

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del



PROVINCIA DI TORINO

Settore Urbanistica e Ambiente

VARIANTE N.13, PARZIALE, AL PRGC

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

PROGETTO DEFINITIVO

Collegno, luglio 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. 13:**

Coordinatore e Responsabile del Procedimento: arch. Lorenzo De Cristofaro

Responsabile tecnico: arch. Roberto Pennella
Istruttore tecnico e disegnatore: geom. Luca Pia

Supporto tecnico-edilizio: geom. Pietro Gentile, geom. Roberto Barozzi
Supporto tecnico-operativo: dott. Andrea Zerbin
Supporto amministrativo: sig. Francesco Scarciglia

SOMMARIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Descrizione della variante

- 1a Premessa – dati P.R.G.C. vigente e Varianti precedenti
- 1b Contenuti e motivazioni generali
- 1c Verifica del rispetto dei requisiti delle varianti parziali
- 1d Valutazione di compatibilità acustica ex art. 5 L.R. 52/2000
- 1e Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e Valutazione del rischio industriale

2. Elenco puntuale delle modifiche

- 2a Norme tecniche di attuazione
- 2b Servizi di progetto – Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2
- 2c Elaborati cartografici

MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

3. Modifiche alle norme tecniche di attuazione:

- 3a Norme generali
- 3b Schede normative
 - *Il Centro Storico*
 - *Oltredora*
 - *Borgonuovo*
 - *Terracorta-Leumann*
 - *Borgata Paradiso*
 - *S. Maria - Regina Margherita*
 - *Savonera*
 - *Il territorio agricolo*
 - *Il parco agronaturale della Dora*
 - *I bordi della città e le aree di Via De Amicis*

4. Modifiche all'elaborato “Servizi di Progetto – Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2”

5. 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 del C.C. n. 111 del 09/11/2006 ha approvato del 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.;
- deliberazione C.C. n. 112 del 09/11/2006 relativa alla presa d’atto del verbale della conferenza di servizi del 12/09/2006 ed all’approvazione della 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.;
- deliberazione C.C. n° 127 del 20/12/2006 relativa all’approvazione del 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;

- deliberazione del C.C. n° 74 del 21/06/2007 di approvazione del 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.*");
- deliberazione C.C. n° 88 del 24/07/2007 relativa all'approvazione del 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.".
- deliberazione del C.C. n. 89 del 24/07/2007 di adozione del 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;
- deliberazione C.C. n. 94 del 24/07/2008 di approvazione del 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;
- deliberazione C.C. n. 131 del 30/10/2008 di approvazione variante ex art. 17, comma 8, L.r. 56/77, relativa all'area del nuovo ecocentro, e presa d'atto delle modifiche "ex officio" introdotte dalla Regione Piemonte al Piano Particolareggiato "Area ELBI" e contestuale Variante n. 6;
- con deliberazione C.C. n. 62 del 21/04/2009 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n. 11 al P.R.G.C., mediante la procedura dell'art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa all'attuazione del P.E.C.L.I. "Cascina Canonica" ed alla modifica del comparto 1;
- con deliberazione C.C. n. 64 del 21/04/2009 ha preso atto del verbale della conferenza di servizi del 23/01/2009 ed ha approvato la variante al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive finalizzato alla rilocalizzazione insediamento produttivo della Società Prima Industrie. S.p.a.;
- con deliberazione C.C. n. 83 del 27/05/2010 ha approvato il Progetto definitivo di variante parziale n. 12 al P.R.G.C., mediante la procedura dell'art. 17, comma 7, della L.r. 56/77, relativa alla previsione di un centro polifunzionale per l'autismo e di un centro ippoterapico rispettivamente in via Venaria e via Della Piombia.

Ib – Contenuti e motivazioni generali

A scopo introduttivo, di seguito si richiamano integralmente le considerazioni che hanno condotto all'adozione del Progetto preliminare della Variante:

Con deliberazione n. 19 del 12.02.2009 il Consiglio Comunale ha approvato gli *indirizzi urbanistici per la conclusione del mandato della corrente Amministrazione*.

Tale deliberazione ha prefigurato un quadro programmatico di interventi attinenti alla pianificazione del territorio, alla disciplina delle trasformazioni e alla difesa ambientale, maturato in risposta ad esigenze espresse in tal direzione dallo stesso Consiglio Comunale con l'obiettivo del miglioramento della qualità urbana e della vita per i cittadini collegnesi, fornendo indirizzi urbanistici e indicazioni sui singoli atti da assumere.

In sintesi, le indicazioni della delibera "quadro" evidenziano la necessità di:

- tenere conto, con riferimento alle aree a servizi, delle recenti evoluzioni sui vincoli di carattere espropriativo e attribuire alle aree medesime un indice perequativo;
- con riferimento al Campo Volo, estendere il perimetro del *luogo di progetto* "Il Parco Agronaturale della Dora" includendo l'attuale *luogo di progetto* "Il Campo Volo" ed attribuire specifica destinazione urbanistica di attrezzatura speciale (di tipo aeroportuale) per quanto riguarda l'ambito attualmente destinato ad aeroporto, e di area per servizi di interesse generale, per parchi pubblici urbani e comprensoriali, come definiti dall'art. 22 della L.R. 56/77, per la restante superficie, alla quale dovrà essere assegnato un indice perequativo da utilizzare nell'ambito di trasformazioni urbanistiche comunali e/o sovracomunali;
- procedere a confermare o modificare le destinazioni d'uso previste dalla delibera di indirizzi del 26/05/2005 per la trasformazione delle aree incluse nel luogo di progetto "I Bordi della città e le aree di Via De Amicis", oltre a fissare - eventualmente - il concetto del trasferimento della S.L.P. dal Campo Volo e/o introdurre altri principi da rispettare da parte della variante; [tale obbligo è stato successivamente assolto con deliberazione C.C. n. 60 del 21 aprile 2009]

Tra gli indirizzi della citata deliberazione n. 19 del 12.02.2009 si prevede di anticipare - con variante parziale - alcuni contenuti legati al miglioramento della qualità urbana che, una volta approvati, dovranno essere sottoposti a verifica e monitoraggio nel periodo di applicazione al fine di valutarne l'efficacia;

Nella fattispecie, le modifiche consistono in:

Riduzione di un piano sul numero massimo ammesso negli ambiti normativi residenziali che consentono più di tre piani

La riduzione è operata sugli ambiti normativi del tessuto "consolidato" (ad esclusione, cioè, degli ambiti con previsioni già più propriamente perequative: "aree di ricucitura" e "luoghi della modificazione del tessuto urbano") *palazzine, case su strada, case alte su strada, case alte*.

Conseguentemente, per tali ambiti è adeguata l'altezza massima ammessa, sottraendo il numero di metri per convenzione equivalenti ad un piano (3 metri).

Su questo tema, a seguito di una successiva e più approfondita valutazione si è pervenuti alla risoluzione che per gli ambiti normativi *case basse e case e lavoro* (dove il numero massimo di

piani ammessi è pari a tre), con l'obiettivo di evitare lo snaturamento del tessuto edilizio consolidato tradizionale del territorio di Collegno e, allo stesso tempo, consentire la possibilità di interventi a carattere "famigliare", per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione della presente Variante è unicamente ammesso l'intervento di sopraelevazione di 1 piano, qualora l'indice e gli altri parametri edilizi lo consentano. La demolizione con ricostruzione è ammessa nel rispetto della sagoma preesistente (con un margine del 20%), per motivate esigenze igienico-funzionali o per impedimenti di carattere strutturale all'intervento di sopraelevazione o, ancora, per l'esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili;

Previsione aggiuntiva di parcheggi privati

Si prescrive una dotazione aggiuntiva di parcheggi privati per gli ambiti normativi residenziali laddove l'intervento non preveda l'individuazione in loco di parcheggi pubblici. Tale incremento è quantificato in 0,1 mq/mq di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) e deve corrispondere alla realizzazione di parcheggi privati a raso e non coperti.

L'incremento non costituisce quota ulteriore di parcheggi pertinenziali, ma semplicemente di posti auto privati, e per gli interventi interessati va ad aggiungersi alla quota pertinenziale già dovuta in base alla vigente normativa in materia e determinata nelle singole schede normative.

Si precisa che sono esclusi dall'obbligo di reperimento aggiuntivo gli interventi sottoposti a strumento urbanistico esecutivo, obbligati a reperire parcheggi pubblici nell'ambito della superficie territoriale in trasformazione, e quelli relativi all'ambito normativo *case alte su strada di Corso Francia* dove è già prevista dal PRGC la dismissione sul lotto, o nell'isolato di pertinenza, di parcheggi pubblici, nella misura di 3 mq/abitante insediabile.

Sono altresì esclusi dall'obbligo gli interventi consentiti nel luogo di progetto "Il Centro Storico", per ragioni morfologiche e compositive.

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE)

Nell'obiettivo di un maggior controllo delle trasformazioni che influenzano l'immagine urbana, si prescrive l'obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo per tutti gli interventi di *modificazione del tessuto edilizio esistente e modificazione del tessuto urbano* che prevedono "ricomposizione" o "scomposizione" fondiaria - ovvero una diversa articolazione dei lotti - in ambiti con destinazione principale *le case*.

Per le stesse ragioni fondamentali, accentuate dalla forte connotazione strategica rivestita dal Corso Francia nell'ambito della riqualificazione e valorizzazione della città, l'obbligo di SUE è esteso anche a tutti gli interventi di *modificazione del tessuto edilizio esistente e modificazione del tessuto urbano* su lotti aventi anche solo un lato prospettante sul Corso stesso e sulle vie Gioberti, Antonelli, Lombroso e Torino nei tratti prospicienti il cavalcaferrovia. Sono esclusi dalla necessità di redigere lo Strumento Urbanistico Esecutivo gli interventi sui fabbricati prospettanti unicamente sui rami trasversali di Corso Francia catalogati toponomasticamente come suoi interni.

Al fine di agevolare il corretto inserimento della trasformazione nel contesto urbanistico ed edilizio esistente e/o in previsione, lo Strumento Urbanistico Esecutivo per gli interventi sull'asse di Corso Francia dovrà essere arricchito con la predisposizione di idonei elaborati di approfondimento sulle caratteristiche dell'edificato circostante per un intorno significativo.

Tutte le modifiche introdotte non si applicano agli strumenti urbanistici già adottati e/o approvati alla data di adozione della presente Variante.

Oltre ai punti sopradescritti, è emersa, successivamente, la necessità di apportare le seguenti ulteriori modifiche normative al P.R.G.C.:

Precisazione sulle Relazioni di Piano Regolatore delle attività compatibili con la “Cascina didattica” ridefinita come “Fattoria sociale”

Con nota protocollo 67058 del 02/12/2009, la Signora Cocco Eva, Legale Rappresentante e Presidente de La Cooperativa Sociale *La nuova Cooperativa* ha rivolto istanza di variante Parziale al P.R.G.C. al fine di consentire la trasformazione e l'utilizzo dell'area e dei fabbricati, di cui è proprietaria, come “Fattoria Sociale”.

L'immobile, sito in Strada Torino-Pianezza n. 29/A, è composto dalla cascina principale, da tettoie aperte e bassi fabbricati contornati da prati e terreni agricoli coltivati.

Nel 2004 la Nuova Cooperativa acquista dal comune di Collegno l'immobile identificato anche come cascina Gran Croce sulla quale aveva già dal 1994 una concessione d'uso (la provenienza deriva da una cessione gratuita avvenuta da parte della Provincia di Torino a favore del Comune di Collegno nel 1994); l'acquisto avvenne mantenendo salda la finalità di destinare i fabbricati a sede di attività volte a soddisfare interessi di tipo collettivo e sociale, in coerenza con il punto 1° del Verbale di deliberazione della Giunta comunale n°188 del 12/05/2004 relativo all'alienazione a titolo oneroso.

L'attività della cooperativa è attualmente volta al recupero degli ex degenti dell'ospedale psichiatrico ed all'inserimento lavorativo di moltissimi soggetti svantaggiati, supportati nella loro crescita professionale da corsi di formazione specifici.

L'immobile è compreso nel luogo di progetto Il Parco Agronaturale della Dora e ricade in ambito normativo “I servizi”.

Nelle Norme Tecniche di attuazione sono riportati gli obiettivi e le relazioni in merito alla *Cascina didattica*; questi subiranno alcune modifiche conseguenti all'utilizzo di tale area come *Fattoria Sociale* intesa come “un'impresa economicamente e finanziariamente sostenibile che svolge l'attività produttiva in modo integrato con l'offerta di servizi culturali, educativi, assistenziali, formativi ed occupazionali a vantaggio di soggetti deboli e disagiati, in collaborazione con istituzioni pubbliche e con il vasto mondo del terzo settore”.

Stoccaggio dei rifiuti afferenti alla propria attività lavorativa

All'interno della destinazione dei *Luoghi del lavoro* (che comprendono le attività produttive e terziarie) si vuole consentire lo stoccaggio di rifiuti, anche speciali, afferenti la propria attività lavorativa presso le aree di pertinenza, secondo quanto disposto dalla parte quarta del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 ad oggetto "Norme in materia ambientale".

Si dà atto che la Variante, parziale, non comporta alcuna modifica alle quantità di aree a servizi e alla rispettiva dotazione ai sensi degli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Fasi successive ed integrazioni/adequamenti del Progetto definitivo a seguito delle osservazioni presentate:

In riferimento a quanto sopra, il Consiglio Comunale ha adottato il Progetto preliminare di Variante con deliberazione n. 43 in data 18.03.2010.

La Variante ha ottenuto parere di compatibilità rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento provinciale con D.G.P. n. 508-18170/2010 in data 18.05.2010. La stessa Variante è stata pubblicata ai sensi di legge (trenta giorni) dal 31.03.2010 al 29.04.2010 e sono pervenute nei termini 19 **osservazioni**, rubricate nel registro allegato alla Relazione di controdeduzione. Sono altresì pervenute, contestualmente al parere di compatibilità provinciale, delle osservazioni da parte del Dirigente Servizio Urbanistica della Provincia di Torino, rubricate in registro al n. 20.

Appendice integrativa

Anzitutto, con particolare riferimento a quanto osservato dalla Provincia di Torino, si coglie il suggerimento di integrare i contenuti e le motivazioni generali della Variante con ulteriori precisazioni circa le modifiche operate sugli ambiti normativi residenziali del tessuto consolidato che consentono realizzazioni oltre i tre p.f.t. (palazzine, case su strada, case alte su strada, case alte). Per tali ambiti sono stati infatti ridimensionati gli edifici residenziali realizzabili, sottraendo all'altezza massima il numero di metri per convenzione equivalenti ad un piano (3 metri). Ciò ha comportato la revisione del numero di piani consentiti, ovunque ridotti di un'unità. La modifica, apportata in recepimento della deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 12.02.2009, risponde alla volontà di contenere i volumi ancora realizzabili in ambiti residenziali nei quali si trovano a coesistere, in un contesto di diffusa disomogeneità, edifici pluripiano (5-8 p.f.t.) ed edifici di minore entità dimensionale (1-4 p.f.t.).

Obiettivo della Variante è pertanto quello di tendere al contenimento della radicalizzazione altimetrica tra i diversi tessuti esistenti e le diverse aree normative di tipo residenziale, lasciando inalterati, con i restanti parametri, gli indici di edificabilità e con essi le potenzialità di edificazione offerte dalla normativa precedente la Variante.

In relazione a quanto disposto dalla L.r. n. 20/2009, va sottolineato che la scelta di applicare gli artt. 3 e 4 della medesima, concessa dalla normativa ed effettuata dal Comune di Collegno nelle modalità decise con deliberazione C.C. n. 144 del 26.11.2009, non presenta alcuna incoerenza con le modifiche apportate nella Variante, sia in linea generale sia con riferimento specifico alla riduzione di un piano sul numero massimo ammesso negli ambiti normativi che prevedono più di tre p.f.t.. Le facoltà concesse dal "Piano Casa" si intendono, infatti, come misure di deroga alle norme del P.R.G.C. e pertanto in ogni caso applicabili (nelle condizioni e nei limiti prefissati dalla Legge stessa), fattispecie del tutto differente rispetto a quelle affrontate in questa sede, anche relativamente alle misure di salvaguardia introdotte per gli edifici uni-bifamiliari (prevalenti negli ambiti normativi del consolidato "case basse" e "case e lavoro").

Viene suggerito, inoltre, di approfondire gli aspetti richiamati dalla DGR 22 febbraio 2010, n. 20-13359, in merito alla valutazione del rischio industriale nella pianificazione territoriale, con particolare riferimento alla necessità di verificare l'obbligo di redazione dell'Elaborato Tecnico sul Rischio di Incidente Rilevante (R.I.R.) nel rispetto di quanto disposto dal d.lgs. 334/1999 e successivo d.m. 9 maggio 2001. A tal proposito si rimanda allo specifico e successivo punto 1e), introdotto a questo scopo nel Progetto definitivo, dove si è ritenuto altresì esplicitare l'esclusione della Variante dall'obbligo di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi della D.G.R. 9 giugno 2008, n. 12-8931.

Quanto sopra costituisce ulteriore specificazione di alcuni principi e concetti base della Variante, ritenuta opportuna a seguito di osservazioni puntuali pervenute anche da parte di altri soggetti.

Il complessivo parziale accoglimento delle osservazioni ha poi comportato la necessità di apportare alcune modifiche e precisazioni sulle norme di nuova introduzione. Sulla base di quanto approfondito nella specifica Relazione di controdeduzione alle osservazioni, alla quale si

rimanda per una più esaustiva argomentazione, si è provveduto ad adeguare le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale:

- a) sostituendo l'obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo previsto dal Progetto preliminare per le trasformazioni prospettanti sul corso Francia e in caso di "ricomposizione" o "scomposizione" fondiaria in ambito residenziale, con quello di redigere, negli stessi casi, un Progetto Unitario degli interventi. Questo strumento, caratterizzato da maggiore snellezza rispetto al S.U.E., contempera infatti la necessità di salvaguardare l'organicità della trasformazione, e la sua coerenza con il contesto, all'opportunità, sollevata da alcune osservazioni, di evitare appesantimenti procedurali sui percorsi autorizzativi;
- b) adeguando la norma indicata come "*Relazioni per gli edifici residenziali esistenti (alla data di adozione della variante n. 13) ricadenti negli ambiti normativi case basse e case e lavoro*", al fine di migliorarne l'intelligibilità e agevolarne l'attuazione rispetto a situazioni segnalate con le osservazioni e/o rilevate dagli uffici nel periodo di salvaguardia;
- c) includendo una precisazione sull'obbligo di reperire una quota aggiuntiva di parcheggi privati a raso *per tutte le case*, pari a 0.10 mq ogni mq di SLP, in merito alle possibilità di individuazione sul lotto in rapporto alla superficie permeabile regolamentare.

