



PROVINCIA DI TORINO

Settore Pianificazione Territoriale - Ambiente - Edilità

VARIANTE AL P.R.G.C.

(connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive per l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita in zona "Cascina Canonica")

Collegno, Gennaio 2006

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

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

Coordinatore e Responsabile del Procedimento: Arch. Lorenzo De Cristofaro

Responsabili Tecnici: Geom. Roberto Barozzi, Arch. Chiara Michelacci

Supporto Tecnico: Geom. Pietro Gentile

Supporto Giuridico Amministrativo: Francesco Scarciglia

Collaboratore Tecnico e disegnatore: Geom. Luca Pia

SOMMARIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- 1 Descrizione della variante
- 1a Premessa – dati PRGC vigente e Varianti precedenti
- 1b Contenuti e motivazioni generali
- 1c Approfondimenti geologico-tecnici
- 1d Compatibilità acustica

- 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 PRGC

- 1 Modifiche alla relazione illustrativa
- 2 Modifiche alle norme tecniche di attuazione – *luogo di progetto* “Il territorio agricolo”
- 3 Modifiche all’elaborato “Servizi di progetto – Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2”
- 4 Modifiche cartografiche

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

1a – premessa – dati PRGC vigente e Varianti precedenti

Il Comune di Collegno:

- è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) approvato con D.G.R.P. n. 10-9436 del 26.05.2003;
- con deliberazione del C.C. n. 92 del 18.09.2003 e successiva n. 93 del 18.09.2003 ha apportato alcune correzioni alle Norme Tecniche di Attuazione ed ha preso atto delle modifiche apportate “ex officio” dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 10-9436 del 26.05.2003, mediante la procedura dell’art. 17, comma 8, della L.r. 56/77 e s.m.i ;
- con deliberazione del C.C. n. 7 del 25/02/2004 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n.1 al P.R.G.C., relativo a modifiche della viabilità, mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i ;
- con deliberazione del C.C. n. 45 del 21/04/2004 ha approvato la variante urbanistica inerente lo spostamento dell’area camper in corso Pastrengo ai sensi dell’art.17 commi 8 e 9 della L.r. 56/77 e s.m.i.;
- con deliberazione del C.C. n. 47 del 23/03/2005 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n. 2 al P.R.G.C., relativo alla modifiche delle norme tecniche di attuazione, mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i.;
- con deliberazione del C.C. n. 136 del 27/10/2005 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n. 3 al P.R.G.C., relativo all’individuazione di impianto tecnologico in ambito normativo “Il Parco Agronaturale della Dora” connesso alla rifunzionalizzazione della centrale idroelettrica “Salto 3”, mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- con deliberazione del C.C. n. 158 del 15/12/2005 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n. 4 al P.R.G.C. relativo all’insediamento di Centro Commerciale nella zona della Stazionetta prospettante la ex S.S. 24 in ambito normativo definito “i luoghi del lavoro”, mediante la procedura dell’art.17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.

1b – Contenuti e motivazioni generali

La Variante in oggetto interessa un'area compresa tra la tangenziale di Torino a nord, la fascia fluviale del Canale Barolo a sud, la viabilità di raccordo alla tangenziale ad ovest ed il nuovo parco ad est e si propone di apportare alcune modifiche all'interno del *luogo di progetto* "il territorio agricolo" e nelle modalità di attuazione di intervento, attualmente indicate nelle N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Tali modifiche prevedono la trasformazione di parte dell'ambito normativo i "luoghi dell'agricoltura" con parte in ambito normativo "luoghi del lavoro" con modificazione del tessuto urbano ed in parte in ambito normativo "servizi". Questo al fine di allargare anche a questa area la possibilità di insediamento per gli spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione "i luoghi del lavoro". In particolare la destinazione a spazi per il commercio viene inserita in accoglimento di quanto espresso nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 170 del 21 dicembre 2005, nella quale veniva riferito l'atto di indirizzo in merito alle istanze presentate dalla Società COLLEGNO 2000 s.r.l. e dalla Società IKEA ITALIA RETAIL s.r.l. ed in cui si esprimeva parere favorevole ad una variante urbanistica per l'area in oggetto tale da consentire il solo insediamento commerciale della Società IKEA ITALIA RETAIL s.r.l., da attuarsi mediante un Piano Esecutivo Convenzionato che definisse le condizioni per l'inserimento paesistico e per la qualità architettonica dei manufatti e comportasse la cessione e la riambientazione degli spazi liberi, nel rispetto delle direttive del Piano di Coordinamento Provinciale, con riferimento alle aree agricole in contesto metropolitano. Lo strumento urbanistico esecutivo deve prevedere la realizzazione di tutte le opere infrastrutturali necessarie ed in particolare un idoneo sistema viario collegato alla ex Statale 24 e al Viale Certosa.

La destinazione a spazi per il commercio viene inoltre inserita vista la richiesta di autorizzazione inoltrata dalla Società IKEA ITALIA RETAIL s.r.l. al Comune di Collegno ed alla Regione Piemonte in data 6 luglio 2005.

Contestualmente alla presente variante è in atto l'individuazione, da parte del Settore Commercio, di questa area come localizzazione L3 in estensione della localizzazione già attualmente esistente nell'area limitrofa compresa nel Piano degli Insediamenti Produttivi ai sensi del vigente Piano di adeguamento commerciale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 148 del 08/11/2000.

La nuova previsione di insediamento commerciale, che prefigura la possibilità di un insediamento di ingenti dimensioni, comporta, nel rispetto di quanto comunicato nella Deliberazione di indirizzo del Consiglio Comunale n. 170 del 21 dicembre 2005, l'individuazione all'interno dell'ambito di un'area a servizi ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 da destinarsi a parco pubblico, in aggiunta alla quota di superficie a servizi, come previsto dagli standards urbanistici, da destinarsi a parcheggio nonché un'area privata assoggettata all'uso pubblico ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 per la realizzazione di una fascia verde di mitigazione ambientale.

La nuova previsione di insediamento commerciale comporta inoltre l'organizzazione di un sistema di viabilità pubblica interna ed esterna all'area adeguato ai nuovi flussi di traffico.

L'iter procedurale legato all'istanza di autorizzazione commerciale e di sportello unico precedentemente citata ha consentito lo studio e la messa a punto di un nuovo assetto viabilistico che comprende:

- una rotatoria all'incrocio tra la ex statale 24 e l'ingresso nella tangenziale nord di Torino;
- opere di adeguamento e di messa in sicurezza della ex Statale 24;
- adeguamento rotatoria esistente nell'innesto tra la ex Statale 24 e la strada provinciale per Venaria;
- nuovo svincolo di collegamento tra la ex Statale 24 e la viabilità interna all'area in oggetto;
- viabilità pubblica interna all'area in oggetto.

1c – Approfondimenti geologico – tecnici

Gli approfondimenti geologico-tecnici, richiesti dalla vigente legislazione urbanistica per le aree di nuova edificazione, sono contenuti all'interno della *Relazione di valutazione ambientale del sito*, a firma rispettivamente del Dott. Ing. Paolo Turbiglio per gli aspetti geotecnici, dell'Ing. Andrea Breida in materia acustica e del Dott. Giorgio Colombo quale Agronomo Forestale, ove al paragrafo 4.2.2.2.3 – *Caratteristiche geotecniche dei terreni* emerge sostanzialmente che la compatibilità dei terreni con la realizzazione dell'intervento.

Alla relazione di cui sopra si rimanda per ogni ulteriore chiarimento in merito.

1d – Compatibilità acustica

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

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

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

In conseguenza di quanto sopra, si evidenzia che le previsioni della Variante in oggetto risultano compatibili con l'attuale classificazione acustica del territorio comunale, il cui adeguamento sarà redatto in un momento successivo¹.

¹ Vedasi la relazione preliminare redatta dall'ing. Andrea Breida, tecnico competente in acustica riconosciuto dalla Regione Piemonte con Determina Dirigenziale n. 179 del 06.06.2002

2. ELENCO PUNTUALE DELLE MODIFICHE

2a) Relazione illustrativa

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

2b) Norme tecniche di attuazione

Scheda normativa "Il territorio agricolo"

- Punto 5) Le Relazioni
Inserimento "Relazioni per la realizzazione dell'intervento a carattere commerciale in Via Torino-Pianezza - Area Cascina Canonica.
- Punto 6.1) Modalità di intervento – parametri - modificazione del tessuto urbano.
Inserimento della destinazione "luoghi del lavoro" nel territorio agricolo e dei relativi parametri negli interventi riguardanti la modificazione del tessuto urbano.

