



PROVINCIA DI TORINO

Settore Urbanistica e Ambiente

VARIANTE AL P.R.G.C.

*(connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive
finalizzato alla rilocalizzazione della ditta SISTEMI S.p.a.)*

Collegno, marzo 2011

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:**

Coordinatore e Responsabile del procedimento: arch. Lorenzo De Cristofaro

Responsabili tecnici: geom. Pietro Gentile, arch. Roberto Pennella
Istruttore tecnico e disegnatore: geom. Luca Pia

Approfondimenti tecnico-acustici: dott. Paolo Fiordelli
Supporto amministrativo: sig. Francesco Scarciglia
Supporto tecnico-operativo: dott. Andrea Zerbin

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
- 1e Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e Valutazione del rischio industriale

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:
Scheda normativa *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 *luogo di progetto* “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. 111 del 09/11/2006 ha approvato il Progetto definitivo di Variante n. 5, parziale, al P.R.G.C., mediante la procedura ex art. 17, comma 7, della L.r. 56/77;
- con deliberazione C.C. n. 112 del 09/11/2006 ha preso atto del verbale della conferenza di servizi del 12/09/2006 e ha approvato la variante al P.R.G.C., ai sensi dell’art. 5 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 al 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 del 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. 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 56/77;
- con deliberazione del 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 del C.C. n. 131 del 30/10/2008 ha approvato la variante ex art. 17, comma 8, L.r. 56/77, relativa all'area del nuovo ecocentro, e ha preso atto delle modifiche "ex officio" introdotte dalla Regione Piemonte al Piano Particolareggiato "Area ELBI" e contestuale Variante n. 6;
- con deliberazione C.C. n. 62 del 21/04/2009 ha approvato il Progetto definitivo di Variante parziale n. 11 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 P.E.C.L.I. "Cascina Canonica" ed alla modifica del comparto 1;
- con deliberazione C.C. n. 64 del 21/04/2009 ha preso atto del verbale della conferenza di servizi del 23/01/2009 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 finalizzato alla rilocalizzazione insediamento produttivo della Società Prima Industrie. S.p.a.;
- con deliberazione C.C. n. 83 del 27/05/2010 ha approvato il Progetto definitivo di Variante parziale n. 12 al P.R.G.C., mediante la procedura dell'art. 17, comma 7, della L.r. 56/77, relativa alla previsione di un Centro polifunzionale per l'autismo e di un Centro ippoterapico rispettivamente in via Venaria e in via Della Piombia.
- con deliberazione C.C. n. 129 del 15/07/2010 ha approvato il Progetto definitivo di Variante n. 13, parziale, normativa, al P.R.G.C., mediante la procedura dell'art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa al contenimento delle altezze e al controllo degli interventi edilizi nel tessuto consolidato e precisazioni riferite all'area a servizi presso l'ex ricovero provinciale di Savonera e ai "luoghi del lavoro";

- con deliberazione C.C. n. 150 del 30/09/2010 ha preso atto del verbale della conferenza di servizi del 11/05/2010 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 finalizzato al riassetto funzionale del lotto n. 2 del P.I.P.;
- con deliberazione C.C. n. 203 del 30/11/2010 ha adottato il Progetto preliminare di Variante n. 14, parziale, al P.R.G.C. mediante la procedura dell'art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa all'adeguamento delle fasce di rispetto stradali alle categorie del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione;

pagina non scritta

1b – Contenuti e motivazioni generali

L'area oggetto di variante ricade nel *Comparto 4* (approvato con deliberazione del C.C. n.4 del 29 gennaio 2002) del "luogo di progetto" *I bordi della città e le aree di via De Amicis* del vigente Piano Regolatore Generale Comunale. Lo stesso Comparto rientra nella modalità di intervento *la modificazione del tessuto urbano* e comprende aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto con destinazione d'uso ammessa, nei differenti ambiti normativi, sia residenziale (ambito normativo "case basse") che produttivo-terziaria (ambito normativo "i luoghi del lavoro con modificazione del tessuto urbano").

Trattasi di aree caratterizzate un tempo da un determinato assetto urbanistico e da stabiliti equilibri funzionali e che, a seguito della perdita dei caratteri originari, rendono oggi necessari interventi di riqualificazione, riassetto e completamento del tessuto urbano.

La parte residenziale del Comparto 4 ("case basse") è già stata attuata, a partire dalla convenzione Rogito Notaio Biino in data 17.06.2002, Rep. n. 8743/4058. Con la stessa convenzione, stipulata tra il Comune di Collegno e la Società IN PARADISO Srl, sono state effettuate tutte le dismissioni previste obbligatoriamente dal vigente P.R.G.C., sia all'interno che all'esterno del Comparto medesimo, includendo tra le stesse anche la quota parte afferente all'intervento produttivo ancora non attuato. Si rileva infatti che, a fronte di uno standard a servizi dovuto ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 (29 mq/abitante sulla residenza e 100% della S.L.P. per quanto riguarda i luoghi del lavoro) e quantificato complessivamente sull'intero comparto in mq 15.725, a seguito di una dismissione effettiva sensibilmente superiore, mq 35.346, risultano già dismessi pro-quota dall'intervento produttivo 21.826 mq.

Ciò premesso, in data 01.07.2010, prot. 40845, è stata presentata dalla società SISFIN Srl una specifica richiesta ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 per la rilocalizzazione della ditta SISTEMI Spa, dislocata ora su due edifici in via Antonelli e via Torino, sulle aree ancora non attuate del Comparto n. 4, a destinazione *luoghi del lavoro*.

Non essendo presenti sul territorio della Città di Collegno altre aree di caratteristiche adatte ad ospitare l'insediamento previsto, l'Amministrazione comunale, attraverso specifica delibera di indirizzi, si è espressa favorevolmente all'approvazione di una variante al vigente P.R.G.C. che consenta alla società Sistemi Spa di attuare l'intervento proposto (C.C. n 151 del 30.09.2010). Senza in alcun modo superare la capacità edificatoria prevista dal vigente strumento urbanistico generale, la Variante consentirà alla Società di completare la trasformazione del Comparto n. 4 incrementando l'altezza massima consentita dal P.R.G.C. per gli edifici da destinare a *luoghi del lavoro* - da metri 13 (tetto massimo attuale) a metri 16.60 - e ridisegnando l'assetto planivolumetrico del Comparto medesimo nel rispetto di tutti gli altri parametri edilizi.

Non vengono apportate modifiche alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C. vigente. La destinazione *i luoghi del lavoro* risulta infatti idonea ad ospitare l'insediamento in Progetto, focalizzato sulla **produzione e fornitura di servizi alle imprese.**

La destinazione d'uso progettuale si rileva peraltro sostanzialmente conforme anche alle deliberazioni di indirizzi finalizzate alla riqualificazione dell'intero "luogo di progetto" *I bordi della città e le aree di via De Amicis* (C.C. n. 74 del 26.05.2005 e C.C. n. 60 del 21.04.2009) che prediligono su aree a vocazione mista l'inserimento di destinazioni meno impattanti.

In data 3 novembre 2010 è stata quindi convocata la prima Conferenza di Servizi di Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) per l'illustrazione degli elaborati di Progetto

presentati. La Proposta di Variante al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 è stata presentata nell'ambito della successiva Conferenza, decisoria, del 21 dicembre 2010.

La Conferenza ha determinato di accogliere la Proposta di Variante al Piano Regolatore Generale redatta dal Settore Urbanistica e Ambiente del Comune di Collegno in data dicembre 2010, trasmessa alla Regione Piemonte - Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica - ed alla Provincia di Torino - Area Pianificazione Territoriale - con nota in data 16 dicembre 2010, prot. n. 74021, subordinatamente all'espressione del giudizio di compatibilità della Provincia di Torino con il rispettivo Piano Territoriale di Coordinamento.

Il pronunciamento di compatibilità, formalizzato con deliberazione Giunta provinciale n. 34-1409/2011 del 25.01.2011, è pervenuto a questo Comune con nota prot. 4952 in data 01.02.2011.

L'estratto del verbale della Conferenza di Servizi decisoria del 21 dicembre 2010, sottoscritto dagli Enti e dagli operatori proponenti, con allegata la Proposta di Variante urbanistica, è stato pertanto pubblicato all'Albo Pretorio comunale, per un periodo di trenta giorni consecutivi, dal 27 dicembre 2010 al 25 gennaio 2011. Dal quindicesimo al trentesimo giorno, e precisamente dal 10 gennaio 2011 al 25 gennaio 2011, chiunque, inclusi i soggetti portatori di interessi diffusi, ha avuto possibilità di presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse.

Decorsi i termini indicati, si dà atto che **non sono pervenute osservazioni**. Si procede quindi alla redazione del presente fascicolo definitivo di variante, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale in allegato all'estratto del verbale di cui sopra.

Descrizione del Progetto

L'edificazione si sviluppa su due lotti. In prima fase verrà realizzata la nuova sede Sistemi Spa (lotto n. 1) con una S.L.P. di circa 6.300 mq per sopperire alle attuali esigenze aziendali; in seconda fase verrà realizzato invece un ampliamento (lotto n. 2) con una S.L.P. di c.a. 3.200 mq. L'impostazione planimetrica dei fabbricati è stata concepita per dare continuità all'andamento dei fili di fabbricazione previsti nell'adiacente insediamento residenziale dell'area ex-Elbi. Le facciate degli edifici previsti sui due terreni si sviluppano parallelamente alle prospicienti vie Sassi e Magenta. Solo in corrispondenza dell'incrocio tra le due vie sono stati disposti a 45° i due corpi di fabbrica in modo da creare un'ampia area verde che permetta anche l'accesso agli atri d'ingresso dei due fabbricati. Le pareti dei due fronti d'ingresso saranno caratterizzate da un'elevata trasparenza che permetterà di intravedere le corti interne sistemate a verde.

Il complesso edilizio è composto da 4 piani fuori terra suddiviso su tre corpi di fabbrica per ogni lotto, separati da giunti strutturali; in quello posto a 45° sono stati previsti principalmente gli uffici, negli altri due i laboratori di produzione e i servizi connessi. Nel lotto n. 1 è inoltre prevista la realizzazione di un basso fabbricato nella corte interna, che dovrà ospitare il refettorio aziendale, l'alloggio del custode (entrambi al 1° p.f.t.) e il parcheggio interrato (quota -3,20).

