monetizzazione delle aree da dismettere all'esterno dei comparti, secondo le modalità individuate nella apposita convenzione attuativa e nei regolamenti comunali.

Le aree libere della ACU 05 potranno essere utilizzate dal Comune di Collegno per la localizzazione dei propri diritti edificatori o di quelli privati eventualmente ceduti a compensazione della monetizzazione di quota delle "superfici da dismettere" all'esterno del "Progetto di Massima".

Qualora nell'ambito di validità del SUE non si concretizzino le condizioni per la realizzazione delle strutture pubbliche e per la cessione della ACU 05, previo espresso atto di rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale, in luogo della

²⁰

In riferimento alle indicazioni fornite dal Comune di Collegno nel corso della procedura di VAS contestuale al SUE, salvo diverse esigenze che dovranno essere evidenziate dall'Amministrazione in fase di attuazione della UMI, l'area è stata individuata come compatibile per la localizzazione di una struttura pubblica. Le caratteristiche del sito sono adeguate anche per l'eventuale localizzazione di una scuola elementare dimensionata ai sensi DM 18/12/75 e della L.R. 3/73, secondo le esigenze del Comune di Collegno, per un totale di 10 sezioni, 250 alunni, 189 mq/classe e 7,56 mq/alunno per un totale di 1890 mq di SLP come da "Tabella 3/B - Superfici lorde per sezione, per classe, per alunno". Area di pertinenza pari ad almeno 5670 mq, 567 mq/sezione e 22,71 mq/alunno come da "Tabella 2 - Ampiezza minima dell'area necessaria alla costruzione di un edificio scolastico per tipi di scuole e per numero di classi". Tale previsione, previo rispetto di adeguati accorgimenti aggregativi dei volumi e delle funzioni, è inoltre coerente con le verifiche di compatibilità al piano di zonizzazione acustica di cui all'elaborato 6.1.1 allegato al SUE.

destinazione a servizi individuata dal "Progetto di Massima" è ammesso, anche in parte, l'utilizzo dell'area per il trasferimento di una quota non superiore a 5.000 mq di SLP delle capacità edificatorie private a destinazione (P) e/o (T) previste per l'Ambito di Intervento "B". Tale possibilità è attivabile subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intera UMI B4 che ne dimostri la coerenza distributiva e l'adeguato reperimento delle aree per servizi.

ACU 06 e ACU 07: ampliamento del parcheggio di interscambio²¹:

Per tali aree il "Progetto di Massima" conferma l'esigenza di integrazione ed ampliamento delle aree a parcheggio e dei servizi connessi con il nodo di interscambio della "stazione Fermi" della metropolitana, completando gli interventi già avviati in attuazione del Piano Particolareggiato "Elbi";

E' prevista la cessione gratuita delle aree della ACU06 al momento della stipula della Convenzione Generale di comparto. Tale cessione, anticipata rispetto all'attuazione degli Ambiti di Intervento, è individuata al fine di accelerare la progettazione e la realizzazione del parcheggio di interscambio con coordinamento e realizzazione a cura di InfraTO.

In caso di mancata attuazione del progetto e delle opere a cura di InfraTO, previo accordo con il Comune di Collegno tali aree potranno essere comprese nel progetto delle opere di urbanizzazione ammettendone i costi di realizzazione e le spese tecniche a scempe degli oneri di urbanizzazione secondaria e/o delle monetizzazioni previste dal SUE.

Per tali aree eventuali modifiche o adeguamenti del progetto delle opere di urbanizzazione che potranno emergere in fase definitiva o esecutiva sono ammessi e non costituiranno variante al SUE.

Per la **ACU 07** le aree ed i fabbricati esistenti dovranno essere ceduti nell'ambito degli impegni assunti dalla proprietà secondo le condizioni di cui al PdC n. 26 del 20/03/2013.

Per tale area la cessione avrà per oggetto anche parte delle aree esterne alla delimitazione del SUE ma facenti capo alla medesima proprietà, al fine di permettere il completamento del parcheggio e delle attrezzature di attestamento alla metropolitana. In tal caso le aree esterne al "Progetto di Massima", comprese nella ACU 07 potranno essere conteggiate come "aree da dismettere esternamente ai comparti".

4.4 Reperimento dei Servizi Pubblici e aree da dismettere:

Contestualmente all'attuazione di ciascun Ambito di Intervento", è previsto il reperimento della quota di competenza della dotazione di servizi interni complessivi previsti dal SUE, è determinato proporzionalmente alla SLP prevista in attuazione per l'intero "Ambito di Intervento", secondo i criteri di individuazione dei fabbisogni di standard individuati al precedente art. 3.3.

E' in ogni caso richiesto il reperimento del fabbisogno di standard minimi ex art. 21, in relazione alle capacità edificatorie ed al mix funzionale previsti per "l'Ambito di Intervento".

Fatta salva l'applicazione delle flessibilità attuative previste dal SUE le "quote di servizi minimi interni complessivi da reperire in attuazione di ciascun "Ambito di Intervento" sono individuate nella "Tabella riepilogativa delle quantità in progetto" allegata alle presenti NSA.

La dotazione di aree a servizi prevista dal PRGC viene garantita anche mediante l'assoggettamento ad uso pubblico di aree private, poste sia al piano terra o eventualmente

²¹ Ex "luogo dello scambio e della comunicazione" stralciato da ambito subordinato a progetto di fattibilità dalla modifica al PRGC approvata con DCC n. 93/2014 del 30/10/2014.

in struttura. I costi per la manutenzione delle aree asservite sono a carico dei soggetti attuatori.

