



PROVINCIA DI TORINO
Settore Urbanistica e Ambiente

VARIANTE N. 11, PARZIALE, AL PRGC

(ex art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i.)

PROGETTO DEFINITIVO

Collegno, aprile 2009

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 della Variante n. 11:**

Coordinatore e Responsabile del Procedimento: Arch. Lorenzo De Cristofaro
Responsabile Tecnico: Arch. Chiara Michelacci
Istruttore Tecnico e Disegnatore: Geom. Luca Pia

Supporto Amministrativo: Francesco Scarciglia
Supporto Tecnico-edilizio: Geom. Pietro Gentile

SOMMARIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- 1 Descrizione della variante
 - 1a Premessa – dati P.R.G.C. vigente e Varianti precedenti
 - 1b Contenuti e motivazioni generali
 - 1c Verifica del rispetto dei requisiti delle varianti parziali
 - 1d Valutazione di compatibilità acustica ex art. 5 L.R. 52/2000

- 2 Elenco puntuale delle modifiche
 - 2a Relazione illustrativa
 - 2b Norme tecniche di attuazione
 - 2c Servizi di progetto – Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2
 - 2d Elaborati cartografici

MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

- 1 Modifiche alla Relazione illustrativa
- 2 Modifiche alle Norme tecniche di attuazione:
 - norme generali
 - schede di progetto *La Certosa Reale*
Il territorio agricolo
I bordi della città e le aree di via De Amicis
- 3 Modifiche all’elaborato “Servizi di Progetto – Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2”
- 4 Modifiche cartografiche

pagina non scritta

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

pagina non scritta

1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

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”;
- con deliberazione C.C. n. 111 del 09/11/2006 ha approvato il 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.;
- con deliberazione C.C. n. 112 del 09/11/2006 ha preso atto del verbale della conferenza di servizi del 12/09/2006 ed ha approvato 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 – Società SAIT Abrasivi – per la ridefinizione del comparto di intervento facente parte dell’area di riordino e completamento infrastrutturale del P.I.P.;
- con deliberazione C.C. n° 127 del 20/12/2006 ha approvato il 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;
- con deliberazione del C.C. n° 74 del 21/06/2007 ha approvato il 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.*”);

- con deliberazione C.C. n° 88 del 24/07/2007 ha approvato il 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.”.
- con deliberazione del C.C. n. 89 del 24/07/2007 ha adottato il 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;
- con deliberazione C.C. n. 94 del 24/07/2008 ha approvato il 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;
- con deliberazione C.C. n. 131 del 30/10/2008 ha provveduto al recepimento delle modifiche “ex officio” della Regione Piemonte al Piano Particolareggiato Area ELBI e contestuale Variante n. 6, strutturale, al vigente PRGC, ed ha approvato, con la procedura di cui all’art. 17, comma 8, L.R. 56/77, le modifiche allo strumento urbanistico generale connesse all’inserimento di un centro comunale per la raccolta di rifiuti differenziati.
- con deliberazione C.C. n. 20 del 12/02/2009 ha adottato il progetto preliminare di variante parziale n. 11 al PRGC, mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa al recepimento dell’assetto viabilistico connesso all’attuazione del P.E.C.L.I. “Cascina Canonica” ed alla modifica del comparto 1 in ambito “De Amicis”.

1b – Contenuti e motivazioni generali

La Variante interessa aspetti di viabilità legati all'attuazione di due importanti previsioni di modificazione del tessuto urbano:

1- INSEDIAMENTO COMMERCIALE “CASCINA CANONICA”

Con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 5 del 19.01.2006 e n. 24 del 28.02.2006 il Comune di Collegno approvò la Variante al PRGC connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive per l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita in zona “Cascina Canonica” (procedimento di cui all'art. 5 del DPR 447/98 e s.m.i.). Tali previsioni furono recepite all'interno dello strumento urbanistico generale in sede di approvazione della Variante n. 7 con Deliberazione C.C. n. 127 del 20.12.2006.

Gli sviluppi progettuali dell'ambito, sottoposto a strumento urbanistico esecutivo, sono stati successivamente definiti da uno specifico Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (PECLI) approvato con Deliberazione C.C. n. 105 del 27.09.2007.

Ciò premesso, con riferimento agli aspetti propriamente oggetto della presente Variante, si evidenzia che i numerosi studi ed approfondimenti di carattere viabilistico hanno richiesto la previsione di importanti opere sulla viabilità, sia in adeguamento delle strade esistenti che in termini di nuovi percorsi veicolari.

In particolare, oltre alla nuova viabilità di accesso al punto vendita interna al comparto di intervento ed agli elementi di collegamento della stessa con la SSP n. 24, si rendono necessarie opere di sistemazione della SP n. 176, nel tratto compreso tra la rotatoria di Via Spagna e la SSP n. 24, ed interventi finalizzati all'ampliamento della stessa SSP n. 24, entrambe fuori comparto.

Per far fronte a queste necessità, il Piano Esecutivo Convenzionato approvato individua gli interventi infrastrutturali richiesti suddividendoli in due fasi temporali distinte, denominate Fase 1 e Fase 2, per consentire in primo luogo l'esecuzione prioritaria delle opere viabilistiche di rilevanza immediata, imprescindibili per una basilare sostenibilità dei flussi di traffico generati dal punto vendita (Fase 1), ed in un secondo tempo la realizzazione “a regime” di tutte le opere necessarie ad un'ottimale gestione del traffico indotto (Fase 2).

La presente Variante ha pertanto lo scopo di rendere la conformità urbanistica delle opere afferenti alla Fase 2, recependone l'assetto dal PECLI già approvato. Parimenti, nell'intento di dare una configurazione definitiva delle aree preordinate a vincolo espropriativo, si è scelto di recepire l'assetto complessivo della viabilità fuori comparto includendo anche interventi già individuati nella prima fase, ma finora non recepiti nel PRGC poiché rientranti nei meccanismi di flessibilità del Piano (limitate modifiche dei tracciati viabilistici ricomprese all'interno delle fasce di rispetto stradali). Tenuto conto delle controdeduzioni alle osservazioni a suo tempo presentate al PECLI, si è ritenuto di lasciare invariato il sedime stradale del PRGC vigente per quanto riguarda gli interventi previsti dalla Fase 2 lungo la SSP n. 24. Gli stessi – comunque realizzabili nei margini di flessibilità del Piano Regolatore poiché compresi entro la fascia di rispetto della viabilità esistente – saranno oggetto di un necessario approfondimento progettuale finalizzato a valutare una eventuale traslazione dell'infrastruttura viaria verso sud.

Per quanto attiene alle opere della Fase 1 non conformi all'assetto definitivo della viabilità, è stata inserita in normativa (luogo di progetto *Il territorio agricolo – Le Relazioni*) una specifica precisazione che ne sottolinea il carattere di temporaneità, attestandone la compatibilità urbanistica su un arco di tempo limitato, in attesa dell'esecuzione delle opere ottimali della seconda fase.

Le modifiche sulla viabilità sono effettuate sulla base di un meccanismo di “compensazione” delle aree: gli adeguamenti non comportano pertanto alterazione delle quantità generali del Comparto d'intervento, con particolare riferimento ai servizi.

La Variante comporta inoltre la sistemazione dei percorsi ciclopedonali proposti con l'intervento, adeguandone il tracciato alla luce degli ultimi approfondimenti per migliorarne la fruizione e minimizzare l'impatto sui fondi agricoli attraversati.

2- COMPARTO DI INTERVENTO N. 1 IN AMBITO “DE AMICIS”

Il comparto di intervento n. 1, individuato dal PRGC in ambito normativo “I luoghi del lavoro con modificazione del tessuto urbano” del luogo di progetto *I bordi della città e le aree di Via De Amicis*, vide un originario tentativo di attuazione con la firma della prima convenzione, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77, in data 29.07.2002. Questa caratterizzava un comparto a prevalente destinazione produttiva, articolato su 4 lotti di superficie fondiaria complessiva di mq 65.368. La natura industriale dell'ambito accompagnava la scelta di una viabilità avente natura essenzialmente interna, privata, e con funzione strettamente limitata alle necessità delle aziende coinvolte.

L'approvazione del documento di indirizzi per la definizione della Variante di PRGC sull'intero comprensorio “De Amicis” (C.C. n 74 del 26.05.2005) richiamò successivamente la necessità di rivedere le caratteristiche generali di tutta l'area, definendo per la stessa una maggiore vocazione terziario-residenziale e reinterpretando il concetto di “mixité” per ridisegnare l'intero ambito di Via De Amicis quale “luogo di nuova centralità urbana e porta ovest nel Sistema Metropolitano Torinese”.

Questo nuovo scenario portò gli operatori del comparto 1 a ripensare la natura dell'intervento proposto ed a considerare la trasformazione in chiave più propriamente terziaria.

In data 08.11.2006 è stata pertanto stipulata una convenzione integrativa che consentisse all'interno del comparto anche la destinazione terziaria-commerciale e che prevedesse, fra l'altro, la cessione gratuita al comune di Collegno di tutte le aree eventualmente necessarie alla formazione del nuovo assetto viabilistico complessivo della zona.

Sulla base della convenzione integrativa sono state presentate dagli operatori diverse proposte di trasformazione del comparto, perfezionate da approfondimenti di carattere viabilistico ed esaminate di concerto con i vari Uffici Comunali coinvolti nell'istruttoria della pratica (Urbanistica ed Edilizia, LL.PP, Polizia Municipale). A fronte della nuova destinazione, le viabilità interne principali sono ora indicate come pubbliche (proposta del 05.05.2008), funzionali ad un utilizzo più ampio rispetto all'area del solo comparto, e se ne prevede la dismissione al Comune con realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, previa compensazione di quanto già sostenuto dai proponenti per l'apertura del tratto di Viale Certosa precedentemente realizzato (soluzione proposta il 22.07.2008).

La presente Variante recepisce pertanto nel PRGC l'assetto definitivo della viabilità pubblica afferente al comparto, sia all'interno che all'esterno del perimetro dello stesso, come sistemato a seguito di ulteriori approfondimenti richiesti dagli Uffici e dalla Commissione Edilizia Comunale e

presentato ufficialmente dagli operatori unitamente alla proposta di trasformazione in data 01.12.2008.

Nella Variante viene inoltre indicata fra le previsioni di PRG la viabilità esistente a prolungamento della Via Sassi, prevedendo una rotatoria di raccordo con Corso Fratelli Cervi.

L'indicazione della viabilità funzionale al comparto 1 comporta il ridimensionamento di alcune aree a servizi art. 21 (meglio identificate nelle pagine seguenti) e l'eliminazione della piccola mandorla a servizi prevista in adiacenza della rotatoria tra Corso Fratelli Cervi e Viale Certosa (fra l'altro priva di codifica e di riferimento nelle NTA) in quanto considerabile come opera accessoria alla viabilità. E' adeguato il percorso ciclopedonale a nord del Viale Certosa in corrispondenza dell'area del comparto ed è completata la fascia di rispetto stradale in corrispondenza della succitata rotatoria al fine di renderne una maggiore coerenza in applicazione delle previsioni edificatorie del comparto 2.

Dal punto di vista generale si è colta l'occasione per inserire nelle NTA di Piano Regolatore (NTA generali – Art. 7 *Destinazioni d'uso*) una specifica disciplina sulla viabilità, della quale il PRGC si rivelava carente.

In particolare è stata resa esplicita la possibilità (di fatto già utilizzata nel Piano, ma non formalmente disciplinata) di fruire della capacità edificatoria prodotta sulle aree di sedime stradale, qualora queste insistano, in base all'azonamento, su aree dotate di indice fondiario o territoriale, ed è stato meglio definito l'ambito di applicazione dei restanti parametri urbanistico-edilizi a fronte di una maggiore chiarezza interpretativa.

Nell'ambito dei criteri di flessibilità, già disciplinati dal PRGC in relazione a limitate modifiche dei tracciati viabilistici che siano comprese all'interno delle relative fasce di rispetto, è stata inoltre ammessa la possibilità di lievi variazioni dei tracciati individuati, nel rispetto dei fili edilizi e degli allineamenti esistenti e comunque in subordine ad eventuali progetti di viabilità già definiti.

Si è provveduto altresì alla correzione di alcuni errori materiali presenti in Relazione Illustrativa di PRGC nelle tabelle di conteggio complessivo dei servizi, eliminando in tal modo contrasti rilevati con le enunciazioni degli altri elaborati di Piano Regolatore (Tabella dei servizi).

Al fine della verifica dei requisiti di Variante Parziale, condotta ai sensi dell'art. 17 comma 4 lett. b) e c) L.R. 56/77, si segnala che la presente Variante incide sul dimensionamento dei servizi afferenti alla residenza di cui all'art. 21 della legge regionale medesima, come ulteriormente specificato nel prospetto riportato al paragrafo successivo.

A seguito dell'adozione, avvenuta in Consiglio Comunale con Delibera n. 20 del 12.02.2009, il Progetto Preliminare di Variante ha ottenuto parere di compatibilità con il PTC da parte della Provincia di Torino con DGP n. 388-13478/2009 del 31.03.2009.