1c – Verifica del rispetto dei requisiti delle varianti parziali

La Variante in oggetto si configura di carattere parziale in quanto:

- 1) individua previsioni tecniche e normative di rilevanza esclusivamente comunale;
- 2) non è in contrasto con la pianificazione sovracomunale;
- 3) non presenta i caratteri di cui ai comma 4 e 6 dell'art. 17 della Legge Regionale 56/77.

Non vengono alterate le quantità di servizi ex art. 21 L.R. 56/77 afferenti alla residenza, pertanto non si procede alla verifica analitica.

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

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

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

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

In particolare, le modifiche contenute nella presente variante non modificano l'assetto della zonizzazione acustica adottata in quanto non si determinano variazioni delle tipologie insediative ammesse, bensì ci si limita ad intervenire su aspetti normativi legati all'attuazione degli interventi, alla riduzione dell'altezza massima degli edifici residenziali e del numero di piani ammesso. Vengono inoltre inserite alcune precisazioni sulle attività ammesse nella destinazione d'uso *luoghi del lavoro* e nell'area a servizi presso l'ex Ricovero Provinciale di Savonera.

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

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

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

Inoltre, con specifico riferimento alla precisazione sulla possibilità di stoccaggio dei rifiuti derivanti da attività produttiva sull'area di pertinenza della stessa attività, si evidenzia che la medesima è stata inserita nelle norme generali di P.R.G.C. come formale recepimento delle disposizioni di cui alla parte IV[^] del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale". Per tali motivi, non si ritiene di procedere a verifica di assoggettabilità a V.A.S..

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

2. ELENCO PUNTUALE DELLE MODIFICHE

2a) Norme tecniche di attuazione

Norme generali

Art. 7 - Destinazioni d'uso

Indicazione di una precisazione in merito allo stoccaggio dei rifiuti pertinenti alle attività produttive.

Art. 8 - Ambiti normativi

Riduzione di un piano sul numero massimo ammesso per gli ambiti normativi: *palazzine, case su strada, case alte su strada e case alte*.

Art. 9 - Parametri urbanistici ed edilizi per il dimensionamento degli interventi

Adeguamento dell'altezza massima ammessa per gli ambiti normativi *palazzine, case su strada, case alte su strada e case alte*. Sono fatte salve diverse indicazioni eventualmente presenti nelle singole schede normative e tutti gli strumenti urbanistici esecutivi già adottati e/o approvati alla data di adozione della Variante n. 13.

Art. 11 - Modalità di intervento

Previsione dell'obbligo di redigere un Progetto Unitario degli interventi nel caso gli stessi comportino "ricomposizione" o "scomposizione" fondiaria in ambiti normativi con destinazione principale *le case* e interessino lotti prospettanti sul corso Francia - con esclusione dei rami trasversali catalogati toponomasticamente come suoi interni - e sulle vie Gioberti, Lombroso, Antonelli e Torino nei tratti prospicienti il cavalcaferrovia.

Schede normative

- *Il Centro Storico*
- *Oltredora*
- *Borgonuovo*
- *Terracorta-Leumann*
- *Borgata Paradiso*
- *S. Maria - Regina Margherita*
- *Savonera*
- *Il territorio agricolo*
- *Il parco agronaturale della Dora*

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

- Riduzione di un piano sul numero massimo ammesso negli ambiti normativi residenziali che consentono più di tre piani (*palazzine, case alte su strada, case alte, case su strada*) adeguando conseguentemente l'altezza massima. A tale indicazione si è aggiunta una specificazione relativa agli ambiti *case basse* e *case e lavoro*, con l'obiettivo di evitare lo snaturamento del tessuto edilizio consolidato tradizionale del territorio di Collegno e, allo stesso tempo, consentire la possibilità di interventi a carattere "famigliare".
- Recepimento nelle singole schede normative delle disposizioni sull'obbligo di redazione di un Progetto Unitario introdotte all'art. 11 delle norme generali.
- Introduzione di una quota aggiuntiva di parcheggi privati, pari a 0,1 mq/mq di SLP, per tutti gli ambiti normativi residenziali che non prevedano, in fase di intervento, il reperimento in loco di parcheggi pubblici. Sono fatte salve le aree incluse in strumenti urbanistici esecutivi ed il Centro Storico.

- *Il parco agronaturale della Dora*

Modifiche sulle attività compatibili nel passaggio da Cascina didattica a Fattoria sociale.

I paragrafi interessati riguardano gli *Obiettivi di piano* relativi a *Il progetto di Cascina didattica Savonera ora Fattoria sociale* e le *Relazioni per l'ex ricovero di Savonera e la Cascina didattica ora Fattoria Sociale*

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

Il Parco della Dora

Ridenominazione dell'area a servizi di cui ai punti 11.3-11.4 - servizi art. 21 - entrambi ricondotti alla *Fattoria sociale*.

2c) *Elaborati grafici*

Modifica della denominazione dell'area a servizi presso l'ex Ricovero Provinciale di Savonera da *Cascina didattica* a *Fattoria sociale*:

Tav. n. 5.2

Tavola dei servizi in progetto

scala 1:5.000

Tavv. n. 8.11 - 8.12 - 8.18

Tavola di inquadramento normativo

scala 1:2.000

MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

pagina non scritta

3 – Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

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

3a Norme generali

OMISSIS

Art. 7 Destinazioni d'uso

Il piano definisce la destinazione principale per ogni ambito normativo. Ogni destinazione principale ammette specifiche destinazioni secondarie, compatibili con la destinazione principale. In caso di nuova costruzione, anche attraverso sostituzione edilizia, o in caso di cambio di destinazione d'uso dovranno essere rispettati i parametri previsti dall'ambito di appartenenza e la dismissione a servizi dovrà essere pari alla quantità prevista dalla specifica destinazione d'uso d'appartenenza, sia essa principale o secondaria.

Le case:

Residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e temporaneo: case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa.

Con questa destinazione sono compatibili le seguenti categorie:

luoghi del lavoro con limitazione a: strutture ricettive quali collegi, convitti, pensioni, alberghi; spazi dedicati all'esercizio della libera professione, del credito, delle assicurazioni e della direzionalità; spazi per attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi e circoli ricreativi, attività culturali ed espositive; servizi e in generale attrezzature di interesse collettivo; sono inoltre ammessi i laboratori artigianali che ospitino attività di servizio o di produzione con esclusione per le attività insalubri come definite ai sensi del D.M. 23.12.76 e successivo D.M. 19.11.81 e s.m.i, nonché della Circolare del Ministero della Sanità n. 19 del 19.03.82 e s.m.i. Per quanto riguarda i laboratori artigianali dovranno essere inoltre verificati i valori dei limiti massimi del livello sonoro equivalente (Leq A) come definito dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" per le aree di tipo misto.

I luoghi del lavoro:

Il piano per introdurre un margine di flessibilità, indica con questa destinazione le categorie produttivo (P), terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T).

I luoghi del lavoro si riferiscono pertanto a: produzione industriale, produzione artigianale, artigianato di servizio, produzione e fornitura di servizi, oltre che alle attività di commercio al dettaglio e all'ingrosso, alle attività ricettive, ai pubblici esercizi, all'esercizio della libera professione, del credito e delle assicurazioni, della direzionalità, delle attività congressistiche ed espositive, della cultura e del tempo libero, e attrezzature di interesse collettivo.

All'interno di tale destinazione è consentito lo stoccaggio di rifiuti, anche speciali, provenienti dall'attività lavorativa svolta, secondo quanto disposto dalla parte quarta del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 ad oggetto "Norme in materia ambientale".

Sono compatibili con questa destinazione: le case afferenti all'attività produttiva (abitazione del custode, del direttore, del proprietario etc.) pertinenti all'attività, per una quantità pari al 15% della s.l.p con un massimo ammesso di 300 mq di unità immobiliare; le attrezzature di interesse collettivo.

Per ciò che concerne la categoria commerciale, valgono le norme e le eventuali limitazioni previste alla sezione "Norme per le zone di insediamento commerciale in sede fissa".

La superficie di vendita è definita al successivo art. 9.

I luoghi di modificazione del tessuto urbano:

questo ambito normativo si riferisce ad aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto, con destinazioni d'uso ammesse miste fra produttivo (P), terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T) e residenziale (R).

Si tratta di aree che hanno perso la loro connotazione originaria, scarsamente caratterizzate e talvolta interessate da fenomeni di degrado urbano ed architettonico, con brani di tessuto urbano in parte inedificati, e che necessitano pertanto di interventi di riqualificazione, riassetto e completamento.

All'interno di tale ambito normativo sono individuate *aree di modificazione*, opportunamente perimetrate, disciplinate da *schede di progetto* che possono avere i contenuti di Piano Particolareggiato, come già descritto in precedenza.

Per ciò che concerne la categoria commerciale, valgono le norme e le eventuali limitazioni previste dal Piano di Adeguamento Commerciale e dalla normativa regionale in vigore.

Agricoltura:

questa destinazione si riferisce all'attività agricola, zootecnica e forestale; si riferisce quindi a campi coltivati, colture florovivaistiche, colture orticole, boschi, pascoli, fabbricati annessi alla lavorazione della terra e all'allevamento zootecnico e case afferenti all'attività.

Sono compatibili con questa destinazione: strutture ricettive, strutture di pubblico esercizio e di svago legate all'attività agrituristica e all'artigianato di servizio.

Servizi:

attrezzature di interesse collettivo a carattere socioassistenziale, sanitario, amministrativo, culturale; parchi, giardini, piazze, luoghi per lo sport e il tempo libero, edifici per l'istruzione e la formazione, edifici di culto. Le attrezzature e gli spazi con destinazione a servizi possono essere pubblici o privati.

Le strade:

individua quei luoghi del territorio ove siano presenti o previste infrastrutture viabilistiche.

Qualora le viabilità in progetto insistano su aree dotate di indice fondiario o territoriale, è ammessa la fruizione della capacità edificatoria generata sul sedime dell'infrastruttura sulla base dell'azzoneamento previsto nelle tavole di inquadramento normativo. Per l'applicazione dei restanti parametri urbanistico-edilizi il riferimento utile è la superficie fondiaria al netto dell'arretramento.

Nell'ambito dei criteri di flessibilità, già disciplinati dal PRGC in relazione a limitate modifiche dei tracciati viabilistici che siano comprese all'interno delle relative fasce di rispetto, sono ammesse lievi variazioni dei tracciati individuati, nel rispetto dei fili edilizi e degli allineamenti esistenti e comunque in subordine ad eventuali progetti di viabilità già definiti.

Gli impianti tecnologici:

edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluenza 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. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali.

Tra questi:

I distributori di carburante

I distributori di carburante, così come classificati all'art. 4 L.R. 23.04.99, n. 8 "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per

autotrazione”, fatte salve le prescrizioni riportate nelle singole schede normative e fatto salvo il D.L.G.S. 11.02.98, n.32, “Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti...” – nonché la D.G.R. 31.01.2000, n. 48/29266, essi sono localizzabili all’interno dei seguenti ambiti normativi:

- **servizi** con esclusione dell’Area della Certosa
- **i luoghi del lavoro**
- **i luoghi dell’agricoltura** limitatamente alla fascia di rispetto lungo la statale 24

E’ previsto il numero massimo di impianti definito dalla D.G.R. 24.5.99, n. 37/27427, vale inoltre la seguente classificazione di cui all’art. 4 della L.R. 23.04.1999, n. 8: stazione di servizio, stazione di rifornimento, chiosco.

Art. 8 Ambiti normativi

Gli ambiti normativi, così come riportati nelle Tavole di Inquadramento normativo, sono:

- **case basse** individua i luoghi della città in cui sono presenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate. Destinazione principale le case.
- **case e lavoro** individua i luoghi della città in cui sono compresenti case prevalentemente basse ed 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. Destinazione principale le case.
- **palazzine** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di ~~cinque~~ **quattro** piani fuori terra, arretrate rispetto al filo strada, e generalmente separate l’una dall’altra da giardino. Destinazione principale le case.
- **case su strada** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di ~~cinque~~ **quattro** piani fuori terra disposte lungo il filo stradale che segnano un fronte tendenzialmente continuo. Destinazione principale le case.
- **case alte** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di ~~otto~~ **sette** piani fuori terra, caratterizzate da ampi spazi liberi dedicati a giardino o cortile comune. Destinazione principale le case.
- **case alte su strada** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di piani fuori terra pari a ~~otto~~ **sette**, disposte lungo il filo stradale a segnare un fronte prevalentemente continuo. 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. Destinazione d'uso principale le case.

- **case del villaggio Leumann** individua le case basse con giardino del villaggio operaio Leumann, che risale alla fine del secolo scorso ed è vincolato ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali. Destinazione principale le case.
- **I luoghi dell'agricoltura** individua quei luoghi del territorio agricolo e del parco ove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro agricolo. 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 sulla Tutela ed uso del suolo e secondo i parametri definiti nella specifica scheda normativa.

In questo ambito sono presenti:

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

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

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

luoghi del lavoro in area impropria: gli 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. Per tali luoghi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento *in tantum*, così come definiti al successivo articolo 10.1.

- **le aree di ricucitura** individua alcuni luoghi specifici della città consolidata che possono attivare relazioni significative fra differenti parti di città. Esse possono essere destinate a

case di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e servizi o solo a servizi, come meglio evidenziato nelle specifiche schede normative.

- **gli aggetti** individua i luoghi legati a corso Francia dove la volontà di modificare il rapporto delle case con il corso diventa occasione insieme per realizzare momenti di arricchimento dello spazio urbano con l'inserimento di piccole architetture, con carattere di *dehors*. Destinazione d'uso: luoghi del lavoro con limitazione a spazi commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, spazi legati alle attività della cultura, del tempo libero, della ricettività, del credito e delle assicurazioni e attrezzature di interesse collettivo.
- **strumento urbanistico esecutivo** individua i luoghi della città ove le modificazioni sono definite da strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata in corso di validità, le cui modalità di intervento sono riportate all'interno di norme di attuazione specifiche.
- **l'infrastruttura si fa architettura** individua i luoghi dove le reti infrastrutturali - viabilità, ferrovia - intersecano la vita della città realizzando cavalcavia, sovrappassi e passerelle. Si tratta di ambiti dove è possibile realizzare, anche attraverso interventi di riqualificazione ambientale, piccole architetture al servizio della città.
- **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.

Per quanto riguarda il commercio al dettaglio, la compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie distributive di vendita è delineata dalla sezione "Norme per le zone di insediamento commerciale al dettaglio in sede fissa".

In questo ambito sono presenti:

luoghi dell'agricoltura in area impropria: ove sono presenti cascine per le quali il piano prevede una differente destinazione d'uso. Per tali luoghi sono ammessi, ove non altrimenti specificato, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento *in tantum*, così come definiti al successivo articolo 10.1 case e cascine nei luoghi dell'agricoltura.

E' ammessa la loro rilocalizzazione nell'ambito normativo **i luoghi dell'agricoltura**, coerentemente a quanto stabilito dall'art. 25 della L. 56/77 e s.m.i., con la realizzazione di nuovi edifici rurali (case e cascine): gli indici sono quelli fissati dalla legge urbanistica regionale. I luoghi dell'agricoltura in area impropria sono unicamente la Cascina Gay e la Cascina Tabacchera

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

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

- **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. Le catenelle sono individuate come luoghi idonei per la localizzazione di attività commerciali al fine di favorire una presenza qualificata di servizio di prossimità, migliorando la produttività del sistema e del servizio reso ai consumatori.
- **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 25 mq ad abitante e a scala sovracomunale 17,50 mq ad abitante. In relazione al 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 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 1 mq/mq. Tale differenza risponde ad un meccanismo di perequazione delle aree.

Tra gli spazi aperti che concorrono a soddisfare il fabbisogno a servizi della città si definiscono:

- giardini attrezzati - gli spazi urbani con alberi e piante ornamentali, attrezzature per il gioco dei bambini e spazi per la sosta e lo svago;
- prato alberato - gli spazi urbani trattati a prato in cui siano messi a dimora alberi la cui specie arborea è specificata nelle tavole normative;
- parco attrezzato - lo spazio urbano con alberi di diverse specie arboree con attrezzature ginniche, spazi dedicati alla sosta ed allo svago, chioschi e gazebi, percorsi attrezzati e viali;
- parco dello sport - lo spazio urbano in cui abbiano sede diverse discipline sportive, attrezzato con percorsi ginnici e viali, chioschi e gazebi, attrezzature per la sosta e lo svago;
- parco urbano - lo spazio compreso nel parco agronaturale della Dora più prossimo all'area urbanizzata attrezzato quale luogo di svago, in cui è necessario prevedere un progetto di rinaturalizzazione delle sponde.
- Verde pubblico in edificabile - aree verdi in cui non è ammessa alcuna alterazione della permeabilità del terreno;
- Parcheggi - le aree di sosta di mezzi meccanici di cui almeno il 50 % della superficie complessiva prevista nell'elenco annuale delle opere pubbliche, inserite nel programma triennale delle opere pubbliche, saranno da realizzarsi senza alterazioni della permeabilità del terreno ovvero utilizzando materiali quali pietra, legno o altro materiale comunque posato su sabbia o materiale drenante. I parcheggi pubblici prossimi a giardini attrezzati e a prati alberati e parchi attrezzati dovranno in ogni caso essere realizzati con materiali drenanti che permettano la completa permeabilità del terreno.

Per quanto riguarda le aree a servizi a vincolo decaduto sulle quali viene reiterato il vincolo preordinato all'esproprio, tra le aree di proprietà privata, destinate a servizi pubblici, una quota pari a mq 510.946, riguarda aree già destinate a servizi dal PRGC approvato con D.G.R. n. 125 – 24063 del 5/4/1993 e sulle quali pertanto viene reiterato il vincolo. La reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, in base a quanto stabilito dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 179 del 20/5/'99 e dalle recenti sentenze del Consiglio di Stato, comporta l'obbligo di indennizzare le proprietà interessate, nelle forme e in base ai criteri che saranno definiti con specifici provvedimenti legislativi.

Fa parte dell'ambito normativo dei servizi ma è descritta specificatamente in apposita scheda normativa:

- **la Certosa Reale e il parco Dalla Chiesa**
- **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 ove previsto nella specifica scheda normativa. E' ammessa la commercializzazione dei prodotti dello smontaggio. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali. Tra questi: *I distributori carburante*
- **parco della Mandria** individua quei luoghi del territorio collegnese compresi nel parco regionale La Mandria, sottoposti a norme specifiche relative al Piano d'Area del Parco Regionale La Mandria.
- **la ferrovia** individua quei luoghi del territorio interessati dalla infrastruttura e ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti funzionali all'esercizio ferroviario. Sono ammessi interventi necessari al mantenimento e all'adeguamento dell'esercizio ferroviario, ivi compresi quelli destinati all'utenza. Gli interventi sono oggetto di autorizzazione o di concessione semplice.

