



**Città di Collegno**  
Provincia di Torino

## Piano Regolatore Generale

architetto Paolo Derossi  
architetto Marina Massimello  
architetto Liliana Patriarca  
architetto Simonetta Venosta

### Relazione illustrativa

giugno

2025

#### Testo integrato

con le varianti e le modifiche al P.R.G.C.  
approvate e/o ratificate al 31 maggio 2025

con le modifiche connesse alla rigenerazione urbana dell'area  
"Ex Campo Nomadi" di Strada della Berlia e alla correzione  
di errore materiale nel luogo di progetto "I bordi della Città e  
le aree di via Rosa Luxemburg"

elaborato redatto a cura di:  
Settore Ambiente e Trasformazioni Urbane della Città di Collegno.  
Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale  
ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera h), della L.r. 56/1977 e s.m.i.

Il Dirigente di Settore  
Arch. Paola TESSITORE

Il Sindaco  
Matteo CAVALLONE

Il Segretario Generale  
Dott. Maurizio FERRO BOSONE

# Indice

Premesse	pagina 5
1. Elementi fisici	pagina 7
Premessa	
1.1 La popolazione	
1.2 Le famiglie	
1.3 Il lavoro	
1.4 Attività edilizia e patrimonio abitativo	
1.5 Le geografie	
1.6 I quartieri	
2. Il quadro attuale	pagina 16
2.1 Il piano regolatore vigente e il perché del nuovo piano	
2.2 Le scelte a grande scala	
2.3 I progetti e gli strumenti urbanistici adottati: il fare facendo	
3. Risorse	pagina 24
3.1 Risorse economiche	
3.2 Risorse socioambientali	
3.3 I parchi e il patrimonio architettonico	
4. Il progetto	pagina 31
Premessa	
4.1 Le schede normative	
4.2 Il progetto di riqualificazione della città	
4.3 Alcune scelte	
4.3.a Le occasioni di confronto e di dibattito: il concorso di progettazioni per le aree pubbliche. Il progetto di fattibilità e il Piano Particolareggiato	
4.3.b I luoghi del lavoro	
4.3.c Le case e la dismissione diversificata a servizi	
4.3.d La risposta all'esigenza di edilizia residenziale pubblica	
4.4 La capacità insediativa teorica	
4.4.a Calcolo della capacità insediativa teorica derivante da interventi residenziali esistenti, in costruzione o con strumento urbanistico esecutivo in corso di attuazione	
4.4.b Calcolo della capacità insediativa teorica del nuovo piano	
4.5 Il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica	
4.6 Il fabbisogno di aree a servizi	
4.6.a Calcolo dotazione a servizi esistenti al 1998	
4.6.b Calcolo della dotazione a servizi in previsione	
4.7 I contributi	

## Premesse

La relazione illustrativa consente di ricostruire il contesto di riferimento entro cui è stato elaborato il progetto preliminare di piano regolatore generale della città di Collegno e fornisce lo scenario con cui ci si confronta, restituendo gli elementi al contorno di natura progettuale, sociale, amministrativa e giuridica.

La relazione è ordinata per capitoli definiti Elementi fisici, Quadro attuale, Risorse e Progetto, nei quali vengono descritte le diverse riflessioni condotte all'interno del *laboratorio sulla città*, il tentativo è quello di affermare la provvisorietà, "il qui ed ora", atteggiamento indispensabile per aprirsi ad un confronto paritetico sul tema urbano e per ammettere i fattori contingenti e congiunturali che caratterizzano la progettazione sulla città. La volontà di confronto, la ricerca di dialogo, è esplicitazione di differenze, specificazione di riferimenti e di interessi, utile a rendere evidenti provenienze e memorie. Il progetto si intreccia e si completa confrontandosi con altre proposte sostenute da soggetti e racconti diversi: si cerca così di evitare ogni tentativo di prevaricazione e di esclusione che impoverirebbe il dialogo non restituendo la complessità del territorio e delle tensioni che lo attraversano.

Il piano lavora sui nessi tra la forma urbana e le condizioni dell'abitare; il progetto riporta alla luce identità e vocazioni e compone, anche nel senso di includere, l'esistente entro un nuovo quadro di relazioni, in cui le singole parti possono cambiare peso, ruolo e significato reciproco, contribuendo a dare un nuovo senso all'insieme. Non sostituzione perciò, ma restituzione e riflessione sugli elementi costitutivi della città, sulle gerarchie che intercorrono tra i diversi elementi e sulla loro dimensione relativa. Il progetto così restituisce la complessità, comprendendo la totalità sulla base del particolare e viceversa. Un processo di conoscenza attraverso la sperimentazione; processo e progetto quindi, nascono e si definiscono attraverso "un fare" che cerca le proprie motivazioni e legittimazioni nell'occasione che lo *crea*. Il progetto non è vuota ricerca, ma conoscenza che ri-vela e ri-significa ciò che già si pratica. La ricerca come atteggiamento processuale non si esaurisce nel progetto, ma produce procedimenti di approssimazioni successive in grado di riflettere e ritrovare la forma urbana.

Il piano contiene i suoi referenti ed i suoi interpreti, racconta la città così com'è e come potrebbe essere, descrive un'attesa di senso e di future interpretazioni.

La ricerca di un linguaggio e di un terreno comune di confronto ha caratterizzato il percorso di elaborazione del piano: la pianificazione urbanistica ha abbandonato il proprio lessico settoriale aprendosi al dialogo; secondo un processo di andata e ritorno, il *senso comune delle cose* è stato assunto per descrivere in modo attinente e comprensibile i temi della città, mentre i cittadini e coloro i quali hanno partecipato al laboratorio sulla città, hanno fatto proprie le definizioni e il lessico di progetto.

Gli *Elementi fisici*, che organizzano il primo capitolo, costituiscono così condizioni al contorno la cui analisi risulta imprescindibile al fine dell'interpretazione del contesto. Il capitolo analizza perciò i dati relativi alla popolazione, alle famiglie e al lavoro e mette in relazione tale analisi con l'osservazione della consistenza del patrimonio abitativo e dell'attività edilizia, così come con le geografie e le relazioni che attraversano i luoghi e i quartieri della città.

Il secondo capitolo, dal titolo *Il quadro attuale*, esplicita le condizioni entro cui, da un punto di vista progettuale, urbanistico e amministrativo, è stato elaborato il progetto preliminare. La descrizione del vigente piano regolatore consente così di ricostruire le eredità normative e di contenuto con cui il progetto si è confrontato e insieme porta a esplicitare le ragioni del nuovo piano, ovvero la specifica situazione che, a pochi anni dall'adozione dello strumento

vigente ha condotto a optare per l'elaborazione di un nuovo piano regolatore. Tale scelta è inoltre collocata all'interno di un quadro più allargato che restituisce l'insieme delle scelte a grande scala che, da un punto di vista culturale, territoriale, sociale e - in definitiva - politico, costruiscono il contesto di riferimento dell'elaborazione del presente progetto. Concorrono inoltre a restituire la specificità del luogo e a descrivere lo stato di avanzamento dell'elaborazione i diversi progetti e strumenti urbanistici elaborati in anticipazione di piano. Il percorso del *fare facendo* costituisce quindi parte integrante del processo e consente di cogliere come i singoli progetti e programmi siano stati elaborati in modo da concorrere anticipatamente al raggiungimento degli obiettivi di piano, già individuati all'interno della delibera programmatica di piano regolatore. L'elaborazione della delibera programmatica ha infatti rappresentato il primo passo del *laboratorio sulla città*, ponendosi come primo terreno di confronto, come occasione di avvicinamento ai temi e ai luoghi della città e della sua riqualificazione, e insieme di avvicinamento tra la città, i cittadini, i professionisti e le forze politiche chiamate al governo del territorio.

*Risorse* è il titolo del terzo capitolo che descrive, quali elementi fondanti del progetto, le risorse di natura economica, sociale ed ambientale, la cui valorizzazione si pone come obiettivo prioritario del progetto di riqualificazione della città. Il territorio, i parchi, il patrimonio architettonico, così come i valori sociali che costruiscono l'identità di Collegno, sono infatti diversi elementi che, inseriti entro una strategia complessa di sviluppo, si pongono come risorse su cui investire al fine del rilancio economico e sociale della città. Il capitolo riflette su la "città imprenditoriale" per promuovere una strategia di crescita attraverso la pluralità delle condizioni e delle risorse locali oltre che dei potenziali attori. Le considerazioni sono riferite alla necessità di prestare attenzione al "clima economico", alle caratteristiche delle infrastrutture, alle aliquote ed alle agevolazioni fiscali, elementi che contribuiscono alla ricchezza propria della città. Fattori diversi, come la capacità di produrre servizi, ad esempio in relazione alla crescita di consumi legati al nuovo modo di vivere il tempo libero, o come la capacità di attingere ad investimenti pubblici e attivare investimenti privati per realizzare un'economia complessa in grado di interessare l'assetto occupazionale e patrimoniale della città stessa e insieme di produrre attività con rilevante grado di informazione, permetteranno uno sviluppo della città in relazione alla pianificazione del territorio.

Il quarto capitolo dal titolo *Progetto* descrive l'approccio del piano rispetto alla propria restituzione, ma anche rispetto ad alcuni temi specifici. Il progetto urbano si deve confrontare con regole e strumenti che spesso non riescono a esprimere le differenze ed i contrasti propri della città, il piano ha accettato i problemi e sfruttato le incertezze per costruire un progetto che si apra a diversi livelli di significato. Il progetto è la rappresentazione del faticoso collocarsi nell'intrigo di una condizione preesistente che qui di seguito si intende restituire.

# 1.Elementi fisici

## Premessa

Ai sensi della legge regionale 56/77, la relazione illustrativa di piano regolatore contiene le analisi socioeconomiche retrospettive riferite ad un periodo di almeno 20 anni.

L'obiettivo di tali analisi è da leggersi in relazione al periodo di elaborazione e approvazione della Legge. Nel corso degli anni Settanta, ossia negli anni della grande espansione urbana, della crescita demografica e dell'emergenza casa, la valutazione degli incrementi demografici degli anni precedenti si poneva come strumento analitico sulla base del quale costruire le ipotesi di sviluppo assunte per i nuovi strumenti urbanistici in fase di adozione.

L'analisi poteva così guidare le ipotesi previsionali relative all'esigenza di incremento del patrimonio abitativo - anche di edilizia residenziale pubblica - e al calcolo dei servizi necessari a garantire le dotazioni quantificate dagli *standard*, e quindi a garantire l'equilibrio dello sviluppo urbano.

Il contesto contemporaneo ha visto un progressivo decremento demografico e l'analisi dei dati relativi al territorio collegnese, risultando sostanzialmente in linea con i dati nazionali, porta ad elaborare approfondimenti di carattere diverso.

In questo momento la pianificazione non si confronta con i problemi imposti dalla crescita demografica e dei grandi flussi migratori, quanto invece con la necessità di individuare strumenti di analisi che riescano a dare conto del profondo mutamento socioeconomico che attraversa la realtà contemporanea.

Il mutato assetto della produzione, il calo occupazionale, la diversa composizione delle famiglie, l'invecchiamento della popolazione e il calo delle nascite sono solo alcuni degli indicatori di questa profonda modificazione del profilo sociale. Questi dati, insieme alle eredità del periodo della grande espansione sedimentate sul territorio, costruiscono lo scenario con cui lo strumento urbanistico deve confrontarsi, individuando ipotesi di intervento che diano risposta da un lato alle nuove esigenze, dall'altro alle carenze riscontrate.

## 1.1 La popolazione

Su di un territorio di circa 18 Km quadrati di superficie, gli abitanti del Comune di Collegno, registrati all'anagrafe in data 8 luglio 1998, sono 47.798, di cui 23.421 maschi e 24.377 femmine. La densità territoriale di popolazione è pari a 2637,85 abitante/Kmq.

Complessivamente la popolazione dal 1971 ad oggi è salita da 41.948 abitanti a 47.798 con un tasso di crescita del 14%. Osservando i dati relativi alla popolazione rilevata dagli ultimi tre censimenti, è però possibile individuare tre periodi di crescita differenti:

- un primo periodo tra il 1971 (41.948 abitanti) e 1985 (49.349 abitanti) in cui la crescita della popolazione di Collegno è molto forte (il tasso di crescita è di circa il 17 %), prosegue, infatti, in questa fase lo sviluppo iniziato negli anni sessanta (dal 1961 al 1971 la popolazione cresce di 22.638 abitanti);
- un secondo periodo tra il 1985 (49.349 abitanti) e 1990 (47.455 abitanti) in cui la crescita della popolazione di Collegno si arresta subendo un decremento (il tasso di crescita negativo è del 3,8 %);
- un terzo periodo, corrispondente agli ultimi sette anni (1991-1998), in cui la popolazione di Collegno si mantiene sostanzialmente stabile passando da 47.455 abitanti a 47.798 (il tasso di crescita è dello 0,72%), malgrado si registri

ancora un consistente decremento tra il 1991 e 1993, anno in cui il saldo demografico ricomincia a salire riportandosi ai valori del 1990.

L'andamento demografico<sup>1</sup> è il risultato dell'andamento di due componenti: il saldo naturale e il saldo migratorio.

Negli ultimi sette anni, nonostante il tasso di natalità sia in crescita (tra il 1990 e il 1997 passa da 7,28 a 8,26), il saldo naturale, e cioè la differenza tra nati e morti, è discontinuo con una tendenza prevalentemente negativa, mentre il saldo migratorio a partire dal 1993 è sempre positivo. L'aumento delle persone in entrata a Collegno dall'esterno è direttamente collegabile con l'andamento demografico del capoluogo.

A Torino, infatti, nello stesso periodo la popolazione diminuisce con una variazione negativa tra il 1971 (1.000.000 di abitanti) e il 1991 (912.180 abitanti) di circa il 8,7 %: questo andamento è in parte dovuto agli spostamenti della popolazione a vantaggio dei comuni limitrofi che registrano, infatti, saldi migratori positivi. Oltre ad una maggiore facilità di accesso a servizi sociali qualitativamente buoni, così come ad una buona offerta di lavoro, tra i fattori che fortemente incidono su questi spostamenti di popolazione, è sicuramente determinante la più ampia offerta da parte del mercato immobiliare di case a prezzi contenuti: nel comune di Collegno negli ultimi dieci anni si realizzano, infatti, 751 alloggi finanziati ex Lege 457/1978 e 853 alloggi ex Lege 25/1980.

