



**PROVINCIA DI TORINO**

*Settore Pianificazione Territoriale - Ambiente - Edilizia*

## ***VARIANTE N.3, PARZIALE, AL PRGC***

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

***PROGETTO DEFINITIVO***

Collegno, Ottobre 2005

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

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

**Il Sindaco**  
**(Silvana ACCOSSATO)**

**Dipendenti del Settore che hanno partecipato alla  
Progettazione e redazione della Variante n. 3:**

Responsabile del Procedimento: Arch. Lorenzo De Cristofaro  
Responsabili Tecnici: Arch. Lorenzo De Cristofaro, Geom. Roberto Barozzi  
Approfondimenti di carattere ambientale: Dott. Paolo Fiordelli  
Supporto Giuridico Amministrativo: Francesco Scarciglia  
Disegnatore: Geom. Luca Pia  
Collaboratore tecnico: Geom. Luca Pia con Arch. Roberto Pennella  
Collaborazione grafica: Arch. Chiara Michelacci

# SOMMARIO

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- 1 Descrizione della variante
- 1a Premessa – dati PRGC vigente e Varianti precedenti
- 1b Contenuti e motivazioni generali
- 1c Verifica del rispetto dei requisiti delle varianti parziali
- 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
- 3 Modifiche all’elaborato “Servizi di progetto – Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2”
- 4 Modifiche cartografiche

pagina non scritta

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## 1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

### 1a – premessa – dati PRGC vigente e Varianti precedenti

Il Comune di Collegno:

- è dotato di Piano Regolatore Generale (PRGC) approvato con D.G.R. 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 e 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 PRGC, 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 comma 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 PRGC, 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 .

## 1b – Contenuti e motivazioni generali

Con deliberazione n. 1 del 9 gennaio 2002 la Giunta Comunale approvò il Progetto preliminare “per la visibilità del Parco Agro-Naturale della Dora Riparia e gli interventi strutturali realizzabili nel breve periodo” al fine di valorizzare il proprio patrimonio naturalistico e avviare strategie di tutela dell’ambiente e gestione sostenibile delle risorse.

Con successiva deliberazione n. 253 del 24 settembre 2003, la Città di Collegno manifestò il proprio interesse alla partecipazione per l’attuazione del progetto a titolarità regionale previsto dalla linea di intervento 3.1b “*Sistema della Corona Verde*” - Misura 3.1 “*Valorizzazione della Programmazione Integrata d’Area*” - Asse 3 “*Sviluppo Locale e valorizzazione del territorio*” – DOC.U.P. Obiettivo 2 (2000-2006).

Nello stesso atto venne inoltre approvato un programma di interventi finanziabili tra quelli individuati nel Progetto preliminare del Parco Agro-Naturale della Dora Riparia, comprendente:

- a) la “Casa per l’Ambiente” quale sede delle associazioni ambientaliste collegnesi;
- b) la Passerella ciclopedonale “Salto 3” di attraversamento della Dora Riparia in corrispondenza dell’ex centrale idroelettrica;
- c) la sistemazione delle strade di accesso e dell’area di sosta presso il Cascinotto;
- d) la realizzazione di Orti urbani per pensionati;
- e) la realizzazione dell’area di sosta presso l’ex centrale idroelettrica “Salto 3”.

In seguito, nell’anno 2001, la società “S.T.E.” S.p.A. ha elaborato un progetto per il recupero e la rifunzionalizzazione dell’impianto esistente della Centrale Idroelettrica denominato “Collegno Salto 3” al fine di produrre energia elettrica da fonte rinnovabile pari a circa 2.500.000 kWh/anno.

Nel maggio del medesimo anno, la citata società ha presentato domanda d’avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (“V.I.A.”) ai sensi della L.R. n. 40/98 e s.m.i.

Il suddetto intervento ricade nell’ambito territoriale del “Parco agronaturale della Dora” del vigente PRGC, in area con destinazione d’uso “I servizi”, e più specificatamente, “Sede di associazioni (ex-centralina Enel)”, nella quale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio esistente, senza cambio di destinazione d’uso.

