

Fascicolo approvato con Deliberazione C.C. n° del



PROVINCIA DI TORINO
Settore Urbanistica e Ambiente

VARIANTE N. 12, PARZIALE, AL P.R.G.C.

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

PROGETTO DEFINITIVO

Collegno, maggio 2010

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. 12:**

Coordinatore e Responsabile del Procedimento: Arch. Lorenzo De Cristofaro

Responsabile Tecnico: Arch. Roberto Pennella
Redattore e Disegnatore: Dott. Andrea Zerbin

Supporto su Aspetti Ambientali: Dott. Paolo Fiordelli
Supporto Tecnico-cartografico: Geom. Luca Pia
Supporto Amministrativo: Francesco Scarciglia

Consulente esterno: Arch. Alessandra De Matteis

SOMMARIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

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

MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

- 1 Modifiche alla Relazione illustrativa
- 2 Modifiche alle Norme tecniche di attuazione:
 - scheda di progetto: *Il Parco Agronaturale della Dora*
 - scheda di progetto: *Oltredora*
- 3 Modifiche all’elaborato “Servizi di Progetto – Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2”
- 4 Modifiche cartografiche

pagina non scritta

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

pagina non scritta

1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

1a – premessa – dati P.R.G.C. vigente e Varianti precedenti

Il Comune di Collegno:

- è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) approvato con D.G.R.P. n. 10-9436 del 26.05.2003;
- con deliberazione del C.C. n. 92 del 18.09.2003 e successiva n. 93 del 18.09.2003 ha apportato alcune correzioni alle Norme Tecniche di Attuazione ed ha preso atto delle modifiche apportate “ex officio” dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 10-9436 del 26.05.2003, mediante la procedura dell’art. 17, comma 8, della L.R. 56/77 e s.m.i ;
- con deliberazione del C.C. n. 7 del 25/02/2004 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n.1 al P.R.G.C., relativo a modifiche della viabilità, mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i ;
- con deliberazione del C.C. n. 45 del 21/04/2004 ha approvato la variante urbanistica inerente lo spostamento dell’area camper in corso Pastrengo ai sensi dell’art.17 commi 8 e 9 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- con deliberazione del C.C. n. 47 del 23/03/2005 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n. 2 al P.R.G.C., relativo alla modifiche delle norme tecniche di attuazione, mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- con deliberazione del C.C. n. 136 del 27/10/2005 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n. 3 al P.R.G.C., relativo all’individuazione di impianto tecnologico in ambito normativo “Il Parco Agronaturale della Dora” connesso alla rifunzionalizzazione della centrale idroelettrica “Salto 3”, mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- con deliberazione del C.C. n. 158 del 15/12/2005 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n. 4 al P.R.G.C., mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- con deliberazioni del C.C. rispettivamente n. 5 del 19/01/2006 e n. 24 del 28/02/2006 ha assunto la Variante al P.R.G.C., ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive per l’insediamento di una Grande Struttura di Vendita in zona “Cascina Canonica”;
- con deliberazione C.C. n. 111 del 09/11/2006 ha approvato il progetto definitivo di variante n. 5, parziale, al P.R.G.C., mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i.;
- con deliberazione C.C. n. 112 del 09/11/2006 ha preso atto del verbale della conferenza di servizi del 12/09/2006 ed ha approvato la variante al P.R.G.C., ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive – Società SAIT Abrasivi – per la ridefinizione del comparto di intervento facente parte dell’area di riordino e completamento infrastrutturale del P.I.P.;
- con deliberazione C.C. n° 127 del 20/12/2006 ha approvato il progetto definitivo di variante n° 7, parziale, relativa al recepimento del progetto provinciale per la nuova viabilità di collegamento "v.le Certosa - Ponte sulla Dora - tangenziale" e riassetto del comparto della grande struttura di vendita in zona Cascina Canonica;
- con deliberazione del C.C. n° 74 del 21/06/2007 ha approvato il Documento Programmatico finalizzato alla formazione ed approvazione della Variante Strutturale n. 9 al P.R.G.C. vigente

(dal titolo “Documento Programmatico, finalizzato alla successiva redazione di una Variante Strutturale al P.R.G.C. relativa all’ampliamento dell’area industriale di questo Comune, sita tra la tangenziale nord e la ex S.S. 24 – ex art. 31 ter, comma 2 L.R. 56/77 e s.m.i.”);

- con deliberazione C.C. n° 88 del 24/07/2007 ha approvato il progetto definitivo di variante n° 8, parziale, riguardante “Indirizzi generali di programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa ai sensi del D.Lgs. 114/1998 - Adeguamento del Piano Regolatore Generale ai sensi dell’art. 29, comma 3, dell’allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 e s.m.i.”.
- con deliberazione del C.C. n. 89 del 24/07/2007 ha adottato il progetto definitivo del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica “Area ELBI” con contestuale variante n. 6, strutturale al P.R.G.C., mediante la procedura dell’art. 40, comma 6, della L.R. 56/77 e s.m.i.. I documenti in oggetto sono stati approvati dalla Regione Piemonte con D.G.R. n 57 – 8117 in data 28.1.2008. con modifiche “ex officio” ai sensi dell’art.15, comma 11, della Legge Regionale 5.12.1977 n.56;
- con deliberazione C.C. n. 94 del 24/07/2008 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n. 10 al P.R.G.C., mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa all’attuazione del comparto B del Piano Particolareggiato “Area Centrale;
- con deliberazione C.C. n. 131 del 30/10/2008 ha provveduto al recepimento delle modifiche “ex officio” della Regione Piemonte al Piano Particolareggiato Area ELBI e contestuale Variante n. 6, strutturale, al vigente PRGC, ed ha approvato, con la procedura di cui all’art. 17, comma 8, L.R. 56/77, le modifiche allo strumento urbanistico generale connesse all’inserimento di un centro comunale per la raccolta di rifiuti differenziati;
- con deliberazione C.C. n. 62 del 21/04/2009 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n. 11 al P.R.G.C., mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa all’attuazione del P.E.C.L.I. “Cascina Canonica” ed alla modifica del comparto 1;
- con deliberazione C.C. n. 64 del 21/04/2009 ha preso atto del verbale della conferenza di servizi del 23/01/2009 ed ha approvato la variante al P.R.G.C., ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive finalizzato alla rilocalizzazione insediamento produttivo della Società Prima Industrie. S.p.a.;
- con deliberazione C.C. n. 12 del 28/01/2010 ha adottato il progetto preliminare di variante parziale n. 12 al PRGC, mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa alla realizzazione di un Centro polifunzionale per l’autismo denominato “Progetto Cascina Aurora” e di un Centro ippoterapico in Collegno, via Venaria n. 30 e via della Piombia;
- deliberazione C.C. n. 43 del 18/03/2010 relativa all’adozione del Progetto preliminare di variante parziale n. 13 al P.R.G.C., ai sensi dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77, inerente al contenimento delle altezze, al controllo degli interventi edilizi nel tessuto consolidato e a precisazioni riferite all’area a servizi presso l’ex Ricovero provinciale di Savonera nonché ai “luoghi del lavoro”.

1b – Contenuti e motivazioni generali

In data 17 luglio 2007, prot. n. 36488, è stata inoltrata all'Amministrazione comunale di Collegno la richiesta di un parere in merito alla realizzazione di un progetto di riqualificazione della "Cascina Aurora" situata in via Venaria n. 30/A con la previsione di un Centro socio-terapeutico e di un Centro ippoterapico per il trattamento delle disabilità. La richiesta è sottoscritta dal Consorzio GENTES soc.coop.soc., della Fondazione Teda per l'autismo onlus e dalla Sig.ra Bertoldo Carla, con contestuale presentazione di un progetto di fattibilità integrato.

La Fondazione Teda per l'autismo – onlus, costituita da genitori aderenti all'ANGSA PIEMONTE onlus, opera dal 1997 promuovendo corsi di formazione, convegni e iniziative di servizio riabilitativo e socio-assistenziale destinate a persone affette da autismo. Gestisce, in associazione di impresa con la cooperativa sociale Interactive, il servizio laboratoristico "Luna Park".

Il consorzio GENTES s.c.s onlus gestisce, attraverso le cooperative sociali consorziate, servizi sanitari semi-residenziali e residenziali dedicati a disabili D.P.S. e ritardo mentale. In particolare gestisce la comunità alloggio "Fiordaliso" con sede in Torino, attualmente unico centro residenziale piemontese interamente dedicato all'autismo.

Il Progetto proposto all'Amministrazione nasce dalla collaborazione tra i soggetti proponenti, già attivi nella città di Torino, e l'associazione ANGSA Piemonte onlus. Questo prevede di coinvolgere:

- i servizi territoriali che svolgono attività di coordinamento nella formulazione di progetti individualizzati: C.I.S.A.P, Comune di Torino e A.S.L.;
- le rispettive UVH per il monitoraggio dei progetti educativi e riabilitativi;
- le associazioni di volontariato e le agenzie formative che, a livello nazionale e internazionale, si occupano di corsi di formazione e informazione sul trattamento delle problematiche relative ai soggetti disabili con ritardo mentale e disturbi pervasivi dello sviluppo.

La motivazione alla base della proposta nasce dall'opportunità di realizzare, in ambito regionale ed in particolare nella zona ovest dell'area metropolitana torinese, una struttura capace di fornire una risposta altamente specializzata alle necessità cliniche, terapeutiche e riabilitative dei soggetti affetti da disturbi pervasivi dello sviluppo e ritardo mentale e alle loro famiglie, in un contesto residenziale e semi-residenziale.

E' prevista l'attivazione di un servizio semi-residenziale, la realizzazione di due comunità di tipo familiare e di un centro "addestramento" dedicato a persone con disturbi D.P.S..

L'introduzione nel territorio comunale di questo nuovo servizio, così specifico nella tipologia di disturbo seguito e così completo per quanto attiene alla tipologia di offerta terapeutica proposta, permetterà di soddisfare un bacino d'utenza comprendente i comuni di Collegno, Grugliasco e Torino, e di accogliere richieste provenienti da tutta la Regione Piemonte per quanto attiene al servizio residenziale.

L'intervento

Il Progetto presentato interessa due aree distinte, individuate in catasto al foglio n. 4, rispettivamente ai mappali n. 620 e n. 90. Sul primo mappale insiste un complesso rurale dismesso

con superficie pertinenziale di complessivi mq 12.000 circa; il secondo comprende un'area non edificata di circa 3.600 mq. Entrambe le aree risultano di proprietà dei proponenti.

All'interno dei lotti sono proposti tre tipi di intervento, consistenti nel recupero degli edifici esistenti, nella realizzazione di due nuove costruzioni e nella sistemazione delle relative aree pertinenziali. In particolare è prevista la ristrutturazione del cascinale esistente ed il recupero degli adiacenti capannoni al fine di ospitare un centro diurno socio-terapeutico e una comunità alloggio per un numero complessivo di 20 utenti. Dei due edifici di nuova realizzazione, il primo è pensato per ospitare un centro "addestramento" disabili, due comunità di tipo familiare e un'area residence dedicata ai famigliari degli ospiti, il secondo edificio la struttura del centro ippoterapico. Quest'ultimo risulta costituito da un edificio di due piani, con al piano terra i box per i cavalli, un locale per gli allenamenti e gli uffici amministrativi, e al piano superiore un fienile, un ulteriore locale per gli allenamenti, un ricovero per gli attrezzi e una balconata con vista sulla pista.

Le rispettive aree pertinenziali sono state attrezzate, destinate ad attività agricole per gli ospiti (garden therapy) e a paddock con giostra per i cavalli.

Dal punto di vista della viabilità, è prevista la realizzazione di una nuova rotatoria tra via Venaria e viale dei Partigiani ed una modifica dell'innesto viabilistico su via della Piombia. Una nuova viabilità interna, ad uso privato, segnerà l'accesso al centro socio-terapeutico e saranno realizzati un percorso pedonale interno di collegamento tra le diverse funzioni e un percorso ciclopedonale pubblico. Quest'ultimo riprende il percorso esistente in ingresso al Parco della Dora su via della Piombia, per poi penetrare a ritroso nell'area a servizi del centro socio-terapeutico e disegnare un raccordo con la ciclopista già prevista su via della Viassa.

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi, il Progetto prevede sia una quota pertinenziale a servizio delle funzioni in previsione, sia una quota pubblica a servizio del Parco della Dora.

Nel dettaglio dei parcheggi pubblici, si è fatto riferimento all'art. 21 della legge regionale 56/77.

In particolare, per la quota di S.L.P. più propriamente riconducibile a quella residenziale, è prevista una dotazione minima di parcheggi pubblici pari a 2,50 mq/abitante, mentre, per la restante parte di uffici amministrativi, la dotazione minima di servizi è fissata nella misura del 100% della SLP, di cui non meno del 50% destinato a parcheggio pubblico. A fronte di una S.L.P. residenziale in progetto di mq 3.522 e di una S.L.P. ad uffici afferenti all'attività di mq 650, la superficie minima da garantire a parcheggio pubblico risulta pari a mq 555. La previsione di parcheggi pubblici in progetto soddisfa pertanto ampiamente lo standard, prevedendo aree dedicate per una superficie complessiva di mq 576.

Considerando anche i parcheggi pertinenziali afferenti alle funzioni in progetto (1.558 mq) ne deriva una superficie a parcheggio totale di mq 2.134.

Le aree interessate, localizzate al civico 30 di via Venaria, in base al vigente P.R.G.C. ricadono nel luogo di progetto *Il Parco Agronaturale della Dora* e si presentano in due diversi ambiti normativi, rispettivamente "i servizi", per quanto riguarda la particella catastale n. 620, e "i luoghi dell'agricoltura" per quanto attiene al mappale n. 90. Occorre pertanto conseguire la compatibilità urbanistica dell'intervento attraverso la redazione di una Variante allo strumento urbanistico generale. Questa, per le modifiche che è necessario operare, riveste le caratteristiche di Variante parziale ai sensi dell'art. 17, comma 7, della l.r. 56/77 e s.m.i.

Ciò premesso, con deliberazione della Giunta Comunale n. 238 in data 8 ottobre 2008 è stato approvato uno schema di protocollo d'intesa finalizzato a definire le modalità operative e gli impegni reciproci che i soggetti sottoscrittori si assumono per la realizzazione del Progetto.

Il protocollo è stato stipulato dall'Amministrazione e dai proponenti in data 20 ottobre 2008.

Fra i diversi obblighi reciproci, i proponenti si sono impegnati a presentare gli approfondimenti progettuali necessari alla corretta elaborazione della Variante urbanistica e, successivamente all'approvazione della medesima, un progetto di S.U.E. comprendente le opere di urbanizzazione; la Città di Collegno si è impegnata ad adottare la Variante urbanistica entro 90 giorni dalla consegna degli approfondimenti, al fine di consentire ai proponenti di redigere lo Strumento Urbanistico Esecutivo propedeutico al rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione della struttura.

Con l'obiettivo di arrivare ad un assetto progettuale condiviso, si sono nel frattempo svolti Tavoli di lavoro che hanno coinvolto il Settore Urbanistica e Ambiente, il Settore Lavori Pubblici e la Polizia Municipale in merito alla configurazione degli spazi pubblici e della viabilità.

Gli approfondimenti progettuali sono pervenuti nella versione definitiva in data 24/11/2009. Nel rispetto di quanto sottoscritto nel protocollo d'intesa, si è proceduto pertanto con la predisposizione della Variante urbanistica, parziale, ai sensi dell'art. 17, comma 7, della legge regionale n. 56/77.

La Variante

La Variante urbanistica, rappresentata dettagliatamente nelle pagine seguenti, comporta la ridefinizione della tipologia di servizio "Impianti sportivi Cascina Aurora" in "Centro socio-terapeutico" e l'individuazione, all'interno dell'ambito normativo *i luoghi dell'agricoltura*, di una nuova area a servizi di mq 1.868 a cui è attribuita la denominazione "Centro ippoterapico".

In relazione alla riorganizzazione dell'assetto ciclopedonale nell'intorno dell'intervento (nuove piste ciclabili di collegamento tra i servizi previsti ed il Parco), sono individuati nuovi "percorsi" e riportate alcune modifiche ai tracciati già indicati nel vigente P.R.G.C..

Nel rispetto di quanto stabilito nel protocollo d'intesa stipulato in data 20/10/2008, l'attuazione dell'intervento è subordinata all'approvazione di specifico Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.). A tal proposito, viene inserito specifico riferimento nella nuova *relazione per il centro socio-terapeutico e per il centro ippoterapico* (Norme Tecniche di Attuazione - punto 5 della scheda normativa "Il parco agronaturale della Dora").

La Variante al P.R.G.C. è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 12 in data 28/01/2010. E' stata successivamente inviata alla Provincia di Torino per il parere di competenza con lettera prot. n. 7821 del 09/02/2010. La Variante ha ottenuto parere favorevole in merito alla compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con D.G.P. n. 199-9329 2010 del 09/03/2010, pervenuta a questa Amministrazione con nota prot. 15500 in data 12/03/2010.

Il Progetto preliminare di Variante è stato regolarmente pubblicato ai sensi di legge per trenta giorni consecutivi dal 09.02.2010 al 10.03.2010. È pervenuta nei termini una osservazione (dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione), accolta sulla base delle motivazioni indicate nella specifica Relazione di controdeduzione.

L'accoglimento dell'osservazione ha comportato alcune modifiche alla viabilità e pertanto anche agli elaborati, sulla scorta degli ulteriori approfondimenti progettuali predisposti dai soggetti

proponenti. E' stato previsto, infatti, un allargamento del sedime di via della Piombia, che ora si biforca nel tratto finale in due carreggiate a senso unico di marcia, mentre la rotatoria tra via Venaria e viale dei Partigiani è stata traslata verso ovest rispetto alla precedente progettazione. Tale modifica ha determinato la necessità di ridefinire il perimetro dell'area a servizi afferente al *giardino attrezzato Spinelli*, situato presso la chiesa di S. Giuseppe nel luogo di progetto "Oltredora" (con una riduzione di 56 mq). Per quanto riguarda, invece, l'area a servizi del *centro socio-terapeutico*, nel Progetto definitivo non viene operato più alcun ridimensionamento rispetto alla superficie già prevista per i precedenti *Impianti sportivi* di Cascina Aurora. Nel Progetto preliminare, il perimetro dell'area a servizi veniva infatti rideterminato in funzione della previsione della nuova rotatoria tra via Venaria e viale dei Partigiani e dell'innesto viabilistico di via della Piombia sulla medesima, ora superato da un nuovo assetto progettuale.

Il Progetto preliminare di Variante determinava un incremento complessivo di servizi pubblici sul territorio di 1.801 mq. A seguito di quanto sopra, tale incremento è stato rideterminato in 1.812 mq (sul rispetto dei requisiti per la Variante parziale, si veda il successivo punto 1c).

Si procede quindi all'approvazione del Progetto definitivo di Variante.

La verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica

In considerazione delle caratteristiche delle aree interessate (vincolate ex articolo 24 della L.R. 56/77 e ricadenti all'interno della fascia di tutela paesaggistica pari a 150 metri dal fiume Dora Riparia ai sensi del Decreto legislativo 42/2004 e s.m.i.), e della necessità di operare una Variante allo strumento urbanistico generale, l'attuale normativa piemontese - D.G.R. 9 giugno 2008, n. 12-8931 - prevede si debba procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità della Variante urbanistica a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi della D.Lgs. 152/2006. È stato pertanto predisposto un documento tecnico ad illustrazione dei contenuti principali e degli obiettivi della Variante per l'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente.

L'elaborato è pervenuto in data 24/11/2009. Lo stesso è stato esaminato dall'Organo Tecnico comunale per il procedimento di V.I.A. e di V.A.S. in data 10/12/2009, il quale, sulla scorta degli approfondimenti effettuati, ha ritenuto di non demandare la Variante alla Valutazione Ambientale Strategica. Consultati, inoltre, i soggetti competenti in materia ambientale attraverso una specifica conferenza di servizi in data 17/12/2009 (ai sensi di quanto previsto all'art. 14 della legge 241/90), si è pervenuti alla conclusione del procedimento con determinazione del Dirigente Settore Urbanistica e Ambiente n. 23 del 14/01/2010.

La determinazione esclude la Variante urbanistica dalla V.A.S., subordinatamente al rispetto delle condizioni emerse nella conferenza dei servizi (per il dettaglio delle quali si rimanda al provvedimento) e che possono così essere sintetizzate:

- conseguire un maggiore dettaglio sulle misure di compensazione ambientale previste, che dovranno essere coerenti con il contesto così come anche la viabilità ciclopeditonale in progetto;
- limitare il più possibile l'artificializzazione delle rogge presenti e preferire vegetazione di tipo arbustivo per il trattamento delle sponde dei tratti a cielo libero; a tal fine si dovrà coinvolgere il consorzio irriguo di gestione per concordare le modalità attuative degli interventi in progetto;

- adottare tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti rinnovabili e al contenimento della quantità di suolo impermeabilizzato (le aree verdi dovranno essere realizzate su piena terra e con impianto di vegetazione autoctona);
- allacciare alla fognatura comunale il sistema di smaltimento dei reflui domestici e valutare correttamente il dimensionamento di tutti i sottoservizi, nel rispetto della normativa;
- in relazione alla presenza dell'elettrodotto, garantire il rispetto di tutti gli obblighi fissati dalla normativa in materia di campi elettromagnetici e di sicurezza sui luoghi di lavoro (è fatta salva la possibilità di utilizzare l'area sottostante l'infrastruttura qualora la modellizzazione tridimensionale del campo elettromagnetico generato, eseguita dal gestore, evidenzii il rispetto dell'obiettivo di qualità di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003);
- prestare attenzione alla fase di cantiere. A tale scopo dovranno essere individuate cartograficamente tutte le aree interessate dalla cantierizzazione, evidenziando le criticità legate alla presenza dell'elettrodotto, dovranno essere individuati percorsi alternativi per minimizzare l'impatto sulla viabilità, nonché predisposto un piano di gestione degli inerti;

Con riferimento alle questioni sollevate, tipicamente riconducibili alla fase attuativa o comunque di progettazione urbanistica esecutiva, si demanda alle successive fasi progettuali e autorizzative (P.E.C. e Permesso di costruire) tutte le verifiche e gli approfondimenti necessari.