Per ciascun "Ambito di Intervento" per il reperimento progressivo delle quote di servizi di competenza delle UMI sono previste le seguenti modalità:

- alla stipula delle Convenzioni Attuative relative a ciascun "Ambito di Intervento" o in alternativa secondo le modalità previste dalle stesse Convenzioni dovranno essere cedute interamente (anche per le parti eventualmente esterne alla UMI) le "Aree a Cessione Unitaria" (ACU) la cui delimitazione, come individuata nella tavola 3.2, interessi anche in parte il perimetro dello stesso "Ambito di Intervento";
- alla richiesta del primo permesso di costruire relativo a ciascuna UMI dovranno essere individuate tutte le aree per servizi da cedere o da assoggettare all'uso pubblico previste dal SUE all'interno della UMI stessa;
- alla richiesta di ciascun permesso di costruire dovrà essere verificato, in quota proporzionale alle SLP in oggetto, il reperimento delle "Superfici da dismettere al Comune di Collegno" di cui al precedente art. 3.5.
- le quote di competenza della dotazione di servizi complessivi da reperirsi per ciascuna UMI²² potranno essere garantite:
 - computando prioritariamente le aree a servizi (da cedere o assoggettare) individuate all'interno della UMI;
 - computando le aree per servizi comprese all'interno delle "Aree a cessione Unitaria" interessate dall'"Ambito di Intervento" in attuazione;
 - nel caso in cui le aree ai punti precedenti non siano sufficienti a garantire le quantità minime richieste, è ammesso il reperimento delle quote mancanti computando le altre aree per servizi comprese all'interno della delimitazione del SUE o le aree per servizi da reperirsi esternamente al SUE secondo quanto previsto al precedente art. 3.5 e con le modalità che saranno stabilite dalle rispettive Convenzioni.
 - nel caso in cui in sede di attuazione della UMI le quantità di aree per servizi reperite (interne alla UMI, comprese nelle ACU, interne al SUE o esterne al SUE) superino le quote minime previste dal SUE proporzionali alle SLP in attuazione²³, le eccedenze potranno essere computate per il soddisfacimento dei fabbisogni degli Ambiti di Intervento e delle UMI successive.

La dividente tra le aree assoggettate all'uso pubblico e le aree fondiarie dovrà essere definita esattamente all'atto di cessione e/o assoggettamento delle aree. Rimane inteso che fino alla conclusione dei lavori le aree da assoggettarsi potranno essere lasciate a disposizione per la cantierizzazione delle opere.

Nelle fasi realizzative le aree per servizi eventualmente già cedute al Comune potranno essere utilizzate per le esigenze di cantiere, secondo le modalità previste dal Comune e senza oneri aggiuntivi.

In sede di attuazione di ciascuna UMI dovranno inoltre essere reperite o monetizzate le residue quote di "Superfici da dismettere" esternamente ai comparti in quota parte proporzionale²⁴ all'attuazione delle SLP in progetto, secondo le modalità previste dalle convenzioni.

Per tali aree si richiamano inoltre l'art. 3.5 e l'art. 7.1 "Trattamento del suolo pubblico e Compensazioni Ambientali".

²² Ivi comprese le "Aree per servizi da reperire internamente al "SUE" (rif. NSA art. 3.3) e le "Superfici da dismettere al Comune di Collegno" (rif. NSA art 3.5):

²³ Rif. NSA, art. 3.5, ultimo comma,

²⁴ Rif. NSA, art. 3.5, ultimo comma

4.5 Attuazione dei diritti edificatori e delle destinazioni d'uso

All'interno di ogni "Ambito di Intervento" e quindi di ciascuna Unità Minima di Intervento è prevista la localizzazione dei diritti edificatori (SLP) individuati nella allegata "Tabella riepilogativa delle quantità di progetto".

Le SLP complessive fissate dal SUE sono da intendersi come superfici massime ammissibili. E' ammessa la parziale attuazione delle SLP massime previste secondo quanto previsto al precedente art 4.1.

Nel rispetto delle quantità massime totali previste complessivamente dall'intero SUE sono consentiti trasferimenti di SLP da un "Ambito di Intervento" all'altro in misura non superiore al 30% (in aggiunta o in detrazione da verificarsi sull'ambito che riceve il trasferimento). La percentuale di variazione si riferisce al valore complessivo della SLP ed è indipendente dal valore di ciascuna destinazione d'uso da verificarsi complessivamente sull'intero SUE. Il trasferimento delle SLP dovrà essere dimostrato e stabilito dalle Convenzioni Attuative di ciascun "Ambito di Intervento".

I gruppi di destinazioni d'uso ammessi per ciascuna UMI – sono riportati sulla medesima "Tabella riepilogativa delle quantità di progetto" e indicati con simbologia grafica sull'elaborato 3.2.1 "Azzonamento: destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie", con riferimento alle sigle e alle definizioni di cui al precedente art. 3, paragrafo 3.2.

Per la UMI B3, nell'ambito individuato sull'elaborato 3.2.1b con apposita campitura grafica come "aree con limitazioni alla destinazione produttiva", al fine di garantire una qualità ambientale adeguata alle attrezzature di interesse pubblico localizzabili sulla UMI B4 non è ammessa la localizzazione di destinazioni d'uso produttive (P) o di attività in contrasto con i limiti acustici richiesti da tali attrezzature. Nel caso in cui non si concretizzino le condizioni per la realizzazione delle strutture pubbliche sulla ACU 05 (UMI B4), tale limite sarà da intendersi superato.

Per i "luoghi del lavoro", il rispetto della prevalenza della funzione terziaria rispetto a quella produttiva (70% min (T); 30% max (P)) dovrà essere verificato sulle quantità totali previste dal SUE e non all'interno di ciascuna UMI o "Ambito di Intervento".