Si rende necessaria, pertanto, una variante urbanistica (valutata di carattere parziale), in quanto l’attività di una centrale idroelettrica, è riconducibile alla destinazione di “impianti tecnologici”, non compatibile con l’attuale destinazione d’uso.

Con nota pervenuta in data 14 luglio 2004 prot. n. 36207 la società “S.T.E.” S.p.A. ha richiesto alla Città di Collegno, anche nell’ottica della valenza didattica che la centrale idroelettrica potrebbe assumere all’interno del Parco Agronaturale della Dora<sup>1</sup>, di accogliere favorevolmente la proposta di realizzazione del progetto “Centrale Salto 3” così come presentato in Provincia nell’ambito del citato procedimento di V.I.A., successivamente approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 240-69521/2005 dell’8 marzo 2005.

Nell’ambito della suddetta procedura di VIA, il Comune di Collegno e la Regione Piemonte - Settore Urbanistica - avevano convenuto che, per conferire conformità urbanistica al progetto, si rendesse necessaria una Variante al PRGC.

Il recupero della centrale idroelettrica “Salto 3” per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile è coerente con le strategie di risparmio energetico e sviluppo sostenibile perseguite dal

---

<sup>1</sup> L’area di sosta posta in prossimità della Centrale (su aree di proprietà del Proponente) e finanziata all’interno di “Corona Verde”, verrà allestita con pannelli informativi ed illustrativi sulle caratteristiche del Parco e sull’attività di produzione di energia idroelettrica.

Comune di Collegno ed inoltre, la sede per associazioni, prevista dal Piano nelle strutture dismesse della ex centrale, è stata già nel frattempo realizzata in altro sito (Casa per l'Ambiente).

In tal senso, allo scopo di accelerare i tempi di realizzazione degli interventi di valorizzazione del Parco Agronaturale della Dora, la Giunta Comunale ha approvato con deliberazione n. 108 del 21 aprile 2005, lo schema di Protocollo d'Intesa tra il Comune di Collegno e la società S.T.E. S.p.A. disciplinante gli impegni reciproci che le parti assumono per la realizzazione degli interventi previsti, che è stato sottoscritto in data 11 maggio 2005 (scrittura privata n. 7836/U). In particolare, tra quelli assunti da parte della Società proprietaria dei terreni, vi è quello di dismettere gratuitamente le aree necessarie per la realizzazione del progetto (passerella e area sosta) e il Comune, quello di redigere la presente Variante, che presenta i seguenti contenuti - comportanti modifiche di carattere normativo e cartografico - : cambio di destinazione d'uso di una parte di una più ampia area a servizi prevista dal Piano in corrispondenza della Centrale, da servizi medesimi ad impianti tecnologici; adeguamento del tipo di intervento attualmente ammesso; attribuzione della destinazione agricola (parco agronaturale) ad una piccola porzione dell'attuale area a servizi che non sarebbe più collegata funzionalmente con il restante blocco che mantiene tale destinazione; adeguamento del percorso della passerella ciclopedonale indicata nel Piano, a quello previsto dal progetto redatto a cura del Settore LL.PP. del Comune di Collegno ed incluso nel più ampio progetto "Corona Verde".

Per quanto attiene i dati quantitativi, si evidenziano i seguenti valori: dalla complessiva area per servizi (art. 21 L.R. 56/77 - "*Sede di associazioni*") di estensione pari a mq. 17.295, viene stralciata una parte avente superficie di mq. 2.485 destinata a "*gli impianti tecnologici*", ed una parte, avente estensione pari a mq. 450, destinata a "*i luoghi dell'agricoltura*". L'area a servizi passa, in tal modo, dagli originari mq. 17.295, a mq. 14.360, con una riduzione complessiva della stessa di mq. 2.935, assumendo la denominazione di Area attrezzata del Parco Agronaturale della Dora.

## 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, con rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale;
- 2) non è in contrasto con la pianificazione sovracomunale;
- 3) non presenta i caratteri di cui ai comma 4 e 6 dell'art. 17 della legge regionale 56/77. In particolare si evidenzia che la riduzione di aree per servizi determinata dalla Variante non supera, come meglio illustrato nella tabella che segue, le soglie dimensionali fissate dal comma 4 medesimo.