Al fine di garantire la necessaria pubblicità, il documento tecnico di approfondimento sugli impatti ambientali, i verbali di riunione dell'Organo Tecnico comunale del 10/12/2009 e della conferenza di servizi del 17/12/2009, nonché la determinazione dirigenziale di conclusione del procedimento di verifica, sono stati pubblicati sul sito internet della Città di Collegno unitamente al presente documento di Variante.

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.

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

SERVIZI IN PROGETTO

	Codice area	Descrizione	Superficie (mq)	Differenza superficie (mq)
PRGC VIGENTE	11.10	Impianti Sportivi	15.670	-
VARIANTE N. 12		Centro Socio-Terapeutico		
PRGC VIGENTE	-	-	-	-
VARIANTE N. 12	11.10a	Centro Ippoterapico	1.868	1.868
PRGC VIGENTE	2.20	Giardino Attrezzato Spinelli e parcheggio pubblico	7.601	- 56
VARIANTE N. 12			7.545	
TOTALE DIFFERENZA RISPETTO AL P.R.G.C. VIGENTE				1.812

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

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

	Variante parziale n. 1	Variante parziale n. 2	Variante parziale n. 3	Variante parziale n. 4	Variante parziale n. 5	Variante parziale n. 7	Variante parziale n. 8	Variante parziale n. 10	Variante parziale n. 11	Variante parziale n. 12
	approvata con D.C.C. n. 7 del 25.02.04	approvata con D.C.C. n. 47 del 23.03.05	approvata con D.C.C. n. 136 del 27.10.2005	approvata con D.C.C. n. 158 del 15.12.2005	adottata con D.C.C. n. 54 del 23.05.2006	approvata con D.C.C. n. 127 del 20.12.2006	approvata con D.C.C. n. 88 del 24.07.2007	approvata con D.C.C. n. 94 del 24.07.2008	approvata con D.C.C. n. 62 del 21.04.2009	in approvazione
superficie aree a servizi in variazione (mq)	-7.239	senza modifiche alle aree a servizi afferenti alla residenza	-2.935	senza modifiche alle aree a servizi	-1.950	-803	senza modifiche alle aree a servizi	senza modifiche alle aree a servizi	-2.660	1.812
Dimensionamento a servizi per abitante (mq/ab.)	-0,12		-0,05		-0.03	-0.01			-0.04	0.03

N.B.

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

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

contatore complessivo aree a servizi in variazione (mq)	-13.775 *				
dimensionamento complessivo a servizi per abitante (mq/ab.)	- 0,23 *				

Superfici a servizi complessive art. 21 a seguito di variante (mq)	1.781.118 *				
Dotazione a servizi art. 21 per abitante a seguito di variante (mq/ab.)	30,04 *	> 25 mq/ab.			

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

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

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

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

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

Nella fattispecie, si rimanda alle considerazioni sugli aspetti acustici effettuate nell'ambito del procedimento di verifica preventiva per l'assoggettabilità della Variante a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi del D.Lgs. 152/2006, ed in particolare allo specifico capitolo del Rapporto ambientale. Sulla base delle valutazioni ivi esposte, l'approvazione della Variante non determina la necessità di adeguare il vigente Piano di classificazione acustica della Città di Collegno che individua l'area di intervento in classe III (aree di tipo misto).

2. ELENCO PUNTUALE DELLE MODIFICHE

2a) Relazione illustrativa

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

2b) Norme tecniche di attuazione

Scheda di progetto:

Il parco agronaturale della Dora

- punto 5: revisione del paragrafo *relazioni per le strade carrabili di ingresso al parco e introduzione della nuova relazione per il centro socio-terapeutico e per il centro ippoterapico*;
- punto 6: aggiornamento della denominazione dei servizi interessati attraverso la sostituzione della definizione *impianti sportivi Cascina Aurora con centro socio-terapeutico* e indicazione del nuovo servizio denominato *centro ippoterapico*. Adeguamento della sommatoria complessiva delle superfici a servizi del luogo di progetto.

Scheda di progetto:

Oltredora

- punto 6: rideterminazione della superficie del servizio art. 21 denominato *giardino attrezzato e parcheggio Spinelli*.

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

“Il parco agronaturale della Dora” – servizi art. 21 L.R. 56/77.

Ridenominazione del servizio 11.10 “Impianti sportivi Cascina Aurora” in “Centro socio-terapeutico” e sua individuazione alla lettera b) - attrezzature di interesse comune . Inserimento del punto 11.10a - *Centro ippoterapico*. Adeguamento dei totali del luogo di progetto.

“Oltredora” – servizi art. 21 L.R. 56/77.

Indicazione della nuova superficie del servizio 2.20 “Giardino attrezzato Spinelli e parcheggio pubblico” e adeguamento dei totali afferenti al luogo di progetto.

Adeguamento dei totali complessivi dell'intero territorio comunale.

2d) Elaborati cartografici

Recepimento delle nuove denominazioni nelle tavole di inquadramento normativo in scala 1:2000 ed indicazione della nuova area a servizi *centro ippoterapico*. Individuazione di nuovi percorsi ciclopedonali e adeguamento di alcuni percorsi esistenti. Adeguamenti della viabilità.

Sono soggetti a modifica i seguenti elaborati cartografici:

Tav. n. 2.1	
Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale	scala 1:5.000
Tav. n. 3.1	
Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto	scala 1:5.000
Tav. n. 4.1	
Tavola dei servizi esistenti	scala 1:5.000
Tav. n. 5.1	
Tavola dei servizi in progetto	scala 1:5.000
Tav. n. 6.1.1	
La città sotterranea –rete gas	scala 1:5.000
Tav. n. 6.2.1	
La città sotterranea –rete energia elettrica	scala 1:5.000
Tav. n. 6.3.1	
La città sotterranea –rete acquedotto	scala 1:5.000
Tav. n. 6.4.1	
La città sotterranea –rete fognaria	scala 1:5.000
Tav. n. 7.1	
Tavola di inquadramento normativo	scala 1:5.000
Tavv. n. 8.8 – 8.14	
Tavola di inquadramento normativo	scala 1:2.000
Tav. n. 11.7.1	
Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica	scala 1:5.000
Tav. n. 13	
Tavola di inquadramento normativo	scala 1:6.000
Tav. n. 13.1	
Tavola della viabilità	scala 1:6.000
Tav. n. 14.1	
Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC	Scala 1:6.000

MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

pagina non scritta

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

OMISSIS

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

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

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

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

Aree a servizi articolo 21

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

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

Aree a servizi articolo 22**

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

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

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

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

4.6.b: Calcolo della dotazione a servizi in previsione

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

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

Scheda riepilogativa degli interventi

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

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

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

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

Pertanto i servizi necessari sono:

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

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

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

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

Calcolo della dotazione a servizi prevista ed individuata dal piano

	abitanti previsti	istruzione di base	mq/ab	attr. Int. comunale	mq/ab	spazi pubblici	mq/ab	parcheggi pubblici	mq/ab	tot. Servizi	tot. mq/ab
centro storico	2.158			19.123	8,86	84.410	39,11	45.892	21,27	149.425	69,24
certosa				5.511		303.203		5.873		314.587	
oltredora	5.482	19.455	3,55	15.500	2,83	120.367 120.311	21,96 21,94	20.884	3,81	176.206 176.150	32,14
borgonuovo	5.422	23.247	4,29	5.446	1,00	239.240	44,12	14.071	2,60	282.004	52,01
leumann terracorta	10.548	15.955	1,51	12.493	1,18	32.195	3,05	3.759	0,36	64.402	6,11
case alte su strada di corso Francia		600						1.800	3,00		1.800
santa maria regina margh.	22.740	43.891	1,93	24.479	1,08	142.895	6,28	70.298	3,09	281.563	12,38
case alte su strada di corso Francia		433						1.299	3,00		1.299
de amicis	1.797			80.441	40,36	104.028	57,89	85.442	47,55	269.911	150,20
rosa luxemburg						8.108		17.770		25.878	
paradiso	9.209	29.101	3,16	14.125	1,53	182.096	19,77	54.052	5,87	279.374	30,34
case alte su strada di corso Francia		466						1.398	3,00		1.398
savonera	1.959	5.196	2,65	11.089	5,50	130.340	66,69	2.839	1,45	149.464	76,46
terr. Agricolo				18.077		73.118		37.802		128.997	
parco agronaturale				83.614 101.152		315.098 299.428		3.002		401.714 403.582	
campo volo						133.083				133.083	
pip				14.942		76.757		35.687		127.386	
recupero sottotetti	522										
totale	59.837	136.845	2,31	304.840 322.378	5,10 5,38	1.944.938 1.929.212	32,50 32,24	397.371	6,64	2.783.994 2.785.806	4.497 46,53 46,55
totale con dismissione a parcheggi	59.837									2.788.491 2.790.303	46,60 46,63

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				2		3	
luoghi di progetto	abitanti previsti	tot. Servizi ***	tot. lmq/ab	Case alte su strada di corso francia	Sus a parcheggi da reperirsi su lotto**	Luoghi del lavoro*	Sus a servizi luoghi del lavoro*
centro storico	2.158	149.425	69,31			centro storico	9.047
certosa		314.587					
oltredora	5.482	174.893 ¹	31,90			oltredora	9.721
		176.150					
borgonuovo	5.422	282.004	52,01				
leumann terracorta	10.548	64.402	6,11	Leumann terracorta	1800	Leumann terracorta	19.680
santa maria regina margh.	22.740	281.563	12,38	santa maria regina margh.	1299		46.277
de amicis	1.797	269.911	150,20			de amicis	471.698
rosa luxemburg		25.878				rosa luxemburg	87.884
paradiso	9.209	279.374	30,34	paradiso	1398		
savonera	1.959	149.464	76,46			savonera	69.135
terr. Agricolo		128.548 ²				terr. Agricolo	136.505
		128.997					
parco agronaturale		401.714					
		403.582					
campo volo		132.952 ³					
		133.083					
pip		127.386				pip	111.732
cupero sottotetti	522						
totale	59.837	2.783.994	46,53	totale	4.497	totale	961.679
		2.785.806	46,55				

¹ CORREZIONE ERRORE MATERIALE: il dato numerico riferito ai servizi Oltredora non è stato riportato correttamente, pertanto il valore corretto risulta 176.206 come dalla tabella del calcolo della dotazione a servizi.

² CORREZIONE ERRORE MATERIALE: il dato numerico riferito ai servizi del territorio Agricolo non è stato riportato correttamente, pertanto il valore corretto risulta 128.997 come dalla tabella del calcolo della dotazione di servizi.

³ CORREZIONE ERRORE MATERIALE: il dato numerico riferito ai servizi del campo volo non è stato riportato correttamente, pertanto il valore corretto risulta 133.083 come dalla tabella del calcolo della dotazione di servizi.

Riepilogo

	Totale servizi	<i>Tot mq/ab (sus/59.837)</i>
Totale aree a servizi per case	1.822.315 1.824.127	30,45 30,48
totale aree a parcheggi su lotto**	4.497	
Totale parziale aree a servizi per case	1.826.812 1.828.624	30,53 30,56
Totale aree a servizi luoghi del lavoro	961.679	
Totali generali	2.788.491 2.790.303	46,60 46,63

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

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

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

Calcolo aree a servizi art. 22

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

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

pagina non scritta

2 – Modifiche alle norme tecniche di attuazione della scheda normativa *il Parco Agronaturale della Dora* e della scheda normativa afferente al luogo di progetto *Oltredora*.

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

OMISSIS

Il Parco agronaturale della Dora

1. Ambito d'intervento

L'ambito di intervento del parco agronaturale coincide con una vasta estensione del territorio agricolo, dove le aziende, per lo più a conduzione familiare, si rivolgono a produzioni zootecniche e a coltivazioni cerealicolo-foraggiere. Il parco è attraversato dal torrente Dora Riparia e definisce la propria estensione a partire da alcune condizioni orografiche che si pongono come confini naturali.

A sud, si pone come limite del parco il brusco dislivello, che segna il passaggio al sovrastante terrazzo pianeggiante su cui insistono il Campo volo e il cimitero; a nord, oltrepassata la strada statale 24, il confine si attesta lungo il braccio destro della bealera Sorti, laddove il piano per le aree di insediamento produttivo introduce la propria fascia verde a servizi; a est, il parco travalica i confini amministrativi e confluisce all'interno del parco torinese della Pellerina, mentre a ovest il parco agronaturale si estende sino a incontrare, in territorio di Rivoli e Pianezza, il Molino della Barca.

2. Obiettivi di piano

Il piano inserisce il territorio agricolo del parco agronaturale all'interno del tema più generale definito *I bordi della città* (che descrive i luoghi di limite della città costruita) e all'interno del nucleo di progetto denominato *Dove la città incontra il fiume*.

Il piano riconosce il territorio agricolo e l'ecosistema fluviale come risorsa da salvaguardare e promuove quindi interventi di tutela e valorizzazione volti anche a diversificare le produzioni e a incrementarne i livelli di produttività; in particolare definisce il parco agronaturale come bene ambientale da salvaguardare ai sensi dell'art.24 della Legge regionale "Tutela e uso del suolo" n. 56 del 05.12.1977 e s.m.i.

Insieme ai comuni contermini ed agli enti preposti, l'Amministrazione intende definire strumenti normativi e gestionali per promuovere un progetto coordinato per la costituzione di un parco a scala sovracomunale.

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 foraggiero. 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 progetto di cascina didattica Savonera

Il progetto previsto all'interno della cascina e dei terreni di proprietà pubblica posti a ridosso dell'ex Ricovero psichiatrico di Savonera persegue diversi obiettivi finalizzati a definire politiche di sviluppo sostenibile e individua in tal senso alcuni *partner* privilegiati: Facoltà di Agraria e Veterinaria, associazioni di categoria e imprese sociali.

La promozione di forme diverse di tutela ambientale, la predisposizione di percorsi didattici protetti, la valorizzazione delle radici culturali e sociali della città e lo sviluppo di attività produttive affini al settore agricolo a rilevanza economica ed imprenditoriale, sono alcuni dei presupposti del progetto didattico. Si tratta di un'occasione di avvicinamento ai temi ambientali orientata al mantenimento e all'incentivo dell'attività agricola produttiva.

In questo contesto, il fiume è colto come tessuto connettivo per i diversi moduli didattici che, partendo dall'ambiente periurbano e quindi dalla transizione città-campagna, si sviluppano verso l'area agricola pedemontana e verso l'area forestale, anche in connessione al progetto di Corona Verde.

Il progetto di recupero dell'ex Ricovero Provinciale di Savonera

Qui, l'elevato livello di visibilità e di accessibilità garantiti dalla presenza della strada statale hanno condotto a individuare l'ex ricovero come sede idonea per un centro servizi per l'ambiente, l'agricoltura e le associazioni di categoria.

Esso si pone come struttura largamente accessibile finalizzata alla promozione di attività formative e informative, così come all'attivazione di azioni concertate di sviluppo economico.

All'interno dei terreni adiacenti di proprietà comunale, sarà inoltre organizzato un laboratorio agro-ambientale dotato di campi per prove colturali orientato anche alla riduzione dell'impiego di concimi chimici di sintesi e di fitofarmaci. Ulteriori attività si orienteranno alla qualificazione delle produzioni locali per la certificazione dei prodotti e la definizione di un marchio di qualità comune.

Il progetto di Ecomuseo territoriale della Provincia di Torino

Il progetto di valorizzazione della cultura materiale promosso dalla Provincia di Torino individua, all'interno del territorio collegnese, il Villaggio Leumann, il Setificio del Molino e il sistema di regimazione delle acque quali momenti significativi.

Il mulino settecentesco è uno dei pochi esempi di impianti a filatura verticale che si conservino sul territorio nazionale. Esso versa in stato di forte degrado rendendo urgente intervenire con un progetto di recupero che preveda attività diverse e garantisca la dismissione a servizi di parte dell'impianto. Una parte dell'edificio dovrà essere dedicata a sede di un museo sui processi di lavorazione della seta.

Nell'ex ricovero di Savonera o nella Cascina didattica saranno dedicati spazi alla ricerca applicativa per lo studio del territorio. Il progetto risponde con ciò anche alle esigenze individuate dai coltivatori diretti: monitoraggio, archivio e coordinamento delle operazioni di ripristino e manutenzione.

La viabilità interpodereale, le bealere e i canali, i sistemi di presa, così come le mappe e i regolamenti storici che normano pertinenze e servitù delle strade vicinali rappresentano infatti non solo un'importante testimonianza della strutturazione storica del territorio, ma anche una risorsa da salvaguardare al fine di garantirne l'efficienza.

4. Il progetto

Il progetto per il territorio agricolo trova all'interno del parco agronaturale la propria maggiore visibilità in quanto qui troveranno sede le attività e operazioni di ricerca orientate a riscoprire e valorizzare il territorio non urbanizzato, risorsa strettamente connessa alla storia della città. E' indispensabile assicurare la sopravvivenza dell'attività agricola, anche individuando meccanismi di incentivo e agevolazione. Il legame con la terra, la salvaguardia della produzione e la tutela del

territorio si pongono come valori di estremo rilievo: per questa ragione nel parco agronaturale vengono lasciati immutati i regimi proprietari e il progetto si limita ad individuare passeggiate e percorsi per permettere l'attraversamento del parco e il raggiungimento delle aree pubbliche attrezzate a servizi.

E' questo il contesto entro cui inserire il progetto di parco agronaturale della Dora, che trova - data la contiguità con il centro storico e la città consolidata- un momento più urbano in corrispondenza dell'ansa della Dora, mentre si dispone ad accogliere attività di carattere diverso e di interesse a scala allargata in corrispondenza dell'ex ricovero psichiatrico di Savonera, al limite del confine amministrativo con Torino.

5. Le Relazioni

Relazioni tra il parco agronaturale e il piano per le aree di insediamento produttivo

Il limite settentrionale del parco si attesta lungo il confine del Piano per le aree di insediamento produttivo. L'estensione del PIP, trova a nord il nastro della tangenziale e a sud il braccio destro della bealera Sorti quali limiti naturali. Il progetto del PIP, al fine di costruire un graduale passaggio tra industria e parco, organizza, come elemento di mediazione a ridosso della bealera, una fascia verde attrezzata a servizi.

Relazioni per l'ansa della Dora

L'ansa della Dora rappresenterà il nucleo più urbano del parco: la città trova il suo affaccio privilegiato sul fiume in questo luogo, dove parti di città molto diverse si incontrano. Il recupero dell'ansa rappresenta l'occasione per dare forma a un progetto di integrazione e ricucitura. L'ansa si pone come luogo largamente accessibile e raggiungibile a piedi lungo percorsi protetti, sia dai vicini insediamenti di Oltredora e Villaggio fiorito, sia dal Centro Storico e Borgonuovo.

Intervento prioritario al fine di rendere permeabili i luoghi dell'ansa, ora raggiungibili soltanto attraverso il ponte canale di Santa Maria del Ponte o discendendo lungo via al Molino, è costituito dalla predisposizione di due passerelle pedonali: una che colleghi le due sponde del fiume (in corrispondenza della centralina Enel posta al termine di via al Molino o poco più a monte a ridosso della diga); l'altra a scavalco della bealera che corre lungo il confine sud del quartiere Oltredora.

La definizione di una serie di attività diversificate all'interno del Setificio del Molino, ora in stato di abbandono, così come la possibilità di mantenere e incentivare per i locali della ex-fonderia un utilizzo legato a diverse attività artigianali e di servizio, diventano l'occasione per recuperare uno dei luoghi più significativi di Collegno. Case, luoghi del lavoro, attività ricettive, affiancheranno così, all'interno del Setificio, le funzioni culturali previste in relazione al progetto di Ecomuseo territoriale. La coesistenza di più attività si pone come strumento in grado di garantire una sufficiente vivacità e sicurezza del luogo che sarà così fruibile alle diverse ore del giorno.