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

Quartiere "il territorio agricolo"

- Inserimento dell'area a servizi "Parco" con relativa descrizione e superficie al nuovo punto 11.2a.;
- Inserimento della destinazione "luoghi del lavoro" nel territorio agricolo;
- Inserimento dell'area a parcheggio con relativa descrizione e superficie al nuovo punto 11.2b.;
- Inserimento della fascia verde con relativa descrizione e superficie al nuovo punto 11.2c.;
- Aggiornamento sommatorie parziali delle quantità a servizi del quartiere "Territorio agricolo in Savonera" e dei totali complessivi dell'intero territorio comunale.

2d) Elaborati cartografici

- Inserimento dell'ambito "i luoghi del lavoro" con modificazione del tessuto urbano all'interno del *luogo di progetto* "il territorio agricolo" ;
- Inserimento dell'area a servizi all'interno del *luogo di progetto* "il territorio agricolo";
- Ridefinizione del perimetro tra il *luogo di progetto* "il territorio agricolo" ed "il parco agronaturale della Dora"

Di seguito si riporta l'elenco delle tavole oggetto di variazioni grafiche:

- 1) Tavola n. 2.1 – Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale – scala 1:5000
- 2) Tavola n. 2.2 – Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale – scala 1:5000
- 3) Tavola n. 3.1 – Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto – scala 1:5000

- 4) Tavola n. 3.2 – Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto – scala 1:5000
- 5) Tavola n. 4.1 – Tavola dei servizi esistenti – scala 1:5000
- 6) Tavola n. 4.2 – Tavola dei servizi esistenti – scala 1:5000
- 7) Tavola n. 5.1 – Tavola dei servizi in progetto – scala 1:5000
- 8) Tavola n. 5.2 – Tavola dei servizi in progetto – scala 1:5000
- 9) Tavola n. 6.1.1 – La città sotterranea – rete gas – scala 1:5000
- 10) Tavola n. 6.1.2 – La città sotterranea – rete gas – scala 1:5000
- 11) Tavola n. 6.2.1 – La città sotterranea – rete energia elettrica – scala 1:5000
- 12) Tavola n. 6.2.2 – La città sotterranea – rete energia elettrica – scala 1:5000
- 13) Tavola n. 6.3.1 – La città sotterranea – rete acquedotto – scala 1:5000
- 14) Tavola n. 6.3.2 – La città sotterranea – rete acquedotto – scala 1:5000
- 15) Tavola n. 6.4.1 – La città sotterranea – rete fognaria – scala 1:5000
- 16) Tavola n. 6.4.2 – La città sotterranea – rete fognaria – scala 1:5000
- 17) Tavola n. 7.1 – Inquadramento normativo – scala 1:5000
- 18) Tavola n. 7.2 – Inquadramento normativo – scala 1:5000
- 19) Tavola n. 8.9 – Inquadramento normativo – scala 1:2000
- 20) Tavola n. 8.10 – Inquadramento normativo – scala 1:2000
- 21) Tavola n. 11.7.1 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia – scala 1:5000
- 22) Tavola n. 11.7.2 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia – scala 1:5000
- 23) Tavola n. 13 – Tavola di inquadramento normativo – scala 1:6000
- 24) Tavola n. 13.1 – Tavola della viabilità – scala 1:6000
- 25) Tavola n. 14.1 – Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC – tavola completa – scala 1:6000

MODIFICHE APPORTATE AL PRGC

1 – Modifiche alla Relazione illustrativa - paragrafo 4.6b Calcolo della dotazione a Servizi in previsione.

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

* nel quartiere di Concentrico, Borgonuovo e Oltredora il computo dei metri quadrati relativo agli spazi pubblici a parco e sport comprende i 280.958 mq del Parco Dalla Chiesa; data la valenza a scala cittadina del parco, si è ritenuto

opportuno effettuare la verifica della dotazione a servizi a meno dell'estensione del parco. Il valore in tal caso subisce un decremento passando da 49,2 mq/ab a 25 mq/ab e di conseguenza la dotazione complessiva a servizi decresce da 61,1 mq/ab a 36 mq/ab

Aree a servizi articolo 22**

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

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

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

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

4.6.b: Calcolo della dotazione a servizi in previsione

Il piano deve soddisfare una dotazione a servizi per una città di 59. 283 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	379.360,00	385.721,00	203.612,00	1,20	455.232,00	0,80	364.186,00
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		24.600	0,80	19.680
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	9982,00	11987,00	1,20	65.920,00	0,80	52.735,00
Cascina Gay	28.690,00	2532,00	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	637.876,00	548.687,00	383.764,65		756.738,00		621.793,60
Variante 10*	30.212,00	30.212,00	3.551,00	0,48	14.607,00		9.833,00
Piano degli insediamenti produttivi, statale 24*	120.899,00	79.879,00	54.404,00		81.716,00		6.192,00
Totale parziale	788.987,00	658.778,00	441.719,65		853.061,00		637.818,60
<i>nuovo impianto</i>							
via De Amicis	152.940,00			0,80	122.352,00	1,00	122.352,00
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		110.471,00
Piano degli insediamenti produttivi, statale 24*	284.457,00				171.068,00		105.540,00
Totale parziale	446.772,00				300.920,00		235.392,00
	502.629,00				333.920,00		345.863,00
Totale generale	1.235.759,00	658.778,00	441.719,65		1.153.981,00		873.210,60
	1.291.616,00				1.186.981,00		983.681,60

*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:

	Servizi art.21	Servizi art. 22*
Abitanti (n. 59.283)	1.719.207 mq 29 mq/ab	1.185.660 mq 20 mq/ab
Luoghi del lavoro esistenti (slp prevista mq 853.061)	637.818,60 mq	
Luoghi del lavoro previsti (slp prevista mq 129.852) (slp prevista mq 162.852)	129.852,00 mq 240.323,00 mq	
Piano degli Insedamenti produttivi	105.540 mq	
Totale servizi art.21	2.585.714 mq 2.696.185 mq	1.185.660 mq
Totale servizi da reperire art. 21 e 22		3.771.374 mq 3.881.845 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. comune	mq/ab	spazi pubblici	mq/ab	parcheggi pubblici	mq/ab	tot. Servizi	tot. mq/ab	
centro storico	2.158			19.123	8,86	84.549	39,18	45.892	21,27	149.564	69,31	
certosa				7.461		303.497		5.873		316.831		
oltredora	5.482		19.455	3,55	15.500	2,83	120.367	21,96	19.571	2,92	174.893	31,90
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	1.243			79.024	63,57	97.074	78,10	71.677	57,66	247.775	199,33	
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	11.098	5,50	130.653	66,69	2.839		1,45		149.464		76,46
terr. Agricolo					18.077		77.067		33.404				18.077		128.548
parco agronaturale					83.614		315.098		3.002				401.714		
campo volo							132.952						132.952		
pip					14.942		76.757		35.687				127.386		
recupero sottotetti	522														
totale	59.283		136.845	2,31	305.060	5,15	1.865.481 1.942.548	31,47 32,77	340.907 374.311		5,75 6,31		2.651.877 2.762.348	4.497	44,73 46,60
totale con dismissione a parcheggi	59.283												2.656.374 2.766.845		44,80 46,67

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		316.831	
oltredora	5.482	174.893	31,90
borgonuovo	5.422	282.004	52,01
leumann terracorta	10.548	64.402	6,11
santa maria regina margh.	22.740	281.563	12,38
de amicis	1.243	247.775	199,33
rosa luxemburg		25.878	
paradiso	9.209	279.374	30,34
savonera	1.959	149.464 [±]	76,46
terr. Agricolo		18.077*	
		128.548	
parco agronaturale		401.714	
campo volo		132.952	
pip		127.386	
recupero sottotetti	522		
totale	59.283	2.651.877	44,73
		2.762.348	46,60

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	9.833
Leumann terracorta	19.680
	46.277
de amicis	494.038
rosa luxemburg	87.884
savonera	69.135
terr. Agricolo	25.584
	136.055
pip	111.732
totale	873.210
	983.681

Riepilogo

	Totale servizi	Tot mq/ab (sus/59.283)
Totale aree a servizi per case	1.778.667	30,00
totale aree a parcheggi su lotto**	4.497	
Totale parziale aree a servizi per case	1.786.283	30,13
Totale aree a servizi luoghi del lavoro	873.210	
	983.681	
Totali generali	2.656.374	44,80
	2.766.845	46,67

* 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 59.283	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		118.341		118.341	
Oltredora					
Borgonuovo					
Leumann Terracorta					
Santa Maria Regina Margherita					
De Amicis		179.019		179.019	
Rosa Luxemburg					
Paradiso		43.836		43.836	
Savonera					
Territorio agricolo					
Parco agronaturale			19.953	19.953	
Campo Volo PIP			1.192.006	1.192.006	
Totale		341.196	1.211.959	1.549.155	26.1

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

OMISSIS

2 – Modifiche alle norme tecniche di attuazione della scheda normativa *Il territorio agricolo*.

