



CITTA' DI  
COLLEGNO



Città Metropolitana

***Piano Strategico Partecipato Comunale***

***COLLEGNO METROPOLIS 2025***

# ***“Collegno Rigenera”***

***Delibera di indirizzi***

***e presa d'atto delle manifestazioni di interesse e delle segnalazioni pervenute***

***Assessore alla Pianificazione Territoriale  
e Innovazione Urbana  
Barbara MARTINA***



## Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica ai sensi dell'art. 14 della L.r. 20/2009

La Regione Piemonte, per cercare di sostenere il rilancio dell'economia anche attraverso gli interventi edilizi, ha approvato nel 2009 la L.r. n°20. E' il cosiddetto "Piano casa", che si basa sulla *riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dal punto di vista della qualità architettonica e dell'efficienza energetica, nonché sul miglioramento della sicurezza delle strutture e sull'accessibilità degli edifici* (cfr. art. 1).

L'articolo 14 della L.r. 20/2009 introduce la nuova categoria dei "programmi di rigenerazione urbana, sociale e architettonica tramite azioni partecipative e di concerto con gli operatori privati".

**I comuni dovranno quindi esplicitamente individuare "ambiti di territorio su cui promuovere" i citati "programmi".**



## Passaggi successivi

A Programma approvato, seguirà la **presentazione, da parte dei privati, delle proposte di variante urbanistica e dei necessari approfondimenti ambientali**, in ottemperanza ai disposti e alle procedure dell'art. 17bis della Legge regionale 56/1977 (Varianti semplificate al P.R.G.C).

Le varianti urbanistiche al P.R.G.C. assumeranno efficacia con ratifica da parte del Consiglio Comunale a seguito della chiusura della Conferenza dei Servizi tecnica.



## ... alcuni elementi significativi dell'articolo 14

La riqualificazione deve perseguire "una maggior efficienza energetica" o "fini sociali".

Introduzione in via permanente di un nuovo meccanismo premiale costituito dal **riconoscimento di incrementi volumetrici fino al 35%** per interventi di riqualificazione edilizia, che siano caratterizzati da significative ricadute sociali.

Gli interventi sono subordinati comunque al raggiungimento di un **livello elevato** - valore 2,5 del protocollo ITACA - **di qualità ambientale ed energetica**. La maggiore efficienza energetica è quindi sempre dovuta.

Interessante è inoltre il disposto del comma 3 dell'articolo 14, in base al quale **la parziale o totale ricostruzione** (compreso l'incremento dovuto alla volumetria premiale) **degli edifici demoliti può avvenire anche "in altre aree, individuate dal comune, anche attraverso sistemi perequativi".**



**Percorso ipotizzato per il Programma di rigenerazione**  
**"Collegno Rigenera"**

**Deliberazione Giunta Comunale n. 165 del 27/05/2015** di avvio della fase partecipativa (raccolta manifestazioni di interesse all'inclusione nel Programma di rigenerazione);

COMPLETATO

**Deliberazione Giunta Comunale n. 188 del 17/06/2015** di approvazione dell'Avviso pubblico e dello schema di manifesto. L'Avviso stabilisce tempi e modalità di presentazione delle manifestazioni di interesse. Per la presentazione delle manifestazioni di interesse e delle segnalazioni viene stabilito un termine al 15/09/2015 (in seguito prorogato al 30/10/2015).

COMPLETATO

**Prima analisi delle proposte e delle segnalazioni pervenute.**

COMPLETATO



Le **MANIFESTAZIONI DI INTERESSE** all'inclusione nel Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica "Collegno Rigenera" sono proposte di trasformazioni urbanistiche presentate da soggetti privati e/o pubblici aventi titolo su ambiti territoriali e/o edifici rientranti nelle fattispecie dell'art. 14 della L.r. 20/2009. ***(pervenute 41 Manifestazioni)***

Le **SEGNALAZIONI** consistono nella possibilità data a tutti i cittadini di segnalare al Comune aree pubbliche e/o private che riversano in stato di abbandono e/o degrado, al fine di migliorare il quadro conoscitivo dell'Amministrazione sulle aree e i complessi edificati che necessitano di una riqualificazione in termini urbanistici. Per queste si interverrà in modo puntuale e/o eventualmente con la riqualificazione associata ad altri interventi di trasformazione urbanistica. ***(pervenute 39 Segnalazioni)***



**Approvazione degli indirizzi** in C.C. e presa d'atto delle manifestazioni di interesse e delle segnalazioni pervenute.