La vocazione di tipo più urbano dell'ansa induce a prefigurare per i terreni a coltivo posti tra il Setificio e Villaggio fiorito un tipo di fruizione più pubblica. Qui gli affacci meridionali delle case di Villaggio Fiorito, così come le recinzioni dovranno mostrare particolare attenzione per i luoghi dell'ansa. La presenza infatti di un piccolo appezzamento di proprietà comunale suggerisce di procedere a ridefinire alcuni terreni come proprietà private a uso pubblico, a fronte di specifica convenzione. Lungo la sponda destra, la presenza del canale Sella alimentato dalla diga, e la distesa pianeggiante attraversata da via San Martino suggeriscono di definire percorsi ciclopedonali che, passando al di sotto della tangenziale, si ricolleghino al Molino della Barca, altro punto di interesse per il progetto Ecomuseale. La sistemazione dei terreni a servizi posti a nord del setificio, per i quali potrà essere predisposto un progetto a lungo termine di ripopolamento faunistico e riforestazione, così come della nuova passerella sul fiume, dovranno, nel rispetto delle relazioni sopra descritte, essere oggetto di *concorso di progettazione*.

Relazioni per l'ex ricovero di Savonera e la Cascina didattica

Qui la continuità territoriale con il parco della Pellerina, così come la vicinanza con il Castello della Saffarona, e la presenza di uno degli ingressi principali al parco induce a prevedere progetti di conservazione del tessuto edilizio esistente orientati a dare ampia leggibilità alle attività del parco. La volontà di recuperare non solo il parco della ex-struttura ospedaliera, ma anche lo stabile novecentesco, che ora versa in stato di abbandono, ha portato a promuovere un progetto di recupero che preveda, l'insediamento di una serie di attività diverse di carattere ricettivo e la dismissione a servizi di parte dell'edificio.

Il progetto di recupero dell'ex ricovero dovrà quindi definire al piano terra, un intervento altamente permeabile aperto verso il parco e attento all'allestimento in forma di giardino delle quattro corti interne. Ugualmente permeabili dovranno risultare i fronti dell'edificio rivolti verso il parco e verso la cascina didattica..

La ridefinizione dell'impianto planimetrico della cascina potrà, in relazione al progetto didattico, portare a un eventuale ampliamento delle superfici lorde di pavimento, così come all'inserimento di serre e strutture leggere per prove colturali. L'ipotesi progettuale e la verifica delle superfici sarà oggetto di *concorso di progettazione*, da attuarsi in ottemperanza a quanto evidenziato dalle *relazioni* e mediante verifica dello stato di avanzamento del progetto culturale e di ricerca della cascina didattica.

Relazioni per le strade carrabili di ingresso al parco

Particolare attenzione dovrà essere rivolta ai luoghi di ingresso al parco lungo le strade a maggiore percorrenza ~~veicolare~~. Lungo via Venaria, ~~all'incrocio con viale Partigiani e nelle immediate vicinanze di via della Piombia e delle bealere Barolo, Comune e Putea, si situa l'area a servizi della Cascina Aurora,~~ occorrerà realizzare una rotatoria per facilitare il traffico veicolare. Contemporaneamente, tra via Venaria e via Allegri, si renderà necessario intervenire con una nuova sistemazione dell'incrocio considerando anche una revisione delle fasi semaforiche.

Questo luogo, individuato come ingresso privilegiato al Parco, è idoneo alla realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali, eventualmente dotati di punti noleggio biciclette. Gli edifici, qualora intervengano a modificare il tessuto edilizio esistente, dovranno segnare un fronte più duro verso la strada, mentre internamente si disporranno a segnalare la presenza del parco, definendo architetture dal carattere più leggero, contraddistinte dalla presenza di tettoie, verande e pergolati. Lungo la statale 24, analoga attenzione dovrà essere rivolta ai luoghi dell'ex ricovero di Savonera, ingresso principale al parco in direzione Torino.

Relazioni per il Centro socio-terapeutico e il Centro ippoterapico

L'area, costituita da due terrazze ritagliate tra i canali e l'ansa della Dora e caratterizzata dalla presenza del complesso edilizio rurale e da una strada di accesso privilegiato al Parco, suggerisce di localizzare in questo luogo un Progetto capace di offrire una risposta integrata alle diverse domande che la città pone al territorio compreso nel Parco Agronaturale della Dora.

Il recupero di uno dei numerosi complessi edilizi rurali che versano in stato di abbandono, costituisce l'occasione per localizzare all'interno del Parco le due aree a servizi del *centro socio-terapeutico* e del *centro ippoterapico*, due luoghi che dovranno essere altamente specializzati nella cura dell'autismo e nella formazione di personale specializzato.

Sarà opportuno privilegiare il rapporto delle nuove funzioni con la natura che dovrà costituire parte integrante del Progetto da realizzarsi. Attraverso la disposizione degli edifici di nuova costruzione, volti verso l'ansa della Dora, dovranno essere delimitati ampi spazi aperti attrezzati a giardino secondo le necessità terapeutiche degli ospiti. Spazi aperti e chiusi dovranno essere collegati tra loro, e con l'ingresso al Parco della Dora, attraverso un percorso pedonale che recupererà quello interpodereale esistente portando alla luce il canale e scavalcandolo con un ponticello realizzato con strutture leggere ed ecocompatibili. Il Progetto dovrà costituire un esempio di come utilizzare le risorse presenti sul territorio, implementando i servizi offerti e potenziandoli attraverso

l'introduzione degli stessi nella rete sovracomunale. Esso dovrà suggerire una nuova modalità di vivere il Parco evidenziando le sue potenzialità attraverso la localizzazione di tante microfunzioni specializzate lungo i diversi percorsi protetti.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo ed al successivo rilascio di Permesso di costruire. In tali ambiti si dovrà ottemperare alle prescrizioni/indicazioni progettuali, tipicamente riconducibili alla fase attuativa o comunque di progettazione urbanistica esecutiva, emerse in sede di verifica di assoggettabilità della Variante alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e riportate integralmente nella determinazione di chiusura del procedimento (Determina Dirigenziale n. 23 del 14.01.2010).

Relazioni per la costruzione del parco

I percorsi interpoderali dovranno essere ripristinati; per la recinzione dei fondi sono ammesse reti a giorno abbinata a siepi ed essenze arboree volte a tutelare i terreni e le coltivazioni e a garantire il regolare svolgimento delle pratiche agricole. Le specie arboree individuate come idonee sono principalmente le seguenti: vimini, rosa canina, nocciolo, spirea, crataegus, ligustro, tasso, citrus tripteras, budleia e nandina domestica, così come gli arbusti aromatici.

Per le sponde del fiume dovrà essere predisposto un progetto di graduale ricostruzione del paesaggio di ripa, tale da consentire il ripopolamento degli esemplari di biancospino e frassino, ora soffocati dalla robinia infestante. Condizione indispensabile per l'assestamento ripariale sarà la messa in sicurezza con tecniche di ingegneria naturalistica per la salvaguardia delle scarpate e la limitazione degli effetti erosivi. I lavori di pulizia e messa in sicurezza entro i cigli e le sponde dell'alveo dovranno inoltre prevedere l'abbattimento degli alberi ad alto fusto, laddove, per posizione, essi si pongano come elementi di rischio in caso di crollo alluvionale.

Al fine inoltre di ripristinare e preservare l'ecosistema fluviale dovranno essere predisposte operazioni di pulizia dell'alveo e delle sponde sovente adibite negli anni a scarica abusiva. Sarà così possibile reintrodurre le specie autoctone con conseguente definizione di un sottobosco ripariale rado, che renda più semplice l'avvicinamento all'acqua.

I luoghi individuati quali idonei all'attraversamento con passerelle ciclopedonali, si localizzano in corrispondenza di ambiti particolarmente significativi, così come evidenziato nelle tavole di inquadramento normativo.

Gli attraversamenti si situano in corrispondenza della centralina Enel lungo via San Martino e, poco più a monte, a ridosso della diga del centro Polisportivo Berlinguer; un'altra passerella si situa in corrispondenza dell'ex centralina elettrica che si colloca alla confluenza tra i due bracci della bealera Cossola, mentre un ulteriore attraversamento è individuato in corrispondenza dei terreni di proprietà pubblica posti a ridosso degli orti urbani organizzati lungo la sponda sinistra.

Le passerelle dovranno essere realizzate in struttura leggera, privilegiando materiali ecocompatibili.

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'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

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. 401.714 **403.582** e sono:

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~~ **centro socio terapeutico mq 15.670; centro ippoterapico mq 1.868 ;** *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. 18.815; *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 refluento 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 svolgano 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 – 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

6.2 Prescrizioni particolari

Tetti e manti di copertura

La struttura del tetto dovrà essere in legno o metallo con copertura in coppi tradizionali, o in lamiera.

Fronti esterne ed interne

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 snaturate 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, ocre 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

Oltredora

1. L'ambito di intervento

L'ambito, situato oltre il fiume Dora di fronte al centro storico, è caratterizzato da un tessuto prevalentemente residenziale ma eterogeneo nella composizione: ad una lottizzazione degli anni settanta di villette uni e bifamiliari su lotto con giardino, nominata Villaggio Fiorito, si affiancano infatti edifici alti e anonimi sorti negli anni ottanta all'interno di un piano di edilizia economica popolare voluto dal Comune di Torino e abitualmente riconosciuti come "le case della legge 25". Qui, città privata e città pubblica si confrontano in uno spazio urbano rarefatto dove le case non costruiscono rapporto con lo spazio pubblico della strada e dove la dotazione di servizi, superiore alle quantità definite per legge, realizza ampi spazi a verde, attrezzatura sportive, scuole e chiese senza riuscire a creare centralità.

Il quartiere è definito a nord dalla tangenziale, a ovest, dove la tangenziale entra tra le case, dai confini amministrativi del comune di Pianezza, sui rimanenti lati dal parco della Dora e dal fiume che verso sud forma un'ampia ansa pianeggiante.

La via Venaria, che costeggia l'edificato a est, collega la tangenziale e la statale 24 con il ponte sulla Dora: unica via di accesso alla città, serve tutto il traffico in entrata e in uscita da Collegno.

2. Obiettivi di piano

Il progetto si inserisce entro il tema del *Centro allargato* e rimanda al tema "*Dove la città incontra il fiume*". Il piano intende superare la condizione di separazione di questo quartiere, situato oltre il fiume Dora, ricercando connessioni con il centro storico, con Borgonuovo e con il resto della città e realizzando, grazie al ridisegno degli spazi pubblici e al ripensamento della dotazione a servizi, un luogo all'interno del quartiere con carattere di centralità. L'ansa della Dora, verso la quale si conclude il quartiere, diventa parco urbano permettendo nuove relazioni tra la città storica e la città contemporanea, tra Oltredora e Borgonuovo.

3. Motori di trasformazione

Rappresentano motori di trasformazione:

Il programma di recupero urbano di Oltredora: il progetto, redatto in occasione del programma di recupero urbano e rivolto specificatamente all'ambito interessato dagli edifici di edilizia residenziale pubblica, prevede interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e di relazione del quartiere, la creazione di servizi collettivi più adeguati alle esigenze associative degli abitanti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di riqualificazione degli edifici e degli alloggi. Nel quartiere più giovane della città e con il maggior disagio sociale, il progetto, che ha ottenuto i finanziamenti dalla Regione, si lega a un programma di recupero sociale e di sviluppo di microimprenditorialità che dovrà accompagnare gli interventi sul territorio. Il progetto assume per il piano valore di progetto possibile per gli interventi previsti all'interno del quartiere. L'affidamento di incarico per la progettazione degli spazi pubblici previsti dal programma è stata oggetto di concorso di progettazione internazionale.

L'ansa della Dora: a partire dal riutilizzo del setificio come sede di attività culturali e ricettive, oltre che residenziali, l'ansa costituisce per il piano una parte del parco agronaturale fluviale con possibilità di fruizione più pubblica. L'ansa, uno dei pochi luoghi dove le sponde del fiume sono facilmente accessibili, diventa occasione di connessione fra il parco, il fiume e l'abitato realizzando una parte del progetto più vasto denominato "*Dove la città incontra il fiume*". La realizzazione di due passerelle pedonali, una sulla bealera Putea l'altra sul fiume Dora, permettono l'accesso

all'area, ora raggiungibile solo dal centro storico attraverso il ponte canale, e il collegamento fra i quartieri di Oltredora e Borgonuovo.

Il ridisegno dello svincolo di accesso alla statale e il nuovo ponte: Il tracciato del nuovo ponte sulla Dora raccorda la statale e la tangenziale con il corso Pastrengo, restituendo una funzione urbana al ponte di via Sebusto e liberando il quartiere dal traffico di attraversamento in entrata e in uscita dalla città. La realizzazione del nuovo ponte è legata all'intervento prioritario di ridisegno dello svincolo lungo la statale 24 che contribuirà a risolvere un punto di crisi del traffico e uno dei principali motivi di intasamento della via Venaria. Il progetto di sistemazione dell'area occupata dallo svincolo ridisegna questo luogo come ingresso alla città prevedendo la riqualificazione delle attività produttive presenti, attività commerciali, ed un parcheggio con annesso edificio di servizio. Il progetto è inserito nel Programma di Recupero Urbano del quartiere di Oltredora che assume per il piano valore di progetto possibile.

4. Il progetto

Il progetto conserva la coesistenza di tessuti di natura differente, quello delle case basse con giardino e quello delle case alte circondate dal verde, e individua piazza Europa Unita come nuova centralità per il quartiere attraverso l'inserimento di servizi socio sanitari e di servizi collettivi legati all'associazionismo e all'autogestione. Il ridisegno degli spazi pubblici ricuce le differenti aree a servizi aprendole a nuovi usi più articolati e differenziati, favorendone la permeabilità e definendone un'immagine di maggiore domesticità. La connessione pedonale, prevista tra i centri commerciali e piazza Europa Unita, prosegue lungo via Lorenzini, per raggiungere l'area verde dell'ansa della Dora e il setificio e da qui, lungo via San Martino, ricongiungersi alla città. Al fine di aumentare la qualità di vita del quartiere dovranno inoltre essere previsti i seguenti interventi: la riqualificazione dei principali spazi pubblici, la sistemazione degli incroci viari al fine di renderli meno pericolosi sia per le macchine che per i pedoni, nuove aree a parcheggio pubblico e barriere al rumore lungo la tangenziale. La realizzazione delle barriere è prevista con finanziamenti provinciali.

5. Le relazioni

Relazioni per le case basse e le case alte di via La Pira, Lorenzini, Farina e Vittone

Qui le case basse sono sempre circondate da giardino e, quasi sempre, arretrate rispetto al filo strada. Il limite tra spazio pubblico e spazio privato è definito da recinzioni a giorno e dovrà conservare tale carattere, prevedendo l'aggiunta di elementi verdi a restituire la prossimità all'area parco dell'ansa della Dora. Per i giardini delle case, dovranno essere previste essenze e trattamenti in relazione alla natura agricola del parco (alberi da frutta, fiori, orti, piante caducifoglie...). La riduzione della carreggiata di via Lorenzini permette la realizzazione della *catenella* che attraverso un ampio marciapiede connette una sequenza di spazi pubblici tra i quali il campo sportivo della chiesa evangelica, di cui è prevista la sistemazione e una nuova piazzetta attrezzata nei pressi della bealera. Da qui si accede, attraverso la passerella pedonale sulla bealera, ai percorsi fra i campi verso il setificio. Nuovi spazi di relazione vengono così ad aggiungersi, in questa parte del quartiere, al giardino di piazza Spinello recentemente ristrutturato e al centro polivalente Enrico Berlinguer. I lavori di completamento del centro polivalente potranno prevedere spazi di aggregazione per i giovani: un luogo che unisca l'idea della mediateca con quella del centro sociale, a rafforzare la funzione di aggregazione propria delle attività sportive (un luogo dove andare a suonare, ascoltare, vedere, leggere, prendere in prestito dischi, video e libri, ma anche bar, discoteca...).

Relazioni per le case e cascine del centro storico lungo la via Venaria - via al Molino

Le case situate lungo via Venaria nel tratto oltre l'attacco del ponte di via Sebusto, nate come nucleo fuori le mura del centro storico di Collegno, hanno oggi ormai perso per molti aspetti le

connotazioni originarie, ma per la loro posizione si confrontano ancora direttamente con il tessuto storico. In caso di intervento le case, che accompagnano il percorso di accesso all'ansa del Molino e al setificio lungo un tracciato definito di interesse storico ambientale, dovranno conservare la cortina su strada, la dimensione della manica e la tipologia attuali. Particolare attenzione dovrà essere posta nella definizione dei fronti (rapporti dimensionali tra altezza e larghezza delle aperture, rapporti tra superficie finestrata e massa muraria, materiali).

Relazioni per le case lungo la bealera Putea

Questo luogo, che ha fino ad ora segnato il margine dell'abitato, dovrà diventare occasione di affaccio privilegiato sul verde dell'ansa della Dora ridisegnando i giardini e le recinzioni verdi in modo che assumano valore ambientale in relazione al parco della Dora e i prospetti delle case verso l'ansa come fronti principali.

Relazioni per le case alte con corte di via Allegri e via Partigiani

Il progetto dovrà modificare sostanzialmente i rapporti attuali delle case con lo spazio delle corti interne e con gli spazi pubblici del quartiere, prevedendo, l'interramento dei parcheggi e il recupero delle corti a verde, giardini e spazi per il gioco dei bambini e per lo stare. Il progetto prevede inoltre la possibilità di modificare i piani terra delle case per ospitare negozi, spazi artigianali, funzioni collettive, così come la possibilità, conservando le abitazioni, di suddividere gli spazi verdi esterni meno utilizzabili trasformandoli in giardini privati. L'inserimento di funzioni collettive e pubbliche è legato al programma di incentivazione della microimprenditorialità. La possibilità di intervenire sui fronti e le sagome degli edifici dovrà, realizzando spazi dell'abitare complementari a quelli esistenti, migliorare l'abitabilità degli alloggi: il progetto prevede la possibilità di realizzare logge, balconi, tettoie come spazi di espansione dell'alloggio capaci di modificare il rapporto tra lo spazio dell'abitare e l'esterno e la possibilità, con la realizzazione dei tetti oggi mancanti, di realizzare alloggi mansardati che arricchiscano l'offerta tipologica, favorendo una maggiore commistione sociale. Così come indicato dal programma di recupero urbano, assunto come progetto possibile al piano, un percorso pedonale unisce, passando per piazza Europa Unita e continuando in via Lorenzini, i due centri commerciali, le cui piazze vengono ridisegnate come luoghi di incontro e di sosta non solo per le macchine. Gli edifici dei due centri commerciali dovranno essere ristrutturati per riscattarne la bassa qualità architettonica, e aumentarne la visibilità all'interno del quartiere. Piazza Europa Unita, luogo centrale di tutto il quartiere non solo per la sua collocazione rispetto alle case ma anche per la presenza di due scuole, è oggi utilizzata come parcheggio. La piazza, disegnata dal progetto come spazio urbano per l'uso collettivo, dovrà essere disponibile ad usi differenziati e dovrà essere definita: da un centro civico e sociale di circa 800 mq di superficie lorda di pavimento, alto due piani fuori terra e utilizzabile come sede dei servizi socio assistenziali, del comitato inquilini, delle associazioni che lavorano sul territorio; da un struttura al servizio del mercato settimanale utilizzabile anche per le feste di paese e rappresentazioni; da un altro edificio che ponendosi oltre via Partigiani, lungo il filo strada, chiude lo spazio della piazza definendosi in rapporto ad essa e alla via, la superficie lorda di pavimento di circa 300 mq potrà essere distribuita su un'altezza variabile da uno a due piani e dovrà essere organizzata per ospitare la sede del comitato di autogestione con laboratori artigianali e ricreativi e le attività di quartiere. La recente sistemazione di via Partigiani finalizzata a disincentivare la velocità del traffico con un percorso non rettilineo e parcheggi alberati sul bordo contribuirà a definire un carattere più urbano. Come previsto dal Programma di recupero Urbano, il progetto prevede inoltre nuovi percorsi pedonali e nuove piccole piazze che ridefiniscono la percorrenza e i luoghi di sosta e di incontro nel quartiere; nuove aree a parcheggio; la sistemazione di alcuni spazi aperti, come il giardino della scuola Calvino, e barriere al rumore lungo la tangenziale. Il progetto della piazza con le nuove funzioni previste, così come il progetto della sistemazione degli spazi pubblici del quartiere sono stati oggetto di concorso internazionale di progettazione. I progetti vincitori del concorso sono stati discussi, rielaborati e approfonditi con la partecipazione degli abitanti.

Relazioni per le case basse di via Della Croce

L'allargamento di via Della Croce con la realizzazione di marciapiedi e alberature dovrà ridefinire il bordo del quartiere qui costituito da un tessuto di case basse isolate e a schiera con giardino. Dovrà essere previsto il completamento della chiusura della bealera di via Venaria: il nuovo percorso pedonale che verrà così a realizzarsi permetterà un collegamento pedonale con gli spazi pubblici del quartiere e con il centro commerciale. Sul lato opposto della via si apre uno spazio verde occupato sull'angolo da una vecchia fabbrica, la Levosil, il cui fronte segna l'ingresso alla città di Collegno. Il progetto per l'area dovrà essere realizzato, attraverso apposita convenzione, sulla base di quanto previsto dal Programma di recupero urbano di Oltredora che recepisce i parametri e le indicazioni contenute nel progetto già approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 162 del 14.11.1996. L'intervento dovrà essere attuato attraverso unico comparto di intervento. La superficie da dismettere a servizi, pari a mq 26.200, comprende la fabbrica e una vasta area a verde pubblico attrezzato che dovrà essere progettata in modo tale da realizzare una collina alberata con funzione di barriera al rumore verso la tangenziale e la statale. La fabbrica Levosill potrà essere conservata così come demolita per realizzare un nuovo edificio con destinazione a servizi anche di tipo commerciale (mercato dei fiori, mercato dei prodotti locali): in ogni caso dovrà essere conservato il carattere di segnale di ingresso alla città che svolge oggi la fabbrica.