Al fine della verifica sul rispetto dei parametri urbanistici e del dimensionamento complessivo, ogni permesso edilizio dovrà contenere uno "**schema riepilogativo dello stato di attuazione**" del SUE contenente la dimostrazione delle superfici edificate esistenti o già autorizzate e di quelle in progetto, il calcolo dei servizi in attuazione o da realizzare e il calcolo e delle previsioni residue relative alle parti non ancora realizzate (interne ed esterne al SUE) e la dimostrazione degli eventuali trasferimenti di SLP da una UMI all'altra.

All'interno degli Ambiti di Intervento sono ammessi trasferimenti di SLP tra le UMI secondo modalità da prevedersi nelle Convenzioni Attuative e nel rispetto delle destinazioni d'uso previste e localizzate dal SUE.

Art. 5 – Regole urbanistiche ed edilizie

Le tavole prescrittive 3.2.1, 3.2.2 indicano graficamente le regole urbanistiche ed edilizie da rispettare in sede di rilascio di titoli autorizzativi; nei paragrafi seguenti vengono dettagliate le seguenti prescrizioni specifiche.

La **tavola 3.2.1** "Azzonamento: destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie" indica:

- L'individuazione delle aree fondiari, suddivise per ciascuna destinazione d'uso, delle aree per servizi e delle aree per viabilità pubblica (strade), nel rispetto delle previsioni del PRGC vigente e con le precisazioni e definizioni di cui ai precedenti articoli;
- L'individuazione delle "Aree a Cessione Unitaria" (ACU) come definite al precedente articolo 4.3;
- L'indicazione degli "Ambiti di Intervento" e delle "Unità Minime di Intervento" di cui al precedente articolo 4.1;
- Sono inoltre riportati la delimitazione del perimetro del SUE e una prima localizzazione delle aree per "opere di urbanizzazione esterne al SUE"²⁵, da dettagliarsi nel corso dello sviluppo dei progetti definitivi/esecutivi delle Opere di Urbanizzazione e previa verifica di disponibilità dei sedimi interessati.

A titolo dimostrativo e non vincolante, al fine di facilitare la lettura delle possibili scelte attuative del SUE le tavole 3.2.1 e 3.2.2 riportano con valore illustrativo e non prescrittivo, l'impronta dei fabbricati e delle sistemazioni superficiali (**planimetria degli interventi previsti** – simulazione non vincolante ma di possibile attuazione) secondo il progetto planivolumetrico riportato nella tavola 3.4 "Progetto Unitario degli interventi: Masterplan". L'organizzazione dei fabbricati interassi ed il numero dei vani scala ed ascensori rappresentati nelle tavole di SUE sono soltanto indicativi.

L'effettiva distribuzione dei fabbricati in progetto e della sistemazione delle aree pubbliche dovrà essere definita nel dettaglio nelle fasi di sviluppo dei progetti edilizi a scala municipale e del progetto definitivo delle Opere di Urbanizzazione.

La **tavola 3.2.2** "Regole Urbanistiche" indica:

- Le **aree di concentrazione dei diritti edificatori privati** all'interno delle quali potranno essere localizzati gli edifici in progetto per le parti emergenti da terra. Esternamente ad esse, anche verso le aree per servizi pubblici e sui marciapiedi previsti a confine con l'area di intervento, è ammessa la realizzazione di elementi interrati o aggettanti quali balconi, bow-windows, sporti, fermo restando il rispetto delle dimensioni consentite dal Regolamento Edilizio.
Il bordo esterno delle aree di concentrazione non costituisce filo edilizio e/o allineamento degli edifici.
- Le **altezze massime ed il numero dei piani** per gli edifici di nuova costruzione, secondo le definizioni di cui all'art. 9 delle NTA del PRGC vigente.
Nei casi previsti il numero dei piani comprende l'eventuale piano arretrato e/o piani sottotetto abitabili (indicazione n+1).
La quota 0,00 dei fabbricati per il computo delle altezze massime si riferisce al livello delle quote relative al marciapiede esterno al piede dell'edificio.
- Le regole geometriche della composizione urbanistica:
gli assi rettori della composizione urbanistica rispetto ai quali orientare i parallelismi dei fronti edilizi prospettanti verso di essi;

²⁵

Rif. NSA, art. 3, let. B

- Gli **arretramenti minimi** dei fabbricati rispetto agli assi stradali. Rispetto a tale limite i fronti edilizi dovranno essere coordinati in modo da garantire una percezione unitaria ed organica, in termini compositivi, tipologici a lato dell'infrastruttura viaria. Sono consentiti scostamenti dovuti alla presenza di elementi architettonici aggettanti quali portici, pensiline, logge, balconi, bow-windows, sporti, lesene e altri ad essi assimilabili.
- Gli **allineamenti su strada delle case**, lungo i quali, nel rispetto delle disposizioni del PRGC è previsto l'orientamento dei fronti edilizi con altezza massima pari a 13 m e numero dei piani fuori terra pari a 5. Sono ammessi scostamenti del fronte edilizio per la realizzazione di pensiline o porticati.
- Le **trasparenze** con funzione di corridoio verde ed aree di relazione ambientale di collegamento tra il parco, il sistema urbano ed i principali poli di interesse collettivo. Queste aree assolvono la funzione di filtro ambientale a separazione degli ambiti a diversa destinazione e garantiscono le principali connessioni pedonali e ciclabili di attraversamento dell'ambito del SUE. Tali aree sono inedificabili in superficie e dovranno essere sistemate prevalentemente a verde, con piantumazioni ad alto e medio fusto idonee a garantire la funzione di filtro, integrate da percorsi e spazi attrezzati riservati ai pedoni ed alle biciclette.
E' ammessa la parziale rimodellazione del terreno al fine di aumentare l'effetto di schermo visivo ed acustico.
Le "trasparenze" comprendono e garantiscono le **"fasce di protezione antinquinamento"** (larghezza min. 15 m) che ai sensi dell'art. 13.8 del PRG vigente dovranno essere alberate con siepi e specie arboree ad alto fusto con messa a dimora di esemplari di 1^ grandezza di almeno m. 2,00 di altezza.
- I principali **assi ciclopedonali** esistenti ed in progetto. Lungo tali direttrici il progetto delle sistemazioni superficiali delle aree pubbliche dovrà prevedere la realizzazione di piste ciclopedonali di larghezza non inferiore a m. 2,50. In fase di sviluppo dei progetti delle OO.UU., fermo restando i punti di origine e di destinazione, potranno essere ammesse variazioni di tracciato volte a migliorarne l'inserimento e l'integrazione con le rimanenti aree.
- Le **principali direttrici di permeabilità pedonale** lungo le quali dovranno essere garantiti i principali percorsi pedonali di attraversamento dell'area. L'indicazione grafica ha valore funzionale, il tracciato dei percorsi potrà essere meglio definito nel progetto delle opere di urbanizzazione e di sistemazione delle aree superficiali, senza che ciò comporti variante al SUE.
Dovrà essere garantita la pubblica fruibilità dei percorsi mediante assoggettamento all'uso pubblico dei sedimi o l'istituzione di idonee servitù da definirsi specificatamente in sede di Convenzione attuativa.

