



PROVINCIA DI TORINO

Settore Urbanistica e Ambiente

**PIANO PARTICOLAREGGIATO “AREA ELBI” E CONTESTUALE
VARIANTE N. 6, STRUTTURALE, AL VIGENTE PRGC**

***DOCUMENTO TECNICO DI RECEPIMENTO
DELLE MODIFICHE “EX OFFICIO”
(ai sensi dell’art. 15, comma 11, L.R. 56/77 e s.m.i.)
DELLA REGIONE PIEMONTE DI CUI ALL’ALLEGATO A)
DELLA D.G.R. N. 57-8117 DEL 28.01.2008***

Collegno, ottobre 2008

**Il Dirigente di Settore
(Arch. Lorenzo DE CRISTOFARO)**

**Il Segretario Generale
(Dott. Angelo TOMARCHIO)**

**Il Sindaco
(Silvana ACCOSSATO)**

**Dipendenti del Settore che hanno partecipato alla
Progettazione e redazione del documento:**

Coordinatore e Responsabile del Procedimento: Arch. Lorenzo De Cristofaro

Responsabile Tecnico: Arch. Chiara Michelacci

Supporto Amministrativo: Francesco Scarciglia

Collaboratore Tecnico e disegnatore: Geom. Luca Pia

SOMMARIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 Contenuti del documento

- 1a Premessa – dati P.R.G.C. vigente e Varianti precedenti
- 1b Motivazioni generali

2 Elenco puntuale delle modifiche

PIANO PARTICOLAREGGIATO “AREA ELBI”

- 2a Norme tecniche attuative
- 2b Elaborati cartografici

PRGC – VARIANTE n. 6

- 2c Norme tecniche di attuazione
- 2d Elaborati cartografici

MODIFICHE APPORTATE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO “AREA ELBI”

A. Modifiche alle norme tecniche attuative:

- Art. 6 *Norme per il commercio*
- Art. 9 *Superfici lorde di pavimento, sagome, profili in pianta ed in alzato*

B. Modifiche cartografiche:

- Tavola 2.1 *Azzonamento e destinazioni d’uso;*
- Tavola 2.2 *Aree per servizi pubblici (ex art. 21 L.R. 56/77);*
- Tavola 2.3 *Classificazione urbanistica delle aree;*
- Tavola 2.4 *Tavola delle destinazioni d’uso e verifica D.C.R. 563-13414 del 29.10.99 ss.mm. sul comparto;*
- Tavola 2.5 *Azzonamento, aree per servizi, classificazioni suddivise per U.M.I.;*
- Tavola 2.6 *Planimetria generale su larga scala e interconnessioni urbane e viarie;*
- Tavola 2.7 *Planimetria generale dell’intervento su rilievo catastale aggiornato;*
- Tavola 2.8 *Tavole previsioni di P.R.G. vigente con inserimento nuovo assetto.*

MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

C. Modifiche alle norme tecniche di attuazione:

- 1. Norme generali
- 2. *scheda normativa “I bordi della città e le aree di via De Amicis”*

D. Modifiche cartografiche:

- Tavola 14.1 *Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC*

pagina non scritta

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

pagina non scritta

1. CONTENUTI DEL DOCUMENTO

1a – premessa – dati P.R.G.C. vigente e Varianti precedenti

Il Comune di Collegno:

- è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) approvato con D.G.R.P. n. 10-9436 del 26.05.2003;
- con deliberazione del C.C. n. 92 del 18.09.2003 e successiva n. 93 del 18.09.2003 ha apportato alcune correzioni alle Norme Tecniche di Attuazione ed ha preso atto delle modifiche apportate “ex officio” dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 10-9436 del 26.05.2003, mediante la procedura dell’art. 17, comma 8, della L.R. 56/77 e s.m.i ;
- con deliberazione del C.C. n. 7 del 25/02/2004 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n.1 al P.R.G.C., relativo a modifiche della viabilità, mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i ;
- con deliberazione del C.C. n. 45 del 21/04/2004 ha approvato la variante urbanistica inerente lo spostamento dell’area camper in corso Pastrengo ai sensi dell’art.17 commi 8 e 9 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- con deliberazione del C.C. n. 47 del 23/03/2005 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n. 2 al P.R.G.C., relativo alla modifiche delle norme tecniche di attuazione, mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- con deliberazione del C.C. n. 136 del 27/10/2005 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n. 3 al P.R.G.C., relativo all’individuazione di impianto tecnologico in ambito normativo “Il Parco Agronaturale della Dora” connesso alla rifunzionalizzazione della centrale idroelettrica “Salto 3”, mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- con deliberazione del C.C. n. 158 del 15/12/2005 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n. 4 al P.R.G.C., mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- con deliberazioni del C.C. rispettivamente n. 5 del 19/01/2006 e n. 24 del 28/02/2006 ha assunto la Variante al P.R.G.C., ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive per l’insediamento di una Grande Struttura di Vendita in zona “Cascina Canonica”;
- deliberazione C.C. n. 111 del 09/11/2006 relativa all’approvazione del progetto definitivo di variante n. 5, parziale, al P.R.G.C., mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i.;
- deliberazione C.C. n. 112 del 09/11/2006 relativa alla presa d’atto del verbale della conferenza di servizi del 12/09/2006 ed all’approvazione della variante al P.R.G.C., ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive – Società SAIT Abrasivi – per la ridefinizione del comparto di intervento facente parte dell’area di riordino e completamento infrastrutturale del P.I.P.;
- deliberazione C.C. n° 127 del 20/12/2006 relativa all’approvazione del progetto definitivo di variante n° 7, parziale, relativa al recepimento del progetto provinciale per la nuova viabilità di collegamento "v.le Certosa - Ponte sulla Dora - tangenziale" e riassetto del comparto della grande struttura di vendita in zona Cascina Canonica;

- deliberazione del C.C. n° 74 del 21/06/2007 di approvazione del Documento Programmatico finalizzato alla formazione ed approvazione della Variante Strutturale n. 9 al P.R.G.C. vigente (dal titolo "*Documento Programmatico, finalizzato alla successiva redazione di una Variante Strutturale al P.R.G.C. relativa all'ampliamento dell'area industriale di questo Comune, sita tra la tangenziale nord e la ex S.S. 24 – ex art. 31 ter, comma 2 L.R. 56/77 e s.m.i.*");
- deliberazione C.C. n° 88 del 24/07/2007 relativa all'approvazione del progetto definitivo di variante n° 8, parziale, riguardante "Indirizzi generali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa ai sensi del D.Lgs. 114/1998 - Adeguamento del Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 29, comma 3, dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 e s.m.i.".
- deliberazione del C.C. n. 89 del 24/07/2007 di adozione del progetto definitivo del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Area ELBI" con contestuale variante n. 6, strutturale al P.R.G.C., mediante la procedura dell'art. 40, comma 6, della L.R. 56/77 e s.m.i.. I documenti in oggetto sono stati approvati dalla Regione Piemonte con D.G.R. n 57 – 8117 in data 28.1.2008. con modifiche "ex officio" ai sensi dell'art.15, comma 11, della Legge Regionale 5.12.1977 n.56;
- deliberazione C.C. n. 94 del 24/07/2008 di approvazione del progetto definitivo di variante parziale n. 10 al P.R.G.C., mediante la procedura dell'art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa all'attuazione del comparto B del Piano Particolareggiato "Area Centrale.

1b – Motivazioni generali

Il presente documento ha lo scopo di evidenziare e recepire le modifiche apportate “ex officio” dalla Regione Piemonte al Piano Particolareggiato “area ELBI” e contestuale variante n. 6 al vigente PRGC, ai sensi dell’art. 15, comma 11, Legge Regionale 56/77 e s.m.i..

Il Progetto definitivo di variante n. 6, strutturale, con contestuale P.P. “area ELBI”, è stato adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazioni n. 89 del 24.07.2007 e n. 128 del 15.11.2007 e poi successivamente inviato alla Regione Piemonte per l’approvazione definitiva.

L’istruttoria regionale ha rilevato la necessità di approfondimenti e di alcune modifiche agli elaborati considerate di modesta entità (chiarimenti su singole prescrizioni e adeguamenti a norme di legge) e perciò apportate *ex officio* ai sensi dell’art. 15 comma 11 della L.R. 56/77 e s.m.i. (rif. allegato A) alla DGR n. 57-8117 del 28.01.2008 di approvazione generale della Variante);

Il presente fascicolo individua nel dettaglio tutti i punti modificati con la Deliberazione Regionale, evidenziati con specifiche elisioni e/o integrazioni alla versione precedentemente adottata.

Fra le varie modifiche inserite nella DGR regionale (comunque da recepirsi integralmente negli elaborati di PRGC e di P.P.), per lo più di modesta entità, si segnalano i seguenti aspetti particolarmente significativi:

- Necessità di adeguare il perimetro della localizzazione “L2 Fermi”, includendovi “...*tutte le aree afferenti il centro commerciale e le medie e grandi strutture di vendita previste (aree per servizi, fabbisogno di posti auto, aree di carico scarico)*... ”;
- Necessità di porre attenzione alle potenziali problematiche di carattere acustico derivate dalla vicinanza di insediamenti di diversa destinazione, ribadendo nella scheda progettuale dell’area di trasformazione gli adempimenti necessari in materia, e richiedendo di predisporre una specifica valutazione acustica sulle attività insediate negli edifici limitrofi all’ambito di intervento residenziale.
Si richiede infatti di “... *valutare l’eventuale, diversa localizzazione degli edifici in progetto, al fine di realizzare una adeguata fascia di arretramento, se necessaria, o predisporre opportuni interventi di mitigazione del potenziale inquinamento acustico*... ”;
- Necessità di rilocalizzare, in fase esecutiva, l’area carico-scarico merci del centro commerciale, trasladandola verso ovest per quanto necessario ad evitare inconvenienti di carattere acustico nei confronti delle residenze in progetto;

La documentazione di approfondimento acustico è pervenuta in data 07.10.2008, prot. 58809, trasmessa dai soggetti attuatori e redatta da tecnici competenti in materia a seguito di tavoli di lavoro svolti di concerto con gli uffici comunali.

In base a quanto rilevato sono emerse criticità in materia acustica legate all’attività produttiva a ridosso del lato est dell’ambito di intervento nei confronti dei due fabbricati residenziali previsti in prospicienza, risolvibili solo attraverso l’allontanamento di quest’ultimi dalla sorgente rumorosa e prevedendo in fase attuativa idonee opere di mitigazione a protezione dei ricettori sensibili esposti.