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

OMISSIS

Il territorio agricolo

1. Ambito d'intervento

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

2. Obiettivi di piano

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

3. Motori di trasformazione

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

La convenzione di ricerca con la Facoltà di Agraria

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

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

Il parco agronaturale della Dora

L'ipotesi di connotare parte del territorio agricolo in termini di parco agronaturale attraversato dal corso della Dora descrive un percorso di riappropriazione dei luoghi del fiume, organizzato lungo le strade interpoderali già esistenti, che assume rilievo anche in relazione al progetto Corona Verde.

Mantenendo la conformazione e i regimi proprietari attuali, il parco agronaturale si prefigura come luogo privato, fruibile dai cittadini senza modificazioni strutturali di rilievo, entro il quale esplicito diventa il rapporto di necessità tra la città costruita e il territorio agricolo. Qui, percorsi fruitivi che garantiscano la compatibilità con l'attività agricola, accompagnati da percorsi di ricerca volti alla

valorizzazione della risorsa ambientale, si porranno come momenti qualificati per la formazione di una allargata cultura ecologica e ambientale.

Il centro servizi nell'ex Ricovero Provinciale di Savonera

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

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

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

4. Il progetto

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

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

5. Le Relazioni

Relazioni per lo scavo della cascina Margaria

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

Relazioni per centro di compostaggio di Cascina Gay

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

Relazioni per i luoghi del lavoro di Cascina Gay

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

Relazioni per la discarica di Barricalla

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Ambiti normativi

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

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

In questo ambito sono presenti:

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

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

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

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

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

I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto preliminare di piano, sono distinti in due categorie. La categoria P comprende ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali e produttive, alle attività terziarie integrate, all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime.

La categoria T comprende ciò che è relativo alle attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, ai pubblici esercizi, all'artigianato di servizio, alle libere professioni, al credito e alle assicurazioni, alla direzionalità, alla ricettività alberghiera, alle attività congressistiche ed espositive, alla cultura e al tempo libero.

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

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

gli impianti tecnologici individua luoghi della città ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluimento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, di deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione, di smontaggio dei prodotti. E' ammessa la commercializzazione dei prodotti dello smontaggio. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali.

6.1 Modalità di intervento

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

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

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

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente

I luoghi dell'agricoltura:

Tutti gli interventi sono soggetti a concessione semplice

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

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

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

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

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

-la modificazione del tessuto edilizio esistente

Tutti gli interventi sono soggetti a concessione convenzionata.

Per i luoghi del lavoro:

Cascina Gay:

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

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

Parametri

per i luoghi del lavoro (Cascina Gay):

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

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

Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m

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

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

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

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

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

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

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

- la modificazione del tessuto urbano

~~Tutti gli interventi sono soggetti a concessione convenzionata.~~

I luoghi dell'agricoltura:

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

E' vietata la costruzione di nuovi capannoni agricoli isolati. E' data possibilità di costruire nuovi capannoni agricoli contigui a edifici esistenti; dovrà essere rivolta particolare attenzione a un coerente inserimento planimetrico e ad una definizione progettuale che valorizzi il contesto e le preesistenze.

Tali interventi sono soggetti a concessione convenzionata attraverso la quale verranno stabilite quantità e modalità di attuazione; tali quantità non potranno comunque superare i seguenti limiti $I_f = 0.015 \text{ mq/mq}$. Sono pure vincolati al parere della Commissione regionale per i beni culturali ed ambientali, come previsto dall'art. 24 della Legge regionale 56/77 e s.m.i. "Tutela ed uso del suolo".

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

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

i luoghi del lavoro:

territorio agricolo - Area Cascina Canonica

- per i luoghi del lavoro della categoria T commerciale, i servizi da cedere sono pari a mq. 33.404 quantificati secondo gli standards di legge.

E' inoltre prevista la cessione di una superficie a servizi pari a mq 66.220 da destinare a parco, nonché l'assoggettamento ad uso pubblico di un'area per la costituzione di una fascia verde pari a mq 10.847.

Parametri:

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

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

Rapporto di copertura Rc = 0.60 mq/mq

Altezza massima edifici: 16 m

Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10 m

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

Distanze minime dai confini: Dc = 10 m

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq della Slp

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

La modificazione del tessuto urbano

tabella relativa al comparto
da attuare attraverso P.E.C.

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

superficie del comparto	mq. 176.855
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	mq. 55.857
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto di cui:	
- parco-corridoio verde del parco agronaturale della Dora	mq. 66.220
- parcheggio	mq. 33.404
- area privata assoggettata all'uso pubblico ai sensi dell'art. 21 Legge Regionale 56/77 per la realizzazione di una fascia verde di mitigazione ambientale (a manutenzione privata)	mq. 10.847
- area per sedime stradale	mq. 10.527
Totale superficie territoriale	mq. 176.855

gli impianti tecnologici

centro di compostaggio di Cascina Gay

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

la discarica di Barricalla

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

l'impianto tecnologico di via Venaria: discarica Cascina Margaria

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

Parametri

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della SIp

Capannoni rurali :

Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 15 m

Vivai e serre:

Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 5 m

Distanza da eventuali preesistenze o da nuove costruzioni sullo stesso fondo

De= 5 m

Numero massimo piani fuori terra per la residenza: 2 piani
Altezza massima fabbricati residenziali: 7 m

6.2 Prescrizioni particolari

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

E' sempre ammessa la riapertura di finestre preesistenti murate.

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

Balconi, davanzali, soglie

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

Verande

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

Portoni e finestre

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

Zoccolature

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

Interventi sulle murature: pietra a vista e superfici intonacate

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

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

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

Impianti e reti tecnologiche

Gli interventi manutentivi e integrativi volti alla rifunzionalizzazione e alla messa a norma di impianti e reti tecnologiche – luce, gas, telefonia, reti cablate – dovranno essere effettuati mediante redazione di progetto coordinato tra le diverse utenze in modo tale da evitare sovrapposizioni incongruenti. Gli impianti e gli allacciamenti, così come i volumi tecnici – contatori, centraline, pozzetti di ispezione, caldaie, impianti di condizionamento - dovranno essere posizionati, ove possibile, verso la corte interna. Tali interventi dovranno far parte integrante del progetto e specificati negli elaborati grafici.

Recupero dei materiali edilizi

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

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

Serbatoi di gas liquefatti

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

Recinzioni

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

Elaborati da presentare per la richiesta di concessione edilizia:

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

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

inquadramento territoriale in scala 1:2000;

demolizioni costruzioni, in scala 1:100;

progetto, in scala 1:100;

dettagliato rilievo fotografico.

Norme transitorie:

Alla data di adozione del presente progetto, per tutti gli strumenti urbanistici approvati e/o convenzionati, il riferimento normativo è quello valido alla presentazione dell'istanza.

