



CITTA' DI
COLLEGNO



PROVINCIA DI TORINO
Settore Urbanistica e Ambiente

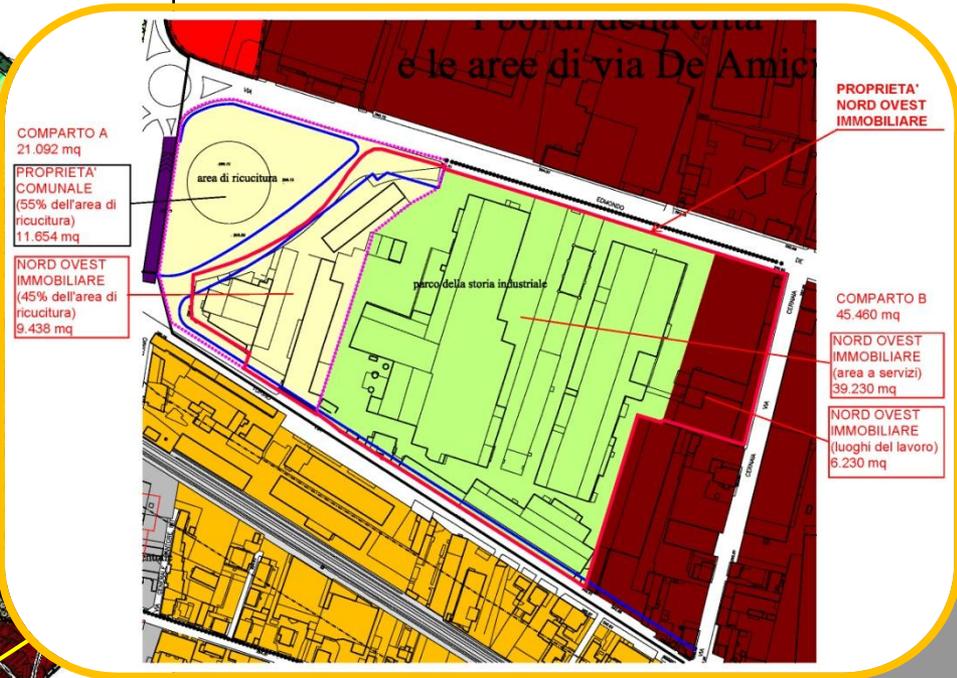
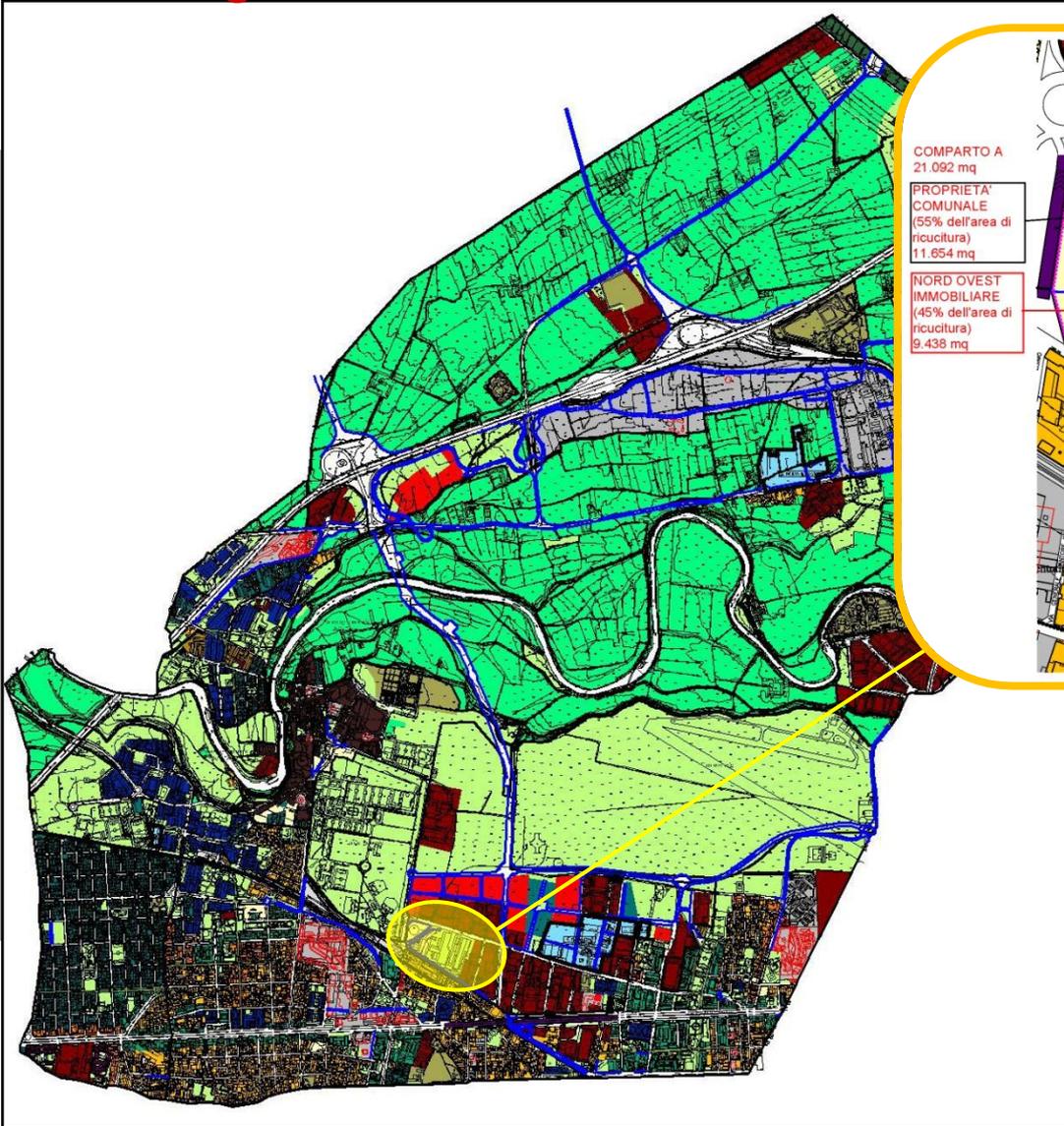
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