I fabbricati sono stati inseriti rispettando le distanze minime dai confini prescritte dal vigente Piano Regolatore Generale (15 mt tra ambiti normativi differenti e 7,5 mt tra ambiti normativi con medesima destinazione). Sempre nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., sono stati previsti i parcheggi pertinenziali ricavati al piano interrato sotto le aree a giardino esterne al fabbricato. Ulteriori parcheggi pubblici, funzionali all'attività, sono stati ricavati lungo le vie perimetrali.

La sistemazione esterna agli edifici prevede, oltre alle aree verdi su solaio dei garage interrati, anche una sistemazione a giardino in modo da garantire le superfici permeabili minime richieste dal P.R.G.C.; sarà inoltre prevista la realizzazione di recinzioni a giorno con siepi.

Sotto il profilo architettonico verrà perseguito l'intento di creare dei volumi in grado di integrarsi con le costruzioni preesistenti sia nelle dimensioni, sia nei materiali. In particolare, saranno

tenute in considerazione le residenze prospicienti e quindi le facciate saranno realizzate in mattoni faccia a vista.

L'edificazione sul lotto n. 2 è stata prevista nella porzione nord del lotto stesso in modo da garantire la disponibilità al Comune di un'area a verde di circa 1.100 mq. Complessivamente, le dismissioni a verde pubblico all'interno dell'area di trasformazione ammontano a mq 1.833.

La Variante

Come evidenziato sopra, la Variante non incrementa la capacità edificatoria già prevista e non modifica la destinazione d'uso delle aree, individuata sempre come *luoghi del lavoro*. Nell'ambito di tale destinazione, viene unicamente introdotta una limitazione delle attività consentite a produzione e fornitura di servizi alle imprese (laboratori, uffici e servizi connessi), precludendo di fatto la fruibilità dell'area da parte di attività industriali e artigianali, maggiormente impattanti dal punto di vista ambientale.

In considerazione delle modifiche effettuate, la Variante al P.R.G.C. è pertanto assimilabile a una variante parziale ex art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i.

La tabella seguente ne riassume i contenuti fondamentali:

	P.R.G.C. vigente ambito normativo: <i>i luoghi del lavoro con modificazione del tessuto urbano</i>	P.R.G.C. in Variante luogo della modificazione del tessuto urbano: <i>3.Sistemi</i>	Differenze
Destinazione d'uso principale	<i>I luoghi del lavoro</i>	<i>I luoghi del lavoro</i>	-
Sup. in trasformazione (mq)	12.137	12.137	-
S.L.P. ammessa (mq)	9.710	9.554*	- 156*
Altezza massima edifici (mt)	13,00	16,60	+ 3,60
Sup. a servizi ex art. 21 L.r. 56/77 e s.m.i. (mq) afferenti ai luoghi del lavoro	21.826	23.659	+ 1.833

* Quantunque l'applicazione dei parametri offra una potenzialità edificatoria teorica pari a quella del P.R.G.C. vigente, nella scheda progettuale è stato inserito come prescrittivo il dato effettivo di Progetto correlato al procedimento di S.U.A.P. (valore comunque inferiore).

Al fine di conseguire l'obiettivo prefissato, la Variante urbanistica opera, sull'area in argomento, la sostituzione dell'ambito normativo "i luoghi del lavoro con modificazione del tessuto urbano" con l'ambito normativo "i luoghi della modificazione del tessuto urbano" a cui, nel caso specifico, è attribuita la medesima destinazione d'uso. Il nuovo ambito normativo, già previsto tra le categorie dello strumento urbanistico vigente, viene disciplinato da un'apposita scheda progettuale che ne evidenzia parametri e modalità attuative. Alla **scheda progettuale**, denominata in Variante **3.Sistemi**, è affiancata una tavola grafica con l'individuazione della destinazione urbanistica delle aree interessate.

In riferimento all'ambito normativo "i luoghi della modificazione del tessuto urbano", si coglie altresì l'occasione per adeguare la definizione dello stesso in conseguenza di quanto effettuato con la Variante S.U.A.P. "Prima Industrie" già approvata.

Viene ancora effettuata la correzione di alcuni errori materiali riscontrati sulle Norme Tecniche di Attuazione, nella tabella dei servizi relativa ai comparti.

Si dà atto che le modifiche apportate con la presente Variante (assimilabile a una variante di carattere parziale e soggetta, per questo motivo, al solo parere di competenza provinciale sulla compatibilità con il P.T.C.) non determinano alcuna alterazione sul dimensionamento globale dei servizi annessi alla residenza, incrementando solo i servizi annessi ai luoghi del lavoro. Non viene inoltre in alcun modo incrementata la capacità edificatoria del Comparto e del vigente strumento urbanistico generale.

Si evidenzia, infine, che la Variante rientra nei casi di esclusione dal processo valutativo di V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi della D.G.R. 9 giugno 2008, n. 12-8931.

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 di rilevanza esclusivamente comunale;
- 2) non è in contrasto con la pianificazione sovracomunale;
- 3) non presenta i caratteri di cui ai commi 4 e 6 dell'art. 17 della Legge regionale 56/77.

Nel caso specifico si precisa che:

- **i servizi aggiuntivi sono afferenti a *i luoghi del lavoro*** e non alla residenza; pertanto non si procede alla verifica analitica, circa le quantità globali di aree a servizi per abitante, richiesta dall'art. 17, comma 4, L.r. 56/77 e s.m.i..
- all'interno de “I luoghi della modificazione del tessuto urbano *3.Sistemi*”, **la destinazione d'uso resta *i luoghi del lavoro***, con limitazione alla produzione e fornitura di servizi alle imprese (laboratori, uffici e servizi connessi);
- **la S.L.P. in Progetto non viene incrementata.**

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

Per quanto attiene all'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 la previsione di attività aventi ad oggetto la produzione e la fornitura di servizi alle imprese non determina gravami acustici aggiuntivi rispetto a quanto già valutato sulle aree stesse dal vigente Piano di Classificazione comunale. Si registra bensì un miglioramento, con possibilità di eliminazione di salti di classe esistenti, sia attraverso una riduzione dei livelli di classe vigenti *in situ* (ridefinite da V[^] a IV[^] sul lotto n. 1 e da IV[^] a III[^] sul lotto n. 2) sia mediante l'individuazione di idonee fasce cuscinetto.

Per ogni dettaglio si rimanda allo specifico elaborato tecnico allegato.

1e – Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e Valutazione del rischio industriale

Con riferimento alla D.G.R. 9 giugno 2008, n. 12-8931, recante i primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi ai sensi del D.lgs. 152/2006 e s.m.i., si precisa che la presente Variante, riconducibile a parziale ex art. 17, comma 7, della L.r. 56/77, non implica l'attivazione del processo di valutazione ambientale, così come anche della fase di verifica preventiva, rientrando nella fattispecie di esclusione sotto riportata (individuata dalla D.G.R. medesima all'allegato II – Indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica):

- *Varianti parziali formate e approvate ai sensi e nei limiti previsti dall'art. 17, c. 7 della l.r. 56/77 e s.m.i., non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi (aree protette, siti di importanza comunitaria, zone di protezione speciale, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili ecc.);*

Per quanto riguarda, invece, gli adempimenti connessi al D.lgs.17.8.1999, n. 334 (attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose), si evidenzia che la Città di Collegno non rientra, attualmente, nelle fattispecie individuate dalla D.G.R. 22 febbraio 2010, n. 20-13359, *Linee guida per la valutazione del rischio industriale nella pianificazione territoriale*, in merito all'obbligo di redigere l'Elaborato tecnico sul Rischio di Incidente Rilevante (R.I.R.), sia per l'assenza di stabilimenti "Seveso" in ambito comunale, sia per l'assenza, sul proprio territorio, di ricadute relative a stabilimenti di tali caratteristiche ubicati nei Comuni contermini.

2. ELENCO PUNTUALE DELLE MODIFICHE

2a) Relazione Illustrativa

Modifica delle superfici destinate a servizi ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 all'interno del paragrafo 4.6.b - *Calcolo della dotazione a servizi in previsione.*

2b) Norme Tecniche di Attuazione

Schede normative

- *I bordi della città e le aree di via De Amicis*

Punto 6 – Ambiti normativi:

- aggiornamento della definizione relativa all'ambito normativo “i luoghi della modificazione del tessuto urbano”.

Punto 6.1 – Modalità di intervento:

- adeguamento della tabella relativa al Comparto 4 e della tabella relativa ai Servizi, con correzione di alcuni errori materiali riscontrati su quest'ultima;
- inserimento di una specifica scheda progettuale relativa all'area di modificazione *3.Sistemi* con allegato elaborato grafico individuante la destinazione urbanistica delle aree.

2c) Servizi di Progetto - Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2

Inserimento del punto 9.25 relativo all'area di modificazione *3.Sistemi*, con la precisazione delle aree a servizi aggiuntive presenti all'interno della medesima, e aggiornamento delle quantità di servizi ex art. 21 della L.r. 56/77 per quanto riguarda sia *I bordi della città e le aree di via De Amicis* sia il territorio complessivo (totali complessivi).

2d) Elaborati grafici

Tav. n. 2.2

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

Tav. n. 3.2

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

Tav. n. 4.2

Tavola dei servizi esistenti scala 1:5.000

Tav. n. 5.2

Tavola dei servizi in progetto scala 1:5.000

Tav. n. 6.1.2

La città sotterranea –rete gas scala 1:5.000

Tav. n. 6.2.2

La città sotterranea –rete energia elettrica scala 1:5.000

Tav. n. 6.3.2		
La città sotterranea –rete acquedotto		scala 1:5.000
Tav. n. 6.4.2		
La città sotterranea –rete fognaria		scala 1:5.000
Tav. n. 7.2		
Tavola di inquadramento normativo		scala 1:5.000
Tav. n. 8.22		
Tavole di inquadramento normativo		scala 1:2.000
Tav. n. 11.7.2		
Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica		scala 1:5.000
Tav. n. 13		
Tavola di inquadramento normativo		scala 1:6.000
Tav. n. 13.1		
Tavola della viabilità		scala 1:6.000
Tav. n. 14.1		
Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC		Scala 1:6.000

Modifica dell'ambito normativo vigente sulle aree del Comparto n. 4 destinate a *luoghi del lavoro* con l'introduzione di una specifica area di modificazione *3.Sistemi* in ambito normativo "i luoghi della modificazione del tessuto urbano". Aggiornamento della viabilità in progetto e dei Servizi in progetto in funzione delle nuove previsioni.

pagina non scritta

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 59.283 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	4.711	2,68	20.939	11,9	37.094	21,06	6.504	3,7	69.248	39,3
Ab. 1998 = 1761										
Totale	123.557	2,58	142.373	2,97	794.163	16,61	162.657	3,4	1.222.750	25,6
Ab.47.798										

* 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		115.690	159.690	275.380	5,71
Ab.47.798					

** 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 *i 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	141.339,00 129.202,00			0,80	113.071,20 103.361,20	1,00	113.071,20 91.245,20
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 1.Fermi-Elbi	14.265,00		38.789,00		20.881,00	1,00	20.881,00
P.C.C. area di modificazione 3.Sistemi	12.137,00				9.554		23.659
Totale generale	1.389.174,00	753.672,00	441.719,65		1.147.671,20 1.147.515,20		961.678,80 963.511,80

*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 mq 162.852) (slp prevista mq 153.142)	240.772,00 mq 218.946,00 mq	
Luoghi del lavoro previsti dal P.P. – area di modificazione 1.Fermi-Elbi (slp prevista mq 20.881)	20.881 mq	
Luoghi del lavoro previsti dal P.C.C. – area di modificazione 3.Sistemi (slp prevista mq 9.554)	23.659 mq	
Piano degli Insediamenti produttivi	105.540 mq	
Totale servizi art. 21	2.758.172 mq 2.760.005 mq	1.196.740 mq
Totale servizi da reperire art. 21 e 22		3.954.912 mq 3.956.745 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

Aree a servizi articolo 21

	abitanti previsti	istruzione di base	mq/ab	attr. Int. comunale	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				5.511		303.203		5.873		314.587	
oltredora	5.482	19.455	3,55	15.500	2,83	120.311	21,94	20.884	3,81	176.150	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			80.441	40,36	104.028 105.861	57,89 58,91	85.442	47,55	269.911 271.744	150,29 151,22
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				101.152		299.428		3.002		403.582	
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	322.378	5,38	1.929.212 1.931.045	32,24 32,27	397.371	6,64	2.785.806 2.787.639	4.497 46,59
totale con dismissione a parcheggi	59.837									2.790.303 2.792.136	46,63 46,66

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 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		314.587	
oltredora	5.482	176.150	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	269.911 271.744	150,20 151,22
rosa luxemburg		25.878	
paradiso	9.209	279.374	30,34
savonera	1.959	149.464	76,46
terr. Agricolo		128.997	
parco agronaturale		403.582	
campo volo		133.083	
pip		127.386	
recupero sottotetti	522		
totale	59.837	2.785.806 2.787.639	46,55 46,59

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
totale	4.497

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	471.698 473.531
rosa luxemburg	87.884
savonera	69.135
terr. Agricolo	136.505
pip	111.732
totale	961.679 963.512

Riepilogo

	Totale servizi	Tot mq/ab (sus/59.837)
Totale aree a servizi per case	1.824.127	30,48
totale aree a parcheggi su lotto**	4.497	
Totale parziale aree a servizi per case	1.828.624	30,56
Totale aree a servizi luoghi del lavoro	961.679 963.512	
Totali generali	2.790.303 2.792.136	46,63 46,66

* 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**.

OMISSIS

pagina non scritta

2 – Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

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

Schede normative

OMISSIS

I bordi della città e le aree di via De Amicis

OMISSIS

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.~~

i luoghi della modificazione del tessuto urbano individuano porzioni di territorio, un tempo caratterizzate da un determinato assetto urbanistico e da stabiliti equilibri funzionali e che, in seguito alla perdita dei caratteri originari, hanno reso necessari interventi di riqualificazione, riassetto e completamento del tessuto urbano.

In tali aree le destinazioni d'uso ammesse sono sia il produttivo (P) che il terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T) che il residenziale (R): all'interno dell'ambito, per i sub-ambiti di intervento diretto denominati aree di modificazione, sono costruite apposite schede progettuali che devono avere il contenuto di piano particolareggiato ex art. 38 commi 2, 3, 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.. In tal caso gli interventi potranno essere attuati direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 della stessa L.R. 56/77. In alternativa, sarà comunque possibile operare tramite S.U.E.. Tali aree sono considerate di categoria B e C secondo il D.M. 2.4.68 n. 1444, di ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13, lett. e, g, della L.R. 56/77.

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. 24.829 + mq 21.467; *ecocentro comunale* mq 5.678, *il luogo dello scambio e della comunicazione* con superficie pari a mq. 5.308, *la piazza delle case* pari a mq 2.129; *verde pubblico* 6.408; *prato alberato*, mq 4.208, *il parco entra in città* con superficie pari a mq 46.416; *fascia antinquinamento*, mq 3.247; *l'area del deposito della metropolitana* mq. 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; *la piazza dell'area di ricucitura* con superficie pari a mq. 2.700; *il percorso attrezzato a servizi* lungo via De Amicis pari a mq 8647; *parcheggi regolamentati su strada*, mq 5.000; *nel P.P. - area di modificazione 1. Fermi-Elbi: parcheggio di interscambio*, mq 13.055; *piazza Fermi-Elbi*, mq 11.630; *parcheggio alberato*, mq 12.502; *parcheggio interrato*, mq 6.174; *verde pubblico inedificabile*, mq 4.849.

Per la realizzazione degli interventi pubblici devono essere 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 refluimento 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 ed alla redazione di un Progetto Unitario nelle casistiche disciplinate all'art. 11 delle norme generali.

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 smi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parametri

Per tutte le case

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

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

caso, la sistemazione della superficie corrispondente dovrà essere congrua al soddisfacimento funzionale di entrambi i parametri.
Superficie permeabile all'interno del lotto 20% della 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 quanto riguarda gli edifici residenziali esistenti, si rimanda alla specifica *Relazione*

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: 4

Altezza massima: 13 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: 7

Altezza massima: 22 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: 7

Altezza massima: 22 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) consorzarsi in un unico intero ambito come meglio individuato nella tavola di inquadramento normativo e attuare attraverso Società di intervento pubblico privato;

B) consorzarsi 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.

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

Superficie permeabile all'interno del lotto 20% della 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: 4

Altezza massima: 13 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
territoriale area di modificazione 3.Sistemi	
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	16.479 <u>18.879</u>
(di cui mq 2.400 all'interno dell'area di modificazione 3.Sistemi)	

superficie da dismettere obbligatoriamente all'esterno del comparto	26.391
totale	65.007 67.407

Comparto n° 5	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 5.308¹
il parco entra in città	46.097
il deposito della metropolitana	89.302
altri servizi a verde e parcheggi	23.216 25.049
totale	230.411² 213.322

Per i comparti di ristrutturazione urbanistica ex art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. – i luoghi della modificazione del tessuto urbano

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

¹ **Correzione errore materiale:** il valore di partenza non risultava aggiornato con le modifiche apportate dalla Variante al P.R.G.C. n. 6.

² **Rilevazione errore materiale:** il valore di partenza, derivato dalla somma dei parziali precedentemente indicati, sarebbe dovuto essere 230.461.

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

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

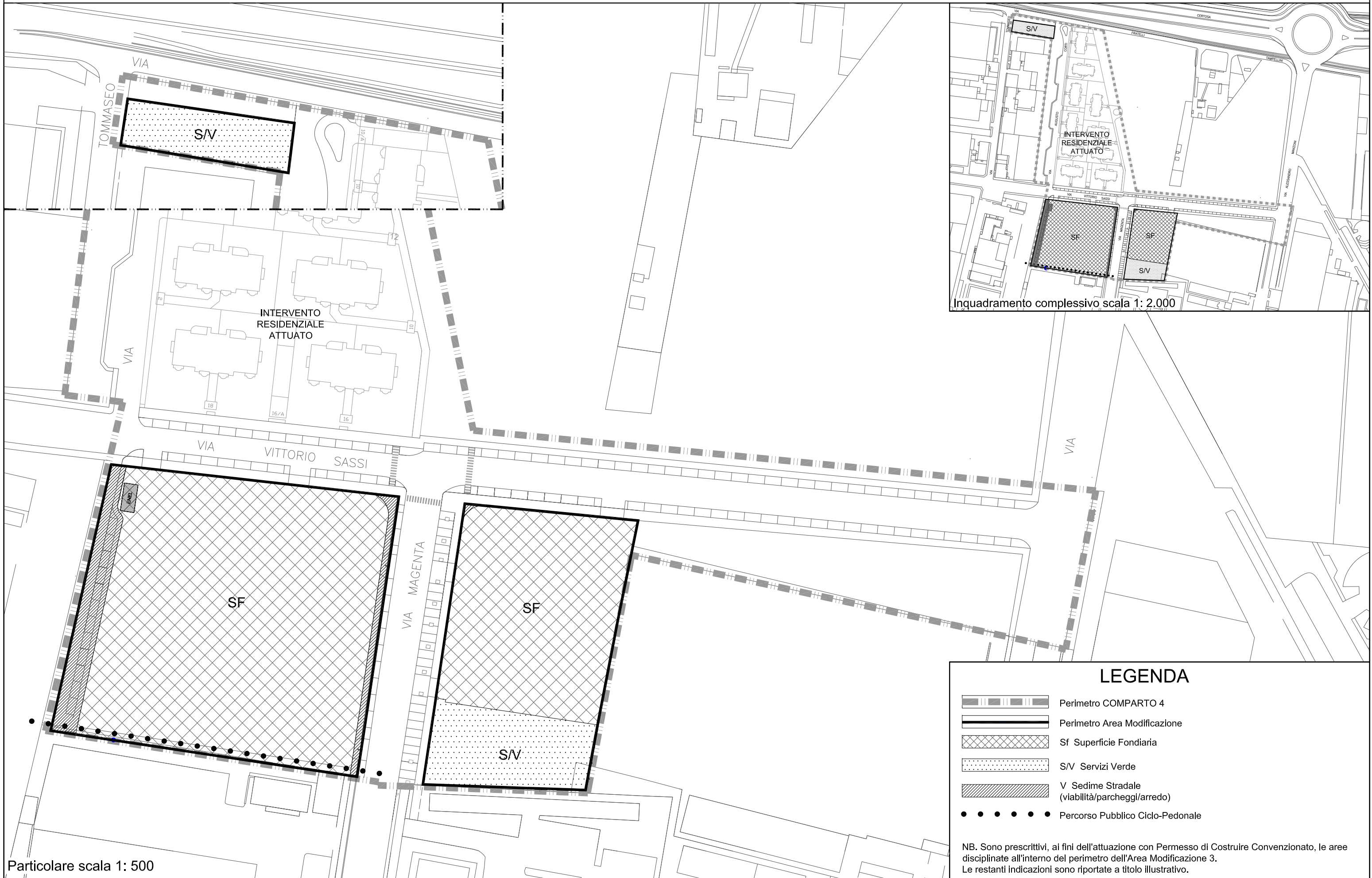
Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata; permesso di costruire convenzionato in attuazione dei contenuti della scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. In fase di attuazione possono essere individuati comparti edificatori da parte 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.






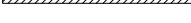
I luoghi della modificazione del tessuto urbano ¹ - SCHEDE PROGETTUALI		SCHEDA NORMATIVA
Area Modificazione 3. SISTEMI		
<p>SEZIONE 1</p> <p>Parte 1°</p> <p>LOTTO 2 DATI CATASTALI (da visura) F.io 10 - p.la n. 1563 F.io 10 - p.la n. 1562 F.io 10 - p.la n. 1466 F.io 10 - p.la n. 1480 F.io 10 - p.la n. 1467 F.io 10 - p.la n. 1452</p> <p>DESCRIZIONE Area privata a destinazione luoghi del lavoro divisa in due lotti situati tra la Via V. Sassi e Via Magenta. Attualmente l'area è libera, non sono presenti alberature e l'unico manufatto edilizio presente all'interno dell'area è la cabina Enel su Via V. Sassi. L'intera area è già urbanizzata e sono già presenti i sottoservizi.</p> <p>OBIETTIVI Rilocalizzare l'attività della società SISTEMI S.p.A., azienda che attualmente ha sede ed opera nello stabilimento di via Antonelli 10 a Collegno. L'intervento comprende la costruzione di due nuovi edifici nei quali saranno ricollocate le attività direzionali, di servizio e produttive oltre ad aree a servizi pubblici e privati destinate a parcheggi ed a verde.</p>	<p>SEZIONE 2</p> <p>PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - S.U.E.</p> <p>Parte 2a</p> <p>PARAMETRI URBANISTICI</p> <p>(St) Superficie territoriale: 12.137 mq</p> <p>(SLP) Superficie Lorda di Pavimento max: 9.554 mq</p> <p>Destinazioni d'uso: Luoghi del Lavoro, limitatamente alla produzione e fornitura di servizi alle imprese (laboratori, uffici e servizi connessi).</p> <p>Fabbisogno Servizi = mq 23.659 di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ mq 21.826 (già dismessi con Convenzione Notaio G. Biino N. 8743 REP/N. 4058) ▪ mq 1.833 da dismettere interni all'area modificazione <p>Area a viabilità da dismettere all'interno dell'area modificazione: mq 567</p>	<p>SEZIONE 3</p> <p>ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO</p> <p>REGOLE EDILIZIE E COMPOSITIVE - Dati planovolumetrici (allegata SCHEDA GRAFICA)</p> <p>Destinazione aree per servizi pubblici Parcheggi, individuati a bordo strada su di una superficie impermeabile, intervallati da aiuole alberate (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia - <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> L.).</p> <p>Destinazione aree per servizi privati Parcheggi 40% SLP ai sensi della L. 122/89, individuati al piano interrato. Verde 15% Sf, superficie permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia - <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> L.). Superficie non permeabile (soletta autorimessa) con piantumazione di cespugli.</p> <p>Facciate. L'edificio si svilupperà in linea all'asse delle strade pubbliche con raccordi smussati agli incroci. Sulla facciata principale si dovranno evidenziare elementi compositivi di tipo tradizionale (non prefabbricate), che si integrino con gli edifici circostanti, con particolare riguardo alle residenze prospiciente il fronte Nord su Via Sassi. Si dovranno privilegiare soluzioni sviluppate secondo precisi ritmi geometrici con ampi serramenti e murature di coronamento in mattoni faccia a vista. Tutti i fronti dell'edificio dovranno essere trattati unitariamente in termini di forma, finiture superficiali e di coloritura.</p> <p>Tetti e coperture Le coperture dovranno privilegiare soluzioni a verde e con pannelli solari. Si dovranno adottare soluzioni architettoniche tali da mascherare l'estradosso della copertura dell'edificio ed eventuali impianti tecnologici ivi posizionati. Il fabbricato e le relative sistemazioni esterne dovranno il più possibile limitare le fonti di inquinamento luminoso.</p> <p>Prestazione energetica degli edifici Fabbricato: rispetto dell'EPI calcolato secondo i limiti del Piano Stralcio regionale, edificio almeno di classe B. Obbligo di utilizzo dei pannelli solari per l'acqua calda sanitaria. Obbligo ad installare il recuperatore di calore anche al di sotto dei 200 mc/h di ricambio d'aria. Obbligo sugli impianti di condizionamento sistema del free-cooling.</p> <p>Recinzioni Le recinzioni, ovunque necessarie, dovranno essere del tipo "a giorno" realizzate con materiali omogenei e adatti alle scelte compositive dei fabbricati.</p>
<p>Parte 1b</p> <p>PROCEDURA DI ATTUAZIONE Strumento Urbanistico Esecutivo – SUE – di iniziativa pubblica o privata; Permesso di Costruire Convenzionato.</p> <p>Per poter attuare gli interventi tramite Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni (comprese quelle della sezione 3) contenute nella presente scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. e meglio dettagliata nella tavola grafica allegata.</p> <p>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.).</p> <p>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, dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.</p>	<p>Parte 2 b</p> <p>PARAMETRI EDILIZI</p> <p>Rapporto di Copertura RC = 0.60 mq/mq</p> <p>Distanze minime tra i fronti finestrati: Def= 10 m</p> <p>Distanze minime tra i fronti non finestrati: De= 10 m</p> <p>Distanze minime dai confini: Dc= 15 m tra ambiti normativi differenti, Dc= 7.5 m tra ambiti normativi con medesima destinazione Dc= 0 con atto di vincolo fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione</p> <p>Altezza massima edifici: 16,60 mt all'intradosso del solaio ed esclusi volumi tecnici.</p> <p>Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento</p> <p>Superficie permeabile all'interno del lotto: 15% della superficie fondiaria</p>	
SCHEDA PROGETTUALE		Area Modificazione 3. SISTEMI

¹ 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.



Particolare scala 1: 500

LEGENDA

-  Perimetro COMPARTO 4
-  Perimetro Area Modificazione
-  Sf Superficie Fondiaria
-  S/V Servizi Verde
-  V Sedime Stradale (viabilità/parcheggi/arredo)
-  Percorso Pubblico Ciclo-Pedonale

NB. Sono prescrittivi, ai fini dell'attuazione con Permesso di Costruire Convenzionato, le aree disciplinate all'interno del perimetro dell'Area Modificazione 3.
 Le restanti indicazioni sono riportate a titolo illustrativo.

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 nelle pagine seguenti

		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	24.829		
9.18		Area sosta camper e servizi connessi	b	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		
9.25		<i>PCC - Area di modificazione 3.Sistemi</i>				
		verde pubblico (interno all'area di modificazione)	c	1.833		
		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		
	c parco gioco,sport			105.861		
	d parcheggi			85.442		
art.22	interesse comune				174.987	
				271.744	174.987	

OMISSIS

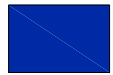
		TOTALI COMPLESSIVI			
art.21	<i>a istruzione di base</i>			136.845	
	<i>b attrez interesse comune</i>			322.378	
	<i>c parco gioco,sport</i>	1.931.045		1.929.212	
	<i>d parcheggio</i>			397.371	
		2.787.639		2.785.806	
art.22	<i>f sociosanitarieospedaliere</i>				7.212
	<i>g parchi</i>				1.211.729
	<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 e di Variante degli elaborati cartografici di Piano modificati, con relativa legenda:

pagina non scritta

estratto LEGENDA



case alte



case alte su strada



case basse



case su strada



case e lavoro



la ferrovia



i luoghi del lavoro



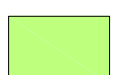
i luoghi del lavoro con modificazione del tessuto urbano



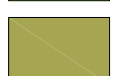
le catenelle



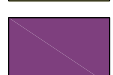
strumento urbanistico esecutivo



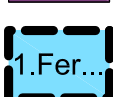
i servizi



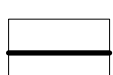
gli impianti tecnologici



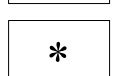
l'infrastruttura si fa architettura



i luoghi della modificazione del tessuto urbano
(denominazione area di modificazione)



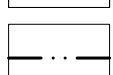
luoghi di progetto



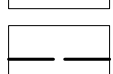
piano particolareggiato - progetto di fattibilità



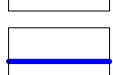
concorso di progettazione obbligatorio



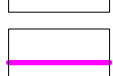
comparto di intervento



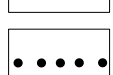
ambito di reperimento delle aree da dismettere



allineamento stradale



allineamento su strada delle case



percorso attrezzato a servizi

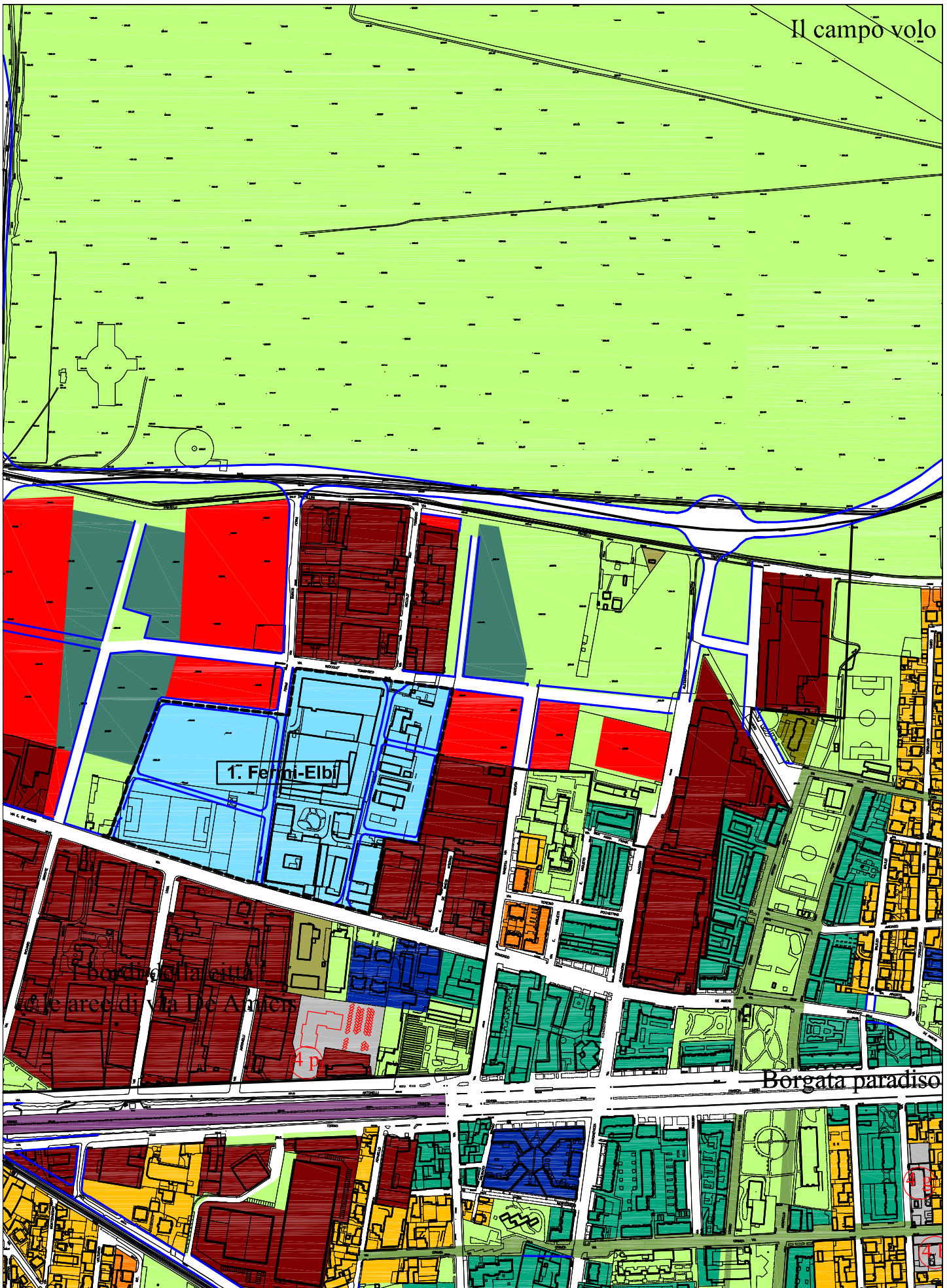


fascia di protezione antinquinamento



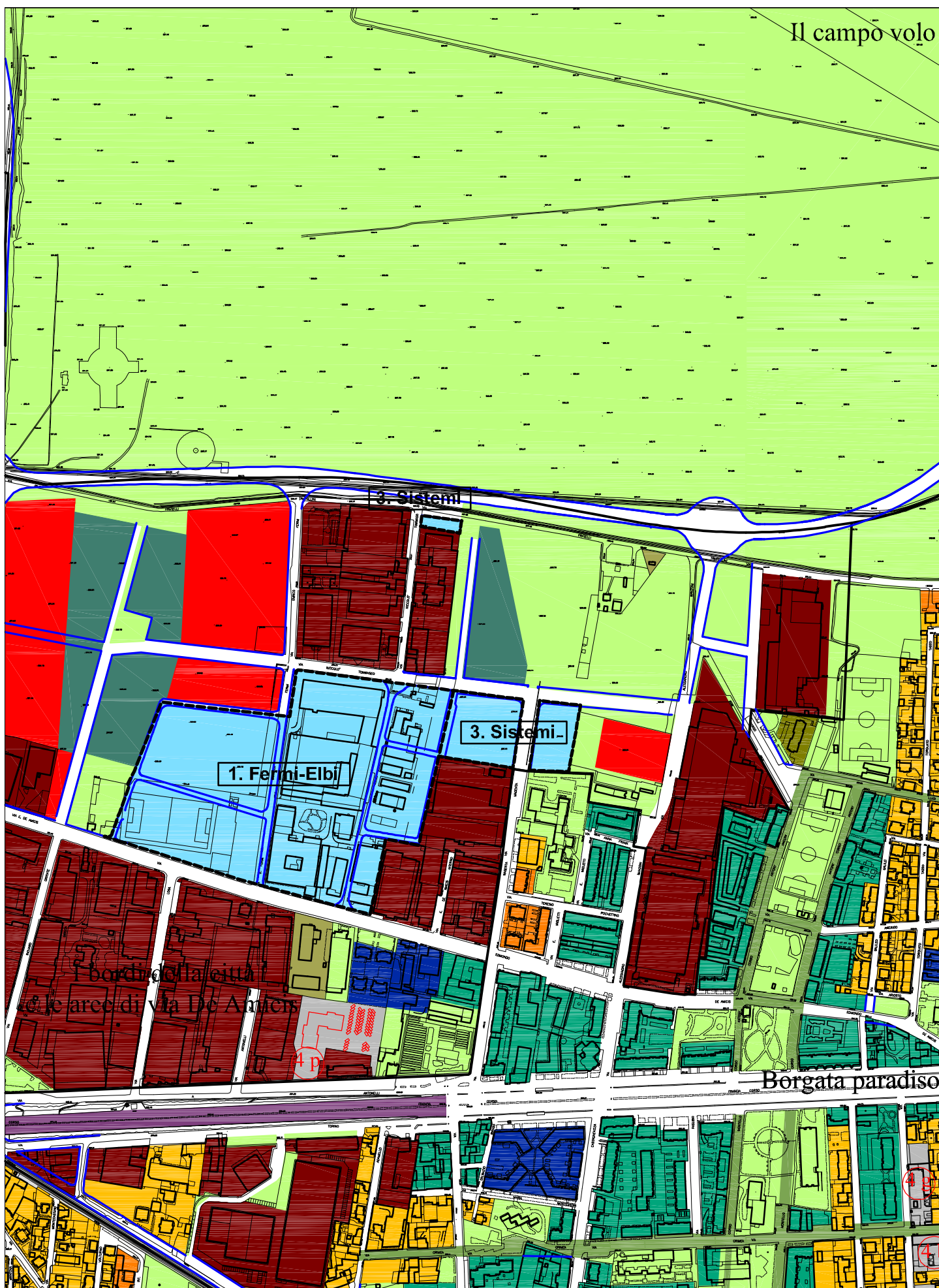
fascia di rispetto

Il campo volo

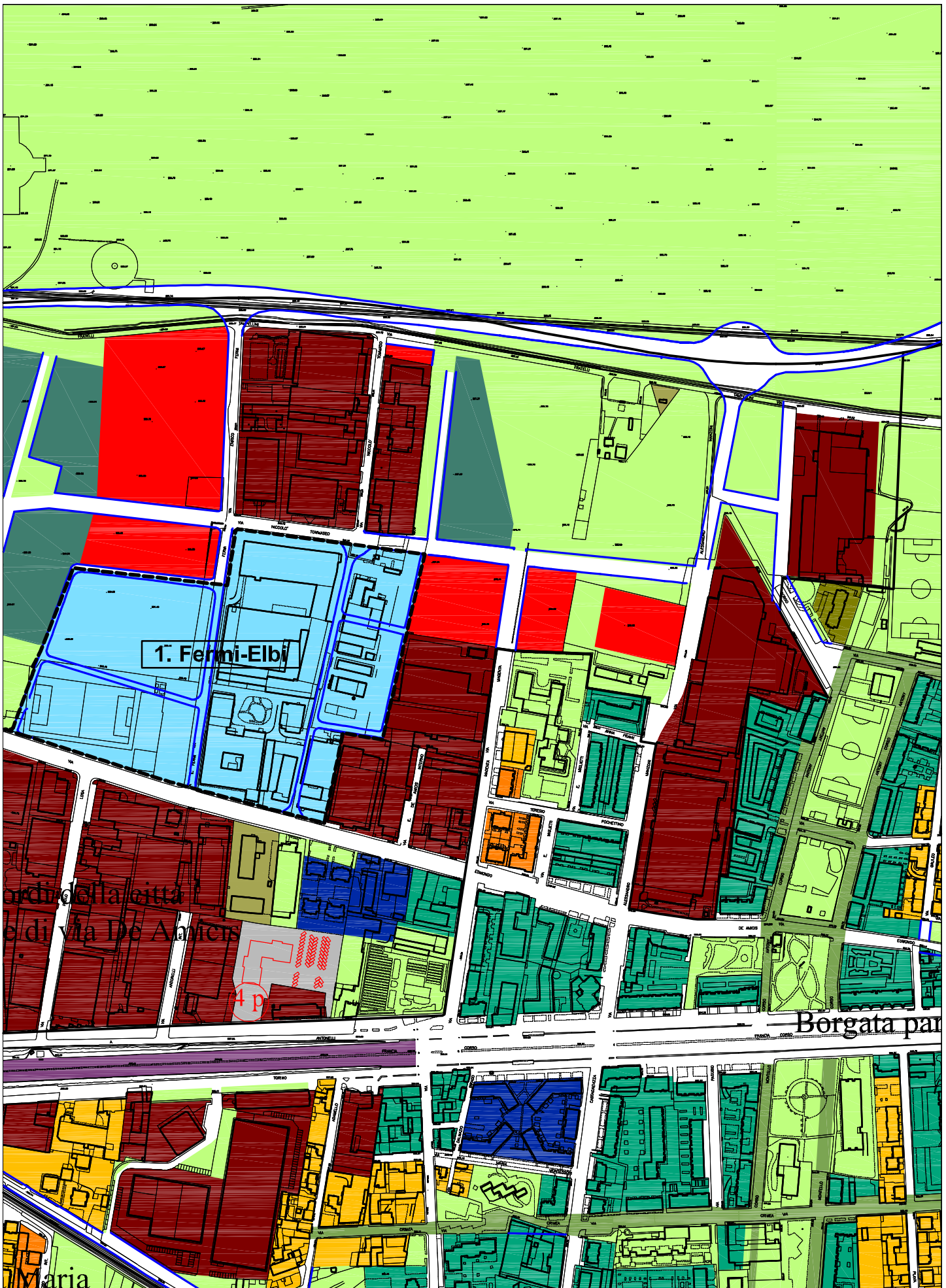


P.R.G.C. VIGENTE - *Inquadramento normativo*
Stralcio Tavola n. 13 **scala 1:6000**

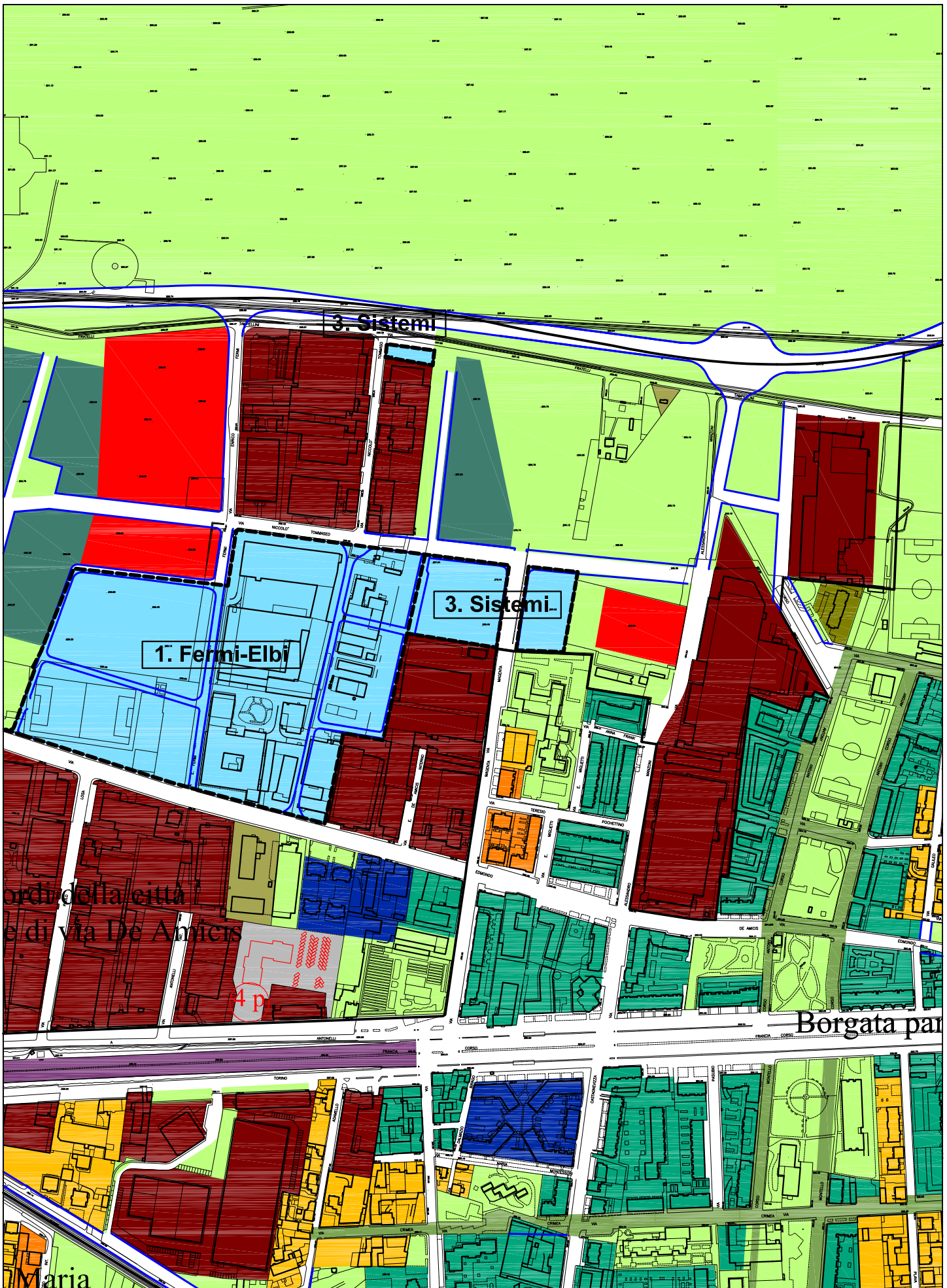
Il campo volo



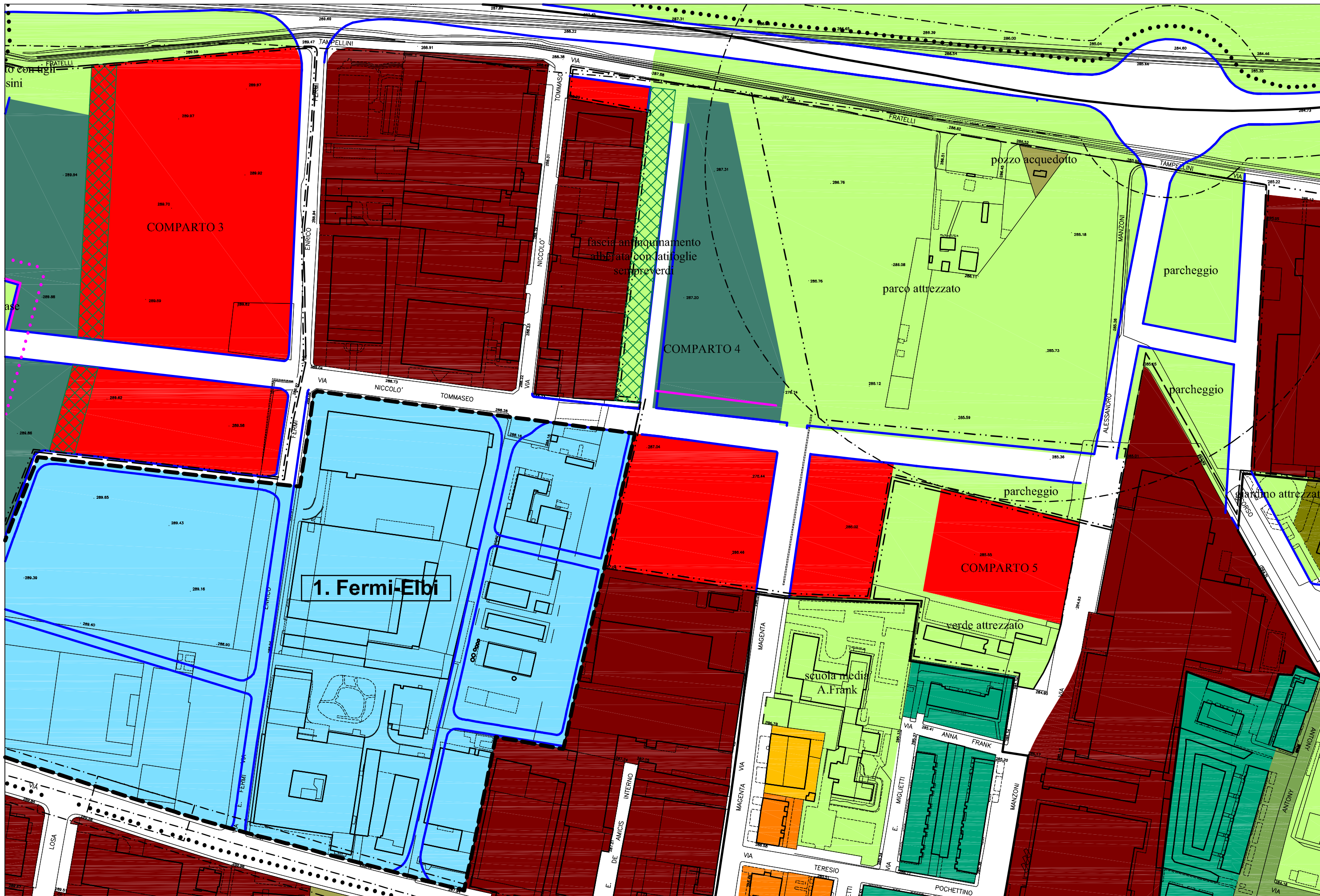
VARIANTE - Inquadramento normativo
Stralcio Tavola n. 13 scala 1:6000



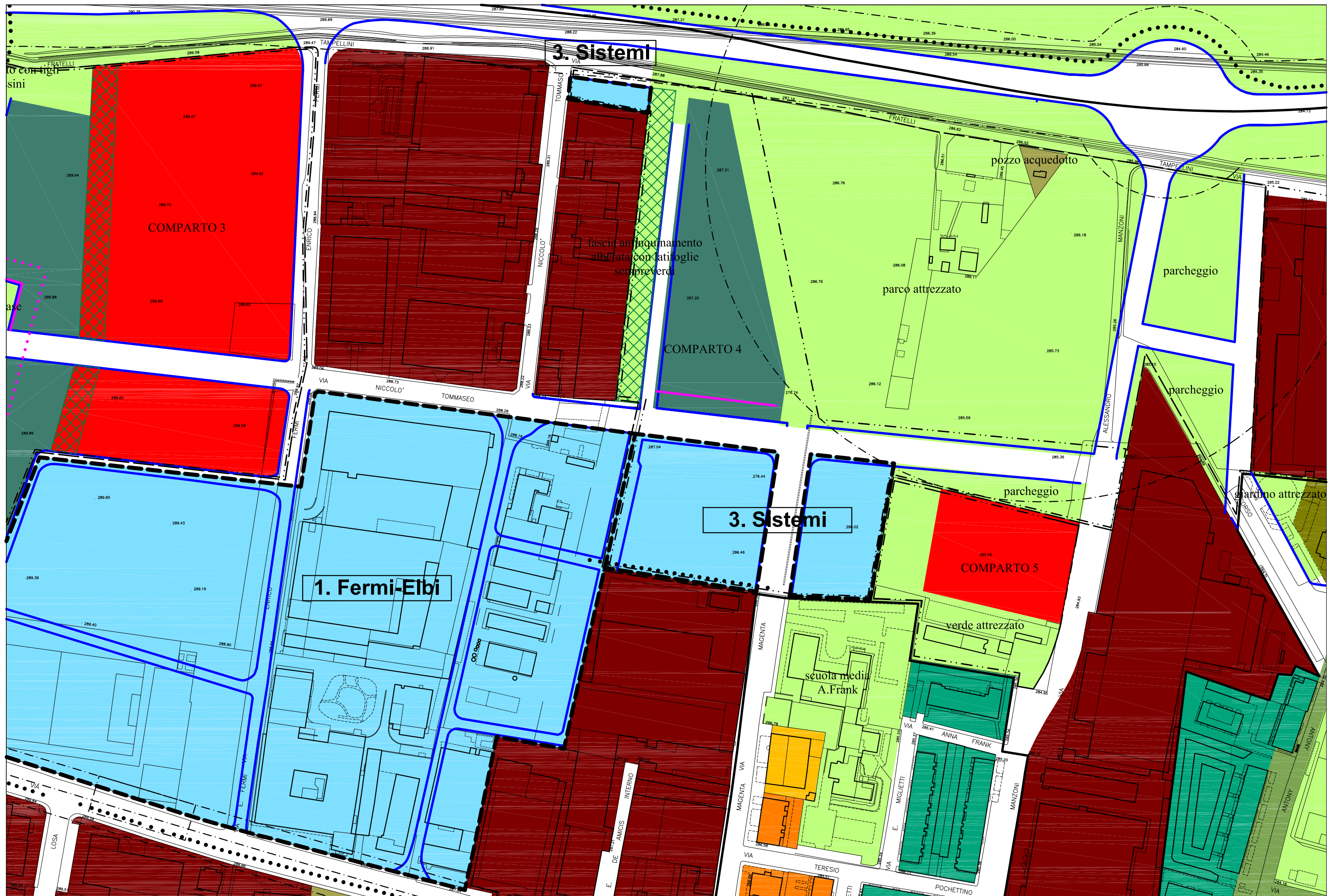
P.R.G.C. VIGENTE - *Inquadramento normativo*
Stralcio Tavola n. 7.2 *scala 1:5000*