Nella tavola 3.2.2 sono inoltre individuate le perimetrazioni delle **aree a "progettazione strategica"** la cui realizzazione è subordinata a progettazione di dettaglio: **"progetto di fattibilità"** ai sensi dell'art. 21.a delle NTA del PRGC vigente. Queste aree per le quali il PRGC ammette in ogni caso il ricorso al SUE, vengono comprese nel presente SUE e sviluppate progettualmente nella documentazione di dettaglio ad esso allegata.

Il presente SUE, propone pertanto uno sviluppo progettuale di approfondimento con valore di "studio di fattibilità" (rif. elaborati 4.5.1 "Progetto di Fattibilità: la "Piazza delle Case" - Fascicolo di approfondimento degli ambiti sottoposti a progettazione di dettaglio"), che contengono le linee guida per lo sviluppo delle successive fasi di progettazione definitiva ed esecutiva delle OO.UU..

Art. 6 – Ulteriori regole e prescrizioni

6.1 Parametri

Nell'ambito di ogni singola UMI o gruppo di UMI dovrà essere verificato il soddisfacimento dei parametri relativi a parcheggi pertinenziali, superfici permeabili e alle distanze secondo il dimensionamento disposto dal PRGC vigente e dal R.E..

In ragione alla possibilità di massimizzare le aree pubbliche localizzandole anche all'interno delle superfici fondiarie come individuate dal PRGC e di limitare le aree di pertinenza dei fabbricati privati al fine di aumentare la qualità urbana e la fruibilità pubblica degli spazi liberi, detti parametri potranno essere verificati rispetto alle superfici fondiarie indicate nel PRGC²⁶ o in alternativa alle superfici territoriali degli Ambiti di Intervento e non esclusivamente in rapporto alle aree private in progetto.

E' richiesto il rispetto delle distanze individuate dal PRGC in rapporto alle parti esterne alla delimitazione delle UMI. Internamente a ciascuna UMI in applicazione di quanto previsto dal D.M. 1444/68 (ultimo comma art.9), in presenza di gruppi di edifici potranno essere ammesse distanze inferiori.

6.2 Autorimesse private e pubbliche

Per quanto riguarda i parcheggi privati relativi anche al soddisfacimento della Legge 122/89 (Tognoli) e alla normativa commerciale, essi sono sempre consentiti ai piani interrati sia nelle aree fondiarie, sia al di sotto delle aree assoggettate all'uso pubblico, e anche, previo specifico convenzionamento con il Comune, al di sotto delle aree libere da cedersi per servizi.

La realizzazione delle autorimesse private potrà avvenire anche per lotti successivi, indipendentemente dalla delimitazione delle UMI, purché per ciascuna fase ne venga garantita la necessaria fruibilità e funzionalità.

Nelle aree destinate a servizi pubblici (cedute o assoggettate all'uso pubblico), previo coordinamento con il progetto delle opere di urbanizzazione, è ammessa la localizzazione di griglie e sistemi di aerazione per gli spazi interrati; sono altresì ammesse le intercapedini (e le relative griglie di ventilazione)

6.3 Pensiline e porticati

A parziale copertura delle aree private e di quelle pubbliche, è ammessa la realizzazione di pensiline, porticati, tensostrutture ed altre tipologie di copertura aerea, in modo da creare spazi coperti a protezione dei principali percorsi pedonali o di collegamento tra i vari edifici, fermo restando il rispetto delle normative vigenti.

Le coperture dei percorsi pedonali e delle rampe delle autorimesse, dovranno garantire un'altezza da terra compatibile con la percorrenza veicolare di servizio e di manutenzione (4,25 m.).

6.4 Recinzioni

Le recinzioni, ovunque necessarie, saranno realizzate con zoccolo in c.a di altezza massima 40 cm. dal terreno finito e dello spessore di cm 20/25 cm e soprastante ringhiera metallica a disegno semplice smaltata di altezza massima 1.50 m. Ove possibile le delimitazioni tra le aree private di pertinenza degli edifici dovranno essere completate da siepi e piantumazioni schermanti.

²⁶ Rif. art. 3.2, comma 1 e art. 3.2, nota 5

6.5 Sistema raccolta rifiuti differenziata

In fase redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovranno essere individuate opportune aree ove collocare i contenitori per la raccolta rifiuti. Qualora l'Amministrazione intenda sperimentare nuovi sistemi di raccolta differenziata, tali aree possono essere adibite ad isole pertinenziali di facile ed esclusivo accesso da parte degli utenti. Indipendentemente dalla scelta operata sul sistema, le prescrizioni riguardano soprattutto l'individuazione dei siti da localizzarsi in prossimità di strade di accesso e facilmente raggiungibili dai mezzi addetti allo svuotamento dei contenitori.