Parimenti, i problemi connessi all’eccessiva rumorosità prevista per le attività di carico-scarico merci presso la piastra commerciale si ritengono risolvibili mediante la rilocalizzazione dell’area deputata in posizione meno impattante nei confronti dei nuovi edifici residenziali;

Per questi motivi, unitamente alle valutazioni previsionali di impatto e clima acustico ed alla caratterizzazione delle emissioni sonore inquinanti, è pervenuta da parte dei soggetti attuatori una soluzione alternativa operante alcune modifiche all'assetto planimetrico del Piano Particolareggiato, finalizzata a garantire ai fabbricati residenziali minima esposizione, nel rispetto di quanto proposto nelle Relazioni di approfondimento ed in sostanziale recepimento di quanto evidenziato dalla Regione nella DGR di approvazione della Variante.

Si rende perciò necessario recepire le variazioni ai documenti del PRGC e del Piano Particolareggiato "Area ELBI" dettate dalle modifiche *ex officio* regionali e scaturite dagli approfondimenti descritti, andando così ad integrare, in termini non sostanziali, l'originaria versione del progetto definitivo a suo tempo adottato dal Consiglio Comunale, con particolare riferimento a:

PRGC

- modifiche testuali alla Relazione illustrativa ed alle Norme Tecniche di Attuazione e ripermimetrazione della localizzazione commerciale "L2 Fermi";

PIANO PARTICOLAREGGIATO

- Ribaltamento dei due fabbricati residenziali previsti in UMI 2, in luogo dell'attuale stabilimento Messer, con conseguente traslazione delle aree a servizi afferenti;
- Traslazione verso Via Fermi dell'area carico-scarico merci prevista in ambito fondiario della piastra commerciale con conseguente rilocalizzazione dell'area a servizi ivi presente.

Per quanto riguarda gli elaborati di PRGC, l'inserimento delle modifiche "ex officio" ha comportato la revisione delle Norme Tecniche di Attuazione e della Relazione Illustrativa, nonché della Tavola n. 14.1 (Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC) in merito alla diversa articolazione della Localizzazione commerciale L2 – Fermi.

Per quanto attiene infine agli elaborati di Piano Particolareggiato, si dà atto che le modifiche di cui sopra non comportano variazioni dei dati quantitativi, sia in termini di edificato che di servizi in progetto, ed interessano unicamente gli elaborati cartografici di carattere prescrittivo (serie delle Tavv. 2).

2. ELENCO PUNTUALE DELLE MODIFICHE

PIANO PARTICOLAREGGIATO “AREA ELBI”

2a) Norme tecniche attuative

- Modifica all’art. 6 *Norme per il commercio;*
- Modifica all’art. 9 *Superfici lorde di pavimento, sagome, profili in pianta ed in alzato.*

2b) Elaborati cartografici

Modifica dei seguenti elaborati:

- Tavola 2.1 *Azzonamento e destinazioni d’uso;*
- Tavola 2.2 *Aree per servizi pubblici (ex art. 21 L.R. 56/77);*
- Tavola 2.3 *Classificazione urbanistica delle aree;*
- Tavola 2.4 *Tavola delle destinazioni d’uso e verifica D.C.R. 563-13414 del 29.10.99 ss.mm. sul comparto;*
- Tavola 2.5 *Azzonamento, aree per servizi, classificazioni suddivise per U.M.I.;*
- Tavola 2.6 *Planimetria generale su larga scala e interconnessioni urbane e viarie;*
- Tavola 2.7 *Planimetria generale dell’intervento su rilievo catastale aggiornato;*
- Tavola 2.8 *Tavole previsioni di P.R.G. vigente con inserimento nuovo assetto.*

In conseguenza dei richiesti approfondimenti di carattere acustico viene operata:

- Il ribaltamento dei due fabbricati residenziali previsti in UMI 2, in luogo dell’attuale stabilimento Messer, con conseguente traslazione delle aree a servizi afferenti;
- La traslazione verso Via Fermi dell’area carico-scarico merci prevista in ambito fondiario della piastra commerciale con conseguente rilocalizzazione dell’area a servizi ivi presente.

Tutte le modifiche sono apportate nel rispetto delle quantità attuali.

PRGC – VARIANTE n. 6

2c) Norme tecniche di attuazione

Norme generali

- Modifica art. 6 *Come sono organizzate le schede normative e quali termini introduce il piano;*
- Modifica art. 35 *Norme per le zone di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa – Riconoscimento delle localizzazioni commerciali*

Scheda normativa “I bordi della città – le aree di via De Amicis”

- Modifica del punto 3 - Motori di trasformazione - *La ristrutturazione urbanistica dell’area di modificazione “1. Fermi-Elbi”*;
- Modifica del punto 5 – Le Relazioni – *Relazione per Via Fermi*;
- Modifica della scheda progettuale – *Area di modificazione del tessuto urbano “1. Fermi-Elbi”*.

2d) Elaborati cartografici

Modifica del seguente elaborato cartografico:

- Tavola n. 14.1
Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC - scala 1: 6000

Riperimetrazione della localizzazione L2 “Fermi”, prevista nel documento recante *Indirizzi generali di programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa* ai sensi del D.Lgs. 114/1998, finalizzata ad includere nella stessa tutte le aree afferenti al centro commerciale ed alle medie e grandi strutture di vendita previste.

MODIFICHE APPORTATE
AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

pagina non scritta

- A. Modifiche alle norme tecniche attuative:
(sono ~~barrate~~ le elisioni ed **evidenziate** le aggiunte)

- OMISSIS -

Art.6 Norme per il Commercio

Le norme specifiche per il commercio fanno riferimento ai contenuti della D.C.R. 29 ottobre 1999 n°563 – 13414, come modificato dalla D.C.R. 23 dicembre 2003 n° 347 – 42514 e come modificato dalla D.C.R. 24 marzo 2006 n°59 –10831.

Gli insediamenti commerciali all'interno del P.P., così come previsti, devono essere conformi all'*adeguamento commerciale* redatto ai sensi della citata D.C.R. e sue modifiche ed integrazioni.

U.M.I. 1 – Centro servizi

a. Tipologie commerciali

- Il centro servizi integrato ha una Superficie di Vendita (S.v.) non superiore a mq. 8000 e deve prevedere la realizzazione di un compendio omogeneo, la cui composizione di funzioni e destinazioni è sintetizzabile nella tabella B di cui all'art. 1 e come meglio precisato all'art. 7 delle presenti norme.

Le funzioni riportate possono essere trasformate in altre, nel rispetto della S.L.P. complessiva del centro servizi (mq. 20.881) e della Sv massima assentibile (mq. 8000). Sono consentite le strutture ricettive alberghiere (max 100 camere) ed i centri direzionali. Non sono consentite attività artigianali pesanti e/o rumorose, commercio all'ingrosso, carrozzieri, meccanici, gommisti, concessionari d'auto.

- Il centro servizi dovrà avere un'area logistica per l'approvvigionamento merci ricavata esclusivamente nell'area pertinenziale.

b. Fabbisogno di parcheggi

Il fabbisogno di parcheggi (quota-parte pubblica / quota-parte privata) dovrà attenersi ai dettami della D.C.R. 29 ottobre 1999 n°563 – 13414, come modificato dalla D.C.R. 23 dicembre 2003 n° 347 – 42514 e come modificato dalla D.C.R. 24 marzo 2006 n°59 –10831.

Tale fabbisogno sarà da prevedersi anche in interrato nell'ottica del miglioramento della qualità urbana.

La dotazione di parcheggi privati, calcolata ai sensi della L.122/89, si intende interamente assorbita e ricompresa nella quota-parte privata del fabbisogno di parcheggi di cui sopra.

Come indicato all'art. 25 della D.C.R. di cui sopra, si riporta di seguito il fabbisogno totale di posti a parcheggio, con riferimento costante agli standard art. 21 L.R. 56/77, così come modificato dalla L.R. 28/99 sul commercio.

Standard Pertinenziali per il terziario/commerciale **U.M.I. 1**

SLP mq. 20.881 standard richiesti mq. 20.881

GCC2 sino a 8.000mq SANV (L2) Ncc= n+ n'+ n''+ n''' comma 4 art.25 DCR.23.12.03 ss.mm.

GSM1 (s.v. =mq 4.500) n = 645 posti auto

Negozi Vicinato (s.v. = mq. 1.500) n' = 180 posti auto

M-SE 2-3-4 (s.v. = mq. 2.000) n''= 90 posti auto

Servizi Complessivi mq. 7965 – mq. 1600 (20% di mq. 8.000 = mq. 1.600 franchigia servizi) = mq. 6365

n''' 319 posti auto

Totali posti auto da ricavare **Ncc = 1.234**

Verifiche comunque comprese all'interno del perimetro della localizzazione commerciale L2

Parcheggi Pertinenziali Interrati	mq. 22.822 / 28 = 815 posti
Parcheggi Pertinenziali a raso	mq. 7.194 / 26 = 276 posti
Totale previsti a progetto UMI	mq. 28.996 1091 posti
Totale richiesti (v. tabella 1 tav. 2.4)	1234 posti
Disavanzo provvisorio mq. 3.718	143 posti

da recuperarsi provvisoriamente in aree esterne
all'UMI comunque private ed in prossimità mq. 4.416
note

*in caso d'attuazione della UMI 1 antecedente alla UMI 2
i parcheggi pertinenziali interrati saranno resi ad uso pubblico*

*almeno nel numero di 210 posti per il rispetto della art. 25
comma 2 del citato DCR.*

Tale prescrizione decade al completamento dell'intero comparto.

U.M.I. 2 – Quartiere nuovo

a. Tipologie commerciali

I piani terra degli edifici residenziali, di cui alla Tav. 3.2 (individuati nella cartografia con la sigla "RTC"), sono destinati a commercio di vicinato (S.v. massima 250 mq) e pubblici esercizi per una Superficie Lorda di Pavimento complessiva di 4.500 mq.

b. Fabbisogno di parcheggi

Si applica il parametro di aree per standard ex art. 21 L. R. 56/77 pari al 100% della S.L.P. così come indicato nella tabella C dell'art. 1.

Sinteticamente, si rilevano 4.500 mq d'aree per standard, di cui il 50% da destinare a parcheggi pubblici, per un ammontare complessivo di 2.250 mq. vedi tabella sottostante.