**PERMESSI DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 14 DEL DPR 380/2001 E L.106/2011 PER
LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA "EX MANDELLI"**

APPROVAZIONE DEROGHE AL VIGENTE P.R.G.C.

dicembre 2013

P.R.G.C. vigente



Individuazione sul territorio dell'area interessata

CONTENUTI PRINCIPALI DELIBERAZIONE

1) **Approvare le deroghe al vigente P.R.G.C. relative al comparto “B” individuato nello studio unitario di coordinamento progettuale del compendio “ex Mandelli” :**

- nuova destinazione d’uso residenziale-terziario;
- altezza e numero di piani degli edifici in progetto che variano così come indicato nello studio unitario da 4 a 10 piani fuori terra;
- densità edilizia pari ad un indice territoriale di 0,44 determinato in base alla superficie lorda di pavimento complessiva prevista nel comparto “B” di mq. 20.218;

2) **Approvare lo Studio Unitario di Coordinamento Progettuale:**

Lo “Studio Unitario” disciplina gli interventi sull’area ex Mandelli (**Comparto B**) che si attuerà mediante n. 4 Unità Minime d’Intervento con conseguente rilascio di quattro Permessi di Costruire in deroga ai sensi della L.106/2011 e definisce le linee guida di progetto del Piano Particolareggiato relativo all’area di ricucitura (**Comparto A**).

PRINCIPALI DATI QUANTITATIVI

Comparto B: Superficie territoriale 45.460 mq

S.L.P. totale edificabile: 20.218 mq (Sup.Coperta esistente e incremento premiale del 10% della S.C.)