La Variante è stata regolarmente pubblicata ai sensi di legge per trenta giorni consecutivi dal 26.02.2009 al 27.03.2009. Sono pervenute nei termini due osservazioni, non accolte sulla base delle motivazioni indicate nella specifica Relazione di controdeduzione; le stesse non hanno pertanto comportato modifica degli elaborati.

1c – Verifica del rispetto dei requisiti delle varianti parziali

La variante in oggetto si configura di carattere parziale, in quanto:

- 1) individua previsioni tecniche e normative ricadenti fra le fattispecie espressamente sottratte all'obbligo di variante strutturale, ai sensi della Circolare P.G.R. 5 agosto 1998, n. 12/PET;
- 2) non è in contrasto con la pianificazione sovracomunale;
- 3) non presenta i caratteri di cui ai comma 4 e 6 dell'art. 17 della legge regionale 56/77.

Considerata la modificazione di alcuni servizi ex art. 21 afferenti alla residenza, si procede alla verifica analitica riportata nella tabella di seguito, verificando che il contatore complessivo riferito alle Varianti parziali finora approvate non ecceda il limite massimo (0,5 mq/ab) prescritto dalla normativa per poter ricorrere a questo tipo di strumento, e che l'ammontare di servizi pro-capite resti comunque superiore a 25 mq/ab.

SERVIZI IN PROGETTO

	Codice area	Descrizione	Superficie (mq)	Differenza superficie (mq)
PRGC VIGENTE	6.4	Parco Dalla Chiesa	300.082	- 294
VARIANTE N. 11			299.788	
PRGC VIGENTE	9.17	Parcheggio alberato	25.808	- 979
VARIANTE N. 11			24.829	
PRGC VIGENTE	9.18	Area sosta camper e servizi connessi	22.854	- 1.387
VARIANTE N. 11			21.467	
TOTALE DIFFERENZA RISPETTO AL PRGC VIGENTE				- 2.660

PRGC approvato con DGRP n. 10-9436 del 26.05.2003
 Riferimento per il dimensionamento: numero abitanti **59.283**

Aree a servizi globali ai sensi della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.

	Variante parziale n. 1	Variante parziale n. 2	Variante parziale n. 3	Variante parziale n. 4	Variante parziale n. 5	Variante parziale n. 7	Variante parziale n. 8	Variante parziale n. 10	Variante parziale n. 11
	approvata con D.C.C n. 7 del 25.02.04	approvata con D.C.C. n. 47 del 23.03.05	approvata con D.C.C. n. 136 del 27.10.2005	approvata con D.C.C. n. 158 del 15.12.2005	adottata con D.C.C. n. 54 del 23.05.2006	approvata con D.C.C. n. 127 del 20.12.2006	approvata con D.C.C. n. 88 del 24.07.2007	approvata con D.C.C. n. 94 del 24.07.2008	in approvazione
superficie aree a servizi in variazione (mq)	-7.239	senza modifiche alle aree a servizi afferenti alla residenza	-2.935	senza modifiche alle aree a servizi	-1.950	-803	senza modifiche alle aree a servizi	senza modifiche alle aree a servizi	-2.660
Dimensionamento a servizi per abitante (mq/ab.)	-0,12		-0,05		-0,03	-0,01			-0,04

N.B.

La **Variante n. 6**, approvata con DGR 57-8117 in data 28.01.2008, è strutturale, localizzata, riguardante un ambito specifico del territorio comunale (P.P. "Area ELBI").

La **Variante n. 9**, finalizzata all'ampliamento dell'area industriale di Collegno lungo la SSP n. 24, parimenti strutturale, è attualmente limitata all'approvazione del documento programmatico (Deliberazione C.C. n. 74 del 21.06.2007) in base ai disposti della L.R. 1/2007.

contatore complessivo aree a servizi in variazione (mq)	-15.587				
dimensionamento complessivo a servizi per abitante (mq/ab.)	- 0,26				

Superfici a servizi complessive art. 21 a seguito di variante (mq)	1.779.306 *				
Dotazione a servizi art. 21 per abitante a seguito di variante (mq/ab.)	30,01	➤	25 mq/ab.		

* Il valore non considera l'incremento di aree per servizi apportato alla dotazione con la Variante strutturale n. 6

1d – Valutazione di compatibilità acustica ex art. 5 L.R. 52/2000

Per quanto attiene l'aspetto legato alle disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico, si evidenzia che lo stesso è regolamentato dalle legge quadro 26 ottobre 1995 n. 447 e dalla successiva legge regionale 20 ottobre 2000 n. 52.

Il comune di Collegno, in applicazione delle predette disposizioni, con Deliberazione del C. C. n. 75 del 26/05/2005 ha adottato la Classificazione acustica definitiva del territorio.

In ogni caso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della citata legge regionale n. 52, risulta che ogni modifica degli strumenti urbanistici comporta la contestuale verifica e l'eventuale revisione della classificazione acustica.

Nella fattispecie si evidenzia che le modifiche della presente variante non richiederanno revisione della zonizzazione acustica adottata in quanto non si determinano variazioni delle tipologie insediative ammesse, bensì ci si limita ad indicare nuove previsioni viabilistiche ed a modificare alcuni tracciati veicolari e ciclopedonali già individuati.

2. ELENCO PUNTUALE DELLE MODIFICHE

2a) Relazione illustrativa

Modifica delle superfici destinate a servizi ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. all'interno del paragrafo 4.6.b, *Calcolo della dotazione a servizi in previsione*, nonché rettifica di alcuni errori materiali presenti in tabella.

2b) Norme tecniche di attuazione

Norme generali

Art. 7 – Destinazioni d'uso: inserimento di una definizione specifica per la viabilità

Schede di progetto:

La Certosa Reale

Modifica dei servizi art. 21 – variazione di superficie

Il territorio agricolo

Relazioni per la realizzazione dell'intervento a carattere commerciale in Via Torino-Pianezza Cascina Canonica: inserimento di precisazioni relative alla viabilità.

I Bordi della città e le aree di via De Amicis

Modifica dei servizi art. 21 – variazione di superficie

2c) Servizi di progetto – Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2

La Certosa Reale

Modifica del punto 6.4 – servizi art. 21

I Bordi della città e le aree di via De Amicis

Modifica dei punti 9.17 e 9.18 – servizi art. 21

2d) Elaborati cartografici

Modifica dei seguenti elaborati cartografici:

Tav. n. 2.1 – 2.2

Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale scala 1:5.000

Tavv. n. 3.1 – 3.2

Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto scala 1:5.000

Tavv. n. 4.1 – 4.2

Tavola dei servizi esistenti scala 1:5.000

Tavv. n. 5.1 – 5.2

Tavola dei servizi in progetto Tavv. n. 6.1.1 – 6.1.2	scala 1:5.000
La città sotterranea –rete gas Tavv. n. 6.2.1 – 6.2.2	scala 1:5.000
La città sotterranea –rete energia elettrica Tavv. n. 6.3.1 – 6.3.2	scala 1:5.000
La città sotterranea –rete acquedotto Tavv. n. 6.4.1 – 6.4.2	scala 1:5.000
La città sotterranea –rete fognaria Tavv. n. 7.1 – 7.2	scala 1:5.000
Tavola di inquadramento normativo Tavv. n. 8.9 – 8.10 - 8.21 – 8.22	scala 1:5.000
Tavola di inquadramento normativo Tavv. n. 11.7.1 – 11.7.2	scala 1:2.000
Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica Tav. n. 13	scala 1:5.000
Tavola di inquadramento normativo Tav. n. 13.1	scala 1:6.000
Tavola della viabilità Tav. n. 14.1	scala 1:6.000
Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC	Scala 1:6.000

luogo di progetto “La Certosa Reale”

Individuazione della viabilità a rotatoria all’intersezione tra Corso Pastrengo e Viale Certosa con conseguente lieve ridimensionamento dell’area a servizi del parco urbano.

luogo di progetto “Il territorio agricolo”

Recepimento della viabilità di progetto prevista dal PECLI “Cascina Canonica” con particolare riferimento alla Fase 2. Adeguamento dei tracciati ciclopeditoni previsti sia all’interno che all’esterno del comparto di modificazione del tessuto urbano.

luogo di progetto “I bordi della città e le aree di Via De Amicis”

Individuazione dei tracciati viabilistici afferenti al comparto 1 di Via De Amicis con conseguente adeguamento delle aree a servizi interessate. Individuazione della viabilità già prolungamento di Via Sassi e suo raccordo con corso Fratelli Cervi. Adeguamento dei percorsi ciclopeditoni già previsti, delle fasce di rispetto e della fascia di protezione antinquinamento tra i comparti di modificazione 2 e 3.

MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

pagina non scritta

1 – Modifiche alla Relazione illustrativa
(sono ~~barrate~~ le elisioni ed evidenziate le aggiunte)

OMISSIS

4.6 Calcolo del fabbisogno di aree a servizi nel comune di Collegno

Sulla previsione di una città di 59.837 abitanti viene calcolata la dotazione a servizi per la città prevista in ragione del modificato indice abitativo da 33,3 mq ad abitante a 38,3 mq ad abitante: la quantità di servizi da individuarsi a scala comunale diventa pertanto pari a 29 mq ad abitante per gli interventi con indice edificatorio inferiore o uguale a 1mq/mq, mentre è pari a 46 mq ad abitante per gli interventi con indice edificatorio superiore a 1mq/mq. Tale differenza risponde al meccanismo di perequazione delle aree, già specificato al punto 4.3.c. Le case e la dismissione diversificata a servizi, che risponde all'esigenza di attuare politiche eque a fronte di possibilità di rendita differenziate.

Inoltre il piano deve soddisfare il fabbisogno pregresso. Al fine della valutazione si è quindi preventivamente verificata l'effettiva quantità di servizi ora presenti sulla città .

4.6.a :Calcolo della dotazione a servizi esistente al 1998

Aree a servizi articolo 21

	Istruzione di base 5 mq/ab	mq/ab	Attrezz. Interesse comune 5 mq/ab	mq/ab	Spazi pubblici a parco, sport, etc. 12,5mq/ab	mq/ab	Parcheggi pubblici 2,5 mq/ab	mq/ab	TOT. 25 mq/ab	Totale mq/ab
Centro storico Oltredora Borgonuovo Ab. 1998 = 11.507	42.698	3,7	56.516	4,9	566.417	49,2	37.798	3,3	703.429	61,1
Leumann Terracorta Ab. 1998 = 8.089	14.361	1,8	8.215	1,02	31.328	3,9	7.168	0,9	61.072	7,6
Santa maria Ab. 1998 = 9.004	17.722	1,97	11.736	1,3	42.966	4,8	27.851	3,1	100.275	11,1
Regina Margherita Ab. 1998 = 6.822	19.260	2,8	10.291	1,5	58.414	8,6	20.694	3	108.659	15,9
Paradiso Ab.1998 = 10.606	24.805	2,3	34.676	3,3	57.944	5,46	62.642	5,9	180.067	16,98
Savonera Ab. 1998 = 1761	4.711	2,68	20.939	11,9	37.094	21,06	6.504	3,7	69.248	39,3
Totale Ab.47.798	123.557	2,58	142.373	2,97	794.163	16,61	162.657	3,4	1.222.750	25,6

* Nel quartiere di Concentrico, Borgonuovo e Oltredora il computo dei metri quadrati relativo agli spazi pubblici a parco e sport comprende i 280.958 mq del Parco Dalla Chiesa; data la valenza a scala cittadina del parco, si è ritenuto opportuno effettuare la verifica della dotazione a servizi a meno dell'estensione del parco. Il valore in tal caso subisce un decremento passando da 49,2 mq/ab a 25 mq/ab e di conseguenza la dotazione complessiva a servizi decresce da 61,1 mq/ab a 36 mq/ab

Aree a servizi articolo 22**

	Istruzione superiore 1,5 mq/ab	Attrezz. interesse 1 mq/ab	Parchi urbani 15 mq/ab	TOT. 17,5 mq/ab	Totale mq/ab
Centro storico Oltredora Borgonuovo		115.690	43.010	158.700	
Leumann Terracorta					
Santa Maria					
Regina					
Paradiso			9.183	9.183	
Savonera			107.497	107.497	
Totale Ab.47.798		115.690	159.690	275.380	5,71

** Nel calcolo della effettiva dotazione a servizi a scala sovracomunale sono state considerate solo le aree di proprietà comunale anche per ciò che riguarda il Parco della Dora. La differenza tra il valore così ottenuto, pari a 5,71 mq/ab, e il valore previsto dal vigente piano regolatore, pari a 68 mq/ab, è quindi da imputarsi al fatto che tale strumento, inserendo nel calcolo la superficie agricola del parco, pari a 3.132. 062 mq, innalzava considerevolmente la effettiva dotazione, presumendo una poco probabile acquisizione pubblica dei fondi agricoli.

Inoltre nel calcolo dei servizi esistenti non sono state conteggiate né le aree a servizi previste e individuate dal Piano per le aree di insediamento produttivo - adottato in variante al piano vigente e ora in fase di approvazione - né le aree a servizi relative al progetto per I bordi della città e le aree di via De Amicis, il cui progetto preliminare è stato adottato in Consiglio Comunale. In questi due luoghi di progetto i servizi soddisfano già la nuova previsione per i luoghi del lavoro.