Relazioni per le case di via Portalupi e via Bologna

E' prevista la possibilità di inserire al piano terra delle case alte spazi commerciali e attività artigianali al fine di dare più autonomia a questa parte del quartiere posto oltre la tangenziale. Sono inoltre previsti la realizzazione di un sottopasso pedonale sotto la tangenziale lungo la bealera di Venaria e di una piccola piazza, accanto alla chiesa, collegata con la via Vittime di Bologna. Il percorso pedonale, di cui è ipotizzabile il proseguimento come pista ciclabile nell'area verde del parco fluviale in Pianezza, assieme agli spazi pubblici della chiesa e del giardino, diventa occasione per realizzare una centralità in questa parte del quartiere.

Relazioni per i luoghi del lavoro lungo la statale 24 "Area della stazionetta"

L'ambito, inserito nel Programma di Recupero urbano di Oltredora tra gli interventi di iniziativa privata, è compreso all'interno dello svincolo Torino Pianezza tra la tangenziale e la statale 24 ed è destinato a *luoghi del lavoro*. Il progetto prevede la riqualificazione di un ambito che, benché compreso tra grandi infrastrutture viarie e ritagliato dalle fasce di rispetto stradale, ha una funzione strategica in quanto luogo di ingresso alla città. Il progetto conferma la presenza dei luoghi del lavoro esistenti e propone la realizzazione di un sito attrezzato con attività commerciali e un parcheggio attrezzato con annesso edificio di servizio. Il programma di recupero urbano di Oltredora, assunto dal piano come progetto possibile, fornisce gli indirizzi di progetto per l'ambito.

Relazioni per la rilocalizzazione di impianto di distribuzione carburanti lungo la statale 24 "Area della stazionetta"

Il distributore carburanti preesistente, attualmente disattivato, potrà essere rilocalizzato preferibilmente in ambito normativo "i luoghi dell'agricoltura" limitatamente alla fascia di rispetto lungo la strada statale 24 ed in alternativa in ambito normativo "i luoghi del lavoro" all'interno del quartiere Oltredora.

6. Ambiti normativi

case basse individua i luoghi della città in cui sono prevalenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio ed interventi di modificazione del tessuto urbano nell'area di via Della Croce inserita nel Programma di Recupero urbano di Oltredora. Destinazione principale: le case

case e lavoro individua luoghi della città in cui sono presenti prevalentemente case basse e officine, allineate su strada con 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 modificazione del tessuto edilizio. Destinazione principale: le case

palazzine individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di cinque piani fuori terra, arretrate rispetto al filo strada e generalmente separate l'una dall'altra da giardino. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio ed interventi di modificazione del tessuto urbano esclusivamente per l'area di via Della Croce inserita nel Programma di Recupero urbano di Oltredora. Destinazione principale: le case

case alte individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di otto piani fuori terra caratterizzate da ampi spazi liberi dedicati a giardino o cortile comune. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale: le case

le case e le corti del centro storico individua gli immobili posti in 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 ed interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente, laddove specificamente indicati sulla tavola di inquadramento normativo del centro storico (tavola 9, 10.1, 10.2 e 10.3) in scala 1:1000 e nelle schede normative. Destinazione d'uso principale le case.

strumento urbanistico esecutivo individua i luoghi della città ove le modificazioni sono definite da strumento urbanistico esecutivo in corso di validità, le cui modalità di intervento sono riportate all'interno di norme di attuazione specifiche, allegate; in questo ambito sono inoltre ricomprese le proposte di Piano Esecutivo Convenzionato già presentate alla data di adozione del presente strumento, congruenti con Progetti di fattibilità già approvati dal Consiglio Comunale.

i 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. In questo ambito normativo sono ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio nel rispetto dell'art 14 delle norme generali. Destinazione principale: luoghi del lavoro.

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. In questo ambito normativo, individuato per l'area compresa entro lo svincolo Torino Pianezza, fra la tangenziale e la statale 24, e relativo a 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". Sono ammessi in quest'ambito - luoghi del lavoro - 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...”. L’impianto dovrà prevedere apposite corsie di decelerazione per l’ingresso e l’uscita.

le catenelle individua luoghi attorno a cui restituire centralità e identità ai singoli quartieri. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di riqualificazione dello spazio pubblico in grado di attivare riverberazioni significative anche sullo spazio privato.

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 urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città. Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale e a scala sovracomunale. La superficie complessiva destinata a servizi nell’ambito è pari a mq. 171.309 Il progetto individua e nomina le aree a servizi:

Nell’area della Stazionetta, inserita nel Programma di Recupero Urbano di Oltredora come progetto possibile: *Area a parcheggio con annesso edificio di servizio* mq 9721;

Nell’area di via Della Croce, inserita nel Programma di recupero Urbano *fascia antinquinamento*, mq. 24257; *il mercato dei fiori e dei prodotti locali*, mq 6819;

Via Portalupi, via Martiri di Bologna: *prato alberato lungo tangenziale*, mq 2982; *parcheggio*, mq 625; *prato alberato*, mq. 2553; *prato alberato*, mq 3.474; *giardino attrezzato con nuova piazzetta alberata*, mq 4.196; *giardino attrezzato di via Portalupi*, mq 5.732; *chiesa Testimoni di Geova*, mq 2.505; *prato alberato lungo tangenziale*, mq 2.692; *prato alberato lungo tangenziale*, mq 628; *prato alberato lungo la tangenziale*, mq 2.396;

Via Della Croce: *fascia antinquinamento* mq 1.257; *parcheggio*, mq 562; *parcheggio*, mq 635; *giardino attrezzato*, mq 407; *giardino attrezzato*, mq 3.540; *giardino attrezzato*, mq 4.095;

Via Partigiani, via Pianezza: *prato*, mq 163; *parcheggio alberato*, mq 712; *scuola elementare Italo Calvino e nuova area attrezzata*, mq 10.021; *Chiesa cattolica San Giuseppe*, mq 2.599; *giardino attrezzato e parcheggio Spinelli*, mq 10.190 ~~10.134~~ (7601 ~~7.545~~+2.589); *scuola materna e asilo nido G. Rodari*, mq 5.175; *centro sociale*, mq 1.113; *piazza Europa Unita con le attrezzature per il mercato*, mq 3.203; *giardino attrezzato*, mq 986; *giardino attrezzato*, mq 1178; *centro per l’autogestione con giardino*, mq 1073; *giardino attrezzato di via Pianezza*, mq 1.483; *fascia antiinquinamento con latifoglie lungo la tangenziale*, mq 3,456; *piazza del centro commerciale*, mq 1055;

via Allegri: *centro polivalente Berlinguer*, mq 32.613; *Centro anziani*, mq 218; *asilo nido di via Allegri*, mq 4.259; *chiesa evangelica*, mq 1.173; *campo da calcio con parcheggio a raso*, mq 2.063; *giardino attrezzato di via La Pira*, mq 1.058; *giardino attrezzato Cesare Spinello*, mq 2.281; *nuova pizzeria di via Lorenzini*, mq 389; *parcheggio del Centro Commerciale*, mq.985; *prato alberato*, mq. 4259;

parcheggi regolamentati su strada, mq 4000. Per la realizzazione degli interventi pubblici devono essere rispettate le procedure previste dalla legge quadro in materia di lavori pubblici n. 109/94 e s.m.i. mentre, per gli ambiti individuati nella tavola di Inquadramento normativo, gli interventi sono soggetti a concorso di progettazione.

6.1 Modalità di intervento

Il quartiere Oltredora è da considerarsi classificato ai sensi del D.M. 1444/68 “Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici” come art. 2 lett. B e per i luoghi del lavoro dell’area della stazionetta L.R. 56/77 e s.m.i. art. 26 lett. b.

Per le case, per i luoghi del lavoro:

L’intervento è soggetto a concessione semplice, è soggetto a concessione convenzionata allorquando vi sia dismissione di area a servizi.

Per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dal filo della strada statale 24 e all'interno della fascia di rispetto dei 60 m della tangenziale sono ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle norme generali.

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente

Per le case lungo la via al Molino in ambito normativo case e cascine del centro storico sono ammessi solo ed esclusivamente interventi di conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente e valgono le norme riportate nella scheda il centro storico, gli interventi sono ammessi senza dismissione o monetizzazione delle aree a servizi.

- la modificazione del tessuto edilizio esistente:

Per gli interventi derivanti dalla conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente con aumento di superficie lorda di pavimento e per gli interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente, la superficie a servizi da dismettere o da monetizzare è pari alla quota prevista dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i.

- per le case basse, le case lavoro 29 mq ad abitante
- per le palazzine e le case alte, la superficie a servizi da dismettere o monetizzare è pari a mq 46 ad abitante.
- per i luoghi del lavoro della categoria P il 10% della superficie fondiaria,
- per i luoghi del lavoro della categoria T l'80% della superficie lorda di pavimento. La trasformazione da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.

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

- Per i luoghi del lavoro P relativi all' "area della stazionetta", inseriti nel Programma di recupero Urbano di Oltredora e oggetto di convenzione specifica, in caso di interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente, la quota da dismettere o monetizzare è pari all'80% della superficie coperta di ampliamento mentre per i luoghi del lavoro T, considerati di nuovo impianto, superficie da dismettere o monetizzare è pari alla quota prevista dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i. ossia 100 % della superficie lorda di pavimento. La dismissione delle aree a servizi dovrà avvenire secondo le quantità stabilite nelle presenti norme e secondo gli indirizzi del progetto inserito nel Programma di Recupero Urbano di Oltredora, qui assunto come progetto possibile.

Parametri

per tutte le case:

parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,35 mq/mq della S_{lp}

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

per le case basse:

Indice fondiario: I_f = 0,75 mq/mq

Rapporto di copertura: R_c = 0,40 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: D_{ef} = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: D_e = 6 m

Distanze minime dai confini: D_c = 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5

Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: D_c = 0, con atto di vincolo fra i proprietari

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

Altezza massima: 10 m

per le case e lavoro:

Indice fondiario: $I_f = 0,80$ mq/mq

Rapporto di copertura: $R_c = 0,45$ mq/mq

Distanze minime tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m

Distanze tra i fronti non finestrati: $De = 6$ m

Distanze minime dai confini: $D_c = 0$ con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m con fronti non finestrati in altri casi 5m

è ammesso l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

Altezza massima: 10 m

per le palazzine:

Indice fondiario: $I_f = 1,1$ mq/mq

Rapporto di copertura: $R_c = 0,50$ mq/mq

Distanze minime tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m

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

Distanze minime dai confini: $D_c = 5$ m

Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: $D_c = 0$, con atto di vincolo fra i proprietari

Numero massimo dei piani fuori terra: 5

Altezza massima: 16 m

per le case alte:

Indice fondiario: $I_f = 1,3$ mq/mq

Rapporto di copertura: $R_c = 0,30$ mq/mq

Distanze minime tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m

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

Distanze minime dai confini: $D_c = 5$ m

Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: $D_c = 0$, con atto di vincolo fra i proprietari

Numero massimo dei piani fuori terra: 8

Altezza massima: 25 m

per i luoghi del lavoro:

Superficie coperta di ampliamento: $Sc = 1,5$ Sc attuale

Rapporto di copertura: $R_c = 0,50$ mq/mq

altezza massima = 7m

numero massimo di piani fuori terra = 1

è ammessa la realizzazione di due piani per una quota pari al massimo al 20% della superficie coperta superficie da dismettere a servizi = 80% della superficie coperta di ampliamento; è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi

Distanze minime tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m

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

Distanze minime dai confini: $D_c = 15$ m tra ambiti normativi differenti, $D_c = 7,5$ tra ambiti normativi con medesima destinazione, $D_c = 0$ con atto di vincolo fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione

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

superficie permeabile all'interno del lotto: 10% mq/mq della S_f

All'interno dell'area è ammessa la destinazione T con i seguenti parametri:

altezza massima = 7m

superficie da dismettere a servizi = 100% della superficie lorda di pavimento

è ammessa la monetizzazione della superficie a servizi

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

superficie permeabile all'interno del lotto: 10% mq/mq della S_f

in caso di demolizione parziale o totale valgono i medesimi parametri

- la modificazione del tessuto urbano:

per strumento urbanistico esecutivo:

l'ambito di via Della Croce, nel caso in cui non si attuassero le previsioni progettuali coerentemente con il Programma di Recupero Urbano di Oltredora, dovrà essere oggetto di piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di progetto di fattibilità a seguito di concorso di progettazione, così come previsto dall'art. 21 delle Norme Generali "Progettazione strategica". Per l'ambito, di superficie territoriale di mq 37.428 e fondiaria di mq 9.374 dovrà essere prevista la realizzazione di case basse con giardino con altezza massima di 3 piani e di palazzine alte 5 piani nel verde. Le case dovranno avere superficie lorda di pavimento massima di 7000 mq. Il progetto dovrà tenere conto dell'allargamento e della sistemazione di via Della Croce. La superficie da dismettere a servizi è pari a mq 26.200. L'intervento si attua attraverso comparto unico di intervento.

Parametri

per tutte le case:

parcheeggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,30 mq/mq della SIp
Superficie permeabile all'interno del lotto: 20% della Sf

per le case basse:

Indice fondiario: $I_f = 0,75$ mq/mq
Rapporto di copertura: $R_c = 0,40$ mq/mq
Distanze minime tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m
Distanze tra i fronti non finestrati: $De = 6$ m
Distanze minime dai confini: $D_c = 0$ con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5 m
è ammesso l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 3

per le palazzine:

Indice fondiario: $I_f = 1,1$ mq/mq
Rapporto di copertura: $R_c = 0,50$ mq/mq
Distanze minime tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: $De = 10$ m
Distanze minime dai confini: $D_c = 5$ m
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art.9: $D_c = 0$, con atto di vincolo fra i proprietari
è ammesso l'allineamento su strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 5

7. Norme transitorie

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

La norma vale per il progetto di via Della Croce già progetto unitario di fattibilità approvato con DCC n. 162 del 14.11.96, poi PEC approvato con DCC n 104 del 12.07.2000.

OMISSIS

pagina non scritta

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

la tabella è nelle pagine seguenti

pagina non scritta

		Parco della Dora				
11.3		Cascina didattica	b	28.785		
11.4		Cascina didattica	b	52.829		
11.5		Orti Urbani	c	25.943		
11.6		Area attrezzata per la sosta	d	3.002		
11.6.b		Corridoio ambientale	c	2.234		
11.7		Area attrezzata-laghetto	c	5.631		
11.8		Area attrezzata del parco agronaturale della Dora	c	14.360		
11.9		Corridoio ambientale per l'osservazione faunistica	c	9.205		
11.10		Impianti sportivi Cascina Aurora Centro socio terapeutico	e	b	15.670	
11.10a		Centro Ippoterapico	b	1.868		
11.11		Orti urbani	c	169		
11.12		Orti urbani	c	1.403		
11.13		Parco urbano	c	164.001		
11.14		L'ansa del molino parco urbano e sede eco-museale				
		eco-museo	b	2.000		
		parco	c	76.482		
11.15		Canile	g		18.815	
11.16		Cabina Enel				114
11.17		Centrale Idroelettrica				2.485
art.21	a istruzione di base					
	b attrez interesse comune			83.614	101.152	
	c parco gioco,sport			345.098	299.428	
	d parcheggi			3.002		
art.22	parchi				18.815	
					18.815	
				401.714	403.582	

		Oltredora				
2.1		Prato alberato con liriodendri	c	2.982		
2.2		Parcheeggio via Portaluppi	d	625		
2.3		Giardino attrezzato via Portaluppi	c	3.474		
2.4		Giardino attrezzato via Portaluppi	c	4.196		
2.5		Chiesa dei Testimoni di Geova via Portaluppi	b	2.505		
2.6		Prato alberato con liriodendri	c	2.692		
2.7		Giardino attrezzato di via Portaluppi	c	5.732		
2.8		Prato alberato con liriodendri	c	628		
2.9		Prato alberato con liriodendri	c	2.396		
2.10		Fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi	c	1.257		
2.11		Parcheeggio via della Croce	d	562		
2.12		Parcheeggio via della Croce	d	635		
2.13		Giardino attrezzato via della Croce	c	407		
2.14		Giardino attrezzato via della Croce	c	3.540		
2.15		Giardino attrezzato	c	4.095		
2.16		Prato alberato con liriodendri viale dei Partigiani	c	163		
2.17		Parcheeggio alberato	d	712		
2.17a		Parcheeggio e P.zza centro commerciale v.le Partigiani	d	985		
2.18		Scuola Elementare Calvino	a	10.021		
2.19		Chiesa cattolica S. Giuseppe	b	2.599		
2.20		Giardino attrezzato Spinelli e parcheeggio pubblico	c	7.604	7545	
2.20a		Parcheeggio pubblico Spinelli	d	2.589		
2.21		Scuola Materna e Asilo Nido Rodari	a	5.175		
2.22		Centro sociale	b	1.113		
2.23		Piazza Europa Unita	c	3.203		

2.24		Giardino attrezzato	c	986		
2.25		Giardino attrezzato	c	1.178		
2.26		Centro autogestione con giardino	b	1.073		
2.27		Giardino attrezzato di via Pianezza	c	1.483		
2.28		Prato alberato con frassini e pioppi	c	3.456		
2.29		Centro sportivo Berlinguer via Allegri	c	32.613		
2.29a		Centro anziani	b	218		
2.30		Asilo Nido via Allegri	a	4.259		
2.31		Chiesa Evangelica via La Pira	b	1.173		
2.32		Campo da calcio via Allegri	c	2.063		
2.33		Giardino attrezzato di via La Pira	c	1.058		
2.34		Piazza Cesare Spinello	c	2.281		
2.35		Piazza via Lorenzini	c	389		
2.36		Parcheggio centro commerciale	d	1.055		
2.37		<i>PEC via della croce</i>				
		mercato dei fiori e dei prodotti locali	b	6.819		
2.38		collina verde e giardino attrezzato	c	24.257		
2.38a		Prato alberato con frassini e pioppi	c	2.553		
2.38c		Prato alberato con frassini e pioppi	c	4.259		
		Parcheggi regolamentati su strada	d	4.000		
		Oltredora Luoghi del lavoro-Stazionetta				
2.a		Parcheggio con annesso edificio di servizio	d	9.721		
art.21	a istruzione di base			19.455		
	b attrezzature di interesse comune			15.500		
	c parco, gioco,sport			120.367	120.311	
	d parcheggi			20.884		
				176.206	176.150	

		TOTALI COMPLESSIVI			
art.21	<i>a istruzione di base</i>		136.845		
	<i>b attrez interesse comune</i>		304.840	322.378	
	<i>c parco gioco,sport</i>		1.944.938	1.929.212	
	<i>d parcheggio</i>		397.371		
			2.783.994	2.785.806	
art.22	<i>f sociosanitarieospedaliere</i>			7.212	
	<i>g parchi</i>			1.211.729	
	<i>h interesse comune</i>			329.952	
	<i>i istruzione superiore</i>			1.950	
				1.550.843	
	<i>impianti tecnologici</i>				361.236