OMISSIS

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

la tabella è nella pagina seguente

OMISSIS

		Territorio agricolo in Savonera				
11.1		centro compostaggio				29.534
11.1a		area a servizi del centro di compostaggio	b	18.077		
11.2		Discarica Barricalla				117.889
		Territorio agricolo - I luoghi del lavoro				
11.2a		parco	c	66.220		
11.2b		parcheggio	d	33.404		
11.2c		fascia verde	c	10.847		
art.21	b attrez interesse comune			18.077		
	c parco, gioco, sport			77.067		
	d parcheggi			33.404		
				18.077		
				128.548		

OMISSIS

		TOTALI COMPLESSIVI				
art.21	a istruzione di base			136.845		
	b attrez interesse comune			305.373		
	c parco gioco, sport			1.865.168		
				1.942.235		
	d parcheggio			344.491		
				377.895		
				2.651.877		
				2.762.348		
art.22	f sociosanitarie ospedaliere				7.212	

	g parchi				1.211.959	
	h interesse comune				329.984	
					1.549.155	
	impianti tecnologici					361.236

5 – Modifiche cartografiche

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

estratto LEGENDA



case alte



case basse



case e lavoro



palazzine



i luoghi dell'agricoltura



i servizi



le catenelle



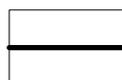
strumento urbanistico esecutivo



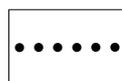
i luoghi del lavoro



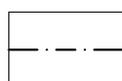
i luoghi del lavoro con modificazione del tessuto urbano