6.6 Prestazioni energetiche degli edifici

Per gli edifici di nuova costruzione è richiesto il rispetto delle disposizioni di cui al "allegato energetico-ambientale" del Regolamento Edilizio vigente, con particolare approfondimento per gli aspetti riguardanti l'efficienza energetica degli impianti di riscaldamento e raffrescamento e delle strutture edilizie.

Per tutti gli edifici di nuova costruzione è obbligatoria la predisposizione delle opere, necessarie a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento.

Per quanto non espressamente richiamato nel presente articolo e nel R.E., si fa riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente in materia di efficienza energetica degli edifici.

6.7 Prescrizioni geologico -tecniche

Per le prescrizioni e indicazioni di natura geologico-tecnica si richiama quanto contenuto nell'elaborato 6.2 "Relazione geologico-tecnica e prescrizioni specifiche di attuazione; Estratto della carta di sintesi e verifica della classificazione di rischio".

6.8 Prescrizioni e aspetti acustici

Per quanto attiene le indicazioni e le valutazioni per il rispetto dei limiti in materia acustica si fa riferimento allo specifico elaborato 6.1.2 "Valutazione previsionale di clima acustico" e 6.1.1 – "Valutazione di compatibilità acustica".

In relazione alla tipologia della struttura pubblica che potrà essere localizzata nella ACU 05 (rif. art. 4.3), in fase attuativa dovrà essere predisposta una specifica valutazione di clima acustico per approfondire le necessità di eventuali opere di mitigazione, in particolare verso l'area destinata a parcheggio pubblico.

In merito alle soluzioni progettuali che saranno adottate per la mitigazione dell'impatto acustico del viale Certosa (ACU 01 e ACU 02) si dovrà procedere ad un attento monitoraggio che consenta, se necessari, di applicare eventuali ulteriori misure correttive per il rispetto dei limiti normativi di esposizione al rumore.

6.9 Prescrizioni per l'impatto luminoso

Con riferimento alle norme ed agli indirizzi per il contenimento dell'inquinamento luminoso, relativamente alla progettazione e alla realizzazione degli impianti di illuminazione esterna si dovrà fare riferimento alle disposizioni della Provincia di Torino di cui alla D.C.P. n.330414 del 10.02.2004 "Linee guida per l'applicazione della L.R. 31/2000 – Indirizzi e disposizioni per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche"

6.10 Demolizioni e bonifiche

Gli interventi relativi alle eventuali attività di bonifica, demolizioni e scavi potranno essere oggetto di una fase autonoma e separata rispetto all'attuazione delle UMI e la loro attivazione, subordinata alla richiesta dei relativi titoli abilitativi, potrà avvenire anche prima della stipula della Convenzione.

Art. 7 – Linee guida per la progettazione e la realizzazione

Nei paragrafi successivi si riportano alcune linee guida che orientano la successiva progettazione e realizzazione dei fabbricati privati e degli spazi pubblici. Le linee guida recepiscono inoltre le prescrizioni emerse in sede di Valutazione Ambientale Strategica con particolare riferimento a quanto contenuto nel Rapporto Ambientale, Capitolo 9.2 .

7.1 Trattamento del suolo pubblico e interventi di compensazione ambientale

Gli spazi pubblici interni all'area sono progettati in modo da consentire la massima permeabilità e attraversabilità oltre a garantirne una ottimale accessibilità dalle vie e dai percorsi pubblici esterni all'ambito del "Progetto di Massima".

Le superfici dei marciapiedi, dei sedimi stradali, dei parcheggi, così come le aperture di aerazione dei parcheggi interrati devono essere predisposti in modo da ottenere la massima continuità delle superfici orizzontali, evitando per quanto possibile gradini e salti di quota. Le eventuali rampe e raccordi dovranno avvenire nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente. Secondo lo stesso criterio, l'interruzione della pavimentazione in corrispondenza di alberature, zone a prato e siepi dovrebbe avvenire senza l'uso di cordoli sporgenti.

La suddivisione degli spazi pubblici e la limitazione dell'accessibilità carrabile all'interno degli spazi suddetti viene regolata per mezzo di dispositivi dissuasori opportunamente progettati, evitando in massima parte l'uso di recinzioni ed elementi divisorii verticali.

Con riferimento alle prescrizioni emerse in sede di Valutazione Ambientale ed in particolare al Capitolo 9.2.3 del Rapporto Ambientale, il progetto delle opere di urbanizzazione per la viabilità in progetto dovrà verificare i seguenti aspetti:

- Realizzazione di attraversamenti pedonali rialzati di lunghezza adeguata, con funzione di rallentatori di velocità, in particolare sui tratti di viabilità in progetto su Via Sassi e Via Richard d'Oriente
- Utilizzo di asfalto fonoassorbente su Via Sassi nel tratto in cui attraversa l'ambito di progetto e su Corso Fratelli Cervi nel tratto confinante l'area di Progetto.
- Realizzazione di una fascia tampone di protezione acustica lungo lato nord mediante la movimentazione del suolo (realizzazione di duna continua) e l'impianto di vegetazione arborea ed arbustiva con elevata densità d'impianto.
- Predisposizione di una barriera acustica (da realizzare preferibilmente con materiale vegetale) lungo il confine sud della UMI B4, nel caso in cui le aree a servizi vengano destinate alla localizzazione di attrezzature scolastiche. In tal caso l'eventuale barriera dovrà integrarsi con la vegetazione arborea prevista su tale area.

Interventi ed opere di Compensazione ambientale

Il progetto di massima, in recepimento delle indicazioni emerse in sede di VAS, indica propositivamente i criteri di individuazione delle possibili aree oggetto di interventi ed opere di compensazione ambientale.

