



S. Maria - Regina Margherita

1. L'ambito di intervento

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

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



2. Obiettivi di piano

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

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



3. Motori di trasformazione

Possono essere così schematicamente riassunti:

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



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



Il progetto di rifunzionalizzazione dell'ex Ospedale Psichiatrico della Certosa:

Per la Certosa si individuano ipotesi di rifunzionalizzazione volte a recuperare il patrimonio architettonico e ambientale e a valorizzare il peso e il ruolo di Collegno a scala metropolitana. La vasta area nel cuore della città è dedicata a servizi di carattere culturale ed è coinvolta in numerosi progetti volti a promuovere il parco a molteplici usi e ad incentivarne la fruizione.

Formazione, arte e attività socioculturali descrivono le nuove funzioni previste (Corsi di specializzazione dell'Università degli Studi, Diploma transfrontaliero sui polimeri, Museo di antropologia ed etnografia, Archivi scientifici dell'Università, Museo di anatomia umana, Museo dell'uomo, Scuola media superiore)





Il contesto

4. Il progetto

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

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

5. Le Relazioni

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

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

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

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

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

Nel caso di capacità edificatoria residua del lotto fondiario in argomento (come configurato catastalmente alla data di adozione della variante n. 13) - a seguito degli



I riferimenti possibili



interventi suddetti o anche mantenendo l'edificio esistente nelle condizioni originarie, e ricorrendo le condizioni dimensionali e geometriche- è ammesso l'utilizzo di detta capacità residua, previo frazionamento del lotto fondiario originario e redazione di un Progetto Unitario, da approvarsi secondo le modalità indicate nelle norme generali. I lotti derivanti dal frazionamento dovranno verificare singolarmente tutti i parametri edilizi dell'ambito normativo di riferimento ad eccezione dell'indice di edificabilità che dovrà essere verificato a livello del lotto fondiario originario.

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

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

Relazioni con il grande boulevard urbano

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

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

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

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

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

Relazione per via XX settembre

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

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

Relazioni per le case e lavoro lungo la ferrovia

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

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





Relazioni per le case di viale XXIV Maggio

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

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

Relazioni per via Latina e per via Sabaudia

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

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

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

Relazioni per le aree a servizi di via Catania

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

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

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

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

Progettazione strategica (art. 21 delle Norme Generali)

Piano particolareggiato - progetto di fattibilità

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

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

89

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



I riferimenti possibili



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

Così come previsto dall'art. 21 delle Norme Generali, l'ambito è sottoposto a preventiva redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, o su richiesta dei privati, a preventivo progetto di fattibilità da redigersi attraverso concorso di progettazione.

Relazioni per le case di viale Gramsci

Asse di relazione e continuità con la città di Grugliasco, viale Gramsci è caratterizzato da case alte su strada al cui piede trovano sede negozi e uffici. Le case basse al confine con Grugliasco lungo il fronte est dovranno conservare le recinzioni cieche per dare continuità alla cortina stradale.

Relazione per via Lombroso

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

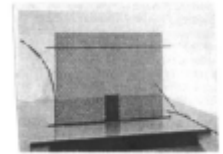
Il nuovo sottopassaggio pedonale proposto sotto il cavalcavia di corso Francia permetterà, attraverso via General Cantore, di collegare le sedi decentrate dell'Università di Torino in Grugliasco e Collegno.



Relazione per la bealera la Becchia

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

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



Relazione per via De Gasperi

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

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

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



I riferimenti possibili

Relazione per le catenelle di via Donizetti e di via Roma

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

La catenella, attraverso la riqualificazione dei diversi spazi pubblici che vi si affacciano permetterà di attribuire un nuovo senso alla via, in relazione all'Area centrale, a via Roma e a piazza della Repubblica. La sistemazione e l'allestimento dei giardini e la creazione di un percorso attrezzato a servizi permetterà di dare vigore alle attività già esistenti. Via Roma, connessione tra il grande boulevard urbano e via Cristoforo Colombo, estenderà l'influenza di piazza della Repubblica come luogo di centralità. I diversi spazi a servizi che si fronteggiano lungo la via con

differenti caratteri urbani, sono elemento significativo attraverso cui elevare la qualità della città aumentando e diversificando le offerte e le attività in un progetto in cui il pubblico e il privato possano essere integrati e valorizzati.