Art. 9 Parametri urbanistici ed edilizi per il dimensionamento degli interventi

In ogni singola scheda, per ogni ambito normativo, sono specificati i parametri, di cui al presente articolo, da rispettare per poter intervenire. I parametri si considerano applicabili fatti salvi i vincoli esistenti.

Superficie fondiaria (Sf)

La superficie fondiaria (Sf) si misura in metri quadri, definisce la superficie di terreno con esclusione delle aree destinate a viabilità e a servizi per la città, siano esse pubbliche o private.

Superficie territoriale (St)

La superficie territoriale (St) si misura in metri quadri, definisce la superficie complessiva di un terreno e include tutte le aree da destinarsi a viabilità e a servizi per la città, siano esse pubbliche o private. Sono escluse dal calcolo della superficie territoriale la viabilità e le aree a servizi esistenti.

Superficie coperta (Sc)

La superficie coperta (S_c) è espressa in mq e indica la porzione di superficie fondiaria (S_f) occupata dall'ingombro dell'edificio; per ingombro si intende la proiezione a terra del perimetro dell'edificio comprensivo di tutti gli elementi con sporto superiore a due metri (cornicioni, balconi, terrazzi, pensiline) e delle eventuali costruzioni annesse (tettoie, vani tecnici, autorimesse fuoriterra, strutture di copertura anche a carattere stagionale)

Rapporto di copertura ($R_c = S_c/S_f$)

Il rapporto di copertura (R_c) esprime il rapporto tra la superficie coperta (S_c) e la superficie fondiaria (S_f) e stabilisce la massima superficie coperta realizzabile sul lotto, ovvero definisce la minima superficie libera non edificabile. Per ottenere la superficie coperta realizzabile su un lotto è sufficiente moltiplicare la superficie fondiaria per il rapporto di copertura definito dal piano per le specifiche aree normative ossia $S_c = S_f \times R_c$

Superficie lorda di pavimento (S_{lp})

La superficie lorda di pavimento (S_{lp}) è espressa in mq e indica la somma delle superfici di tutti i piani includendo l'ingombro delle strutture verticali e i piani pilotis.

Per le case sono escluse dal calcolo della superficie lorda di pavimento le superfici di : vani scala, vani ascensori, atri, androni, balconi, terrazze, logge, pensiline, tettoie, verande, serre, sottotetti non abitabili, gli spazi destinati alla raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani fino ad un massimo di 8mq per le case, le autorimesse interrato e fuoriterra, cantine ed i vani tecnici.

Per vani tecnici si intendono gli spazi destinati a impianti termici, idrici, di sollevamento, ascensori e montacarichi, di ventilazione, elettrici ed antincendio.

Nei sottotetti abitabili, non viene conteggiata come superficie lorda di pavimento (S_{lp}) la porzione di edificio in cui l'altezza tra pavimento e intradosso dell'ultimo solaio sia inferiore a metri 1,60 per gli spazi ad uso abitazione e a m 1,40 per gli spazi accessori e di servizio, ovvero pari all'altezza minima delle pareti consentita ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale 6 agosto 1998, n.21 "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti".

Per gli edifici già esistenti alla data di adozione del presente piano, che presentino il piano pilotis, anche in caso di saturazione degli indici, è comunque possibile la chiusura dello spazio pilotis, volta a realizzare nuovi ambienti. Nel caso in cui questi ultimi siano destinati a funzioni escluse dal computo della superficie lorda di pavimento, detto intervento non sarà oneroso; qualora invece, previa delibera di assemblea condominiale,

si decida di insediare al piano terra spazi residenziali e attività compatibili con la residenza, saranno dovuti gli oneri afferenti la specifica destinazione.

Per i luoghi del lavoro sono escluse dal calcolo della superficie lorda di pavimento le superfici di: vani scala, vani ascensori, atri, androni, balconi, terrazze, logge, pensiline, tettoie, verande, gli spazi destinati alla raccolta differenziata di rifiuti solidi assimilabili, qualora non sia riconoscibile come attività che produca reddito fino ad un massimo di 16 mq per i luoghi del lavoro, i vani tecnici e i parcheggi pertinenziali. Per i luoghi del lavoro sono considerati inclusi nella Slp i magazzini interrati, così come le autorimesse interrate e fuori terra con funzione non di parcheggio pertinenziale e non assoggettate a uso pubblico.

Per vani tecnici si intendono gli spazi destinati a impianti termici, idrici, di sollevamento, ascensori e montacarichi, di ventilazione, elettrici e antincendio, con esclusione degli impianti legati all'oggetto del produrre e della produzione.

Per gli esercizi commerciali al dettaglio, la S.L.P. è valutata, oltre che sulla base di quanto specificato per i luoghi del lavoro, anche in base alle ulteriori precisazioni di cui alla sezione "Norme per le zone di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa".

Per i distributori di carburante, la Slp e la distanza minima tra due impianti sono così valutate:

- Stazioni di servizio: negli ambiti normativi *i servizi*, Slp minimo 1.000 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 200 ml; negli ambiti normativi *i luoghi del lavoro*, Slp minimo 1.200 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 300 ml; negli ambiti normativi *i luoghi dell'agricoltura*, Slp minimo 1.500 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 600 ml;

- Stazioni di rifornimento: negli ambiti normativi *i servizi*, Slp minimo 800 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 200 ml; negli ambiti normativi *i luoghi del lavoro*, Slp minimo 1.000 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 300 ml; negli ambiti normativi *i luoghi dell'agricoltura*, Slp minimo 1.200 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 600 ml;

- Chioschi: negli ambiti normativi *i servizi*, Slp minimo 400 mq, massimo 20 mq – distanza minima 200 ml; negli ambiti normativi *i luoghi del lavoro*, Slp minimo 500 mq, massimo 20 mq – distanza minima 300 ml; negli ambiti normativi *i luoghi dell'agricoltura*, Slp minimo 700 mq, massimo 20 mq – distanza minima 600 ml;

Inoltre: - nel caso di impianti con attività commerciali le superfici minime devono essere raddoppiate; - la superficie massima da destinare ad attività complementari all'impianto è pari al 10% della superficie complessiva.

Superficie di vendita (Sv)

Per la definizione di Superficie di vendita si fa riferimento alla sezione "Norme per le zone di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa".

Superficie di vendita annessa ad attività produttiva (Svp)

Per la definizione di Superficie di vendita annessa ad attività produttiva si fa riferimento alla sezione "Norme per le zone di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa".

Indice di edificabilità territoriale (It = SIp/St)

L'indice di fabbricabilità territoriale (It), espresso in mq/mq, è il rapporto tra la superficie lorda di pavimento delle costruzioni (non destinate a servizi pubblici) esistenti e di nuova realizzazione e la relativa superficie territoriale

Indice di edificabilità fondiaria (If = SIp/Sf)

L'indice di edificabilità fondiaria (If) esprime la massima superficie lorda di pavimento realizzabile sul lotto (Sf). Per ottenere la superficie lorda di pavimento realizzabile su ogni lotto fondiario è sufficiente moltiplicare la superficie fondiaria per l'indice di edificabilità fondiaria definito dal piano per i singoli ambiti normativi ossia $S_{Ip} = S_f \times I_f$;

Altezza massima degli edifici (H)

L'altezza massima degli edifici (H) misura la distanza dal piano di campagna all'intradosso dell'ultimo solaio piano; specificatamente l'altezza massima degli edifici deve essere misurata dal piano del marciapiede o dal piano di campagna sistemato, all'intradosso dell'ultimo solaio piano oppure all'intradosso del cornicione qualora questo risulti di altezza superiore.

Per piano di campagna si intende, in caso di lotto libero insistente su terreno non urbanizzato la quota naturale del terreno mentre in caso di terreno urbanizzato, il marciapiede o, in assenza di esso, il piano strada.

Di seguito si procede a specificare ad indicare l'altezza massima degli edifici per ciascun ambito normativo, fatte salve diverse e specifiche indicazioni riportate nelle singole schede normative:

case basse: 10 m

case e lavoro: 10 m

palazzine: ~~16~~ 13 m

case su strada: ~~16~~ 13 m

case alte : ~~25~~ 22 m

case alte su strada : ~~25~~ 22 m

gli aggetti : 6 m

i luoghi del lavoro : 13 m

i luoghi dell'agricoltura

vivai e serre: 7 m

capannoni rurali : 7 m

Per tutti gli altri ambiti normativi l'altezza massima degli edifici è riportata all'interno delle singole schede normative. Le altezze massime indicate vengono applicate fatti salvi gli strumenti urbanistici esecutivi già adottati e/o approvati alla data di adozione della Variante n. 13.

Nel caso di sottotetto abitabile, concorrerà alla determinazione dell'altezza massima dell'edificio anche l'altezza media del sottotetto calcolata dall'intradosso dell'ultimo piano sottostante fino all'intradosso del solaio di copertura, anche non piano, del sottotetto stesso.

Nel caso di piano arretrato, così come definito al secondo comma del paragrafo "Numero di Piani", concorrerà alla determinazione dell'altezza massima dell'edificio anche l'altezza media del piano arretrato calcolata dall'intradosso dell'ultimo solaio piano sottostante fino all'intradosso del solaio di copertura del piano arretrato medesimo, anche non piano.

In tali casi, e precisamente sottotetti abitabili e/o piani arretrati, il limite massimo di altezza previsto nelle singole schede normative, che dovrà comunque essere sempre rispettato con riferimento all'intradosso dell'ultimo solaio piano o del cornicione se più alto, si intende convenzionalmente incrementato dell'altezza media dei locali ricavati all'interno della sagoma limite definita al secondo comma del paragrafo "Numero di Piani".

Numero di piani

Indica il numero di piani fuori terra compreso il piano terra ed esclusi il piano sottotetto e l'eventuale piano arretrato.

La realizzazione del piano sottotetto abitabile e del piano arretrato è ammessa oltre il numero di piani consentiti dalle singole schede normative, nel rispetto dei parametri dei relativi ambiti normativi e purché detti volumi rientrino all'interno della sagoma limite determinata dall'inclinata 1 verticale / 2 orizzontale (pendenza max 50%) riportata dai punti distanti in orizzontale mt 1.50 dalla linea di intersezione delle facciate con la linea d'estradosso dell'ultimo solaio piano.

I locali abitabili così ricavati devono essere realizzati nel rispetto delle leggi statali, regionali e dei regolamenti comunali. In tal caso il numero di piani è da intendersi, convenzionalmente, incrementato di uno.

Nei sottotetti di tipo abitabile potranno essere aperti abbaini, finestre rase, terrazzini.

La copertura a tetto piano è sempre ammessa.

La realizzazione del piano sottotetto non abitabile è ammessa con unica e specifica destinazione di volume tecnico.

Tale locale deve essere accessibile esclusivamente con botola d'ispezione dotata di scala retrattile localizzata in spazi di uso comune.

E' consentita l'apertura di un solo lucernaio delle dimensioni massime di mt. 0,80 x 0,80 al fine di consentire l'accesso alla copertura per ogni ordine di manutenzione.

In tale vano tecnico non sono ammesse tramezzature, finestrate nonch  finiture e predisposizioni di qualsiasi tipo finalizzate alla successiva trasformazione ad uso abitativo del vano in argomento quale impianto elettrico, idrico, termico. E' fatta comunque eccezione per quelle legate al funzionamento degli impianti tecnici presenti (ascensore, centrale termica, impianti di condizionamento).

L'altezza del colmo del tetto, calcolata dall'estradosso del solaio dell'ultimo piano consentito dalle singole schede normative all'intradosso del colmo stesso, non pu  essere superiore a mt. 2,20.

Nel caso di travi ribassate, la predetta altezza va comunque misurata sopra trave e non sottotrave.

L'imposta delle falde del tetto, calcolata sui fronti dell'edificio dal piano di calpestio del piano sottotetto all'estradosso della linea di falda del tetto, non deve essere superiore a mt 0,50.

In ogni caso, la realizzazione del sottotetto (abitabile e non) o del eventuale piano arretrato deve essere contenuta all'interno della sagoma limite cos  come definita al secondo comma del presente paragrafo.

Gli abbaini e i cornicioni dei piani arretrati con copertura piana sono ammessi anche oltre la sagoma limite medesima, purché risultino dimensionalmente limitati in base alle rispettive finalità di tipo igienico e/o funzionale. Per quanto riguarda gli abbaini, tale limite, è riconducibile al raggiungimento della superficie aeroilluminante stabilita dalla legge.

Distanza

La distanza tra gli edifici con fronti finestrati (Def), tra gli edifici con fronti non finestrati (De), tra questi e i confini dei lotti (Dc), la distanza dal ciglio stradale (Ds). In presenza di fasce di rispetto indotte dalla presenza di infrastrutture viarie e ferroviarie la distanza tra i fabbricati e l'infrastruttura si misura in metri a partire dai muri perimetrali esterni degli edifici.

Si intendono fronti non finestrati quelli ciechi o quelli in cui siano presenti luci e viste.

Gli ambiti normativi **case su strada** e **case alte su strada** prevedono l'obbligo dell'allineamento a filo strada; esso è altresì obbligatorio laddove indicato sulle Tavole di inquadramento normativo.

La possibilità di costruzione a confine, previo accordo fra i proprietari, è sempre ammessa fatta esclusione per gli ambiti normativi **case basse, palazzine, case alte** e per i **luoghi del lavoro** confinanti con zone a destinazione *Le case*.

Bassi fabbricati

Per tutti gli ambiti normativi è ammessa la possibilità di realizzare bassi fabbricati a confine, previo accordo fra i proprietari e con altezza non superiore ai m 2.6.

Superficie permeabile

Si considera superficie permeabile quella che è in grado di assorbire le acque meteoriche, nelle singole schede normative è definita la percentuale di superficie fondiaria da preservare come permeabile.

Filo strada

L'allineamento degli edifici lungo il marciapiede o dove esso non sia previsto (strade a percorrenza carrabile limitata) lungo il ciglio stradale.

Sagoma

Si intende per sagoma lo spazio definito dai muri perimetrali e dalla copertura.

OMISSIS

Art. 11 Modalità di intervento

Le specifiche modalità di intervento, se non indicate nelle presenti norme generali, sono esplicitate all'interno delle schede normative; esse sono: concessione semplice, concessione convenzionata, ~~o autorizzazione edilizia~~ o strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.).

La concessione è convenzionata allorquando vi sia dismissione di area a servizi o qualora l'intervento presenti un elevato grado di complessità, così come disciplinato all'articolo 49, comma 5 della L.R. 56/77.

Oltre ai casi puntuali, eventualmente individuati nelle singole schede normative, per tutti gli interventi che comportino "ricomposizione" o "scomposizione" fondiaria - con riferimento all'assetto dei lotti esistente alla data di adozione della Variante n. 13 - e per tutti gli interventi su lotti aventi anche solo un lato prospettante sul corso Francia - ad esclusione dei rami trasversali catalogati toponomasticamente come suoi interni - e sulle vie Gioberti, Lombroso, Antonelli e Torino, per i tratti prospicienti il cavalcaferrovia, è obbligatoria la redazione di un *Progetto Unitario* che definisca le soluzioni architettoniche adottate complessivamente per il/i lotti coinvolti e il rapporto con il contesto edilizio della trasformazione proposta nei casi di *modificazione del tessuto edilizio esistente e modificazione del tessuto urbano* con destinazione principale *le case*.

Il Progetto Unitario, sottoscritto da tutti i proprietari coinvolti, deve essere presentato unitamente alla richiesta del primo (o unico) permesso di costruire, completo di tutti gli elaborati richiesti, ed è sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia.

Ad approvazione avvenuta, le soluzioni compositive e tipologiche adottate assumono carattere vincolante per i singoli permessi di costruire.

Il Progetto Unitario è costituito almeno dalla seguente documentazione:

- relazione descrittiva indicante i principi insediativi e compositivi caratterizzanti la proposta progettuale nel suo insieme (parti costruite e spazi liberi) e il rapporto con il tessuto edilizio circostante;
- tavole grafiche contenenti:
 - prospetti di tutti i fronti degli edifici, in scala non inferiore a 1:200, con fotoinserimento nel contesto edilizio esistente;
 - sezione-tipo per ogni fabbricato in scala non inferiore a 1:200;
 - rappresentazione tridimensionale del progetto inserito nel contesto (rendering);
 - particolari costruttivi in una scala idonea a descrivere le scelte tipologiche e tecnologiche adottate, con puntuale indicazione dei materiali e dei colori scelti;
 - dimostrazione del rispetto dei parametri dell'ambito normativo di riferimento, con particolare riguardo all'articolazione e al trattamento delle aree libere.

Interventi della Pubblica Amministrazione su aree pubbliche

Per le aree a servizi di proprietà comunale, l'attività di progettazione dovrà essere effettuata o da parte degli Uffici Tecnici o prevedendo il ricorso a concorso di progettazione così come definito dalla direttiva 92/50/CEE in materia di appalti pubblici di servizi, D.Lgs 17. 03.95, n. 157 e s.m.i., 93/38CEE e dalla Legge Quadro in materia di opere pubbliche 109/94 s.m.i.

Laddove siano previsti interventi su spazi pubblici di rilevante interesse per la città è previsto il ricorso a concorso di progettazione al fine di permettere un più allargato confronto per la definizione di obiettivi, priorità e risultati. Gli ambiti sottoposti a *concorso di progettazione* sono individuati nelle singole schede normative.

OMISSIS

3 – Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

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

3b Schede normative

Il Centro Storico

OMISSIS

5. Le relazioni

E' la struttura interna agli isolati, la frammentarietà o la unitarietà dell'edificato e dello spazio delle corti, e non tanto il decoro delle facciate che compongono la cortina su strada, a definire le relazioni.

Così la struttura proprietaria, la necessità di esposizione al sole della facciata residenziale, la presenza di edifici con funzioni pubbliche o rappresentative, sono gli elementi che determinano di volta in volta il prevalere del muro di cinta, il fronte su strada, l'edificazione sul bordo oppure interna all'isolato, parallelamente o perpendicolarmente alla strada.

All'interno di questo contesto, la strada, in quanto luogo in cui si esprimono i differenti rapporti tra interno ed esterno, diventa elemento rispetto al quale riferirsi per costruire le relazioni.