Anche la superficie complessiva di aree a servizi su cui insistono impianti tecnologici, pari a 336.660, non è stata inclusa nel calcolo.

4.6.b: Calcolo della dotazione a servizi in previsione

Il piano deve soddisfare una dotazione a servizi per una città di 59.837 abitanti; esso deve inoltre garantire la dotazione a servizi relativa al fabbisogno indotto dai nuovi insediamenti produttivi previsti e dalla possibile terziarizzazione degli impianti industriali esistenti.

Il piano raccoglie le tradizionali destinazioni d'uso terziarie, commerciali e produttive sotto l'unica dicitura *luoghi del lavoro*, assimilandole sia dal punto di vista normativo sia in relazione alla dotazione di aree a servizi. Pertanto, al fine di garantire la necessaria dotazione a servizi per tale destinazione allargata, viene utilizzato lo standard più elevato, quello cioè prescritto per le aree commerciali, ossia in ragione del 100 % della superficie lorda di pavimento per le aree di nuovo impianto e dell'80 % della superficie lorda di pavimento per le aree a destinazione produttiva esistenti che intendano terziarizzarsi.

Scheda riepilogativa degli interventi

aree normative	Sup. fondiaria mq	Sup. fondiaria occupata mq	SLP esistente mq	Indice Mq/mq	SLP prevista mq	% servizi	Sup. a servizi da reperire mq
luoghi del lavoro							
<i>riordino</i>							
via De Amicis	336.935,00	343.296,00	164.823,00	1,20	404.322,00	0,80	330.246,00
Via Rosa Luxemburg	137.319,00	137.319,00	68.441,55	0,80	109.855,00	0,80	87.884,00
Ex ricovero Savonera	41.000,00	41.000,00	18.000,00	0,50	20.500,00	0,80	16.400,00
Terracorta - Leumann	34.476,00	34.476,00	24.600,00		24.600,00	0,80	19.680,00
Santa Maria Regina Margherita	48.205,00	48.205,00	29.887,10	1,20	57.846,00	0,80	46.276,80
L'ansa della Dora	11.309,00	11.309,00	9.047,00		11.309,00	0,80	9.047,00
Savonera	54.933,00	9.982,00	11987,00	1,20	65.920,00	0,80	52.735,00
Cascina Gay	28.690,00	2.532,00	2728,00	0,4	11.476,00	0,80	9.180,80
Cascina Gay- A. d. P.	39.903,00	15.462,00	15462,00				16.404,00
Totale parziale	732.770,00	643.581,00	344.975,65		705.828,00		587.853,60
Variante 10*	30.212,00	30.212,00	3.551,00	0,48	14.607,00		9.721,00
Piano degli insediamenti produttivi, statale 24*	120.899,00	79.879,00	54.404,00		81.716,00		6.192,00
Totale parziale	883.881,00	753.672,00	402.930,65		802.151,00		603.766,60
<i>nuovo impianto</i>							
via De Amicis	141.339,00			0,80	113.071,20	1,00	113.071,20
Area di ricucitura Mandelli	9.375,00			0,80	7.500,00	1,00	7.500,00
Area Cascina Canonica	55.857,00				33.000,00		110.920,00
Piano degli insediamenti produttivi, statale 24*	284.457,00				171.068,00		105.540,00
Totale parziale	491.028,00				324.639,20		337.031,20
P.P. area di modificazione I.Ferme-Elbi	14.265,00		38.789,00		20.881,00	1,00	20.881,00
Totale generale	1.389.174,00	753.672,00	441.719,65		1.147.671,20		961.678,80

* Il piano degli Insediamenti produttivi lungo la statale 24 (del. C.c. n.60, 22 aprile 1998) costituisce Variante al Piano Regolatore del 1993, ed è assunto dal nuovo piano con le norme previste dalla variante stessa. In esso i luoghi del lavoro conservano la distinzione tra P produttivo e T terziario.

La dismissione a servizi per l'ambito di riordino è valutata in ragione del 10 % della superficie fondiaria per la destinazione produttiva e dell'80 % della superficie lorda di pavimento per la destinazione terziaria, mentre per l'ambito di nuovo impianto essa è valutata in ragione del 20 % della superficie territoriale per la destinazione produttiva e del 100 % della superficie lorda di pavimento per la destinazione terziaria.

Anche la variante 10, che coinvolge l'area della stazionetta lungo la statale 24 a il quartiere di Oltredora (del .C.C. n. 80, 30 giugno 1998), essendo stata elaborata contestualmente al presente progetto preliminare, è assunta nel nuovo piano con le proprie norme specifiche. In questo ambito, i luoghi del lavoro conservano la distinzione tra P produttivo e T terziario e la dismissione a servizi è valutata in ragione dell'80 % della superficie coperta di ampliamento per l'ambito di riordino a destinazione produttiva (superficie coperta di ampliamento = 1,5 della superficie coperta esistente), e del 100 % della superficie lorda di pavimento per la destinazione terziaria ammessa)

Pertanto i servizi necessari sono:

	<u>Servizi art.21</u>	<u>Servizi art. 22*</u>
Abitanti (n. 59.837)	1.735.273 mq 29 mq/ab	1.196.740 mq 20 mq/ab
Luoghi del lavoro esistenti (slp prevista mq 853.061)	637.706,60 mq	
Luoghi del lavoro previsti dal nuovo P.R.G.C. (slp prevista mq162.852)	240.772,00 mq	
Luoghi del lavoro previsti dal P.P. – area di modificazione 1.Fermi-Elbi (slp prevista mq 20.881)	20.881 mq	
Piano degli Insediamenti produttivi	105.540 mq	
Totale servizi art. 21	2.758.172 mq	1.196.740 mq
Totale servizi da reperire art. 21 e 22		3.954.912 mq

Il freno posto dal presente piano a ipotesi di ulteriore consumo di territorio porta a sancire il definitivo abbandono di possibilità edificatorie per il Campo volo; la grande estensione pianeggiante che disegna i confini amministrativi con la città di Torino, viene quindi tutelata quale risorsa ambientale da salvaguardare e trasformata in verde pubblico di interesse sovracomunale (art. 22). Non concorre invece a coprire il fabbisogno di servizi a scala sovracomunale il parco agronaturale della Dora, per il quale il piano sottolinea la dimensione agricola. Il parco descrive pertanto un ambito di particolare interesse ambientale dove l'obiettivo prioritario di tutelare l'attività agricola porta a preservare l'odierna tessitura dei campi e l'attuale assetto proprietario escludendo ipotesi di acquisizione pubblica dei fondi. Solo alcuni luoghi interni al parco, che in virtù del luogo che svolgono rispetto alla città si caratterizzano per un tipo di fruizione più pubblica, vengono identificati come servizi a scala comunale.

Essi affiancano all'area della Cascina Didattica contigua all'ex ricovero di Savonera lungo la strada statale 24, agli orti urbani e a una serie di luoghi di servizio al parco, già di proprietà comunale l'ansa della Dora

con il setificio del Molino - dove le sponde del fiume tra il centro storico, il quartiere Oltredora e il quartiere Borgonuovo, accoglieranno una dimensione più urbana del parco, riletto qui quale occasione di connessione tra parti di città ora separate.

Calcolo della dotazione a servizi prevista ed individuata dal piano

	abitanti previsti	istruzione di base	mq/ab	attr. Int. comune	mq/ab	spazi pubblici	mq/ab	parcheggi pubblici	mq/ab	tot. Servizi	tot. mq/ab
centro storico	2.158			19.123	8,86	84.410	39,11	45.892	21,27	149.425	69,24
certosa				5.551 ¹		303.497		5.873		314.881	
				5.511 ¹		303.203				314.587	
oltredora	5.482	19.455	3,55	15.500	2,83	120.367	21,96	20.884	3,81	176.206	32,14
borgonuovo	5.422	23.247	4,29	5.446	1,00	239.240	44,12	14.071	2,60	282.004	52,01
leumann terracorta	10.548	15.955	1,51	12.493	1,18	32.195	3,05	3.759	0,36	64.402	6,11
case alte su strada di corso Francia		600						1.800	3,00	1.800	
santa maria regina margh.	22.740	43.891	1,93	24.479	1,08	142.895	6,28	70.298	3,09	281.563	12,38
case alte su strada di corso Francia		433						1.299	3,00	1.299	
de amicis	1.797			77.873 ²	43,34	104.028	57,89	90.376 ³	50,29	272.277	151,52
				80.441	40,36			85.442	47,55	269.911	150,20
rosa luxemburg						8.108		17.770		25.878	
paradiso	9.209	29.101	3,16	14.125	1,53	182.096	19,77	54.052	5,87	279.374	30,34
case alte su strada di corso Francia		466						1.398	3,00	1.398	
savonera	1.959	5.196	2,65	11.089	5,50	130.340	66,69	2.839	1,45	149.464	76,46
terr. Agricolo				18.077		73.118		37.802		128.997	
parco agronaturale				83.614		315.098		3.002		401.714	
campo volo						133.083				133.083	
pip				14.942		76.757		35.687		127.386	
recupero sottotetti	522										
totale	59.837	136.845	2,31	304.222⁴	5,08	1.949.181⁵	32,57	402.305⁶	6,72	2.786.654	4.497
				304.840	5,10	1.944.938	32,50	397.371	6,64	2.783.994	46,53
totale con dismissione a parcheggi	59.837									2.791.151	46,64
										2.788.491	46,60

Tutte le aree a servizi qui sopra riportate sono individuate e nominate nelle tavole 5.1 e 5.2 Tavola dei servizi di progetto tranne le aree a servizi da destinare a parcheggio dei quartieri di Terracorta – Leumann, S. Maria

¹ CORREZIONE ERRORE MATERIALE: Il valore corretto, riportato nella Tabella dei servizi in progetto allegata alle tavole n. 5.1 – 5.2, risulta essere 5.511.

² RILEVAZIONE ERRORE MATERIALE: Il dato numerico non è stato aggiornato con le modifiche apportate dalla Variante art. 17, comma 8, LR 56/77 connessa all'individuazione di un centro di conferimento comunale per rifiuti differenziati. Il valore di partenza corretto risulta pertanto 81.828.

³ RILEVAZIONE ERRORE MATERIALE: Il dato numerico non è stato aggiornato con le modifiche apportate dalla Variante art. 17, comma 8, LR 56/77 connessa all'individuazione di un centro di conferimento comunale per rifiuti differenziati. Il valore di partenza corretto risulta pertanto 86.421.

⁴ RILEVAZIONE ERRORE MATERIALE: Presente un errore nella sommatoria verticale, nonché nel valore dell'addendo di cui al punto 1. Il valore di partenza corretto è 306.227

⁵ RILEVAZIONE ERRORE MATERIALE: Presente un errore nella sommatoria verticale. Il valore di partenza corretto è 1.945.232

⁶ RILEVAZIONE ERRORE MATERIALE: In conseguenza della rettifica dell'addendo relativo a "de amicis" di cui alla nota 3, il valore corretto di partenza risulta pari a 398.350

Regina Margherita, Paradiso derivanti da intervento di modificazione del tessuto edilizio per le case alte su strada di corso Francia.

Per tali interventi infatti è previsto l'obbligo della dismissione di 3 mq (dei 46 complessivi da dismettere per abitante) obbligatoriamente su lotto o nell'isolato di pertinenza. Tali aree dovranno necessariamente essere adibite a parcheggio pubblico. Altresì, non è individuata, per quanto verificata, la quota di servizi a parcheggi che i luoghi del lavoro devono dismettere in caso di intervento di modificazione del tessuto edilizio, coerentemente alle prescrizioni del comma 3 dell'art.21 della Legge regionale 5.12.1977, n. 56 "Tutela e uso del suolo", e s.m.i., ammettendone il reperimento all'interno di apposite strutture multipiano, nonché nella struttura degli edifici e loro coperture o nel sottosuolo.

Nel rispetto di quanto prescritto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e dalla legge regionale recante il titolo "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114", si precisa quanto segue:

- il rispetto dello standard minimo per parcheggi pubblici degli esercizi di vicinato riferito alla superficie lorda di pavimento previsto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, il fabbisogno si considera già soddisfatto.
- il fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico per le medie e le grandi strutture di vendita, determinato nella misura del 50 del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie, in applicazione dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, in applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 ed ai commi 4 e 6 dell'art. 25 della DCR 563 - C.R.13414 DEL 29 OTTOBRE 1999, deve essere soddisfatto attraverso il reperimento delle relative quantità in prossimità dell'esercizio commerciale. Tali superfici devono essere comprese all'interno dell'isolato e realizzate in interrato, in superficie o all'interno di apposite strutture multipiano.