4 – Modifiche cartografiche

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

pagina non scritta

estratto LEGENDA



case alte



case basse



case e lavoro



le case e le corti del centro storico



i luoghi dell'agricoltura



la ferrovia



le aree di ricucitura



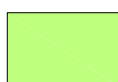
i luoghi del lavoro



i luoghi del lavoro con modificazione del tessuto urbano



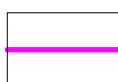
strumento urbanistico esecutivo



i servizi



gli impianti tecnologici



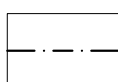
allineamento su strada delle case



bordi da riqualificare



percorso attrezzato a servizi



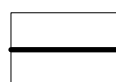
fascia di rispetto



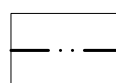
luoghi del lavoro in area impropria



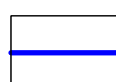
fascia di protezione antinquinamento



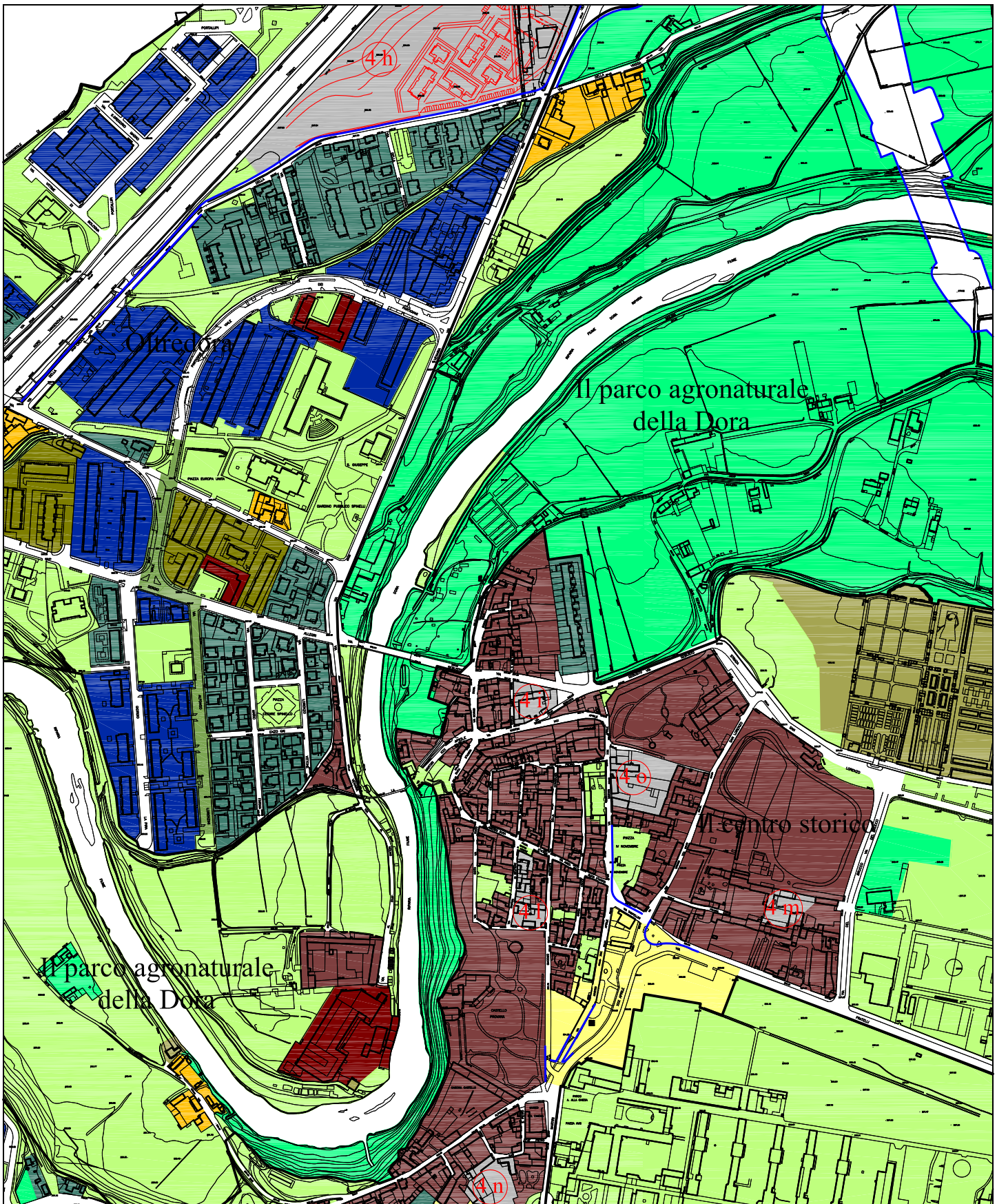
luoghi di progetto



comparto di intervento



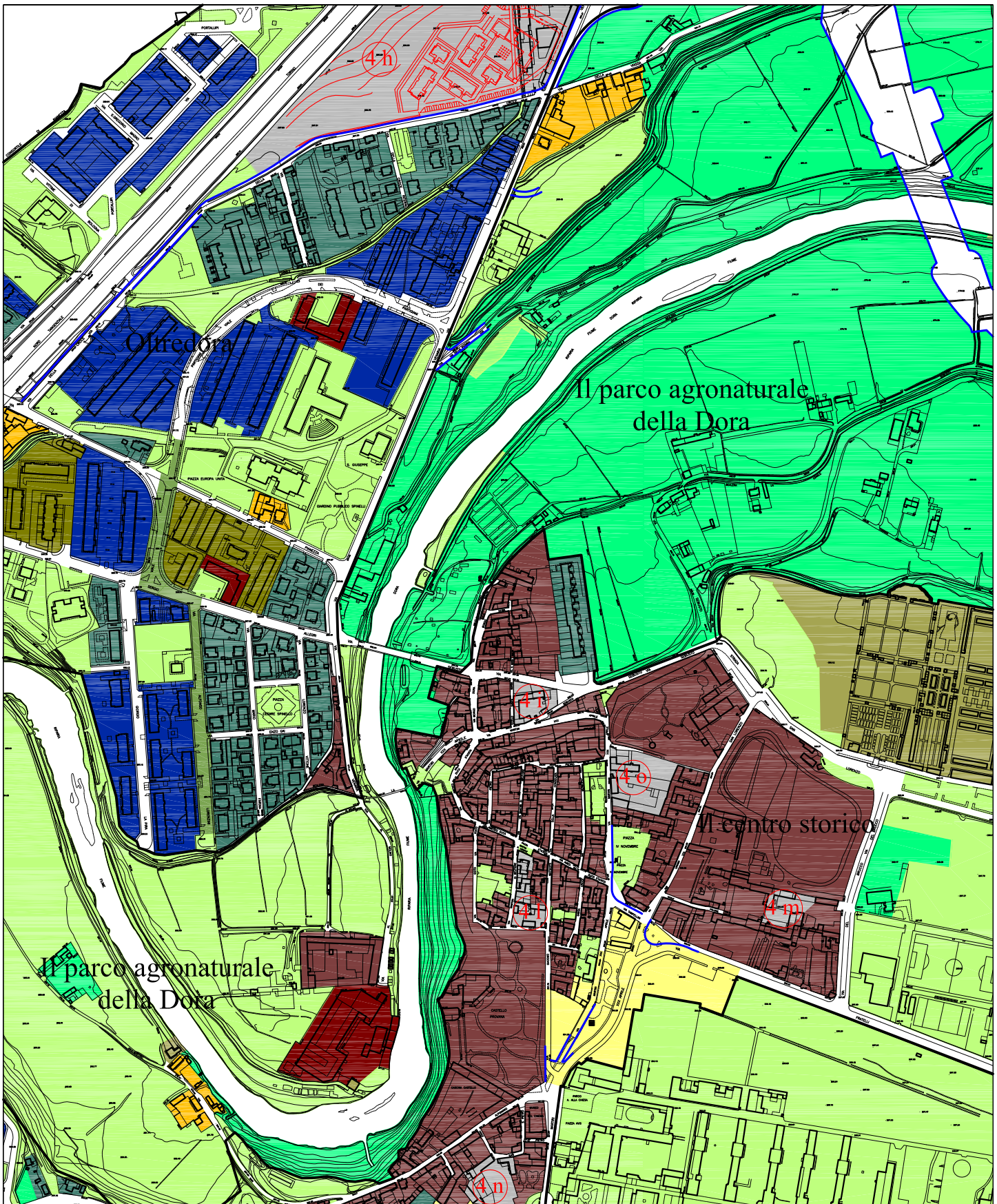
allineamento stradale



P.R.G.C. VIGENTE - Inquadramento normativo

Stralcio Tavola n. 13

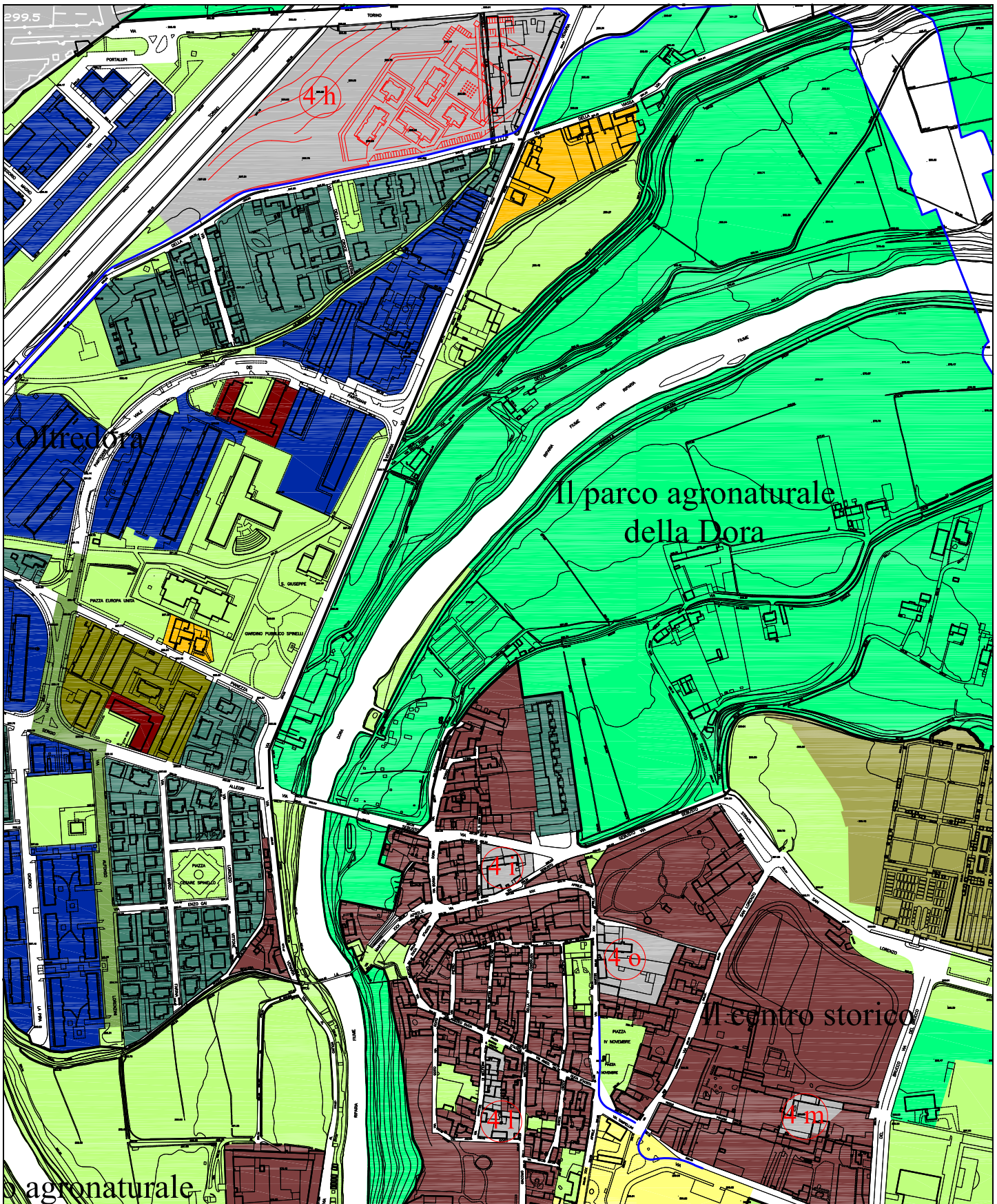
scala 1:6000



VARIANTE - Inquadramento normativo

Stralcio Tavola n. 13

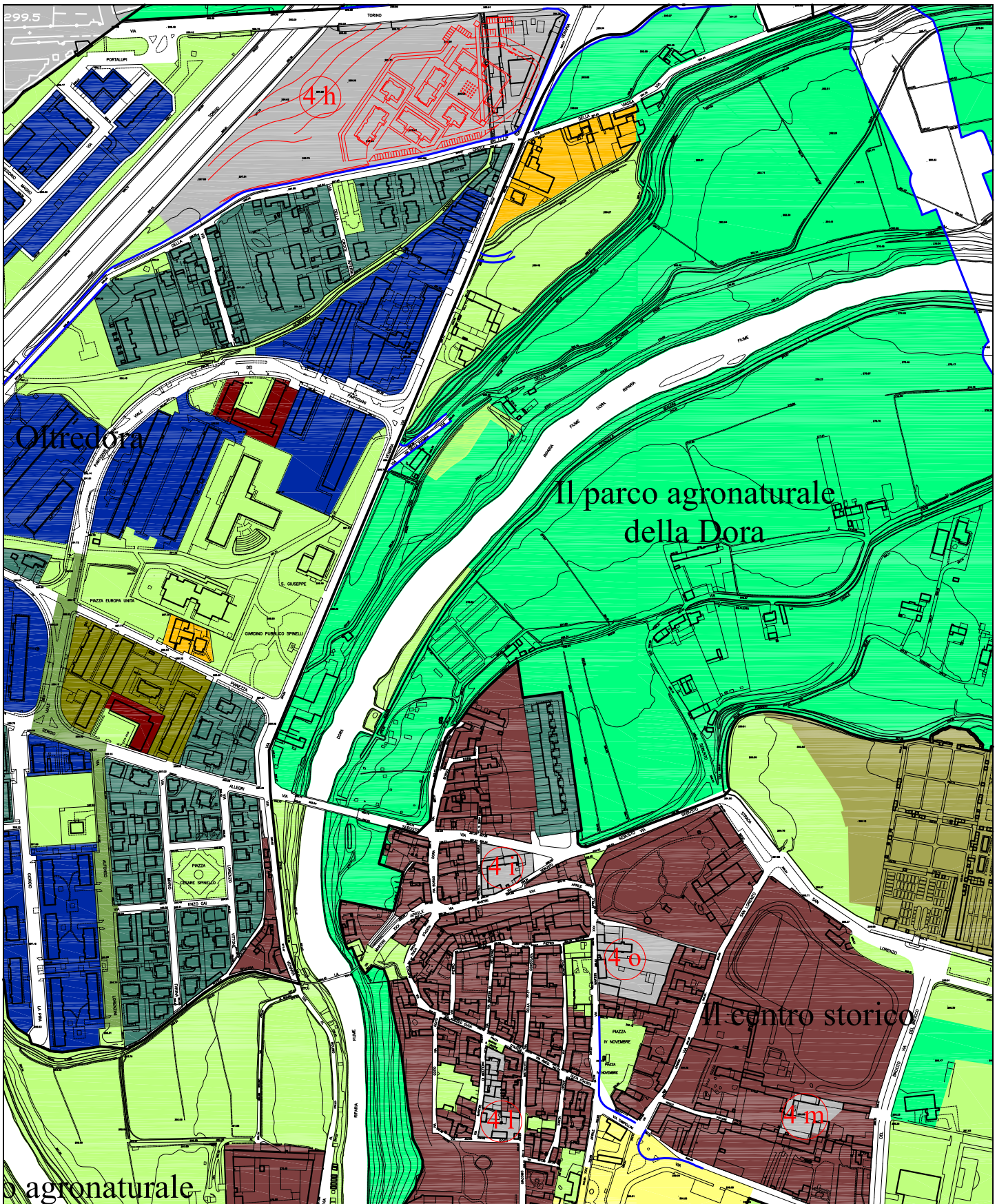
scala 1:6000



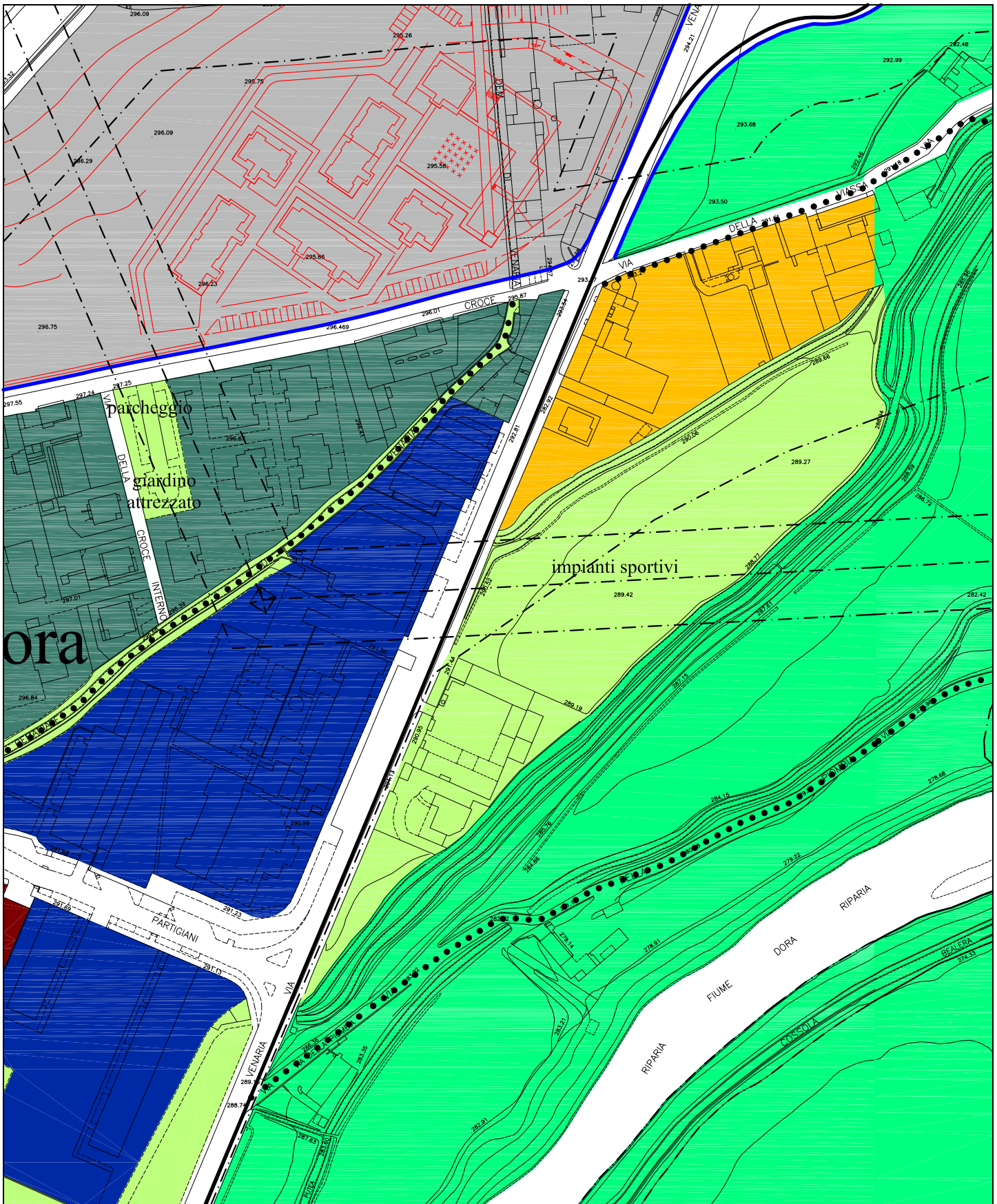
P.R.G.C. VIGENTE - Inquadramento normativo

Stralcio Tavole n. 7.1

scala 1:5000



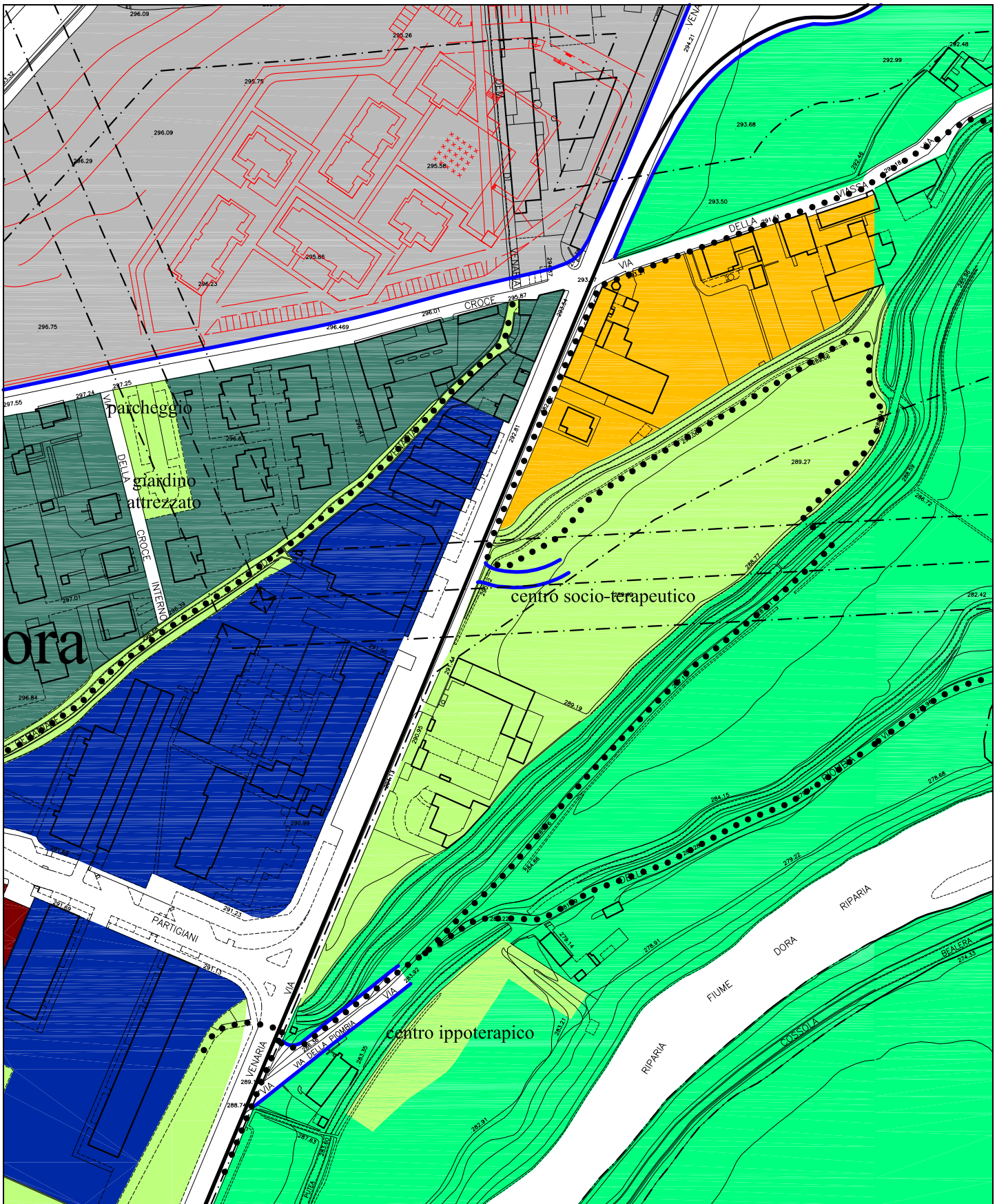
VARIANTE - Inquadramento normativo
Stralcio Tavole n. 7.1 *scala 1:5000*