### **SERVIZI IN PROGETTO**

	Numero area	Descrizione	Superficie (mq)	Differenza superficie (mq)
PRGC VIGENTE	<b>11.08</b>	Sede associazioni (ex centralina Enel)	17.295	<b>-2.935</b>
<b>VARIANTE</b>		<b>Area attrezzata del parco agronaturale della Dora</b>	<b>14.360</b>	

PRGC approvato con DGRP n. 10-9436 del 26.05.2003

Dimensionamento su abitanti pari a numero **59.283**

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

	<b>Variante parziale n. 1</b> approvata con D.C.C n. 7 del 25.02.04	<b>Variante parziale n. 2</b> approvata con D.C.C. n. 47 del 23.03.05	<b>Variante parziale n. 3</b> in approvazione
superficie aree a servizi in variazione (mq)	-7.239	senza modifiche alle aree a servizi	<b>-2.935</b>
Dimensionamento a servizi per abitante (mq/ab.)	-0,12		-0,05

<b>contatore complessivo aree a servizi in variazione (mq)</b>	<b>-10.174</b>
<b>dimensionamento complessivo a servizi per abitante (mq/ab.)</b>	<b>-0,17</b>

**Verifica dotazione minima a servizi per abitante ai sensi dell'art. 21 L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.**

Superfici a servizi complessive art. 21 a seguito di variante (mq)	2.652.790	
Dotazione a servizi art. 21 per abitante a seguito di variante (mq/ab.)	44,75	> 25 mq/ab.

## 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 comunale.

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

Per quanto attiene al caso in argomento - dal Documento di Valutazione di Impatto Ambientale dell'opera oggetto della presente Variante, approvata dalla Provincia di Torino con Deliberazione della Giunta n. 240-69521/2005 in data 8 marzo 2005 - si evince che, i valori di livello sonoro prodotti a seguito del funzionamento di tutti gli impianti risulteranno ampiamente inferiori ai limiti di emissione corrispondenti alla classe acustica I (Aree particolarmente protette) a cui è stata ascritta l'area in questione nella Classificazione acustica comunale approvata.

Detti livelli sonori risulteranno inoltre ininfluenti rispetto a quelli attualmente registrabili nella zona, con ciò garantendo anche il rispetto dei valori differenziali in periodo diurno e notturno.

Tale conclusione, verificata per il ricettore più vicino, risulta maggiormente valida per i ricettori sensibili più lontani.

E' stato altresì verificato il rispetto del limite assoluto di emissione sia in periodo diurno che notturno: presso il recettore così detto "Ambiente" i livelli sonori prodotti per il funzionamento degli impianti presi in considerazione nel documento di Valutazione di impatto ambientale non modificheranno l'attuale situazione acustica in modo ritenuto significativo.

## 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., e ad impianti tecnologici, all'interno del paragrafo 4.6.b *Calcolo della dotazione a servizi in previsione*.

### 2b) Norme tecniche di attuazione

Scheda normativa "Il parco agronaturale della Dora"

- Punto 6) Ambiti normativi - i servizi -  
Ridefinizione in elenco dell'area prevista quale "sede associazioni (ex-centralina Enel)" in quanto oggetto di trasformazione della presente variante;
- Punto 6.1) Modalità di intervento  
Inserimento della disciplina di intervento per l'ambito normativo "gli impianti tecnologici" all'interno della categoria - *la modificazione del tessuto edilizio esistente*-.

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

Quartiere "Parco della Dora"

- Modifica della descrizione e della superficie dell'area a servizi individuata al punto 11.8;
- Inserimento nuovo impianto tecnologico con relativa descrizione e superficie al punto 11.17;
- Aggiornamento sommatorie parziali delle quantità a servizi e ad impianti tecnologici del quartiere "Parco della Dora" e dei totali complessivi dell'intero territorio comunale.