1

luoghi di progetto	abitanti previsti	tot. Servizi ***	tot. lmq/ab
centro storico	2.158	149.564	69,31
certosa		316.831 ⁷ 314.587	
oltredora	5.482	174.893	31,90
borgonuovo	5.422	282.004	52,01
leumann terracorta	10.548	64.402	6,11
santa maria regina margh.	22.740	281.563	12,38
de amicis	1.797	272.277 269.911	151,52 150,20
rosa luxemburg		25.878	
paradiso	9.209	279.374	30,34
savonera	1.959	149.464	76,46
terr. Agricolo		128.548	

2

Case alte su strada di corso francia	Sus a parcheggi da reperirsi su lotto**
Leumann terracorta	1800
santa maria regina margh.	1299
<i>Paradiso</i>	1398

3

Luoghi del lavoro*	Sus a servizi luoghi del lavoro*
centro storico	9.047
oltredora	9.721
Leumann terracorta	19.680
	46.277
de amicis	471.698
rosa luxemburg	87.884
savonera	69.135
terr. Agricolo	136.505

⁷ ERRORE MATERIALE: Il dato numerico non è stato aggiornato con le modifiche apportate dalla Variante n. 5. Il valore di partenza corretto risulta pertanto 314.881.

parco agronaturale		401.714	
campo volo		132.952	
pip		127.386	
recupero sottotetti	522		
totale	59.837	2.786.654 2.783.994	46,57 46,53

totale	4.497

pip	111.732
totale	961.679

Riepilogo

	Totale servizi	<i>Tot mq/ab</i> <i>(sus/59.837)</i>
Totale aree a servizi per case	1.824.975 1.822.315	30,50 30,45
totale aree a parcheggi su lotto**	4.497	
Totale parziale aree a servizi per case	1.829.472 1.826.812	30,57 30,53
Totale aree a servizi luoghi del lavoro	961.679	
Totali generali	2.791.151 2.788.491	46,64 46,60

* Questa tabella riporta la quantità di aree a servizi per i luoghi del lavoro nel caso limite di complessiva trasformazione di tutte le aree, negli ambiti soggetti a riordino, con una modificazione della destinazione d'uso da Produttivo a Terziario (cfr. Scheda riepilogativa degli interventi - pag 50); i mq di SUS non sono individuati nello specifico luogo di progetto ma sono soddisfatti a livello territoriale eccezion fatta per il PIP e per I bordi della città e le aree di via De Amicis dove la dismissione a servizi è puntualmente individuata.

** aree a parcheggi non individuate in cartografia in quanto derivate da eventuali trasformazioni del tessuto urbano

*** i mq qui riportati sono quelli realmente individuati dal piano negli specifici luoghi di progetto e disegnati in cartografia.

Calcolo aree a servizi art. 22

Abitanti previsti 59.837	Istruzione superiore 1,5 mq/ab	Attrezz. interesse 1 mq/ab	Parchi urbani 15 mq/ab	TOT. 17,5 mq/ab	Totale mq/ab
Centro storico					
Certosa		120.291		120.291	
Oltredora					
Borgonuovo					
Leumann Terracorta					
Santa Maria Regina Margherita					
De Amicis		174.987		174.987	
Rosa Luxemburg					
Paradiso		43.836		43.836	
Savonera					
Territorio agricolo					
Parco agronaturale			18.815	18.815	
Campo Volo			1.192.914	1.192.914	
PIP					
Totale		339.114	1.211.729	1.550.843	25,92

La superficie degli impianti tecnologici è di mq. **361.236**.

Norme generali

OMISSIS

Art. 7 Destinazioni d'uso

Il piano definisce la destinazione principale per ogni ambito normativo. Ogni destinazione principale ammette specifiche destinazioni secondarie, compatibili con la destinazione principale. In caso di nuova costruzione, anche attraverso sostituzione edilizia, o in caso di cambio di destinazione d'uso dovranno essere rispettati i parametri previsti dall'ambito di appartenenza e la dismissione a servizi dovrà essere pari alla quantità prevista dalla specifica destinazione d'uso d'appartenenza, sia essa principale o secondaria.

Le case:

Residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e temporaneo: case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa.

Con questa destinazione sono compatibili le seguenti categorie:

luoghi del lavoro con limitazione a: strutture ricettive quali collegi, convitti, pensioni, alberghi; spazi dedicati all'esercizio della libera professione, del credito, delle assicurazioni e della direzionalità; spazi per attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi e circoli ricreativi, attività culturali ed espositive; servizi e in generale attrezzature di interesse collettivo; sono inoltre ammessi i laboratori artigianali che ospitano attività di servizio o di produzione con esclusione per le attività insalubri come definite ai sensi del D.M. 23.12.76 e successivo D.M. 19.11.81 e s.m.i, nonché della Circolare del Ministero della Sanità n. 19 del 19.03.82 e s.m.i. Per quanto riguarda i laboratori artigianali dovranno essere inoltre verificati i valori dei limiti massimi del livello sonoro equivalente (Leq A) come definito dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" per le aree di tipo misto.

I luoghi del lavoro:

Il piano per introdurre un margine di flessibilità, indica con questa destinazione le categorie produttivo (P), terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T).

I luoghi del lavoro si riferiscono pertanto a: produzione industriale, produzione artigianale, artigianato di servizio, produzione e fornitura di servizi, oltre che alle attività di commercio

al dettaglio e all'ingrosso, alle attività ricettive, ai pubblici esercizi, all'esercizio della libera professione, del credito e delle assicurazioni, della direzionalità, delle attività congressistiche ed espositive, della cultura e del tempo libero, e attrezzature di interesse collettivo.

Sono compatibili con questa destinazione: le case afferenti all'attività produttiva (abitazione del custode, del direttore, del proprietario etc.) pertinenti all'attività, per una quantità pari al 15% della s.l.p con un massimo ammesso di 300 mq di unità immobiliare; le attrezzature di interesse collettivo.

Per ciò che concerne la categoria commerciale, valgono le norme e le eventuali limitazioni previste alla sezione "Norme per le zone di insediamento commerciale in sede fissa".

La superficie di vendita è definita al successivo art. 9.

I luoghi di modificazione del tessuto urbano:

questo ambito normativo si riferisce ad aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto, con destinazioni d'uso ammesse miste fra produttivo (P), terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T) e residenziale (R).

Si tratta di aree che hanno perso la loro connotazione originaria, scarsamente caratterizzate e talvolta interessate da fenomeni di degrado urbano ed architettonico, con brani di tessuto urbano in parte inedificati, e che necessitano pertanto di interventi di riqualificazione, riassetto e completamento.

All'interno di tale ambito normativo sono individuate *aree di modificazione*, opportunamente perimetrate, disciplinate da *schede di progetto* che possono avere i contenuti di Piano Particolareggiato, come già descritto in precedenza.

Per ciò che concerne la categoria commerciale, valgono le norme e le eventuali limitazioni previste dal Piano di Adeguamento Commerciale e dalla normativa regionale in vigore.

Agricoltura:

questa destinazione si riferisce all'attività agricola, zootecnica e forestale; si riferisce quindi a campi coltivati, colture florovivaistiche, colture orticole, boschi, pascoli, fabbricati annessi alla lavorazione della terra e all'allevamento zootecnico e case afferenti all'attività.

Sono compatibili con questa destinazione: strutture ricettive, strutture di pubblico esercizio e di svago legate all'attività agrituristica e all'artigianato di servizio.

Servizi:

attrezzature di interesse collettivo a carattere socioassistenziale, sanitario, amministrativo, culturale; parchi, giardini, piazze, luoghi per lo sport e il tempo libero, edifici per

l'istruzione e la formazione, edifici di culto. Le attrezzature e gli spazi con destinazione a servizi possono essere pubblici o privati.

Le strade:

individua quei luoghi del territorio ove siano presenti o previste infrastrutture viabilistiche. Qualora le viabilità in progetto insistano su aree dotate di indice fondiario o territoriale, è ammessa la fruizione della capacità edificatoria generata sul sedime dell'infrastruttura sulla base dell'azzonamento previsto nelle tavole di inquadramento normativo. Per l'applicazione dei restanti parametri urbanistico-edilizi il riferimento utile è la superficie fondiaria al netto dell'arretramento.

Nell'ambito dei criteri di flessibilità, già disciplinati dal PRGC in relazione a limitate modifiche dei tracciati viabilistici che siano comprese all'interno delle relative fasce di rispetto, sono ammesse lievi variazioni dei tracciati individuati, nel rispetto dei fili edilizi e degli allineamenti esistenti e comunque in subordine ad eventuali progetti di viabilità già definiti.

Gli impianti tecnologici:

edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluo di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, di deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione, di smontaggio dei prodotti. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali.

Tra questi:

I distributori di carburante

I distributori di carburante, così come classificati all'art. 4 L.R. 23.04.99, n. 8 "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione", fatte salve le prescrizioni riportate nelle singole schede normative e fatto salvo il D.L.G.S. 11.02.98, n.32, "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti..." – nonché la D.G.R. 31.01.2000, n. 48/29266, essi sono localizzabili all'interno dei seguenti ambiti normativi:

- **servizi** con esclusione dell'Area della Certosa
- **i luoghi del lavoro**
- **i luoghi dell'agricoltura** limitatamente alla fascia di rispetto lungo la statale 24

E' previsto il numero massimo di impianti definito dalla D.G.R. 24.5.99, n. 37/27427, vale inoltre la seguente classificazione di cui all'art. 4 della L.R. 23.04.1999, n. 8: stazione di servizio, stazione di rifornimento, chiosco.

Schede normative

La Certosa reale

1.L'ambito di intervento

L'ambito ricomprende la porzione di territorio di circa 400.000 mq su cui insistono il parco secolare Dalla Chiesa e l'impianto della Certosa reale e dei successivi ampliamenti che ne consentirono progressivamente la trasformazione in una delle più grandi strutture psichiatriche d'Italia. I confini dell'ambito coincidono con la traccia del muro di cinta dell'ospedale il cui abbattimento, durante gli anni Ottanta, ha segnato l'inizio del percorso di deistituzionalizzazione della struttura psichiatrica, oggi definitivamente conclusosi. Via Martiri XXX aprile, via Torino, corso Pastrengo e corso Fratelli Tampellini, ovvero le strade perimetrali che correvano lungo il muro, si pongono quindi come confini naturali. Data la grande estensione, la Certosa reale e il parco Dalla Chiesa, confinano con ambiti diversi del contesto cittadino: assumono quindi rilevanza le relazioni con il Centro storico, con Borgonuovo, con I bordi della città e le aree di via De Amicis, così come con la linea ferroviaria al di là della quale si trova il quartiere di Regina Margherita.

2. Obiettivi di piano

Il progetto di recupero e riqualificazione della Certosa, del Parco Dalla Chiesa e dell'ex ospedale psichiatrico si inserisce entro il tema *Il centro allargato*: il grande complesso si pone infatti come elemento in grado di prefigurare la riconnessione tra Collegno contemporanea e il centro storico. Il progetto di piano dà forma all'obiettivo di costruire opportunità di riappropriazione di questi luoghi ancora segnati da un passato di difficile rielaborazione. Si individuano quindi ipotesi di rifunzionalizzazione volte a recuperare il patrimonio architettonico e ambientale e a valorizzare il peso e il ruolo di Collegno a scala metropolitana.

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)

3. Motori di trasformazione

Essi sono:

La cessione di parte del complesso della Certosa dall'A.S.L. 5 all'Università approvata all'unanimità dal Consiglio Regionale l'1.12.1998

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 inoltre 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. 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.

Il nuovo sottopasso della ferrovia: si colloca in corrispondenza dell'attuale passaggio a livello della stazione lungo l'asse di viale XXIV maggio/via Martiri XXX aprile. Questa infrastruttura contribuisce alla realizzazione del centro allargato.

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 via Fermi e via De Amicis, dove nascerà il nodo di interscambio con il parcheggio di auto e la stazione degli autobus di linea intercomunale. L'efficacia del collegamento garantito dalla rete metropolitana, sommandosi alla presenza della stazione ferroviaria, consentirà di servire in maniera adeguata le diverse funzioni universitarie insediabili all'interno del complesso della Certosa.

La nuova via Tampellini: raccordata al nuovo ponte sulla Dora, consentirà di sgravare corso Pastrengo, via Fratelli Tampellini e via Del Brucco dal traffico di attraversamento restituendo loro una dimensione più urbana.

La trasformazione del Campo volo a verde pubblico: il verde pubblico si affiancherà all'attuale destinazione di aeroporto turistico, scuola di volo e sede della Protezione Civile. Parco agronaturale della Dora, Campo Volo e Parco Dalla Chiesa, costituiranno così un sistema di parchi diversamente connotati, in grado di mettere in relazione ambiti diversi del contesto cittadino.

4. Il progetto

Il progetto coglie l'occasione rappresentata dalla disponibilità della vasta area nel cuore della città, per insediare servizi a scala cittadina e metropolitana, momento di integrazione e connessione del *centro allargato*.

Il progetto si definisce a partire dal riconoscimento delle differenze che costruiscono il grande impianto, cresciuto per stratificazioni successive nell'arco di tre secoli. All'interno del complesso si distinguono infatti le diverse fasi storiche di edificazione.