luoghi di progetto



percorso attrezzato a servizi



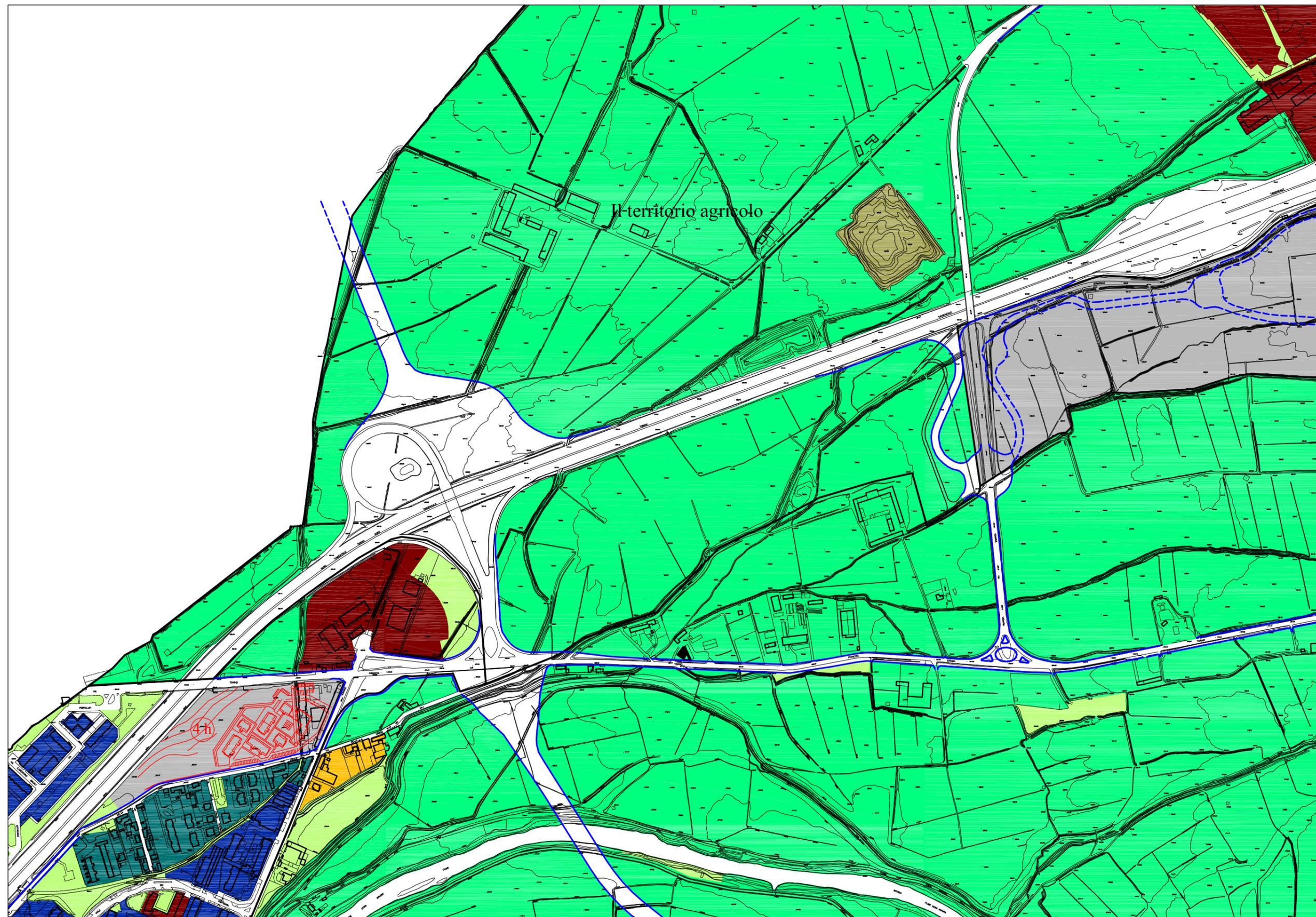
fascia di rispetto

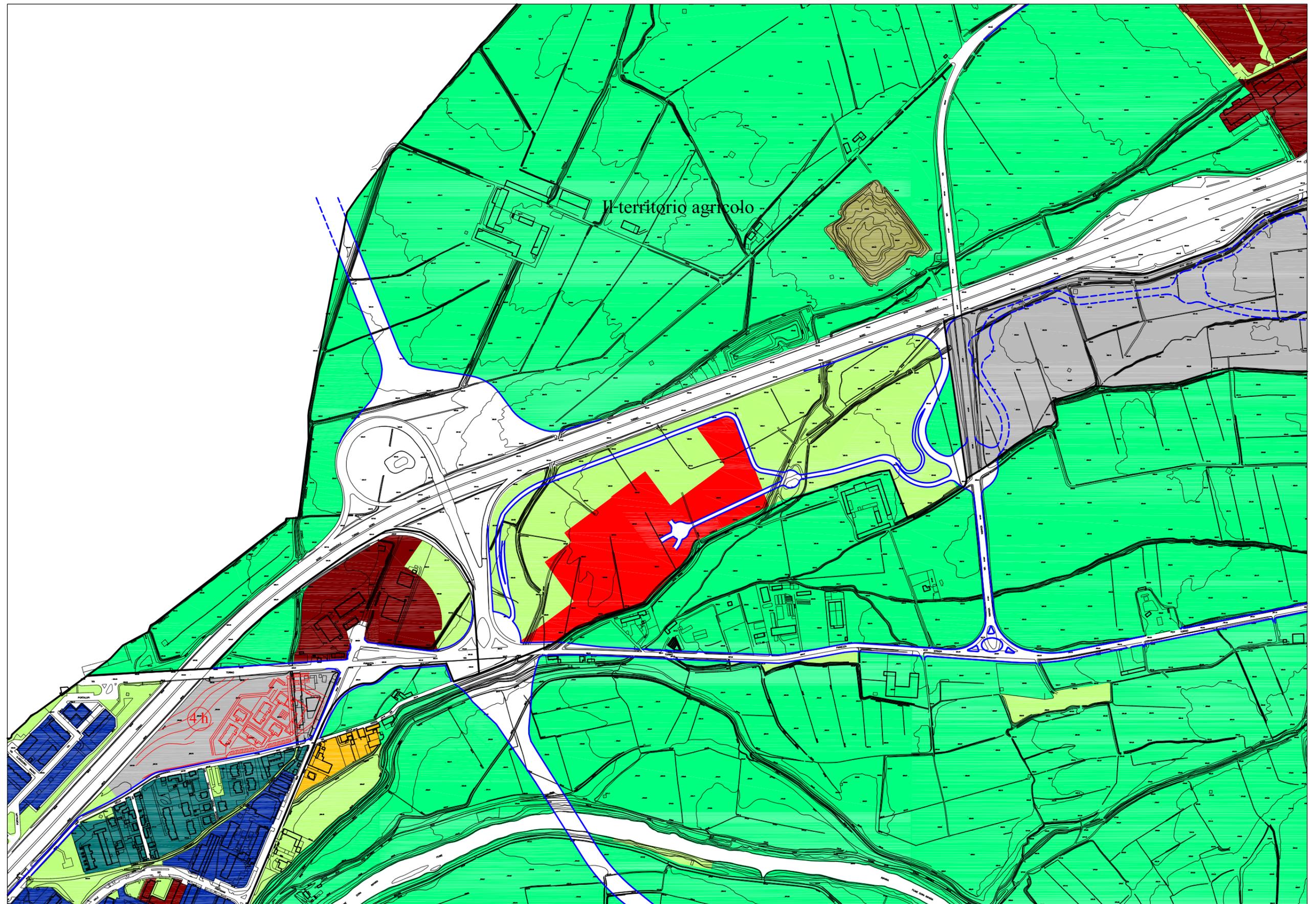


allineamento stradale



comparto di intervento

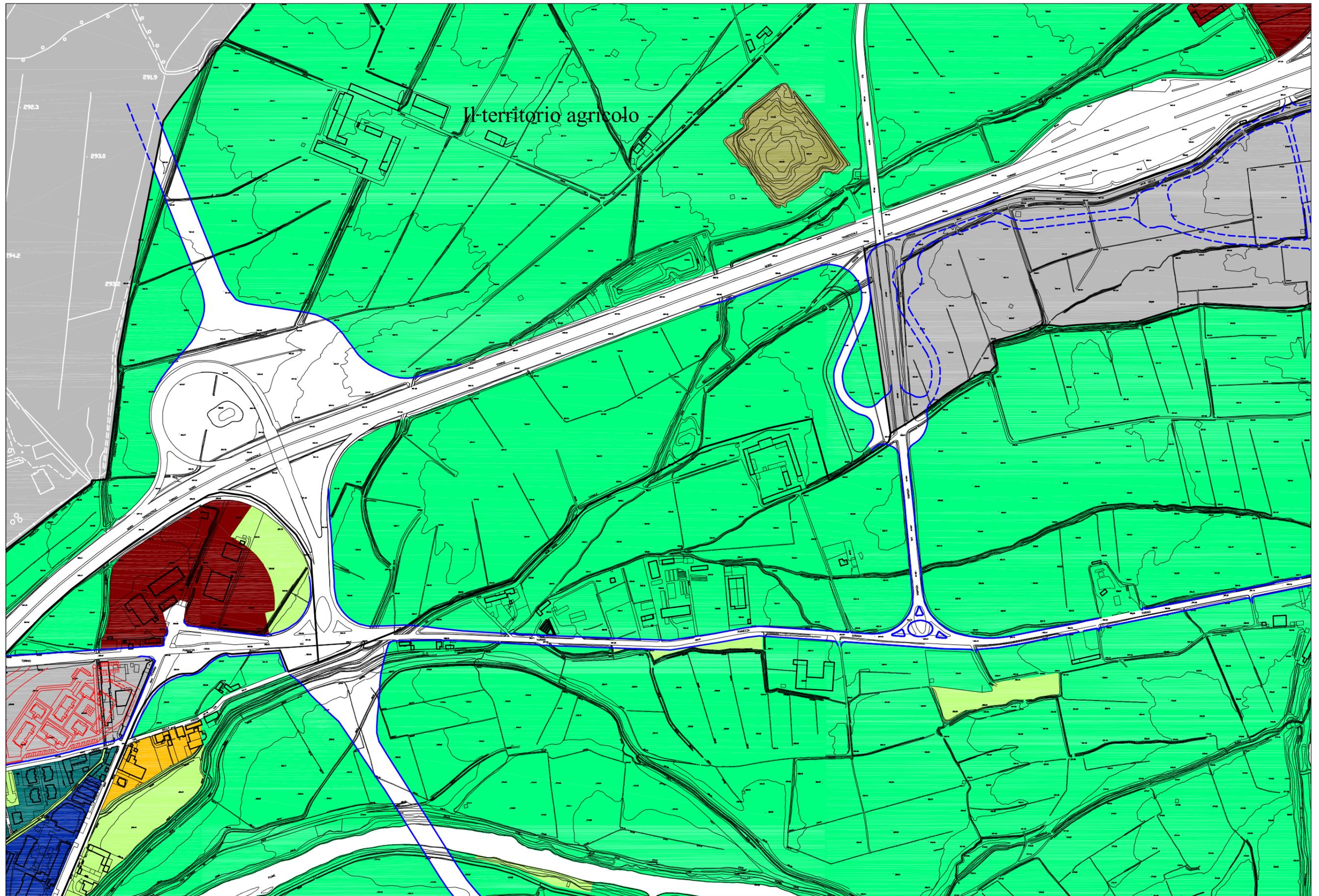




VARIANTE - Inquadramento normativo

Stralcio Tavola n. 13

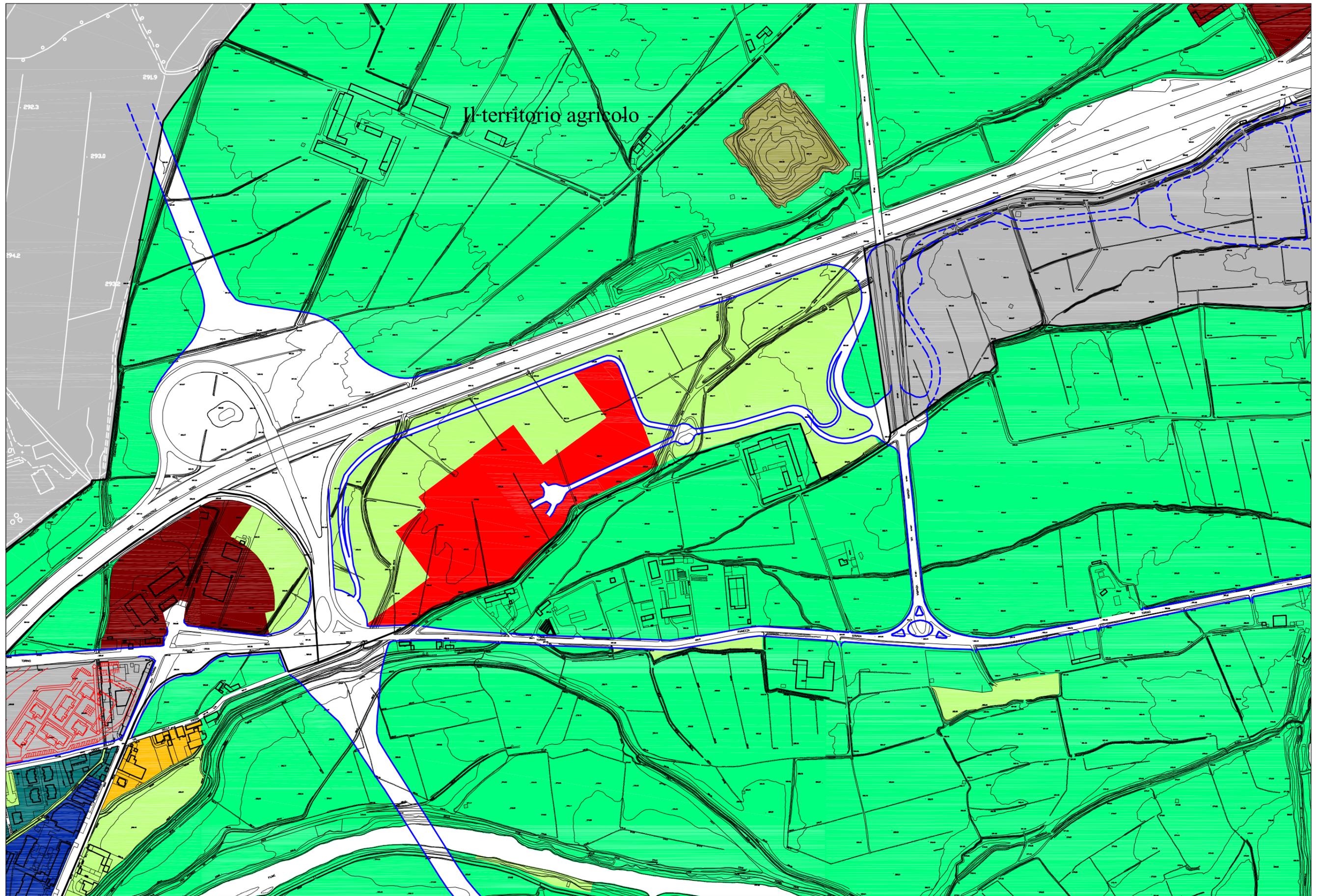
scala 1:6000



PRGC VIGENTE - Inquadramento normativo

scala 1:5000

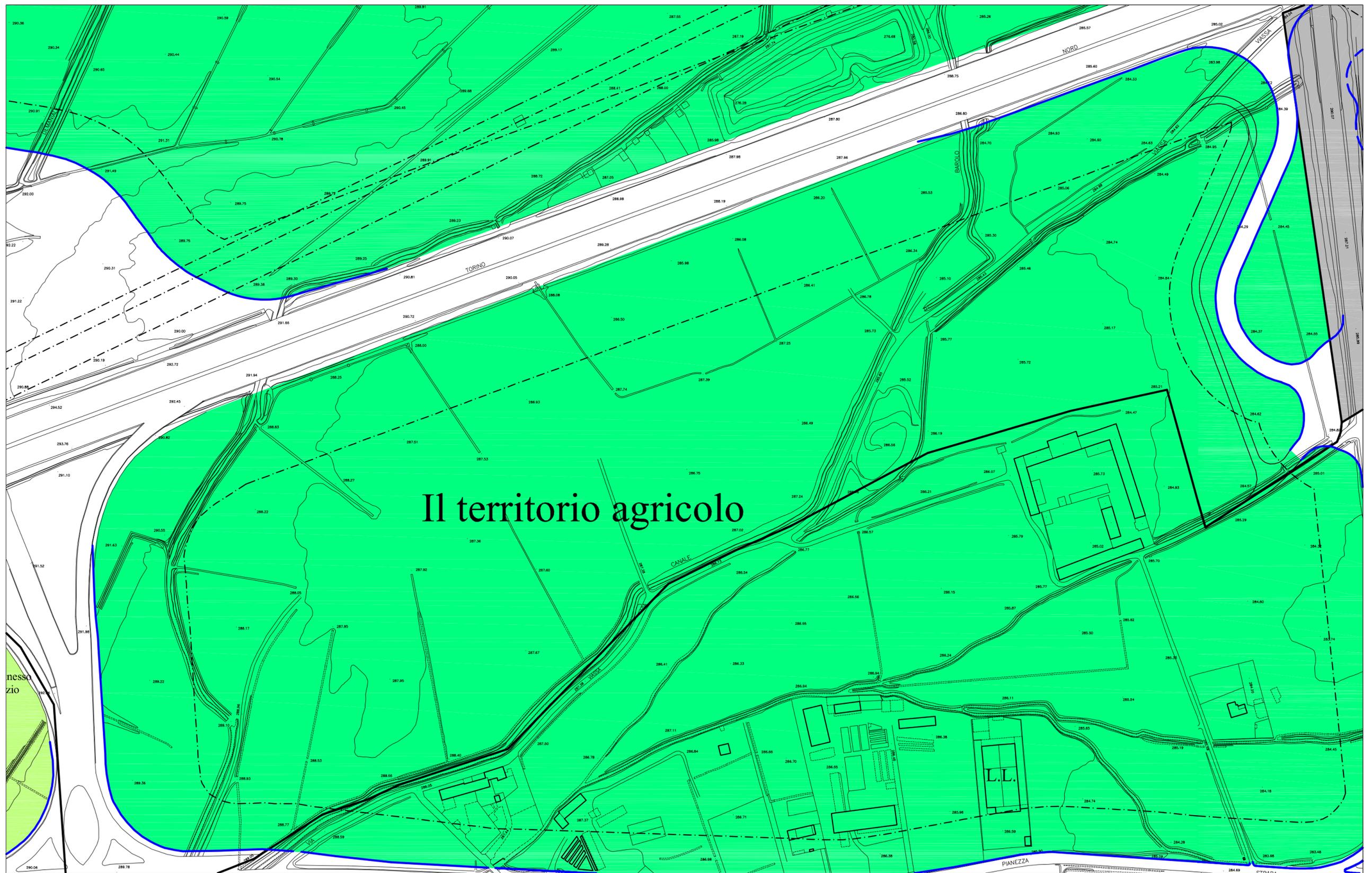
Stralcio Tavole n. 7.1 - 7.2



VARIANTE - **Inquadramento Normativo**

scala 1:5000

Stralcio Tavole n. 7.1 - 7.2

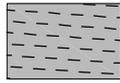


Il territorio agricolo

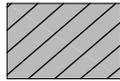
PRGC VIGENTE - *Inquadramento normativo*
Stralcio Tavole n. 8.9 - 8.10

scala 1:2000

LEGENDA



servizi a livello comunale articolo 21 legge regionale 56/77



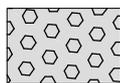
servizi d'interesse generale articolo 22 legge regionale 56/77



le aree di ricucitura



strumenti urbanistici



impianti tecnologici



PRGC VIGENTE - Servizi Esistenti

scala 1:5000

Stralcio Tavole n. 4.1 - 4.2



VARIANTE - **Servizi Esistenti**

scala 1:5000

Stralcio Tavole n. 4.1 - 4.2



PRGC VIGENTE - Servizi in Progetto

scala 1:5000

Stralcio Tavole n. 5.1 - 5.2

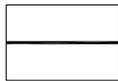


VARIANTE - Servizi in Progetto

scala 1:5000

Stralcio Tavole n. 5.1 - 5.2

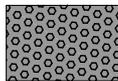
LEGENDA



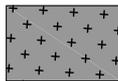
fascia di rispetto del fiume Dora



bosco planiziale



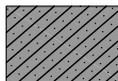
bosco ripario



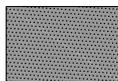
bosco misto



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"



PRGC VIGENTE - Tutela dei beni storici e monumentali e tutela ambientale

scala 1:5000

Stralcio Tavole n. 2.1 - 2.2



VARIANTE - ***Tutela dei beni storici e monumentali e tutela ambientale***

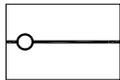
scala 1:5000