Tali aree, da localizzarsi preferibilmente nelle "Superfici da dismettere obbligatoriamente all'esterno dei comparti"²⁷, dovranno essere reperite per un fabbisogno complessivo riferito all'intero SUE non inferiore a mq. **20.385 mq.**

Tali superfici dovranno essere reperite contestualmente all'attuazione di ciascun Ambito di

²⁷ Rif. NSA, art. 3.5, lettera B), unitamente alle specificazioni che saranno introdotte nelle convenzioni attuative degli Ambiti di Intervento

Intervento in quantità proporzionale alla SLP di progetto (**indice compensativo**)²⁸ secondo le modalità, le sistemazioni e i tempi che saranno definiti nell'ambito delle relative convenzioni attuative. da reperirsi ed attuarsi proporzionalmente alla realizzazione degli interventi privati, secondo le modalità che saranno definite nelle Convenzioni Attuative degli Ambiti di Intervento.

Nel caso in cui tali superfici vengano realizzate in quantità superiore rispetto al fabbisogno di ciascun Ambito di Intervento la differenza potrà essere conteggiata in conto alle successive attuazioni.

Le opere di compensazione, da definirsi nell'ambito dei progetti delle opere di urbanizzazione afferenti i rispettivi Ambiti di Intervento, in linea di massima potranno riguardare interventi di rimboschimento, rinaturalizzazione, riordino e pulizia di aree non utilizzate a fini produttivi agricoli, anche intervenendo ad integrazione della fruibilità degli spazi di completamento del parco agronaturale della Dora. I corrispondenti costi delle opere di compensazione potranno essere computati come valori di monetizzazione delle "superfici da dismettere obbligatoriamente all'esterno dei comparti".

7.2 Parcheggi a raso e sistemazioni superficiali

I parcheggi pubblici a raso sono individuati a titolo dimostrativo di coordinamento ambientale nella tavola 3.4 "Masterplan" e negli elaborati del progetto delle opere di urbanizzazione.

Nella realizzazione delle aree per parcheggio dovranno essere garantite idonee fasce verdi nelle zone di movimentazione veicoli (zone adiacenti a strade, zone perimetrali a spazi a parcheggio); il progetto delle sistemazioni superficiali dovrà indirizzarsi a soluzioni che consentano il massimo inverdimento possibile limitando solo allo stretto necessario le superfici impermeabili.

Le superfici destinate agli stalli dei parcheggi in superficie potranno essere pavimentate in asfalto o in preferenza, al fine di garantire una maggior permeabilità del suolo, mediante pavimentazioni modulari atte a garantirne un adeguato inerbimento (griglie "salva prato" o autobloccanti forati).

Nelle parti destinate al passaggio degli autoveicoli (parcheggi, ingresso autorimesse, pavimentazioni di marciapiedi e spazi pedonali adiacenti a zone di traffico automobilistico) dovrà essere valutato l'utilizzo di materiali con caratteristiche fotocatalitiche, anche in funzione della loro esposizione ai raggi solari.

Negli spazi pedonali l'accessibilità dei veicoli è limitata agli ingressi dei parcheggi interrati, pur consentendo il passaggio dei mezzi di soccorso, di servizio e diretti alle aree di carico e scarico merci.

7.3 Le "trasparenze"

Il SUE prevede la realizzazione di spazi unitari prevalentemente sistemati a verde con funzioni di connessione ambientale e pedonale a garanzia della permeabilità percettiva e funzionale verso le aree a parco previste oltre viale Certosa e verso le montagne.

E' prevista la realizzazione di piantumazioni volte alla formazione di filari a impianto regolare con essenze ad alto fusto (1^ e 2^ grandezza) con funzione schermante atta a garantire la funzione di "fascia di protezione antiinquinamento" e una opportuna separazione tra gli ambiti a diversa destinazione. La sistemazione a terra dovrà integrare le funzioni di percorribilità pedonale e ciclabile in sede propria, di sosta pedonale e la formazione di spazi attrezzati.

Per le "trasparenze" e le aree pubbliche pedonali la limitazione dell'accessibilità carrabile esclusivamente di servizio, sicurezza e manutenzione dovrà essere regolata per mezzo di

²⁸ Il rapporto proporzionale riferito all'intera SLP in progetto (indice compensativo) è determinato dal rapporto tra il fabbisogno complessivo di aree di compensazione (20.385 mq) e la SLP totale di Progetto (72.903,00 mq SLP) ed è pari a: $20.385 \text{mq} / 79.903 \text{mq SLP} = 0,2796 \text{mq di superficie compensata per ogni mq di SLP}$.

dispositivi dissuasori mobili opportunamente progettati.

7.4 Alberature

Per consentire la percezione della morfologia complessiva dell'area, nella sua successione di spazi aperti e chiusi, saranno utilizzati prevalentemente alberi ad impalcato alto, tali da non interferire con il punto di vista ad altezza uomo.

La disposizione di impianto a filare sottolinea gli allineamenti lungo le viabilità esistenti ed in progetto

7.5 Aree interessate da interventi di urbanizzazione esterni al SUE e aree interessate da opere di urbanizzazione già pianificate a carico di altri proponenti

Al fine di garantire il corretto inserimento e la continuità con le infrastrutture e le aree urbanizzate poste ai margini della delimitazione del "Progetto di Massima", nelle fasi di sviluppo dei progetti definitivi ed esecutivi delle Opere di urbanizzazione, dovranno essere concordate con il Comune di Collegno le opere per l'assetto definitivo delle viabilità al contorno, in accordo con lo stato di avanzamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a carico di altri comparti (Comparto 1, Area ex Elbi) e la verifica dello stato di fatto delle parti già realizzate (rif. art. 3.4, lett. A e lett. B).