La struttura si sviluppa per gemmazione a partire dal preesistente palazzo Data su progetto dell'architetto Valperga, che nel 1640, ne definisce l'impianto a corte, chiuso verso l'esterno. Nel 1700 la costruzione del chiostro grande, attorno al quale vengono disposte simmetricamente le celle dei certosini - di cui ora non permane

traccia - sposta l'asse principale della composizione e l'intervento juvarriano sul portale, sottolineando questa nuova assialità est-ovest, segna l'apertura del complesso monastico verso l'abitato del centro storico di Collegno. Risalgono a questo periodo l'Aula Hospitalis e la Chiesa della Santissima Annunziata, che dal 1840, diviene cappella dell'omonimo ordine cavalleresco, ospitando anche in un piccolo locale le Tombe dei cavalieri dell'ordine.

Nel 1856, sancita l'occupazione della Certosa da parte del Regio Manicomio di Torino, il progetto dell'ingegner Ferrante elabora un intervento che rende possibile il riutilizzo dei fabbricati esistenti e lo sviluppo organico degli ampliamenti. Tra il

1856 e il 1900 vengono così edificati i padiglioni dispari - posti a nord, mentre a partire dal 1870 prendono avvio i cantieri dei padiglioni pari, su progetto dell'architetto Fenoglio. Le ulteriori costruzioni vengono invece edificate durante il 1900: l'impianto delle Ville Regina Margherita, per pazienti abbienti, prende forma a partire dal 1920 e il palazzo denominato Villa Rosa sorge nel 1970.

Il nucleo più antico - attualmente occupato dalla direzione degli uffici dell'A.S.L. 5 - si pone quale luogo privilegiato entro cui inserire le funzioni amministrative e rappresentative di nuove sedi universitarie orientate alla promozione di corsi di specializzazione. (I corsi attualmente attivati o proposti sono: il Diploma Transfrontaliero sui Polimeri, il Diploma interfacoltà internazionale di Scienze e Turismo Alpino il corso di specializzazione sull'Area montana della Facoltà di agraria). Lo spazio potrà inoltre ospitare strutture di servizio all'Università e alcune foresterie. Dato l'impianto tipologico e la vasta superficie disponibile, l'attività di formazione sarà affiancata da quella culturale e museale, ospitando diverse collezioni di proprietà dell'Università. Queste

collezioni, affiancandosi alla Biblioteca Medica dell'ex ospedale prefigureranno un sistema museale integrato. All'interno degli ex laboratori di falegnameria e tipografia, che costituivano le unità produttive interne al manicomio, potranno invece trovare sede i laboratori e le attività di ricerca applicativa dei diversi musei.

Villa Rosa potrà ospitare uffici amministrativi e direzionali dell'ASL e dell'Ente locale. Il complesso delle Ville Regina Margherita ospita, ad oggi la sede del Consorzio Intercomunale di Igiene Urbana e la Sala delle Arti. Il padiglione 7 delle ville, il cui progetto di ristrutturazione è attualmente in fase esecutiva, ospiterà invece la nuova sede della Camera del Lavoro, così come le sedi di alcune associazioni socioassistenziali, culturali e ricreative.

Il progetto di piano individua le ville ancora in attesa di essere rifunzionalizzate - la cui superficie complessiva misura circa 7.000 mq - quale ambito privilegiato entro cui dare spazio all'associazionismo, realtà particolarmente attiva sul territorio collegnese, e ad attività culturali e musicali diverse, così come, sfruttando l'originaria destinazione residenziale, per ospitare un ostello. Al fine di definire un programma che possa prefigurare una complessiva proposta culturale è ora al vaglio la possibilità di istituire un soggetto *ad hoc*, composto da enti locali e sovracomunali, così come da agenzie e associazioni del territorio. Particolare rilievo assume nel progetto di riqualificazione complessiva del parco l'interpretazione del Vascone quale piazza circolare, per la quale dovrà essere previsto un progetto che, mediante l'attenzione alle pavimentazioni così come all'allestimento illuminotecnico e agli elementi di arredo, sappia cogliere il valore di centralità della piazza e la sua posizione baricentrica rispetto al parco. Per quanto concerne il patrimonio regionale, i contenuti del presente articolo 4 dovranno essere aggiornati e con quanto previsto dallo "Studio di sostenibilità tecnico territoriale, economica finanziaria e amministrativa, istituzionale e gestionale inerente il recupero complessivo della Certosa Reale di Collegno" commissionato dalla Regione Piemonte nell'anno 2000.

5. Le relazioni

Relazioni per corso Pastrengo

Corso Pastrengo è il luogo che in sé racchiude il rapporto tra l'ambito de *I bordi della città e le aree di via De Amicis* e il parco Dalla Chiesa. 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 ora come ambito da riqualificare e valorizzare: questa fascia verde dovrà essere rivista come viale alberato pedonale. Potranno inoltre essere predisposte strutture leggere (chioschi, tettoie per parcheggi, piccole serre, pergolati e giardini d'inverno) che alludano a pergolati e all'architettura domestica dei parchi. Il progetto dovrà confrontarsi con le preesistenze e con i nuovi interventi che, sul lato opposto della strada, risolveranno il confronto tra i Bordi della città e le aree di via De Amicis e il Parco Dalla Chiesa. Particolare rilievo riveste perciò l'attenzione al Progetto Possibile per i bordi della città e le aree di via De Amicis e, specificatamente, *l'area di ricucitura* adiacente alle ex acciaierie Mandelli oggetto di prossima ridefinizione secondo le prescrizioni di piano. Elementi qualificanti del progetto dovranno essere:

- la risoluzione del rapporto tra l'ingresso al parco - in corrispondenza dell'impianto delle Ville Regina Margherita - e il tratto in cui corso Pastrengo, cambiando sezione, lascia spazio al sottopassaggio di via San Massimo.
- il confronto con la palazzina novecentesca delle Ferrovie dello Stato, che disegna il fondale prospettico di corso Pastrengo.
- l'innesto della nuova via Tampellini e la definizione di un nuovo percorso attrezzato interno al parco, volto a definire le relazioni tra corso Pastrengo e la piazza del Vascone.

Infine la proposizione del nuovo ingresso al Museo dell'Uomo, che si situa, così come delineata nel progetto preliminare, sull'asse est ovest del portale juvarriano, contribuisce ad attribuire agli affacci su corso Pastrengo carattere di fronti principali, e potrà perciò portare a ridisegnare la fascia tra il ciglio stradale e la traccia del muro, in modo diverso, come *foyer* all'aperto del prospiciente museo.

Il progetto per l'ambito dovrà essere definito attraverso *concorso di progettazione* ai sensi della Legge 109/94 e s.m.i.

Relazioni per via Torino

Lungo via Torino il muro assume i caratteri di memoria da tutelare in quanto evocativa di un passato di difficile rielaborazione. Il carattere della strada, racchiusa tra il muro in mattoni, al di sopra del quale si scorge la vegetazione del parco, e il filare di alberi appoggiato all'andamento della bealera Becchia dovrà essere preservato, mantenendo, in caso di interventi di trasformazione, elementi di definizione del filo strada attraverso barriere vegetali.

E' storicamente documentata una porta di accesso, in seguito tamponata, ricavata nel muro perimetrale in corrispondenza dell'estremità sud del viale interno al parco (che ne costituisce infatti una memoria); dovranno pertanto essere evitate edificazioni lungo il perimetro interno ed esterno (oltre che in corrispondenza del citato viale interno, tutelato dalle norme del Piano in virtù della sua caratteristica di "asse retto della forma urbana"), sia nell'ottica del rispetto di tale testimonianza, sia per non pregiudicare un'eventuale futura rifunzionalizzazione dell'accesso, per il collegamento del Parco Dalla Chiesa all'Area Centrale in corso di riqualificazione.

Relazioni per via Martiri XXX Aprile

Via Martiri XXX Aprile, il più significativo asse di attraversamento nord - sud del tessuto cittadino, risolve il rapporto del Parco Dalla Chiesa, sia con il centro storico, sia con il nucleo di formazione novecentesca del quartiere Borgonuovo. La via sarà interessata dal nuovo sottopasso ferroviario. Il tratto della via prospiciente Borgonuovo è caratterizzato dalla presenza del viale alberato, lungo cui corre la pista ciclopedonale.

Qui il progetto dovrà soprattutto tentare di definire il rapporto tra il Parco Dalla Chiesa e il viale, proponendo da una parte una maggior definizione del grande Parco cittadino attraverso elementi effimeri e dall'altra disegnando lo spazio centrale del viale favorendo la formazione di dehors e spazi dedicati alla sosta e al

passaggio. Sul viale si affaccia il giardino Della Rimembranza e la scuola elementare Boselli, l'ambito del parco Dalla Chiesa, ad esso prospiciente potrà essere ridisegnato in modo da alludere all'organizzazione planimetrica dello stesso giardino di Borgonuovo. In questo tratto il fronte dell'antica Certosa definisce ancora in maniera forte l'ambito del Parco. Lo spazio della strada si restringe, schiacciato dal muro di cinta di Villa Villanis e insieme al semiellisse di piazza Maria Cristina di Francia, arretrato rispetto al filo strada, consente di dare rilievo al portale juvarriano. Più oltre il bordo è ridisegnato dal viale parco definito dal progetto dell'area di ricucitura.

Relazioni per via Fratelli Tampellini

La vasta area settentrionale del parco posta a ridosso di via Fratelli Tampellini si presenta oggi come un grande prato pianeggiante che fatica ad assumere un carattere specifico. Dovrà qui essere predisposto un progetto paesaggistico articolato intorno alla rilettura dei percorsi esistenti e alla riproposizione di un percorso di ingresso al parco sul proseguimento della traccia di via Del Brucco: sulla prosecuzione della via sorgeva infatti l'ingresso principale del primigenio impianto certosino. Inoltre, per rispondere all'esigenza di parcheggio indotta dalla presenza del bocciodromo e del campo di calcio, così come dai futuri insediamenti universitari, potrà essere previsto un parcheggio alberato lungo via Fratelli Tampellini, nel rispetto delle relazioni con via Del Brucco.

Relazioni per via del Brucco

Dovrà essere preservato il carattere della via che si pone come viale alberato di accesso al cimitero e connessione privilegiata tra il cimitero e l'originario ingresso all'impianto della Certosa reale. La via, che sarà sgravata dal traffico di attraversamento grazie alla nuova via Tampellini e al nuovo ponte sulla Dora, dovrà essere colta come asse prospettico da valorizzare.

6. Ambiti normativi

i servizi descrive i luoghi che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse, specificandone la denominazione; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città. Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale e a scala sovracomunale. La superficie complessiva dell'ambito, pari a mq 435.172, è interamente dedicata a servizi, che sono così denominati: *parcheggio piazzale Avis*, mq 3.673; *chiesa parrocchiale di San Lorenzo*, mq 658; *portale dello Juvarra* mq 437; *Parco Dalla Chiesa*, mq ~~300.082~~ **299.788**; *Sala espositiva Delle Arti*, mq 280; *Consorzio intercomunale di igiene urbana*, 408 mq; *Attività socioculturali ed educative*, mq 4.589; *Istruzione superiore*, mq 1.089; *Piazza del Vascone*, mq 3.415; *Attività socioculturali, educative, universitarie, sanitarie* mq 111.129; *Residenza sanitaria assistita*, mq 4.966; *ASL 5*, mq 2246; *parcheggi regolamentati lungo strada*, mq 2200. Per la realizzazione degli interventi pubblici devono essere rispettate le procedure previste dalla legge quadro in materia di lavori pubblici n.109/94 e s.m.i mentre per gli ambiti individuati nella tavola di inquadramento normativo, gli interventi sono soggetti a concorso di progettazione.

6.1 Modalità di intervento

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente

Per gli edifici a servizi ricompresi all'interno dell'ambito normativo la Certosa reale sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia

- la modificazione del tessuto edilizio esistente

Sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto delle *relazioni*

- dal carattere effimero e provvisorio – chioschi, piccole serre, giardini d'inverno, tettoie nel rispetto degli assi rettori della forma urbana (come schematicamente, e non esaustivamente, individuati nella Tavola normativa 1) e delle pertinenze storiche documentate degli edifici esistenti (prevalentemente spazi ineditati di servizio, piantumati con essenze arboree di pregio).
- nella zona delle Ville Regina Margherita per la realizzazione di una palestra che renda possibile l'insediamento di un polo liceale, nel rispetto degli assi rettori della forma urbana (come schematicamente, e non esaustivamente, individuati nella Tavola normativa 1) e delle pertinenze storiche documentate degli edifici esistenti (prevalentemente spazi ineditati di servizio, piantumati con essenze arboree di pregio). Dovrà inoltre essere rispettato il carattere dell'impianto insediativo per padiglioni isolati, nonché le altezze massime dell'esistente. Nella Tavola normativa 1) l'asterisco indica la localizzazione ammessa per la palestra, da approfondire, in sede di progettazione architettonica, con la Provincia di Torino. Nella successiva Tavola normativa 2) sono individuati i relativi vincoli urbanistico-edilizi da rispettare e la conseguente sagoma limite all'interno della quale dovrà rientrare la palestra.

Sono inoltre ammessi gli interventi di adeguamento funzionale che dovessero rendersi necessari nonché di demolizione volti a ripristinare l'impianto originale.

Tutti gli interventi sono subordinati al rilascio di permesso di costruire convenzionato. Gli interventi sopra indicati sono sottoposti a preventivo parere della Sovrintendenza ai beni ambientali e architettonici della Regione.