Percorrendo il centro storico di Collegno appare in primo luogo ancora ben delineata la configurazione medievale con il nucleo compatto e denso al centro, corrispondente all'antico nucleo entro le mura destinato alla sola funzione residenziale, e le aree, corrispondenti agli antichi airali di origine rurale, dove compaiono ampi spazi non edificati e dove le corti sono ancora utilizzate a orti e giardini.

Relazioni per gli edifici residenziali esistenti (alla data di adozione della variante n. 13) ricadenti nell'ambito normativo case basse

Al fine di tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, per gli edifici a carattere residenziale (per impianto e tipologia) esistenti alla data di adozione della variante n. 13 al PRGC, ricadenti nell'ambito normativo *case basse*, è ammesso l'intervento di sopraelevazione di 1 piano (intero o arretrato/sottotetto abitabile) rispetto alla condizione esistente alla medesima data, mantenendo la sagoma planimetrica esistente.

Per motivate ragioni di tipo strutturale, funzionale o igienico, connesse alla sopraelevazione soprarichiamata, sono ammessi ampliamenti massimi del 20% della sagoma planimetrica esistente, salvaguardando l'impianto edilizio, i caratteri, le tipologie e gli eventuali elementi di pregio.

E' inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione della medesima sagoma planivolumetrica - integrata dell'incremento connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento del 20% sopradescritto - nel rispetto dei caratteri e delle tipologie edilizie preesistenti, esclusivamente nei casi e con le modalità di seguito indicate:

- a) documentata e certificata impossibilità per motivi strutturali, funzionali o igienici a realizzare la sopraelevazione, e/o anche per l'esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili. In questo caso dovrà rispettarsi la localizzazione planimetrica preesistente;
- b) documentata e certificata impossibilità per ragioni attinenti al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, etc...) di realizzare almeno il 60% dell'incremento, connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma, teoricamente ammesso in base alla presente Relazione. Per tale fattispecie, l'edificio potrà essere ricostruito, mantenendo il medesimo orientamento, in altra zona del lotto

fondario di riferimento. Analoga facoltà è concessa anche nel caso in cui, in applicazione della fattispecie di cui al punto a) suddetto, non fosse più possibile ricostruire l'edificio con dimensioni planivolumetriche almeno pari a quelle preesistenti comprensive del 60% dell'incremento come sopra definito.

Nel caso di capacità edificatoria residua del lotto fondiario in argomento (come configurato catastalmente alla data di adozione della variante n. 13) - a seguito degli interventi suddetti o anche mantenendo l'edificio esistente nelle condizioni originarie, e ricorrendo le condizioni dimensionali e geometriche- è ammesso l'utilizzo di detta capacità residua, previo frazionamento del lotto fondiario originario e redazione di un Progetto Unitario, da approvarsi secondo le modalità indicate nelle norme generali. I lotti derivanti dal frazionamento dovranno verificare singolarmente tutti i parametri edilizi dell'ambito normativo di riferimento ad eccezione dell'indice di edificabilità che dovrà essere verificato a livello del lotto fondiario originario.

Tutti gli interventi sopradescritti sono ammessi nel rispetto dei vincoli esistenti, dei parametri edilizi definiti nelle schede per i relativi ambiti normativi e di ogni eventuale ulteriore prescrizione prevista dal Piano Regolatore.

Sono esclusi dall'applicazione della presente Relazione gli edifici e le aree incluse in Piani Esecutivi adottati o approvati alla data di adozione della variante n. 13.

OMISSIS

6.1 Modalità di intervento

L'ambito del Centro storico 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. A. Inoltre all'interno del centro storico si individuano edifici classificati ai sensi dell'art. 24, 2° comma, della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. ed edifici vincolati ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, così come indicato nella tavola di Inquadramento Normativo del centro storico.

Le aree e gli edifici di proprietà di imprenditori agricoli a titolo principale, acquisiti anteriormente alla data di approvazione del progetto preliminare di piano, pur essendo individuati all'interno dell'ambito normativo "le case e le corti del centro storico" sono equiparati, ai fini dell'applicazione delle presenti norme all'ambito normativo i luoghi dell'agricoltura. Pertanto tali aree sono da considerarsi classificate ai sensi del D.M. 144/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art. 2 lett. E. Gli interventi sono realizzabili in ottemperanza all'articolo 25 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. sulla Tutela ed uso del suolo e secondo i parametri definiti dalla presente scheda normativa per gli ambiti "i luoghi dell'agricoltura.

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente

Ricadono all'interno della conservazione del tessuto edilizio esistente i seguenti tipi di intervento, puntualmente individuati alla tavola di inquadramento normativo:

- restauro e risanamento conservativo, per gli edifici e gli ambiti vincolati ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali
- recupero ambientale per muri, strade, parchi e luoghi urbani, ritenuti di particolare interesse storico artistico
- ristrutturazione con prescrizioni particolari, per gli edifici classificati ai sensi dell'art. 24 della legge regionale 56/77 e s.m.i.
- ristrutturazione per tutti gli altri immobili

per le case e le corti del centro storico, per i luoghi dell'agricoltura:

l'intervento è soggetto al rilascio di concessione semplice, ai sensi dell'art. 49, comma 15 della legge regionale 56/77 "Tutela e uso del suolo"; per le aree e gli immobili di interesse storico – artistico, così come definiti dall'art. 24 della stessa legge, il rilascio della concessione è subordinato al parere vincolante della Commissione regionale per i beni culturali ambientali; per le aree e gli edifici vincolati ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, è necessaria l'autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici della Regione. Per gli edifici di interesse storico artistico di cui al Decreto legislativo 29 ottobre 1999 numero 490 sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo; per edifici o fronti di edifici, spazi urbani, giardini, muri o elementi architettonici di interesse storico – artistico, sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti all'articolo 10 Tipi di intervento delle Norme generali. Sono vincolati ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490: il castello Provana e il suo parco, la confraternita di Santa Croce, la villa Richelmy e il suo parco, la torre di San Lorenzo presso il cimitero, Villa Guaita (ex Palazzo comunale, locali annessi e ufficio postale) in via Martiri XXX Aprile; fabbricato dell'ex asilo nido in via Martiri di Belfiore, 7; Villa Licia, in via Martiri XXX Aprile, la Chiesa di San Martino e la Chiesa di Santa Maria del Ponte.

Salvo diverse prescrizioni, per le case e le corti del centro storico è ammessa la ristrutturazione edilizia con aumenti 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, annessi rustici. Il recupero delle superfici lorde di pavimento deve avvenire con la conservazione delle strutture esistenti e nel rispetto del sedime e dell'impianto planimetrico; sempre nel rispetto dell'impianto planimetrico e per dimostrate esigenze di miglioramento igienico - edilizio del fabbricato principale è ammesso il recupero della superficie lorda di pavimento derivante dalla demolizione delle strutture secondarie (porticati, tettoie, annessi rustici). Il recupero di tali superfici dovrà avvenire, nel rispetto delle relazioni previste per le singole vie e per le corti interne, solo in continuità con gli edifici principali esistenti. Non sono mai ammesse nuove costruzioni isolate al centro del lotto. Non è ammessa la demolizione dei fienili e di qualsiasi altro manufatto di pregio che dovranno essere comunque recuperati conservandone la struttura.

Nella redazione della cartografia, alle tavole di inquadramento normativo del centro storico indicanti il tipo di intervento, sono evidenziati solo gli edifici e le tettoie riportate sul rilevamento del 1977. E' comunque ammesso il recupero delle superfici o il riuso a fini abitativi di tutti i fabbricati regolarmente autorizzati alla data di adozione del presente progetto.

E' ammessa la realizzazione di verande esclusivamente sul fronte interno alle corti.

Sempre nel rispetto delle relazioni, al fine di ottenere l'abitabilità del sottotetto, sono inoltre ammessi interventi di modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture, che non dovranno comunque essere superiori a un metro; la superficie del sottotetto dovrà essere direttamente collegata all'unità abitativa del piano sottostante.

Per le case e le corti del centro storico, gli interventi di conservazione degli immobili o del tessuto edilizio anche con aumento di superficie lorda di pavimento sono ammessi senza dismissione o monetizzazione di aree a servizi.

Il cambio di destinazione d'uso, all'interno delle categorie compatibili così come definite all'art. 8 delle Norme generali, implica la cessione o monetizzazione delle aree a servizi.

Per le case e le corti del centro storico è ammessa la ricostruzione, così come definita all'art. 11 delle norme generali.

Sono soggetti a ristrutturazione con prescrizioni particolari i seguenti immobili: il Setificio del Molino; la casa di via Borgo Dora, 24; la casa del ghetto in via Goito, 15; la cascina di Villa Richelmy, in via San Lorenzo 23; la cascina Castello, in via Alpignano.

Per tali immobili, vincolati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77 e s.m.i, è comunque ammessa la demolizione di elementi o superfetazioni non congrue con l'organismo originari; il recupero di tali superfici lorde non è mai ammesso. Gli interventi, volti alla

conservazione e valorizzazione degli edifici, devono avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici, formali, strutturali e artistici del manufatto originario e attraverso l'utilizzo di tecniche e materiali non invasivi.

All'interno del centro storico, sono inoltre ammessi Interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle Norme generali. All'interno della fascia di vincolo cimiteriale gli interventi una tantum non sono ammessi ai sensi dell'articolo 27 della l.r.56/77.

- la modificazione del tessuto edilizio esistente

Per le case e le corti del centro storico, per le case, per i luoghi dell'agricoltura:

gli ambiti sottoposti a modificazione del tessuto edilizio esistente sono puntualmente individuati nelle tavole 9, 10.1, 10.2, 10.3, - Inquadramento normativo del centro storico. Le tavole specificano la natura degli interventi ammessi: sopraelevazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione o nuova edificazione.

Per i luoghi dell'agricoltura, ai fini del mantenimento e dello sviluppo delle aziende esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di piano, sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle aree libere da fabbricati, individuate in colore bianco nelle tavole di cui sopra, per la realizzazione di strutture produttive per attività agricole e agrituristiche, nel rispetto dei parametri edilizi riportati di seguito .

Gli interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente sono soggetti a rilascio di concessione semplice; sono soggetti a concessione convenzionata allorquando vi sia **dismissione di aree a servizi ed alla redazione di un Progetto Unitario nelle casistiche disciplinate all'art. 11 delle norme generali**. 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, 29 mq 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.

Parametri

Per tutte le case:

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della S_{lp}

Superficie permeabile all'interno del lotto 20% della S_f

Per le case e le corti del centro storico, nella tavola di Inquadramento normativo e nella presente scheda sono indicati puntualmente gli allineamenti e le relazioni da rispettare, in caso di interventi di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione; laddove non specificatamente espresso nelle Relazioni, dovranno comunque essere rispettati il sedime e la sagoma degli edifici esistenti e dovranno essere rispettate le dimensioni e caratteristiche delle cortine edilizie adiacenti; l'altezza prevista non dovrà superare quella della linea di gronda del corpo di fabbrica adiacente.

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: $Def = 10$ m

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

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

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

Altezza massima: 10 m

Per quanto riguarda gli edifici residenziali esistenti, si rimanda alla specifica *Relazione*

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

Numero massimo piani fuori terra per la residenza: 2 piani

Altezza massima per i fabbricati residenziali: 7 m

Per gli impianti tecnologici

All'interno del cimitero, gli interventi sono ammessi con autorizzazione

Distanze fra gli edifici: $De = 5$ m

Distanze minime dai confini: $Dc = 5$ m

- la modificazione del tessuto urbano:

Sono previsti interventi di modificazione del tessuto urbano esistente esclusivamente negli ambiti normativi – aree di ricucitura. In questi ambiti i servizi sono da cedere nella quantità, qualità e rispetto delle relazioni.

Per strumento urbanistico esecutivo:

Per i Piani di Recupero di cui al successivo art. 7, nel caso in cui non si attuassero le previsioni progettuali contenute nello strumento urbanistico esecutivo nel periodo di validità dello stesso, l'ambito normativo di riferimento è *case e cascine del centro storico* e valgono le indicazioni riportate nella tavola di inquadramento normativo del centro storico e nella presente scheda. Per il Pec di via Alessandro di Collegno, CC. 34 del 17.01.94, solo in parte attuato, nel caso in cui non si attuassero le previsioni progettuali contenute nello strumento urbanistico esecutivo nel periodo di validità dello stesso, l'ambito normativo di riferimento è quello di *case basse*.

OMISSIS

Oltredora

OMISSIS

5. Le relazioni

Relazioni per gli edifici residenziali esistenti (alla data di adozione della variante n. 13) ricadenti negli ambiti normativi case basse e case e lavoro

Al fine di tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, per gli edifici a carattere residenziale (per impianto e tipologia) esistenti alla data di adozione della variante n. 13 al PRGC, ricadenti negli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro*, è ammesso l'intervento di sopraelevazione di 1 piano (intero o arretrato/sottotetto abitabile) rispetto alla condizione esistente alla medesima data, mantenendo la sagoma planimetrica esistente.

Per motivate ragioni di tipo strutturale, funzionale o igienico, connesse alla sopraelevazione soprarichiamata, sono ammessi ampliamenti massimi del 20% della sagoma planimetrica esistente, salvaguardando l'impianto edilizio, i caratteri, le tipologie e gli eventuali elementi di pregio.

E' inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione della medesima sagoma planivolumetrica - integrata dell'incremento connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento del 20% sopradescritto - nel rispetto dei caratteri e delle tipologie edilizie preesistenti, esclusivamente nei casi e con le modalità di seguito indicate:

- a) documentata e certificata impossibilità per motivi strutturali, funzionali o igienici a realizzare la sopraelevazione, e/o anche per l'esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili. In questo caso dovrà rispettarsi la localizzazione planimetrica preesistente;
- b) documentata e certificata impossibilità per ragioni attinenti al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, etc...) di realizzare almeno il 60% dell'incremento, connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma, teoricamente ammesso in base alla presente Relazione. Per tale fattispecie, l'edificio potrà essere ricostruito, mantenendo il medesimo orientamento, in altra zona del lotto fondiario di riferimento. Analoga facoltà è concessa anche nel caso in cui, in applicazione della fattispecie di cui al punto a) suddetto, non fosse più possibile ricostruire l'edificio con dimensioni planivolumetriche almeno pari a quelle preesistenti comprensive del 60% dell'incremento come sopra definito.

Nel caso di capacità edificatoria residua del lotto fondiario in argomento (come configurato catastalmente alla data di adozione della variante n. 13) - a seguito degli interventi suddetti o anche mantenendo l'edificio esistente nelle condizioni originarie, e ricorrendo le condizioni dimensionali e geometriche - è ammesso l'utilizzo di detta capacità residua, previo frazionamento del lotto fondiario originario e redazione di un Progetto Unitario, da approvarsi secondo le modalità indicate nelle norme generali. I lotti derivanti dal frazionamento dovranno verificare singolarmente tutti i parametri edilizi dell'ambito normativo di riferimento ad eccezione dell'indice di edificabilità che dovrà essere verificato a livello del lotto fondiario originario.

Tutti gli interventi sopradescritti sono ammessi nel rispetto dei vincoli esistenti, dei parametri edilizi definiti nelle schede per i relativi ambiti normativi e di ogni eventuale ulteriore prescrizione prevista dal Piano Regolatore.

Sono esclusi dall'applicazione della presente Relazione gli edifici e le aree incluse in Piani Esecutivi adottati o approvati alla data di adozione della variante n. 13.

OMISSIS

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 ed alla redazione di un Progetto Unitario nelle casistiche disciplinate all’art. 11 delle norme generali.

Per tutti gli immobili ricadenti all’interno della fascia di rispetto dei 30 metri dal filo della strada statale 24, 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 al 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, la 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 SIp

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

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

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: $Def = 10$ m

Distanze tra i fronti non finestrati: $De = 6$ 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 quanto riguarda gli edifici residenziali esistenti, si rimanda alla specifica Relazione

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 quanto riguarda gli edifici residenziali esistenti, si rimanda alla specifica Relazione

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 4

Altezza massima: 46 13 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 7

Altezza massima: 25 22 m

per i luoghi del lavoro:

Superficie coperta di ampliamento: $S_c = 1,5 S_c$ 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: $Def = 10m$

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

Distanze minime dai confini: $D_c = 15m$ 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:

parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,30 mq/mq della S_{lp}

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

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

per le case basse:

Indice fondiario: $I_f = 0,75 \text{ mq/mq}$

Rapporto di copertura: $R_c = 0,40 \text{ mq/mq}$

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

Distanze tra i fronti non finestrati: $De = 6 \text{ m}$

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: $I_f = 1,1 \text{ mq/mq}$

Rapporto di copertura: $R_c = 0,50 \text{ mq/mq}$

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

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

Distanze minime dai confini: $D_c = 5\text{m}$

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: ~~3~~ **4**

OMISSIS

Borgonuovo

OMISSIS

5. Le Relazioni

Relazioni per gli edifici residenziali esistenti (alla data di adozione della variante n. 13) ricadenti negli ambiti normativi case basse e case e lavoro

Al fine di tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, per gli edifici a carattere residenziale (per impianto e tipologia) esistenti alla data di adozione della variante n. 13 al PRGC, ricadenti negli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro*, è ammesso l'intervento di sopraelevazione di 1 piano (intero o arretrato/sottotetto abitabile) rispetto alla condizione esistente alla medesima data, mantenendo la sagoma planimetrica esistente.

Per motivate ragioni di tipo strutturale, funzionale o igienico, connesse alla sopraelevazione soprarichiamata, sono ammessi ampliamenti massimi del 20% della sagoma planimetrica esistente, salvaguardando l'impianto edilizio, i caratteri, le tipologie e gli eventuali elementi di pregio.

E' inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione della medesima sagoma planivolumetrica - integrata dell'incremento connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento del 20% sopradescritto - nel rispetto dei caratteri e delle tipologie edilizie preesistenti, esclusivamente nei casi e con le modalità di seguito indicate:

- a) documentata e certificata impossibilità per motivi strutturali, funzionali o igienici a realizzare la sopraelevazione, e/o anche per l'esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili. In questo caso dovrà rispettarsi la localizzazione planimetrica preesistente;
- b) documentata e certificata impossibilità per ragioni attinenti al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, etc...) di realizzare almeno il 60% dell'incremento, connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma, teoricamente ammesso in base alla presente Relazione. Per tale fattispecie, l'edificio potrà essere ricostruito, mantenendo il medesimo orientamento, in altra zona del lotto fondiario di riferimento. Analoga facoltà è concessa anche nel caso in cui, in applicazione della fattispecie di cui al punto a) suddetto, non fosse più possibile ricostruire l'edificio con dimensioni planivolumetriche almeno pari a quelle preesistenti comprensive del 60% dell'incremento come sopra definito.