Febbraio 2016

**Fase concertativa** tra privati e Amministrazione, per la definizione dei contenuti progettuali del Programma. Nel contempo sarà avviato un percorso di confronto e informazione rivolto ai consiglieri comunali, ai quartieri (per quanto riguarda tutti gli aspetti di specifica pertinenza territoriale) e ai soggetti portatori di interessi diffusi.

nel corso del 2016

**Delibera di Consiglio Comunale di perimetrazione e approvazione del Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica "Collegno Rigenera".**

entro il 2016



## Ambiti pubblici interessati dalla Rigenerazione Urbana

Nell'obiettivo di una piena valorizzazione e riqualificazione del territorio, gli ambiti di rigenerazione potranno includere aree comunali connesse alle aree private coinvolte e/o fabbricati di proprietà pubblica da riqualificare. In riferimento a questo punto, e ai fini di una prima ricognizione, si possono indicare:

- il complesso di Villa Guaita;
- il complesso di Villa Licia;
- i Laboratori e il Padiglione 21 dell'ex Ospedale Psichiatrico;
- l'edificio comunale di via Oberdan n. 10;
- il complesso di via Tampellini destinato a magazzino comunale;
- il complesso del Villaggio Leumann;
- l'edificio a torre del centro servizi del Piano Insediamenti Produttivi;
- le aree comunali di via Catania;
- le aree comunali di via De Amicis limitrofe alla ex Mandelli;
- le aree comunali limitrofe all'ex deposito GTT di corso Francia;
- l'area dell'ex sottostazione elettrica delle Ferrovie di via Colombo, in futura permuta a favore del Comune.





**“Collegno Rigenera” è promosso dall’Amministrazione per dare una risposta alle necessità economiche e sociali del territorio collegnese a partire dalla riqualificazione di aree ed edifici, nel rispetto dei seguenti principi/obiettivi:**

- Qualificare la nostra città come “Collegno Social Town”:** attenzione all’equità sociale, miglioramento servizi pubblici riqualificazione periferie, collegamenti migliori con il centro città;
- Rendere la città più vivibile e più bella:** qualità degli edifici e degli spazi del paesaggio urbano;



**-Contribuire alla tutela dell'ambiente:** aumentare la disponibilità di spazi verdi naturali in ambito urbano, migliorare il clima acustico ed il microclima della città, , smart city;

**-Superare ed eliminare le barriere fisiche ed ambientali:** la progettazione delle infrastrutture urbane dovrà essere riferita alle ICT (Information and Communication Technologies); la incentivazione dell'impegno privato e/o associativo nella gestione dei servizi pubblici;

**-Realizzare una città a misura di pedone e ciclista.:** la riqualificazione del paesaggio "generico" delle agglomerazioni industriali e arteriali; la realizzazione di un ambiente sicuro e confortevole per pedoni, ciclisti e automobilisti.



CITTA' DI  
COLLEGNO



# Gli elementi sostanziali della delibera di indirizzi



La delibera fornisce **indirizzi** con valore di linee guida al Sindaco, all'Assessore alla Pianificazione Territoriale e agli uffici competenti, individuati nella finalità di preservare il prevalente interesse pubblico e le prerogative sociali del Programma Collegno Rigenera.

A fronte delle diversità dei progetti che verranno presentati in fase di concertazione, il Consiglio Comunale preventivamente valuterà ogni più articolata proposta che sappia valorizzare, nel singolo progetto, gli elementi fondanti del Programma stesso



## 1) DEFINIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI DI INTERVENTO

Richiamo e conferma nel dispositivo della delibera delle strategie urbanistiche e degli obiettivi di qualità indicati in premessa e posti alla base del Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica;

Necessità di rispettare, in ambito fondiario, la dotazione di verde privato permeabile definita dal P.R.G.C. (20% della superficie fondiaria); (aggiornamento dopo la commissione consiliare del 19.01.2016)

Il programma è strutturato in ambiti di rigenerazione urbana, aree anche non contigue ma con la localizzazione di tutti i servizi dovuti e delle opere infrastrutturali funzionali agli interventi previsti.

Gli ambiti di rigenerazione potranno includere anche aree comunali connesse alle aree private coinvolte e/o fabbricati di proprietà pubblica da riqualificare.



## 2) INDICAZIONI SULLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Necessità di garantire, tra i servizi pubblici, la realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali e il completamento di quelli già esistenti (per svilupparne la continuità); (aggiornamento dopo la commissione consiliare del 19.01.2016)

Tra le aree a servizi da garantire, dovrà valutarsi anche l'insediamento di:

- idonee aree per giardini pubblici/spazi verdi di prossimità;
- aree a parcheggio pubblico di prossimità, anche in strutture interrato;
- nuove strutture scolastiche e di formazione professionale;
- nuove strutture per anziani (RSA) e per la prima infanzia (asili nido);
- aree e opere utili all'inserimento delle campane per l'interramento dei rifiuti.



### 3) INTEGRAZIONE E COERENZA CON IL CONTESTO URBANO

Si persegue la **coerenza con le destinazioni d'uso e le tipologie edilizie circostanti**. Eventuali scostamenti dovranno essere condivisi e concertati con l'Amministrazione e giustificati dai risultati di qualità raggiunti.

Pur nel rispetto del contesto urbano circostante in riferimento all'altezza dei nuovi edifici, dovrà essere privilegiato l'addensamento edificatorio.