Standard Pertinenziali per il terziario/commerciale U.M.I. 2

Terziario/Commercio di vicinato 100% SLP di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio pubblico

SLP mq. 4500 Superficie a Parcheggio: mq. 2.250

Per le destinazioni commerciali, devono essere garantiti all'interno delle aree pertinenziali e/o parti comuni, gli spazi ed i manufatti da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti, che dovranno essere conformi al vigente *Regolamento comunale per la gestione dei rifiuti urbani*.

Per quanto non espressamente contenuto nel presente articolo si richiamano integralmente i contenuti della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.3.2006 n. 59-10831, la cui completa osservanza costituisce condizione vincolante per la realizzazione delle destinazioni commerciali previste.

In fase esecutiva l'area di carico scarico del centro commerciale, prevista in sede di P.P., dovrà essere allontanata, traslandola verso ovest quanto necessario per evitare problematiche di carattere acustico nei confini delle residenze in progetto (ricettori sensibili).

Ai sensi dell'art. 14 della D.C.R. 24.3.2006 n. 59-10831 l'intera localizzazione L2 riconosciuta deve essere oggetto di un progetto unitario di coordinamento approvato dal comune. Tale progetto

deve contenere tutte le necessarie indicazioni progettuali, così come previsto all'articolo 26 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.3.2006 n. 59-10831, di cui all'articolo 25 della DCR citata nonché apposita analisi di compatibilità ambientale dell'intera area, secondo quanto indicato all'articolo 27 della DCR citata.

L'approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del comune è condizione pregiudiziale al compiersi degli eventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso di costruire.

L'eventuale realizzazione di una multisala cinematografica, con una capienza superiore a 1300 posti, autorizzata ai sensi del decreto ministeriale 29 settembre 1998, n. 391 (Regolamento recante disposizioni per il rilascio di autorizzazione per l'apertura di sale cinematografiche, ai sensi dell'articolo 31 della legge 4 novembre 1965, n. 1213, e successive modificazioni), o ai sensi della legge regionale 28 dicembre 2005, n. 17 (Disciplina della diffusione dell'esercizio cinematografico del Piemonte), determina un fabbisogno aggiuntivo a quello derivante dall'applicazione del comma 2 pari ad 1 posto auto ogni dieci mq. di superficie utile lorda di pertinenza della suddetta multisala cinematografica.

- OMISSIS -

Art.9 Superfici lorde di pavimento, sagome, profili in pianta ed in alzato

Le sagome degli edifici sono definite negli elaborati di progetto secondo le quantità indicate nella tabella B ricompresa nell'art. 1 delle presenti norme.

Gli elaborati grafici del P.P. indicano le sagome di massimo ingombro planimetrico dei corpi edilizi. La sagoma tiene conto adeguatamente della Superfici Lorde di Pavimento che dovranno essere realizzate, comprendendo quindi anche le superfici accessorie e gli ingombri tecnici; pertanto presentano dimensioni sistematicamente maggiori, nei rapporti medi di fatto necessari.

E' comunque consentita una tolleranza di +/- 1 m. rispetto alla sagoma prescritta in modo da poter adeguatamente far fronte ad eventuali problematiche di progettazione attuativa, nonché una tolleranza di +/- 1 piano rispetto a quelli individuati, ad eccezione degli edifici puntuali (che godono già di una trattazione eccezionale) e del centro servizi.

La posizione della sagoma tiene conto anche delle eventuali fasce di rispetto.

Le soluzioni definitive del compendio immobiliare in progetto, comunque, dovranno risultare sempre contenute entro i limiti delle sagome di massimo ingombro indicate dagli elaborati grafici del P.P.

La richiesta di ogni permesso di costruire sull'area di P. P. con la conseguente realizzazione di opere pubbliche, deve essere corredato da rilievo quotato dello stato di fatto.

In base alle risultanze di tale rilievo, dovranno essere verificate le eventuali differenze tra stato di fatto e tavole di piano.

Nel caso in cui si verificassero specifiche differenze potranno, sempre nel rispetto delle dotazioni di aree a servizi e delle previsioni di viabilità, essere consentite, dal titolo abilitativi, le modifiche necessarie a garantire la coerenza delle previsioni di piano con la realtà di fatto.

Eventuali modeste difformità, in sede di definizione dei progetti edilizi, possono essere ammesse soltanto per parti costituenti superfici e volumi tecnici, elementi meramente complementari, strutturali e/o architettonici e d'ornato ivi comprese pensiline e porticati metallici, anche se direttamente visibili da spazi pubblici.

U.M.I. 1 – Centro servizi

Le Superfici Lorde di Pavimento fissate per il comparto sono da intendersi massime.

Per quanto attiene il centro servizi, non costituiscono SLP: gli spazi della dimensione minima di 600 mq, da destinare ad attrezzature di interesse comune (impianto sportivo utilizzabile per la

scherma), i ballatoi aperti seppur coperti, le tettoie, le rampe mobili, i sistemi di risalita verticale e le scale interne di uso comune presenti nei mall., oltre i vani scala, gli ascensori, i volumi tecnici quali macchine roof-top, scale di emergenza, cabine elettriche, gruppi di continuità che dovranno essere integrati nella composizione prospettica degli edifici ed adeguatamente schermati alla vista.

U.M.I. 2 – Quartiere nuovo

Le Superfici Lorde di Pavimento fissate per il comparto, sono da intendersi massime.

Per quanto attiene il quartiere, non costituiscono SLP: ~~gli spazi della dimensione minima di 600 mq, da destinare ad attrezzature di interesse comune (impianto sportivo utilizzabile per la scherma)~~, i sistemi di risalita verticale, i vani scala, gli ascensori, i volumi tecnici quali macchine roof-top, scale di emergenza, cabine elettriche, gruppi di continuità che dovranno essere integrati nella composizione prospettica degli edifici ed adeguatamente schermati alla vista.

Piani interrati

Gli elementi di collegamento con l'esterno, come le rampe carrabili di accesso all'interrato, devono avere accesso diretto sulle pubbliche vie e senza interessare zone pedonali interne, nel rispetto del codice della strada.

L'assetto dei parcheggi pertinenziali afferenti alla residenza, di cui alla tav. 3.1, è da intendersi meramente indicativo e pertanto dovrà essere oggetto di approfondimento in sede di progetto edilizio.

E' ammissibile prevedere l'accorpamento dei piani interrati, dei parcheggi pertinenziali e delle autorimesse relative a più unità edilizie, ottenendo una riduzione del numero degli accessi carrai (rampe od altro), nel rispetto delle norme di sicurezza relative alle autorimesse. I parcheggi corrispondenti alla quota minima necessaria ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 restano vincolati all'uso pertinenziale e non possono essere ceduti separatamente dalla relativa unità immobiliare.

Piano Terra

- Le unità immobiliari poste nel basamento degli edifici al piano del marciapiede stradale possono essere utilizzate esclusivamente ad usi diversi da quello residenziale, fatti salvi gli spazi comuni delle sovrastanti unità edilizie, per un utilizzo di carattere non permanente.

L'altezza utile netta dei piani terra, in generale, non risulterà inferiore a mt 4,50. Il basamento deve essere continuo per tutte le unità in modo da delimitare nettamente gli spazi pedonali di uso pubblico, da quelli veicolari. Verso gli spazi pedonali, il basamento degli edifici deve essere dotato di un portico e/o pensilina di uso pubblico.

- In caso di non utilizzo del basamento per destinazione terziaria, lo stesso potrà essere adibito ad autorimesse pertinenziali ai sensi della legge n. 122/89, adeguatamente mascherato con terreno vegetale sistemato a verde a scarpata (pendenza massima 45°).

Piani residenziali

-Gli edifici in linea spiccano dal basamento comune e possono essere composti secondo le norme generali del precedente paragrafo nonché secondo le seguenti indicazioni.

Il piano primo residenziale può avere in uso privato porzione della terrazza a copertura del basamento. Tale terrazza per una porzione di larghezza pari a mt 1,20 lungo il perimetro deve ospitare capienti fioriere a coronamento dotate di sistema di irrigazione automatica e rese condominiali. Gli edifici potranno avere l'ultimo piano di superficie ridotta rispetto all'ingombro dei piani sottostanti.

- *OMISSIS* -

B. Modifiche cartografiche:

- Tavola 2.1 *Azzonamento e destinazioni d'uso;*
- Tavola 2.2 *Aree per servizi pubblici (ex art. 21 L.R. 56/77);*
- Tavola 2.3 *Classificazione urbanistica delle aree;*
 - Tavola 2.4 *Tavola delle destinazioni d'uso e verifica D.C.R. 563-13414 del 29.10.99 ss.mm. sul comparto;*
- Tavola 2.5 *Azzonamento, aree per servizi, classificazioni suddivise per U.M.I.;*
- Tavola 2.6 *Planimetria generale su larga scala e interconnessioni urbane e viarie;*
- Tavola 2.7 *Planimetria generale dell'intervento su rilievo catastale aggiornato;*
- Tavola 2.8 *Tavole previsioni di P.R.G. vigente con inserimento nuovo assetto.*

In allegato si riportano per intero gli elaborati sopraelencati completi delle modifiche richieste.

pagina non scritta

MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

pagina non scritta

C. Modifiche alle norme tecniche di attuazione

1. Norme generali

(sono ~~barrate~~ le elisioni ed **evidenziate** le aggiunte)

- OMISSIS -

Art. 6 Come sono organizzate le schede normative e quali termini introduce il piano

Le schede, costruite sul modello dei bandi di concorso, si articolano in paragrafi.

1. *L'ambito* descrive il contesto
2. *Gli obiettivi* definiscono gli obiettivi generali di piano
3. *I motori della trasformazione* indicano quali scelte e progetti a scala più allargata interessano direttamente il luogo svolgendo potenzialmente un ruolo di risorsa e di incentivo all'attuarsi della trasformazione
4. *Il progetto* introduce l'ipotesi di trasformazione definendo gli obiettivi specifici per l'ambito
5. *Le relazioni* indicano connessioni fisico e visive, allineamenti, rapporti tra gli edifici, tra questi e lo spazio aperto del lotto, della strada o di uno spazio pubblico, modalità di occupazione del suolo, spazi significativi esplicitando i modi in cui l'intervento si colloca nel contesto.

Le *Relazioni* traducono gli obiettivi di piano in indirizzi specifici di intervento .