VARIANTE - Inquadramento normativo
 Stralcio Tavola n. 7.2 **scala 1:5000**

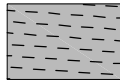


P.R.G.C. VIGENTE - Inquadramento normativo
Stralcio Tavole n. 8.21 - 8.22 scala 1:2000

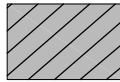


VARIANTE - Inquadramento normativo
 Stralcio Tavole n. 8.21 - 8.22 scala 1:2000

LEGENDA



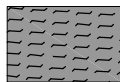
servizi a livello comunale articolo 21 legge regionale 56/77



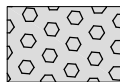
servizi d'interesse generale articolo 22 legge regionale 56/77



le aree di ricucitura



strumenti urbanistici



impianti tecnologici



P.R.G.C. VIGENTE - Servizi Esistenti scala 1:5000
Stralcio Tavola n. 4.2



VARIANTE - Servizi Esistenti scala 1:5000
Stralcio Tavola n. 4.2

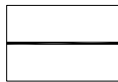


P.R.G.C. VIGENTE - Servizi in Progetto scala 1:5000
Stralcio Tavola n. 5.2

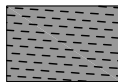


VARIANTE - Servizi in Progetto scala 1:5000
Stralcio Tavola n. 5.2

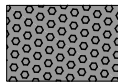
LEGENDA



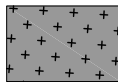
fascia di rispetto del fiume Dora



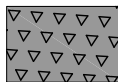
bosco planiziale



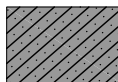
bosco ripario



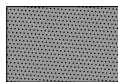
bosco misto



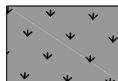
boscaglia pioniera



robiniето a sottobosco banale



robiniето a sottobosco poco alterato



fragmiteto



vegetazione nitrofila



edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.L. n° 490 del 29-10-1999



beni culturali ambientali ai sensi dell'articolo N°24
legge Regionale N°56 del 5-12-1977 "Tutela ed uso del suolo"



P.R.G.C. VIGENTE - Tutela dei beni storici e monumentali e tutela ambientale

Stralcio Tavola n. 2.2

scala 1:5000



VARIANTE

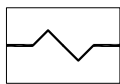
-

Tutela dei beni storici e monumentali e tutela ambientale

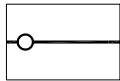
Stralcio Tavola n. 2.2

scala 1:5000

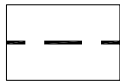
LEGENDA



limite aeroporto



zona di rispetto aeroportuale



zona di rispetto cimiteriale



fascia di rispetto del fiume Dora



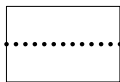
fascia di rispetto elettrodotti



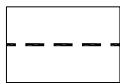
fascia di rispetto delle ferrovie



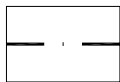
limite del parco della Dora



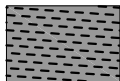
zona di rispetto dei pozzi



fascia di rispetto stradale



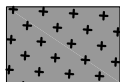
fascia di rispetto della metropolitana



bosco planiziale



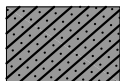
bosco ripario



bosco misto



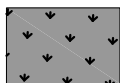
boscaglia pioniera



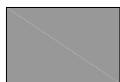
robinieta a sottobosco banale



robinieta a sottobosco poco alterato



fragmiteto



vegetazione nitrofila



P.R.G.C. VIGENTE - Vincoli idrogeologici, fasce e zone di rispetto

Stralcio Tavola n. 3.2

scala 1:5000



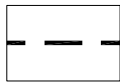
VARIANTE - Vincoli idrogeologici, fasce e zone di rispetto

Stralcio Tavola n. 3.2

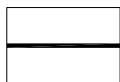
scala 1:5000

LEGENDA

RETE GAS

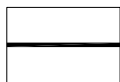


rete principale

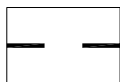


rete di distribuzione

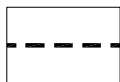
RETE ENERGIA ELETTRICA



rete AEM a bassa tensione



rete ENEL a media tensione

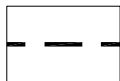


rete illuminazione pubblica



cabina secondaria di distribuzione

RETE ACQUEDOTTO



condotte acquedotto



pozzi di captazione



serbatoi seminterrati



serbatoi pensili



idranti 45



idranti 75



P.R.G.C. VIGENTE - La città sotterranea: Rete Gas
Stralcio Tavola n. 6.1.2 **scala 1:5000**



VARIANTE - La città sotterranea: Rete Gas
Stralcio Tavola n. 6.1.2 **scala 1:5000**



P.R.G.C. VIGENTE - *La città sotterranea: Rete Energia Elettrica*
Stralcio Tavola n. 6.2.2 **scala 1:5000**



VARIANTE - La città sotterranea: Rete Energia Elettrica
Stralcio Tavola n. 6.2.2 **scala 1:5000**

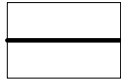


P.R.G.C. VIGENTE - La città sotterranea: Rete Acquedotto
Stralcio Tavola n. 6.3.2 **scala 1:5000**



VARIANTE - La città sotterranea: Rete Acquedotto
Stralcio Tavola n. 6.3.2 **scala 1:5000**

LEGENDA



reti della fognatura mista esistente

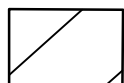


P.R.G.C. VIGENTE - La città sotterranea: Rete Fognaria
Stralcio Tavola n. 6.4.2 **scala 1:5000**



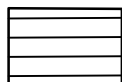
VARIANTE - La città sotterranea: Rete Fognaria
Stralcio Tavola n. 6.4.2 **scala 1:5000**

LEGENDA DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA



Classe 1 - Pericolosità geomorfologica tale da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Classe 2 - Pericolosità geomorfologica moderata che impone l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'intorno significativo circostante il singolo lotto edificatorio (nel caso più retini si sovrappongono, anche le prescrizioni si sommano):

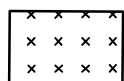


a) porzioni di territorio senza segni di instabilità per le quali, a causa di bruschi cambi di acclività, occorre attuare modesti accorgimenti tecnici al fine di preservare la stabilità del singolo lotto e della zona circostante;



b) possibilità di allagamento in seguito ad eventi meteorici eccezionali con flussi d'acqua a bassa energia.

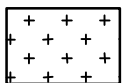
Classe 3 - Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo:



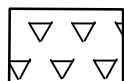
a) porzioni di territorio inedificate ed inidonee a nuovi insediamenti;



b) porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale, in assenza dei quali sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico;



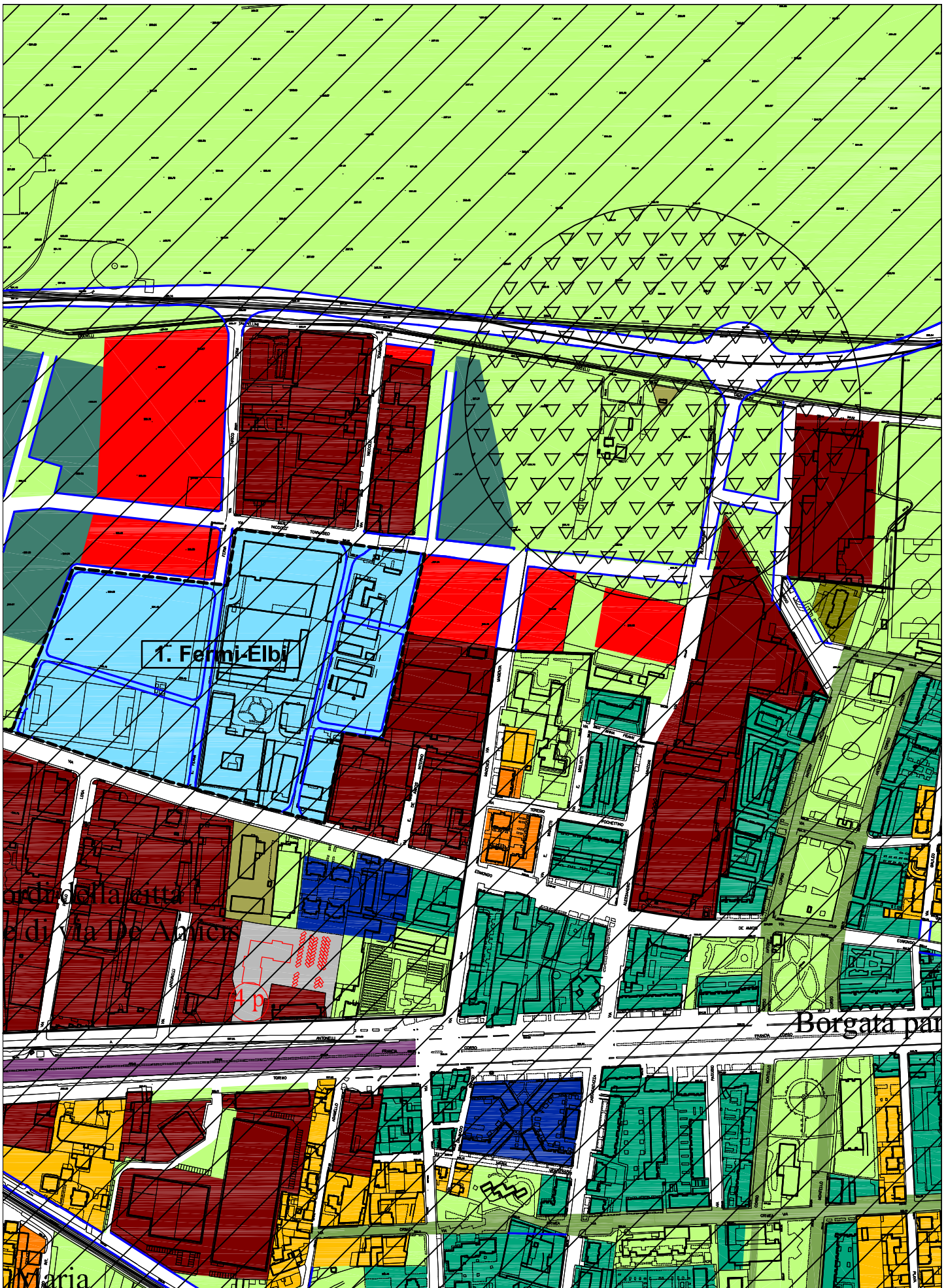
Fasce di rispetto dei corsi d'acqua artificiali ai sensi della L.R. n.56 del 1977 e della Circ. 7/lap del 1996, assimilate alla classe 3a se non edificate e 3b se edificate.



Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

su rilievi del febbraio 1999

aggiornati all'aprile 2002



P.R.G.C. VIGENTE - *Carta di sintesi pericolosità geomorfologica*
Stralcio Tavola n. 11.7.2 **scala 1:5000**



VARIANTE - *Carta di sintesi pericolosità geomorfologica*
Stralcio Tavola n. 11.7.2 *scala 1:5000*



P.R.G.C. VIGENTE - **Tavola della Viabilità**
Stralcio Tavola n. 13.1 **scala 1:6000**



VARIANTE - **Tavola della Viabilità**
Stralcio Tavola n. 13.1 **scala 1:6000**

Legenda degli Insediamenti Commerciali



addensamento commerciale A1



addensamento commerciale A3



addensamento commerciale A4

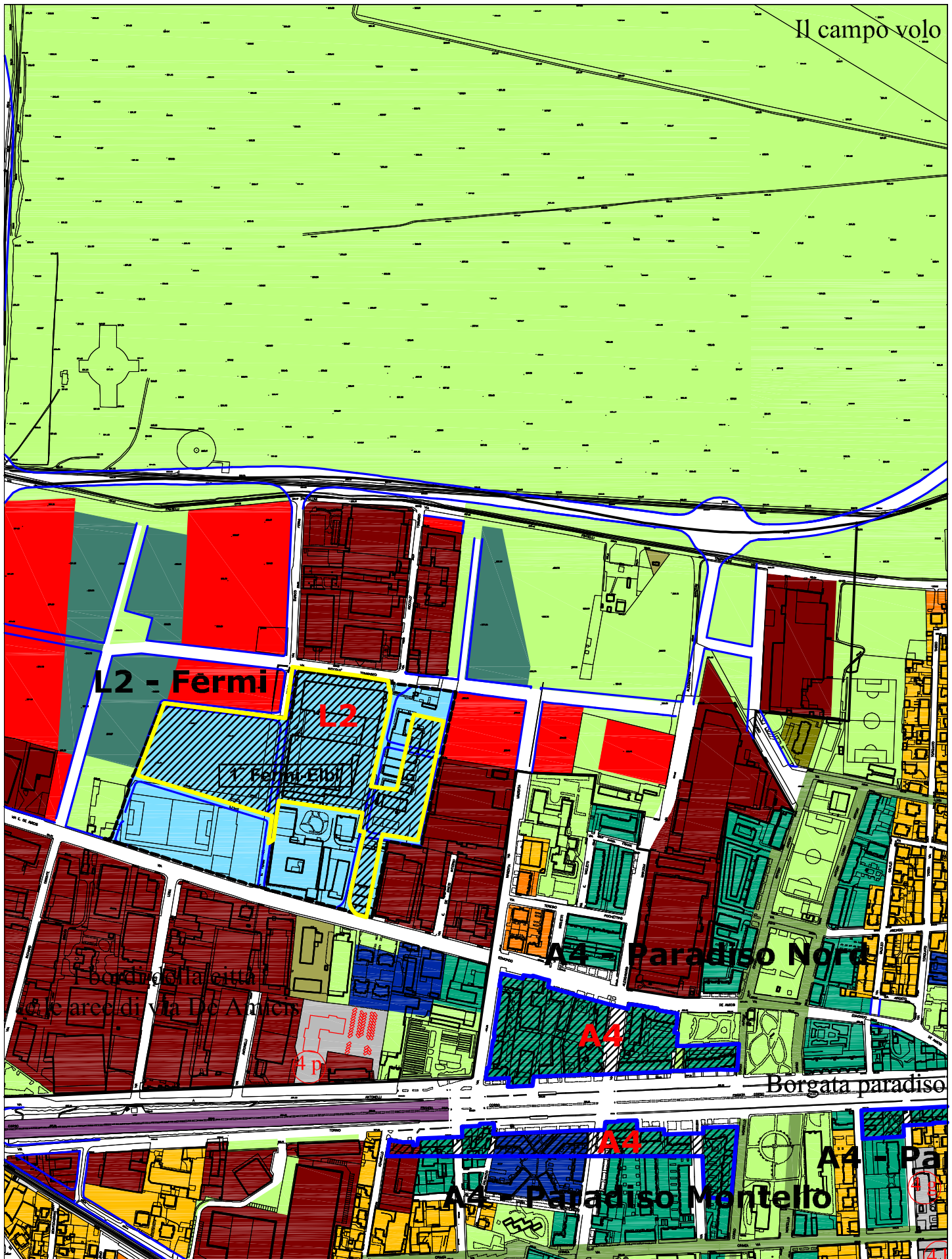


localizzazione L1



localizzazione L2

Il campo volo

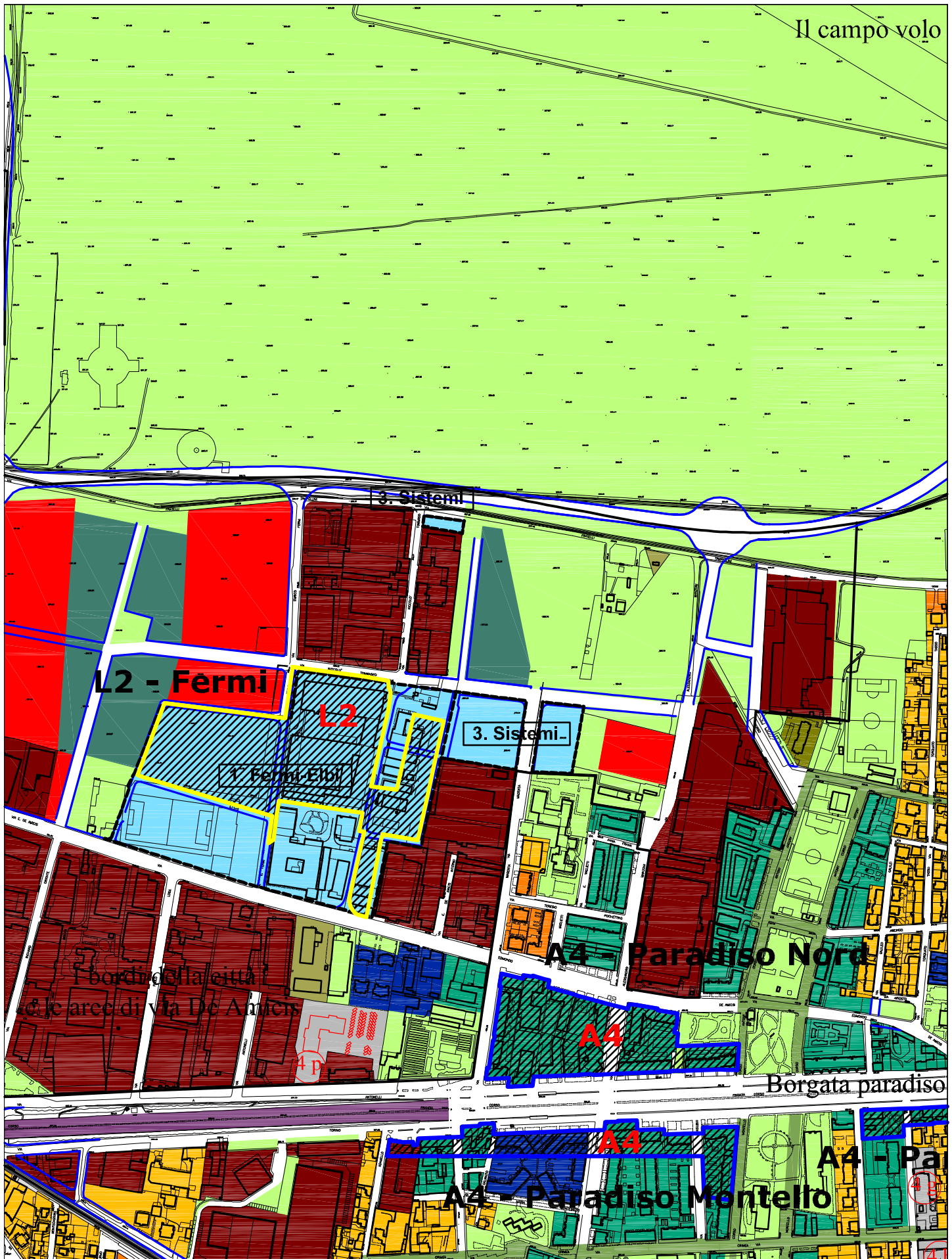


P.R.G.C. VIGENTE - Perimetrazione zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC

Stralcio Tavola n. 14.1

scala 1:6000

Il campo volo



VARIANTE - Perimetrazione zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC

Stralcio Tavola n. 14.1

scala 1:6000