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

Relazioni per l'area di ricucitura di Piazza della Repubblica

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

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

L'area è soggetta a concorso di progettazione.

6. Ambiti normativi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I servizi individuati nell'ambito sono così denominati:

il giardino attrezzato di corso Kennedy, mq. 2617; il giardino attrezzato piazza Neruda, mq. 4.228; la scuola elementare Don Milani, mq.6.197; il parcheggio, mq 1147; la palestra Don Milani, mq. 3.900; il prato di corso Papa Giovanni, mq. 734; i parcheggi alberati di corso Papa Giovanni, mq 2133, mq.926, mq. 498, mq. 292; il parcheggio alberato e il capolinea bus di piazzale della Costituzione, mq. 1066; il giardino attrezzato e il gioco delle bocce, mq. 2361; la scuola materna Mamma Pajetta, mq. 6.011; la scuola media Don Minzoni, mq. 5.806, i giardini attrezzati di piazza della Repubblica, mq. 4999 e mq. 4338; il palazzo civico, mq.2372; la piazza del Comune, mq. 5126; il parcheggio del Comune, mq. 4537; gli uffici comunali di via Morandi, mq. 1475; il parcheggio alberato, mq. 823; il giardino attrezzato di

via Gobetti, mq. 3527; il giardino attrezzato di via Donizetti, mq. 585; l'ufficio postale mq 1.368.; il parcheggio mq. 1199; il giardino attrezzato Volsky, mq. 1234; il giardino attrezzato di via Bologna, mq. 587; il giardino attrezzato di via Rossini, mq. 633 e mq. 1427; il giardino attrezzato di corso Francia, mq. 2794; il prato alberato-frutteto, m. 3209; il parcheggio di via Latina, mq. 1294, il parcheggio di via Catania, mq. 517; il giardino attrezzato di via Catania, mq. 2735, il giardino attrezzato di via Sauro, mq. 1405; la chiesa Evangelica, mq. 578; la chiesa S. Maria e S. Massimo, mq 6.598; la scuola Elementare Marconi e palestra, mq. 7871; l'asilo nido Salvo D'Acquisto, mq 6.439; la chiesa di Gesù Maestro, mq 2.994; la scuola elementare Moglia, mq. 1.826; associazioni socio-culturali (l'asilo nido ex Eti), mq 774; il giardino attrezzato di via Trieste, mq. 446; l'asilo nido Arcobaleno, mq. 2.605; la scuola materna Maggiore, mq 2.649; ludoteca (il deposito di CIDIU), mq. 2112; parcheggio, mq. 1197; la pista di pattinaggio di piazza Bendini, mq. 1642, il parcheggio alberato di piazza Bendini, mq. 1572; i giardini di via Vacchieri mq. 1655 e mq. 1565; il consultorio, mq. 268; il giardino attrezzato di via Cesare Battisti, mq. 3015; il giardino attrezzato di via Bolzano, mq. 1566; il giardino attrezzato di viale Gramsci, mq. 686; il giardino attrezzato di via Risorgimento, mq. 880; il giardino attrezzato di via XX settembre, mq. 1286; il giardino attrezzato di corso Francia – Chazalet-, mq. 1418; il giardino attrezzato di via Lombroso, mq. 7078, parcheggi, mq. 9.550; parcheggi regolamentati lungo la strada, mq. 21100; nel piano esecutivo convenzionato di via fratelli Villani: parcheggi di mq. 175 e verde di mq. 95; nel piano particolareggiato dell'area centrale: parcheggi di mq. 21772 e verde di mq. 76353; nell'area di ricucitura di piazza della Repubblica: il parcheggi di mq. 500 e la piazza del mercato, mq. 8996.

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

6.1 Modalità di intervento

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

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

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

Per le case, per i luoghi del lavoro:

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

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

- per le case basse, le case e lavoro e le case alte: 29 mq ad abitante
- per le case su strada, per le case alte e le case alte su strada, la superficie a servizi da dismettere o monetizzare dovrà essere pari a mq 46 ad abitante; per le case alte su strada di corso Francia, 3 mq (dei 46 mq complessivi da dismettere

per abitante) devono essere obbligatoriamente dismessi sul lotto o nell'isolato di pertinenza e destinati a parcheggio pubblico

- per i luoghi del lavoro della categoria P, il 10% della superficie fondiaria,
- per i luoghi del lavoro della categoria T, l'80% della superficie lorda di pavimento. La trasformazione da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. Così come previsto al terzo comma dell'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i., la superficie da destinare a parcheggio per i luoghi del lavoro potrà essere utilmente reperita all'interno di apposite attrezzature multipiano, nonché nella struttura degli edifici e loro coperture ed anche nel sottosuolo.

Parametri

per tutte le case:

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della SIp

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

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

per le case basse:

Indice fondiario: If=0,75 mq/mq

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

Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m

Distanze minime dai confini: Dc = 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5 m
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari

Distanza minime dal ciglio strada: Ds=3m

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

Altezza massima : 10 m

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

Relazione

per le case e lavoro:

Indice fondiario: If = 0.80 mq/mq

Rapporto di copertura Rc = 0.45 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m

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

è ammesso l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

Altezza massima : 10 m

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

Relazione

per le case su strada:

Indice fondiario: If = 1,1 mq/mq

Rapporto di copertura Rc= 0.60 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc= 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m
è obbligatorio l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 4
Altezza massima : 13 m
Per le case su strada di corso Togliatti:
in caso di mancata attuazione valgono i parametri di case basse

per le case alte:

Indice fondiario: If = 1,3 mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0,30 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 5 m
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 7
Altezza massima : 22 m

per le case alte su strada:

Indice fondiario: If = 1,3 mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0,60 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m
è obbligatorio l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 7
Altezza massima : 22 m
Per corso Francia:
Numero massimo dei piani fuori terra: 5
Altezza massima : 16 m

per i luoghi del lavoro:

Indice fondiario: If = 1,2 mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0,60 mq/mq
Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 15 m tra ambiti normativi differenti, Dc = 7,5 tra ambiti normativi con medesima destinazione, Dc = 0 con atto di vincolo fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione
Altezza massima : 13 m
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq della SIp
Superficie permeabile all'interno del lotto: 10 % della Sf

- interventi di modificazione del tessuto urbano:

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

per strumento urbanistico esecutivo:

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

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

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

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

art. 1 Validità e modalità di attuazione del P.P.
Tabella n. 2
Scheda quantitativa dei dati relativi alle destinazioni d’uso
specifiche – centro commerciale

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

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

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

Al termine del paragrafo si aggiunga la seguente precisazione: Relativamente al Comparto B, per effetto del recepimento delle prescrizioni modificate e della prevalenza del testo normativo sulle indicazioni grafiche, tutte le variazioni agli elaborati di Piano Particolareggiato valgono anche per la modifica dei contenuti della cosiddetta “soluzione conforme”. Sempre per lo stesso comparto B, la tavola 3 ha carattere prevalente rispetto agli altri elaborati grafici.

art.5 Norme specifiche per il Commercio
punto 2

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

All'ultimo periodo si aggiunge la parola "eventuale" prima delle parole "magazzino al piano interrato".

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

Alla fine della sezione si aggiunge la seguente alinea:

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

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

lettera "a":

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

lettera "d":

Alla fine del periodo si aggiunga:

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

lettera "e":

Alla fine del periodo si aggiunga:

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

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

7. Norme transitorie

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