- superficie coperta esistente ed oggetto di demolizione: **18.380,65 mq**;
- superficie coperta in progetto: **5000-5200 mq** (in funzione dell'articolazione dei balconi e della manica degli edifici)

Altezze edifici: da 4 a 10 piani (4 piani sul fronte di via Torino)

Indice di edificabilità territoriale 0,44 mq/mq

Servizi:

- aree cedute interne all'area: **35.630 mq (78% del comparto B)**
- aree da monetizzare per compensazione: **21.421 mq (€ 3.269.058,81)**

Oneri di urbanizzazione tabellari (calcolati su 20.218 mq di slp):

- **Primaria: 745.639,84 €**
- **Secondaria: 1.006.452,04**
- **Contributo integrativo: 357.094,88**

PRINCIPALI DATI QUANTITATIVI

Costo totale opere di urbanizzazione primarie e secondarie, calcolate analiticamente, degli oneri di urbanizzazione previsti nel progetto dello Studio Unitario (da realizzare direttamente dall'operatore):

Interventi di urbanizzazione primaria	Importo stimato	€ 2.393.695,00
Interventi di urbanizzazione secondaria	Importo stimato	€ 1.134.346,00
Totale opere di urbanizzazione previste		€ 3.528.041,00

Nell'importo totale oneri degli urbanizzazione secondaria è compresa l'**ulteriore incidenza** della quota parte dell'importo di realizzazione della scuola, di pertinenza dell'intervento nel comparto B, pari a **€. 300.000**

Oltre ai contributi di urbanizzazione primaria e secondaria, sono previsti i seguenti ulteriori contributi:

Contributo integrativo:	357.094,88 €
Contributo sul costo di costruzione stimato in	<u>650.000,00 €</u>
Totale ulteriori contributi	1.007.094,88 €

TOTALE ONERI DI COSTRUZIONE 4.535.135,88 €

N.B. Per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, essendo il valore analitico più alto rispetto a quello tabellare, si adotterà nel computo definitivo il metodo analitico, più vantaggioso per l'Amministrazione comunale, così come previsto dal Regolamento di applicazione degli oneri.

PRINCIPALI DATI QUANTITATIVI

Comparto A: Superficie territoriale 21.092 mq

Ambito normativo: *Area di Ricucitura* da attuare tramite Piano Particolareggiato

- Proprietà comunale: 11.654 mq (55%);
- Proprietà Nord Ovest Immobiliare: 9.438 mq (45%).

S.L.P. edificabile:

- 5.000 mq. di Residenza (Edilizia Residenziale Pubblica);
- 7.500 mq. di Luoghi del lavoro;

Servizi:

- Totale aree a servizi richieste: 11.285,95 mq
- Totale aree a servizi disponibili: 11.500 mq

ISTRUTTORIA L. 106/2011

Art.5 comma 9 L. 106/2011

“Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione...

APPLICABILITA':

- **RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE;**
- **RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE URBANE DEGRADATE, CON PRESENZA DI FUNZIONI ETEROGENEE E TESSUTI DISORGANICI O INCOMPIUTI;**
- **RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICI A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE DISMESSI;**

N.B. Con “razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente” si devono intendere gli interventi volti a valorizzarne l'uso, adeguandolo alle mutate esigenze funzionali, sia in termini edilizi che di destinazione d'uso.

Con “riqualificazione di aree urbane degradate” si devono intendere gli interventi volti a porre rimedio, anche attraverso forme di sostituzione edilizia e di rinnovo urbano, a situazioni degradate o di bassa qualità sotto il profilo urbanistico ed edilizio, o sotto il profilo sociale ed economico.
Si tratta di due finalità da intendersi anche disgiunte.

ISTRUTTORIA L. 106/2011

LE DESTINAZIONI D'USO “TRA LORO COMPATIBILI O COMPLEMENTARI”

- **la nuova destinazione d'uso, prevalentemente residenziale** (minimo 90% residenziale e massimo 10% terziario-commerciale), **è compatibile con il tessuto urbanistico di riferimento** per la presenza, nell'ambito di afferenza, di edifici residenziali e previsioni urbanistiche di carattere residenziale e terziario-commerciale, oltre che di *luoghi del lavoro**;
- **inoltre è stato rispettato l'assetto generale previsto dal PRG (la limitrofa area di ricucitura e le previsioni di nuova viabilità sono integralmente rispettate)**

* La normativa di PRGC indica con *luoghi del lavoro* un insieme di funzioni che comprende quelle produttive, artigianali e terziario-commerciali.

COMPATIBILITA' AMBIENTALI E DEL SUOLO

La Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9 maggio 2012, n.7/UOL ha escluso dalla VAS (Valutazione Ambientale Strategica) gli interventi ai sensi della L. 106/2011.

Ciononostante, sono stati prodotti approfondimenti di carattere ambientale sui diversi aspetti (suolo, rumore, viabilità).

In particolare, con riferimento a quelli relativi all'inquinamento del suolo, basandosi su un'anamnesi storica, sono stati effettuati dei campionamenti (con maglia di 50 x 50 metri) il cui esito ha evidenziato, in relazione al set analitico proposto, il rispetto delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) riferite alla colonna A della Tabella 1 dell'allegato 5 al titolo V parte IV del D. Lgs. n.152/06 (si tratta pertanto dei valori maggiormente tutelanti dal punto di vista ambientale). Non sono stati effettuati, per ovvii motivi, sondaggi sulle aree edificate. Questa operazione è stata posticipata alle fasi successive alla demolizione.

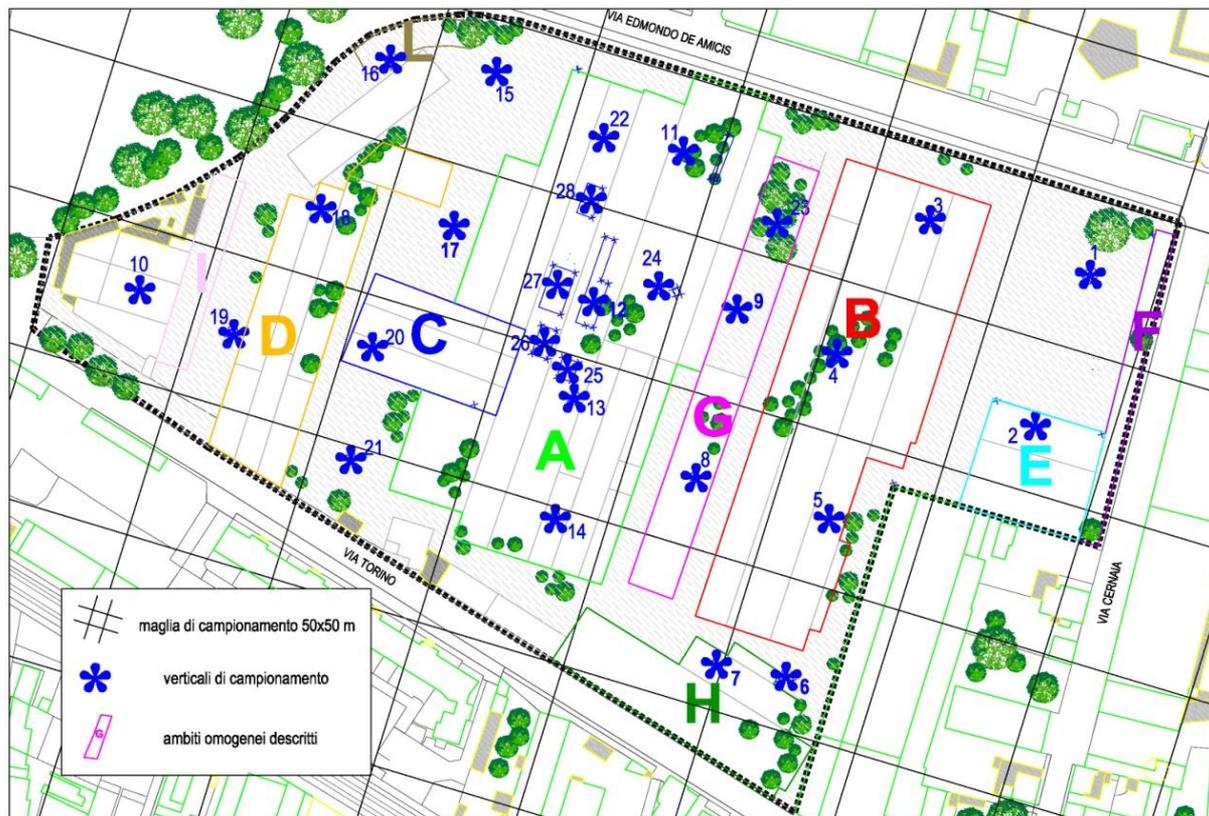
COMPATIBILITA' AMBIENTALI E DEL SUOLO

A tale proposito, nello schema di convenzione, è stato incluso l'obbligo di produrre, ad avvenuta demolizione di tutti i fabbricati ed altri manufatti esistenti nei **comparti "A" e "B"** sino al piano di campagna, **prima del rilascio del primo permesso di costruire in deroga, un aggiornamento esaustivo della *Valutazione di qualità ambientale del Suolo* allegata allo Studio Unitario, con modalità concordate con il Comune e i soggetti competenti (ARPA e ASL).**

Nel caso in cui emergesse la necessità di procedere a bonifiche del suolo ai sensi dell'art. 242 del medesimo D. L.g.s., sia nelle aree private che quelle cedute al Comune con la presente convenzione, tutti i relativi costi da sostenere sino alla conclusione delle eventuali bonifiche saranno a totale carico della Società Nord Ovest e/o suoi aventi causa

COMPATIBILITA' AMBIENTALI E DEL SUOLO

Considerato l'attuale stato di degrado e la progressiva destinazione industriale dell'area gli operatori hanno proceduto con una accurata caratterizzazione ambientale finalizzata alla verifica della qualità della matrice ambientale suolo.



PLANIMETRIA CON UBICAZIONE DELLE INDAGINI EFFETTUATE
base: Carta Tecnica con stato di fatto ed estratto di progetto - scala 1:1.000

CONCLUSIONI DELLO STUDIO E VERIFICA DI CONFORMITÀ CON LA NORMATIVA VIGENTE [Estratto Relazione Ambientale](#)

BENEFICI PUBBLICI CONNESSI ALL'INTERVENTO/1

- Eliminazione dell'attuale **degrado sociale, igienico e visivo**;
- Avvio immediato delle **demolizioni** (entro 60 gg. dall'approvazione in C. C.);
- Acquisizione da parte della Città di una consistente area attrezzata per spazi pubblici: 35.630 mq (**pari al 78% del comparto B**);
- Previsione di significative quote di Edilizia Convenzionata e a canone calmierato (**20%** della SLP a destinazione residenziale destinata ad **Edilizia Convenzionata** di cui il **30% destinato a locazione con canone calmierato**);

BENEFICI PUBBLICI CONNESSI ALL'INTERVENTO/2

- Redazione del **Piano Particolareggiato** dell'Area di Ricucitura a carico del Proponente;
- **Asilo nido temporaneo** (spazio messo a disposizione a titolo gratuito nella prima Unità d'intervento, nelle more della realizzazione di quello definitivo)
- Vantaggio economico dovuto all'ingente **monetizzazione**, pari a € 3.269.058,81 (non dovuta in caso di trasformazione ordinaria con variante);
- Attuazione **interventi SMART** (wi-fi, lampioni a basso consumo, rete ciclabile, bike sharing)