## 1.2 Le famiglie

Alla relativa stabilità o lieve incremento della popolazione fa riscontro un aumento del numero delle famiglie e una diminuzione media della dimensione delle stesse: dal 1971 al 1991 il numero delle famiglie aumenta del 22,88 % e nello stesso intervallo la dimensione media delle famiglie a Collegno passa da tre a due unità

### Numero delle famiglie alla data dei censimenti e dimensione media

anno	n° famiglie	dim. media
1971	13.467	3,08
1981	16.197	2,87
1991	17.464	2,66
1998 *	19.464	2,44

\* I dati relativi al 1998 sono forniti dall'anagrafe comunale

Nel 1998 su un totale di 19.464 famiglie, 4.956 sono composte da un unico membro, 5.726 sono composte da due persone, 4.840 da tre e 3.319 da quattro componenti.

Se confrontiamo questo dato con i saldi naturali della popolazione per classi di età si rivela che:

- tra il 1971 e il 1981 la percentuale di popolazione al di sotto dei sessanta anni aumenta dall'85,8 % all'87 % e quella al di sopra dei sessanta diminuisce dal 14,1 % al 12,8%

- tra il 1981 e il 1997 la percentuale delle classi di età fino ai sessant'anni diminuisce scendendo al 76,7 %, mentre quella delle classi di età superiori ai sessanta aumenta al 23,2 %, con un conseguente aumento dell'indice di vecchiaia che negli ultimi tre anni aumenta dell'11,17 %

<sup>1</sup> I dati statistici sulla popolazione sino al 1997 sono stati desunti dallo strumento di analisi del Progetto Collegno Giovani Osservatorio del mondo giovanile, Città di Collegno, 1998

Pertanto, nonostante l'indice di invecchiamento della popolazione collegnese (135,68 %) resti più basso di quello regionale (176 %) e provinciale (157,29 %) e nonostante l'età media della popolazione collegnese sia di 41,16 anni contro una media regionale di 42,67 e una media provinciale di 41,91, resta il dato di fatto di una progressiva diminuzione dei bambini e della popolazione giovane e di un corrispondente aumento del numero di persone anziane (oltre ai sessant'anni) che più facilmente vivono sole. Altre informazioni utili a spiegare l'aumento del numero delle famiglie e la diminuzione della loro composizione media viene dall'aumento dei casi di divorzio e di separazione e dalla presenza di celibi, nubili, vedovi: tutte persone che tendenzialmente vivono sole aumentando il numero delle famiglie mononucleari.

E' evidente l'influenza che hanno questi dati rispetto alla modificazione delle pratiche abitative e alla tipologia che dovrà assumere l'offerta abitativa nei prossimi anni.

### **1.3 Il lavoro**

I dati a disposizione per valutare l'andamento del mercato del lavoro a Collegno, aggiornati al 1997, sono riconducibili allo studio dell'Istituto di Ricerche Economiche e Sociali dal titolo "Le attività produttive a Collegno" e all'analisi condotta dal Prof. Antonio Abate e dal Dr. Salvatore Marino dal titolo "Caratteri e prospettive della struttura industriale a Collegno". I due studi, confrontati con i dati contenuti all'interno de "Il mercato del lavoro in Piemonte nel 1997" elaborati dall'Osservatorio sul mercato del lavoro della Regione Piemonte consentono di ricostruire il quadro complessivo riferito al territorio comunale.

Si registra come il settore secondario continui a giocare a Collegno un ruolo di fortissimo rilievo e come molte attività presentino caratteri di terziarizzazione con consistenti attività di progettazione, attività commerciali e di assistenza alla clientela. Inoltre il terziario non commerciale presenta una grande offerta di servizi informatici, finanziari e immobiliari, mentre il numero di studi professionali appare limitato.

Il tessuto produttivo, caratterizzato dalla presenza di piccole e medie imprese, risulta di fatto polarizzato intorno a tre grandi aziende.

Rispetto all'area metropolitana torinese, Collegno pare collocarsi nell'intersezione tra il nuovo asse "postindustriale dei ceti medio elevati" e il vecchio asse "industriale a forte peso operaio", configurandosi come "area dei ceti medio impiegatizi". La quota di operai sul totale degli addetti è più bassa dei comuni della cintura torinese, assestandosi intorno al 70%, a fronte di una percentuale di impiegati superiore al 27%.

Si riconosce inoltre come punto di debolezza dell'area collegnese la difficoltà a reperire personale qualificato -periti meccanici e chimici, interpreti e traduttori, operai specializzati- dato da confrontarsi con il valore assunto dai tassi di disoccupazione - mentre un'area di impiego importante, data la sua qualificazione, è quella delle "professioni intermedie in scienze fisiche, naturali e dell'ingegneria".

Si registra inoltre una crescita delle procedure di assunzione da confrontarsi tuttavia con le forme di impiego a tempo determinato - in crescita non solo nel pubblico impiego - che, pur dando segnali positivi sull'avviamento al lavoro, non creano un indice effettivo di incremento occupazionale. I dati sulla manodopera femminile registrano invece un lieve incremento con contratti a tempo indeterminato.

Nel complesso il mercato del lavoro assume un andamento positivo, con una riduzione dell'integrazione salariale imputabile alla Cassa integrazione pari a 1/3 rispetto al 1996, ma il rapporto tra avviamenti al lavoro e cessazioni denuncia ancora una situazione di instabilità.

Dall'analisi dei dati del censimento 1991, risulta come su 47.578 residenti, 21.756 persone si trovino in condizione professionale attiva così strutturata: 19.145 occupati; 1233 disoccupati e 1378 in cerca di prima occupazione.

Il tasso di attività risulta pari al 46%, il tasso di disoccupazione pari al 12% e la disoccupazione giovanile si assesta intorno al 26,2%. Questi dati, se confrontati con quelli relativi alla città di Torino dimostrano una maggiore flessibilità della realtà collegnese alle mutate condizioni del lavoro, rispetto a quella del capoluogo torinese, dove il tasso di attività risulta pari al 44,7%, quello di disoccupazione pari al 14,1% e quello di disoccupazione giovanile pari al 30,7%.

Questa condizione di miglior tenuta del mercato del lavoro è da confrontarsi con la presenza di attività produttive fortemente connotate sul piano innovativo e di attività caratterizzate da una dinamica positiva dei livelli di produzione e di esportazione, sostanzialmente svincolati dal legame con la filiera dell'auto.

In ragione di queste valutazioni e a fronte delle numerose richieste di nuove aree per l'industria la Città di Collegno ha adottato nell'aprile 1998 il nuovo Piano per le aree di Insediamento Produttivo che investe una vasta superficie compresa tra la tangenziale e la strada statale 24 e che produrrà un incremento di superficie lorda di pavimento di nuovo impianto pari a 171.068 mq. Le richieste di aree all'interno del PIP espresse in parte da aziende collegnesi, e in parte da aziende ora insediate altrove, risultano ad oggi pari al 150% della disponibilità effettiva di aree.

A fronte di questa verifica che sottolinea l'esistenza di una realtà produttiva in espansione e al fine di dare risposta positiva alle esigenze rilocalizzative e di ampliamento è ora in fase di adozione la variante al piano regolatore vigente per I bordi della città e le aree di via De Amicis che prevede un incremento di superficie lorda di pavimento per i luoghi del lavoro pari a circa 117.955 mq e nell'area di ricucitura Mandelli pari a una superficie lorda di pavimento per i luoghi del lavoro pari a circa 7.500 mq.

La superficie lorda di pavimento complessiva di nuovo impianto de "i luoghi del lavoro" risulta quindi pari a 296.523 mq, a fronte di una superficie lorda di pavimento a destinazione produttiva e terziaria presente alla data di adozione del progetto preliminare di piano pari a 458.016 mq; l'incremento percentuale risulta quindi pari al 65 %.

Dall'analisi delle lettere di intenti trasmesse dalle aziende che hanno fatto domanda di insediarsi all'interno del PIP, l'incremento occupazionale, indotto dalla rilocalizzazione e quindi dalla possibilità di modificazione dell'assetto produttivo, risulta pari a 374 unità, mentre di più difficile valutazione è l'incremento occupazionale imputabile al sostanziale cambio di destinazione d'uso, da residenziale a produttivo, che il progetto introduce per I bordi della città e le aree di via De Amicis.

#### **1.4 Attività edilizia e patrimonio abitativo**

Dai dati relativi all'attività edilizia del Comune di Collegno risulta come il grande sviluppo residenziale della città sia avvenuto tra il 1961 e 1981. Al 1991 il patrimonio edilizio complessivo è di 17.360 abitazioni occupate pari a 61.003 vani di cui il 43,1 % è stato realizzato tra 1961 e il 1971 (26.319 vani) il 23,8 % tra il 1971 e 1981 (14.560 vani) e l'8,3 % tra il 1981 e 1991 (5.103 vani). Tra il 1991 e il 1997 vengono richieste concessioni per 739.496 mc residenziali di cui 689.880 mc di nuova edificazione e 49.616 mc di ristrutturazione, corrispondenti a 1.735 abitazioni e 7.000 vani circa.

Se parallelamente si considera il numero di stanze per abitazione dal 1919 ad oggi si rileva il picco più basso nel decennio tra il 1961 e il 1971 per poi assistere ad un progressivo aumento che porta al valore medio di 4,06 stanze per le abitazioni realizzate tra il 1987 e il 1991 e per quelle realizzate al 1998: vale a dire che progressivamente si realizzano appartamenti più grandi. Confrontando questo dato con la tendenza alla diminuzione del numero medio di componenti delle famiglie, risulta evidente, così come rilevabile dalla tabella dei dati ISTAT, come nel tempo si assista ad un progressivo incremento della superficie media abitativa:

### Vetustà del patrimonio edilizio (dati ISTAT 1991)

epoca costruzione	%	abitazioni	stanze	n. stanze per ab.
prima 1919	4,22	732	2666	3,64
1919-1945	5,67	985	3553	3,60
1945-1960	14,87	2583	8802	3,40
1961-1971	45,97	7981	26319	3,29
1972-1981	21,67	3762	14560	3,87
1982-1986	5,60	972	3700	3,80
1987-1991	2,00	345	1403	4,06
Totale	100	17360	61003	

Dal censimento del 1991 si rileva inoltre che su un patrimonio di 61.003 stanze per una superficie complessiva di mq 1.394.130, risultano occupati 60.377 vani a scopi residenziali e 626, l'1,02 % dell'intero patrimonio per altri usi, con un rapporto di stanze per abitante pari a 1,29 e una superficie media per vano di 23 mq corrispondenti a circa 30 mq a persona. Il numero di mq a persona tenderà successivamente a incrementare fino a raggiungere il valore odierno che si attesta intorno ai 38,3 mq ad abitante, indicando come la pratica abitativa conduca progressivamente ad abitare in spazi di maggiori dimensioni.

Sempre al 1991, le case non occupate sono 950 corrispondenti a 3.077 stanze: di esse 94 sono utilizzate per vacanze, 115 per studio o lavoro, 179 per usi diversi e 562 sono effettivamente non utilizzate.

Al 1991 le famiglie che abitano in case di proprietà sono 10.638 (con un totale di componenti di 28.114) e le famiglie che abitano in affitto sono 6.145 (per un totale di componenti pari a 16.946); gli alloggi in proprietà sono 10.593 (61 %) con 36.686 stanze e quelli in affitto sono 6.107 con 20.100 stanze; 660 abitazioni sono occupate ad altro titolo. Questo sta ad indicare che gli appartamenti in proprietà sono mediamente più grandi di quelli in affitto (3,46 stanze per alloggio nel primo caso e 3,29 stanze per alloggio nel secondo) e che la media di stanze per abitante risulta maggiore negli alloggi in proprietà (1,3 stanze per abitante) rispetto agli alloggi in affitto (1,18 stanze per abitante). La differenza tra la quota di case in proprietà e la quota di case in affitto tende a incrementare fino al 1993, per poi progressivamente diminuire fino ad arrivare al 1997, anno in cui su 25.000 unità abitative, il numero di case in affitto e il numero di case in proprietà risulta uguale.

A partire da questo insieme di dati, confrontati con la verifica della effettiva consistenza del patrimonio residenziale pubblico ora disponibile, viene calcolata la capacità insediativa teorica del piano regolatore, così come specificata al quarto capitolo.

## 1. 5: Le geografie

La Città di Collegno ha una superficie di 18,12 chilometri quadrati e dista circa dieci chilometri dal centro di Torino: è la prima città che si incontra uscendo dal capoluogo in direzione ovest verso la Valle di Susa e la Francia.

Il nucleo cittadino è attraversato dal corso Francia, grande asse barocco che organizza l'espansione occidentale della città storica, collegando Torino e Rivoli, e dalla linea ferroviaria Torino-Modane-Lione, che si pone quale elemento di separazione tra il nucleo storico - sorto intorno al corso del fiume Dora - e la città di più recente formazione.

Il territorio comunale distingue tra tessuto urbanizzato e vasta estensione del territorio agricolo e ancora tra la distesa pianeggiante del Campo volo e l'alveo della Dora, qui particolarmente profondo.

Collegno si situa, infatti, sulla grande conoide alluvionale formata dal fiume che, incidendo i depositi morenici dell'Anfiteatro di Rivoli-Avigliana, si apre a partire dallo sbocco della Valle di Susa spingendosi fino al Po. Esso presenta quindi una morfologia sostanzialmente piatta, degradante con pendenza uniforme dalla collina morenica fino al confine con Torino, unicamente interrotta dalle scarpate di terrazzo formate dalla Dora, che attraversa completamente in senso ovest-est il territorio comunale. L'esondata del territorio è di modeste dimensioni, essendo il corso d'acqua primario, dal quale derivano tutte le bealere, i canali e i rii secondari, molto incassato e protetto naturalmente da alte sponde laterali.

A nord si distinguono inoltre la tangenziale e la strada statale 24, che insieme a corso Francia - ex strada statale 25, organizzano la viabilità primaria del comune. La viabilità di collegamento regionale rappresentata dall'anello autostradale tangenziale attraversa il territorio in direzione est-ovest per un'estensione di circa 7 chilometri. La viabilità provinciale è rappresentata dalla direttrice Torino Druento, che transita attraverso il quartiere Savonera, e dalla sua derivazione denominata via Venaria, che consente il collegamento con la strada statale 24.

## **1.6: I quartieri**

Dal punto di vista amministrativo la città è strutturata in sei quartieri, diversi per dimensioni, morfologia, caratteristiche, e popolazione insediata.

### **- Terracorta Leumann**

Terracorta si colloca tra corso Francia e la linea ferroviaria a ridosso del confine amministrativo con il comune di Rivoli. Il quartiere nasce originariamente dalla lottizzazione dei terreni della cascina Maggiore ed è caratterizzato da maglia viaria ortogonale e villette originariamente a uno o due piani con giardino, spesso successivamente trasformate in piccoli condomini mono e plurifamiliari.