Esse, inoltre, individuano le aree pubbliche per le quali è necessario indire un concorso di progettazione e le Aree strategiche per le quali è necessario intervenire mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o, su richiesta dei privati, a preventivo Progetto di fattibilità, da redigersi attraverso concorso di progettazione. secondo le procedure definite al successivo Articolo 21.

6. *Ambiti normativi*: gli ambiti normativi descrivono qualitativamente i luoghi della città. In ogni scheda normativa, sono specificati gli ambiti normativi presenti nel luogo di progetto a cui fa riferimento la singola scheda e per ogni ambito sono specificati i parametri da rispettare per poter intervenire: quantità, ribaltamenti, altezze, indici, destinazioni principali (così come definiti agli articoli 8 e 9).

Essi sono:

- case basse
- case e lavoro
- palazzine

- case su strada
- case alte
- case alte su strada
- le case e le corti del centro storico
- case del villaggio Leumann
- le catenelle
- gli aggetti
- le aree di ricucitura
- strumenti urbanistici esecutivi
- l'infrastruttura si fa architettura
- i luoghi del lavoro
- i luoghi della modificazione del tessuto urbano
- i luoghi dell'agricoltura
- i servizi
- gli impianti tecnologici
- parco della Mandria
- la ferrovia

Al fine di evidenziarne i contenuti, le indicazioni riportate all'interno delle schede normative all'articolo **6.1 Modalità di intervento – Parametri**, sono contraddistinte da diversa colorazione. Detta sezione colorata corrisponde allo stralcio di scheda normativa utile ai fini del rilascio del certificato urbanistico.

Le schede così formulate sono accompagnate da immagini e rappresentazioni grafiche che hanno la funzione di spiegare il testo scritto:

- 1- foto aeree dell'area in cui sono evidenziati i rapporti con l'intorno;
- 2- foto di vie, edifici, spazi aperti che in quanto familiari sono facilmente riconoscibili;
- 3- disegni e immagini di riferimenti possibili (architetture, edifici, spazi aperti, particolari di soluzioni costruttive o di risoluzioni formali) appartenenti anche ad altri luoghi o ad altri contesti.

Le schede normative possono essere accompagnate da due ulteriori strumenti:

Il progetto possibile:

Il progetto possibile rappresenta uno stadio avanzato di elaborazione delle scelte progettuali raggiunto a seguito di un percorso di confronto con le occasioni derivanti da congiunture ed

esigenze. Questo modo di procedere coniuga la volontà di rapportarsi al contesto, garantendo un controllo delle ipotesi di trasformazione, e la necessità di verificare l'attuabilità dell'intervento; esso descrive solo uno dei possibili modi in cui potrebbe prendere forma il progetto.

Il progetto possibile e le immagini a corredo del testo non hanno valore prescrittivo, ma rappresentano elementi cui fare necessario riferimento in quanto aggiungono informazioni utili all'interpretazione delle norme e alla redazione dei diversi progetti.

Le schede di progetto con i contenuti di piano particolareggiato:

All'interno delle schede normative, per particolari aree del territorio comunale da sottoporre a ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. (aree di modificazione, facenti parte dell'ambito normativo i luoghi della modificazione del tessuto urbano), sono costituite *schede di progetto* che ~~possono~~ **devono** avere i contenuti **progettuali assimilabili a quelli di del** piano particolareggiato ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i.; l'attuazione degli interventi potrà avvenire direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i., ove le schede di progetto precisino i contenuti di piano particolareggiato, e comunque tramite S.U.E. **oppure Piano Particolareggiato, qualora prevalesse l'interesse pubblico e fosse necessario utilizzare la procedure espropriative.**

- OMISSIS -

NORME PER LE ZONE DI INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

- OMISSIS -

Art. 35 - Riconoscimento delle localizzazioni commerciali

1. L'articolo 14, comma 2, della delibera del D.C.R. 563-13414/1999 come integrata e modificata dalla D.C.R. 347-42514/2003 e dalla D.C.R. 59-10831/2006, definisce i criteri per il riconoscimento delle localizzazioni L1 e L2.

Nel Comune di Collegno si individuano 2 localizzazioni L1 (Leumann e Pastrengo) e 2 localizzazioni L2 (Stazionetta S.S. 24 e Fermi) oltre la ex L3 esistente (Certosa).

NON è consentito l'autoriconoscimento delle localizzazioni L1 per iniziativa di operatori privati.

2. Le localizzazioni commerciali urbane L1 possono essere riconosciute da ciascun comune, previa adeguata e motivata valutazione della viabilità esistente e dei suoi sviluppi, nel rispetto dei criteri e parametri riportati nella tabella seguente:

COLLEGNO: COMUNE POLO DELLA RETE		
PRIMARIA		
Localizzazione L1	Parametri	Parametri orientativi
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y1	mt. 500
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y1	X1	2.500 residenti
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y1	J1	mt. 700
Dimensione massima della localizzazione	M1	mq 25.000

Il parametro X1 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati. I parametri Y1 e J1 possono essere modificati dai comuni di non più del 40%.

Il parametro M1 non è modificabile.

Rispetto ai parametri regionali posti per i comuni polo della rete primaria, l'Amministrazione comunale ha deciso di NON apportare delle modifiche e di accettare i parametri orientativi.

3. Il riconoscimento delle localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate L2 avviene previa specifica valutazione 'ex ante' degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali dell'intero comune. E' consentito quando non vi sia contrasto con il piano territoriale provinciale vigente e deve essere oggetto di un progetto unitario di coordinamento approvato dal comune, successivamente al parere della provincia. I parametri riportati nella tabella seguente rappresentano gli ordini di grandezza cui fare riferimento per l'individuazione di tali aree:

COLLEGNO: COMUNE POLO DELLA RETE		
PRIMARIA		
Localizzazione L2	Parametri	Parametri orientativi
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y2	mt. 1.000
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y2	X2	3.500 residenti
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui	J2	mt. 1.500

al parametro Y2		
Dimensione minima e massima della localizzazione	H2	Min. mq 20.000 Max mq 90.000
Distanza minima da altro addensamento urbano A1 e A2	W2	mt. 2.000
Distanza stradale minima da altra localizzazione L2 e da altra localizzazione L3 preesistente	D2	mt. 3.000

4. Nel comune di Collegno, si riconoscono le seguenti localizzazioni L2:

- **Stazionetta S.S. 24** (esistente);
- **Fermi**;
- **Certosa** (ex L3).

5. La localizzazione L2 denominata **Stazionetta S.S. 24** è stata riconosciuta in vigenza delle precedenti normative (autoriconoscimento), è stata autorizzata una grande struttura di vendita in applicazione del D.Lgs. 114/98, della L.R. 28/99, della D.C.R. 563-13414/99 ed attualmente non è satura.

Ai sensi delle Ulteriori disposizioni della D.C.R. 59-10831/06 in tale localizzazione L2 possono essere rilasciate nuove autorizzazioni commerciali per medie e grandi strutture di vendita solo **dopo che il Comune abbia approvato il Progetto Unitario di Coordinamento** previsto dall'art. 14 della D.C.R. 29-10831/06. Fino a quel momento è sospesa la presentazione di istanze di autorizzazione per medie e grandi strutture di vendita.

6. La localizzazione L2 denominata **Fermi** è riconosciuta in base al dettato del precedente articolo 33 e delimitata come si vede nella tavola relativa. Il prospetto seguente restituisce gli ordini di grandezza a cui fare riferimento per le localizzazioni L2 (art. 14 D.C.R. 59-10831), i parametri sono rispettati:

COLLEGNO: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA (L2 – FERMI)			
Localizzazione L2	Parametri	Parametri orientativi	Parametri effettivi scelti
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y2	mt. 1.000	mt. 1.000
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y2	X2	3.500 residenti	3.500 residenti
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y2	J2	mt. 1.500	mt. 400 370

Dimensione minima e massima della localizzazione	H2	Min. mq 20.000 Max mq 90.000	mq 40.000 45.600 circa
Distanza minima da altro addensamento urbano A1 e A2	W2	mt. 2.000	mt. 1.600 1.700 circa
Distanza stradale minima da altra localizzazione L2 e da altra localizzazione L3 preesistente	D2	mt. 3.000	mt. 3.700 3.800 circa

7. Ai sensi delle Ulteriori disposizioni della D.C.R. 59-10831/06 le localizzazioni commerciali riconosciute in vigenza delle precedenti normative, sono automaticamente riclassificate come localizzazioni commerciali L2. Pertanto quelle sature sono congelate allo stato attuale, qualsiasi modifica dovrebbe essere fatta nel rispetto dei parametri della D.C.R. 59-10831. **La localizzazione L3 esistente denominata Certosa viene declassata ad L2 e congelata in quanto satura.**

- *OMISSIS* -

C. Modifiche alle norme tecniche di attuazione

2 – scheda normativa i bordi della città e le aree di via De Amicis.

(sono ~~barrate~~ le elisioni ed **evidenziate** le aggiunte)

I bordi della città e le aree di via De Amicis

1. L'ambito di intervento

L'ambito è oggi caratterizzato da ampi lotti liberi compresi tra capannoni industriali e da una viabilità sfrangiata con spazi pubblici non disegnati.

I confini naturali dell'ambito comprendono l'intero lotto del deposito della linea metropolitana 1 e sono definiti dal Campo volo a nord, da corso Pastrengo, dalla Certosa Reale e dal parco Dalla Chiesa a ovest, da Via Torino e corso Francia a sud, da corso Antony a est, come meglio evidenziato nella tavola normativa.

2. Obiettivi di piano

L'ipotesi di trasformazione si inserisce entro il tema de *I Bordi della città*.

L'area di via De Amicis si configura come luogo delle relazioni tra la città costruita e l'area verde del Campo Volo, del parco della Dora e del territorio agricolo, tra corso Francia e il Campo Volo, tra il quartiere di Borgata Paradiso e il centro allargato.

Il progetto, conferma la pluralità di funzioni presente nell'ambito.

L'ipotesi di intervento coinvolge sia parti già costruite e compromesse sia lotti ancora liberi e promuove un progetto di riqualificazione complessiva che prevede: il lavoro, purché compatibile con la residenza, le case e i servizi, come ulteriore opportunità di integrazione per il quartiere e di modificazione del tessuto urbano esistente.

3. Motori di trasformazione

Possono essere così schematicamente riassunti:

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 parco Dalla Chiesa: molti sono i progetti che coinvolgono l'area parco, alcuni già realizzati e in parte finanziati dalla Provincia come il progetto "dove la città incontra il parco"; essi hanno insieme scopo didattico e di incentivo alla fruizione del parco.

Lo spazio attrezzato per il gioco e lo sport e la nuova piazza del Vascone promuovono il parco Dalla Chiesa a molteplici usi.

Il progetto di recupero delle ex acciaierie Mandelli: la trasformazione dell'impianto dismesso in Parco della storia industriale prevede il recupero di parte delle fonderie, che potranno ospitare una serie di attività di servizio comune alle imprese e alla cooperazione sociale, un centro fieristico, alcuni *show room* e attività di servizio per il tempo libero, così come attività commerciali.

La qualificazione e specializzazione delle produzioni e la mediazione tra domanda e offerta di lavoro si pongono come elementi qualificanti dell'ipotesi di trasformazione.

La proposizione del parco prefigura un percorso museale *open air* e definisce, al limite meridionale del Parco Dalla Chiesa, un nuovo ambito a servizi di interesse generale.

La nuova via Tampellini: elemento di raccordo con il nuovo ponte sulla Dora, la via consentirà di servire le tre aree produttive di Collegno – statale 24, Rosa Luxemburg e De Amicis – e definirà il nuovo attraversamento nord-ovest, sud-est raccordando lo svincolo tangenziale di Collegno al corso Marche.

Questo impianto viabilistico, alternativo al corso Francia, sgraverà la via De Amicis dal traffico di attraversamento.

La linea 1 di metropolitana interrata: congiungerà Collegno alle principali Stazioni ferroviarie di Torino.

La stazione di testa sarà localizzata in corrispondenza dell'incrocio tra la via Fermi e la via De Amicis, dove nascerà il nodo di interscambio con il parcheggio di auto e la stazione degli autobus di linea intercomunale, luogo privilegiato dello scambio e della mobilità.

Il deposito della metropolitana è previsto nell'area compresa tra il corso Pastrengo, il magazzino comunale e il Campo Volo.

La ristrutturazione urbanistica dell'area di modificazione 1. Fermi-Elbi: la rilocalizzazione in atto degli stabilimenti produttivi esistenti verso la nuova area P.I.P. comporterà una riconversione degli impianti produttivi ad un mix di funzioni produttive, terziario – commerciali e residenziali. L'area del parcheggio di interscambio della metropolitana – linea 1 – e quella subito adiacente verso nord, ospiteranno i servizi connessi alle nuove previsioni di Piano. L'organizzazione dell'intero nodo di interscambio che ruoterà attorno alla stazione Fermi della Metropolitana sarà oggetto di studio di fattibilità nell'ambito dei Programmi Integrati di Sviluppo Locale (P.I.S.L.) in corso di avvio.

La trasformazione del Campo volo a verde pubblico: il verde pubblico a scala sovracomunale si affiancherà all'attuale destinazione di aeroporto turistico, scuola di volo e sede della Protezione Civile.

La riqualificazione dei corsi Antony e Montello propone questi assi come connessione tra i parchi di Collegno - Parco agronaturale della Dora, parco Dalla Chiesa, il Campo Volo, e il parco dell'Università di Grugliasco.

Il progetto di valorizzazione dello spazio verde, che prevede anche l'inserimento di una piazza del mercato attrezzata, ricuce i percorsi pedonali e ciclabili est- ovest.

4. Il progetto

Il progetto prevede la riqualificazione dell'ambito e investe sia il tessuto esistente sia il territorio non edificato posto a nord di via De Amicis.

Le aree a servizi definiscono il nuovo disegno urbano.

Il nodo di interscambio della metropolitana dà luogo ad una nuova centralità, rafforzata dal progetto attraverso la realizzazione di una piazza dove, oltre all'ampio parcheggio e le uscite della metropolitana, troveranno localizzazione nuovi edifici pubblici.

Via De Amicis diventa così asse di condensazione e nuovo asse urbano di collegamento tra diverse funzioni pubbliche - il parco Dalla Chiesa e la Certosa reale, l'area dell'ex acciaieria Mandelli, la nuova piazza e corso Antony .

A nord, la nuova via Tampellini costeggia il Campo Volo e connette il corso Marche al corso Pastrengo; essa segna la fine della città costruita. Il disegno dell'infrastruttura prevede la realizzazione di tratti interrati tali da permettere la continuità del verde: lo spazio aperto e il verde del Campo Volo sono così collegati direttamente e pedonalmente con la città.

Come rappresentato nel progetto possibile l'intervento disegna infatti una parte di città che dirada verso il parco, lasciando man mano spazio al verde che entra in città.

5. Le Relazioni

Relazioni per i luoghi del lavoro

La destinazione d'uso i luoghi del lavoro, che raggruppa le tradizionali categorie terziario, produttivo e commerciale, propone un diverso modo di concepire gli spazi destinati alla produzione, alla commercializzazione, alla ideazione e trasmissione delle informazioni, così come un diverso modo di rileggere le relazioni tra questi luoghi e la vita della città.

Obiettivo del piano è la promozione di una maggiore attenzione progettuale per questi luoghi, volta a recuperare la capacità di rappresentazione e il significato di visibilità urbana dei manufatti destinati al lavoro.

In questo senso, diventa prioritario il rapporto degli edifici con la strada, con lo spazio pubblico e con gli altri stabilimenti.

L'attenzione all'uso di materiali diversificati, l'adozione di tecniche costruttive adeguate, il ricorso ad una architettura più attenta alle compatibilità ambientali, la composizione di facciata, la definizione della superficie esterna come *pelle* sono tutti elementi che concorrono a definire i luoghi del lavoro come luoghi urbani di progetto.

Relazioni per le case

case basse

Le nuove case si collocano in prossimità del Campo volo, tra spazi verdi alberati. Esse, circondate da giardini e cortili, daranno luogo a parti di città poco dense; su strada il limite tra spazio pubblico e spazio privato dovrà essere realizzato da siepi e elementi verdi eventualmente supportati da recinzioni a giorno.

case basse per le quali è previsto l'allineamento su strada

Solo lungo le strade e le piazze ove sulle tavole di piano sia specificatamente indicato *l'allineamento su strada delle case*, fatto salvo il medesimo indice edificatorio dell'ambito normativo case basse, potrà essere raggiunta un'altezza di cinque piani invece di tre; le case dovranno segnare con il disegno dei fronti i fili urbani; dovranno altresì essere previsti ampi marciapiedi a definizione del rapporto con la strada.

Relazioni per Via De Amicis

Il progetto di modificazione dell'ambito gravita lungo la via De Amicis che, grazie alla modificazione della sezione, si trasforma in viale alberato attrezzato con pista ciclabile: la via, grazie alle diverse attività inserite lungo il percorso e alle molteplici funzioni già esistenti, assumerà un carattere più propriamente urbano.

Obiettivo dell'ipotesi di trasformazione è sia la limitazione del traffico e dell'impatto acustico dello stesso, sia la volontà di estendere a tutta la via il carattere di centralità che nasce intorno alla piazza del nodo di interscambio della metropolitana.

Il nuovo filare di alberi, posto asimmetricamente su un solo lato della via, permetterà inoltre di filtrare il rapporto con gli stabilimenti preesistenti.

Intorno al nodo di interscambio si definisce una piazza pubblica con servizi di particolare rilievo - *luogo dello scambio e della comunicazione*.

Si tratta dell'ambito immediatamente a ovest del parcheggio di interscambio della metropolitana, i cui confini sono definiti da via Richard e via De Amicis.

L'ambito è oggetto di *concorso di progettazione*.

La sistemazione della nuova piazza di interscambio dovrà rispettare i fili strada previsti lungo le vie; in tal senso potranno essere previsti filari di alberi o altri elementi che consentano di sottolineare il filo strada (pensiline, pannelli o schermi verticali per la pubblicità).

Il parcheggio della metropolitana insistente su un'area di 16.171 mq, a nord un'area adiacente di circa 14.630 mq, e ad est un'area produttiva delimitata dalle vie Fermi e De Amicis, si configurano come un'area di *modificazione* oggetto di *schede di progetto* che possono avere i contenuti di piano particolareggiato o, in alternativa, strumento urbanistico esecutivo che prevede il passaggio dall'attuale destinazione d'uso produttiva a quella terziaria-commerciale e residenziale, nonché la creazione di un ampio spazio pubblico trasversale (spazi verdi, piazza polifunzionale, area attrezzata) gravitante proprio attorno al nodo di interscambio della metropolitana, al fine di riqualificare e dare nuova centralità al comparto. L'attuazione delle previsioni progettuali potrà avvenire direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. (nel caso in cui la specifica scheda di piano definisca i contenuti del Piano Particolareggiato), oppure tramite S.U.E.

Relazioni per l'area di ricucitura Mandelli

Progettazione strategica (art. 21 delle Norme Generali)

Piano particolareggiato - progetto di fattibilità

Sulla scorta di quanto individuato dal progetto possibile, l'intervento dovrà prevedere la sistemazione complessiva dell'ambito, riorganizzato in funzione dell'apertura della nuova via e della trasformazione della adiacente area delle acciaierie Mandelli.

I nuovi edifici dovranno essere destinati a edilizia residenziale pubblica e luoghi del lavoro; il piano individua l'ambito come sede idonea per la localizzazione di attività di tipo terziario e/o ricettivo.

L'intervento dovrà prevedere un'organizzazione planimetrica distribuita in una serie di edifici, al fine di evitare costruzioni troppo massicce e di contribuire ad un'adeguata articolazione dello spazio urbano.

I manufatti potranno avere altezze diverse, mai superiori ai 5 piani fuori terra pari a 16 metri.

La superficie lorda di pavimento complessiva a destinazione residenziale è di mq 5.000, mentre quella destinata a luoghi del lavoro è pari a 7.500 mq.

I nuovi edifici dovranno definire i fronti strada lungo via De Amicis e corso Pastrengo e realizzare una piazza pavimentata in grado di ridefinire l'ingresso al parco Dalla Chiesa e di porsi in relazione all'area di trasformazione delle ex acciaierie Mandelli.

Così come previsto dall'art. 21.a 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.

Nel caso in cui le proprietà dei luoghi del lavoro esistenti non intendessero intervenire, il progetto complessivo di trasformazione, così come previsto dall'art. 21.a delle Norme generali, dovrà tenere conto dello stato di fatto, assumendolo come elemento di progetto.

Per tali edifici saranno ammessi esclusivamente interventi di conservazione del tessuto edilizio e destinazioni compatibili alla destinazione d'uso residenziale.

Via Fermi

La rilocalizzazione dell'impresa ELBI consente di rivedere la sistemazione del lotto, relativamente all'*area di trasformazione Fermi-Elbi*, tramite *scheda di progetto* ~~che può avere i contenuti di piano particolareggiato o in alternativa, tramite strumento urbanistico esecutivo~~ e contestuale P.P. adottato con D.C. n. 89 del 24.07.2007, che prevede la conversione della destinazione d'uso dal produttivo al terziario-commerciale e residenziale. L'area sarà pertanto interessata da edifici residenziali frammentati ad esercizi commerciali di vicinato, nonché da un centro commerciale che fungerà da

catalizzatore per i servizi di interesse collettivo. Da questo sistema urbano si dipartiranno le aree per servizi, dislocate attorno al parcheggio di interscambio della metropolitana – linea 1 – con l'intento di creare una vasta piastra attrezzata di pubblica fruizione che doni al comparto una nuova centralità urbana.

Via Richard

La strada, che collegherà via Antonelli con la nuova via Tampellini, attraverserà tessuti urbani differenti.

Su di essa infatti, nei pressi del corso Francia, verso la città, si affacciano edifici dedicati ai luoghi del lavoro, mentre verso via Tampellini, superata la piazza dello scambio e della comunicazione, il progetto prevede case disposte nel verde in relazione alla vicinanza con la grande area verde del Campo Volo.

Superata via De Amicis, gli edifici pubblici previsti a definizione della piazza, dovranno, lungo la via, recuperare un rapporto meno monumentale, più domestico, in relazione alla prossimità con la zona residenziale.

Progettazione strategica (art. 21 delle Norme Generali)

Piano particolareggiato - progetto di fattibilità

Una piazza- *la piazza delle case* - segna l'incrocio tra via Richard e via Tommaseo e si costruisce attraverso case su strada.

Data la prossimità con il Campo Volo, intorno alla piazza si dovrà produrre una progressiva rarefazione dell'edificato e un progressivo incremento della messa a dimora di alberi a basso e alto fusto; qui il parco si insinua estendendosi verso la città costruita e la via Richard diventa pedonale. Così come previsto dall'art. 21.a 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*.

Via Tommaseo

Il progetto prevede che la via divenga il collegamento tra il verde e lo sport del corso Antony, il verde del Campo volo che si insinua tra le case – *il parco entra in città* - e ancora i luoghi del lavoro esistenti e previsti.

Al fine di garantire una maggiore compatibilità con la presenza residenziale, i luoghi del lavoro di nuovo impianto, derivanti dalla modificazione del tessuto urbano, dovranno essere caratterizzati dal prevalere della funzione terziaria e della attività di servizio rispetto a quella specificatamente manifatturiera. In particolare la funzione terziaria dovrà localizzarsi verso l'ambito residenziale.

La via dovrà essere segnata da elementi vegetali laddove attraversa il parco o dove le case si arretrano rispetto al filo strada, altrimenti dovrà essere segnata dalle facciate delle aziende poste sul fronte strada e dalle facciate delle case su strada previste sulla piazza che conclude la via.

Sul lato opposto, la via Tommaseo si attesta in corrispondenza dello stabilimento Sandretto.

Il progetto per l'area a servizi – *il parco entra in città* - dovrà essere definito attraverso *concorso di progettazione*.

Corso Fratelli Cervi

La traccia incompiuta di corso Fratelli Cervi viene proseguita a connettersi con la nuova via Tampellini e la strada statale 24 attraverso l'itinerario nel parco.

La nuova viabilità corre tangente all'area a servizi destinata ad attività ricreative ed allo svago compresa tra il Campo volo e il parco Dalla Chiesa, al Deposito della Metropolitana e all'area verde del Campo Volo.

La definizione architettonica degli edifici che segnano il corso dovrà segnalare il progressivo ingresso in città.

Corso Pastrengo

Corso Pastrengo è l'asse che corre tra l'ambito di trasformazione di via De Amicis e il parco Dalla Chiesa; esso assume pertanto un importante ruolo di rapporto fra le due aree.

Con l'abbattimento del muro dell'ex ospedale psichiatrico il corso ed il parco hanno perso la loro originaria definizione e la fascia compresa tra il ciglio stradale e l'antico muro si pone oggi come ambito da riqualificare e valorizzare.

Particolare rilievo riveste l'ampia area a servizi, prevista nell'ambito sottostante il deposito della metropolitana, preposta a ospitare un *parcheeggio pubblico, area sosta camper e servizi connessi*.

Quest'area a servizi, si pone come elemento di relazione tra il parco Dalla Chiesa e il Campo volo, tra la città consolidata e l'area di trasformazione dei bordi della città.

Il progetto per l'area dovrà essere definito attraverso *concorso di progettazione*.

6. Ambiti normativi

i luoghi del lavoro descrive quei luoghi dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o commercio. 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.

Nell'ambito normativo i luoghi del lavoro potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente nel rispetto dell'art. 14 delle norme generali e di modificazione del tessuto urbano laddove individuato sulla tavola normativa. La trasformazione tra luogo del lavoro P e luogo del lavoro T è sempre ammessa previo reperimento o monetizzazione delle aree a servizi, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.

Sono ammessi in ambito normativo -i servizi- lungo la nuova via Tampellini impianti di distribuzione di carburanti, così come classificati all'art. 4 della L.R. 23.4.99, n. 8 "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione" e nel rispetto del D.L. 11.02.98, n.32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti...". Le aree destinate a tali funzioni dovranno prevedere corsie di accelerazione e decelerazione per l'ingresso e l'uscita. Sono inoltre ammessi all'interno dell'ambito i luoghi del lavoro impianti per la distribuzione di carburanti ad uso privato ed esclusivo delle imprese.

case basse descrive 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 esistente e di modificazione del tessuto urbano. Le case potranno avere numero massimo di tre piani. Le case basse per le quali è previsto l'allineamento su strada, ove sulle tavole di piano sia specificatamente indicato *l'allineamento su strada delle case*, fatto salvo il medesimo indice edificatorio, potranno avere un numero massimo di cinque piani. Destinazione principale: le case.

case alte descrive 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. 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 servizi.

i luoghi della modificazione del tessuto urbano individua quelle porzioni di territorio comunale, considerate di categoria B e C secondo il D.M. 2.4.68 n. 1444, da sottoporre a ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. Per esse il P.R.G.C. individua *aree di modificazione*, opportunamente perimetrate, disciplinate da *schede progettuali* che possono avere i contenuti di Piano Particolareggiato ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i. (Superficie Territoriale, Indice Territoriale, altezze massime edifici, distacchi fra edifici, aree da dismettere a servizi, concentrazioni edilizie con relative destinazioni d'uso). Nel caso in cui le schede abbiano i contenuti di piano particolareggiato, gli interventi potranno essere realizzati direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.; in alternativa, sarà comunque possibile ricorrere a S.U.E.

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 servizi descrive i luoghi destinati a servizi, specificandone la denominazione, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città. Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alle previsioni del progetto.

Servizi derivanti dalla modificazione del tessuto urbano:

Al fine di introdurre un parametro perequativo tra le diverse destinazioni definite dal piano, la dismissione a servizi sarà così garantita: Luoghi del lavoro: dismissione in ragione del 48% della superficie territoriale; Case alte, case alte su strada e case basse: dismissione in ragione del 76% della superficie territoriale. La superficie da dismettere a servizi verifica quanto previsto dall'art. 21 della legge 56/77. *Nel caso di modificazione del tessuto urbano, il mutamento di destinazione d'uso da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T senza incrementi di slp, non conduce a ulteriori cessioni o monetizzazioni di aree a servizi. In caso di incrementi di slp vale quanto previsto all'art. 6.1*

Modalità di intervento.

Servizi derivanti dalla 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. ossia 29 mq ad abitante per le case, il 10% della superficie fondiaria per i luoghi del lavoro della categoria P; l'80% della superficie lorda di pavimento per i luoghi del lavoro della categoria T. 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. Su una superficie territoriale di mq. 1.188.842, la superficie complessiva destinata a servizi all'interno de I bordi della città le Aree di via De Amicis è pari a mq. 427.083. Il progetto individua e nomina le aree a servizi: *giardino attrezzato*, mq 882; *giardino attrezzato*, mq 2.608; *verde pubblico*, mq 4.690; *parcheggio via Manzoni*, mq 8.212; *giardino attrezzato via Manzoni, via Tommaseo*, mq 5.302; *parcheggio via Tommaseo*, mq 1.803; *l'area Mandelli* destinata a Parco della storia industriale con superficie pari a 39.303 mq, *parcheggi pubblici, area sosta camper e servizi connessi*, con superficie pari a mq. 30.502 + mq 24.577; *il luogo dello scambio e della comunicazione* con superficie pari a mq. 5.308, *la piazza delle case* pari a mq 2.129; *verde pubblico* 6.408; *prato alberato*, mq 4.208, *il parco entra in città* con superficie pari a mq 46.416; *fascia antinquinamento*, mq 3.247; *l'area del deposito della metropolitana* mq.

175.019; *area di possibile espansione metropolitana*, mq 12.994; *verde attrezzato e parcheggio* mq.1.382 + mq 3.615; *orto botanico*, mq 5.525; *parcheggio alberato*, mq 3.322; *la piazza dell'area di ricucitura* con superficie pari a mq. 2.700; *il percorso attrezzato a servizi* lungo via De Amicis pari a mq 8647; *parcheggi regolamentati su strada*, mq 5.000; *nel P.P. - area di modificazione 1. Fermi-Elbi: parcheggio di interscambio*, mq 13.055; *piazza Fermi-Elbi*, mq 11.630; *parcheggio alberato*, mq 12.502; *parcheggio interrato*, mq 6.174; *verde pubblico inedificabile*, mq 4.849.

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 obbligatoria

gli impianti tecnologici descrive luoghi della città ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluentamento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, è ammessa la modificazione del tessuto edilizio nel rispetto delle distanze minime tra gli edifici: $D_e=5$ m e delle distanze minime dai confini: $D_c=5$ m.

6.1 Modalità di intervento

L'ambito è da considerarsi classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art.2 lettera B, e ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. art 13 lett.f.

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

L'intervento è soggetto a concessione semplice, è soggetto a concessione convenzionata allorché vi sia dismissione di area a servizi.

Per i luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto, che si trasformino all'interno della propria categoria, ciò è sempre ammesso nel rispetto dei parametri e nel rispetto dell'art. 14 delle norme generali, l'intervento è attuabile mediante concessione singola, con la monetizzazione o il reperimento delle aree a servizi relative alla categoria di appartenenza come definiti ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i.

La trasformazione tra luogo del lavoro P e luogo del lavoro T è sempre ammessa, previo reperimento o monetizzazione delle aree a servizi, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. La concessione è convenzionata.

Così come previsto al terzo comma dell'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i., la superficie da destinare a parcheggio potrà essere utilmente reperita all'interno di apposite attrezzature multipiano, nonché nella struttura degli edifici e loro coperture ed anche nel sottosuolo.

Laddove l'intervento riguardi aree od impianti industriali esistenti che si rilocalizzano, l'attuazione delle modificazioni avverrà attraverso convenzione che preveda le modalità dei trasferimenti, gli impegni e le garanzie assunti dall'impresa, le modalità e i tempi del passaggio al demanio comunale delle aree e degli immobili da dismettersi a servizi, individuati all'interno del lotto dalla tavola normativa o da individuarsi in sede di convenzione medesima; il riuso degli immobili è ammesso con destinazione: i luoghi del lavoro.

Per le case all'interno dell'ambito *i luoghi del lavoro*, non afferenti all'attività, sono possibili interventi nel rispetto dei parametri di case basse .

Per *i luoghi del lavoro* ove il rapporto di copertura risulti già saturato, mentre non risultino soddisfatte le capacità edificatorie del lotto fondiario, sono comunque ammessi interventi di ampliamento (sopraelevazione) senza modifica del rapporto di copertura, tali da permettere la completa utilizzazione fondiaria.

Si individuano aree comprese all'interno di comparti di intervento ai sensi dell'art. 46 della legge regionale 56/77 e s.m.i. al fine di pervenire a interventi di trasformazione unitari. I comparti individuati sono 2, definiti come A e B.

Nei comparti A e B, per quanto attiene gli interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente, al fine di garantire un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari e un'adeguata dismissione di aree a servizi, gli operatori privati dovranno attuare in modo coordinato. Essi dovranno consorzarsi ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i. in comparti di intervento, così come evidenziati nelle tavole di inquadramento normativo.

I comparti comprendono case e servizi. Le destinazioni case alte su strada hanno indice di edificabilità fondiario pari a 1,2 mq/mq. Le aree a servizi da cedere, ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., sono pari a 29 mq ad abitante. Dovranno essere cedute aree all'interno del comparto come indicato sulle tavole di Inquadramento normativo fino al raggiungimento delle quantità previste dal progetto. Le quantità da dismettere all'interno dei comparti, sono riportate qui di seguito nella tabella "La modificazione del tessuto edilizio esistente".

Al fine della sottoscrizione della convenzione prevista dall'art 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., dovrà essere redatto un progetto di massima degli interventi per garantire la qualità, l'unitarietà e la completa attuabilità degli stessi. Nella convenzione saranno inoltre contenute le valutazioni relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero ambito di modificazione del tessuto edilizio esistente, che verranno ripartite per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento realizzabile.

Parametri

Per tutte le case

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,3 mq/mq di superficie lorda di pavimento

Superficie permeabile all'interno del lotto 20% della superficie fondiaria

per i luoghi del lavoro:

Indice fondiario: IF = 1,2 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0.60 mq/mq

Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10 m

Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: 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 per i luoghi del lavoro: 13 m

Distanza dalla fascia antinquinamento: Dfa = 10 m

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq riferito alla superficie lorda di pavimento

Superficie permeabile all'interno del lotto 10 % della superficie fondiaria

per le case basse :

Indice fondiario: IF = 0.8 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0.40 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 5 m

Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m

Numero massimo dei piani fuori terra per le case basse: 3

Altezza massima: 10 m

Per le case basse per le quali è previsto l'allineamento su strada

A parità di indici e parametri:

Numero massimo dei piani fuori terra: 5

Altezza massima: 16 m

per le case alte su strada:

Indice fondiario: IF = 1,2 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0,60 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: De = 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

Numero massimo dei piani fuori terra: 8

Altezza massima: 25 m

per le case alte

Indice fondiario: IF = 1.2 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0,30 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 5 m

Numero massimo dei piani fuori terra: 8

Altezza massima: 25 m

Solo per i bassi fabbricati di cui all'articolo 9 delle Norme generali, Dc=0 con atto di vincolo tra i proprietari

La modificazione del tessuto edilizio esistente
tabella relativa ai comparti

Comparto n° A	mq.
<u>superficie del comparto</u>	<u>4.440</u>
superficie fondiaria delle case	3.068
superficie a servizi da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	1.372
Comparto n° B	
<u>superficie del comparto</u>	<u>9.351</u>
superficie fondiaria delle case	4.634
Superficie a servizi da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	4.717

- la modificazione del tessuto urbano:

Per i luoghi del lavoro, gli interventi dovranno essere attuati in base all'art. 14 delle Norme Generali,

La dismissione di superfici dovrà essere così garantita:

Luoghi del lavoro: dismissione in ragione del 48% della superficie territoriale;

Case: dismissione in ragione del 76% della superficie territoriale.

La quota da dismettere a servizi verifica quanto previsto dall'art. 21 della legge 56/77 e s.m.i..

Al fine di garantire un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari e un'adeguata dismissione di aree a servizi, gli operatori privati dovranno attuare in modo coordinato.

Essi potranno:

A) consorziarsi in un unico intero ambito come meglio individuato nella tavola di inquadramento normativo e attuare attraverso Società di intervento pubblico privato;

B) consorziarsi ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i. in comparti di intervento come evidenziato nella tavola di inquadramento normativo.

Nei Comparti 2 e 3 i luoghi del lavoro dovranno essere caratterizzati dal prevalere della funzione terziaria e della attività di servizio rispetto a quella specificatamente manifatturiera, con le seguenti percentuali 70% e 30% .

Al fine della sottoscrizione della convenzione prevista dall'art 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., dovrà essere redatto un progetto di massima degli interventi per garantire la qualità, l'unitarietà e la completa attuabilità degli stessi. Nella convenzione saranno inoltre contenute le valutazioni relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero ambito di modificazione del tessuto edilizio esistente, che verranno ripartite per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento realizzabile.

Per l'attuazione ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono individuati all'interno della tavola 1a "Inquadramento normativo. La modificazione del tessuto urbano" quattro comparti di intervento. I comparti comprendono luoghi del lavoro, case, strade e servizi. Al fine dell'attuazione, per garantire l'autonomo funzionamento di ogni comparto, dovranno essere cedute le strade ed i servizi ad esso inerenti. Le aree in dismissione dovranno essere cedute nelle quantità previste dal progetto, all'interno del comparto o negli "ambiti di reperimento delle aree da dismettere" indicati sulla tavola di Inquadramento normativo. Le quantità in dismissione sono riportate qui di seguito nella tabella "La modificazione del tessuto urbano". Nel caso in cui le aree da dismettere all'interno del proprio comparto di intervento o degli "ambiti di reperimento delle aree da dismettere" siano già state acquisite dal Comune o da altro Ente, sarà possibile reperire le aree necessarie all'attuazione in altri comparti non ancora attuati.

Unicamente nel caso in cui siano esaurite le aree da dismettere all'interno del comparto relativo all'intervento, all'interno di altri comparti e all'interno dell'ambito di reperimento delle aree da dismettere è ammessa l'acquisizione e dismissione al Comune di altre aree a servizi sul territorio comunale o la monetizzazione di pari quantità.

Le aree da dismettere vanno individuate in relazione alla contiguità ad altre aree già dismesse, al fine di garantire un intervento che non polverizzi le aree di pubblico interesse e permetta di procedere alla attuazione dei servizi previsti, come descritti nella tabella "La modificazione del tessuto urbano".

All'interno della convenzione prevista dall'art 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., per la realizzazione dell'intervento previsto dal progetto del comparto di intervento, saranno contenute le valutazioni relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero ambito di modificazione del tessuto urbano; gli oneri saranno ripartiti per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento realizzabile. Alla convenzione dovrà altresì essere allegato un progetto di massima degli interventi da attuare sull'area, al fine di garantire l'unitarietà e qualità dell'intervento nonché la sua attuazione nel rispetto degli interessi ed esigenze delle parti.

Per strumento urbanistico esecutivo

Per il PEC Pomita, C.C. n. 645 del 7/7/93, attualmente in fase di attuazione, nel caso in cui non si attuassero le previsioni progettuali contenute nello strumento urbanistico esecutivo nel periodo di validità dello stesso (anno 2003), l'ambito normativo di riferimento dovrà essere case alte.

Parametri

Per tutte le case

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,3 mq/mq di superficie lorda di pavimento

Superficie permeabile all'interno del lotto 20% della superficie fondiaria

per i luoghi del lavoro

Indice fondiario: IF = 0.8 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0.60 mq/mq

Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10 m

Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: 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 per i luoghi del lavoro: 13 m

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento

Superficie permeabile all'interno del lotto 15 % della superficie fondiaria

per le case basse :

Indice fondiario: IF = 0.8 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0.40 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 5 m

Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m

Numero massimo dei piani fuori terra per le case basse: 3

Per le case basse per le quali è previsto l'allineamento su strada

A parità di indici e parametri di *case basse*

Numero massimo dei piani fuori terra: 5

Altezza massima: 16 m

La modificazione del tessuto urbano tabella relativa ai comparti

Comparto n° 1	mq.
<u>superficie del comparto</u>	<u>74.679</u>
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	65.368
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	9.311
superficie da dismettere obbligatoriamente all'esterno del comparto	51.029
totale	125.708

Comparto n° 2	
<u>superficie del comparto</u>	<u>33.407</u>
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	29.884
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	3.523
superficie da dismettere obbligatoriamente all'esterno del comparto	24.062
totale	57.469

Comparto n° 3	
<u>superficie del comparto</u>	<u>80.586</u>
superficie fondiaria delle case	30.777
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	30.469
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	19.340
superficie da dismettere obbligatoriamente all'esterno del comparto	106.245
totale	186.831

Comparto n° 4	mq.
<u>superficie del comparto</u>	<u>38.616</u>
superficie fondiaria delle case	10.000
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	12.137
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	16.479
superficie da dismettere obbligatoriamente all'esterno del comparto	26.391
totale	65.007

<u>Comparto n° 5</u>	mq.
<u>superficie del comparto</u>	<u>10569</u>
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	5496
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	5073
superficie da dismettere obbligatoriamente all'esterno del comparto	0
totale	10569

tabella relativa ai servizi

i servizi	mq.
parcheggio pubblico, area sosta camper e servizi connessi	47.566
luogo dello scambio e della comunicazione	24.280
il parco entra in città	46.097
il deposito della metropolitana	89.302
altri servizi a verde e parcheggi	23.216
totale	230.411

Per i comparti di ristrutturazione urbanistica ex art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i.

Sono perimetrare *aree di modificazione*, appartenenti all'ambito normativo (di ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i.) denominato *i luoghi della modificazione del tessuto urbano*, e normate da schede progettuali che possono avere i contenuti di Piano Particolareggiato ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i., alle quali si rimanda per le specifiche prescrizioni.

6.2 Fasce di rispetto

Come evidenziato alla tavola di Inquadramento normativo, si individuano:

- la fascia di inedificabilità imposta dal vincolo idrogeologico del pozzo di captazione pari a 200 metri di raggio;
- la fascia di inedificabilità relativa all'inserimento della nuova via Tampellini pari a 20 metri.
- la fascia di rispetto di metri 15 dall'asse del tracciato previsto della Metropolitana, così come meglio indicato nel progetto esecutivo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.105 del 20 giugno 1996; tale fascia è inedificabile, sono unicamente ammessi la messa a dimora di alberi, la sistemazione a verde ed i parcheggi.

Sono inoltre previste fasce inedificabili di protezione antinquinamento pari a 15 metri tra luoghi del lavoro e le nuove case come meglio evidenziato alla tavola di Inquadramento normativo. Tali fasce dovranno essere alberate con siepi o specie arboree ad alto fusto di tipo latifoglie sempreverdi, privilegiando quelle a rapido accrescimento, ad ampio sviluppo fogliare, tipiche della zona, evitando specie rustiche e/o infestanti. Dovranno essere messi a dimora esemplari di almeno m.2 00 di altezza e dovranno essere garantite sia la sostituzione delle piante deperite sia periodiche cure colturali.

7. Norme transitorie

Alla data di adozione del presente progetto, per tutti gli strumenti urbanistici approvati e/o convenzionati, il riferimento normativo è quello valido alla presentazione dell'istanza. La norma vale pertanto per il Piano esecutivo Convenzionato relativo all'area Pomita, approvato con D.C.C. n. 645 del 7/7/93.

I luoghi della modificazione del tessuto urbano - SCHEDE PROGETTUALI

Area di modificazione 1. **Fermi - Elbi** (vedi Piano Particolareggiato "Area Elbi")

DATI CATASTALI (da visura)

F.io 8 - m.li n. 220 (sup. mq 14800), n. 2563 (sup. mq 16171), n. 2740 (sup. mq 2172) parte, n. 2325 (sup. mq 200) parte;

F.io 10 all. 1 - m.li n. 39 (sup. mq 10807) parte, n. 544 (sup. mq 3587) parte, n. 545 (sup. mq 10000), n. 546 (sup. mq 10473) parte, n. 1259 (sup. mq 2249) parte, n. 530 (sup. mq 14173)

DESCRIZIONE

Area oggi occupata da fabbricati industriali e palazzina uffici dell'Azienda ELBI in procinto di rilocalizzarsi, nonché dalle aree, oggi occupate dall'Azienda MESSER. La nuova sede della ELBI, all'interno del territorio di Collegno, è già in fase di realizzazione nelle aree del P.I.P., secondo quanto previsto dagli accordi ratificati con l'Amministrazione del Comune di Collegno – in ossequio al programma di riordino delle attività produttive nel territorio.

OBIETTIVI

Configurare un luogo di centralità urbana in relazione alla presenza del terminale d'interscambio, della stazione di metropolitana (linea 1) denominata Fermi e la redigenda variante al P.R.G.C. DI COLLEGNO relativa al luogo di progetto denominato " i bordi della Città e le aree di via De Amicis". Trasformare il sito legandolo ad un insieme coordinato di interventi esteso alle aree ricadenti nella fascia compresa tra il tessuto urbano di Via De Amicis e Borgata Paradiso ad ovest ed il comparto produttivo di Via De Amicis ed il complesso della Certosa ad Est. Creare un luogo identificativo dell'immagine della città per gli utilizzatori della metropolitana e di nuova centralità per i residenti. Offrire spazi per funzioni di tipo terziario commerciale e per l'organizzazione di eventi immateriali, legati all'incontro e alla comunicazione, di riferimento all'intero sistema urbano collegnese. Integrare l'offerta residenziali garantendo una quota di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o sovvenzionata e agevolata, per soddisfare il fabbisogno locale e metropolitano.

PARAMETRI URBANISTICI – Dati normativi

Superficie Area di modificazione: (comprensiva della viabilità esistente confermata)	80.655 mq
Superficie territoriale (St): (alla quale si applicano gli indici territoriali)	77.867 mq
Indice territoriale di base (It):	0,4 mq SLP/mq ST *

*incentivi e/o incrementi per la trasformazione (da sommare all'indice base) pari a

incentivi (facoltativi)

- 15% della S.L.P. esistente a destinazione produttiva per le attività che intendono, attraverso specifica convenzione, rilocalizzarsi in ambito comunale
- 5% della S.L.P. esistente per gli interventi di trasformazione su lotti già edificati
- 0,04 mq/mq (pari al 10% dell'indice territoriale) per interventi finalizzati all'ottenimento di prestazioni energetiche elevate degli edifici (certificazione energetica di tipo A)
- 0,02 mq/mq (pari al 5% dell'indice territoriale) per interventi finalizzati all'ottenimento di prestazioni energetiche elevate degli edifici (certificazione energetica di tipo B)

incrementi (obbligatorie)

- 0,04 mq/mq (pari al 10% dell'indice territoriale). Tale incremento dovrà essere utilizzato esclusivamente per la realizzazione obbligatoria di E.R.P. (ex art. 1 L. 457/78) nella misura equivalente a 3 volte l'incremento stesso. Nel caso la trasformazione comporti la rilocalizzazione di attività produttiva nell'ambito del territorio comunale, l'incremento sopra descritto sarà pari a 0,12 mq/mq da utilizzarsi interamente per la realizzazione di E.R.P.. Delle suddette quantità di E.R.P., almeno il 50% dovrà essere destinato all'edilizia convenzionata (ex art. 1, lett. b L. 457/78)

Tali incentivi e/o incrementi per la trasformazione possono concorrere sino alla saturazione di un **indice territoriale massimo assoluto pari a 0.6 mq/mq.**

SCHEDE PROGETTUALE

PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DEGLI S.U.E.

Destinazioni d'uso:

Residenza : min. 40% della SLP totale di progetto

Terziario * : max. 60% della SLP totale di progetto

* così ripartito: - commercio: max. 45% della SLP totale (max. 8.000 di vendita per centro commerciale)

- altro terziario: min. 15% della SLP totale

I nuovi insediamenti dovranno essere soggetti a :

- valutazione di impatto acustico, nel caso di destinazione d'uso commerciale;

- valutazione di clima acustico nel caso di insediamenti residenziali;

- rigoroso rispetto dei requisiti passivi degli edifici sia per quanto attiene gli edifici commerciali che per i nuovi insediamenti residenziali, con particolare attenzione per questi ultimi.

Inoltre dovrà essere predisposta una specifica valutazione acustica delle attività insediate negli edifici limitrofi l'ambito di intervento al fine di valutare l'eventuale, diversa localizzazione degli edifici in progetto, al fine di realizzare una adeguata fascia di arretramento, se necessaria, o predisporre opportuni interventi di mitigazione del potenziale inquinamento acustico derivante dalle attività ed infrastrutture viarie limitrofe (anche sulla base dell'elaborato – Indagine ambientale presso lo stabilimento Messer Italia SpA di Collegno – adottato con D.C. n. 89 del 24.07.2007.

Le quantità di progetto relative alle superfici commerciali sono quelle contenute nel Piano Particolareggiato "Area ELBI".

Ai sensi dell'art. 24 della DCR 24.3.2006 n. 59-10831, la destinazione d'uso commercio al dettaglio, per le aree ricomprese nella U.M.I. 2, è limitata agli esercizi di vicinato.

In ogni caso si richiamano integralmente i contenuti e le condizioni progettuali stabilite dall'art. 6 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.3.2006 n. 59-10831.

Fabbisogno minimo aree a standard

Residenza: 29 mq/ab

Commercio e Servizi alle persone: 1 mq/ 1mq SLP

Devono essere garantiti i parcheggi per le attività commerciali ai sensi dell'art. 25 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006

Destinazione aree per servizi:

parcheggio, spazi pubblici attrezzati, verde di quartiere, attrezzature di interesse comune

REGOLE EDILIZIE – Dati planovolumetrici

N° massimo di piani:	Allineamenti:
Rapporto di copertura:	Distanza min. dalle strade :
Distanza min tra edifici:	Distanza max tra edifici:

NOTA. Le **Regole edilizie** della presente area di modificazione sono quelle definite dal Piano Particolareggiato "Area ELBI"

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

15 mt dall'asse della linea 1 della metropolitana

PROCEDURA DI ATTUAZIONE

Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata; permesso di costruire convenzionato in attuazione dei contenuti della scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. In fase di attuazione possono essere individuati comparti edificatori da parte del Comune o dei soggetti privati proponenti (rif. Art. 46 L.U.R. e s.m.i.), a condizione che siano realizzate, contestualmente gli insediamenti e opere infrastrutturali ed i servizi connessi alle attività insediate e funzionali all'inserimento urbanistico dell'intervento nel tessuto edilizio e nella rete viaria esistente.

In fase esecutiva l'area di carico scarico del centro commerciale, prevista in sede di P.P., dovrà essere allontanata, traslandola verso ovest quanto necessario per evitare problematiche di carattere acustico nei confronti delle residenze in progetto (ricettori sensibili).

NB. Le superfici riportate nella scheda derivano dai dati in possesso dell'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di richiesta di permesso di costruire convenzionato, piuttosto che in sede di elaborazione degli S.U.E., dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.

Area di modificazione del tessuto urbano: 1. Fermi - Elbi

D. Modifiche cartografiche

- Tavola 14.1 *Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC*

Di seguito si allegano lo stralcio del Progetto definitivo di Variante adottato e quello della Variante approvata dalla Regione Piemonte con modifiche “ex officio”, oltre alla relativa legenda:

pagina non scritta