Stralcio Tavole n. 2.1 - 2.2

LEGENDA



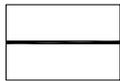
limite aeroporto



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



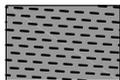
zona di rispetto dei pozzi



fascia di rispetto stradale



fascia di rispetto della metropolitana



bosco planiziale



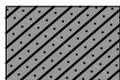
bosco ripario



bosco misto



boscaglia pioniera



robinieta a sottobosco banale



robinieta a sottobosco poco alterato



fragmiteto



vegetazione nitrofila



PRGC VIGENTE - Vincoli idrogeologici, fasce e zone di rispetto

scala 1:5000

Stralcio Tavole n. 3.1 - 3.2



VARIANTE - *Vincoli idrogeologici, fasce e zone di rispetto*

scala 1:5000

Stralcio Tavole n. 3.1 - 3.2

LEGENDA

RETE GAS



rete principale

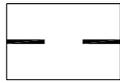


rete di distribuzione

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



PRGC VIGENTE - La città sotterranea: Rete Gas

scala 1:5000

Stralcio Tavole n. 6.1.1 - 6.1.2



VARIANTE - La città sotterranea: Rete Gas

scala 1:5000

Stralcio Tavole n. 6.1.1 - 6.1.2



PRGC VIGENTE - La città sotterranea: Rete Energia Elettrica

scala 1:5000

Stralcio Tavole n. 6.2.1 - 6.2.2



VARIANTE - **La città sotterranea: Rete Energia Elettrica**

scala 1:5000

Stralcio Tavole n. 6.2.1 - 6.2.2



PRGC VIGENTE - **La città sotterranea: Rete Acquedotto**

scala 1:5000

Stralcio Tavole n. 6.3.1 - 6.3.2

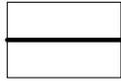


VARIANTE - La città sotterranea: Rete Acquedotto

scala 1:5000

Stralcio Tavole n. 6.3.1 - 6.3.2

LEGENDA



reti della fognatura mista esistente



PRGC VIGENTE - La città sotterranea: Rete Fognaria

scala 1:5000

Stralcio Tavole n. 6.4.1 - 6.4.2

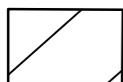


VARIANTE - La città sotterranea: Rete Fognaria

scala 1:5000

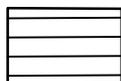
Stralcio Tavole n. 6.4.1 - 6.4.2

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.