Le Tavole normative al fondo della presente scheda normativa hanno carattere di prescrittività.

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.

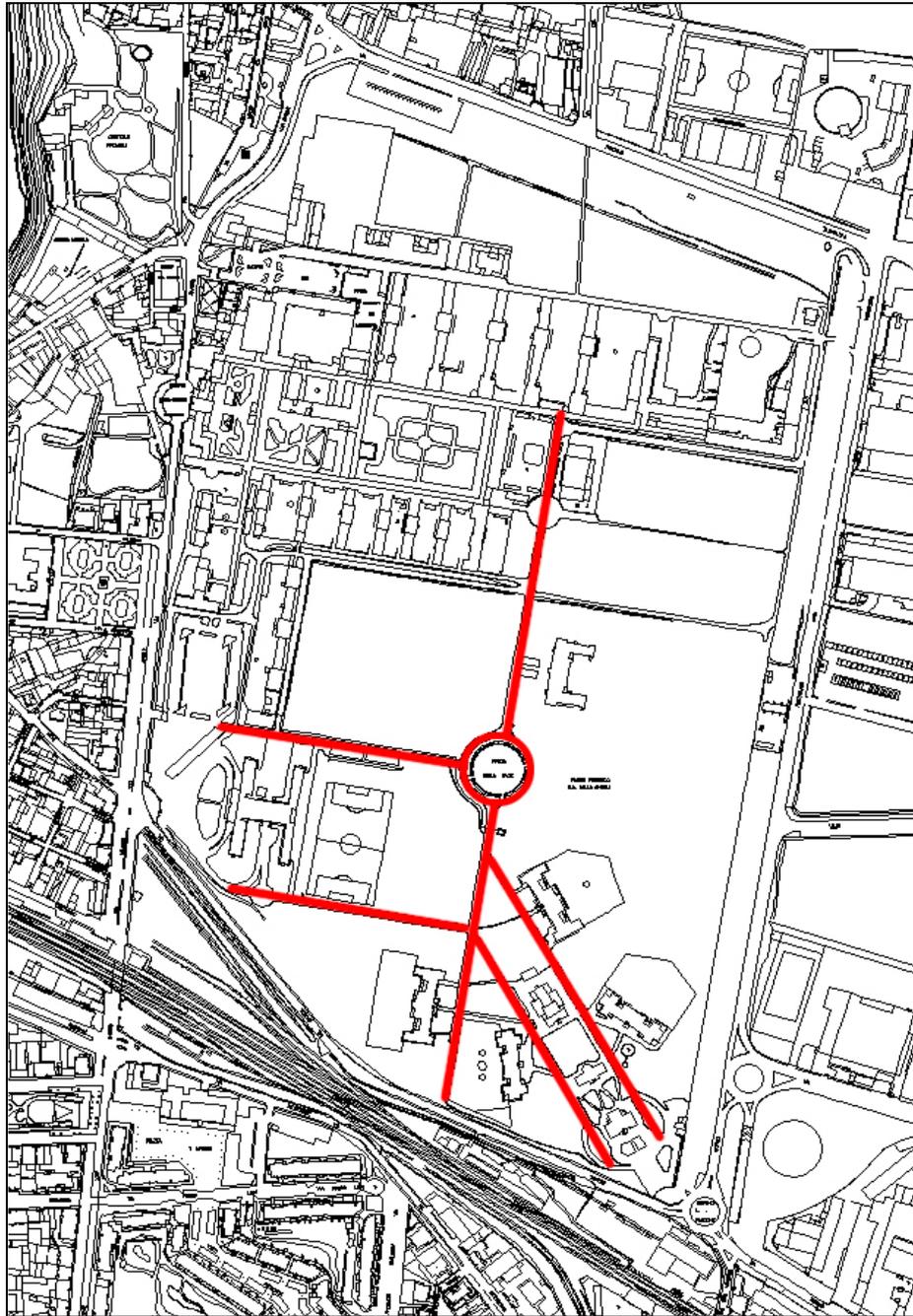


Tavola 1 - planimetria del Parco Dalla Chiesa con evidenziati gli assi rettori della forma urbana. L'asterisco indica la localizzazione ammessa dal Piano per l'inserimento della Palestra.

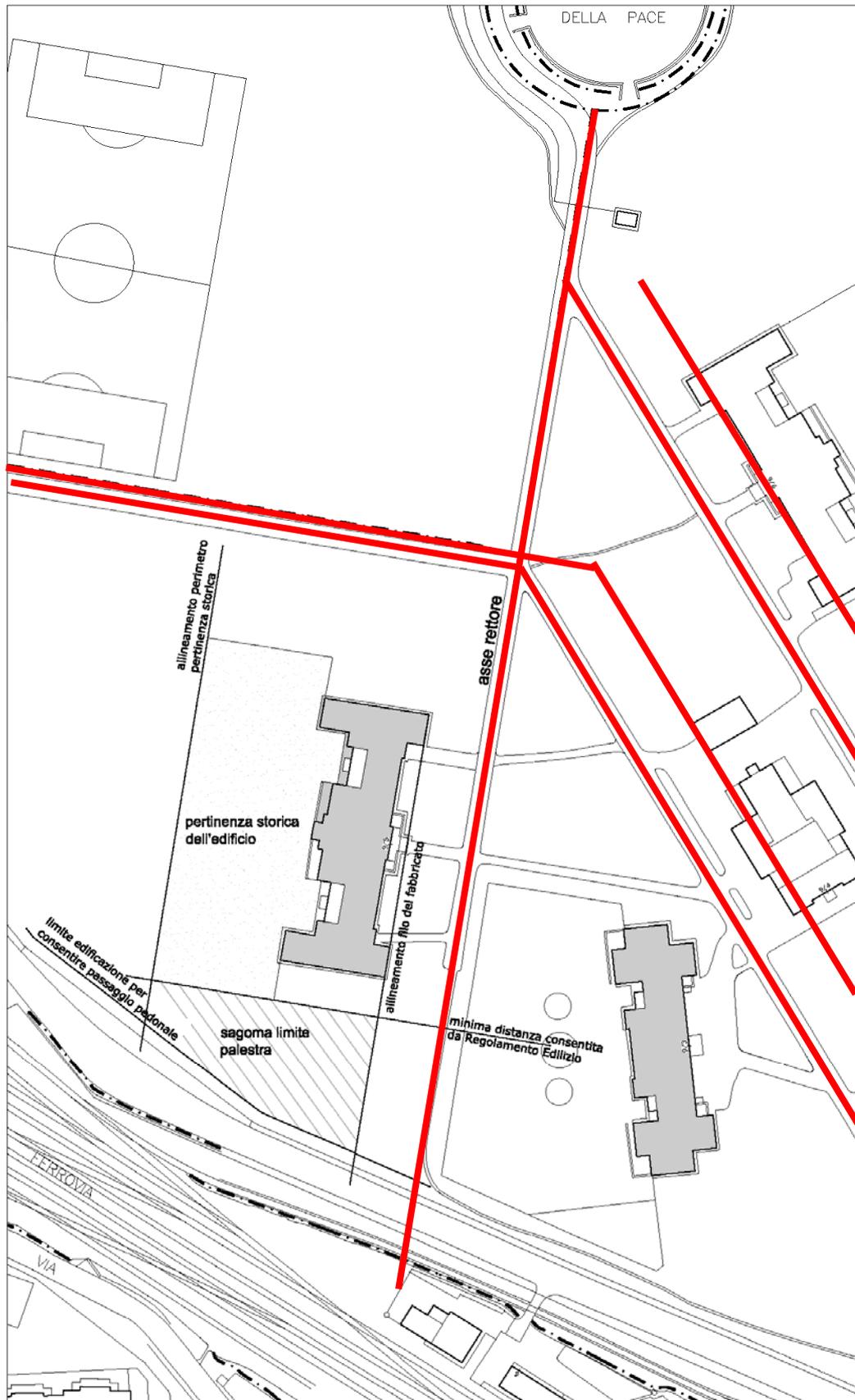


Tavola 2 - dettaglio planimetrico della tav. 1 con l'individuazione dei vincoli urbanistico-edilizi e la sagoma limite relativa alla localizzazione ammessa

Il territorio agricolo

1. Ambito d'intervento

L'ambito di intervento coincide con la vasta estensione del territorio agricolo dove le aziende, per lo più a conduzione familiare, si rivolgono a produzioni zootecniche e a coltivazioni cerealicolo - foraggiere. A nord - ovest il territorio agricolo ritaglia i confini amministrativi con i comuni di Pianezza e Venaria, a est confina con il comune di Torino, mentre a sud confina con l'ambito del parco agronaturale della Dora.

2. Obiettivi di piano

Il piano inserisce il territorio agricolo all'interno del tema più generale definito *I bordi della città* che descrive i luoghi di limite della città costruita, così come il rapporto tra la città e il territorio non urbanizzato e ancora le relazioni, non solo territoriali, con i comuni contermini. Il piano riconosce il territorio agricolo come risorsa da salvaguardare, soprattutto in un contesto come quello collegnese, in cui forti risultano le interferenze con la città metropolitana. Il piano si orienta quindi a promuovere ipotesi di tutela della risorsa ambientale sorrette dall'individuazione di meccanismi volti a diversificare le produzioni e a incrementarne i livelli di produttività.

3. Motori di trasformazione

I motori di trasformazione per la valorizzazione del territorio agricolo possono essere così schematicamente restituiti:

La convenzione di ricerca con la Facoltà di Agraria

Lo studio condotto dalla Facoltà di Agraria ha come obiettivo la definizione di interventi mirati alla riqualificazione, conservazione e protezione dei suoli. In questo contesto si inserisce la verifica del grado di fertilità dei terreni esteso all'intera superficie agraria utile, che consentirà di fornire indicazioni per migliorare le produzioni tradizionali, suggerendo inoltre l'eventuale attitudine e compatibilità di nuove colture, alternative al prevalente attuale indirizzo cerealicolo foraggiere. Altresì rilevante è l'aspetto della prevenzione della perdita di suolo e di fertilità per erosione e dilavamento ovvero della valutazione di compatibilità pedo-ambientale di pratiche agricole quali, ad esempio, lo smaltimento di reflui zootecnici.

E' all'interno di questo studio, fase iniziale di una futura collaborazione continuativa con la facoltà di Agraria, che potranno essere costruiti programmi di incentivazione o riconversione delle aziende esistenti.

Il parco agronaturale della Dora

L'ipotesi di connotare parte del territorio agricolo in termini di parco agronaturale attraversato dal corso della Dora descrive un percorso di riappropriazione dei luoghi del fiume, organizzato lungo le strade interpoderali già esistenti, che assume rilievo anche in relazione al progetto Corona Verde. Mantenendo la conformazione e i regimi proprietari attuali, il parco agronaturale si prefigura come luogo privato, fruibile dai cittadini senza modificazioni strutturali di rilievo, entro il quale esplicito diventa il rapporto di necessità tra la città costruita e

il territorio agricolo. Qui, percorsi fruitivi che garantiscano la compatibilità con l'attività agricola, accompagnati da percorsi di ricerca volti alla valorizzazione della risorsa ambientale, si porranno come momenti qualificati per la formazione di una allargata cultura ecologica e ambientale.

Il centro servizi nell'ex Ricovero Provinciale di Savonera

Il centro servizi per l'agricoltura accoglie le esigenze espresse dalle associazioni di categoria e rappresenta l'opportunità di attivare iniziative promozionali, formative e informative, anche volte a dare avvio ad azioni concertate di sviluppo economico.

Ulteriori attività si orienteranno alla qualificazione delle produzioni locali volta alla certificazione dei prodotti e alla definizione di un marchio di qualità comune. Dovranno essere ricercate strategie di commercializzazione del prodotto anche attente all'indotto relativo.

Il centro servizi costruirà inoltre un archivio aggiornato dei sistemi di regimazione idrica e della viabilità interpodereale. Questo consentirà di intervenire capillarmente e di coordinare le operazioni di ripristino e manutenzione.

4. Il progetto

Il progetto per il territorio agricolo si orienta a riscoprire e valorizzare il territorio non urbanizzato, riconoscendone inoltre il valore di risorsa strettamente connessa alla storia della città.

Assicurare la sopravvivenza dell'attività agricola individuando meccanismi di incentivo e/o agevolazione significa mettere in atto politiche consapevoli del fatto che il legame con la terra, la salvaguardia della produzione e la tutela del paesaggio non urbanizzato, si pongono come valori di estremo rilievo.

5. Le Relazioni

Relazioni per lo scavo della cascina Margaria

La porzione di territorio agricolo a ridosso della tangenziale dove l'attività estrattiva ha abbassato il profilo originario del terreno dovrà essere ripristinata mediante interventi che portino alla risagomatura del profilo del terreno secondo scarpate più naturali, volti al riutilizzo agricolo oppure alla rivegetazione dell'ambito.

Relazioni per centro di compostaggio di Cascina Gay

La porzione di territorio, già adibita a discarica e ora preposta ad ospitare le vasche per il *compost* verde e l'impianto per il recupero del biogas a scopo energetico, utile al monitoraggio della discarica esaurita, dovrà garantire un progressivo ripristino del terreno che conduca alla riplasmatura secondo il profilo naturale e alla trasformazione a verde agricolo, così come previsto da Accordo di Programma.