### 2d) Elaborati cartografici

Modifica dei seguenti elaborati cartografici, mediante l'individuazione dell'area destinata a "gli impianti tecnologici" ove è previsto l'intervento di rifunzionalizzazione della ex centralina Enel, con conseguente riduzione di area destinata a "i servizi" ed ampliamento dell'area destinata a "i luoghi dell'agricoltura":

- 1) Tavola n. 13 Inquadramento Normativo in scala 1:6000;
- 2) Tavola n. 7.2 Inquadramento Normativo in scala 1:5000;
- 3) Tavola n. 8.16 Inquadramento Normativo in scala 1:2000;
- 4) Tavola n. 5.2 Servizi in progetto in scala 1:5000;
- 5) Tavola n. 11.7.2 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica in scala 1:5000;
- 6) Tavola n. 14.1 Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC in scala 1:6000;

pagina non scritta

## **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

	<b>Istruzione di base 5 mq/ab</b>	mq/ab	<b>Attrezz. Interesse comune 5 mq/ab</b>	mq/ab	<b>Spazi pubblici a parco, sport, etc. 12,5mq/ab</b>	mq/ab	<b>Parcheggi pubblici 2,5 mq/ab</b>	mq/ab	<b>TOT. 25 mq/ab</b>	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
<b>Totale</b> <b>Ab.47.798</b>	<b>123.557</b>	<b>2,58</b>	<b>142.373</b>	<b>2,97</b>	<b>794.163</b>	<b>16,61</b>	<b>162.657</b>	<b>3,4</b>	<b>1.222.750</b>	<b>25,6</b>

\* 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\*\***

	<b>Istruzione superiore 1,5 mq/ab</b>	<b>Attrezz. interesse 1 mq/ab</b>	<b>Parchi urbani 15 mq/ab</b>	<b>TOT. 17,5 mq/ab</b>	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	
<b>Totale Ab.47.798</b>		<b>115.690</b>	<b>159.690</b>	<b>275.380</b>	<b>5,71</b>

\*\* 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
<b>luoghi del lavoro</b>							
<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
<b>Totale parziale</b>	<b>637.876,00</b>	<b>548.687,00</b>	<b>383.764,65</b>		<b>756.738,00</b>		<b>621.793,60</b>
Variante 10*	30.212,00	30.212,00	3.551,00	0,48	14.607,00		3.130,00
Piano degli insediamenti produttivi, statale 24*	120.899,00	79.879,00	54.404,00		81.716,00		6.192,00
<b>Totale parziale</b>	<b>788.987,00</b>	<b>658.778,00</b>	<b>441.719,65</b>		<b>853.061,00</b>		<b>631.115,60</b>
<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
Piano degli insediamenti produttivi, statale 24*	284.457,00				171.068		105.540,00
<b>Totale parziale</b>	<b>446.772,00</b>				<b>300.920</b>		<b>235.392,00</b>
<b>Totale generale</b>	<b>1.235.759,00</b>	<b>658.778,00</b>	<b>441.719,65</b>		<b>1.153.981,00</b>		<b>866.507,60</b>

\*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. 59.283)	1.719.207 mq 29 mq/ab	1.185.660 mq 20 mq/ab
Luoghi del lavoro esistenti (slp prevista mq 853.061)	631.115 mq	
Luoghi del lavoro previsti (slp prevista mq129.852)	129.852 mq	
Piano degli Insediamenti produttivi	105.540 mq	
<b>Totale servizi art.21</b>	<b>2.585.714 mq</b>	<b>1.185.660 mq</b>
<b>Totale servizi da reperire art. 21 e 22</b>		<b>3.771.374 mq</b>

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	istruzio ne di base	mq/ab	attr. Int. comun e	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	15.987	2,92	171.309	31,25
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							18.077		
parco agronaturale					83.614		318.033		3.002			404.649		401.714
campo volo							132.952					132.952		
pip					14.942		76.757		35.687			127.386		
recupero sottotetti	522													
<b>totale</b>	<b>59.283</b>		<b>136.845</b>	<b>2,31</b>	<b>305.060</b>	<b>5,15</b>	<b>1.868.416</b>	<b>31,52</b>	<b>340.907</b>		<b>5,75</b>	<b>2.651.228</b>	<b>4.497</b>	<b>44,72</b>
							<b>1.865.481</b>	<b>31,47</b>				<b>2.648.293</b>		<b>44,67</b>
<b>totale con dismissione a parcheggi</b>	<b>59.283</b>											<b>2.655.725</b>		<b>44,80</b>
												<b>2.652.790</b>		<b>44,75</b>