Nel caso di capacità edificatoria residua del lotto fondiario in argomento (come configurato catastalmente alla data di adozione della variante n. 13) - a seguito degli interventi suddetti o anche mantenendo l'edificio esistente nelle condizioni originarie, e ricorrendo le condizioni dimensionali e geometriche- è ammesso l'utilizzo di detta capacità residua, previo frazionamento del lotto fondiario originario e redazione di un Progetto Unitario, da approvarsi secondo le modalità indicate nelle norme generali. I lotti derivanti dal frazionamento dovranno verificare singolarmente tutti i parametri edilizi dell'ambito normativo di riferimento ad eccezione dell'indice di edificabilità che dovrà essere verificato a livello del lotto fondiario originario.

Tutti gli interventi sopradescritti sono ammessi nel rispetto dei vincoli esistenti, dei parametri edilizi definiti nelle schede per i relativi ambiti normativi e di ogni eventuale ulteriore prescrizione prevista dal Piano Regolatore.

Sono esclusi dall'applicazione della presente Relazione gli edifici e le aree incluse in Piani Esecutivi adottati o approvati alla data di adozione della variante n. 13.

6.1 Modalità di intervento

Il quartiere di Borgonuovo 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.

Per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dalla rotaia più esterna della ferrovia sono ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle norme generali.

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente e la modificazione del tessuto edilizio esistente:

Per le case:

L'intervento è soggetto a concessione semplice, è soggetto a concessione convenzionata allorquando vi sia dismissione di area a servizi ed alla redazione di un Progetto Unitario nelle casistiche disciplinate all'art. 11 delle norme generali.

Per 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 e le case e lavoro: 29 mq ad abitante
- per le case su strada, le case alte e le palazzine: 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.

per i servizi:

per la scuola elementare Boselli, edificio di interesse storico artistico, vincolato ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, così come individuato nella tavola 2 “Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale”, sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Parametri

per tutte le case:

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della superficie lorda di pavimento

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

Superficie permeabile all'interno del lotto: 20 % della superficie fondiaria

per 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: $Def = 10$ m

Distanze tra i fronti non finestrati: $De = 6$ 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 quanto riguarda gli edifici residenziali esistenti, si rimanda alla specifica Relazione

per le case e lavoro:

Indice fondiario: $I_f = 0.80$ mq/mq

Rapporto di copertura $R_c = 0.45$ mq/mq

Distanze 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 fra i proprietari, 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5

è ammessa l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

Altezza massima: 10 m

Per quanto riguarda gli edifici residenziali esistenti, si rimanda alla specifica Relazione

per le case su strada:

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

Rapporto di copertura $R_c = 0.60$ mq/mq

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

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

Distanze minime dai confini: $D_c = 0$ con atto di vincolo fra i proprietari, in altri casi 5

è obbligatorio l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: ~~5~~ 4

Altezza massima: ~~16~~ 13 m

per le case alte:

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

Rapporto di copertura $R_c = 0.30$ mq/mq

Distanze 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~~ 7

Altezza massima: ~~25~~ 22 m

per le case alte di edilizia residenziale pubblica in strada Antica di Rivoli

massima superficie lorda di pavimento realizzabile pari a 2700 mq

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~~ 4

Altezza massima: ~~16~~ 13 m

Terracorta-Leumann

OMISSIS

5. Le Relazioni

Relazioni per gli edifici residenziali esistenti (alla data di adozione della variante n. 13) ricadenti negli ambiti normativi case basse e case e lavoro

Al fine di tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, per gli edifici a carattere residenziale (per impianto e tipologia) esistenti alla data di adozione della variante n. 13 al PRGC, ricadenti negli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro*, è ammesso l'intervento di sopraelevazione di 1 piano (intero o arretrato/sottotetto abitabile) rispetto alla condizione esistente alla medesima data, mantenendo la sagoma planimetrica esistente.

Per motivate ragioni di tipo strutturale, funzionale o igienico, connesse alla sopraelevazione soprarichiamata, sono ammessi ampliamenti massimi del 20% della sagoma planimetrica esistente, salvaguardando l'impianto edilizio, i caratteri, le tipologie e gli eventuali elementi di pregio.

E' inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione della medesima sagoma planivolumetrica - integrata dell'incremento connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento del 20% sopradescritto - nel rispetto dei caratteri e delle tipologie edilizie preesistenti, esclusivamente nei casi e con le modalità di seguito indicate:

- a) documentata e certificata impossibilità per motivi strutturali, funzionali o igienici a realizzare la sopraelevazione, e/o anche per l'esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili. In questo caso dovrà rispettarsi la localizzazione planimetrica preesistente;
- b) documentata e certificata impossibilità per ragioni attinenti al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, etc...) di realizzare almeno il 60% dell'incremento, connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma, teoricamente ammesso in base alla presente Relazione. Per tale fattispecie, l'edificio potrà essere ricostruito, mantenendo il medesimo orientamento, in altra zona del lotto fondiario di riferimento. Analoga facoltà è concessa anche nel caso in cui, in applicazione della fattispecie di cui al punto a) suddetto, non fosse più possibile ricostruire l'edificio con dimensioni planivolumetriche almeno pari a quelle preesistenti comprensive del 60% dell'incremento come sopra definito.

Nel caso di capacità edificatoria residua del lotto fondiario in argomento (come configurato catastalmente alla data di adozione della variante n. 13) - a seguito degli interventi suddetti o anche mantenendo l'edificio esistente nelle condizioni originarie, e ricorrendo le condizioni dimensionali e geometriche - è ammesso l'utilizzo di detta capacità residua, previo frazionamento del lotto fondiario originario e redazione di un Progetto Unitario, da approvarsi secondo le modalità indicate nelle norme generali. I lotti derivanti dal frazionamento dovranno verificare singolarmente tutti i parametri edilizi dell'ambito normativo di riferimento ad eccezione dell'indice di edificabilità che dovrà essere verificato a livello del lotto fondiario originario.

Tutti gli interventi sopradescritti sono ammessi nel rispetto dei vincoli esistenti, dei parametri edilizi definiti nelle schede per i relativi ambiti normativi e di ogni eventuale ulteriore prescrizione prevista dal Piano Regolatore. Per quanto riguarda le *case basse* incluse nel luogo di progetto *I quartieri Terracorta-Leumann*, per gli edifici esistenti collocati a filo strada, la sopraelevazione può derogare rispetto all'obbligo di arretramento di 3 metri e collocarsi pertanto in corrispondenza del filo edilizio esistente. In caso di ricostruzione (con sopraelevazione)

l'arretramento dovrà essere rispettato e, conseguentemente, potrà essere traslata la sagoma planimetrica originaria. Sono esclusi dall'applicazione della presente Relazione gli edifici e le aree incluse in Piani Esecutivi adottati o approvati alla data di adozione della variante n. 13.

OMISSIS

6.1 Modalità di intervento

L'ambito Terracorta 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 mentre l'ambito Leumann è da considerare come art. 2 lett. A e come art. 24, comma 2 ai sensi della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

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

Per il villaggio Leumann sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Per le case del villaggio Leumann e il fronte dell'opificio, di interesse storico artistico e vincolati ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali; la concessione è subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici della Regione;

Per i luoghi del lavoro relativi all'opificio Leumann, in quanto immobile di interesse storico ambientale ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 "Tutela e uso del suolo" e s.m.i., la concessione è subordinata al parere vincolante della Commissione regionale per i beni culturali ambientali. La superficie lorda di pavimento potrà essere incrementata per un valore massimo pari al 10% di quella esistente senza modificazione della sagoma.

Per i luoghi del lavoro relativi all'opificio Leumann è ammesso il cambio di destinazione d'uso da P a T. Le aree da destinare a parcheggio potranno essere reperite esclusivamente con soluzioni a raso all'interno della superficie fondiaria di pertinenza o al piano terra dell'edificio.

- la modificazione del tessuto edilizio esistente:

Per le case, per i luoghi del lavoro:

L'intervento è soggetto a concessione semplice o a concessione convenzionata allorché vi sia dismissione di area a servizi ed alla redazione di un Progetto Unitario nelle casistiche disciplinate all'art. 11 delle norme generali.

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 e lavoro: 29 mq ad abitante
- per le case su strada, le palazzine, le case alte su strada e le case alte: la superficie a servizi da dismettere o monetizzare è pari a mq 46 ad abitante; per le case alte su strada di corso Francia, 3 mq (dei 46 mq complessivi da dismettere per abitante) deve essere obbligatoriamente dismesso sul lotto o nell'isolato di pertinenza e destinato a parcheggio pubblico;
- per le case alte su strada afferenti l'isolato di via Cefalonia, via Isonzo, via Piave: una quota della superficie da dismettere a servizi, pari a 2.700 mq, deve essere obbligatoriamente

reperita all'interno dell'isolato, mentre la quota rimanente può essere monetizzata. Gli interventi si attuano con concessione singola convenzionata e l'attuazione è legata alla dismissione dell'intera area a servizi interna all'isolato a partire dal primo intervento di cui sarà rilasciata concessione.

- 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.

Parametri

Per tutte le case:

parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,35 mq/mq SIp

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

superficie permeabile all'interno del lotto: 20% Sf

per le case basse:

Indice fondiario: If=0,75 mq/mq

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

Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m

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

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

Distanza minime dal ciglio strada: Ds=3m

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

Altezza massima : 10 m

Per quanto riguarda gli edifici residenziali esistenti, si rimanda alla specifica *Relazione*

per le case e lavoro:

Indice fondiario: If=0,80 mq/mq

Rapporto di copertura: Rc=0,45 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m

Distanze minime dai confini: Dc = 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

Altezza massima : 10 m

Per quanto riguarda gli edifici residenziali esistenti, si rimanda alla specifica *Relazione*

per le palazzine:

Indice fondiario: If=1,1 mq/mq

Rapporto di copertura: Rc=0,50 mq/mq

Distanze minime tra i fronti finestrati: Def=10m

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

Distanze minime dai confini:Dc=5m

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

Numero massimo dei piani fuori terra: ~~5~~ 4

Altezza massima : ~~16~~ 13 m

per le case su strada:

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

Rapporto di copertura: $R_c=0,60$ mq/mq

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

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

Distanze minime dai confini: $D_c= 0$ con atto di vincolo tra i proprietari o 5m

È obbligatorio l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: ~~5~~ 4

Altezza massima : ~~16~~ 13 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: $D_e=10$ m

Distanze minime tra i fronti non finestrati: $D_e=10$ 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~~ 7

Altezza massima : ~~25~~ 22 m

per le case alte su strada:

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

Rapporto di copertura: $R_c=0,60$ mq/mq

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

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

Distanze minime dai confini: $D_c= 0$ con atto di vincolo tra i proprietari o 5m

È obbligatorio l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: ~~8~~ 7

Altezza massima : ~~25~~ 22 m

Per corso Francia:

Numero massimo dei piani fuori terra: ~~6~~ 5

Altezza massima : ~~19~~ 16 m

- la modificazione del tessuto urbano:

Questo intervento è ammesso per l'ambito normativo "gli aggetti". L'intervento, coinvolgendo il sedime stradale pubblico, è soggetto a concessione convenzionata con la cessione o monetizzazione delle aree a servizi nella misura dell'80 % della superficie lorda di pavimento.

Parametri

per gli aggetti:

Superficie coperta: $S_c= 250$ mq massimo

Superficie lorda di pavimento: $S_{lp} = 150$ massimo

è ammessa la realizzazione su due piani per un massimo del 35% della S_{lp}

numero massimo dei piani fuori terra: 2

Altezza massima : 6 m

OMISSIS

Borgata Paradiso

OMISSIS

6. Le Relazioni

Relazioni per gli edifici residenziali esistenti (alla data di adozione della variante n. 13) ricadenti nell'ambito normativo case e lavoro

Al fine di tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, per gli edifici a carattere residenziale (per impianto e tipologia) esistenti alla data di adozione della variante n. 13 al PRGC, ricadenti nell'ambito normativo *case e lavoro*, è ammesso l'intervento di sopraelevazione di 1 piano (intero o arretrato/sottotetto abitabile) rispetto alla condizione esistente alla medesima data, mantenendo la sagoma planimetrica esistente.

Per motivate ragioni di tipo strutturale, funzionale o igienico, connesse alla sopraelevazione soprarichiamata, sono ammessi ampliamenti massimi del 20% della sagoma planimetrica esistente, salvaguardando l'impianto edilizio, i caratteri, le tipologie e gli eventuali elementi di pregio.

E' inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione della medesima sagoma planivolumetrica - integrata dell'incremento connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento del 20% sopradescritto - nel rispetto dei caratteri e delle tipologie edilizie preesistenti, esclusivamente nei casi e con le modalità di seguito indicate:

- a) documentata e certificata impossibilità per motivi strutturali, funzionali o igienici a realizzare la sopraelevazione, e/o anche per l'esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili. In questo caso dovrà rispettarsi la localizzazione planimetrica preesistente;
- b) documentata e certificata impossibilità per ragioni attinenti al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, etc...) di realizzare almeno il 60% dell'incremento, connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma, teoricamente ammesso in base alla presente Relazione. Per tale fattispecie, l'edificio potrà essere ricostruito, mantenendo il medesimo orientamento, in altra zona del lotto fondiario di riferimento. Analoga facoltà è concessa anche nel caso in cui, in applicazione della fattispecie di cui al punto a) suddetto, non fosse più possibile ricostruire l'edificio con dimensioni planivolumetriche almeno pari a quelle preesistenti comprensive del 60% dell'incremento come sopra definito.

Nel caso di capacità edificatoria residua del lotto fondiario in argomento (come configurato catastalmente alla data di adozione della variante n. 13) - a seguito degli interventi suddetti o anche mantenendo l'edificio esistente nelle condizioni originarie, e ricorrendo le condizioni dimensionali e geometriche - è ammesso l'utilizzo di detta capacità residua, previo frazionamento del lotto fondiario originario e redazione di un Progetto Unitario, da approvarsi secondo le modalità indicate nelle norme generali. I lotti derivanti dal frazionamento dovranno verificare singolarmente tutti i parametri edilizi dell'ambito normativo di riferimento ad eccezione dell'indice di edificabilità che dovrà essere verificato a livello del lotto fondiario originario.

Tutti gli interventi sopradescritti sono ammessi nel rispetto dei vincoli esistenti, dei parametri edilizi definiti nelle schede per i relativi ambiti normativi e di ogni eventuale ulteriore prescrizione prevista dal Piano Regolatore.

Sono esclusi dall'applicazione della presente Relazione gli edifici e le aree incluse in Piani Esecutivi adottati o approvati alla data di adozione della variante n. 13.

6.1 Modalità di intervento

Il quartiere Borgata Paradiso 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 L.R. 56/77 e s.m.i.

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente e la modificazione del tessuto edilizio esistente:

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 ed alla redazione di un Progetto Unitario nelle casistiche disciplinate all'art. 11 delle norme generali.

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 e le case e lavoro 29 mq ad abitante
- per le case su strada, per le case alte e le case alte su strada, la superficie a servizi da dismettere o monetizzare dovrà essere pari a mq 46 ad abitante. Per le case alte su strada di corso Francia, 3 mq (dei 46 mq complessivi da dismettere per abitante) dovrà essere obbligatoriamente dismesso sul lotto o nell'isolato di pertinenza e destinato a parcheggio pubblico.
- 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 la catenella di via Galvani, l'applicazione dei parametri vale esclusivamente per le case poste lungo il fronte sud della via e nel caso in cui la trasformazione preveda l'allineamento su strada, con dismissione dello spazio pubblico su lotto, e la destinazione commerciale al piano terreno. Nel caso di mancata definizione del fronte commerciale i parametri sono quelli di case e lavoro. La trasformazione e quindi l'applicazione dei parametri relativi è altresì subordinata al preventivo accordo fra i proprietari frontisti di un intero isolato; in caso di mancato accordo, valgono i parametri definiti per le *case e lavoro*. Per quanto riguarda il fronte nord, in cui non è obbligatoria la dismissione dello spazio pubblico su lotto e la destinazione commerciale del piano terra, valgono i parametri di case e lavoro.

Parametri

per tutte le case:

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq

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

Superficie permeabile all'interno del lotto: 20 %

per le case e lavoro:

Indice fondiario: $I_f = 0.80$ mq/mq

Rapporto di copertura $R_c = 0.45$ mq/mq

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

Distanze minime 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

Altezza massima: 10 metri

Per quanto riguarda gli edifici residenziali esistenti, si rimanda alla specifica *Relazione*

per le case su strada:

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

Rapporto di copertura $R_c = 0.60$ mq/mq

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

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

Distanze minime dai confini: $D_c = 0$ con atto di vincolo fra i proprietari, o 5 m

è obbligatorio l'allineamento su strada

Numero massimo dei piani fuori terra: ~~5~~ 4

Altezza massima: ~~16~~ 13 metri

per le case alte:

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

Rapporto di copertura $R_c = 0.30$ mq/mq

Distanze 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

Numero massimo dei piani fuori terra: ~~8~~ 7

Altezza massima: ~~25~~ 22 metri

per le case alte su strada:

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

Rapporto di copertura $R_c = 0,60$ mq/mq

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

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

Distanze minime dai confini: $D_c = 0$ con atto di vincolo fra i proprietari, o 5 m

è obbligatorio l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: ~~8~~ 7

Altezza massima: ~~25~~ 22 metri

per i luoghi del lavoro:

Indice fondiario: $I_f = 1,2$ mq/mq

Rapporto di copertura $R_c = 0.60$ mq/mq

Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m
Distanze minime tra fronti finestrati: $De = 10$ m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: $De = 10$ m
Distanze minime dai confini: $Dc = 15$ m tra ambiti normativi differenti, $Dc = 7,5$ tra
ambiti normativi con medesima destinazione, $Dc =$ con atto di vincolo fra i proprietari e
solo tra ambiti normativi con medesima destinazione
Altezza massima: 13 m
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq della SIp
Superficie permeabile all'interno del lotto 10 % della Sf

Per la catenella di via Galvani (fronte sud della via):

Indice fondiario: $If = 1,0$ mq/mq
Rapporto di copertura $Rc = 0,50$ mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: $De = 6$ m
Distanze minime dai confini: $Dc = 0$ con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m con fronti non
finestrati, in altri casi 5 m
è obbligatorio l'allineamento su strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 4 ~~3~~
Altezza massima: ~~13~~ 10 m

- interventi di modificazione del tessuto urbano:

per strumento urbanistico esecutivo:

Per il PEC di via Leopardi C.C. n. 150 del 14.11.96, nel caso in cui non si attuassero le previsioni progettuali contenute nello strumento urbanistico esecutivo nel periodo di validità dello stesso, l'ambito normativo di riferimento dovrà essere case basse, mentre per i PEC di via Crimea 11/13 C.C. 27.05.97, n.77, di via Podgora angolo via Crimea P.E. 340/98, di via Podgora angolo via Vandalino C.C. 23.09.98, n. 97, nel caso in cui non si attuassero le previsioni progettuali contenute negli strumenti urbanistici esecutivi nel periodo di validità degli stessi, l'ambito normativo di riferimento dovrà essere case e lavoro.

OMISSIS

Santa Maria – Regina Margherita

OMISSIS

5. Le Relazioni

Relazioni per gli edifici residenziali esistenti (alla data di adozione della variante n. 13) ricadenti negli ambiti normativi case basse e case e lavoro

Al fine di tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, per gli edifici a carattere residenziale (per impianto e tipologia) esistenti alla data di adozione della variante n. 13 al PRGC, ricadenti negli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro*, è ammesso l'intervento di sopraelevazione di 1 piano (intero o arretrato/sottotetto abitabile) rispetto alla condizione esistente alla medesima data, mantenendo la sagoma planimetrica esistente.

Per motivate ragioni di tipo strutturale, funzionale o igienico, connesse alla sopraelevazione soprarichiamata, sono ammessi ampliamenti massimi del 20% della sagoma planimetrica esistente, salvaguardando l'impianto edilizio, i caratteri, le tipologie e gli eventuali elementi di pregio.

E' inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione della medesima sagoma planivolumetrica - integrata dell'incremento connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento del 20% sopradescritto - nel rispetto dei caratteri e delle tipologie edilizie preesistenti, esclusivamente nei casi e con le modalità di seguito indicate:

- a) documentata e certificata impossibilità per motivi strutturali, funzionali o igienici a realizzare la sopraelevazione, e/o anche per l'esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili. In questo caso dovrà rispettarsi la localizzazione planimetrica preesistente;
- b) documentata e certificata impossibilità per ragioni attinenti al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, etc...) di realizzare almeno il 60% dell'incremento, connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma, teoricamente ammesso in base alla presente Relazione. Per tale fattispecie, l'edificio potrà essere ricostruito, mantenendo il medesimo orientamento, in altra zona del lotto fondiario di riferimento. Analoga facoltà è concessa anche nel caso in cui, in applicazione della fattispecie di cui al punto a) suddetto, non fosse più possibile ricostruire l'edificio con dimensioni planivolumetriche almeno pari a quelle preesistenti comprensive del 60% dell'incremento come sopra definito.

Nel caso di capacità edificatoria residua del lotto fondiario in argomento (come configurato catastalmente alla data di adozione della variante n. 13) - a seguito degli interventi suddetti o anche mantenendo l'edificio esistente nelle condizioni originarie, e ricorrendo le condizioni dimensionali e geometriche- è ammesso l'utilizzo di detta capacità residua, previo frazionamento del lotto fondiario originario e redazione di un Progetto Unitario, da approvarsi secondo le modalità indicate nelle norme generali. I lotti derivanti dal frazionamento dovranno verificare singolarmente tutti i parametri edilizi dell'ambito normativo di riferimento ad eccezione dell'indice di edificabilità che dovrà essere verificato a livello del lotto fondiario originario.

Tutti gli interventi sopradescritti sono ammessi nel rispetto dei vincoli esistenti, dei parametri edilizi definiti nelle schede per i relativi ambiti normativi e di ogni eventuale ulteriore prescrizione prevista dal Piano Regolatore.

Sono esclusi dall'applicazione della presente Relazione gli edifici e le aree incluse in Piani Esecutivi adottati o approvati alla data di adozione della variante n. 13.

OMISSIS

6.1 Modalità di intervento

L'ambito Santa Maria Regina Margherita 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.

Per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dalla rotaia più esterna sono ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle norme generali.

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente e la modificazione del tessuto edilizio esistente:

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 ed alla redazione di un Progetto Unitario nelle casistiche disciplinate all'art. 11 delle norme generali.

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 e lavoro e le case alte: 29 mq ad abitante
- per le case su strada, per le case alte e le case alte su strada, la superficie a servizi da dismettere o monetizzare dovrà essere pari a mq 46 ad abitante; per le case alte su strada di corso Francia, 3 mq (dei 46 mq complessivi da dismettere per abitante) devono essere obbligatoriamente dismessi sul lotto o nell'isolato di pertinenza e destinati a parcheggio pubblico
- 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.

Parametri

per tutte le case:

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della SIp

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

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

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: $Def = 10$ m

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

Distanza minime dal ciglio strada: $D_s=3$ m

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

Altezza massima : 10 m

Per quanto riguarda gli edifici residenziali esistenti, si rimanda alla specifica *Relazione*

per le case e lavoro:

Indice fondiario: $I_f = 0.80$ mq/mq

Rapporto di copertura $R_c = 0.45$ mq/mq

Distanze 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

Altezza massima : 10 m

Per quanto riguarda gli edifici residenziali esistenti, si rimanda alla specifica *Relazione*

per le case su strada:

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

Rapporto di copertura $R_c= 0.60$ mq/mq

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

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

Distanze minime dai confini: $D_c= 0$ con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m

è obbligatorio l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: ~~5~~ 4

Altezza massima : ~~4~~ 13 m

Per le case su strada di corso Togliatti:

in caso di mancata attuazione valgono i parametri di case basse

per le case alte:

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

Rapporto di copertura $R_c = 0.30$ mq/mq

Distanze 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~~ 7

Altezza massima : ~~25~~ 22 m

per le case alte su strada:

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

Rapporto di copertura $R_c = 0,60$ mq/mq

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

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

Distanze minime dai confini: $D_c = 0$ con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m
è obbligatorio l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: ~~8~~ 7
Altezza massima : ~~25~~ 22 m
Per corso Francia:
Numero massimo dei piani fuori terra: ~~6~~ 5
Altezza massima : ~~19~~ 16 m

per i luoghi del lavoro:

Indice fondiario: $I_f = 1,2$ mq/mq
Rapporto di copertura $R_c = 0.60$ mq/mq
Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m
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
Altezza massima : 13 m
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq della S_{lp}
Superficie permeabile all'interno del lotto: 10 % della S_f

- interventi di modificazione del tessuto urbano:

Per i luoghi del lavoro afferenti la proprietà Bertolini è ammessa la riconversione dell'area a destinazione residenziale a seguito di apposita convenzione che normerà le condizioni i tempi e la dismissione a servizi attraverso procedure legislative o strumenti analoghi a quanto previsto all'art. 53 della legge 56/77. La dotazione previsionale a servizi sarà garantita all'interno del lotto di proprietà e sulla base di detto riequilibrio saranno definite le superfici lorde di pavimento realizzabili.

per strumento urbanistico esecutivo:

nelle aree ricadenti in "area Centrale di Collegno" oggetto di Piano Particolareggiato Esecutivo, gli interventi dovranno realizzarsi secondo le specifiche norme di attuazione approvate con D. C.C. n. 125 del 5.09.97 e ivi comprese le successive modifiche ed integrazioni. Le varianti di Piano Particolareggiato Esecutivo che non modificano i valori espressi dalla "scheda quantitativa dati P.P. area centrale tabella 1" e i perimetri di comparto, non costituiscono variante al presente strumento urbanistico generale.

Dato atto che, alla scadenza del periodo di efficacia del P.P. approvato con D.C.C. n 125 del 05.09.1997 lo strumento esecutivo sia stato attuato ad esclusione degli interventi qualificabili di completamento e si ravvisino esigenze di variazioni al contenuto del P.R.G., si potrà intervenire con una variante al PRG che contenga gli elementi stabiliti dal c.3, lett. f) o lett g) dell'art. 13 l.r. 56/1977

Le aree regolate dal Piano Particolareggiato "area Centrale di Collegno", anche se scaduti i termini di validità dello stesso, continuano ad essere normate dal Piano Particolareggiato "area Centrale di Collegno", modificato secondo le prescrizioni sotto elencate:

Nelle Norme di Attuazione del P.P., precisato che in caso di contrasto con altre indicazioni contenute negli elaborati di P.P. le prescrizioni normative sono da ritenersi prevalenti rispetto alle indicazioni grafiche, si intendono modificati i seguenti articoli.

art. 1 Validità e modalità di attuazione del P.P.

Tabella n. 2

Scheda quantitativa dei dati relativi alle destinazioni d'uso specifiche –
centro commerciale

Nel rispetto delle quantità totali ammesse per il comparto B, in luogo dei valori riportati alla tabella 2, relativamente alla U.M.I. b2 del P.P. è ammessa la realizzazione di un centro commerciale secondo la seguente composizione:

- n. 1 supermercato definito dalla vigente normativa regionale sul commercio MSAM3, con superficie massima di vendita di 1.800 mq;
- n. 2 medie strutture, ciascuna con superficie di vendita compresa fra 500 e 600 mq;
- non meno di n. 7 esercizi di vicinato, comprese attività artigianali di servizio alla residenza e/o alla persona.”

art. 2 Contenuti progettuali del P.P.

punto 3

Al termine del paragrafo si aggiunga la seguente precisazione: Relativamente al Comparto B, per effetto del recepimento delle prescrizioni modificate e della prevalenza del testo normativo sulle indicazioni grafiche, tutte le variazioni agli elaborati di Piano Particolareggiato valgono anche per la modifica dei contenuti della cosiddetta “soluzione conforme”. Sempre per lo stesso comparto B, la tavola 3 ha carattere prevalente rispetto agli altri elaborati grafici.

art.5 Norme specifiche per il Commercio

punto 2

Alla terzultima riga, dopo la parola “antincendi” si eliminano le seguenti parole: “formanti solaio semitrasparente: così che le capriate siano visibili dal basso”.

All'ultimo periodo si aggiunge la parola “eventuale” prima delle parole “magazzino al piano interrato”.

art.6 Attuazione dei Comparti e delle Unità Minime di Intervento

punto b), sezione per il comparto B)

Alla fine della sezione si aggiunge la seguente alinea:

Per l'area a servizi posta a nord est del comparto B (Previsione di Opera Pubblica – P.O.P.) in luogo della realizzazione di un auditorium si prevede la realizzazione di una scuola materna. Di conseguenza in tutti i corrispondenti riferimenti contenuti nelle tavole grafiche e nel progetto di massima delle Opere di Urbanizzazione l'indicazione “auditorium” si intende sostituita con “scuola materna”.

art.8 Cubature, volumetrie e profili in pianta e in alzato

punto 5 (prescrizioni particolari)

lettera “a”:

le parole “quantità massima del 10%” si intendono modificate con “quantità massima del 25%”.

lettera “d”:

Alla fine del periodo si aggiunga:

Per il comparto B l'edificazione è ammessa all'interno delle "aree private" individuate sulla Tavola 3 del P.P., fatte salve lievi possibilità di variazione ammesse nel rispetto delle quantità di aree a servizi previste dal Piano. Le linee tratteggiate indicate nella stessa tavola 3 rappresentano l'orientamento preferenziale dei fronti edificati rispetto al viale centrale ed alla viabilità esistente. Nell'area con previsione di opera pubblica (P.O.P.) le stesse linee tratteggiate sono da intendersi stralciate.

lettera "e":

Alla fine del periodo si aggiunga:

Per il solo comparto B in luogo dei profili indicati sulle tavole di Piano l'edificazione è consentita fino al raggiungimento dell'altezza massima ammessa per le singole U.M.I.; per le autorimesse l'indicazione del secondo livello interrato è da intendersi come una possibilità realizzativa ammessa ma non obbligatoria."

Per il PEC via Villani, 27, Prat. Ed. 224/98 nel caso in cui non si attuassero le previsioni progettuali contenute nello strumento urbanistico esecutivo nel periodo di validità dello stesso, l'ambito normativo di riferimento dovrà essere case e lavoro.

OMISSIS

Savonera

OMISSIS

5. Le Relazioni

Relazioni per gli edifici residenziali esistenti (alla data di adozione della variante n. 13) ricadenti negli ambiti normativi case basse e case e lavoro

Al fine di tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, per gli edifici a carattere residenziale (per impianto e tipologia) esistenti alla data di adozione della variante n. 13 al PRGC, ricadenti negli ambiti normativi *case basse* e *case e lavoro*, è ammesso l'intervento di sopraelevazione di 1 piano (intero o arretrato/sottotetto abitabile) rispetto alla condizione esistente alla medesima data, mantenendo la sagoma planimetrica esistente.

Per motivate ragioni di tipo strutturale, funzionale o igienico, connesse alla sopraelevazione soprarichiamata, sono ammessi ampliamenti massimi del 20% della sagoma planimetrica esistente, salvaguardando l'impianto edilizio, i caratteri, le tipologie e gli eventuali elementi di pregio.

E' inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione della medesima sagoma planivolumetrica - integrata dell'incremento connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento del 20% sopradescritto - nel rispetto dei caratteri e delle tipologie edilizie preesistenti, esclusivamente nei casi e con le modalità di seguito indicate:

- a) documentata e certificata impossibilità per motivi strutturali, funzionali o igienici a realizzare la sopraelevazione, e/o anche per l'esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili. In questo caso dovrà rispettarsi la localizzazione planimetrica preesistente;
- b) documentata e certificata impossibilità per ragioni attinenti al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, etc...) di realizzare almeno il 60% dell'incremento, connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma, teoricamente ammesso in base alla presente Relazione. Per tale fattispecie, l'edificio potrà essere ricostruito, mantenendo il medesimo orientamento, in altra zona del lotto fondiario di riferimento. Analoga facoltà è concessa anche nel caso in cui, in applicazione della fattispecie di cui al punto a) suddetto, non fosse più possibile ricostruire l'edificio con dimensioni planivolumetriche almeno pari a quelle preesistenti comprensive del 60% dell'incremento come sopra definito.

Nel caso di capacità edificatoria residua del lotto fondiario in argomento (come configurato catastalmente alla data di adozione della variante n. 13) - a seguito degli interventi suddetti o anche mantenendo l'edificio esistente nelle condizioni originarie, e ricorrendo le condizioni dimensionali e geometriche - è ammesso l'utilizzo di detta capacità residua, previo frazionamento del lotto fondiario originario e redazione di un Progetto Unitario, da approvarsi secondo le modalità indicate nelle norme generali. I lotti derivanti dal frazionamento dovranno verificare singolarmente tutti i parametri edilizi dell'ambito normativo di riferimento ad eccezione dell'indice di edificabilità che dovrà essere verificato a livello del lotto fondiario originario.

Tutti gli interventi sopradescritti sono ammessi nel rispetto dei vincoli esistenti, dei parametri edilizi definiti nelle schede per i relativi ambiti normativi e di ogni eventuale ulteriore prescrizione prevista dal Piano Regolatore.

Sono esclusi dall'applicazione della presente Relazione gli edifici e le aree incluse in Piani Esecutivi adottati o approvati alla data di adozione della variante n. 13.

OMISSIS

6.1 Modalità di intervento

Il quartiere di Savonera 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.

Per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dal filo della strada provinciale 176 e della strada provinciale 8, e per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 60 m della tangenziale, sono ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle norme generali.

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente e la modificazione del tessuto edilizio esistente:

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 ed alla redazione di un Progetto Unitario nelle casistiche disciplinate all'art. 11 delle norme generali.

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 e le case e lavoro, e case alte 29 mq ad abitante
- per le case su strada, palazzine, le case alte su strada e le case alte la superficie a servizi da dismettere o monetizzare dovrà essere 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 smi, 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 servizi:

Per la porzione di edificio della ex scuola elementare di via Villa Cristina, tutelato ai ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490 recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, così come individuato nella Tav. 2 “Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale”, sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

per il parco della Mandria:

L'intervento è soggetto a concessione convenzionata. La porzione di territorio collegnese è compresa nell'area definita come Area attrezzata all'interno del Piano d'area del Parco regionale La Mandria (II Variante) approvato con D.G.R. n. 61- 24138 del 10.03.98 e s. m.i. All'interno di tale ambito potranno essere svolte attività ed effettuati interventi come previsto nelle specifiche norme di attuazione allegate.

Parametri

per tutte le case:

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della superficie lorda di pavimento

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

Superficie permeabile all'interno del lotto: 20 % della superficie fondiaria

per le case basse:

Indice fondiario: $I_f = 0.5$ mq/mq

Rapporto di copertura $R_c = 0.40$ mq/mq

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

Distanze tra i fronti non finestrati: $De = 6$ 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 quanto riguarda gli edifici residenziali esistenti, si rimanda alla specifica Relazione

per le case e lavoro:

Indice fondiario: $I_f = 0.80$ mq/mq

Rapporto di copertura $R_c = 0.45$ mq/mq

Distanze 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

Altezza massima: 10 m

Per quanto riguarda gli edifici residenziali esistenti, si rimanda alla specifica Relazione

per le case su strada:

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

Rapporto di copertura $R_c = 0.60$ mq/mq

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

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

Distanze minime dai confini: $D_c= 0$ con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m

è obbligatorio l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 5 4

Altezza massima: 16 13 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 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

Numero massimo dei piani fuori terra: 5 4

Altezza massima: 16 13 m

per le case alte:

Indice fondiario: $I_f = 1,3 \text{ mq/mq}$

Rapporto di copertura $R_c = 0,30 \text{ mq/mq}$

Distanze tra i fronti finestrati: $Def = 10 \text{ m}$

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

Distanze minime dai confini: $D_c = 5 \text{ m}$

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~~ **7**

Altezza massima: ~~25~~ **22** m

per le case alte su strada:

Indice fondiario: $I_f = 1,3 \text{ mq/mq}$

Rapporto di copertura: $R_c = 0,60 \text{ mq/mq}$

Distanze tra i fronti finestrati: $Def = 10 \text{ m}$

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

Distanze minime dai confini: $D_c = 0$ con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m

è obbligatorio l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: ~~8~~ **7**

Altezza massima: ~~25~~ **22** m

per i luoghi del lavoro:

Indice fondiario: $I_f = 1,2 \text{ mq/mq}$

Rapporto di copertura: $R_c = 0,60 \text{ mq/mq}$

Distanze tra i fronti finestrati: $Def = 10 \text{ m}$

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

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

Altezza massima : 13 m

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,40 mq/mq della superficie lorda di pavimento

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

Per i luoghi dell'agricoltura Per i parametri relativi si rimanda alla specifica scheda di piano Il territorio agricolo, gli interventi di conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente sono ammessi senza dismissione o monetizzazione di aree a servizi.

OMISSIS

Il territorio agricolo

OMISSIS

6.1 Modalità di intervento

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

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

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

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente

I luoghi dell'agricoltura:

Tutti gli interventi sono soggetti a concessione semplice

case e cascine: è sempre ammessa la ristrutturazione edilizia con aumento di superficie lorda di pavimento all'interno della sagoma degli edifici e il riutilizzo ad uso abitativo dei corpi di fabbrica esistenti, quali fienili, porticati e annessi rustici, qualora essi risultino in disuso in quanto inadeguati rispetto alle attuali esigenze funzionali alle attività agricole e di conduzione del fondo.

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

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

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

- la modificazione del tessuto edilizio esistente

Tutti gli interventi sono soggetti a concessione convenzionata.

Per i luoghi del lavoro:

Cascina Gay:

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

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

Parametri

per i luoghi del lavoro (Cascina Gay):

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

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

Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m

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

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

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

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

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

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

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

- la modificazione del tessuto urbano

I luoghi dell'agricoltura:

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

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

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

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

vivai e serre: Le serre e i vivai di nuova edificazione dovranno configurarsi come strutture leggere, caratterizzate dal ricorso a tecniche costruttive semplici e dall'uso di materiali biocompatibili. Per le strutture portanti dovranno essere privilegiati elementi lignei o in ferro.

L'installazione della serra non deve mutare il bilancio idrico del terreno; la superficie interessata da queste attrezzature deve garantire la massima permeabilità. La massima superficie lorda di pavimento afferente la residenza e le attività di commercializzazione del prodotto non potrà superare i 300 mq per ogni attività. L'intervento è subordinato a rilascio di concessione convenzionata, oltre all'ottenimento del parere della Commissione regionale per i beni culturali ed ambientali, come previsto dall'art. 24 della Legge regionale 56/77 e s.m.i. "Tutela ed uso del suolo"

i luoghi del lavoro:

territorio agricolo - Area Cascina Canonica

- per i luoghi del lavoro della categoria T commerciale, i servizi da cedere sono pari a mq. 37.802 quantificati secondo gli standards di legge.

E' inoltre prevista la cessione di una superficie a servizi pari a mq 65.097 da destinare a parco, nonché l'assoggettamento ad uso pubblico di un'area per la costituzione di una fascia verde pari a mq 8.021.

Parametri:

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

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

Rapporto di copertura Rc = 0.60 mq/mq

Altezza massima edifici: 16 m

Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10 m

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

Distanze minime dai confini: Dc = 10 m

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

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

La modificazione del tessuto urbano tabella relativa al comparto da attuare attraverso P.E.C.

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

<u>superficie del comparto</u>	mq. 186.450
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	mq. 55.857
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto di cui:	
- parco-corridoio verde del parco agronaturale della Dora	mq. 65.097
- parcheggio	mq. 37.802
- area privata assoggettata all'uso pubblico ai sensi dell'art. 21 Legge Regionale 56/77 per la realizzazione di una fascia verde di mitigazione ambientale (a manutenzione privata)	mq. 8.021
- area per sedime stradale	mq. 19.673
Totale superficie territoriale	mq. 186.450

gli impianti tecnologici

centro di compostaggio di Cascina Gay

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

la discarica di Barricalla

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

l'impianto tecnologico di via Venaria: discarica Cascina Margaria

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

Parametri

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della SIp

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

Capannoni rurali :

Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 15 m

Vivai e serre:

Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 5 m

Distanza da eventuali preesistenze o da nuove costruzioni sullo stesso fondo

De= 5 m

Numero massimo piani fuori terra per la residenza: 2 piani

Altezza massima fabbricati residenziali: 7 m

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 Fattoria Sociale Savonera

Il progetto previsto all'interno della cascina e dei terreni ~~di proprietà pubblica~~ **annessi** 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 in modo integrato con l'offerta di servizi assistenziali formativi ed occupazionali a vantaggio delle fasce socialmente svantaggiate, sono alcuni dei presupposti del progetto didattico-sociale. 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 ~~Casina didattica~~ Fattoria sociale 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 Fattoria sociale

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 di Fattoria Sociale, 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*, apposto Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) al fine di agevolare il corretto inserimento della trasformazione nel contesto edilizio e territoriale esistente 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 Fattoria Sociale.

Nell'ambito della Fattoria Sociale, restando valida naturalmente la finalità di destinare aree e fabbricati a sede di attività volte a soddisfare gli interessi di tipo collettivo, educativo e sociale, principalmente finalizzate alla creazione di nuove opportunità occupazionali per soggetti con disabilità fisiche, sensoriali e materiali, sono ammesse le seguenti attività:

- Coltivazione, manipolazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
- Attività didattiche finalizzate agli interessi delle scuole e alle famiglie per approfondire la conoscenza della Fattoria Sociale con particolare riferimento ai prodotti agricoli (confronti tra vegetazione coltivata e spontanea, flora e fauna utile e dannosa, monocoltura e biodiversità ecc.) ed all'utilizzazione di spazi aperti per attività equestri e ludico-ricreative;
- Nel riproporre quella che era l'attività storica della cascina, in un ottica contemporanea, e perseguendo il progetto di *filiere corte*, è ammessa l'attività di agriturismo, commercio equosolidale e la vendita diretta di prodotti agricoli coltivati in loco;
- Deposito di mezzi meccanici e attrezzature di pertinenza dell'attività di manutenzione delle aree verdi e di raccolta differenziata dei rifiuti.

Si veda anche la Convenzione del 23/05/1994 tra la cooperativa sociale che gestisce l'attività di recupero, nonché proprietaria dell'area, ed il Comune di Collegno e l'articolo 3 dell'atto di compravendita del 10/06/2004 tra il Comune di Collegno e la cooperativa stessa.

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, nelle immediate vicinanze di via della Piombia e delle bealere Barolo, Comune e Putea, si situa l'area a servizi della Cascina Aurora, inserita all'interno del Programma di Recupero Urbano del quartiere di Oltredora e destinata a impianti sportivi. Ciò suggerisce di individuare questo luogo come ingresso privilegiato ai percorsi ciclopeditoni del parco; qui potrà essere predisposto un punto di 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 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'asestamento 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 discarica 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'edificio afferente alla conduzione di tale attività commercializzazione del prodotto, rimessaggio attrezzi, residenza del conduttore dell'attività. E' ammessa la commercializzazione di prodotti florovivaistici anche se non di diretta produzione (terraglie e piccole attrezzature di giardinaggio)

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

All'interno dell'ambito, esclusivamente lungo la strada statale 24, sono ammessi impianti di distribuzione di carburanti, così come classificati all'art. 4 della L.R. 23.4.99, n. 8 "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione" e nel rispetto del D.L. 11.02.98, n.32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti...".

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

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

i luoghi del lavoro individua quei luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione i luoghi del lavoro, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio. Destinazione principale luoghi del lavoro. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto di preliminare di piano, sono distinti in due categorie. La categoria P comprende ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali e produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime.

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

Per i luoghi del lavoro già esistenti alla data di approvazione del presente progetto, sono ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente nel rispetto dell'art. 14 delle norme generali "Limitazione delle emissioni atmosferiche nell'acqua e nel terreno".

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

i servizi individua i luoghi destinati a servizi, specificandone la denominazione, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città.

Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale e a scala sovracomunale. Il progetto individua e nomina i servizi .

All'interno dell'ambito essi hanno una superficie pari a mq. 401.714 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; *easeina didattica fattoria sociale* ed area annessa mq 81.614: *sede ecomuseale (ex ricovero)*, oggetto di convenzione; *ansa della Dora e sede ecomuseale (setificio)*: mq. 76.482 + 2.000; *impianti sportivi cascina Aurora*: mq. 15670; *orti urbani* mq 25.943; *spiaggia sponda sinistra, corridoio ambientale* mq 2.234; *zona di sosta lungo la strada statale 24* mq 3.002: area preposta a parcheggio e a punto informativo; *area del laghetto* interna al parco mq 5631; *canile* mq. 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 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.

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

Luoghi del lavoro in area impropria: per gli insediamenti in cui non si svolgono attività strettamente legate all'agricoltura, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; è sempre ammessa la demolizione senza ricostruzione. Sono inoltre ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle Norme generali.

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

Gli impianti tecnologici

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

- la modificazione del tessuto urbano

I luoghi dell'agricoltura

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

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

Tali interventi sono soggetti a concessione convenzionata attraverso la quale verranno stabilite quantità e modalità di attuazione; e, al fine di verificare le reali esigenze dell'azienda, sono subordinati alla presentazione di programma di sviluppo aziendale o di programma di avvio di una nuova attività agricola; sono pure vincolati al parere della Commissione regionale per i beni culturali ed ambientali, come previsto dall'art. 24 della L.56/77 "Tutela ed uso del suolo".

La realizzazione di nuovi edifici rurali (case e cascine) è ammessa unicamente, coerentemente a quanto stabilito dall'art. 25 della L. 56/77 e s.m.i., per i luoghi dell'agricoltura in area impropria. Gli indici sono quelli fissati dalla legge urbanistica regionale. L'intervento è subordinato ad apposita convenzione ai sensi dell'articolo 49 della legge regionale della 56/77 e s.m.i., al fine di disciplinarne le modalità, i requisiti e i tempi.

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

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

Sono ammessi in quest'ambito - luoghi dell'agricoltura - limitatamente alla fascia di rispetto della strada statale 24 - 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

Per tutti gli interventi che non prevedono il reperimento, in loco, di parcheggi pubblici, si prescrive una quota aggiuntiva di parcheggi privati, a raso e non coperti, pari a 0,10 mq/mq della SIp. Nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale (con riferimento alla disciplina del verde

privato) è ammessa la possibilità di computare detta quota aggiuntiva - quando non altrimenti collocabile - in sovrapposizione alla superficie permeabile prevista. In tal caso, la sistemazione della superficie corrispondente dovrà essere congrua al soddisfacimento funzionale di entrambi i parametri.

Capannoni rurali :

Altezza massima alla linea di gronda pari a 7 m

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

Distanze minime dai confini: $Dc = 15$ m

Vivai e serre:

Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m

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

Distanze minime dai confini: $Dc = 5$ m

Distanza da eventuali preesistenze o da nuove costruzioni sullo stesso fondo

$De = 5$ m

Numero massimo piani fuori terra per la residenza: 2 piani

Altezza massima dei fabbricati residenziali: 7 m

OMISSIS

I bordi della città e le aree di via De Amicis

OMISSIS

5. Le Relazioni

Relazioni per i luoghi del lavoro

La destinazione d'uso di luoghi del lavoro, che raggruppa le tradizionali categorie terziario, produttivo e commerciale, propone un diverso modo di concepire gli spazi destinati alla produzione, alla commercializzazione, alla ideazione e trasmissione delle informazioni, così come un diverso modo di rileggere le relazioni tra questi luoghi e la vita della città.

Obiettivo del piano è la promozione di una maggiore attenzione progettuale per questi luoghi, volta a recuperare la capacità di rappresentazione e il significato di visibilità urbana dei manufatti destinati al lavoro.

In questo senso, diventa prioritario il rapporto degli edifici con la strada, con lo spazio pubblico e con gli altri stabilimenti.

L'attenzione all'uso di materiali diversificati, l'adozione di tecniche costruttive adeguate, il ricorso ad una architettura più attenta alle compatibilità ambientali, la composizione di facciata, la definizione della superficie esterna come *pelle* sono tutti elementi che concorrono a definire i luoghi del lavoro come luoghi urbani di progetto.

Relazioni per le case

Relazioni per gli edifici residenziali esistenti (alla data di adozione della variante n. 13) ricadenti nell'ambito normativo case basse

Al fine di tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, per gli edifici a carattere residenziale (per impianto e tipologia) esistenti alla data di adozione della variante n. 13 al PRGC, ricadenti nell'ambito normativo *case basse*, è ammesso l'intervento di sopraelevazione di 1 piano (intero o arretrato/sottotetto abitabile) rispetto alla condizione esistente alla medesima data, mantenendo la sagoma planimetrica esistente.

Per motivate ragioni di tipo strutturale, funzionale o igienico, connesse alla sopraelevazione soprarichiamata, sono ammessi ampliamenti massimi del 20% della sagoma planimetrica esistente, salvaguardando l'impianto edilizio, i caratteri, le tipologie e gli eventuali elementi di pregio.

E' inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione della medesima sagoma planivolumetrica - integrata dell'incremento connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento del 20% sopradescritto - nel rispetto dei caratteri e delle tipologie edilizie preesistenti, esclusivamente nei casi e con le modalità di seguito indicate:

- a) documentata e certificata impossibilità per motivi strutturali, funzionali o igienici a realizzare la sopraelevazione, e/o anche per l'esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili. In questo caso dovrà rispettarsi la localizzazione planimetrica preesistente;
- b) documentata e certificata impossibilità per ragioni attinenti al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, etc...) di realizzare almeno il 60% dell'incremento, connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma, teoricamente ammesso in base alla presente Relazione. Per tale fattispecie, l'edificio potrà essere ricostruito, mantenendo il medesimo orientamento, in altra zona del lotto fondiario di riferimento. Analoga facoltà è concessa anche nel caso in cui, in applicazione della fattispecie di cui al punto a) suddetto, non fosse più possibile ricostruire l'edificio

con dimensioni planivolumetriche almeno pari a quelle preesistenti comprensive del 60% dell'incremento come sopra definito.

Nel caso di capacità edificatoria residua del lotto fondiario in argomento (come configurato catastalmente alla data di adozione della variante n. 13) - a seguito degli interventi suddetti o anche mantenendo l'edificio esistente nelle condizioni originarie, e ricorrendo le condizioni dimensionali e geometriche- è ammesso l'utilizzo di detta capacità residua, previo frazionamento del lotto fondiario originario e redazione di un Progetto Unitario, da approvarsi secondo le modalità indicate nelle norme generali. I lotti derivanti dal frazionamento dovranno verificare singolarmente tutti i parametri edilizi dell'ambito normativo di riferimento ad eccezione dell'indice di edificabilità che dovrà essere verificato a livello del lotto fondiario originario. Tutti gli interventi sopradescritti sono ammessi nel rispetto dei vincoli esistenti, dei parametri edilizi definiti nelle schede per i relativi ambiti normativi e di ogni eventuale ulteriore prescrizione prevista dal Piano Regolatore. Sono esclusi dall'applicazione della presente Relazione gli edifici e le aree incluse in Piani Esecutivi adottati o approvati alla data di adozione della variante n. 13.

case basse

Le nuove case si collocano in prossimità del Campo volo, tra spazi verdi alberati. Esse, circondate da giardini e cortili, daranno luogo a parti di città poco dense; su strada il limite tra spazio pubblico e spazio privato dovrà essere realizzato da siepi e elementi verdi eventualmente supportati da recinzioni a giorno.

case basse per le quali è previsto l'allineamento su strada

Solo lungo le strade e le piazze ove sulle tavole di piano sia specificatamente indicato *l'allineamento su strada delle case*, fatto salvo il medesimo indice edificatorio dell'ambito normativo case basse, potrà essere raggiunta un'altezza di ~~cinque~~ quattro piani invece di tre; le case dovranno segnare con il disegno dei fronti i fili urbani; dovranno altresì essere previsti ampi marciapiedi a definizione del rapporto con la strada.

OMISSIS

6.1 Modalità di intervento

L'ambito è da considerarsi classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art.2 lettera B, e ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. art 13 lett.f.

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente e la modificazione del tessuto edilizio esistente:

L'intervento è soggetto a concessione semplice, è soggetto a concessione convenzionata allorquando vi sia dismissione di area a servizi ed alla redazione di un Progetto Unitario nelle casistiche disciplinate all'art. 11 delle norme generali.

Per i luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto, che si trasformino all'interno della propria categoria, ciò è sempre ammesso nel rispetto dei parametri e nel rispetto dell'art. 14 delle norme generali, l'intervento è attuabile mediante concessione singola, con la monetizzazione o il reperimento delle aree a servizi relative alla categoria di appartenenza come definiti ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 56/77 e smi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parametri

Per tutte le case

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

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

Superficie permeabile all'interno del lotto 20% della superficie fondiaria

per i luoghi del lavoro:

Indice fondiario: IF = 1,2 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0.60 mq/mq

Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10 m

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

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

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

Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m

Distanza dalla fascia antinquinamento: Dfa = 10 m

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq riferito alla superficie lorda di pavimento

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

per le case basse :

Indice fondiario: IF = 0.8 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0.40 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 5 m

Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m

Numero massimo dei piani fuori terra per le case basse: 3

Altezza massima: 10 m

Per quanto riguarda gli edifici residenziali esistenti, si rimanda alla specifica Relazione

Per le case basse per le quali è previsto l'allineamento su strada

A parità di indici e parametri:

Numero massimo dei piani fuori terra: ~~5~~ 4

Altezza massima: ~~16~~ 13 m

per le case alte su strada:

Indice fondiario: IF = 1,2 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0,60 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m

Numero massimo dei piani fuori terra: ~~8~~ 7

Altezza massima: ~~25~~ 22 m

per le case alte

Indice fondiario: IF = 1.2 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0,30 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 5 m

Numero massimo dei piani fuori terra: ~~8~~ 7

Altezza massima: ~~25~~ 22 m

Solo per i bassi fabbricati di cui all'articolo 9 delle Norme generali, Dc=0 con atto di vincolo tra i proprietari

La modificazione del tessuto edilizio esistente tabella relativa ai comparti

Comparto n° A	mq.
<u>superficie del comparto</u>	<u>4.440</u>
superficie fondiaria delle case	3.068
superficie a servizi da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	1.372
Comparto n° B	
<u>superficie del comparto</u>	<u>9.351</u>
superficie fondiaria delle case	4.634
Superficie a servizi da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	4.717

- *la modificazione del tessuto urbano:*

Per i luoghi del lavoro, gli interventi dovranno essere attuati in base all'art. 14 delle Norme Generali,

La dismissione di superfici dovrà essere così garantita:

Luoghi del lavoro: dismissione in ragione del 48% della superficie territoriale;

Case: dismissione in ragione del 76% della superficie territoriale.

La quota da dismettere a servizi verifica quanto previsto dall'art. 21 della legge 56/77 e s.m.i..

Al fine di garantire un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari e un'adeguata dismissione di aree a servizi, gli operatori privati dovranno attuare in modo coordinato.

Essi potranno:

A) consorziarsi in un unico intero ambito come meglio individuato nella tavola di inquadramento normativo e attuare attraverso Società di intervento pubblico privato;

B) consorziarsi ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i. in comparti di intervento come evidenziato nella tavola di inquadramento normativo.

Nei Comparti 2 e 3 i luoghi del lavoro dovranno essere caratterizzati dal prevalere della funzione terziaria e della attività di servizio rispetto a quella specificatamente manifatturiera, con le seguenti percentuali 70% e 30% .

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

Per l'attuazione ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono individuati all'interno della tavola 1a "Inquadramento normativo. La modificazione del tessuto urbano" quattro comparti di intervento. I comparti comprendono luoghi del lavoro, case, strade e servizi. Al fine

dell'attuazione, per garantire l'autonomo funzionamento di ogni comparto, dovranno essere cedute le strade ed i servizi ad esso inerenti. Le aree in dismissione dovranno essere cedute nelle quantità previste dal progetto, all'interno del comparto o negli "ambiti di reperimento delle aree da dismettere" indicati sulla tavola di Inquadramento normativo. Le quantità in dismissione sono riportate qui di seguito nella tabella "La modificazione del tessuto urbano". Nel caso in cui le aree da dismettere all'interno del proprio comparto di intervento o degli "ambiti di reperimento delle aree da dismettere" siano già state acquisite dal Comune o da altro Ente, sarà possibile reperire le aree necessarie all'attuazione in altri comparti non ancora attuati.

Unicamente nel caso in cui siano esaurite le aree da dismettere all'interno del comparto relativo all'intervento, all'interno di altri comparti e all'interno dell'ambito di reperimento delle aree da dismettere è ammessa l'acquisizione e dismissione al Comune di altre aree a servizi sul territorio comunale o la monetizzazione di pari quantità.

Le aree da dismettere vanno individuate in relazione alla contiguità ad altre aree già dismesse, al fine di garantire un intervento che non polverizzi le aree di pubblico interesse e permetta di procedere alla attuazione dei servizi previsti, come descritti nella tabella "La modificazione del tessuto urbano".

All'interno della convenzione prevista dall'art 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., per la realizzazione dell'intervento previsto dal progetto del comparto di intervento, saranno contenute le valutazioni relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero ambito di modificazione del tessuto urbano; gli oneri saranno ripartiti per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento realizzabile. Alla convenzione dovrà altresì essere allegato un progetto di massima degli interventi da attuare sull'area, al fine di garantire l'unitarietà e qualità dell'intervento nonché la sua attuazione nel rispetto degli interessi ed esigenze delle parti.

Per strumento urbanistico esecutivo

Per il PEC Pomita, C.C. n. 645 del 7/7/93, attualmente in fase di attuazione, nel caso in cui non si attuassero le previsioni progettuali contenute nello strumento urbanistico esecutivo nel periodo di validità dello stesso (anno 2003), l'ambito normativo di riferimento dovrà essere case alte.

Parametri

Per tutte le case

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,3 mq/mq di superficie lorda di pavimento
Per tutti gli interventi che non prevedono il reperimento, in loco, di parcheggi pubblici, si prescrive una quota aggiuntiva di parcheggi privati, a raso e non coperti, pari a 0,10 mq/mq della Slp. Nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale (con riferimento alla disciplina del verde privato) è ammessa la possibilità di computare detta quota aggiuntiva - quando non altrimenti collocabile - in sovrapposizione alla superficie permeabile prevista. In tal caso, la sistemazione della superficie corrispondente dovrà essere congrua al soddisfacimento funzionale di entrambi i parametri.

Superficie permeabile all'interno del lotto 20% della superficie fondiaria

per i luoghi del lavoro

Indice fondiario: IF = 0.8 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0.60 mq/mq

Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10 m

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

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

Dc = 7,5 tra ambiti normativi con medesima destinazione, Dc = 0 con atto di vincolo fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione
 Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m
 Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento
 Superficie permeabile all'interno del lotto 15 % della superficie fondiaria

per le case basse :

Indice fondiario: IF = 0.8 mq/mq
 Rapporto di copertura RC = 0.40 mq/mq
 Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m
 Distanze tra i fronti non finestrati: De = 5 m
 Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m
 Numero massimo dei piani fuori terra per le case basse: 3

Per le case basse per le quali è previsto l'allineamento su strada

A parità di indici e parametri di *case basse*
 Numero massimo dei piani fuori terra: 5 ~~4~~
 Altezza massima: ~~16~~ 13 m

La modificazione del tessuto urbano tabella relativa ai comparti

	mq.
Comparto n° 1	
<u>superficie del comparto</u>	<u>74.679</u>
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	65.368
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'interno del comparto	9.311
superficie da dismettere obbligatoriamente all'esterno del comparto	51.029
Totale	125.708
 Comparto n° 2	
<u>superficie del comparto</u>	<u>33.407</u>
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	29.884
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'interno del comparto	3.523
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'esterno del comparto	24.062
Totale	57.469
 Comparto n° 3	
<u>superficie del comparto</u>	<u>80.586</u>
superficie fondiaria delle case	30.777
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	30.469
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'interno del comparto	19.340
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'esterno del comparto	106.245
Totale	186.831
 Comparto n° 4	
<u>superficie del comparto</u>	<u>38.616</u>
superficie fondiaria delle case	10.000
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	12.137

superficie da dismettere obbligatoria-mente all'interno del comparto	16.479
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'esterno del comparto	26.391
Totale	65.007

Comparto n° 5

mq.

<u>superficie del comparto</u>	<u>10569</u>
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	5496
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'interno del comparto	5073
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'esterno 0 del comparto	
Totale	10569

tabella relativa ai servizi

i servizi

mq.

parcheggio pubblico, area sosta camper e servizi connessi	47.566
luogo dello scambio e della comunicazione	
	24.280
il parco entra in città	46.097
il deposito della metropolitana	89.302
altri servizi a verde e parcheggi	23.216
Totale	230.411

Per i comparti di ristrutturazione urbanistica ex art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i.

Sono perimetrare *aree di modificazione*, appartenenti all'ambito normativo (di ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i.) denominato *i luoghi della modificazione del tessuto urbano*, e normate da schede progettuali che possono avere i contenuti di Piano Particolareggiato ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i., alle quali si rimanda per le specifiche prescrizioni.

OMISSIS

pagina non scritta

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

La tabella, in estratto per quanto riguarda il luogo di progetto *Il Parco della Dora*, è nella pagina seguente:

		Parco della Dora				
11.3		Cascina didattica Fattoria Sociale	b	28.785	81.614	
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	c	15.670		
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 attrezz interesse comune			83.614		
	c parco gioco,sport			315.098		
	d parcheggi			3.002		
art.22	parchi				18.815	
					18.815	
				401.714		

5 – Modifiche cartografiche

Per quanto riguarda la Fattoria Sociale, si allegano, di seguito, 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



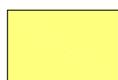
le case e le corti del centro storico



i luoghi dell'agricoltura



la ferrovia



le aree di ricucitura



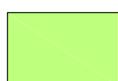
i luoghi del lavoro



i luoghi del lavoro con modificazione del tessuto urbano



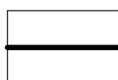
strumento urbanistico esecutivo



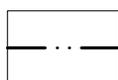
i servizi



gli impianti tecnologici



luoghi di progetto



comparto di intervento



allineamento stradale



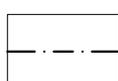
allineamento su strada delle case



bordi da riqualificare



percorso attrezzato a servizi



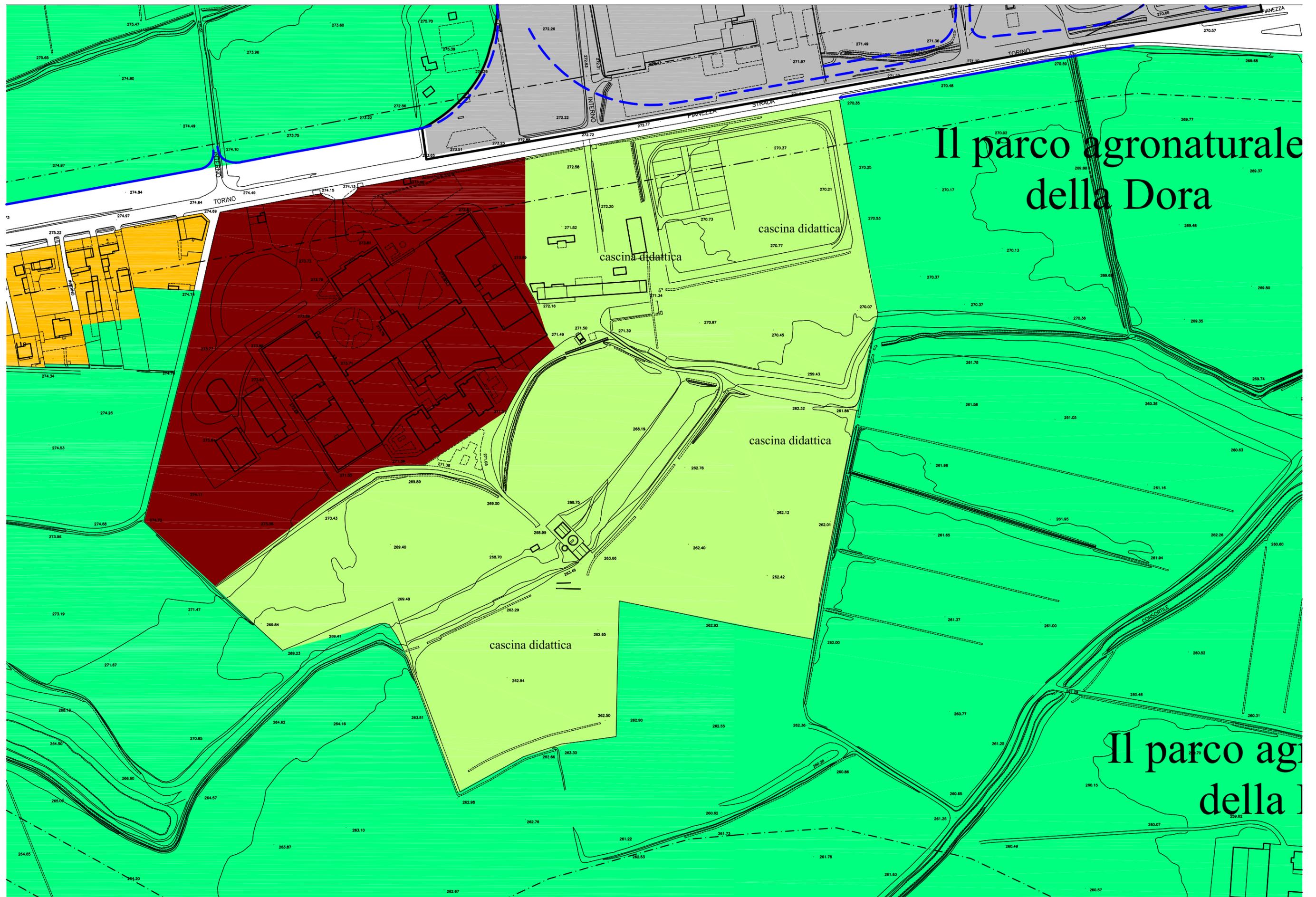
fascia di rispetto

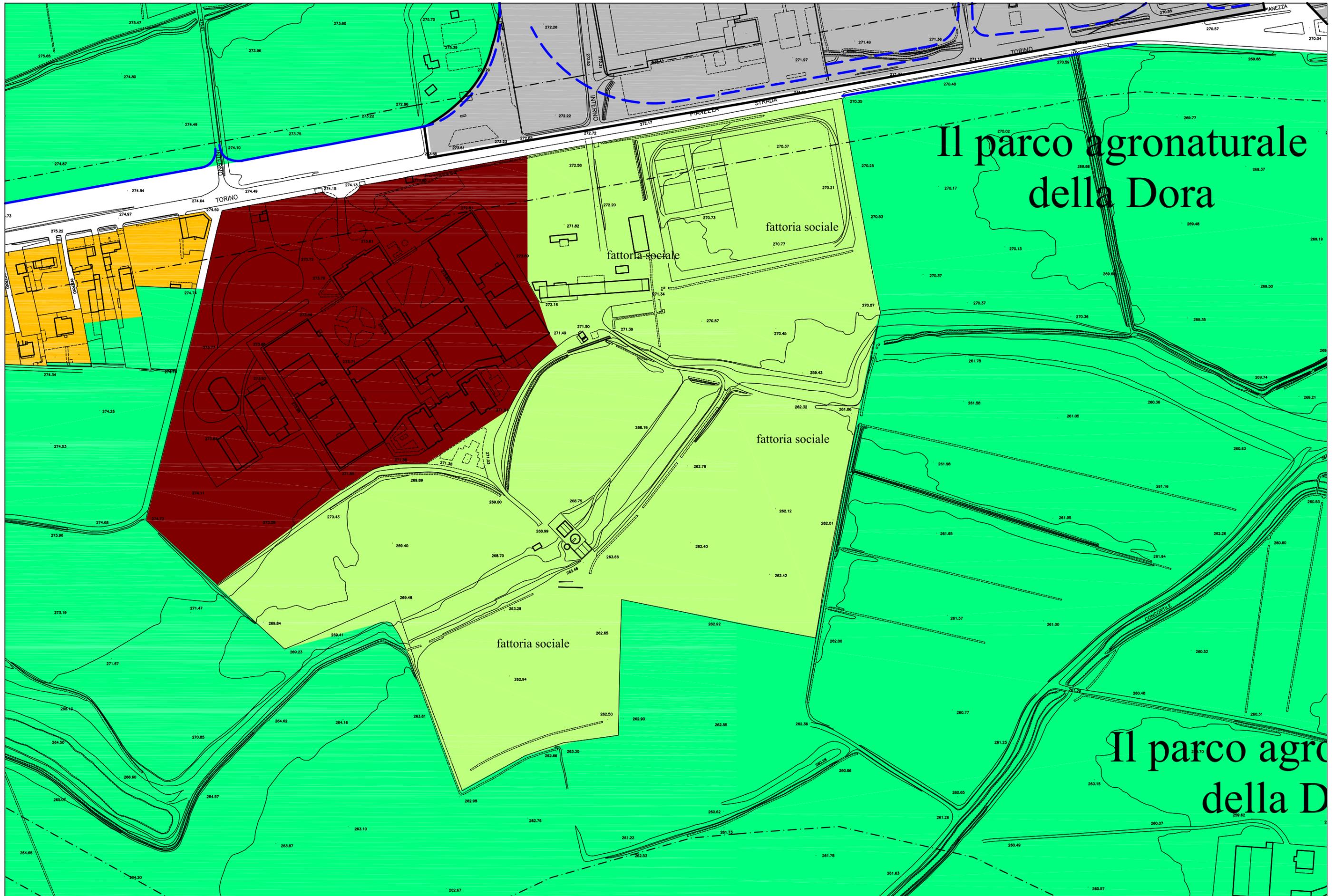


luoghi del lavoro in area impropria



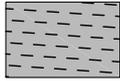
fascia di protezione antinquinamento



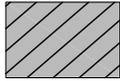


VARIANTE - Inquadramento normativo
Stralcio Tavole n. 8.11 - 8.12 - 8.18 scala 1:2000

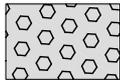
estratto LEGENDA



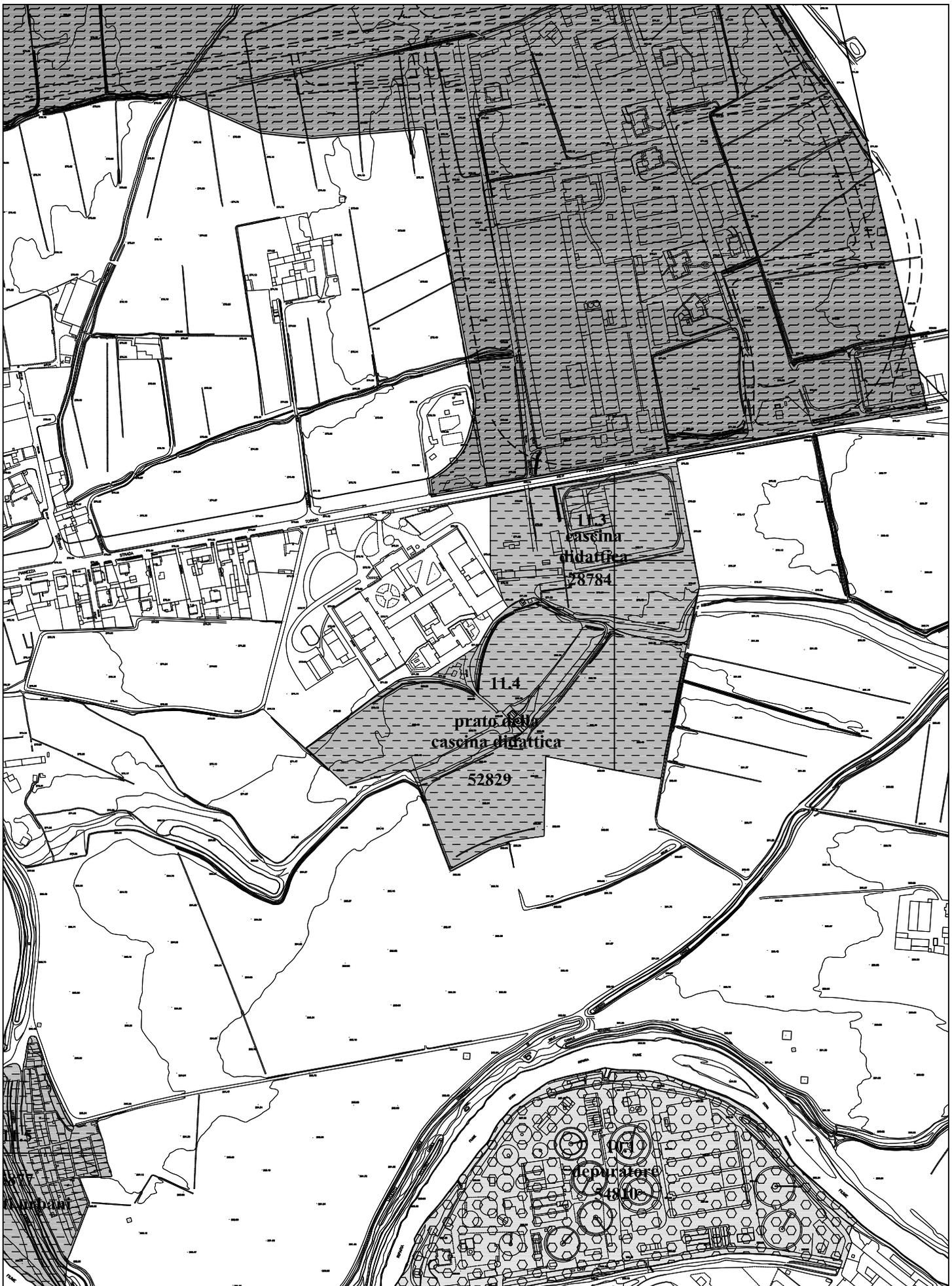
servizi a livello comunale articolo 21 legge regionale 56/77



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



impianti tecnologici



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



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