Analogamente sulla Tavola 3.2.1 sono riportate con apposita simbologia le aree interessate dal progetto di riorganizzazione ed ampliamento del parcheggio di interscambio da pianificarsi e realizzarsi a cura di Infra.To ("**aree interessate da opere già pianificate a cura di Infra.To**", Infratrasporti.To srl, Città di Torino). Su queste aree la realizzazione delle opere è demandata ad altri soggetti, previa messa a disposizione dei sedimi previsti in cessione dal SUE.

Nel caso in cui, al momento della stipula delle Convenzioni degli Ambiti di Intervento le opere oggetto del presente articolo non siano state ancora realizzate, la loro attuazione potrà essere eseguita a cura dei proponenti del SUE, con costi ammessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione e/o degli eventuali oneri di monetizzazione con modalità da definirsi in sede di Convenzione.

L'esecuzione di tali opere sarà condizionata all'effettiva disponibilità dei sedimi necessari da garantirsi a cura della Città di Collegno.

7.6 Acque superficiali

In ottemperanza alle valutazioni di cui al capitolo 9.2.2 del Rapporto Ambientale, i progetti unitari delle singole UMI o di gruppi di esse ed i progetti edilizi dovranno verificare l'invarianza idraulica degli interventi in progetto.

Le opere di trasformazione dovranno tenere conto delle seguenti azioni di minimizzazione degli impatti:

- smaltire prevalentemente o totalmente le acque piovane mediante infiltrazione nel sottosuolo (lo scarico in fognatura dovrà essere consentito solamente in casi di evidenti impossibilità tecniche a trovare soluzioni alternative);
- Gestione delle acque meteoriche mediante laminazione degli eventi di piena con le seguenti soluzioni possibili:
 - vasca chiusa in c.a. o altro materiale rigido posto a monte del punto di scarico;
 - depressione in area verde o in piazzale posta a monte del punto di scarico;
 - sovradimensionamento delle fognature interne al lotto (1 mc di tubo o canale = 0,8 mc di invaso);
 - previsione di aree allagabili (es. verde, piazzali) con strozzatura adeguata degli scarichi;
 - scarico in vasche adibite alla raccolta di acque piovane.

- Previsione nelle aree d'intervento di impianto per il trattamento delle acque di prima pioggia, secondo le disposizioni della D.P.G.R. 20 febbraio 2006, n. 1/R – "Regolamento regionale recante disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne"
- Recupero acque piovane e loro utilizzo per usi non potabili (irrigazione aree verdi, lavaggio piazzali e pavimentazioni esterne)

Nella progettazione degli interventi si dovrà adottare l'utilizzo di dispositivi per il contenimento dei consumi idrici (si veda anche l'art. 21 dell'Allegato Energetico).

7.7 Tipologie edilizie e indirizzi di mitigazione ambientale

Tetti verdi: Relativamente alle coperture dei fabbricati dei "luoghi del lavoro" di maggiori dimensioni (superficie del tetto superiore a 500 mq per ciascun corpo di fabbrica) il progetto edilizio dovrà valutare la possibilità di adozione della tipologia "a tetto verde" o in alternativa prevedere adeguate superfici destinate ad impianti per la produzione di energia rinnovabile.

7.8 Monitoraggio ambientale degli interventi

In attuazione delle previsioni del Progetto di Massima, a partire dalla sottoscrizione della prima convenzione attuativa degli Ambiti di Intervento dovranno essere avviate le attività di monitoraggio ambientale nel rispetto di quanto previsto allo specifico allegato "VAS-C, Piano di Monitoraggio".

Art. 8 – Tempi previsti per l'attuazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo

Il presente SUE ha la durata di **10 anni** a decorrere dalla data di stipula della Convenzione Generale. Le singole convenzioni attuative degli Ambiti di Intervento dovranno essere stipulate nell'arco di validità del SUE.

I tempi massimi per la progettazione e la realizzazione delle opere pubbliche sono stabiliti con la stipula della Convenzione/i.

ALLEGATO “A”

Tabella riepilogativa delle quantità di progetto

AMBITI e UMI	Superfici Territoriali (misurate)	superfici atterraggio (fondiarie, stima)	altezza massima	n. piani	SLP prevista dal SUE		Quota "superfici da dismettere obbligatoriamente all'esterno dei Comparti" (proporzionale alla SLP)		verifica fabbisogno standard min. art. 21 (stima non vincolante)				Aree per servizi Interni ai Comparti disegnati dal SUE				Viabilità pubblica (strade)		Totale dismissioni interne da PRG	Totale aree interne per servizi e viabilità in progetto			
					"case"	"luoghi del lavoro"	% attuazione prop. a SLP	Quota superfici in dismissione (art. 3.5)	(R)	(P)	(T)	totale std.	sigla	interni da PRG (sp(PRG))	interni eccedenti (sp(ECC))	interni assoggettati (sa)	totale interni (sp)+(sa)	Strade in dismissione da PRG (str)	Altre strade in dismissione (str)	Totale dismissioni (sp(PRG)) + (str)	Totale in progetto sp(PRG)+sp(ECC)+(sa)+(str)		
		m ^q	m	n°	m ^q	m ^q	%	m ^q	29 m ^q /ab	30% 20% sf	70% 80% SLP		m ^q	m ^q	m ^q	m ^q	m ^q	m ^q	m ^q	m ^q			
UMI B2 (P) - (T)		3800	13 m	4		6.751	9,26%	12.067	-	228	3.781	4.009											
UMI B3 (P) - (T)		4688	13 m	4		8.329	11,42%	14.887	-	281	4.664	4.946											
		33.192,77	13720		-	24.375	33,43%	43.568	-	823	13.650	14.473	2.620	13.401	1.543	17.564							
Comparto 3 - AMBITO C																							
												spC1	1393,11										
												spC2	1263,62										
												spC3		196,1									
												spC4		478,09									
												spC5	380,44										
												spC6		875,41									
												spC7		332,3									
												spC8		588,3									
												spC9	136,74										
												spC10	1890,37										
												spC11		826,79									
												spC12	102,9										
												spC13		48,11									
												spC14	177,28										
												spC15		154,82									
												saC1		326,38									
												saC2		468,2									
													5344,46	3499,92	794,58	9638,96							
UMI C1 (R)		3845	10 m	3		4.640	6,36%	8.294	3.513	-	-	3.513											
UMI C2 (R)		2183	13 m	4		2.636	3,62%	4.711	1.996	-	-	1.996											
UMI C3 (R)		4844	10 m	3		5.846	8,02%	10.449	4.426	-	-	4.426											
UMI C4 (R)		1797	13 m	4		2.169	2,97%	3.876	1.642	-	-	1.642											
		24.067,14	12669		15.290	-	20,97%	27.329	11.577	-	-	11.577	5.344	3.500	795	9.639							
Comparto 3 - AMBITO D																							
												spD1		817,96									
												spD2		549,99									
												spD3		287,92									
												spD4	660,57										
												spD5		108,7									
												spD6		1171,38									
												spD7		437,09									
												spD8		464,95									
												spD9		129,72									
												spD10		1429,27									
												spD11		1782,98									
												spD12	2223,87										
												spD13	2631,18										
												saD1		249,82									
												saD2		794,8									
												saD3		726,47									
													5515,62	7179,96	1771,09	14466,67							