Dovrà ricercarsi **l'integrazione del comprensorio urbano di via De Amicis con il resto della città**. Allo scopo, si privilegerà **l'incremento delle destinazioni residenziali e terziarie** rispetto all'attuale assetto industriale dell'area. La componente produttiva dovrà integrarsi con **attività economiche di alto valore nei settori dell'innovazione e della ricerca**.

### 4) PARAMETRO QUANTITATIVO DI RIFERIMENTO

In coerenza con il P.R.G.C, si assume la **Superficie Lorda di Pavimento (SLP)** come parametro di riferimento per le consistenze esistenti e in progetto.



## 5) PREMIALITA' RISPETTO ALLE CONSISTENZE ESISTENTI

Le premialità sono cumulabili tra loro nei limiti stabiliti dall'art. 14 della L.r. 20/2009 (corrispondenti alle consistenze esistenti + il 35% di premialità totale).

Nel dettaglio, gli indirizzi prevedono:

a) **NO** premialità in caso di consistenze esistenti superiori a 10.000 mq;

b) **SI** premialità in caso di consistenze esistenti inferiori a 10.000 mq di SLP, ma esclusivamente a fronte di:

- **documentata necessità di bonifica ambientale**, con una premialità massima del 13% per consistenze esistenti non superiori a 2.500 mq, del 10% per consistenze comprese tra 2.500 mq e 5.000 mq, e dell'8% tra 5.000 mq e 10.000 mq.
- **localizzazione di imprese di alto valore economico**, con una premialità massima del 10%;
- **localizzazione di atelier per artisti, laboratori di eccellenza artigiana, spazi dedicati alla cultura e alla formazione, start-up culturali private**, con una premialità massima del 5%;
- **previsione di edilizia abitativa sociale** (vedi successivo punto 8).





## 6) RAPPORTO CON LE PREVISIONI DEL VIGENTE P.R.G.C.

Per una maggiore sostenibilità economica degli interventi di più limitate dimensioni, **nel caso in cui le consistenze esistenti siano inferiori a 5.000 mq di SLP, è concessa la possibilità di recuperare fino al 15% della SLP già prevista sull'area dal vigente P.R.G.C.**

## 7) RECUPERO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

**E' consentito il recupero dei fabbricati esistenti, senza demolizione.** All'interno, e nei limiti dei volumi edificati da recuperare, potranno essere incrementate le superfici realizzando nuovi orizzontamenti. Le consistenze di progetto non potranno comunque superare il limite stabilito dall'art. 14 della L.r. 20/2009 (consistenze esistenti + 35%).



## 8) EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

A valere sulla componente sociale del Programma, gli indirizzi prevedono:

### a) in caso di consistenze esistenti inferiori a 5.000 mq:

obbligo di realizzare una quota di **edilizia abitativa sociale in affitto a canoni agevolati per almeno il 15% della superficie residenziale in progetto**. È garantita, in questo caso, una premialità non superiore al 10% della superficie esistente totale.

### b) in caso di consistenze esistenti comprese tra 5.000 mq e 10.000 mq:

obbligo di realizzare una quota di **edilizia abitativa sociale in affitto a canoni agevolati per almeno il 20% della superficie residenziale in progetto**. È garantita, in questo caso, una premialità sempre non superiore al 10% della superficie esistente totale.

### c) in caso di consistenze esistenti superiori a 10.000 mq:

obbligo di realizzare una quota di **edilizia abitativa sociale in affitto a canoni agevolati per almeno il 20% della superficie residenziale in progetto**. Non è concessa in tal caso **nessuna premialità**.



La quota di **edilizia sociale in affitto** prevista negli interventi sarà variamente articolata nelle diverse tipologie individuate dalle “Linee guida per il social housing in Piemonte” approvate con DGR n. 27-7346 del 5/11/2007.

Oltre ad alloggi in **locazione agevolata permanente**, potranno quindi essere previste **residenze temporanee** da destinare a differenti tipologie di utenti anche in base alle esigenze dell'Amministrazione Comunale.

### QUOTA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

In caso di consistenze esistenti superiori a 10.000 mq, oltre alla quota dovuta di edilizia sociale, è previsto l'obbligo di cedere al Comune un lotto fondiario per la realizzazione di ERP sovvenzionata in misura non inferiore al 15% dell'edilizia residenziale totale, da dedursi dal bilancio complessivo della capacità edificatoria residenziale dell'area.



## 9) QUANTITA' MASSIME DELLA RIGENERAZIONE URBANA

Le quantità in progetto per ogni singola area non potranno comunque superare il **limite massimo di legge corrispondente alle consistenze esistenti + 35%**.

## 10) QUALITA' AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI

In base alle indicazioni dell'art. 14 della L.r. 20/2009, tutti gli interventi dovranno raggiungere almeno il **valore 2.5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte"**.

## 11) ONERI AGGIUNTIVI CONNESSI AL MAGGIOR VALORE A SEGUITO DI VARIANTE

In base all'art.16 del DPR 380/2001, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi dovrà essere stabilita anche in relazione alla valutazione del maggior valore delle aree per effetto della variante al P.R.G.C. Tale **maggior valore sarà suddiviso nella misura del 50% tra Comune e parte privata**.