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	171.309	31,25
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*	
parco agronaturale		404.649 401.714	
campo volo		132.952	
pip		127.386	
recupero sottotetti	522		
<b>totale</b>	<b>59.283</b>	<b>2.651.228*</b> <b>2.648.293</b>	<b>44,72*</b> <b>44,67</b>

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
<b>totale</b>	<b>4.497</b>

3

Luoghi del lavoro*	Sus a servizi luoghi del lavoro*
centro storico	9.047
oltredora	3.130
Leumann terracorta	19.680
	46.277
de amicis	494.038
rosa luxemburg	87.884
savonera	69.135
terr. Agricolo	25.584
pip	111.732
<b>totale</b>	<b>866.507</b>

\* i valori risultano in modificazione in relazione alle variazioni indotte dall'adozione della Variante 14 della bretella di Savonera, adottata con D.C.C. n° 13 del 26.02.02

## Riepilogo

	Totale servizi	Tot mq/ab (sus/59.283)
Totale aree a servizi per case	<del>1.784.721</del> 1.781.786	<del>30,11</del> 30,06
totale aree a parcheggi su lotto**	4.497	
<b>Totale parziale aree a servizi per case</b>	<b>1.789.218</b> <b>1.786.283</b>	<b>30,18</b> <b>30,13</b>
Totale aree a servizi luoghi del lavoro	866.507	
<b>Totali generali</b>	<b>2.655.725</b> <b>2.652.790</b>	<b>44,80</b> <b>44,75</b>

\* 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

<b>Abitanti previsti 59.283</b>	<b>Istruzione superiore 1,5 mq/ab</b>	<b>Attrezz. interesse 1 mq/ab</b>	<b>Parchi urbani 15 mq/ab</b>	<b>TOT. 17,5 mq/ab</b>	Totale mq/ab
Centro storico					
Certosa		118.341		118.341	
Oltredora					
Borgonuovo					
Leumann Terracorta					
Santa Maria Regina Margherita					
De Amicis		179.019		175.019	
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	
<b>Totale</b>		<b>346.196</b>	<b>1.211.959</b>	<b>1.549.155</b>	<b>26.1</b>

La superficie degli impianti tecnologici è di mq. ~~358.751~~ **361.236**.

*OMISSIS*

2 – Modifiche alle norme tecniche di attuazione - punti 6 e 6.1 della scheda normativa *Il parco Agronaturale della Dora.*

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

OMISSIS

***Il parco agronaturale della Dora***

OMISSIS

**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.

Sono compatibili con questa destinazione strutture ricettive, strutture di pubblico esercizio e di svago legate all'attività agrituristica e all'artigianato di servizio. Gli interventi sono realizzabili in ottemperanza all'articolo 25 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. sulla Tutela ed uso del suolo.

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, così come alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

vivai e serre: i luoghi del territorio agricolo preposti ad ospitare attività florovivaistiche e l'edificio 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

All'interno dell'ambito, esclusivamente lungo la strada statale 24, sono ammessi 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...".

**case e lavoro** individua i luoghi della città in cui sono compresenti case prevalentemente basse ed officine, allineate su strada e cortile interno, in cui sono leggibili segni dei tracciati agricoli. Sono caratterizzati da alta densità edilizia derivata dalla successiva aggregazione di manufatti. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di conservazione degli immobili e del tessuto edilizio esistente.

**le case e le corti del centro storico** individua un ambito urbano interno ed esterno alla cinta fortificata originaria, come meglio identificato nelle tavole di inquadramento normativo del centro storico. Il tessuto edilizio comprende aree inedificate, case e rustici di carattere rurale, aggregati edilizi di antica formazione disposti prevalentemente su strada, con cortili e orti. In questo ambito normativo possono essere realizzati interventi di conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente. Destinazione d'uso principale le case.