P.R.G.C. VIGENTE - Inquadramento normativo

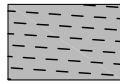
Stralcio Tavole n. 8.8 - 8.14

scala 1:2000

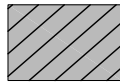


VARIANTE - Inquadramento normativo
Stralcio Tavole n. 8.8 - 8.14 scala 1:2000

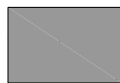
LEGENDA



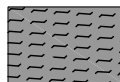
servizi a livello comunale articolo 21 legge regionale 56/77



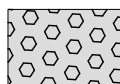
servizi d'interesse generale articolo 22 legge regionale 56/77



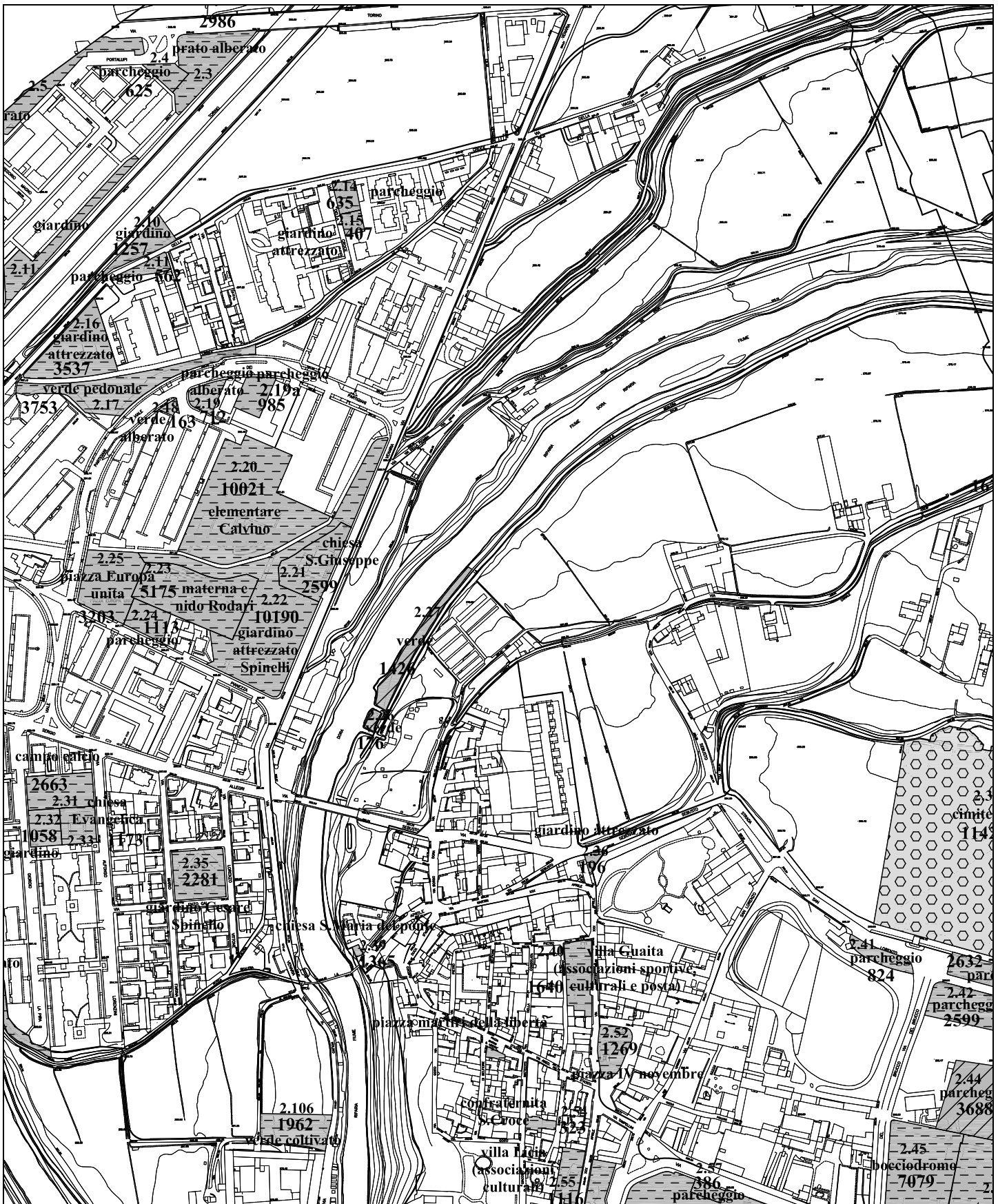
le aree di ricucitura



strumenti urbanistici

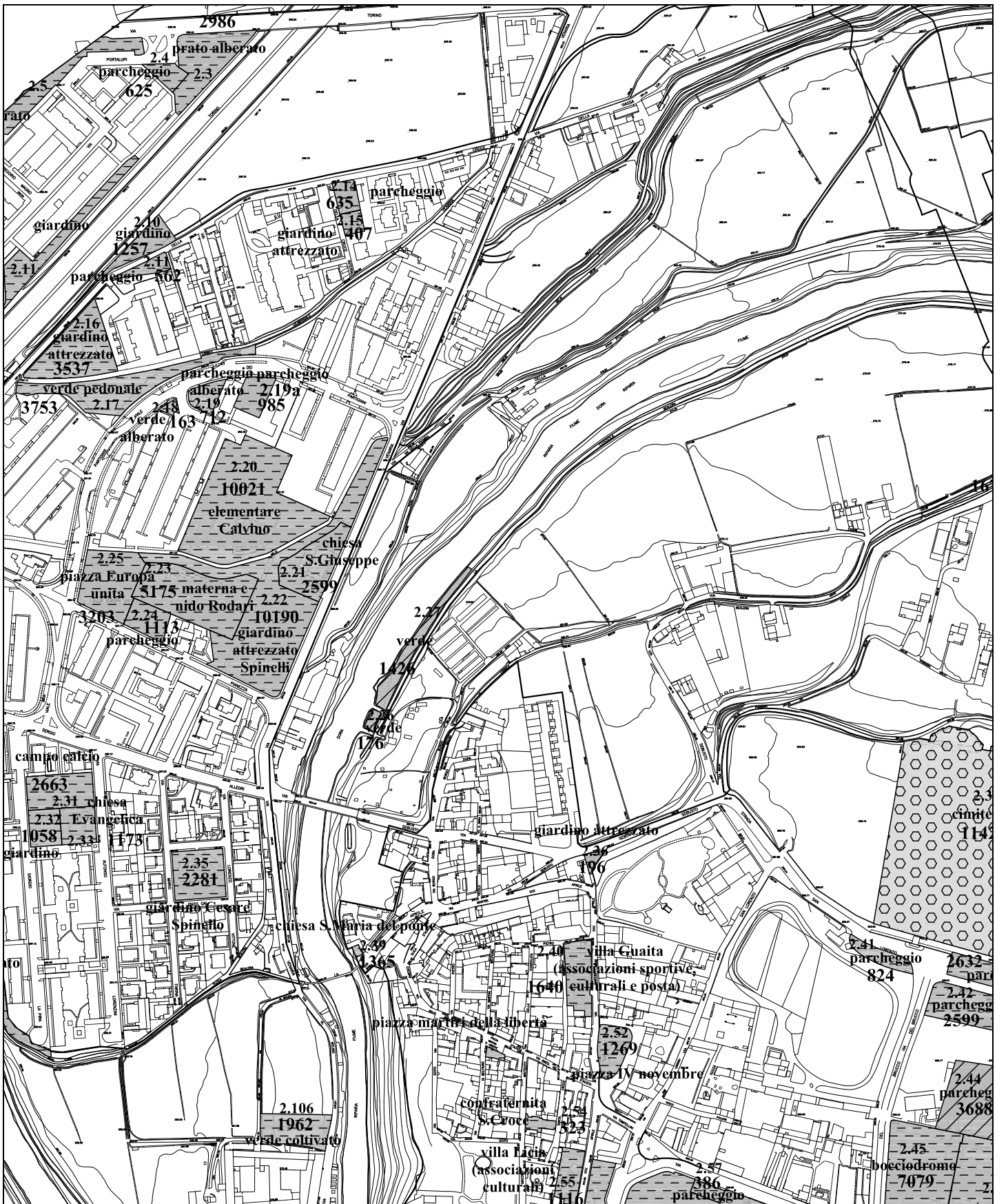


impianti tecnologici



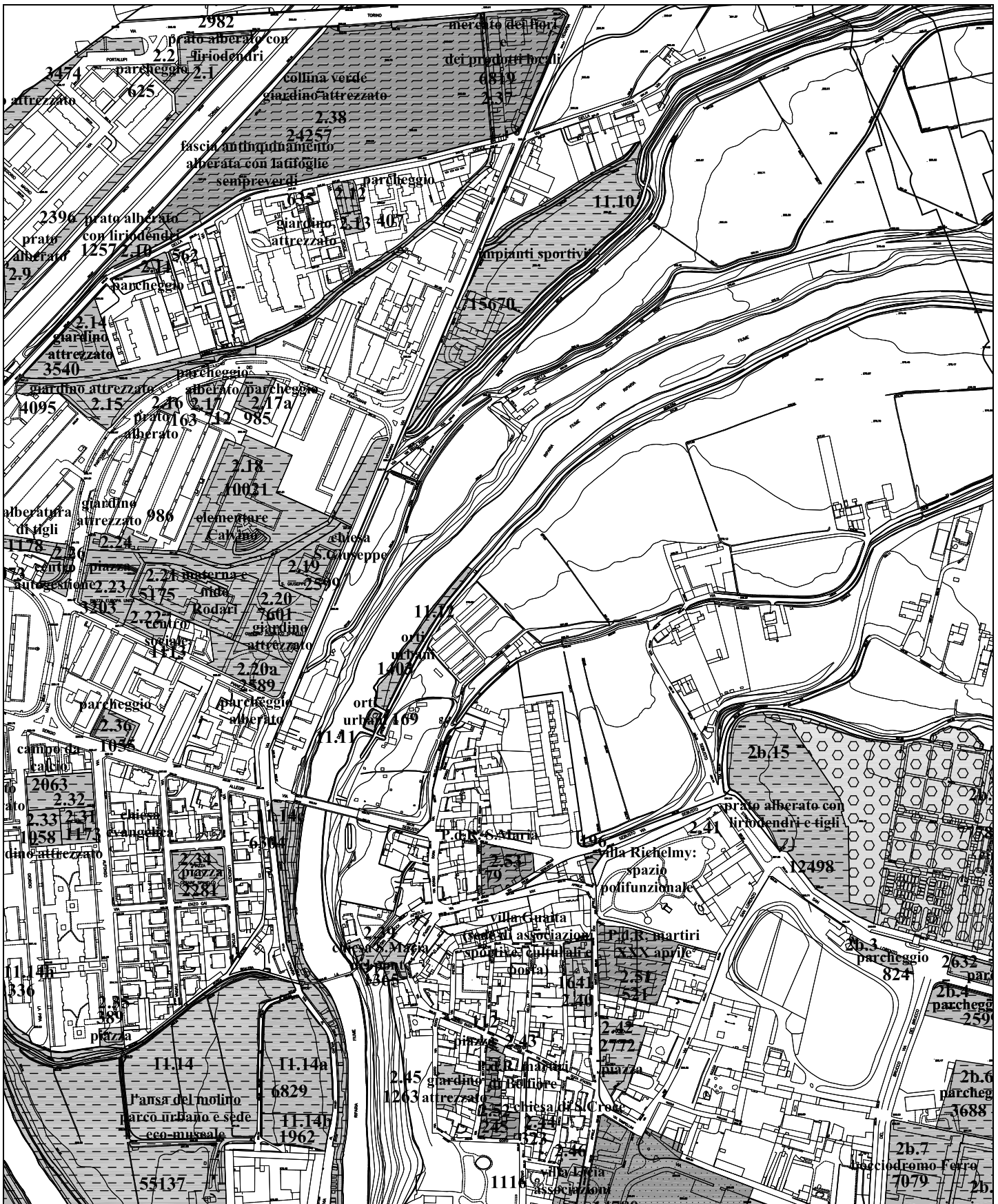
P.R.G.C. VIGENTE - Servizi Esistenti scala 1:5000

Stralcio Tavole n. 4.1



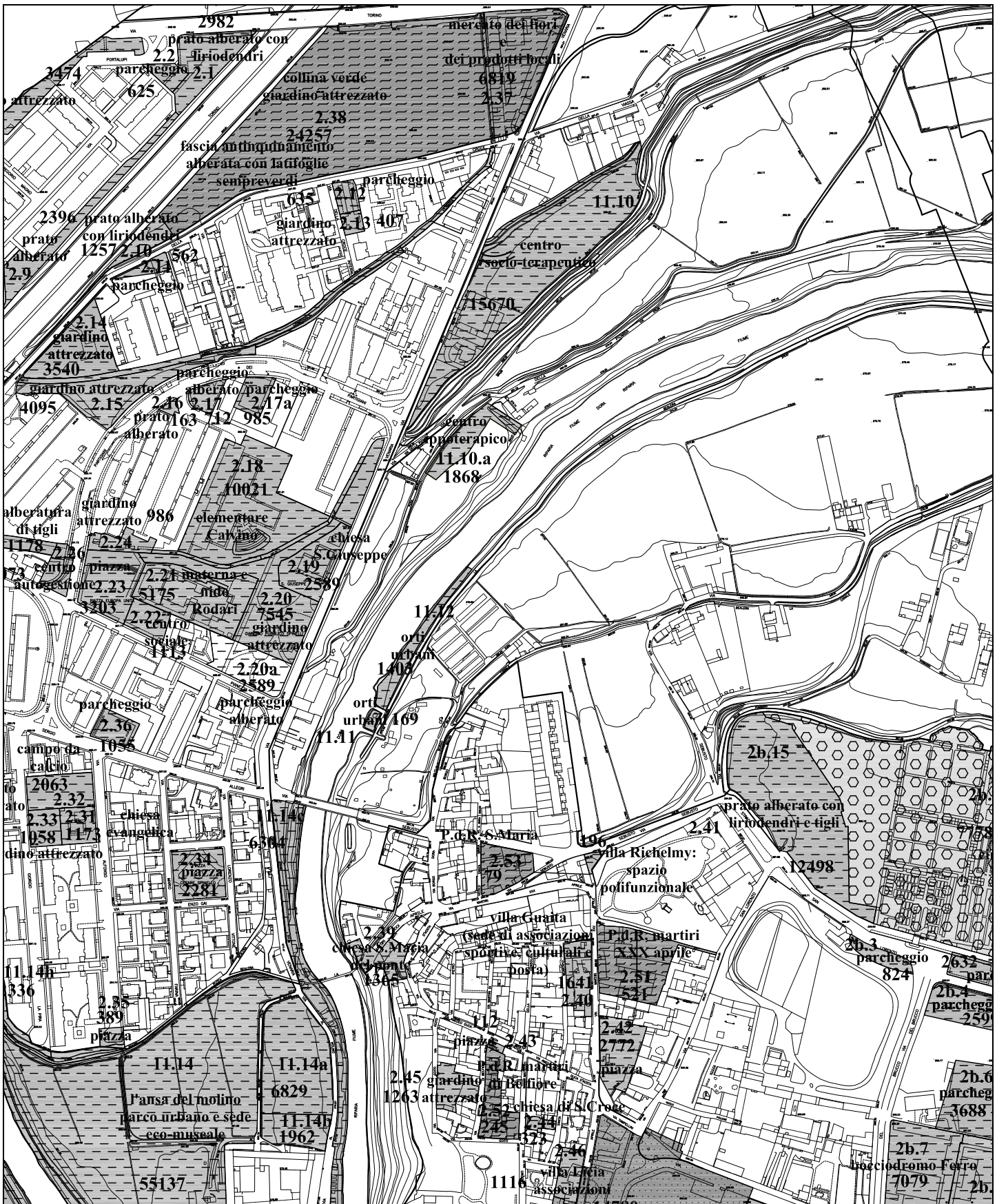
VARIANTE - Servizi Esistenti scala 1:5000

Stralcio Tavole n. 4.1



P.R.G.C. VIGENTE - Servizi in Progetto scala 1:5000

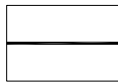
Stralcio Tavole n. 5.1



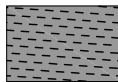
VARIANTE - Servizi in Progetto scala 1:5000