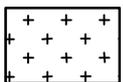
Classe 3 - Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo:



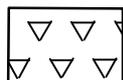
a) porzioni di territorio inedificate ed inidonee a nuovi insediamenti;



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;



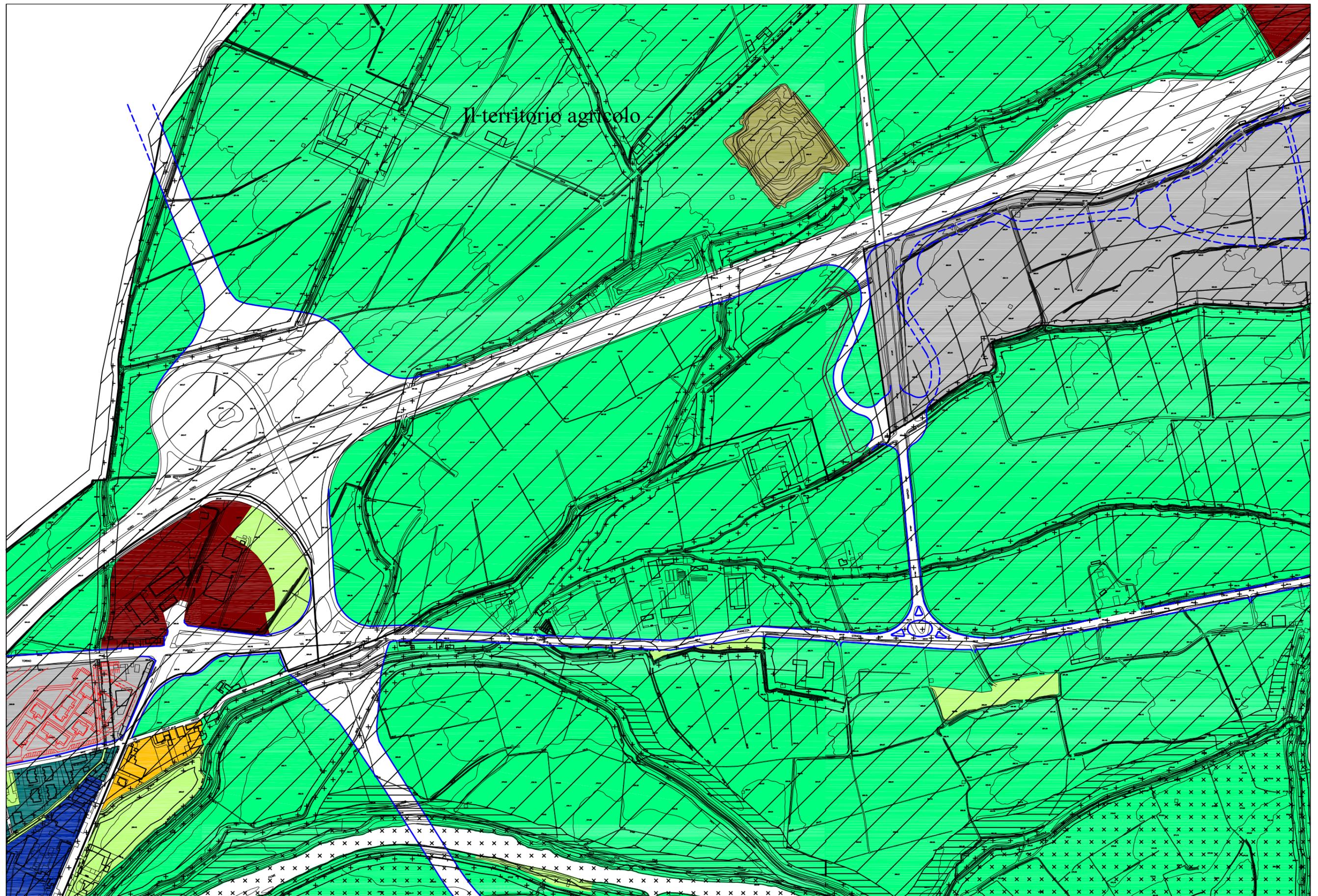
Fasce di rispetto dei corsi d'acqua artificiali ai sensi della L.R. n.56 del 1977 e della Circ. 7/lap del 1996, assimilate alla classe 3a se non edificate e 3b se edificate.



Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

su rilievi del febbraio 1999

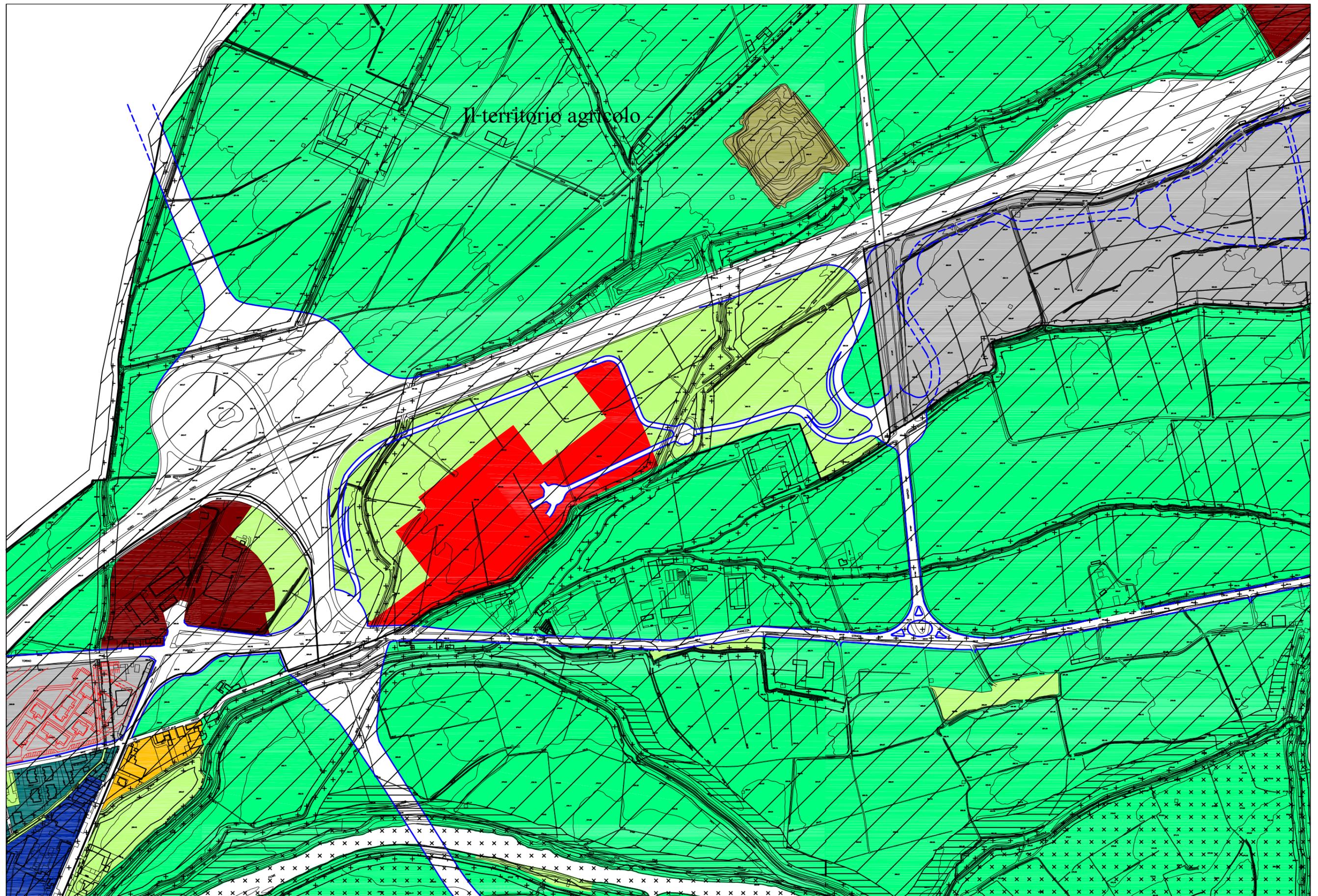
aggiornati all'aprile 2002



PRGC VIGENTE - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica

scala 1:5000

Stralcio Tavole n. 11.7.1 - 11.7.2



VARIANTE - **Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica**

scala 1:5000

Stralcio Tavole n. 11.7.1 - 11.7.2



PRGC VIGENTE - Tavola della viabilità

Stralcio Tavola n. 13.1

scala 1:6000



VARIANTE - *Tavola della viabilità*

Stralcio Tavola n. 13.1

scala 1:6000

estratto LEGENDA



case alte



case basse



case e lavoro



palazzine



i luoghi dell'agricoltura



i servizi



le catenelle



strumento urbanistico esecutivo



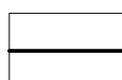
i luoghi del lavoro



i luoghi del lavoro con modificazione del tessuto urbano



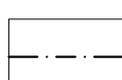
localizzazione L3



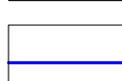
luoghi di progetto



percorso attrezzato a servizi



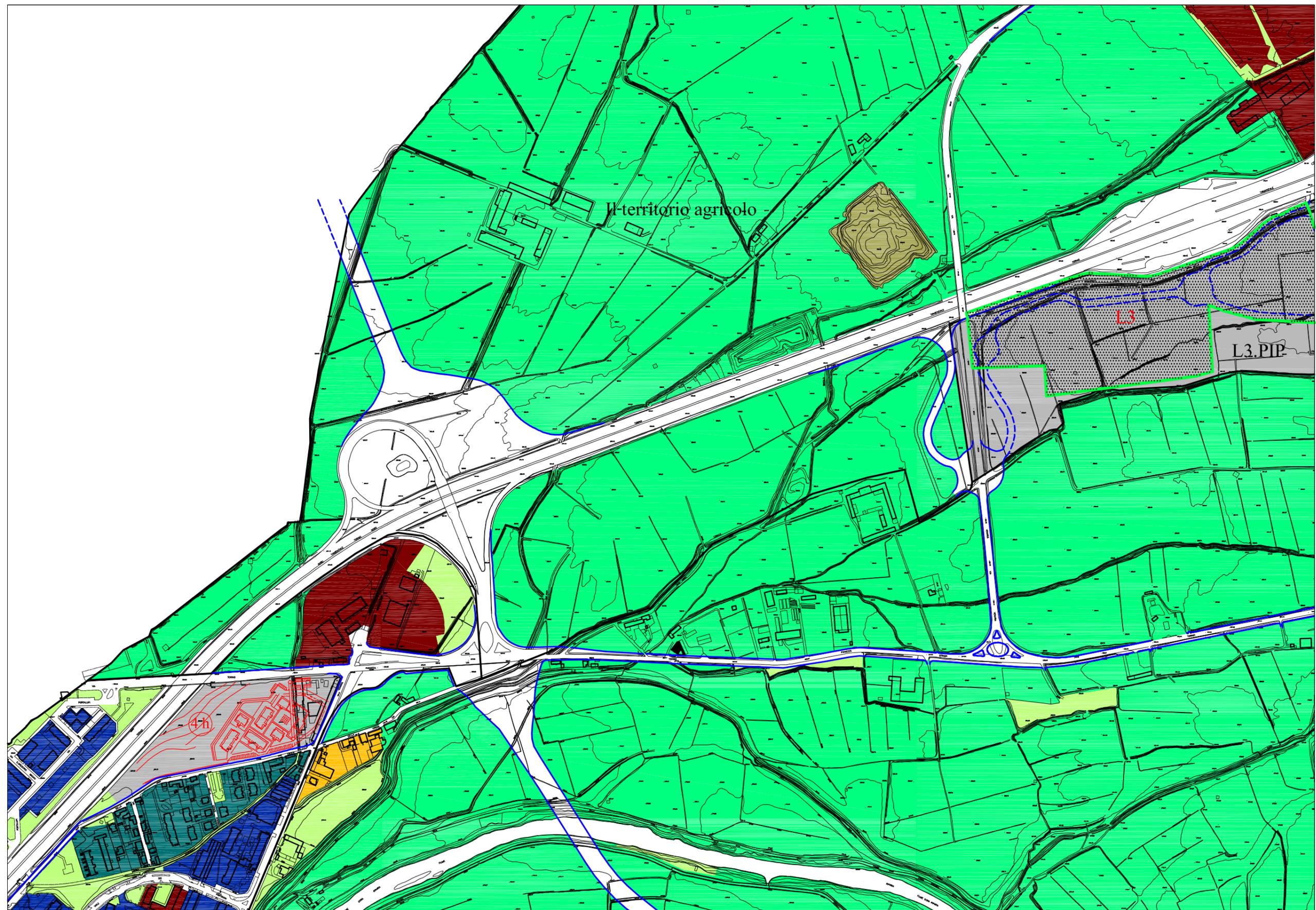
fascia di rispetto



allineamento stradale



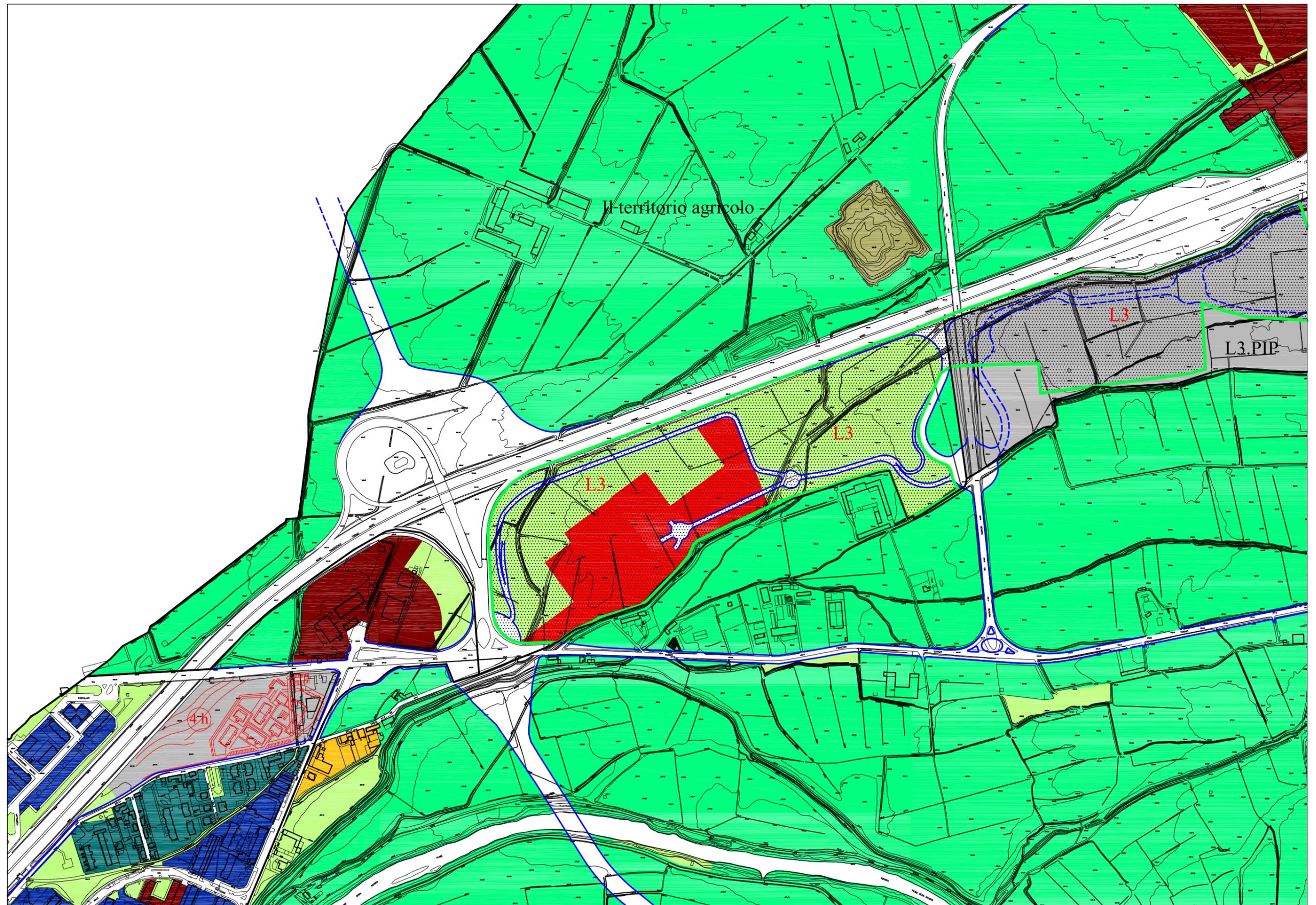
comparto di intervento



PRGC VIGENTE - Perimetrazione zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC

scala 1:6000

Stralcio Tavola n. 14.1



VARIANTE - Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC

scala 1:6000

Stralcio Tavola n. 14.1