**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. I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto di 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

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".

La trasformazione tra luogo di 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.

**i servizi** individua 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 alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale e a scala sovracomunale. Il progetto individua e nomina i servizi .

All'interno dell'ambito essi hanno una superficie pari a mq.404.649 **401.714** e sono:

~~sede associazioni (ex centralina enel): mq. 17.295: l'edificio potrà essere recuperato per ospitare le diverse associazioni impegnate in ambito ecologico e ambientale;~~

**Area attrezzata del parco agronaturale della Dora: mq. 14.360;**

*corridoio ambientale* lungo la sponda destra: mq. 9.205 fascia che, previo il recupero delle sponde con interventi di rimboschimento volti al ripopolamento faunistico, potrà accogliere strutture leggere preposte all'osservazione degli animali e della natura; *cascina didattica* ed area annessa mq 81.614; *sede ecomuseale (ex ricovero)*, oggetto di convenzione; *ansa della Dora e sede ecomuseale (setificio)*: mq. 76.482 + 2.000; *impianti sportivi cascina Aurora*: mq. 15670; *orti urbani* mq 25.943; *spiaggia sponda sinistra, corridoio ambientale* mq 2.234; *zona di sosta lungo la strada statale 24* mq 3.002: area preposta a parcheggio e a punto informativo; *area del laghetto* interna al parco mq 5631; *canile* mq. 13000; *orti sul fiume di via borgo Dora* mq. 1572; *parco urbano* mq. 164.000.

Per la realizzazione degli interventi pubblici devono essere rispettate le procedure previste dalla legge quadro in materia di lavori pubblici n. 109/94 e s.m.i. mentre, per gli ambiti individuati nella tavola di Inquadramento normativo, gli interventi sono soggetti a concorso di progettazione obbligatorio.

**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 sulla "Tutela e uso del suolo".

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 smi, la superficie da destinare a parcheggio potrà essere utilmente reperita a raso o sulle coperture piane, nonché all'interno della struttura o nel sottosuolo dell'edificio, senza pregiudicare la permeabilità dell'area libera o a giardino.

Tutti gli interventi soggetti a concessione sono subordinati al parere della Commissione regionale per i beni culturali ed ambientali, come previsto dall'articolo 24 della legge regionale 56/77 sulla "Tutela e uso del suolo".

Per gli immobili compresi nella fascia di inedificabilità ai sensi dell'articolo 13, comma 7, lettera a) della L.R. 56/77, evidenziata nella tavola n. 2 "Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale" sono possibili gli interventi previsti per l'ambito e in particolare, in caso di crollo di manufatti esistenti, sarà possibile ricostruire solamente quegli edifici sottoposti ai vincoli previsti ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali e dall'articolo 24 della legge regionale 56/77 sulla "Tutela e uso del suolo".

La fascia di inedificabilità è inoltre distinta per gruppi di vegetazione.

Per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dal filo della strada statale 24 sono ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle norme generali.

#### **- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente**

#### **I luoghi dell'agricoltura:**

case e cascine: è ammessa la ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari, così come definita all'articolo 10 Tipi di intervento delle Norme generali. E' ammesso l'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, il cui rilascio è subordinato al preventivo parere della Commissione regionale.

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

### **le case e le corti del centro storico**

setificio e cascina del molino: manufatto settecentesco sito all'interno dell'ansa della Dora adibito originariamente alla filatura della seta, che comprende anche case e rustici aggregati intorno a una corte chiusa, ed ora in parte in stato di abbandono. Nel setificio, vincolato ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77, possono essere realizzati interventi di ristrutturazione con prescrizioni particolari, così come definita all'articolo 10 Tipi di intervento delle Norme generali. La concessione è convenzionata, in ragione della particolarità dell'intervento e della realizzazione dei servizi legati alla presenza dell'Ecomuseo. Il progetto di recupero deve riferirsi alle soluzioni proposte dal progetto possibile "Linee guida per il recupero e la valorizzazione del setificio Caccia e dell'ansa della Dora" redatto in seno alla convenzione di ricerca tra la Provincia di Torino e il Dipartimento di Progettazione architettonica della Facoltà di Architettura di Torino, dal titolo "La cascina del Molino (setificio Caccia) e il villaggio Leumann: un progetto di percorso ambientale e di museo della cultura materiale nella Città di Collegno".