Relazioni per i luoghi del lavoro di Cascina Gay

Per la porzione di territorio adiacente alla ex discarica - ora individuata come sede idonea alla definizione di un sistema integrato di smaltimento dei rifiuti- e collocata tra la strada provinciale 167 e la tangenziale, particolare attenzione dovrà essere rivolta al rapporto con gli elementi al contorno: verso la tangenziale potranno così essere rivolti i fronti rappresentativi, mentre il confronto con il territorio agricolo dovrà suggerire l'uso di proporzioni architettoniche e materiali costruttivi adeguati, in grado di mediare tra la campagna e l'edificato.

Relazioni per la discarica di Barricalla

L'area dove sorge l'Impianto di II categoria, tipo C, per lo smaltimento di rifiuti industriali speciali, tossici e nocivi mediante interrimento controllato, ha un'estensione di circa 13 ettari in parte destinati all'impianto di interrimento e in parte destinati alla viabilità interna ed alle schermature di tipo ambientale. Una parte della discarica è già esaurita ed è stata recuperata a verde.

A completo riempimento della discarica, previsto per l'anno 2006, la porzione di territorio a ridosso dello svincolo tangenziale di corso Regina Margherita, dovrà essere bonificata.

Dovranno essere effettuate le opere di ricopertura finale e ripristino ambientale, come previsto dalla normativa vigente e in particolare dal D.P.R. 10.9.1982, n.915, “Attuazione delle direttive (CEE) n. 75/442 relativa ai rifiuti, n.76/403 relativa allo smaltimento dei policlorodifenili e dei ploriclorotrifenili e n.78/319 relativa ai rifiuti tossici e nocivi”.

L'intervento potrà portare alla definizione di un ambito a verde pubblico, dove dovrà essere prevista la messa a dimora di alberi ed arbusti autoctoni, di specie con apparato radicale non fittonante, di limitato sviluppo vegetativo e un inerbimento con specie erbacee idonee alle condizioni pedoclimatiche del luogo.

Relazioni per l'impianto tecnologico di via Venaria: discarica Cascina Margaria

La vecchia cava, aperta in relazione ai lavori per la costruzione della tangenziale, esaurita l'attività estrattiva, è stata trasformata in discarica per il trattamento dei rifiuti inerti speciali di 2^a cat. A.

L'attività è legata all'autorizzazione provinciale. A completo esaurimento, come previsto dalla normativa vigente e in particolare dal D.P.R. 10.9.1982, n.915, “Attuazione delle direttive (CEE) n. 75/442 relativa ai rifiuti, n.76/403 relativa allo smaltimento dei policlorodifenili e dei ploriclorotrifenili e n.78/319 relativa ai rifiuti tossici e nocivi”, dovranno essere effettuate opere di ricoprimento finale e di ripristino ambientale, che potranno portare a un riutilizzo agricolo oppure alla rivegetazione dell'ambito.

Relazioni per la realizzazione dell'intervento a carattere commerciale in via Torino-Pianezza: Cascina Canonica

La realizzazione dell'intervento di carattere commerciale in località Cascina Canonica dovrà prevedere un corridoio verde per consentire la creazione di un collegamento tra i luoghi di progetto “il parco agronaturale della Dora” a sud ed “il territorio agricolo” a nord della tangenziale.

La viabilità generale, individuata in sede di PECLI sulla base di due fasi temporali definite, dovrà prevedere a regime tutte le opere specificate con la seconda fase (Fase 2). L'attuazione degli interventi di cui alla Fase 1 non conformi all'assetto definitivo della viabilità è ammessa esclusivamente in via transitoria secondo le previsioni dello strumento urbanistico esecutivo approvato.

6. Ambiti normativi

I luoghi dell'agricoltura individua quei luoghi del territorio agricolo e del parco ove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro agricolo. In questo ambito normativo possono essere realizzati interventi di conservazione degli immobili ed interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale l'agricoltura.

Gli interventi sono realizzabili in ottemperanza all'articolo 25 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. sulla Tutela ed uso del suolo e secondo i parametri definiti nella specifica scheda normativa.

In questo ambito sono presenti:

case e cascine: i luoghi del territorio agricolo ove sono presenti manufatti edilizi prevalentemente con impianto a corte chiusa, oppure manufatti organizzati in linea con corte o aia su uno dei fronti.

capannoni rurali: edifici adibiti al ricovero degli animali e delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Sono ammessi anche interventi di modificazione del tessuto esistente volti a costruire strutture e attrezzature per la produzione, la conservazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli.

vivai e serre: i luoghi del territorio agricolo preposti ad ospitare attività florovivaistiche e l'edificato afferente alla conduzione di tale attività - commercializzazione del prodotto, rimessaggio attrezzi, residenza del conduttore dell'attività. E' ammessa la commercializzazione di prodotti florovivaistici anche se non di diretta produzione (terraglie e piccole attrezzature di giardinaggio)

luoghi del lavoro in area impropria : edifici già esistenti o condonati alla data di adozione del piano, con destinazione produttiva, presenti nei luoghi di progetto Il territorio agricolo e Il parco agronaturale della Dora

i luoghi del lavoro individua quei luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione i luoghi del lavoro , siano essi uffici , magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio. Destinazione principale luoghi del lavoro. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Per i luoghi del lavoro già esistenti alla data di approvazione del presente progetto, sono ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente nel rispetto dell'art.14 delle norme generali "Limitazione delle emissioni atmosferiche nell'acqua e nel terreno".

I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto preliminare di piano, sono distinti in due categorie. La categoria P comprende ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali e 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 alle assicurazioni, alla direzionalità, alla ricettività alberghiera, alle attività congressistiche ed espositive, alla cultura e al tempo libero.

i servizi individua, specificandone la denominazione, i luoghi destinati a servizi, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città. Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale e a scala sovracomunale.

La superficie complessiva destinata a servizi nell'ambito è pari a mq. 16.404

gli impianti tecnologici individua 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 refluimento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, di deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione, di smontaggio dei prodotti. E' ammessa la commercializzazione dei prodotti dello smontaggio. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali.

6.1 Modalità di intervento

L'ambito è da considerare classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art. 2 lettera E, e ai sensi dell'art. 25 della legge 56/77 e s.m.i. sulla "Tutela e uso del suolo".

Sono ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle norme generali.

Ai sensi del medesimo articolo, sono ammessi interventi una tantum per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dal filo della strada provinciale 176 e della strada provinciale 8 e per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 60 m della tangenziale.

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente

I luoghi dell'agricoltura:

Tutti gli interventi sono soggetti a concessione semplice

case e cascine: è sempre ammessa la ristrutturazione edilizia con aumento di superficie lorda di pavimento all'interno della sagoma degli edifici e il riutilizzo ad uso abitativo dei corpi di fabbrica

esistenti, quali fienili, porticati e annessi rustici, qualora essi risultino in disuso in quanto inadeguati rispetto alle attuali esigenze funzionali alle attività agricole e di conduzione del fondo.

Il recupero delle superfici lorde di pavimento deve avvenire con la conservazione delle strutture esistenti. Nel rispetto dell'impianto planimetrico della cascina è ammesso inoltre, per dimostrate esigenze di miglioramento funzionale, lo spostamento della superficie lorda di pavimento recuperata dalla demolizione delle strutture secondarie, quali pollai, porcilaie, etc. Il recupero di dette superfici deve avvenire in continuità con gli edifici principali e non sono ammesse nuove costruzioni isolate che modifichino l'impianto planimetrico originario. Gli interventi di recupero dovranno realizzarsi nel rispetto dell'uso dei materiali e della originaria composizione di facciata. Le ristrutturazioni dovranno sempre rendere riconoscibile la distinzione tra corpo di fabbrica principale e rustici annessi. I parcheggi possono essere realizzati unicamente all'interno della struttura degli edifici esistenti, o a raso, anche riutilizzando edifici annessi e tettoie esistenti.

Al fine di abitare i sottotetti sono inoltre ammessi interventi di modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture, che non dovranno comunque essere superiori al metro, così come è possibile l'utilizzo della superficie del sottotetto purché direttamente collegata al piano sottostante. Tutti gli interventi sono soggetti a concessione semplice.

Per le case e cascine del territorio agricolo sono inoltre ammessi Interventi una tantum così come definiti all'articolo 10.1 delle Norme generali .

-la modificazione del tessuto edilizio esistente

Tutti gli interventi sono soggetti a concessione convenzionata.

Per i luoghi del lavoro:

Cascina Gay:

- per i luoghi del lavoro della categoria P, i servizi da cedere o monetizzare sono quelli previsti dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i., pari al 10% della superficie fondiaria, non è ammessa la trasformazione da P a T.

luoghi dell'agricoltura in area impropria: Per tali luoghi sono ammessi, ove non altrimenti specificato, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento una tantum, così come definiti al successivo articolo 10.1 case e cascine nei luoghi dell'agricoltura.

Parametri

per i luoghi del lavoro (Cascina Gay):

Indice fondiario: $I_f = 0,4 \text{mq/mq}$

Rapporto di copertura $R_c = 0.45 \text{mq/mq}$

Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m

Distanze minime tra i fronti finestrati: $Def = 10 \text{ m}$

Distanze minime tra i fronti non finestrati: $De = 10 \text{ m}$

Distanze minime dai confini: $Dc = 15 \text{ m}$

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: $0,4 \text{mq/mq}$ della S_{lp}

Superficie permeabile all'interno del lotto: 10 % della S_f

Luoghi del lavoro in area impropria: per i luoghi del lavoro riconosciuti come impropri rispetto all'organizzazione del territorio agricolo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di demolizione senza ricostruzione. Sono inoltre ammessi Interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle Norme generali.

Il cambiamento di destinazione d'uso con destinazione d'uso compatibile con la destinazione principale *l'agricoltura* è sempre ammessa.

- la modificazione del tessuto urbano

I luoghi dell'agricoltura:

capannoni rurali: gli interventi di conservazione dell'immobile dovranno comportare sempre anche un recupero ambientale del manufatto.

E' vietata la costruzione di nuovi capannoni agricoli isolati. E' data possibilità di costruire nuovi capannoni agricoli contigui a edifici esistenti; dovrà essere rivolta particolare attenzione a un coerente inserimento planimetrico e ad una definizione progettuale che valorizzi il contesto e le preesistenze. Tali interventi sono soggetti a concessione convenzionata attraverso la quale verranno stabilite quantità e modalità di attuazione; tali quantità non potranno comunque superare i seguenti limiti $I_f = 0.015 \text{ mq/mq}$. Sono pure vincolati al parere della Commissione regionale per i beni culturali ed ambientali, come previsto dall'art. 24 della Legge regionale 56/77 e s.m.i. "Tutela ed uso del suolo".

La realizzazione di nuovi edifici rurali (case e cascine) è ammessa unicamente, coerentemente a quanto stabilito dall'art. 25 della L. 56/77 e s.m.i., per i luoghi dell'agricoltura in area impropria. Gli indici sono quelli fissati dalla legge urbanistica regionale. L'intervento è subordinato ad apposita convenzione ai sensi dell'articolo 49 della legge regionale della 56/77 e s.m.i., al comma 12d) e non potranno perciò superare i seguenti limiti $I_f = 0.006 \text{ mq/mq}$; al fine di disciplinarne le modalità, i requisiti e i tempi.

vivai e serre: Le serre e i vivai di nuova edificazione dovranno configurarsi come strutture leggere, caratterizzate dal ricorso a tecniche costruttive semplici e dall'uso di materiali biocompatibili. Per le strutture portanti dovranno essere privilegiati elementi lignei o in ferro. L'installazione della serra non deve mutare il bilancio idrico del terreno; la superficie interessata da queste attrezzature deve garantire la massima permeabilità. La massima superficie lorda di pavimento afferente la residenza e le attività di commercializzazione del prodotto non potrà superare i 300 mq per ogni attività. L'intervento è subordinato a rilascio di concessione convenzionata, oltre all'ottenimento del parere della Commissione regionale per i beni culturali ed ambientali, come previsto dall'art. 24 della Legge regionale 56/77 e s.m.i. "Tutela ed uso del suolo"

i luoghi del lavoro:

territorio agricolo - Area Cascina Canonica

- per i luoghi del lavoro della categoria T commerciale, i servizi da cedere sono pari a mq. 37.802 quantificati secondo gli standards di legge.

E' inoltre prevista la cessione di una superficie a servizi pari a mq 65.097 da destinare a parco, nonché l'assoggettamento ad uso pubblico di un'area per la costituzione di una fascia verde pari a mq 8.021.

Parametri:

per i luoghi del lavoro (nel territorio agricolo area Cascina Canonica):

S.L.P. massima = 33.000 mq (di cui Sv massima = mq. 20.000)

Rapporto di copertura $R_c = 0.60 \text{ mq/mq}$

Altezza massima edifici: 16 m

Distanze minime tra i fronti finestrati: $Def = 10 \text{ m}$

Distanze minime tra i fronti non finestrati: $De = 10 \text{ m}$

Distanze minime dai confini: $D_c = 10 \text{ m}$

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq della S_{lp}

Superficie permeabile all'interno del lotto: 15 % della S_f

La modificazione del tessuto urbano
tabella relativa al comparto da attuare attraverso P.E.C.