AMBITI e UMI	Superfici Territoriali (misurate)	superfici atterraggio (fondiarie, stima)	altezza massima	n. piani	SLP prevista dal SUE		Quota "superfici da dismettere obbligatoriamente all'esterno dei Comparti" (proporzionale alla SLP)		verifica fabbisogno standard min. art. 21 (stima non vincolante)				Aree per servizi Interni ai Comparti disegnati dal SUE				Viabilità pubblica (strade)		Totale dismissioni interne da PRG	Totale aree interne per servizi e viabilità in progetto
					"case"	"luoghi del lavoro"	% attuazione prop. a SLP	Quota superfici in dismissione (art. 3.5)	(R)	(P)	(T)	totale std.	sigla	interni da PRG (sp(PRG))	interni eccedenti (sp(ECC))	interni assoggettati (sa)	totale interni (sp)+(sa)	Strade in dismissione da PRG (str)	Altre strade in dismissione (str)	Totale dismissioni (sp(PRG)) + (str)
	mq	mq	m	n°	mq	mq	%	mq	29 mq/ab	30%	70%		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
UMI D1 (R)																				
	1182	10 / 13 m	3/4		1.427		1,96%	2.550	1.080	-	-	1.080								
UMI D2 (R)																				
	3048	10 / 13 m	3/4		3.679		5,05%	6.575	2.785	-	-	2.785								
UMI D3 (R)																				
	3502	10 / 13 m	3/4		4.226		5,80%	7.554	3.200	-	-	3.200								
	25.395,90	7732			9.331	-	12,80%	16.678	7.065	-	-	7.065	5.516	7.180	1.771	14.467				
COMPARTO 3	82.655,80	34121			24.621	24.375	67,21%	87.576	18.643	823	13.650	33.116	13.480	24.081	4.109	41.670	5.989	882	20.352	48.541

Riepilogo generale per Comparti e Intero "Progetto di Massima" a valore di SUE

AMBITI e UMI	Superfici Territoriali (misurate)	superfici fidiarie (stima)	altezza massima	n. piani	SLP prevista dal SUE		Quota "superfici da dismettere obbligatoriamente all'esterno dei Comparti" (proporzionale alla SLP)		verifica fabbisogno standard min. art. 21 (stima non vincolante)				Aree per servizi Interni ai Comparti disegnati dal SUE				Viabilità pubblica (strade)		Totale dismissioni interne da PRG	Totale aree interne per servizi e viabilità in progetto
					"case"	"luoghi del lavoro"	% attuazione prop. a SLP	Quota superfici in dismissione (art. 3.5)	(R)	(P)	(T)	totale std.	sigla	interni da PRG (sp(PRG))	interni eccedenti (sp(ECC))	interni assoggettati (sa)	totale interni (sp)+(sa)	Strade in dismissione da PRG (str)	Altre strade in dismissione (str)	Totale dismissioni (sp(PRG)) + (str)
Totale comparto 2	33.533,68	13960			0	23.907	32,79%	42.731	-	838	13.388	14.226	1209	13644	1316	16170	2303	1094	4606	19567
Totale comparto 3	82.655,80	34121			24.621	24.375	67,21%	87.576	18.643	823	13.650	33.116	13480	24081	4109	41670	5989	882	20352	48541
TOTALI intero SUE	116.189,48	48081			24.621	48.282	100,00%	130.307	18.643	1.661	27.038	47.341	14.690	37.725	5.425	57.840	8.292	1.976	24.958	68.108
						72.903								52.415			10.268			

Richiamo alle quantità prescritte dal PRG (Schede normative - tabella relativa ai comparti 2 e 3)

	SF Tot da PRG	SF prevista dal PRG		SLP prevista dal PRG		Superfici da dismettere da PRG	
		case	lavoro	case	lavoro	interne al comparto	esterne al comparto
Comparto 2	29.884		29.884	-	23.907	3.523	24.062
Comparto 3	61.246	30.777	30.469	24.621	24.375	19.340	106.245
Totale	91.130		91.130		72.903		153.170

dism. int. al SUE verificato > 22.863	ecced. dism. Int. SUE 45.245
---------------------------------------	------------------------------

servizi da reperire esternamente al Progetto di Massima	85.062
---	---------------