### **case e lavoro**

Per le case e lavoro inserite all'interno del parco agronaturale della Dora, data le specificità ambientali dell'ambito definito ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77, il piano non prevede indici di edificabilità fondiaria, sono quindi unicamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e Interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle Norme generali.

Per gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dal filo della strada statale 24, così come definito dal D.P.R. "Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada", gli interventi una tantum sono ammessi sul lato opposto dell'infrastruttura da salvaguardare.

### **i luoghi del lavoro**

Fabbricone dell'ansa della Dora: nell'edificio sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro con esclusione per il commercio al dettaglio, per le medie e grandi strutture di vendita e per i centri commerciali di medie e grandi struttura di vendita, come definiti da D. Lgs. 31.03.98, n. 114, "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio". La superficie lorda di pavimento potrà essere incrementata per un valore massimo del 10% rispetto a quella esistente, senza modificazione della sagoma attraverso la cessione o monetizzazione di area servizi per una quantità pari a quella di ampliamento. E' esclusa la possibilità di ricorrere a interventi una tantum.

Ex ricovero di Savonera: nello stabile novecentesco lungo la strada statale 24 sono previsti spazi dedicati al lavoro e specificatamente ad attività ricettive e per il tempo libero. Non è comunque ammessa la destinazione commerciale a media e grande struttura di vendita, come definiti da D. Lgs. 31.03.98, n. 114, "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio". La concessione dovrà essere convenzionata e definire la dismissione a servizi di una porzione dello stabile per l'inserimento del centro ecomuseale. Sia per il corpo di fabbrica principale sia per i corpi di fabbrica secondari presenti nell'area è ammessa unicamente la conservazione degli immobili e del tessuto edilizio esistente. La superficie lorda di pavimento potrà essere incrementata per un valore massimo del 10% rispetto a quella esistente senza modificazione della sagoma. La quota in dismissione o monetizzazione a servizi è stabilita nella misura dell'100 % della superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggio pubblico: mq. 3000 dovranno essere reperiti a raso all'aperto, inseriti dal punto di vista ambientale senza arrecare pregiudizio alla permeabilità del terreno, la rimanente quota potrà essere reperita anche all'interno dell'edificio o monetizzata.

I luoghi del lavoro in area impropria: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono inoltre ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle Norme generali.

#### *- la modificazione del tessuto edilizio esistente*

##### **I luoghi dell'agricoltura**

cava dismessa della Saffarona: sono ammessi interventi di ripristino del terreno che portino a risagomare il profilo secondo scarpate più naturali. Gli interventi saranno orientati alla rinaturalizzazione dell'ambito e alla possibile trasformazione in oasi naturalistica. Data la vicinanza della Dora e l'andamento del terreno, una parte della cava potrà essere riconvertita in zona umida, prevedendo anche interventi di ricostruzione dell'ecosistema naturale e di rimboschimento delle scarpate con specie autoctone. Tutti gli interventi sono soggetti a concessione semplice.

Luoghi del lavoro in area impropria: per gli insediamenti in cui non si svolgono attività strettamente legate all'agricoltura, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; è sempre ammessa la 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 ammesso.

##### **Gli impianti tecnologici**

La ex centralina Enel posta in prossimità della Dora Riparia (salto 3), potrà essere recuperata attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale demolizione di porzioni di immobile, il tutto finalizzato alla rifunzionalizzazione della stessa per la produzione di energia elettrica a cura di operatore privato o pubblico.

#### *- la modificazione del tessuto urbano*

##### **I luoghi dell'agricoltura**

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

Nell'area del Parco della Dora è 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; e, al fine di verificare le reali esigenze dell'azienda, sono subordinati alla presentazione di programma di sviluppo aziendale o di programma di avvio di una nuova attività agricola; sono pure vincolati al parere della Commissione regionale per i beni culturali ed ambientali, come previsto dall'art. 24 della L.56/77 "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 fine di disciplinarne le modalità, i requisiti e i tempi.

vivai e serre: la nuova edificazione di serre e vivai e la valutazione della superficie lorda di pavimento realizzabile è subordinata alla presentazione di progetto di sviluppo dell'attività aziendale.