Stralcio Tavole n. 5.1

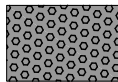
LEGENDA



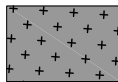
fascia di rispetto del fiume Dora



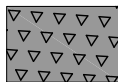
bosco planiziale



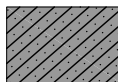
bosco ripario



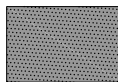
bosco misto



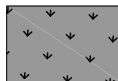
boscaglia pioniera



robiniето a sottobosco banale



robiniето a sottobosco poco alterato



fragmiteto



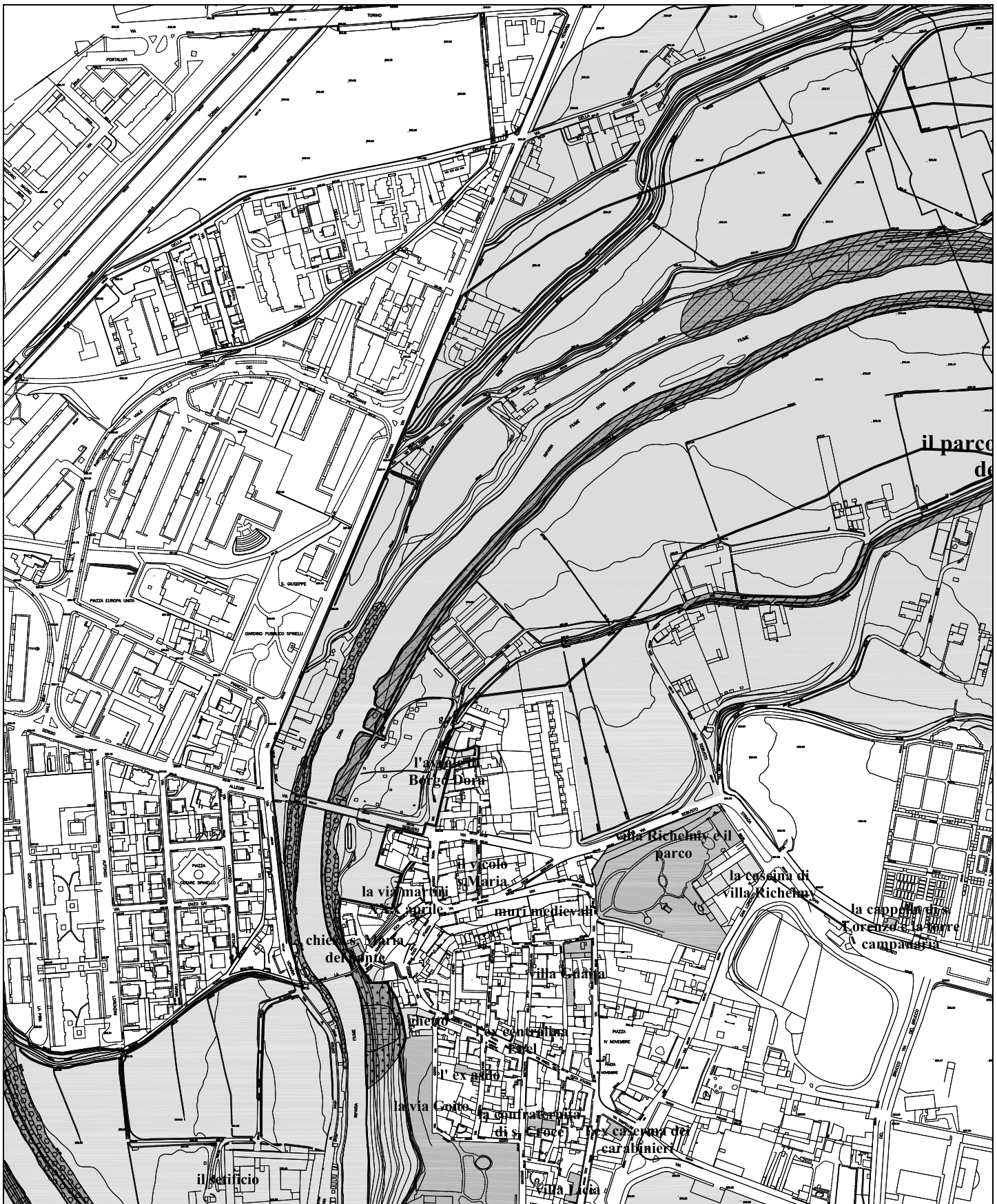
vegetazione nitrofila



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



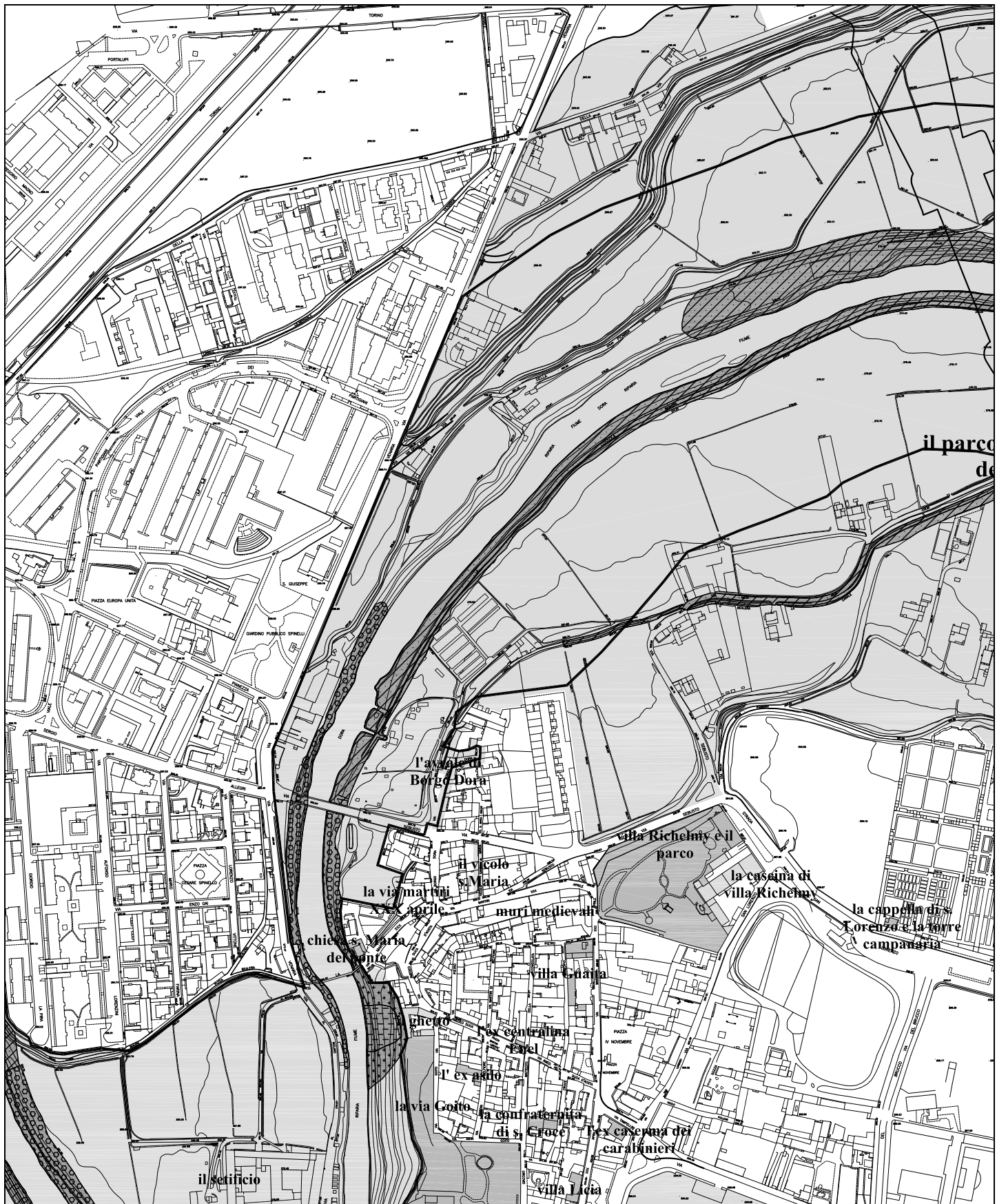
beni culturali ambientali ai sensi dell'articolo N°24
legge Regionale N°56 del 5-12-1977 "Tutela ed uso del suolo"



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

Stralcio Tavola n. 2.1

scala 1:5000

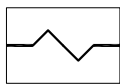


VARIANTE - *Tutela dei beni storici e monumentali e tutela ambientale*

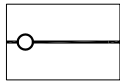
Stralcio Tavola n. 2.1

scala 1:5000

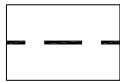
LEGENDA



limite aeroporto



zona di rispetto aeroportuale



zona di rispetto cimiteriale



fascia di rispetto del fiume Dora



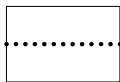
fascia di rispetto elettrodotti



fascia di rispetto delle ferrovie



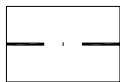
limite del parco della Dora



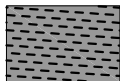
zona di rispetto dei pozzi



fascia di rispetto stradale



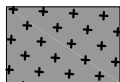
fascia di rispetto della metropolitana



bosco planiziale



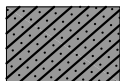
bosco ripario



bosco misto



boscaglia pioniera



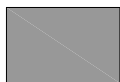
robinieta a sottobosco banale



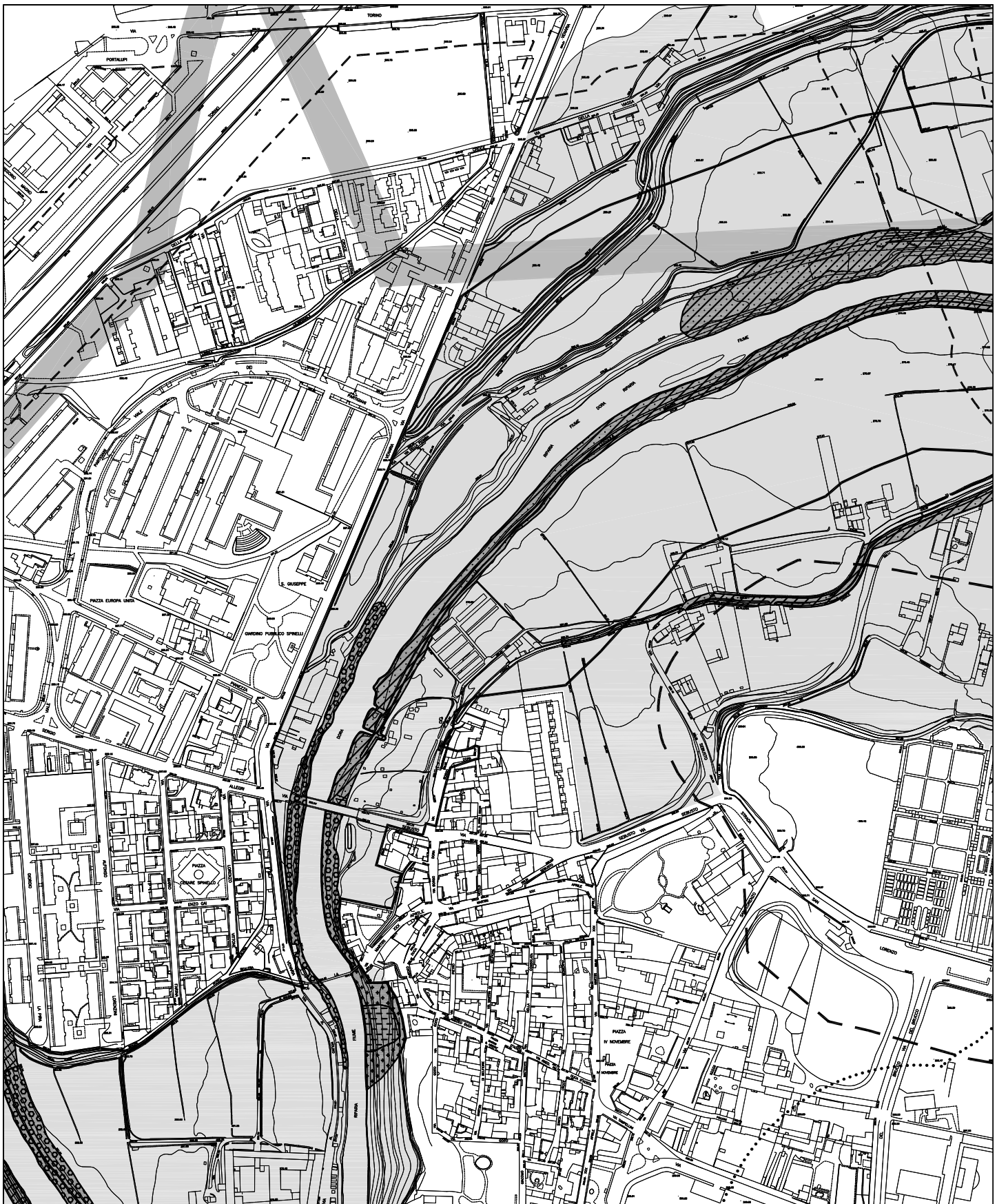
robinieta a sottobosco poco alterato



fragmiteto



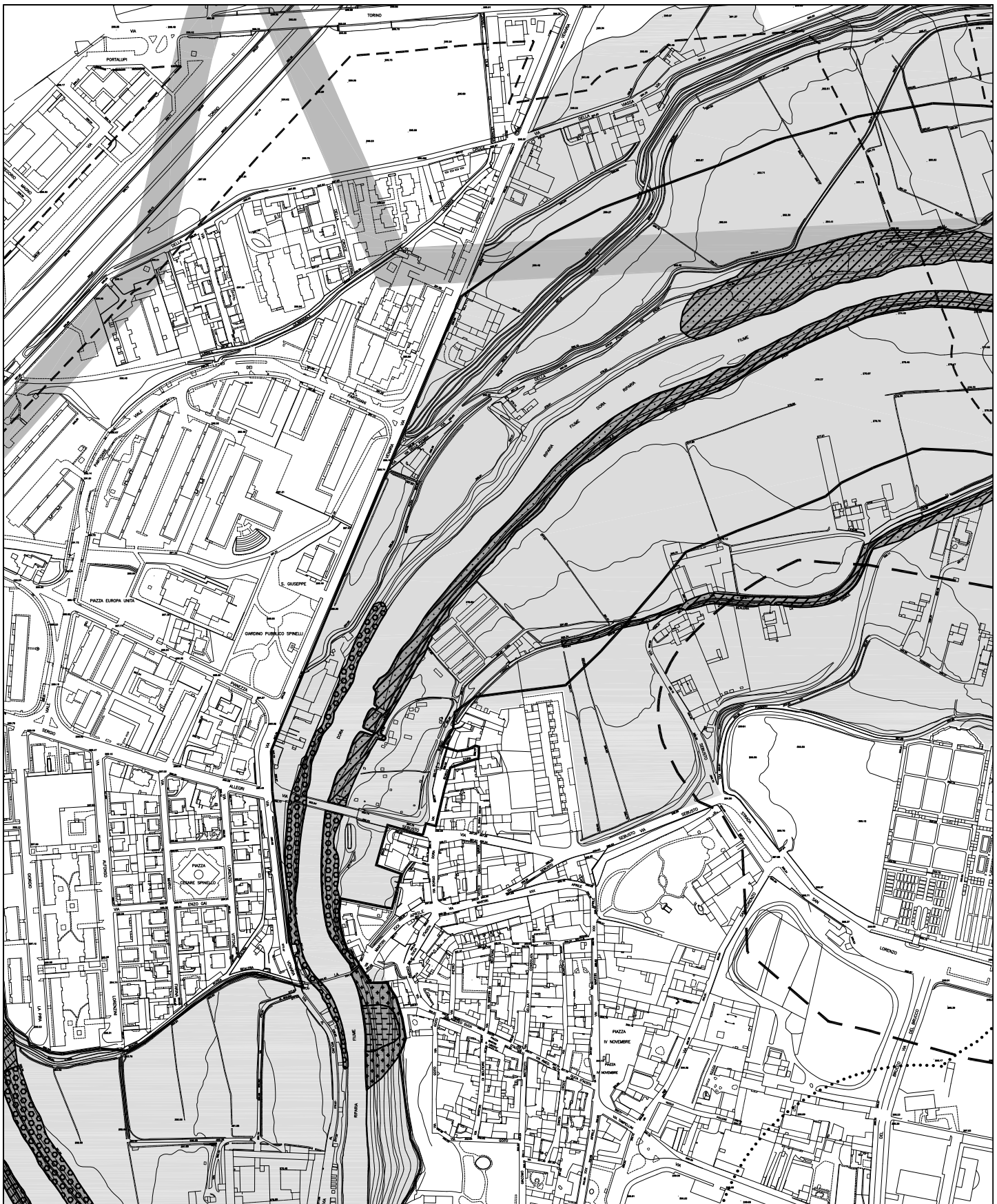
vegetazione nitrofila



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

Stralcio Tavole n. 3.1

scala 1:5000



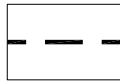
VARIANTE - Vincoli idrogeologici, fasce e zone di rispetto

Stralcio Tavole n. 3.1

scala 1:5000

LEGENDA

RETE GAS

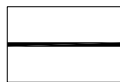


rete principale



rete di distribuzione

RETE ENERGIA ELETTRICA



rete AEM a bassa tensione



rete ENEL a media tensione

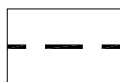


rete illuminazione pubblica

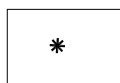


cabina secondaria di distribuzione

RETE ACQUEDOTTO



condotte acquedotto



pozzi di captazione



serbatoi seminterrati



serbatoi pensili



idranti 45



idranti 75



P.R.G.C. VIGENTE - La città sotterranea: Rete Gas
Stralcio Tavole n. 6.1.1 **scala 1:5000**



VARIANTE - La città sotterranea: Rete Gas
Stralcio Tavole n. 6.1.1 **scala 1:5000**



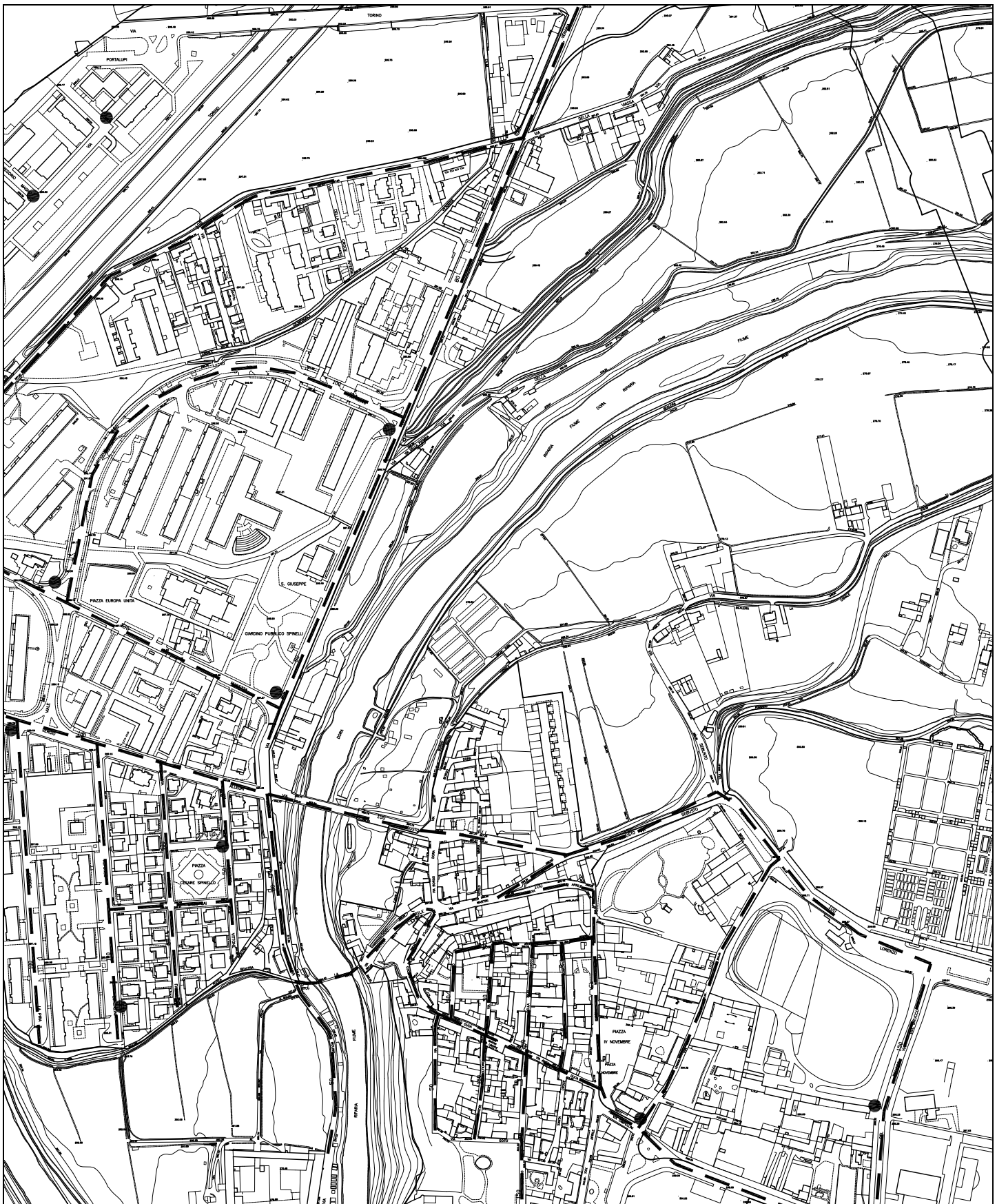
P.R.G.C. VIGENTE - La città sotterranea: Rete Energia Elettrica
Stralcio Tavole n. 6.2.1 **scala 1:5000**



VARIANTE - La città sotterranea: Rete Energia Elettrica
Stralcio Tavole n. 6.2.1 **scala 1:5000**

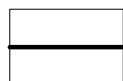


P.R.G.C. VIGENTE - La città sotterranea: Rete Acquedotto
Stralcio Tavole n. 6.3.1 **scala 1:5000**



VARIANTE - La città sotterranea: Rete Acquedotto
Stralcio Tavole n. 6.3.1 **scala 1:5000**

LEGENDA



reti della fognatura mista esistente

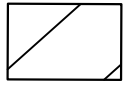


P.R.G.C. VIGENTE - La città sotterranea: Rete Fognaria
Stralcio Tavole n. 6.4.1 **scala 1:5000**



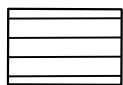
VARIANTE - La città sotterranea: Rete Fognaria
Stralcio Tavole n. 6.4.1 **scala 1:5000**

LEGENDA DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA



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

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

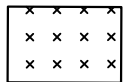


a) porzioni di territorio senza segni di instabilità per le quali, a causa di bruschi cambi di acclività, occorre attuare modesti accorgimenti tecnici al fine di preservare la stabilità del singolo lotto e della zona circostante;

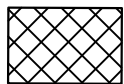


b) possibilità di allagamento in seguito ad eventi meteorici eccezionali con flussi d'acqua a bassa energia.

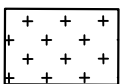
Classe 3 - Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo:



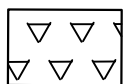
a) porzioni di territorio inedificate ed inidonee a nuovi insediamenti;



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



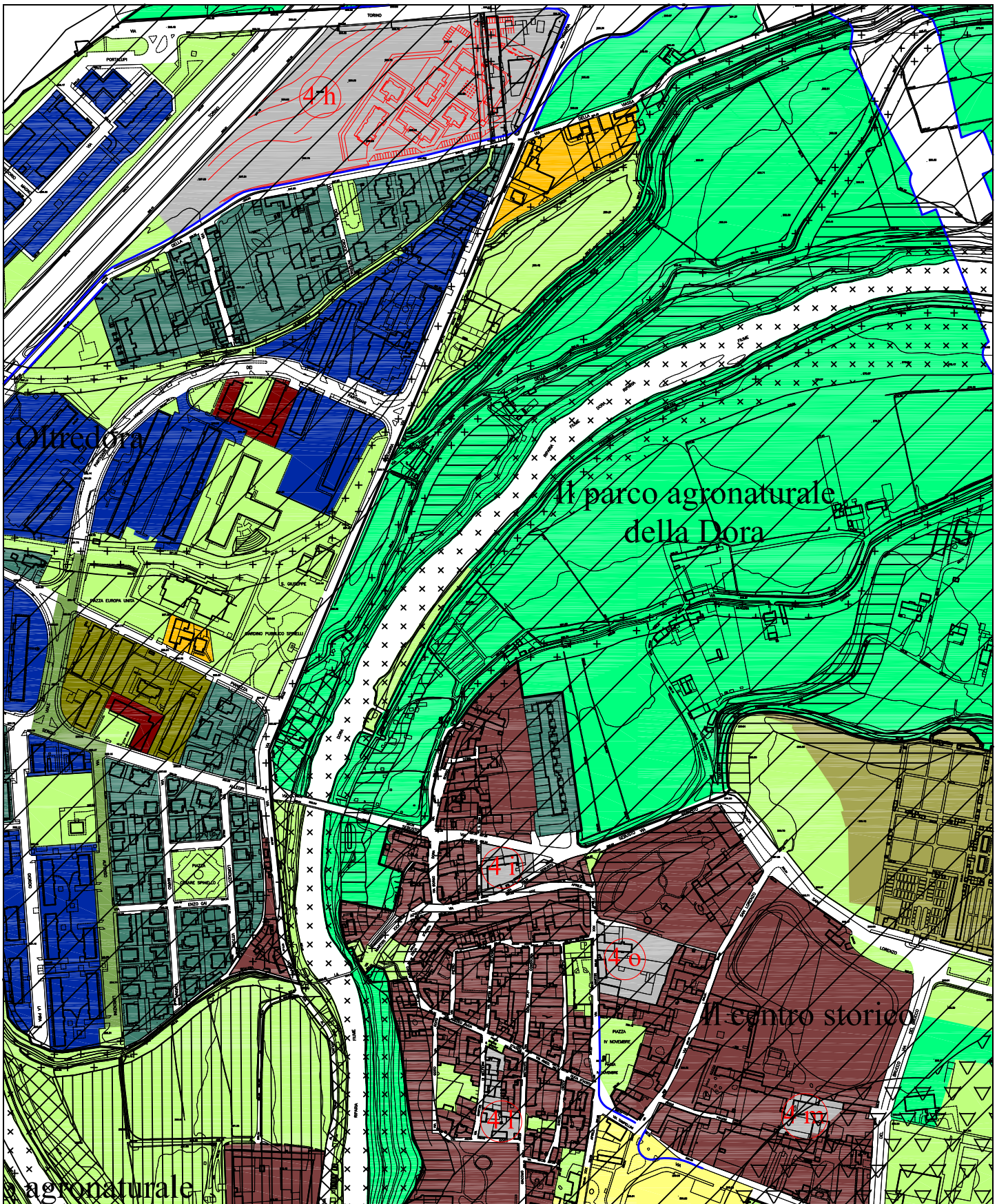
Fasce di rispetto dei corsi d'acqua artificiali ai sensi della L.R. n.56 del 1977 e della Circ. 7/lap del 1996, assimilate alla classe 3a se non edificate e 3b se edificate.



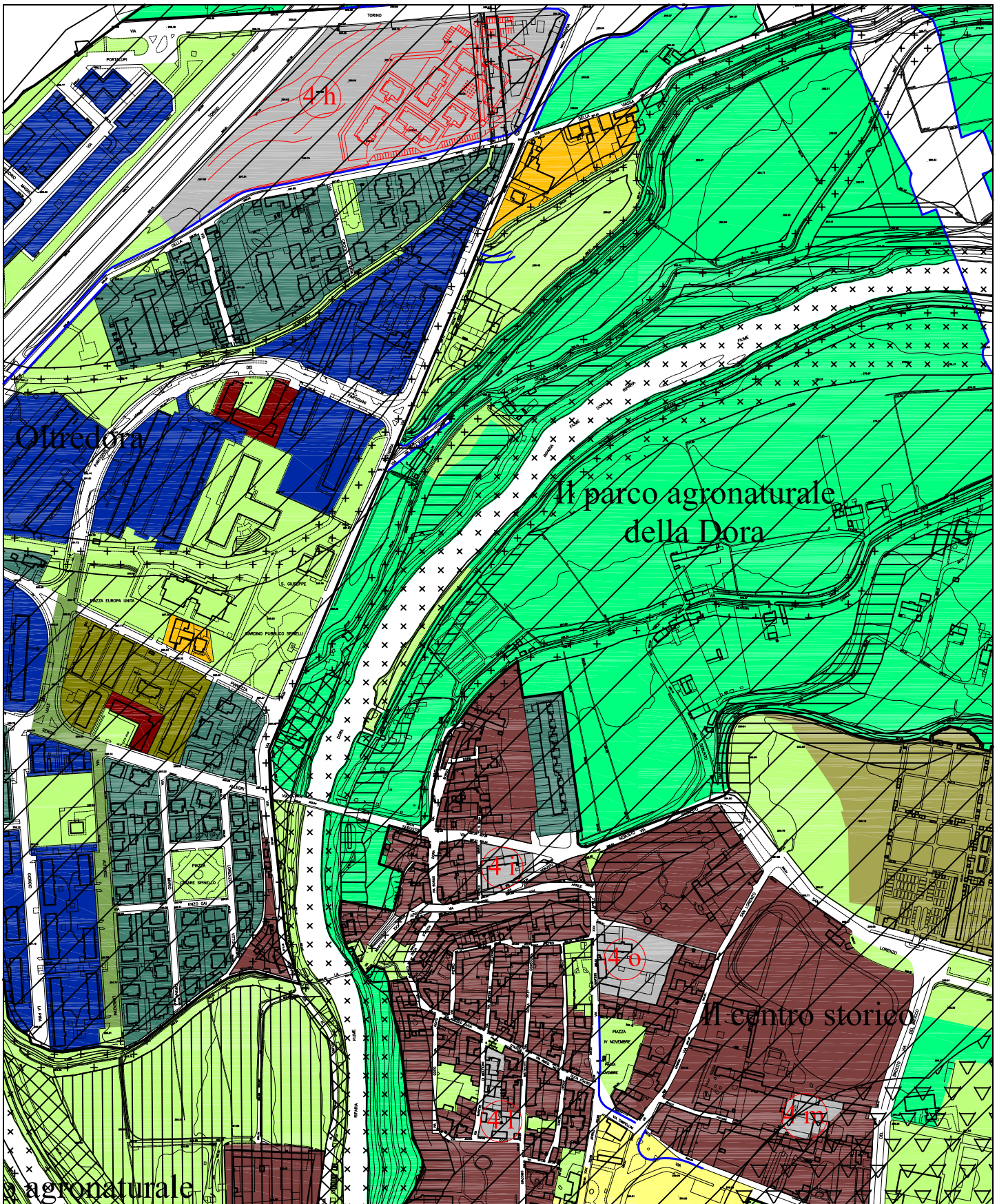
Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

su rilievi del febbraio 1999

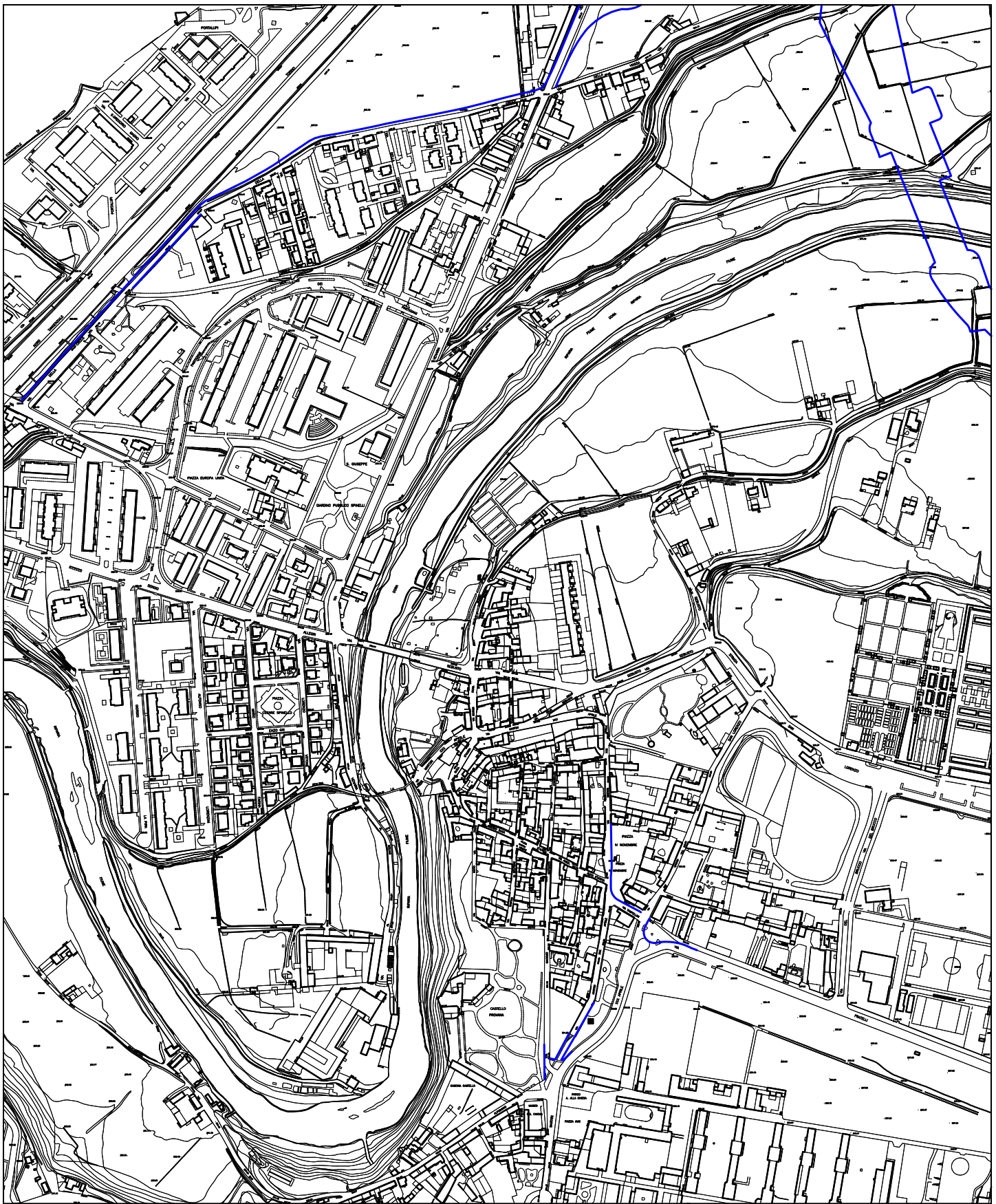
aggiornati all'aprile 2002



P.R.G.C. VIGENTE - Carta di sintesi pericolosità geomorfologica
Stralcio Tavole n. 11.7.1 **scala 1:5000**



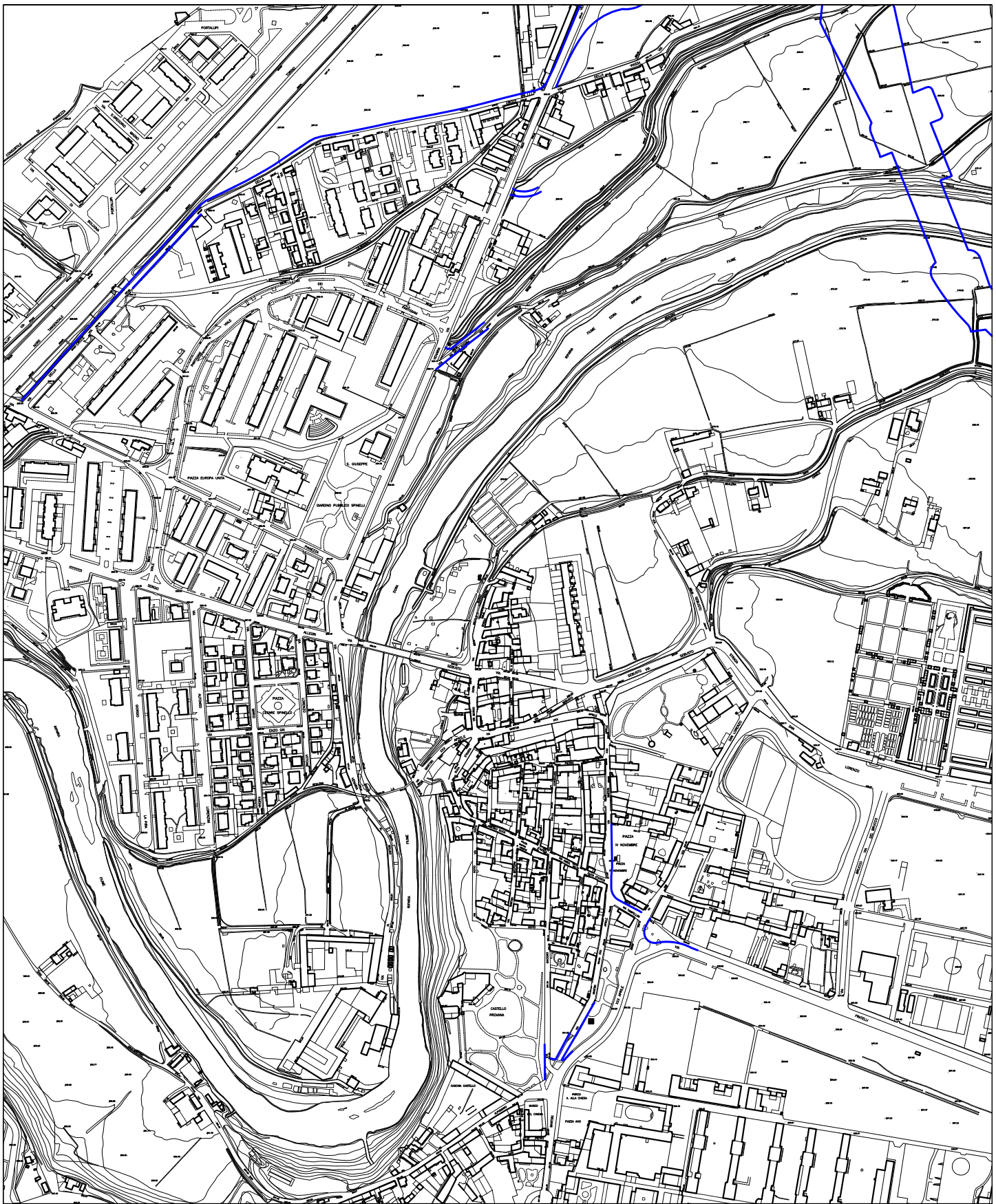
VARIANTE - *Carta di sintesi pericolosità geomorfologica*
Stralcio Tavole n. 11.7.1 **scala 1:5000**



P.R.G.C. VIGENTE - *Tavola della Viabilità*

Stralcio Tavola n. 13.1

scala 1:6000



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

Legenda degli Insediamenti Commerciali



addensamento commerciale A1



addensamento commerciale A3



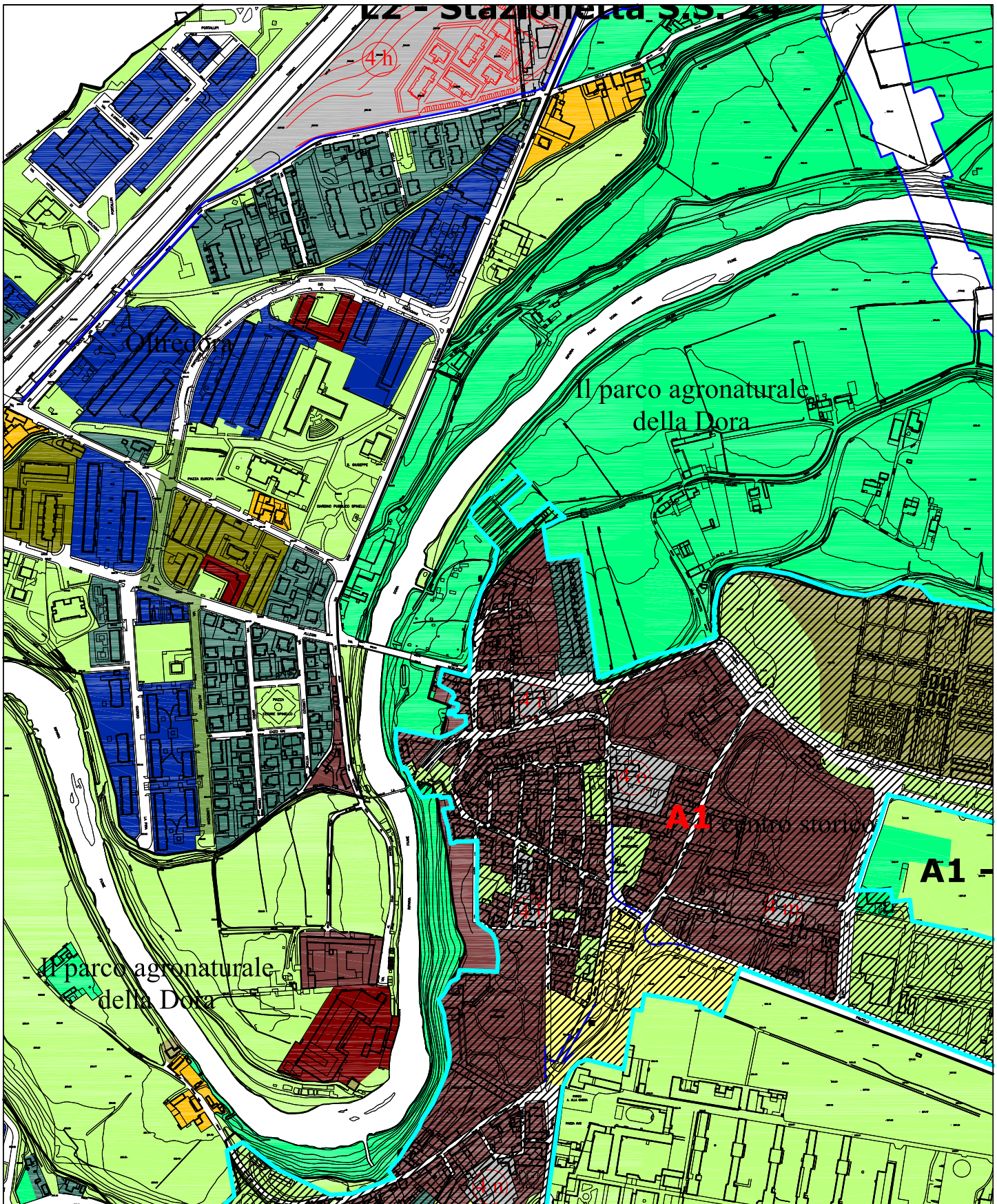
addensamento commerciale A4



localizzazione L1



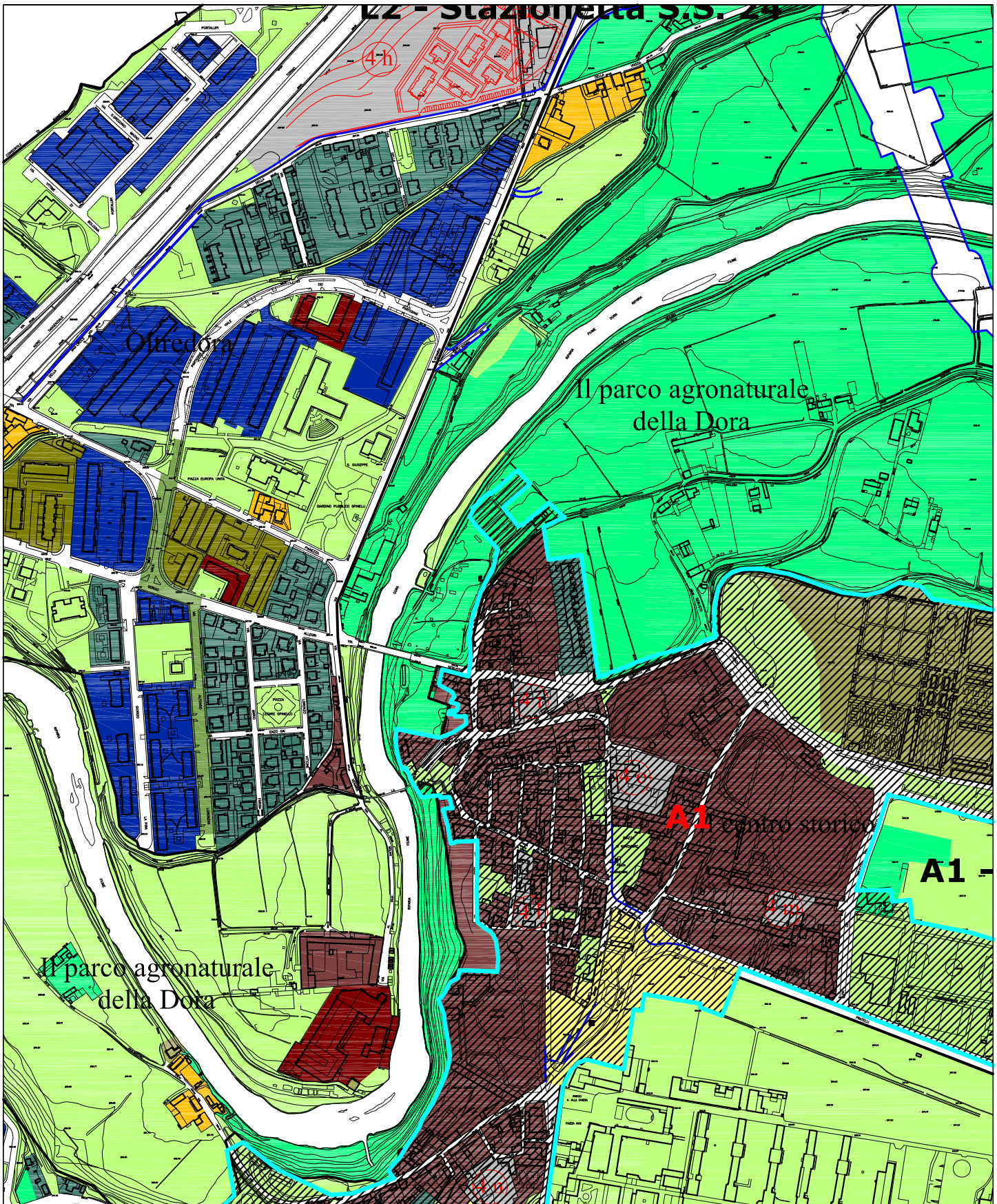
localizzazione L2



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

Stralcio Tavola n. 14.1

scala 1:6000



VARIANTE - Perimetrazione zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC

Stralcio Tavola n. 14.1

scala 1:6000