Comparto n°1 (i luoghi del lavoro nel territorio agricolo - Area Cascina Canonica)

<u>superficie del comparto</u>	mq. 186.450
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	mq. 55.857
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto di cui:	
- parco-corridoio verde del parco agronaturale della Dora	mq. 65.097
- parcheggio	mq. 37.802
- area privata assoggettata all'uso pubblico ai sensi dell'art. 21 Legge Regionale 56/77 per la realizzazione di una fascia verde di mitigazione ambientale (a manutenzione privata)	mq. 8.021
- area per sedime stradale	mq. 19.673
Totale superficie territoriale	mq. 186.450

gli impianti tecnologici

centro di compostaggio di Cascina Gay

Il progressivo ripristino del terreno per la riplasmatura secondo il profilo naturale e la trasformazione a verde agricolo, dovrà avvenire come previsto dall'Accordo di Programma

la discarica di Barricalla

Deve essere realizzata, lungo i confini dell'ambito, una fascia antinquinamento pari a 25 metri con la messa a dimora di alberi ad alto fusto quale tampone ambientale. A completo riempimento della discarica dovranno essere effettuate le operazioni di recupero finale a verde e la gestione, nel successivo periodo di chiusura dell'impianto, del pompaggio del percolato e della manutenzione delle aree piantumate ed attrezzate a verde pubblico.

l'impianto tecnologico di via Venaria: discarica Cascina Margaria

A completo riempimento, come previsto dalla normativa vigente e in particolare dal D.P.R. 10.9.1982, n.915, "Attuazione delle direttive (CEE) n. 75/442 relativa ai rifiuti, n.76/403 relativa allo smaltimento dei policlorodifenili e dei ploriclorotrifenili e n.78/319 relativa ai rifiuti tossici e nocivi" dovrà essere previsto il ripristino del terreno agricolo e il monitoraggio ambientale.

Parametri

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della SIp

Capannoni rurali :

Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 15 m

Vivai e serre:

Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 5 m

Distanza da eventuali preesistenze o da nuove costruzioni sullo stesso fondo

De= 5 m

Numero massimo piani fuori terra per la residenza: 2 piani

Altezza massima fabbricati residenziali: 7 m

6.2 Prescrizioni particolari

La composizione degli elementi di facciata (aperture, allineamenti, fasce marcapiano....) deve tenere conto degli allineamenti già esistenti, dei rapporti dimensionali delle bucatore, del rapporto pieno e vuoto che esse realizzano sulla massa muraria, dell'aggetto di balconi, cornici, mensole e cornicioni, della presenza di zoccolature, delle finiture. La verifica dei rapporti aereoilluminanti dovrà essere cercata senza snaturare l'equilibrio della facciata.

E' sempre ammessa la riapertura di finestre preesistenti murate.

Le murature in laterizio o pietra a vista, dovranno sempre essere preservate. Eventuali decorazioni pittoriche, così come edicole votive, dovranno essere conservate e restaurate. Le murature saranno in laterizio a vista o intonacate, pietra a vista, blocchi in cemento, in legno.

Balconi, davanzali, soglie

Balconi, davanzali, soglie dovranno essere in pietra naturale non lucidata , a spacco o, eventualmente, a taglio sega, o in legno dove questo sia un materiale già presente; negli edifici dove è ammessa la ristrutturazione edilizia, sono pure ammessi balconi con soletta in cemento armato purché di spessore inferiore a 12 cm.

Verande

Le verande, la cui realizzazione è ammessa solo all'interno delle corti, dovranno essere con serramenti in ferro (non scatolare) o in legno, i sistemi di oscuramento o di protezione dovranno essere realizzati in legno naturale scuro o verniciato o in ferro pieno verniciato.

Portoni e finestre

I serramenti di portoni e finestre, le ante dei portoni e i sistemi di oscuramento delle finestre dovranno essere in legno naturale scuro verniciato o tinto. Non sono ammesse tapparelle avvolgibili, saracinesche metalliche, serramenti in alluminio, scatolare di ferro o pvc. Le cornici alle aperture sono ammesse dove queste siano un elemento caratterizzante; cornici in intonaco sono comunque ammesse.

Zoccolature

Le zoccolature, sono ammesse laddove già esistenti; potranno essere realizzate in pietra naturale a spacco di spessore almeno di 6 cm o in intonaco.

Interventi sulle murature: pietra a vista e superfici intonacate

I muri perimetrali dei complessi delle cascine, sovente in pietra a vista, segnano fortemente l'immagine dell'abitato. Ancora in numerosi casi le murature conservano la composizione originaria in ciottoli di fiume con ricorsi in mattone e sono prive di bucatore. Le murature in pietra a vista sono sempre da conservare nella originaria tessitura provvedendo alla necessaria pulizia e ripresa dei giunti.

Nel trattamento delle superfici intonacate vanno utilizzati intonaci a calce e le coloriture devono essere realizzate con tinte naturali (terre naturali e polvere di pietra) nelle gamme di colore del bianco, avorio, oca o giallo chiaro, ambra. Non è ammesso l'utilizzo di intonaci cementizi o sintetici, né l'uso di tinte a base di resine sintetiche. E' altresì vietata la realizzazione di intonaci con trattamento a falso rustico: lacrimati, graffiati, a buccia d'arancia, e simili. Eventuali decorazioni pittoriche, graffite, o ad affresco devono essere conservate e restaurate.

In assenza di basamento in pietra, la necessaria protezione degli intonaci potrà essere realizzata con un intonaco cementizio ad alto contenuto di cemento per un'altezza di 60 cm dalla quota strada.

Impianti e reti tecnologiche

Gli interventi manutentivi e integrativi volti alla rifunzionalizzazione e alla messa a norma di impianti e reti tecnologiche – luce, gas, telefonia, reti cablate – dovranno essere effettuati mediante redazione di progetto coordinato tra le diverse utenze in modo tale da evitare sovrapposizioni

incongruenti. Gli impianti e gli allacciamenti, così come i volumi tecnici – contatori, centraline, pozzetti di ispezione, caldaie, impianti di condizionamento - dovranno essere posizionati, ove possibile, verso la corte interna. Tali interventi dovranno far parte integrante del progetto e specificati negli elaborati grafici.

Recupero dei materiali edilizi

Negli interventi soggetti a ristrutturazione con prescrizioni particolari devono essere conservati e recuperati nelle forme e nei materiali esistenti: tetti, manti di copertura, solai, pavimentazioni interne, controsoffitti, intonaci, decorazioni, inferriate. Negli altri tipi di intervento o, comunque, dove il recupero non risulti possibile, strutture e materiali dovranno essere conservati in modo da permetterne il riutilizzo anche in altre situazioni.

Fittoni, paracarri o altri elementi caratterizzanti lo spazio pubblico devono comunque essere conservati.

Serbatoi di gas liquefatti

La collocazione di serbatoi per gas liquefatti, è ammessa purché in interrati o all'interno degli annessi rustici.

Recinzioni

A protezione delle proprietà private sono unicamente ammesse recinzioni a giorno, coadiuvate dalla presenza di siepi a verde.

Elaborati da presentare per la richiesta di concessione edilizia:

Ad ogni richiesta di concessione dovranno, al fine di consentire un'accurata verifica dello stato di fatto, essere allegati i seguenti elaborati:

rilievo dello stato di fatto, in scala 1:100 comprensivo di piante, prospetti, sezioni;

inquadramento territoriale in scala 1:2000;

demolizioni costruzioni, in scala 1:100;

progetto, in scala 1:100;

dettagliato rilievo fotografico.

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.

OMISSIS

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 rifunionalizzazione dell'ex Ospedale Psichiatrico della Certosa:

Per la Certosa si individuano ipotesi di rifunionalizzazione 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, 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 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* 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 frammisti 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 *parcheggio pubblico, l'ecocentro comunale, 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, *parcheggio alberato, area sosta camper e servizi connessi*, con superficie pari a mq. ~~25.808~~ **24.829** + mq ~~22.854~~ **21.467**; *ecocentro comunale* mq 5.678, *il luogo dello scambio e della comunicazione* con superficie pari a mq. 24.280, *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. 174.987; *area di possibile espansione metropolitana*, mq 12.994; *fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi*, mq 8.283; *verde attrezzato e parcheggio* mq.1.382 + mq 3.615; *orto botanico*, mq 5.525; *parcheggio alberato*, mq 3.322; *lo spazio pubblico all'interno dell'area Elbi* con superficie pari a mq. 4312; *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 I. 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 rispettare 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 refluo 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 allorquando 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 consorziarsi

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 perimetrate *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 (obbligatori)

- 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.**

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 le 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.

3 – Modifiche ai Servizi di progetto – Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2
(sono ~~barrate~~ le elisioni ed evidenziate le aggiunte)

la tabella è nella pagina seguente

pagina non scritta

		Certosa Reale				
6.1		Parcheeggio piazzale Avis	d	3.673		
6.2		Chiesa di S. Lorenzo	b	658		
6.3		Portale dello Juvarra	b	437		
6.4		Parco Dalla Chiesa	c	300.082	299.788	
6.5		Sala espositiva "Delle Arti"	b	280		
6.6		Consorzio Intercomunale Igiene Urbana	b	408		
6.7		Attività socio-culturali ed educative	b	835		
6.8		Attività socio-culturali ed educative	b	1.065		
6.8a		Attività socio-culturali ed educative	b	1.196		
6.9		istruzione Superiore	i		1.089	
6.10		istruzione Superiore	i		861	
6.11		Attività socio-culturali ed educative	b	632		
6.12		Piazza del Vascone	c	3.415		
6.13		Attività socio-culturali educative universitarie e sanitarie	f		111.129	
6.14		Residenza sanitaria assistita	f		4.966	
6.15		Asl 5 poliambulatorio	f		2.246	
		Parcheeggi regolamentati lungo la strada	d	2.200		
art.21	a	istruzione di base				
	b	attrez interesse comune		5.511		
	c	parco gioco,sport	303.203	303.497		
	d	parcheggi		5.873		
art.22	sociosanitarieospedaliere				7.212	
	Istruzione Superiore				1.950	
	interesse comune				111.129	
			314.587	314.884	120.291	

		I bordi della città e le aree di via De Amicis				
9.1		Giardino attrezzato	c	882		
9.2		Giardino attrezzato	c	2.608		
9.3		Giardino attrezzato	c	4.690		
9.4		Parcheggio	d	8.212		
9.5		Giardino attrezzato	c	5.302		
9.6		Parcheggio	d	1.803		
9.7		Pozzo acquedotto				427
9.8		Parco attrezzato	c	46.416		
9.9		Fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi	c	3.247		
9.10		Prato alberato con tigli e frassini	c	4.208		
9.10b		Verde pubblico inedificabile	c	6.408		
9.11		Piazza delle case	c	2.129		
9.12		Luogo dello scambio e della comunicazione				
		parcheggio	d	5.308		
9.14		Parcheggio alberato	d	1.382		
9.15		Orto botanico	c	5.525		
9.15a		Prato alberato e parcheggio	d	3.615		
9.16		Parco della storia industriale	b	39.303		
9.17		Parcheggio alberato	d	25.808	24.829	
9.18		Area sosta camper e servizi connessi	b	22.854	21.467	
9.19		Deposito metropolitana	f			174.987

9.20		Area di ricucitura				
		piazza	c	2.700		
9.21		Parcheggio alberato	d	3.322		
9.21b		Telecom				4.546
9.22		Area di possibile espansione deposito metropolitana	b	9.144		
9.23		<i>PP - Area di modificazione 1.Fermi-Elbi</i>				
		parcheggio di interscambio	d	13.055		
		piazza Fermi - Elbi	c	11.630		
		parcheggio alberato	d	12.742		
		parcheggio interrato	d	6.174		
		verde pubblico inedificabile	b	4.849		
9.24		Ecocentro comunale	b	5.678		
		Fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi	c	8.283		
		Parcheggi regolamentati lungo strada	d	5.000		
art.21	a	istruzione di base				
	b	attrez interesse comune		80.441	81.828	
	c	parco gioco,sport			104.028	
	d	parcheggi		85.442	86.421	
art.22		interesse comune				174.987
				269.911	272.277	174.987

		TOTALI COMPLESSIVI			
art.21	<i>a istruzione di base</i>			136.845	
	<i>b attrez interesse comune</i>	304.840		306.227	
	<i>c parco gioco,sport</i>	1.944.938		1.945.232	
	<i>d parcheggio</i>	397.371		398.350	
		2.783.994		2.786.654	
art.22	<i>f sociosanitarieospedaliere</i>				7.212
	<i>g parchi</i>				1.211.729
	<i>h interesse comune</i>				329.952
	<i>i istruzione superiore</i>				1.950
					1.550.843
	<i>impianti tecnologici</i>				361.236

4 – Modifiche cartografiche

Di seguito si allegano gli stralci del P.R.G.C. vigente ed in variante degli elaborati cartografici di Piano modificati, con relativa legenda:

pagina non scritta