Le serre e i vivai di nuova edificazione dovranno configurarsi come strutture leggere, dovranno perciò essere preferiti interventi che si avvalgano di caratterizzate dal ricorso a tecniche costruttive semplici e dall'uso di orientate a un semplice assemblaggio e 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 L.56/77 "Tutela ed uso del suolo".

Sono ammessi in quest'ambito - luoghi dell'agricoltura - limitatamente alla fascia di rispetto della strada statale 24 – due impianti di distribuzione di carburanti con funzione di stazione di servizio, così come classificati al punto a) dell'art. 4 del D.G.R. 26/5/1992 n. 369-6942 "Modifica delle norme di attuazione del Piano Regionale di razionalizzazione della rete distributiva carburanti per uso autotrazione" e nel rispetto del D.L. 11.02.98, n.32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti...".

### **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 dei fabbricati residenziali: 7 m

*OMISSIS*

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

*la tabella è nella pagina seguente*

*OMISSIS*

Quartiere	Numer o area	Codice PRG	Descrizione		art. 21	art. 22	impianti tecnologici
			<b>Parco della Dora</b>				
	11.3		Cascina didattica	<b>b</b>	28.785		
	11.4		Cascina didattica	<b>b</b>	52.829		
	11.5		Orti Urbani	<b>c</b>	25.943		
	11.6		Area attrezzata per la sosta	<b>d</b>	3.002		
	11.6.b		Corridoio ambientale	<b>c</b>	2.234		
	11.7		Area attrezzata-laghetto	<b>c</b>	5.631		
	11.8		Sede associazioni (ex centralina Enel) Area attrezzata del parco agronaturale della Dora	<b>c</b>	17.295 14.360		
	11.9		Corridoio ambientale per l'osservazione faunistica	<b>c</b>	9.205		
	11.10		Impianti sportivi Cascina Aurora	<b>c</b>	15.670		
	11.11		Orti urbani	<b>c</b>	169		
	11.12		Orti urbani	<b>c</b>	1.403		
	11.13		Parco urbano	<b>c</b>	164.001		
	11.14		L'ansa del molino parco urbano e sede eco-museale				
			eco-museo	<b>b</b>	2.000		
			parco	<b>c</b>	76.482		
	11.15		Canile	<b>g</b>		19.953	
	11.16		Cabina Enel				114
	11.17		Centrale Idroelettrica				2.485

art.21	<b>a istruzione di base</b>						
	<b>b attrez interesse comune</b>				<b>83.614</b>		
	<b>c parco gioco,sport</b>				<b>318.033</b>		

				<b>315.098</b>		
	<i>d parcheggi</i>			<b>3.002</b>		
<b>art.22</b>	<i>parchi</i>				<b>19.953</b>	
				<b>404.649</b>		
				<b>401.714</b>	<b>19.953</b>	

OMISSIS

		TOTALI COMPLESSIVI					
<b>art.21</b>	<i>A istruzione di base</i>			<b>136.845</b>			
	<i>B attrezz interesse comune</i>			<b>305.373</b>			
	<i>C parco gioco,sport</i>			<b>1.868.103</b>			
				<b>1.865.168</b>			
	<i>d parcheggio</i>			<b>340.907</b>			
				<b>2.651.228</b>			
				<b>2.648.293</b>			
<b>art.22</b>	<i>f sociosanitarieospedaliere</i>				<b>7.212</b>		
	<i>g parchi</i>				<b>1.211.959</b>		
	<i>h interesse comune</i>				<b>329.984</b>		
					<b>1.549.155</b>		
	<i>impianti tecnologici</i>						<b>358.751</b>
							<b>361.236</b>

#### 4 – Modifiche cartografiche

Di seguito si allegano gli stralci del PRGC vigente ed in variante degli elaborati cartografici di Piano modificati, con relativa legenda: