

I bordi della città e le aree di via Rosa Luxemburg

1. L'ambito di intervento

L'ambito è caratterizzato da un tessuto monofunzionale composto da capannoni industriali e impianti tecnologici insediatisi all'interno dell'ansa del fiume, occupando intensivamente l'area al di sotto del terrazzamento del Campo Volo. L'ambito è interamente ricompreso all'interno dell'ansa e confina a est, lungo strada della Berlia, con il limite amministrativo della città di Torino; è attraversato dal tratto in sopraelevata del raccordo tangenziale di corso Marche.

2. Obiettivi di piano

L'ipotesi di trasformazione si inserisce entro il tema dei *Bordi della città*. L'area di via Rosa Luxemburg, alla periferia est della città di Collegno, si configura come luogo delle relazioni tra infrastrutture e fabbriche, tra luogo costruito, campagna e fiume, rimandando al tema *Dove la città incontra il fiume*. Il piano promuove la riqualificazione del bordo, ponendo attenzione alle compatibilità ambientali ed agli spazi pubblici di servizio

3. Motori di trasformazione

I motori della trasformazione possono essere così schematicamente riassunti:

La nuova via Tampellini: è elemento di raccordo tra corso Marche e lo svincolo tangenziale di Collegno, attraverso il nuovo ponte sulla Dora; essa consentirà di servire le tre aree produttive di Collegno – S.S. 24, Rosa Luxemburg e De Amicis – e definirà il nuovo attraversamento nord-ovest, sud-est della città. Oggi, l'area industriale di via Rosa Luxemburg sembra fare parte del tessuto di Torino, in quanto è raggiungibile unicamente dal versante orientale, servito da viabilità torinese. La nuova infrastruttura permetterà di collegare funzionalmente l'ambito al territorio collegnese e di avvicinarlo al centro urbano.

La trasformazione del Campo volo a verde pubblico: Il Campo Volo è individuato come risorsa ambientale di interesse a scala sovracomunale. Il verde pubblico si affiancherà all'attuale destinazione di aeroporto turistico, scuola di volo e sede della Protezione Civile, con il potenziamento della struttura al servizio dell'attività aeroportuale.

4. Il progetto

Il progetto prevede la risistemazione delle strade esistenti, con la revisione delle sezioni e la predisposizione di marciapiedi e parcheggi alberati. L'impianto viabilistico dovrà assumere carattere urbano e garantire una fruizione qualificata delle aree pubbliche allestite a realizzare spazi di relazione e attrezzate con servizi alla produzione (parcheggi, punto di ristoro, aree verdi attrezzate per la sosta anche in relazione alla prossimità di uno dei percorsi pedonali del parco agronaturale della Dora)

5. Le Relazioni

Relazioni per i luoghi del lavoro:

Gli interventi di modificazione del tessuto esistente dovranno tendere alla riqualificazione dell'ambito in relazione alla prossimità al parco ponendo attenzione

all'uso dei materiali e ad una architettura più attenta alle compatibilità ambientale, integrata al sistema del verde; dato l'elevato rapporto di copertura, dovrà essere garantita la massima permeabilità delle superfici libere del lotto. Al fine di pervenire ad una migliore qualità ambientale, gli interventi dovranno fare riferimento alla Direttiva 24 settembre 1996/61CE, sulla prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento acustico, dell'acqua, del suolo e dell'aria.

6. Ambiti normativi

i luoghi del lavoro descrive quei luoghi dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio. I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto, sono distinti in due categorie, mentre per i nuovi impianti non è prevista alcuna distinzione.

La categoria P comprende ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime.

La categoria T comprende ciò che è relativo alle attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, ai pubblici esercizi, all'artigianato di servizio, alle libere professioni, al credito e delle assicurazioni, alla direzionalità, alla ricettività alberghiera, alle attività congressistiche ed espositive, alla cultura e al tempo libero. Nell'ambito normativo i luoghi del lavoro potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente nel rispetto dell'art. 14 delle norme generali e di modificazione del tessuto urbano laddove individuato sulla tavola normativa.

i servizi descrive i luoghi destinati a servizi, specificandone la denominazione, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città. Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alle previsioni del progetto. Il progetto individua e nomina le aree a servizi: *area di via Marchesi, attrezzature al servizio della produzione*: mq 15.770 area destinata a parcheggi e attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi; parcheggi regolamentati su strada, mq 2.000

Campo nomadi – L'area a servizi destinata a campo nomadi accoglie l'area di sosta attrezzata così come previsto nell'art. 4 della legge 10 giugno 1993, n. 26 "Interventi a favore della popolazione zingara", ovvero i servizi e le abitazioni per la popolazione nomade. L'area è attrezzata con edifici a servizi igienici, a servizi generali, parcheggi, giardino attrezzato, abitazioni temporanee è pari a mq 8.108, l'area a parcheggio libero è pari a mq. 2000. Per la complessa natura dell'insediamento, tale da richiedere, per la propria completa gestione, l'azione integrata e coordinata del Comune, della Regione e di altre Amministrazioni o soggetti pubblici, si individua nell'Accordo di Programma lo strumento in grado di assicurare il coordinamento delle azioni e di determinarne tempi e modalità.

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 refluitamento 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 ove previsto nella specifica scheda normativa. 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 B, e L.R. 56/77 e s.m.i. art 26 lett. C.

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

- la modificazione del tessuto edilizio esistente:

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 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 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.

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

Per i luoghi del lavoro di via Marchesi, contraddistinti al Catasto Terreni, Foglio 9, particella 12, l'intervento è subordinato ad apposita convenzione ai sensi dell'articolo 49 della l.r.56/77 al fine di disciplinarne le modalità i requisiti e i tempi.

Parametri

Indice fondiario: IF = 0,8 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0.60 mq/mq

Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m

Distanze minime tra gli edifici: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 15 m tra ambiti normativi differenti

Dc = 7,5 tra ambiti normativi con medesima destinazione, Dc = 0 con atto di vincolo fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione

Altezza massima : 13 m

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

Superficie permeabile all'interno del lotto 10 % della superficie fondiaria

Per i Servizi

Nell'area a servizi in via Marchesi è ammessa la modificazione del tessuto urbano da parte del Comune o enti istituzionalmente competenti o privati previa stipula di convenzione ai sensi dell'articolo 49 della l.r. 56/77, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione e gestione degli interventi attuando modesti accorgimenti tecnici al fine di preservare la stabilità del singolo lotto e della zona circostante.

Per gli impianti tecnologici

Sono unicamente ammessi impianti di depurazione delle acque o di produzione di energia idrica e affini.

E' ammessa la modificazione del tessuto edilizio nel rispetto delle distanze minime tra gli edifici: $D_e = 5$ m e delle distanze minime dai confini: $D_c = 20$ m.

6.2 Fasce di rispetto

Si individuano come evidenziate alla tavola di Inquadramento normativo.

Come indicato nella tavola 11.7 - Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica - l'area risulta compresa nella sottoclasse 2.a, quale porzione del territorio a pericolosità geomorfologica moderata senza segni di instabilità e con necessità eventuale di modesti accorgimenti tecnici al fine di preservarne la stabilità.

Fasce di rispetto aeroportuali: in tali fasce è unicamente ammessa la realizzazione di edifici a diretto servizio dell'attività aeroportuale, con assoluta esclusione della destinazione le case. Sono richiamate le disposizioni di cui agli artt. 714-715-716-717 del Codice della navigazione aerea così come modificati ed integrati dalla legge 4.2.1963 n. 58, e s.m.i., nonché delle norme internazionali I.C.A.O.

8. 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.