Immediatamente al di sotto di corso Francia si situa il villaggio operaio Leumann, sorto intorno all'omonimo opificio tra il 1896 e il 1912. Il villaggio Leumann, vincolato nel 1972 ai sensi della Legge 1089/39 sulla Tutela dei beni di interesse storico e artistico, è stato acquisito al patrimonio comunale nel 1975.

Terracorta e Leumann presentano un uso del territorio caratterizzato dalla bassa densità abitativa; le case, tendenzialmente basse, sono circondate da cortiletti e giardini.

Il numero complessivo degli abitanti è pari a 8.089 e la dotazione complessiva di aree per servizi è pari a mq 61.072, da cui risulta una dotazione a servizi pari a 7,64 mq/abitante. Tale dotazione risulta particolarmente bassa. Data l'effettiva occupazione del suolo e quindi la poca disponibilità di aree libere, all'interno del piano si definisce un progetto orientato a valorizzare gli spazi pubblici e di relazione esistenti, collegandoli tra loro e con i diversi servizi dei quartieri adiacenti. Si individuano così gli assi di via Bardonecchia e via Cesana come assi di relazione fra le principali aree a servizi del quartiere (la scuola, l'area mercatale, il giardino...) e in particolare l'asse di via Bardonecchia individuata come catenella in quanto luogo idoneo per la localizzazione di attività commerciali al fine di favorire una presenza qualificata di servizio di prossimità; il piano individua inoltre via Chiomonte quale percorso ciclopedonabile che, superando la ferrovia, metta in comunicazione il quartiere con l'impianto sportivo Bendini; a ciò si affianca la riqualificazione di corso Francia, il grande boulevard urbano, rivisitato come spazio di relazione, che trova nella

stazionetta Leumann, recuperata come punto informazioni, un momento qualificante, in grado di riattivare relazioni nei due ambiti al di qua e al di là del corso.

- Santa Maria

Corso Togliatti e viale XXIV Maggio ritagliano i confini del quartiere anch'esso attraversato da corso Francia.

Il quartiere si caratterizza per la presenza di un tessuto di edilizia ad alta densità con palazzi multipiano costruiti nell'arco degli anni Settanta, periodo che vide la rilocalizzazione del Palazzo Municipale, trasferito dal centro storico all'attuale sede, e la risistemazione di piazza della Repubblica. A questo tipo di interventi si affianca il tessuto preesistente di case più basse con adiacenti locali accessori e piccole attività. Fa eccezione corso Francia lungo il quale si attestano palazzi dai cinque agli undici piani che ne disegnano la sezione.

Il numero complessivo degli abitanti è pari a 9.004 e la dotazione complessiva di aree per servizi è pari a mq 100.275, da cui risulta una dotazione a servizi pari a 11,14 mq/abitante. Malgrado tale dotazione sia inferiore rispetto a quanto previsto dalla Legge Regionale è da rilevare come, di fatto, il quartiere si definisca come centro civico in ragione della qualità dei servizi offerti a scala cittadina. Inoltre, la contiguità con i luoghi ricompresi entro il piano particolareggiato dell'area centrale, che prefigura un intervento di ristrutturazione urbanistica caratterizzato da servizi qualificati di interesse generale, si pone come occasione in grado di attivare riverberazioni significative sul quartiere.

- Regina Margherita

Il quartiere, sostanzialmente simile da un punto di vista morfologico a Santa Maria, è caratterizzato dalla presenza del vasto patrimonio industriale dismesso, per il quale è stato recentemente predisposto il piano particolareggiato denominato Area centrale. Qui prenderà forma un viale urbano che stabilirà la connessione da un lato con piazza della Repubblica e dall'altro con la città al di là di corso Francia. Nonostante i confini odierni del quartiere si spingano sino ai limiti del Campo volo, la presenza della ferrovia si pone come barriera difficilmente superabile. Questo dato, affiancato all'analogia con Santa Maria, induce il progetto di piano regolatore a ridisegnare i confini di quartiere.

Il numero complessivo degli abitanti è pari a 6.822 e la dotazione complessiva di aree per servizi è pari a mq 108.659, da cui risulta una dotazione a servizi pari a 15,9 mq/abitante. Con la realizzazione del piano particolareggiato denominato Area Centrale e il Programma di riqualificazione urbana, la riqualificazione investirà l'intero quartiere, consentendo da un lato la ricucitura tra le parti, ora separate dai volumi industriali dismessi, e dall'altro il riequilibrio generale della dotazione a servizi.

- Borgata Paradiso

Borgata Paradiso si colloca a ridosso dei confini amministrativi con le città di Torino e Grugliasco e si caratterizza come quartiere dove convivono industria e residenza, così come palazzi multipiano e frammenti di edilizia residenziale dal carattere più minuto. Il quartiere è caratterizzato da spazi pubblici non disegnati, frutto dell'accostamento di parti di città costruite secondo principi insediativi tra loro molto differenti e dalla presenza della distesa del Campo Volo, che segna il limite della città costruita.

Il numero complessivo degli abitanti è pari a 10.606 e la dotazione complessiva di aree per servizi è pari a mq 180.067, da cui risulta una dotazione a servizi pari a 16,98 mq/abitante. Qui non è tanto la carenza di servizi a creare disagio, quanto invece la mancanza di collegamenti efficaci con il resto della città. In tal senso la variante per I bordi della città e le aree di via De Amicis, coinvolge il quartiere, definendo un tessuto urbano che disegna la connessione con il Parco Dalla Chiesa e dà forma al completamento di questa parte della città.

- Centro storico Borgonuovo e Oltredora

Il quartiere si costruisce coniugando tre realtà tra loro profondamente differenti.

Il Centro Storico costituisce il nucleo di antica formazione della città, organizzato intorno al corso della Dora, e si caratterizza distinguendo tra la città costruita entro il percorso della cinta fortificatoria e tessuto esterno alla traccia dei camminamenti, dove si trovano le cascine e il territorio agricolo che degrada verso il fiume. Stratificazioni successive definiscono un patrimonio architettonico che, pur conservando traccia delle preesistenze medievali, risulta riconducibile a riplasmazioni dello scorso secolo. Ad oggi il centro storico si presenta in una situazione di forte degrado architettonico e si assiste al progressivo abbandono delle abitazioni e delle attività commerciali.

Borgonuovo ricomprende due realtà morfologicamente molto diverse. Si distinguono: il tessuto novecentesco costruito a ridosso della Certosa reale e della stazione ferroviaria, caratterizzato da basse densità edificatorie e dalla compresenza di abitazioni e piccole attività, e i quartieri di edilizia agevolata e sovvenzionata sorti a partire dagli anni Settanta. Questi ultimi, tra cui si distinguono quelli di più recente costruzione, localizzati in prossimità della tangenziale, ai limiti del confine amministrativo, sono caratterizzati dalla presenza di edifici plurifamiliari alti, con un alto rapporto tra spazio libero e costruito.

Anche Oltredora - localizzata al di là del fiume - distingue tra una prima lottizzazione di villette uni e bifamiliari denominata Villaggio Fiorito, risalente agli anni Settanta, e un ampio Piano di Edilizia Economico Popolare, costruito tra la tangenziale e il fiume, dove, grazie alla Legge 25/80, sono state insediate famiglie torinesi.

Il numero complessivo degli abitanti di Centro storico, Borgonuovo e Oltredora è pari a 11.507 e la dotazione complessiva di aree per servizi è pari a mq 703.429, da cui risulta una dotazione a servizi pari a 61,1 mq/abitante. Tale elevata dotazione a servizi è da imputarsi alla presenza del Parco Dalla Chiesa. Data la valenza non strettamente locale del parco, che costituisce patrimonio comune dell'intera città, tale valore può essere ridefinito sottraendo la superficie del parco alla superficie complessiva di aree a servizi, verificando così un valore pari a 37 mq/abitante. Tale valore deve essere comunque ricondotto alle differenti realtà coinvolte, affinché consenta di verificare come, di fatto, il centro storico presenti una dotazione a servizi scarsa, mentre i quartieri di edilizia residenziale pubblica, anche se dotati di sufficienti aree a servizi, non risultano particolarmente confortevoli. Il progetto di piano definisce inoltre l'ansa della Dora come momento urbano del parco agronaturale, caratterizzato da funzioni diversificate e supportato dal disegno di nuove passerelle pedonali che consentano di oltrepassare il fiume e quindi di stabilire relazioni efficaci tra i tre ambiti che, seppur individuati quale unico quartiere, faticano oggi a comunicare.

#### - Savonera

Savonera è una frazione collocata al di fuori del tessuto abitato ed è immersa nel territorio agricolo ai confini amministrativi con Venaria La presenza della tangenziale e la recente espansione edilizia, derivante da uno strumento urbanistico impositivo (art. 51 Legge 865/71), hanno trasformato la piccola frazione preesistente in un insediamento di dimensioni consistenti che, persa la propria caratteristica originaria legata alla struttura agricola del territorio, si pone ora come luogo che fatica a ridefinirsi in termini di qualità urbana.

Il numero complessivo degli abitanti è pari a 1.761 e la dotazione complessiva di aree per servizi è pari a mq 69.248, da cui risulta una dotazione a servizi pari a 39,3 mq/abitante. Malgrado tale valore soddisfi ampiamente lo standard, esso non si traduce in qualità dei luoghi di interesse collettivo. Il progetto di piano pone quindi particolare attenzione all'articolazione di percorsi attorno a cui riaggregare e riqualificare i luoghi a servizio del quartiere e introduce un'ampia fascia a parco attrezzato orientata, da un lato, a descrivere il limite ultimo all'espansione dell'insediamento e dall'altro a consentire l'introduzione di una fascia antinquinamento. Qui, la messa a dimora di alberi latifolia a crescita rapida contribuirà a attenuare l'impatto ambientale della tangenziale, che ora si pone come elemento di grande disturbo.

## **2. Il quadro attuale**

### **2.1: Il piano regolatore del 1993 e il perché del nuovo piano**

Il vigente piano regolatore della Città di Collegno è stato adottato nel 1993, ed ha visto la propria elaborazione durante gli anni Ottanta. Le previsioni di sostanziale terziarizzazione dell'economia e di grande crescita urbana che hanno informato la pianificazione urbanistica di quel periodo, sono state messe in discussione dall'evolversi del profilo socioeconomico del contemporaneo, sempre più mutevole e sempre meno riconducibile a modelli previsionali certi.

L'esigenza di flessibilità è un dato che caratterizza il contesto odierno: lo scenario economico e sociale non consente più di redigere strumenti di pianificazione rigidi. Individuare aree di espansione o riordino a destinazione certa, vincolando con ciò lo sviluppo di parti di città a un sempre meno certo perdurare delle previsioni, è un fatto che rischia di anno in anno di inficiare l'efficacia di un piano regolatore. Si impone così la ricerca di un margine di flessibilità che, fatte salve le scelte a scala allargata, consenta di utilizzare il piano regolatore come effettivo strumento di governo del territorio, inserendo la variabile temporale all'interno della pianificazione.

L'aspettarsi della crescita demografica, insieme alle mutate condizioni economiche e di mercato, così come le modificazioni strutturali che si sono verificate nel mondo del lavoro, hanno definitivamente sancito il tramonto di una visione della città come organismo in progressiva espansione, e hanno simultaneamente posto lo sguardo sui modi in cui la città cresce su se stessa, spostando quindi l'attenzione sui necessari processi di riqualificazione e ricucitura dei tessuti consolidati. Le città pongono oggi, infatti, innanzi tutto un problema di cura, di manutenzione e di intervento su brani e parti di territorio carenti di definizione.

La pianificazione urbanistica degli anni Ottanta, e il piano vigente coerentemente ad essa, ha impostato una profonda riflessione relativa alla legittimità dell'esproprio come strumento in grado di assicurare agli enti locali le aree necessarie a coprire il fabbisogno di servizi o di aree di pubblica utilità. Questa riflessione ha successivamente innescato una serie di ricerche volte a individuare efficaci meccanismi di perequazione tra le diverse proprietà che garantissero un equo riparto di oneri e benefici. Il meccanismo individuato per acquisire aree a servizi ha condotto a indicare anche per tali ambiti un indice di edificabilità territoriale. La volumetria generata dalle aree a servizi poteva confluire così all'interno delle aree oggetto di intervento urbanistico. Al fine di garantire una dismissione a servizi coordinata, il PRGC vigente definiva inoltre ambiti di intervento unitario da attuarsi attraverso Strumento Urbanistico Esecutivo, inserendoli poi all'interno del Programma Pluriennale di Attuazione, che delineava uno schema a cascata per ogni livello attuativo del piano. Questo schema di intervento ha così spesso prefigurato ipotesi di intervento complesse e troppo poco flessibili.

Questo scenario costituisce il contesto di riferimento del nuovo piano regolatore che si è voluto confrontare con le previsioni ereditate dal precedente strumento: con immagini di grande crescita residenziale e terziaria del tessuto urbano, il cui corollario pareva essere la progressiva diminuzione delle attività produttive; con ipotesi di riconversione di tipo residenziale delle aree su cui sorgevano, e di fatto ancora ad oggi sorgono, gli impianti produttivi inseriti all'interno del tessuto consolidato; con un'immagine di città che avrebbe dovuto ridefinire la propria estensione e i propri confini mediante la trasformazione del Campo Volo in area edificabile; con modalità di intervento che, portando a legare tra loro diversi soggetti attuatori, hanno spesso contribuito a bloccare le trasformazioni; con un apparato

normativo costruito definendo obiettivi non localizzati, ma genericamente estesi ad ambiti omogenei di zona, e trasformazioni urbane decontestualizzate.

Il nuovo piano, sceglie di non demandare ad altri strumenti urbanistici, ma di rimandare a progetti architettonici a scala urbana, intende valorizzare la specificità dei luoghi definendo obiettivi a partire da ambiti specifici di progetto, costruisce un progetto per parti di città ognuna descritta e riconosciuta nel ruolo attraverso cui accresce la complessità di relazioni e significati nella città.

Affinché il piano regolatore possa adempiere efficacemente alla propria funzione esso deve tradursi in uno scenario di semplice comprensione che, non solo consenta all'Amministrazione di dirimere le questioni aperte e di valutare la praticabilità delle scelte proposte, ma restituisca anche ai cittadini e a chi, a titolo diverso, interviene sul territorio, l'immagine di città che esso prefigura. Il piano rappresenta, infatti, uno strumento conoscitivo e interpretativo che deve necessariamente porsi come frutto di un sapere condiviso e come patrimonio comune facilmente accessibile, anche al fine di prefigurare trasformazioni effettivamente attuabili.

Il percorso conoscitivo e interpretativo si costruisce a partire dalle condizioni e dai valori che in questo luogo (Collegno) vengono contestualmente messi in gioco dai diversi attori coinvolti.

Tutto il piano è espressione esplicita dell'attuale condizione, ed è a partire da essa che se ne definiscono i diversi elementi: testi, pretesti, iconografia, rimandi ipertestuali che si traducono negli elementi che costruiscono il progetto di piano. L'ambito di intervento, gli obiettivi, i motori della trasformazione, il progetto, le relazioni e le immagini contenute restituiscono così la cornice interpretativa e il carattere dello specifico momento di elaborazione.

## **2.2: Le scelte a grande scala**

Il progetto si costruisce attraverso continui passaggi di scala che consentono di allargare lo sguardo mettendo in moto un processo di andata e ritorno quale strumento in grado di collocare il procedere in uno scenario più complesso che riflette una realtà comune ed extraterritoriale.

Alcune scelte di carattere generale così, coinvolgono ambiti diversi della struttura sociale, economica ed ambientale, travalicando i confini amministrativi. Esse restituiscono innanzi tutto lo scenario culturale del contemporaneo caratterizzato da un rinnovato rapporto con il territorio, con la città e con l'ambiente che, sempre più, si pongono come risorsa da valorizzare.

In questo contesto la specificità dei luoghi e delle storie che li connotano, così come le identità e le differenze che ne definiscono il carattere, si pongono come patrimonio da non disperdere. Una rivisitata cultura del progetto, estesa a enti e istituzioni, così come a chi, a titolo diverso, pratica e governa il territorio, rilegge la fitta trama di interrelazioni che lo attraversano e si pone quale strumento in grado di innescare sinergie positive.

E' in questo senso che le scelte ad ampia scala del piano, rappresentate dai grandi temi definiti dalla delibera programmatica (*Dove la città incontra il fiume, Il centro allargato e I bordi della città*) trovano e restituiscono senso ai piani territoriali regionali e provinciali. Essi si costruiscono sul riconoscimento della specificità dei luoghi e delle differenze che strutturano l'identità di Collegno, letta in relazione al proprio ambito territoriale, anche in ragione della definizione di obiettivi coordinati in grado di attivare ricadute significative a scala allargata.

Terminata, infatti, la stagione di una pianificazione onnicomprensiva e gerarchica che pareva doversi confrontare esclusivamente con il tema del riequilibrio territoriale indotto dal progressivo inurbamento e dalla grande polarizzazione di Torino e della cintura metropolitana, il piano regionale, nel mutato quadro socioeconomico che vede il proliferare della città diffusa e il diffondersi sul territorio di nodi urbani caratterizzati anche da forte indipendenza e dinamismo, assume quale ruolo prioritario quello di un coordinamento orientato anche alla riduzione dei costi dei processi in atto e alla valorizzazione dei possibili benefici e delle risorse. Decade anche una lettura esclusivamente di tipo vincolistico dei beni ambientali e paesistici e le carte del Piano territoriale regionale<sup>2</sup> restituiscono l'insieme del quadro delle risorse da salvaguardare, così come delle specificità da valorizzare.

E' in questo contesto che assumono rilievo i contenuti della Legge Regionale 40/98, contenuti cui già la Delibera programmatica del presente strumento fa riferimento. La costruzione dei progetti per la città è stata operata infatti sulla base della compatibilità ambientale; indicando obiettivi principali nei confronti delle modifiche dell'ambiente, le caratteristiche ambientali delle aree oggetto di progetto; indicando gli obiettivi e le modalità di attuazione con particolare riferimento a significativi impatti ambientali e alle ricadute positive e negative sull'ambiente oltre che indicando le ragioni delle scelte localizzative e le misure per ridurre gli impatti ambientali.

*Dove la città incontra il fiume* propone un percorso di riappropriazione dei luoghi della storia di Collegno, entro il cui centro storico non a caso si distingue via Borgo Dora, e si orienta a riavvicinare la città al fiume, precludendo anche al progetto preliminare di *parco agronaturale della Dora*. A partire dalla specificità insediativa del paesaggio agrario, così come dai diversi sistemi di regimazione idrica, dalla tessitura dei campi e dalla trama delle strade interpoderali, il tema della tutela paesistica e ambientale del sistema fluviale regionale, ribadito dal Piano territoriale regionale, si declina a Collegno assumendo i caratteri di parco agronaturale che consentirà di garantire la continuità territoriale con il parco torinese della Pellerina e con le realtà di Rivoli e Alpignano.

Al tema del rapporto con i comuni contermini, con i quali è stato compiuto negli anni un lavoro di programmazione comune, che ha condotto all'elaborazione di una serie di obiettivi coordinati, si ricollega il nucleo di progetto de *I bordi della città* che si pongono come progetto in grado di coordinare le intenzioni con i comuni limitrofi, evitando incongruenze e sovrapposizioni. Essi descrivono, infatti, i luoghi di margine esterno verso la tangenziale e la strada statale 24, così come i luoghi di via De Amicis, dove la città costruita lascia spazio alla grande distesa del Campo Volo. Il Campo Volo si pone come grande risorsa da salvaguardare e il progetto preliminare di piano sancisce il definitivo distacco da ipotesi edificatorie, rileggendolo come verde pubblico che disegna il confine della città. *I bordi della città* hanno inoltre condotto ad affrontare una riflessione approfondita sui temi del lavoro, portando così a definire scelte urbanistiche orientate a dare spazio alle attività produttive, all'interno del nuovo piano per le aree di insediamento produttivo, così come lungo I bordi della città e le aree di via De Amicis. E' questa la declinazione assunta a Collegno dal Patto territoriale dei comuni della zona ovest, ossia lo strumento definito per innescare le necessarie sinergie tra ambiti produttivi contigui, al fine di valorizzare le risorse economiche del bacino produttivo dell'area occidentale, per

---

<sup>2</sup> La legge Regionale individua il Piano Territoriale Regionale, il Piano Territoriale Provinciale e il Piano Territoriale metropolitano quali strumenti di pianificazione territoriale volti a costituire il quadro di riferimento e di indirizzo per la formazione degli strumenti urbanistici. Il Piano territoriale di coordinamento provinciale è in fase di elaborazione, mentre la mancata definizione in termini giuridici dell'Area metropolitana, ha per ora bloccato la redazione del piano territoriale metropolitano.

Di fatto costituisce unico atto di pianificazione a scala superiore, e quindi documento di riferimento ai fini della pianificazione urbanistica, il Piano Territoriale Regionale adottato nel gennaio 1995.

Esso delinea gli indirizzi di governo del territorio e non a caso assume valenza di Piano Paesistico ai sensi della Legge 431/85: il tema della tutela ambientale e il riconoscimento del territorio come risorsa da valorizzare ne informano i contenuti, attenti a sottolineare riflessioni e integrazioni a scala sovracomunale.

altro strettamente interrelato alla presenza del corso della Dora, lungo il cui salto torrentizio si è costruita tutta la protoindustria dell'area torinese.

Altro progetto a scala sovracomunale che prende le mosse dallo scorrere del fiume è il Progetto integrato di sviluppo denominato *Sulla via di Francia*, proposto dai Comuni dell'area ovest in seno al Documento unico di programmazione, quale reinterpretazione in chiave culturale e turistica delle linee di indirizzo comune delineate dal Patto territoriale. Particolare rilievo assume nel contesto del progetto integrato, il grande patrimonio costituito dalla Certosa reale e dai padiglioni ottocenteschi del parco Dalla Chiesa, restituiti alla città con la deistituzionalizzazione della struttura psichiatrica. La recente firma del Protocollo di intesa tra la Regione Piemonte, l'Università degli studi e i comuni dell'area metropolitana orientata al decentramento degli insediamenti universitari, coinvolge il Comune di Collegno, proprio in virtù della disponibilità di questi ambienti qualificati e idonei ad ospitare oltre all'Università transalpina di terzo livello - che vedrà compartecipare gli istituti universitari di Torino, Grenoble e Lione - anche una sede del Dipartimento di Antropologia culturale e alcune collezioni collegate alle attività del Museo dell'Uomo.

Questa scelta, riconducibile alla più allargata strategia di diffusione delle centralità che attraversa la cultura contemporanea, rimanda al tema del *centro allargato* delineato dalla delibera programmatica. E' questa l'occasione per Collegno di costruirsi un destino legato anche alla formazione e alla cultura, in grado di arricchire gli scambi e le relazioni tra la città capoluogo e i comuni contermini. Anche la recente localizzazione del polo delle Università scientifiche all'interno dell'ex ospedale psichiatrico di Grugliasco, che consentirà per altro di attivare una nuova stazione di sosta lungo la linea ferroviaria, si inserisce in questo contesto che vede il susseguirsi di progressivi passi verso la definizione di una rete di relazioni a scala metropolitana.

Significativo è al riguardo l'accordo di programma tra la città di Torino, l'Azienda Torinese Mobilità e la città di Collegno che ha portato alla definizione del progetto esecutivo per la tratta Torino Collegno della linea metropolitana automatica.

Il sistema dei trasporti e della viabilità costituisce ambito di estremo rilievo al fine di garantire l'incremento degli scambi e al fine di connotare in termini di efficienza il sistema urbano e metropolitano. Si inseriscono in questo contesto le decisioni di maggior rilievo relative alla viabilità che il progetto preliminare di piano regolatore introduce: la nuova via Tampellini e il nuovo ponte sulla Dora si pongono come elementi non solo in grado fornire un'alternativa al traffico di attraversamento in direzione nord-ovest sud-est, risolvendo così il problema del sovraccarico di traffico di corso Francia, ma anche quali infrastrutture volte a connettere in maniera efficace i tre luoghi produttivi della città, risolvendo il raccordo con la tangenziale, con la strada statale 24 e con corso Marche. La nuova viabilità prevista potrebbe inoltre contribuire a dare avvio al completamento del tratto mancante di corso Marche - limite e collegamento tra le città di Torino e Collegno - che, seppure previsto dal piano regolatore del capoluogo, non sta ancora diventando realtà di fatto. La nuova via Tampellini e il ponte contribuiscono a imprimere una svolta all'economia urbana e territoriale e sono da leggersi anche in relazione ad altri progetti di viabilità elaborati nel corso degli scorsi anni con i comuni contermini.

Si tratta in primo luogo del progetto inerente la bretella di raccordo tra la tangenziale e Venaria reale, così come della circonvallazione di Pianezza e Alpignano. La prima consentirà non solo, infatti, di liberare Savonera dal grande flusso automobilistico di attraversamento, ma anche di avvicinare Collegno e il parco agronaturale della Dora, al parco della Mandria e alla Reggia di Venaria, ora oggetto di importanti trasformazioni di carattere culturale. La seconda contribuirà invece a migliorare le condizioni abitative di quella parte di Oltredora, ora incuneata tra la tangenziale e la strada statale 24 che, data l'entità del traffico, assume ora i caratteri di barriera di separazione.

La viabilità costituisce inoltre parte integrante di un insieme di studi e di analisi del territorio elaborati congiuntamente alle realtà amministrative che costruiscono la conurbazione occidentale del capoluogo torinese. Negli anni sono stati, infatti, portati avanti momenti di programmazione congiunta con i comuni di Grugliasco e di Rivoli, i quali hanno recentemente adottato i rispettivi progetti preliminari di piano regolatore.

I professionisti incaricati di redigere il Piano Urbano del Traffico della città di Collegno, hanno, infatti, anche elaborato il Progetto Integrato di Mobilità dell'area di Collegno e Grugliasco con l'obiettivo primario di fornire un quadro di riferimento unitario a diverse ipotesi di intervento sulle infrastrutture di mobilità dell'area.

L'elaborazione congiunta dei nuovi piani previsionali ha permesso una maggiore consapevolezza nelle scelte comuni tra i singoli enti amministrativi sia rispetto alla città metropolitana.

Il 16 luglio del 1997, il Comune di Rivoli ha adottato, con deliberazione consiliare numero 107, il progetto preliminare di piano regolatore che per ciò che concerne le aree a confine con la Città di Collegno conferma sostanzialmente le destinazioni d'uso esistenti. Permangono quindi aree per attività produttive consolidate e di riordino immediatamente adiacenti al quartiere di Terracorta, così come quelle a destinazione residenziale al confine con il villaggio Leumann. Dal punto di vista dell'assetto viario è da rilevare la proposta del progetto preliminare di Rivoli di introdurre una nuova viabilità nord sud interna all'ambito di Cascine Vica orientata a oltrepassare la barriera della ferrovia che, in relazione al nuovo tipo di traffico indotto si pone come questione non semplicisticamente acquisibile da parte del Comune di Collegno, che a tal fine ha presentato un'osservazione al piano.

In maniera analoga, il progetto preliminare del piano regolatore di Grugliasco, adottato con deliberazione consiliare numero 76 del 22 luglio 1998, conferma a ridosso di via Latina e via Vandalino, la destinazione prevalentemente residenziale presente così come conferma, integrandola, l'area a destinazione produttiva, collocata a ridosso della linea ferroviaria, senza introdurre modificazioni sostanziali tranne che per ciò che inerisce la viabilità. Si rileva, infatti, la previsione relativa all'introduzione di una nuova viabilità sulla prosecuzione di corso Fratelli Cervi - in Grugliasco-definita come "cintura urbana". Tale viabilità si raccorda a ovest con via Fabbrichetta, mentre si attesta a est in prossimità di via Castagnevizza e consente di assorbire il traffico indotto dalla presenza del nuovo insediamento universitario recentemente localizzatosi all'interno dell'ex ospedale psichiatrico. Data la ridotta sezione stradale della viabilità proposta, pari a 8 metri lineari, è ipotizzabile che essa consenta di assorbire il traffico esistente, senza porsi come elemento in grado di incrementare i flussi di traffico.

La volontà di costruire un progetto comune basato sul confronto e sulla valorizzazione delle specificità dei singoli territori ha contribuito a dare senso e concretezza alle scelte a scala allargata permettendo il superamento di una vana concorrenzialità e fornendo altresì coesione ai singoli sforzi volti a ripensare le diverse città in termini di riqualificazione e non di espansione.

### **2.3: I progetti e gli strumenti urbanistici adottati: il fare facendo**

La scelta di intervenire con un piano di riqualificazione anziché di espansione e di lavorare sulla città in maniera attenta anche alle piccole trasformazioni, ha portato a individuare un modo di procedere informato dal criterio del *fare facendo*. Ci si è così mossi all'interno delle regole del piano regolatore vigente con l'obiettivo di rileggerle all'interno del contesto di elaborazione del progetto preliminare del nuovo piano.

Sono pertanto stati redatti diversi strumenti - varianti e strumenti urbanistici esecutivi, programmi di intervento, così come studi di fattibilità, già strutturati come anticipazioni del nuovo piano: un piano per progetti che individua nel

progetto lo strumento conoscitivo in grado di interpretare le vocazioni dei diversi brani di città e di delineare così le ipotesi di trasformazione.

Il preliminare di piano si confronta quindi anche con i progetti e i piani in itinere che sono stati approvati nell'arco degli scorsi anni. Si tratta perciò di progetti che contribuiscono a dare forma ai tre scenari principali individuati dalla delibera programmatica.

Il piano particolareggiato del comparto urbano denominato Area centrale, è stato approvato il 05.09.97, con delibera consiliare numero 125, ed ha rappresentato lo strumento con cui dare avvio alla trasformazione delle vaste aree dismesse dall'industria tessile e dolciaria poste a ridosso di corso Francia. Il piano particolareggiato, inserito all'interno di un Programma di riqualificazione urbana in parte finanziato, ridisegna questa parte di città introducendo un viale verde che si snoda a ricongiungere piazza della Repubblica con l'ambito posto a sud di corso Francia. Il presente piano regolatore riafferma i contenuti normativi del piano particolareggiato recependo le norme specifiche di attuazione approvate. Nello specifico l'Amministrazione comunale attraverso l'adozione del Progetto Preliminare di Piano, esprimendo una nuova manifestazione di volontà, ha reintrodotta la clausola relativa alla quantità di mq 4000 di superficie commerciale massima per l'attività che occupa unità edilizia superiore a 1500 mc. Tale limitazione è derivata dalla necessità di evitare elementi di polarizzazione con i conseguenti effetti di congestione del traffico, aggravio delle soglie di inquinamento e della qualità della vita. Per quanto attiene la nuova disciplina sul commercio, a cui il nuovo Piano Regolatore Generale Comunale si adegua con apposito atto deliberativo, "Adeguamento P.R.G.C. ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998, Legge regionale n. 28/1999, Delibera Regione Piemonte n. 563-13414 del 29.10.1999, agli indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa." si rende comunque necessario pur nel rispetto della D.C.R. 29.10.99 n. 563/13414, limitare le tipologie insediative di vendita in funzione della struttura urbana di S.Maria-Regina Margherita, ambito ad alta densità abitativa, su cui graverebbero disequilibri derivanti dall'insediamento di attrattori urbani forti.

Tra gli obiettivi del piano vi è perciò quello di promuovere la diffusione degli effetti di centralità all'intero quartiere, pur contenendo gli aspetti negativi derivanti dalla localizzazione di attività di forte attrazione di pubblico, non essendo in presenza di una struttura urbana in grado di accogliere grossi carichi di traffico veicolare.

Il piano si inserisce all'interno del progetto di *centro allargato* individuato dalla delibera programmatica, che disegna i luoghi della centralità diffusa e si propone di connettere parti di città tradizionalmente separate, ricomponendo la trama urbana intorno a luoghi qualificati della città, realizzando l'integrazione di attività diversificate e di rango urbano, assicurando standard di vicinato, recuperando situazioni di sottodotazione nell'ambito allargato.

Il programma di recupero urbano del quartiere Oltredora approvato il 22.01.1998 con deliberazione consiliare numero 6, dà forma innanzi tutto a un progetto di riqualificazione degli spazi pubblici e di relazione, che intende dare risposta alle esigenze espresse dal quartiere. Il ridisegno degli spazi pubblici e l'introduzione di una serie di strutture di servizio - centro di quartiere, piazza attrezzata per il mercato, edificio per l'autogestione - si affiancano a interventi di recupero funzionale e manutentivo della serie di edifici realizzati ai sensi della Legge 25/80, che rappresentano la pesante eredità lasciata dalla risposta pubblica all'emergenza casa. L'attenzione progettuale rivolta al Programma di recupero, anche nei suoi aspetti sociali ed economici, ha rappresentato un'importante occasione per declinare il tema del *centro allargato* non solo in relazione alle identità di quartiere, ma anche in relazione ai luoghi del fiume e dell'ansa della Dora. Si inserisce in questo contesto l'iniziativa promossa il 28 giugno 1998, che ha prefigurato uno scenario di trasformazione possibile dei luoghi del setificio del Molino. Un insieme di installazioni e *performance*, così come di

strutture dal carattere effimero, hanno dato forma a percorsi e fruizioni diversi riavvicinando Oltredora al centro storico, aprendo inoltre scorci prospettici e traguardi tra le due sponde del fiume, trasformate in “parco per un giorno”.

Il Piano per le aree di insediamento produttivo - approvato il 22.04.98 con deliberazione consiliare numero 60 - e la variante per I bordi della città e le aree di via De Amicis - adottata il 29.10.1997 si inseriscono all'interno del programma generale di rilancio dell'economia collegnese e disegnano *I bordi della città* individuati dalla delibera programmatica. I due progetti sono stati proposti in variante per l'urgenza e il grado di interrelazione che li caratterizza: il processo di rilocalizzazione e trasferimento delle lavorazioni in atto vede, infatti, coinvolti questi due ambiti territoriali.

Il PIP - rinominato *la città dell'industria*, alludendo alla complessità funzionale e relazionale che ne caratterizza la definizione progettuale e il modello organizzativo - attrae a sé, non solo nuove attività produttive che verranno ad insediarsi in territorio collegnese, ma anche le imprese storicamente insediate in tessuto urbano consolidato che, a causa di rinnovate esigenze logistiche, abbandonano i luoghi di via De Amicis. Gli ambiti lasciati liberi e gli impianti dismessi lungo via De Amicis, si prestano a dare spazio alle molte richieste che il PIP dovrà necessariamente lasciare in essere, accogliendo le imprese in grado di garantire l'assoluta compatibilità con la vita urbana, consentendo così di riconfermare per I bordi della città e le aree di via De Amicis la vocazione legata al convivere delle funzioni produttive e residenziali. Il progetto in variante, all'interno del quale i servizi si dispongono in modo da disegnare i vasti ambiti pubblici in corrispondenza del parcheggio di interscambio della linea 1 della metropolitana torinese, consente di annullare le previsioni, largamente disattese, di crescita residenziale e terziaria delineate dal piano vigente e di dare qui forma al progetto di *industria in città*.

La variante per I bordi della città e le aree di via De Amicis, adottata quasi contestualmente all'adozione del progetto preliminare del nuovo piano regolatore, ne anticipa i contenuti e la struttura normativa, così come le definizioni e gli strumenti procedurali. Essa si pone perciò come ultimo passo di un modo di procedere che del *fare facendo* ha fatto la propria scelta metodologica, e segna la linea di demarcazione tra strumenti in variante ancora concepiti coerentemente a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, e strumenti che, di fatto, confluiscono nel progetto preliminare di piano, costituendone non solo anticipazione, ma anche parte integrante.

Tutti gli strumenti urbanistici adottati nel corso della contestuale elaborazione del preliminare di piano regolatore sono caratterizzati da un comune obiettivo, orientato alla introduzione di un maggior controllo della definizione progettuale delle trasformazioni. Anche in tal senso essi preludono alla definizione di un piano per progetti.

Così, al progetto di piano particolareggiato dell'area centrale si è affiancata la redazione di una *soluzione conforme*, volta a rispondere all'esigenza di fornire ulteriori informazioni alla scala del progetto edilizio e quindi del manufatto architettonico. Allo stesso modo, negli anni sono stati redatti alcuni *progetti di fattibilità* per ambiti specifici individuati dal IV Programma Pluriennale di Attuazione, intesi come cornice di riferimento per le successive operazioni di pianificazione esecutiva e per la realizzazione degli interventi da parte dei privati. Analogamente per gli ambiti proposti in variante è stato introdotto un nuovo strumento definito *progetto possibile*, che si configura come elaborato di approfondimento in grado di restituire, attraverso il disegno, gli obiettivi della trasformazione e insieme di decodificare il percorso di formulazione di norme e di distinzione in destinazioni d'uso.

*Soluzione conforme, progetti di fattibilità e progetto possibile*, si pongono quindi come mezzi efficaci al fine di riscontrare l'aderenza delle soluzioni proposte al disegno generale di trasformazione e riqualificazione urbana e come strumenti attraverso cui aprirsi alle molteplici interpretazioni possibili di un contesto urbano complesso.

## 3. Risorse

### 3.1 Risorse economiche

Predisporre un progetto di riqualificazione urbana orientato a frenare il consumo indiscriminato del territorio significa lavorare sulla città, facendo convergere gli specifici ambiti e le singole economie in un progetto complessivo in grado di costruire le relazioni necessarie ad attivare e rivitalizzare l'economia urbana. Un progetto così concepito si orienta perciò a valutare il territorio stesso come risorsa su cui investire, inserendolo all'interno di una strategia complessa di sviluppo, orientata a coniugare le scelte di livello locale con le politiche e i programmi degli enti di governo di livello superiore. La definizione di politiche coordinate in grado di attivare economie di scala, e quindi di incrementare i benefici e abbattere i costi, si pone, infatti, quale strumento efficace per migliorare il sistema urbano.

La forza di un sistema urbano si misura soprattutto nella capacità di attrazione di investimenti pubblici e privati, ed è in questo contesto che le politiche urbanistiche assumono un ruolo strategico. Il rilancio economico e sociale della città passa, infatti, attraverso le scelte operate per plasmare e riplasmare il territorio e il suo sviluppo. Lavorare per una dimensione del sociale attiva e sicura, così come per condizioni infrastrutturali adeguate, coadiuvate da politiche di ricerca scientifica e tecnologica, e ancora da interventi orientati a localizzare sul territorio enti di formazione specialistica di alto livello, sono tutte operazioni in grado di collocare le economie urbane all'interno di strategie di crescita economica di lungo periodo e di ampio raggio.

Il confronto continuo con la città, con i diversi attori sociali ed economici coinvolti, così come con i diversi enti preposti al governo del territorio, che ha caratterizzato l'iter di formazione del progetto preliminare e gli strumenti in anticipazione che di esso fanno parte integrante, ha consentito sia di impostare un percorso orientato alla effettiva praticabilità delle scelte, sia di attivare risorse finanziarie di natura diversa.

In questo contesto si inseriscono ad esempio i progetti elaborati per le ridefinizioni dei bordi della città. L'attenzione al progetto e la complessità funzionale, sociale e spaziale che connotano, infatti, sia il Piano per le aree di insediamento produttivo, sia il progetto per i bordi della città e le aree di via De Amicis, inseriti nel più generale disegno di rilancio dell'economia collegnese, hanno consentito di formulare richiesta di finanziamenti in seno al Docup. Il Comune di Collegno, in relazione a questi due progetti, è stato ammesso a finanziamenti per circa 20 miliardi di Lire. Gli stessi principi, orientati alla definizione di programmi complessi con ricadute a scala urbana e molteplicità dei soggetti coinvolti, hanno caratterizzato l'iter di formazione del Programma di riqualificazione urbana per l'area centrale e l'ex ospedale psichiatrico, così come il Programma di Recupero Urbano del quartiere Oltredora, i quali hanno ricevuto finanziamenti dal Ministero dei Lavori Pubblici e dalla Regione Piemonte pari a circa 19 miliardi di Lire.

Il Documento Unico di Programmazione per le aree a declino industriale, così come i Programmi di Riqualificazione Urbana e i Programmi di recupero urbano, premiano, infatti, interventi qualificati e progetti complessi: la disponibilità di risorse pubbliche si pone qui come volano a operazioni di riqualificazione estese all'imprenditorialità privata e la condizione di *partnership* pubblico privato è colta come occasione in grado di rendere efficacemente attuabili le previsioni, accreditando i programmi.

E' questo il quadro di riferimento entro cui si inserisce la definizione dello statuto societario della costituenda società di attuazione e gestione del PIP, a capitale misto pubblico privato, i cui obiettivi prioritari, in fase operativa, si orientano alla definizione di strategie di abbattimento generalizzato dei costi di gestione, così come alla fornitura di servizi

qualificati, che possano portare da un lato a bilanci positivi e dall'altro a rispondere positivamente a diversificate esigenze. L'insediamento stesso si pone allora come sistema integrato caratterizzato da esternalità in cui la società di attuazione e poi di gestione si propone come pulsore territoriale in grado di promuovere ricerca e sperimentazione tecnologica e sociale, ovvero di promuovere se stesso e il proprio territorio attirando nuovi investimenti.

Si inserisce inoltre entro il quadro delle risorse disponibili una riflessione relativa alla necessità, in un contesto orientato alla riqualificazione, anziché all'espansione della città, di affrontare in maniera diversa la ridefinizione del regolamento degli oneri. E', infatti, importante che esso possa porsi come incentivo e motore di progetti di recupero del tessuto consolidato, consentendo la definizione di progetti finanziabili.

### **3.2 Risorse socioambientali**

La scelta metodologica di costruire il piano regolatore attraverso un laboratorio permanente sulla città configura l'elaborazione dello stesso come processo aperto di dialogo, come momento di progressivo avvicinamento alla città, di ricognizione dei diversi valori che ne costruiscono l'identità. Attraverso il confronto con i cittadini e con le associazioni che li rappresentano, il dibattito proposto intorno al piano diventa il luogo dove prende forma la conoscenza della città e dove convergono esigenze e aspirazioni.

La valorizzazione della dimensione di *Collegno città del lavoro* e l'obiettivo di attivare progetti di riqualificazione sulla città orientati alla definizione di una città più vivibile e *solidale*, dove un più elevato *comfort* urbano possa restituire la città ai cittadini e determinare condizioni favorevoli per un'allargata fruizione dei diritti di cittadinanza, sono le linee di indirizzo principali assunte dal progetto preliminare di piano regolatore.

La *cultura del lavoro* è uno dei temi che connota con forza l'identità collegnese. Le manifatture tessili, l'industria dolciaria e siderurgica hanno trasformato lungo lo scorso secolo non solo l'assetto territoriale della città, ma anche quello occupazionale. Collegno, è andata così caratterizzandosi in termini di autonomia economica, in larga misura svincolata dalla filiera produttiva dell'auto.

*Collegno città del lavoro* è uno dei temi che con maggior forza attraversa non solo l'immaginario collegnese, ma anche il sociale, profondamente solcato da storie sindacali e di aggregazione operaia. La presenza di una cultura operaia consolidata si traduce sia in una radicata *cultura della solidarietà*, sia nel permanere di una generalizzata *cultura del saper fare* trasferibile nelle lavorazioni tecnologicamente avanzate che connotano la densa realtà produttiva del territorio collegnese.

In questo contesto la definizione del progetto della Provincia di Ecomuseo territoriale orientato alla valorizzazione della cultura materiale si pone come opportunità per inserire i manufatti che rappresentano l'eredità della cultura sedimentata del lavoro all'interno di un contesto culturale e territoriale allargato. Così l'opificio tessile Leumann intorno al quale, nel 1890, sorge uno dei più significativi esempi di insediamento operaio dell'area torinese, insieme al Setificio del Molino, sorto nell'arco del Settecento lungo l'ansa della Dora, individuano due momenti significativi del progetto ecomuseale che potrà essere coadiuvato da percorsi diversi organizzati lungo la fitta trama di canali e bealere che descrivono il territorio collegnese e la sua storia. I sistemi diversi di regimazione idrica, così come la documentazione storica relativa all'organizzazione delle terre a coltivo e delle strade interpoderali, il denso rapporto nella storia tra città e campagna periurbana, ricostruiscono l'insieme di relazioni che gerarchizzano il territorio non urbanizzato e si pongono come interessanti testimonianze della cultura del lavoro.

Cultura del lavoro e della solidarietà si riflettono sul sociale collegnese, attraversato da una fitta trama di associazioni e circoli di natura diversa, così come da comitati spontanei di quartiere, sovente caratterizzati da grande propositività nei confronti delle istituzioni.

A questi si affianca inoltre la forte presenza di cooperative socioassistenziali che rappresenta una delle grandi risorse di Collegno e concorre a descrivere una fitta trama di relazioni. Le diverse cooperative socioassistenziali, per lo più nate a seguito della deistituzionalizzazione della struttura psichiatrica, collaborano con l'ente pubblico nel fornire servizi qualificati e assistenza ai cittadini.

Non è solo questa l'eredità dell'ospedale psichiatrico: uno dei tratti che connota con forza l'identità collegnese è una profonda cultura di accettazione della diversità, che va oltre il concetto di tolleranza e si pone invece come convivenza civile, in grado di accogliere la *differenza* entro il quotidiano scorrere della vita cittadina.

La cultura della solidarietà, se da un lato risulta ascrivibile all'eredità dell'ospedale psichiatrico, dall'altro rimanda anche alla dimensione di *Collegno città al servizio delle città*. La città negli anni si è dotata di una serie di infrastrutture e servizi a scala sovracomunale e questo patrimonio qualificato consente di cogliere esigenze e opportunità riferite al territorio allargato. Tralasciando qui le pur rilevanti infrastrutture - acquedotto, discarica, stazione ferroviaria, deposito della metropolitana, Consorzio Intercomunale di Igiene Urbana, campo nomadi - e focalizzando invece l'attenzione sui servizi, risulta evidente come la presenza dell'Azienda Sanitaria Locale della Valle di Susa e del Consorzio Intercomunale per i Servizi alla Persona, si pongano come occasione di rilievo in grado di monitorare le esigenze dei cittadini che emergono a scala territoriale.

Si inseriscono in questa realtà difficilmente schematizzabile alcuni tra i più significativi progetti impostati dall'Amministrazione orientati, da un lato alla formazione e alla prevenzione del disagio non solo giovanile, e dall'altro a definire interventi di modifica dell'assetto della struttura comunale che sempre più si apre ai cittadini promuovendo politiche di accessibilità allargata, di cui il *laboratorio telematico*, può essere assunto come paradigma.

Una cultura della solidarietà che pone accento sull'equità sociale al fine di fornire servizi e prestazioni agevolate, verificate non solo in rapporto alle reali necessità ma anche in rapporto alle opportunità fornite. In questa ottica si inserisce il progetto di valutazione sul *welfare locale*.

Il progetto dei *Cantieri di lavoro*, cui fa ora seguito il programma dei *Lavori socialmente utili*, così come il progetto per *Collegno: città delle bambine e dei bambini*, orientato alla promozione di diritti e opportunità per l'infanzia e l'adolescenza e quindi a investire nella cultura e nella formazione delle nuove generazioni, così come a promuovere l'incontro intergenerazionale, sono solo alcuni dei programmi che contribuiscono a rendere più vicino l'obiettivo di *Collegno città solidale*.

Questi elementi concorrono a definire le linee di indirizzo del piano regolatore che si pone quale luogo entro il quale l'ente locale si fa promotore di strategie di raccordo sociale e di integrazione non solo territoriale, orientate a garantire l'eguaglianza dei diritti, ovvero quale luogo privilegiato in cui ritrovare e ridare forza alla *sfera pubblica* che, per definizione, necessita di *condivisione* da parte dei cittadini di valori fondamentali e criteri etici che devono essere soddisfatti.

E' in questo contesto che la scelta metodologica di costruire il piano regolatore come processo aperto di dialogo e come momento di confronto continuo assume il proprio significato più profondo: la condivisione dei valori politici e dei

criteri per la discussione pubblica che conducono all'elaborazione delle scelte anche progettuali, non è, infatti, un presupposto, quanto invece il risultato del *prendere parte* alla discussione intorno ai temi che concorrono a definire e ridefinire i confini e i temi della sfera pubblica e della città.

### **3.2. I parchi e il patrimonio architettonico**

Il parco agronaturale della Dora, il parco Dalla Chiesa e il Campo volo rappresentano le tre grandi risorse ambientali della città.

Il piano si orienta quindi a definire un progetto di riqualificazione che valorizzi le potenzialità e le specificità dei tre parchi, e insieme introduca relazioni e percorsi orientati a trasformare la risorsa naturale in elemento di connessione tra parti di città, in grado anche di travalicare i confini amministrativi. In tal senso è pensato non solo il progetto di recupero e riqualificazione dell'asse attrezzato dei corsi Montello e Antony che consentirà di stabilire un collegamento verde con il parco dell'Università di Grugliasco, ma anche l'intero progetto di parco agronaturale della Dora che, lungo lo scorrere del fiume si riallacerà da un lato al parco della Pellerina di Torino e dall'altro ai comuni di Rivoli e Pianezza. La possibilità di articolare percorsi pedonali e ciclabili immersi nel verde, viene colta come opportunità per definire una dimensione più vivibile della città. Al territorio agricolo e ai grandi parchi pubblici si affiancano inoltre i parchi del Castello Provana, cornice e insieme parte integrante del centro storico e della villa Richelmy per le quali in quanto beni vincolati, sarà possibile prevedere una fruibilità estesa al pubblico in date stabilite.

#### Il parco agronaturale della Dora

Il parco agronaturale della Dora si pone come grande risorsa da salvaguardare e da rendere praticabile garantendo la tutela dell'attività agricola che, in un territorio periurbano come quello collegnese, date le grandi interferenze con la vita della città metropolitana, rischia di essere abbandonata. Assicurare la sopravvivenza dell'attività agricola individuando meccanismi di incentivo e/o agevolazione significa mettere in atto politiche consapevoli del fatto che, in un contesto economico sempre più virtuale, il legame con la terra, la salvaguardia della produzione e la tutela del paesaggio non urbanizzato, si pongono come valori di estremo rilievo. La verifica del grado di fertilità dei suoli estesa all'intero territorio agricolo, i cui esiti sono contenuti all'interno dello studio elaborato dalla Facoltà di agraria, si inserisce così a pieno titolo non solo entro il progetto di parco agronaturale, ma anche entro una riflessione allargata all'intera risorsa ambientale e orientata a definire strumenti volti a garantirne i livelli di produzione.

E' innanzi tutto questa la cornice entro cui inserire il progetto di parco agronaturale della Dora: un parco appoggiato alle sponde del fiume, per le quali dovrà essere attivato un attento progetto di ripristino e di disboscamento dalle specie infestanti, la cui fruizione dovrà essere pensata in relazione alla compatibilità con l'attività agricola, attraverso un progetto "sostenibile".

L'agricoltura periurbana assume in questo contesto un interessante ruolo in grado di riproporre un rivisitato rapporto con la natura. Alla naturalezza *disegnata* del verde pubblico, dei parchi urbani e dei parchi tematici, torna quindi ad affiancarsi la natura asservita ad uso agricolo: i prati, i sistemi irrigui e i filari di perimetrazione delle proprietà vengono riscoperti quali elementi in grado di disegnare e strutturare il territorio.

I terreni fertili e profondamente irrigui, legati alla presenza della Dora, che ha consentito nei secoli lo sviluppo di un efficiente sistema di regimazione delle acque, sono attraversati da una rilevante trama di canali e bealere. Queste tracce sedimentate della cultura materiale rimandano al permanere di un rapporto di necessità con la natura e si pongono quali

elementi attorno a cui predisporre percorsi diversi che troveranno nel Setificio del Molino lungo l'ansa della Dora e nei luoghi dell'ex Ricovero provinciale di Savonera e della Cascina didattica due momenti privilegiati.

L'ex ricovero psichiatrico e la Cascina didattica di proprietà comunale si situano lungo la strada statale 24, quasi ai confini amministrativi con la città di Torino e con il parco della Pellerina. L'elevato grado di accessibilità e di visibilità garantite dalla presenza della strada statale, così come la disponibilità di aree pubbliche inducono a favorire per questo ambito uno sviluppo legato alla valorizzazione della risorsa territoriale, sia in seno a un più allargato progetto di imprenditorialità connessa ai temi dell'ambiente, sia allo sviluppo dell'attività rurale. Il progetto di recupero di questo luogo si definirà così come *vetrina* per l'ambiente e l'agricoltura, affiancando ad attività di carattere ricettivo e ricreativo, un centro servizi che dia forma alle esigenze espresse dalle associazioni di categoria degli agricoltori. Questo luogo rende quindi esplicito il grado di connessione tra il parco agronaturale e il territorio agricolo e si pone quindi come *trait d'union* tra le attività di ricerca e monitoraggio del parco e la realtà produttiva dell'agricoltura.

L'ansa della Dora rappresenterà invece il nucleo più urbano del parco: la città trova qui il suo affaccio privilegiato sul fiume e parti di città molto diverse si incontrano e si specchiano dischiudendo per l'ansa l'occasione di 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 dal vicino quartiere di Oltredora e Villaggio fiorito, sia dal Centro Storico e Borgonuovo. La predisposizione di una passerella pedonale che colleghi le due sponde del fiume, così come di una struttura leggera che colleghi Oltredora all'ansa, e ancora 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, dischiudono la *chance* di recuperare uno dei luoghi più significativi di Collegno, di cui la città è persa essere a lungo dimentica. Case, luoghi del lavoro, attività ricettive affiancheranno così le funzioni culturali previste, in relazione al progetto di Ecomuseo territoriale, all'interno di parte del Setificio, contribuendo a definire il parco come luogo attraversato da funzioni diverse: la coesistenza di più attività si pone, infatti, come strumento in grado di garantire una sufficiente vivacità e sicurezza del luogo che sarà così fruibile alle diverse ore del giorno.

### Il Parco Dalla Chiesa

Il progetto di recupero e riqualificazione del Parco Dalla Chiesa, della Certosa e dell'ex ospedale psichiatrico, dà forma all'obiettivo di costruire opportunità di riappropriazione di luoghi ancora segnati da un passato di difficile rielaborazione e alla volontà di valorizzare il patrimonio artistico e culturale della città. Il portale juvarriano, i chiostrì, la Chiesa della Santissima Annunziata, le Tombe dei Cavalieri e l'imponente impianto dei padiglioni ottocenteschi immersi all'interno del parco secolare si pongono come importante risorsa e come elemento in grado di prefigurare la riconnessione tra la Collegno contemporanea e il centro storico, concorrendo alla definizione del "centro allargato". Il centro allargato, nel proporre un progetto volto a costruire una centralità diffusa, individua il Parco Dalla Chiesa quale elemento strategico di connessione tra parti di città, un parco urbano caratterizzato da funzioni diverse di servizio non sola alla città, un luogo in grado di porsi come luogo privilegiato dell'incontro cittadino e insieme di prefigurare verosimili trasformazioni che valorizzino il peso e il ruolo di Collegno a scala metropolitana.

L'obiettivo di non disperdere le grandi potenzialità del complesso induce a definire un progetto integrato che sappia coordinare le diverse funzioni legate alla formazione e all'arte e particolare rilievo assume in questo contesto la recente firma del Protocollo di intesa tra la Regione Piemonte e l'Università degli Studi orientata al decentramento degli insediamenti universitari. L'impianto tipologico e distributivo dell'intero complesso si presta, infatti, ad ospitare attività

di formazione a livello universitario; l'attività di formazione sarà affiancata da quella culturale e museale, ospitando diverse collezioni di proprietà dell'Università. Queste collezioni, affiancandosi alla Biblioteca Medica dell'ex ospedale prefigureranno un sistema museale integrato. All'interno degli ex laboratori di falegnameria e tipografia, che costituivano le unità produttive interne al manicomio, potranno invece trovare sede i laboratori e le attività di ricerca applicativa dei diversi musei. Per quanto concerne il patrimonio regionale, i contenuti del presente articolo 4 dovranno essere aggiornati e con quanto previsto dallo "Studio di sostenibilità tecnico territoriale, economica finanziaria e amministrativa, istituzionale e gestionale inerente il recupero complessivo della Certosa Reale di Collegno" commissionato dalla Regione Piemonte nell'anno 2000.

### Il Campo Volo

Il piano sancisce il definitivo abbandono di ipotesi edificatorie del Campo Volo, trasformando la grande distesa pianeggiante in verde pubblico contiguo alla città. Il Campo Volo, che si pone territorialmente come momento di connessione tra il parco Dalla Chiesa e il parco agronaturale della Dora, segna così il limite estremo della città costruita e ne ridisegna il bordo ai margini delle aree di via De Amicis. Il Campo Volo manterrà le attuali funzioni articolate intorno alla presenza dell'aeroporto turistico e alla sede della Protezione Civile e si porrà come risorsa a scala sovracomunale. La grande estensione pianeggiante, mantenuta quale verde naturale inedificabile, resa praticabile e solcata dal disegno delle piste ciclabili e da percorsi pedonali, sarà recuperata e rappresenterà il luogo dove progressivamente la natura si insinua in città.

### Il patrimonio architettonico

La massiccia crescita contemporanea della città avvenuta nell'arco degli anni Cinquanta e Sessanta tende sovente a mettere in ombra le pur significative architetture di pregio che si situano sul territorio comunale, e che consentono di ripercorrere la storia della città.

Il centro storico di Collegno sorge a ridosso del castello, la cui edificazione, voluta nel XII secolo da Umberto di Savoia, provoca l'abbandono del primo nucleo sviluppatosi presso la Pieve di San Massimo. La posizione topografica conferisce al centro storico i tratti e le caratteristiche di un piccolo centro di pianura situato in alto rispetto all'alveo della Dora, qui particolarmente profondo, ed è proprio in relazione all'ubicazione ed alla consistenza, caratterizzata da una diffusa e ancor integra compagine di tessuti edilizi minori, che esso risulta particolarmente significativo.

Il centro storico distingue tra un nucleo più interno, organizzato entro il percorso della cinta fortificatoria, e tessuto esterno alla traccia dei camminamenti. Si riconoscono qui alcune emergenze architettoniche che segnano il percorso tra il fiume e il nucleo antico. Il settecentesco setificio del Molino, che sarà presto oggetto di intervento di recupero funzionale e la Chiesa di Santa Maria del Ponte, costruita laddove sorgeva l'originario ponte romano e poi ampliata nel 1790, preludono al denso tessuto edilizio del centro storico. Intorno al 1600, il castello, su cui si eleva il torrione del XIV secolo, viene acquisito dalla famiglia Provana, e vede un susseguirsi di interventi, tra cui spiccano quelli di Juvarra e Talucchi volti alla trasformazione della preesistenza medievale in residenza signorile. Si distinguono inoltre la Confraternita dei Disciplinati di Santa Croce, sorta prima del 1500 e poi ampliata e riedificata nel corso del XVII e XVIII secolo, a fianco a cui si innalza la Torre campanaria, fatta erigere dalla comunità collegnese nel 1741 per disciplinare l'uso delle acque pubbliche per l'irrigazione dei campi, e Villa Richelmy con il grande parco, progettata nel 1870 da Carlo Ignazio Galletti su commissione del banchiere Rignon.

Appena fuori dal borgo sorge a partire dal 1640 il complesso monastico della Certosa reale. La struttura si sviluppa per gemmazione a partire dal preesistente palazzo Data su progetto dell'architetto Valperga, che ne definisce l'impianto a corte, chiuso verso l'esterno. Nel 1700 la costruzione del chiostro grande, attorno al quale vengono disposte simmetricamente le celle dei certosini - di cui ora non permane traccia - sposta l'asse principale della composizione e l'intervento juvarriano sul portale, sottolineando questa nuova assialità est-ovest, segna l'apertura del complesso monastico verso l'abitato del centro storico di Collegno. Risalgono a questo periodo l'Aula Hospitalis e la Chiesa della Santissima Annunziata, entro cui sorge nel 1840, il piccolo locale preposto a ospitare le Tombe dei cavalieri dell'omonimo ordine.

Nel 1856, sancita l'occupazione della Certosa da parte del Regio Manicomio di Torino, il progetto dell'ingegner Ferrante elabora un intervento volto alla riorganizzazione complessiva dell'impianto. Tra il 1856 e il 1900 vengono così edificati i padiglioni dispari - posti a nord, mentre a partire dal 1870 prendono avvio, su progetto dell'architetto Fenoglio, i cantieri dei padiglioni pari, mentre l'impianto delle Ville Regina Margherita sorge nel 1920.

Ulteriore impianto di pregio è costituito dal Villaggio operaio Leumann sorto nel 1896 in relazione all'attività dell'omonimo cotonificio che si insedia a Collegno nel 1875, sfruttando il collegamento ferroviario tra Torino e Rivoli. Il villaggio, che si estende su 35.000 mq di superficie, si sviluppa lungo corso Francia e organizza un impianto di villini a due piani fuori terra con giardino, entro cui si dispongono 120 alloggi per operai e impiegati, a cui si affiancano le diverse strutture di servizio. quali la biblioteca, le scuole elementari e l'asilo nido. Il villaggio, che si completa nel 1909 con la costruzione della chiesa, dell'ambulatorio, dell'albergo per i forestieri e dell'edificio postale, è ora di proprietà comunale e - considerevolmente ristrutturato - rappresenta un significativo esempio di insediamento operaio.

Riconoscere il valore documentale dei diversi manufatti che costruiscono il patrimonio architettonico della città di Collegno, e insieme valorizzare le potenzialità delineate dalla disponibilità di risorse ambientali di pregio, consente da un lato di definire la scala delle priorità degli interventi di recupero e riqualificazione e dall'altro di ipotizzare un percorso di fruizione privilegiata che riannodi i diversi elementi lungo un possibile itinerario di visita, attento anche alle indicazioni del progetto di Ecomuseo della Provincia.

## 4. Il progetto

### Premessa

Il progetto di piano regolatore investe sia la città e le ipotesi di intervento delineate per la sua riqualificazione, sia il ripensamento della struttura, degli elaborati e delle norme che strutturano il piano medesimo.

L'intento di definire uno strumento di semplice comprensione, che possa quindi prefigurarsi come strumento dialogico di lettura immediata, in grado di allargare il dibattito intorno ai temi che informano l'ipotesi di riqualificazione della città, si pone come principio che orienta le scelte e l'impostazione del piano.

Il progetto adotta quindi il linguaggio appartenente al senso comune delle cose, trasferendolo sia alla struttura normativa, sia agli elaborati grafici, dove si ritrovano i nomi dei luoghi di progetto, così come le descrizioni relative alle diverse aree a servizi. Ciascun luogo di progetto rimanda direttamente a luoghi specifici della città, assumendone la toponomastica. I nomi dei diversi quartieri, che identificano tali luoghi di progetto, organizzano le schede normative e ritornano all'interno delle tavole di piano, sulle quali si ritrovano insieme ai nomi delle piazze, dei giardini, delle scuole e dei servizi di interesse collettivo, anche fotografie dell'ambito oggetto di studio: l'obiettivo è quindi quello di ricostruire, non solo all'interno delle schede normative, ma anche sugli elaborati grafici, una serie di riferimenti che consentano di ritrovare il rimando immediato alla città che si è abituati a praticare, che delineino quindi la possibilità di ritrovare la connessione tra la città conosciuta e la restituzione grafica della stessa.

### 4.1 Le schede normative

Il piano è organizzato per nuclei di progetto, scompaiono perciò le cosiddette zone normative omogenee, sostituite dalla specificità dei luoghi che il piano rilegge e interpreta delineando all'interno di ciascuna scheda normativa le diverse ipotesi di riqualificazione.

Le schede normative utilizzano la forma della *norma* organizzata come *bando di concorso*, a significare come la norma - per definizione strumento di carattere prescrittivo - si definisca qui anche attraverso ampie descrizioni che forniscono gli strumenti utili all'interpretazione del luogo e a guidare e normare le ipotesi di intervento. La norma è quindi costituita da una serie di informazioni, criteri e prescrizioni progettuali che, restituendo il percorso di avvicinamento ai luoghi, sintetizzano i caratteri attuali e previsti per i diversi ambiti della città. Le norme prescrivono quindi gli interventi possibili e insieme evidenziano gli obiettivi, i presupposti e le scelte a scala più allargata, funzionali alla esplicitazione di un percorso di costruzione contestuale del progetto.

All'interno delle schede normative, per alcune aree aventi particolari specificità tali da richiedere un grado di operatività più diretto (*aree di modificazione*, facenti parte dell'ambito normativo *i luoghi della modificazione del tessuto urbano* definito alle pagine che seguono), vengono inserite ulteriori *schede di progetto* che possono avere i contenuti di un Piano Particolareggiato ex art. 38 L.R. 56/77 e s.m.i., in base alle quali gli interventi possano essere realizzati tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.. In alternativa, si potrà procedere tramite S.U.E di iniziativa pubblica o privata o Permesso di Costruire Convenzionato.

Le norme, e specificatamente le *relazioni*, che avvicinano lo sguardo, intercettando elementi di maggior dettaglio, prescrivono il tipo di attenzione da esercitare in caso di intervento, al fine del rispetto dei rapporti che il luogo intesse con l'intorno, al fine della valorizzazione delle singole potenzialità e di un progressivo e coordinato avvicinamento all'ipotesi di riqualificazione. Le *relazioni* traducono quindi gli obiettivi individuati in indirizzi specifici di intervento.

Immagini di riferimenti architettonici possibili, ossia di soluzioni progettuali adottate in altri luoghi, riconducibili alla specifica situazione, o utili al fine di arricchirne l'interpretazione, affiancano le relazioni contribuendo così a mettere a confronto lo stato di fatto restituito dalle fotografie con possibili suggerimenti di prefigurazioni future.

I nuclei di progetto - e quindi le diverse schede normative- sono ricondotti ai tre grandi temi che attraversano il preliminare di piano: questo significa che le ipotesi di riqualificazione individuate per i quartieri e per i diversi luoghi della città, concorrono a ricomporre e a descrivere il *centro allargato, i bordi della città e dove la città incontra il fiume*.

All'interno di ogni scheda compaiono i differenti ambiti normativi: *case basse, case alte, case e lavoro, case alte su strada, palazzine, luoghi del lavoro, luoghi dell'agricoltura, case e corti del centro storico, servizi, aree di ricucitura, impianti tecnologici, oggetti, l'infrastruttura si fa architettura, le catenelle e i luoghi della modificazione del tessuto urbano* sono gli ambiti che descrivono qualitativamente i luoghi della città e indicano le previsioni di piano. Ciascun ambito normativo descrive lo specifico rapporto tra gli edifici e lo spazio pubblico della strada, definisce il modo in cui i singoli manufatti si dispongono rispetto al tessuto, individua il modo in cui le case costruiscono l'affaccio su strada, indica la presenza di corte o giardino privato.

Al fine di conoscere le possibilità di intervento dovranno essere coniugate le informazioni di carattere qualitativo desunte dagli ambiti normativi con le prescrizioni di tipo quantitativo indicate dai parametri specifici dei singoli luoghi di progetto. I parametri, ossia: gli indici edificatori, le distanze minime dai confini e tra i fabbricati, i rapporti di copertura, gli allineamenti, sono definiti all'interno di ciascuna scheda normativa e si modificano quindi coerentemente ai diversi luoghi di progetto, declinando una immagine di città. Le indicazioni parametriche per il dimensionamento degli interventi (riportate all'interno delle schede normative all'articolo **6.1 Modalità di intervento – Parametri**) sono contraddistinte da diversa colorazione, al fine di evidenziarne i contenuti e di consentirne un'immediata lettura. Detta sezione corrisponde allo stralcio di scheda normativa utile ai fini del rilascio del certificato urbanistico.

Nelle *schede di progetto* contenenti le prescrizioni di Piano Particolareggiato ex art. 38 L.R. 56/77 e s.m.i. è presente un'apposita sezione, in cui sono presenti sia indicazioni quantitative analitiche (Superficie territoriale St, indice territoriale It, altezza massima edificato, distacchi fra edifici, aree da dismettere per servizi), sia indicazioni qualitative grafiche (tavola sintetica indicante le concentrazioni edilizie con relative destinazioni d'uso).

Le *schede di progetto* contenenti le prescrizioni di S.U.E. di iniziativa pubblica o privata o Permesso di Costruire Convenzionato sono articolate in 3 SEZIONI ulteriormente suddivise in parti, ovvero:

SCHEDA PROGETTUALE	
SEZIONE 1	
<u>Parte 1a</u> - Dati Catastali - Descrizione - Obiettivi	<u>Parte 1b</u> - Procedura di attuazione
SEZIONE 2 – PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO – S.U.E.	
<u>Parte 2a</u> - Parametri Urbanistici	<u>Parte 2b</u> - Parametri Edilizi
SEZIONE 3 – ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	
REGOLE EDILIZIE E COMPOSITIVE – Dati planovolumetrici	

Alla SCHEDA PROGETTUALE è allegata una SCHEDA GRAFICA dell'ambito normativo.

## 4.2 Il progetto di riqualificazione della città

La distinzione in specifici luoghi di progetto risponde all'intento di dare forma ad una interpretazione della città per parti e quindi alla costruzione di un *piano per progetti*. Un piano per progetti, abbandonando qualunque ipotesi di lettura della città quale struttura organizzata in zone omogenee, riconosce la specificità dei diversi luoghi della città e su di essa imposta le ipotesi di intervento. Il progetto di riqualificazione della città si definisce pertanto a partire da attenzioni, anche di carattere minuto, che si articolano investendo lo spazio pubblico delle strade e delle piazze e lo spazio privato degli edifici che insieme strutturano e allestiscono i luoghi della città.

– La costruzione del *centro allargato* - sottesa all'intero progetto di piano regolatore- si propone di ricomporre la trama urbana, ricucendo le fratture che si sono prodotte nel tempo e trasferendo all'intero territorio una serie di centralità diffuse e più periferiche. I quartieri si qualificano quindi quali luoghi entro cui sviluppare intorno agli spazi pubblici il carattere di centralità che si genera intorno ai luoghi praticati e densi di significato della città. Lo spazio pubblico è riconosciuto come luogo privilegiato entro e attorno a cui definire ipotesi di intervento che possano non solo ricucire il tessuto urbano e delineare le condizioni per una sua maggiore vivibilità e fruibilità, ma anche ingenerare e indurre trasformazioni qualitative sullo spazio privato che vi si affaccia. In una prospettiva che sposta lo sguardo dall'espansione alla riqualificazione della città, l'attenzione progettuale si volge alla pratica del *costruire nel costruito* : le relazioni e compenetrazioni tra gli spazi pubblici e gli spazi privati diventano materia di progetto, nella consapevolezza di come la scena e il dominio pubblico si compongano anche grazie al grado di definizione dello spazio privato delle case, delle facciate e degli spazi aperti, e di come, reciprocamente, lo spazio privato si connoti anche in relazione alla articolazione qualitativa delle strade e delle piazze. La strada è costituita dagli edifici che la delimitano, dalle funzioni che questi contengono e che offrono alla fruizione pubblica, la strada è così il luogo dove si consumano i riti della socialità, la messa in scena della vita collettiva. E' questo ad esempio il significato delle "catenelle": esse si sviluppano intorno ad alcuni percorsi significativi in grado di aggregare e connettere spazi pubblici ora scarsamente definiti e carenti di articolazione. Esse individuano luoghi attorno a cui restituire centralità e identità ai singoli quartieri, mediante la realizzazione di interventi di riqualificazione dello spazio pubblico in grado di attivare riverberazioni significative anche sullo spazio privato. Le catenelle sono inoltre individuate come luoghi ideali 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.

Le catenelle si pongono quindi quali luoghi entro cui ridare significato agli spazi pubblici coinvolgendo gli spazi privati delle case; essi, colti anche nella loro dimensione più pubblica, potranno trasformarsi per contribuire alla riqualificazione dello spazio della strada e per sostenere la ridefinizione di una scena urbana che riproponga lo spazio della strada quale spazio condiviso e condivisibile. Costituisce quindi parte integrante di questa impostazione del lavoro un'attenta riflessione circa il diverso significato e valore assunto dalle aree a servizi, luoghi pubblici per definizione. Così, per rispondere all'esigenza di qualificare le aree a servizi come luoghi specifici, la cartografia e le norme di piano nominano e identificano tutti gli edifici pubblici, così come tutti gli spazi aperti che concorrono a soddisfare il fabbisogno a servizi della città. Ciascuno di essi presenta il proprio carattere, in grado di connotare diversamente i luoghi della città e di attribuire significato specifico all'articolazione dei percorsi e dello spazio urbano. Aree verdi o aree a servizi, diciture tradizionali della pianificazione urbanistica dal carattere indifferenziato, scompaiono perciò dal piano che, definendo ipotesi di progetto per gli spazi pubblici, li diversifica rendendoli riconoscibili. Il progetto di piano distingue quindi anche tra diverse possibili forme di giardino o parco. Si riconoscono i giardini attrezzati, ossia gli spazi urbani allestiti con piante ornamentali e attrezzature per il gioco e per lo svago, i prati alberati, ossia gli spazi urbani

trattati a prato in cui siano messe a dimora specifiche specie arboree, o ancora i parchi attrezzati, dove tra alberi, viali e gazebo, si dispongono percorsi allestiti con attrezzature ginniche. Questi si affiancano alle piazze, al parco Dalla Chiesa, ai parcheggi alberati, all'ansa della Dora - momento urbano inserito all'interno del parco agronaturale - e in definitiva a tutti quei luoghi che offrono servizi qualitativi alla città - e definiscono un tessuto segnato da elementi qualificanti entro cui il progetto di piano articola i propri percorsi privilegiati.

La cura e manutenzione dello spazio pubblico si pone non solo quale strumento orientato a restituire una maggiore vivibilità e fruibilità alla città, ma anche quale possibile motore di trasformazione dello spazio privato, in grado quindi di ingenerare riverberazioni sui luoghi che attorno ad esso si addensano.

Nominare, rappresentare e descrivere le diverse situazioni urbane, procedendo a individuare e connotare i luoghi pubblici, consente di pervenire a un duplice risultato: da un lato permette al cittadino fruitore di conoscere e verificare l'effettiva offerta; dall'altro, consente a chi interviene sulla città di prendere in considerazione nella loro complessità tutte le condizioni attuali e future.

L'abitudine alla cura, la disponibilità all'ascolto delle diverse tracce incompiute sedimentate sul territorio, costituisce parte integrante di un piano di riqualificazione anziché di espansione. L'attenzione si sposta alla pratica del costruire nel costruito e il progetto indaga quei luoghi della città ora carenti di definizione cogliendoli come spazi dove dare forma al ripristino del tessuto e della scena urbana. Sono questi i luoghi individuati dall'ambito normativo le *aree di ricucitura*; esse identificano luoghi della città consolidata la cui riqualificazione si pone come strumento in grado di attivare e riattivare relazioni significative tra brani di città ora smagliati o segnati da un carattere di discontinuità. Intervenire con un progetto architettonico su questi luoghi di margine interno, rileggendone le vocazioni mediante un esercizio di attenzione che sappia cogliere le tensioni che li attraversano, significa porsi come obiettivo l'attribuzione loro di un senso urbano che coinvolge anche gli ambiti contigui.

Per le *aree di ricucitura*, così come per corso Francia, reinterpretato come *grande boulevard urbano* e per *I bordi della città e le aree di via De Amicis*, ossia per ambiti di riqualificazione particolarmente significativi, il preliminare di piano introduce lo strumento del *progetto possibile*. Si tratta di uno strumento non cogente ma con caratteristica di necessario riferimento per la progettazione degli interventi. Esso restituisce infatti il modo di procedere di un piano che del progetto fa il proprio strumento conoscitivo; il progetto possibile riporta uno stadio avanzato di elaborazione delle scelte. Esso costituisce quindi un ulteriore strumento di approfondimento e avvicinamento al luogo. Affrontare il tema della pianificazione attraverso l'elaborazione di progetti architettonici a scala urbana significa coniugare la volontà di rapportarsi al contesto, alla necessità di garantire un controllo delle possibili ipotesi di trasformazione, consentendo insieme di verificare l'attuabilità dell'intervento. Esso descrive uno dei possibili modi attraverso cui potrebbe prendere forma il progetto, non ha quindi carattere prescrittivo, ma consente di aggiungere informazioni al fine dell'interpretazione delle norme e delle relazioni che le strutturano. Laddove il piano descrive e indica un progetto possibile, le relazioni prendono, infatti, forma dalla sua decostruzione.

### 4.3 Alcune scelte

Alcuni approfondimenti del piano regolatore si discostano talvolta dalla consuetudine della pianificazione urbanistica, così come delineata in ottemperanza alla Legge Regionale e danno forma a intenti precisi individuati dal progetto di

piano. La distanza rispetto ad un approccio tradizionale porta a collocare tali approfondimenti entro questo paragrafo riassuntivo.

#### **4.3a: Le occasioni di confronto e di dibattito: il concorso di progettazione per le aree pubbliche, il Progetto di fattibilità, il Piano Particolareggiato ed il permesso di costruire convenzionato**

Il nuovo piano regolatore riconosce un particolare significato al dibattito sulla formazione e formalizzazione delle scelte per la città. La costruzione di occasioni di confronto allargato tra molteplici soggetti è pertanto individuata quale percorso privilegiato al fine di consentire l'apertura a contributi plurimi e qualificati per quei luoghi della città ritenuti particolarmente significativi, anche al fine di riattribuire significato alla cultura del progetto.

Il Piano individua nel concorso di progettazione architettonica - che trova fondamento nella direttiva 92/50/CEE in materia di appalti di pubblici servizi e nella Legge Quadro in materia di opere pubbliche, numero 109/94 e s.m.i. - lo strumento appropriato attraverso cui pervenire alla ridefinizione formale e strutturale di alcuni luoghi pubblici, o con destinazione a servizi, ritenuti di rilievo strategico per la riqualificazione della città.

In maniera analoga, lo strumento concorsuale è stato proposto quale strada percorribile per alcuni luoghi di proprietà mista pubblica privata ugualmente rilevanti per la costruzione della forma della città. E' questa la cornice entro cui inserire l'articolo 21 delle Norme generali, dal titolo Progettazione strategica, che individua gli ambiti sottoposti a progettazione urbanistica di dettaglio.

Nelle aree miste pubbliche e private la modalità di attuazione individuata dal piano è lo strumento esecutivo di iniziativa pubblica e specificatamente il Piano Particolareggiato ai sensi degli articoli 38, 39, 40 della legge regionale 56/77. In dette aree, i soggetti proprietari - singoli o riuniti in consorzio - hanno facoltà di richiedere all'amministrazione, in alternativa al Piano Particolareggiato, l'avvio di un Progetto di fattibilità. La procedura per la selezione del progettista del Progetto di fattibilità è quella concorsuale. Il programma del bando di concorso coinvolge gli interventi sugli spazi pubblici e privati, così come le aree da dismettere ed è definito e concordato attraverso un tavolo di lavoro. Il concorso e la sua costruzione si pongono così come mezzo per consentire di aggiornare il contenuto normativo e le previsioni del piano all'effettivo tempo della realizzazione, oltre che rilevare le condizioni al contorno nella loro complessità: le eventuali mutate condizioni potranno così diventare elemento di progetto. Il concorso di progettazione consente di allargare il dibattito intorno al tema della riqualificazione della città e diventa la nuova cornice entro cui inscrivere la mediazione tra pubblico e privato.

Questo significa che le diverse soluzioni progettuali potranno intervenire nel processo di costruzione dell'ipotesi, preservando tuttavia presupposti e obiettivi individuati dal piano. La molteplicità di progetti partecipanti al concorso definisce un quadro aperto di risposte entro cui la città e i diversi soggetti coinvolti a titolo diverso nel progetto di trasformazione, possono avvicinarsi al tema. L'esposizione pubblica dei progetti e l'apertura del dibattito consentono di costruire una consapevolezza comune circa gli obiettivi specifici permettendo inoltre di produrre, con l'approvazione del progetto da parte dell'organo competente, i progressivi aggiustamenti in grado di aggiornare i temi e contenuti del programma di concorso e di definire le eventuali modifiche da apportare al progetto vincitore in relazione alle osservazioni e proposte presentate. Il progetto sarà scelto attraverso criteri qualitativi tra una pluralità di proposte al fine di permettere un dibattito, che produca un intervento attento e processuale e di promuovere una più ampia partecipazione degli abitanti che ricerchi il confronto anziché il consenso.

Ultima, ma non meno importante modalità di attuazione degli interventi, è quella tramite permesso di costruire convenzionato ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i., limitatamente a quelle schede normative in cui sono inserite *schede di progetto* (analitiche e grafiche) aventi il contenuto di Piani Particolareggiati ex art. 38 co. 2, 3, 4. In alternativa, è

comunque possibile ricorrere a S.U.E.

#### **4.3.b: I luoghi del lavoro**

La necessità di rispondere con una maggiore flessibilità alle trasformazioni socio economiche del territorio ha portato alla definizione di ambiti normativi che rimandano ad un utilizzo più articolato dello stesso, meglio rispecchiando la complessità urbana. La fine della grande espansione urbana, il calo demografico, le modificazioni strutturali che si sono verificate nel mondo della produzione e del lavoro, sono solo alcuni tra gli elementi che inducono a operare tale scelta. Al fine di non vincolare lo sviluppo della città a previsioni difficilmente valutabili, il piano individua sotto l'unica dicitura *i luoghi del lavoro* le tradizionali diciture *terziario, commerciale e produttivo*, inserendo tutte queste attività all'interno di un'unica categoria che contempra i diversi modi del produrre e le relazioni tra essi.

Tale volontà deriva dall'attenta analisi della realtà socio economica del territorio, sviluppata a partire dalla lettura del vigente Piano Regolatore e delle sue ricadute in termini di localizzazioni e occupazione, oltre che dallo studio presentato dal Dott. Salvatore MARINO e dal Prof. Antonio ABATE "Caratteri e prospettive della struttura industriale di Collegno, nel quadro della elaborazione del nuovo P.R.G." e dallo studio a cura dei Dott.ri Oscar MARCHISIO e Maura POPPI "indagine ricognitiva sulla domanda di localizzazione industriale nell'area Ovest di Torino", redatti nel 1997 in relazione all'approvazione della Deliberazione Programmatica del Nuovo Piano Regolatore e del Piano degli Insediamenti Produttivi della Città di Collegno.

La Deliberazione Programmatica approvata nel giugno del 1997 infatti, sia all'interno delle "Riflessioni sulla città: alcuni scenari" nel paragrafo "Lavorare", sia in "Il quadro conoscitivo" nel paragrafo "La città dell'industria", sia in "La costruzione di un progetto per la città di Collegno" nei paragrafi "I bordi della Città: Il Piano degli Insediamenti Produttivi, Le aree di Via De Amicis, ...." sviluppa il tema della commistione di funzioni all'interno del paesaggio urbano, legandolo ai principi della compatibilità tra le diverse funzioni e più genericamente della compatibilità ambientale. E' nel rispetto delle norme di tutela ambientale, che all'interno dei luoghi del lavoro potranno quindi insediarsi, senza distinzione, tutte le attività legate ai diversi modi del produrre.

Si sottolinea tuttavia come la destinazione *I luoghi del lavoro* non possa essere considerata genericamente come una destinazione "mista" che prefigura la completa indifferenza tra le attività produttive, commerciale, terziaria e direzionale: infatti, sono proprio le norme qualitative di compatibilità ambientale tra le diverse attività, e soprattutto nei confronti della residenza, a dare regole precise alla localizzazione delle diverse attività, pur non essendo la loro localizzazione regolata da norme quantitative, se non all'interno dell'area I bordi della città e le aree di via De Amicis.

La presenza delle attività propriamente commerciali è inoltre governata dalle recenti normative in ambito commerciale che impongono l'adeguamento dello strumento ai criteri stabiliti dalla DCR 29.10.99, n. 563-13414.

Al fine di garantire la dotazione a servizi per tale destinazione allargata si utilizza lo standard più elevato, quello prescritto dall'art. 21 della Legge regionale "Tutela ed uso del suolo", n. 56/77 e s.m.i. per le aree commerciali, ossia in ragione del 100% della superficie lorda di pavimento per le aree di nuovo impianto e dell'80% della superficie lorda di pavimento per le ditte esistenti che intendano terziarizzarsi e, quindi, per tutte le aree di riordino e completamento infrastrutturale. La previsione della superficie a servizi così concepita consentirà quindi anche ai manufatti già esistenti alla data di adozione del progetto, ora adibiti a destinazione produttiva, di essere eventualmente trasformati per ospitare attività di carattere terziario.

La maggiore dotazione di aree al servizio del lavoro permette di preservare e rafforzare la dimensione di *Collegno città del lavoro*, attraverso una attribuzione di qualità e specificazione tipica per ogni ambito di insediamento: nell'ambito *la città dell'industria* i servizi individuati e nominati contribuiscono a realizzare un brano di città che dia risposta sia alle

esigenze della produzione, sia alle esigenze dei lavoratori; nell'ambito de *l'industria in città* i servizi individuati e nominati realizzano un maggior grado di integrazione tra il lavorare e l'abitare articolando le funzioni al fine di permettere lo scambio e la contaminazione di esperienze tra le diverse attività produttive e i diversi modi di abitare.

Viene in questo modo aggiornata la tradizionale distinzione in zone omogenee, ossia la disaggregazione dell'urbano in azzonamenti monofunzionali che ha sorretto per decenni la pianificazione urbanistica. La convivenza delle differenti funzioni viene, peraltro, regolata con l'introduzione di parametri di compatibilità attraverso il controllo dei limiti di inquinamento acustico e atmosferico, le fasce di rispetto verdi, il progetto degli elementi architettonici e urbani che rappresentino l'identità di luoghi.

Lo stesso principio informa, coerentemente, anche il progetto di variante per I bordi della città e le aree di via De Amicis. Tale progetto presentato in forma di variante al piano vigente è, infatti, già strutturato in modo da costituire strumento in anticipazione al presente progetto preliminare.

#### **4.3.c: Le case e la dismissione diversificata a servizi**

Gli indici edificatori relativi agli ambiti normativi sono differenti e mutano coerentemente alle scelte progettuali identificate dalle schede normative per i luoghi della città. Questo significa che il piano, stabilendo indici e quindi possibilità edificatorie diversificate, attribuisce valori di redditività alle superfici fondiarie su cui insistono gli ambiti normativi. Il piano si basa su ipotesi di riqualificazione dell'intero territorio: i diversi ambiti della città sono coinvolti e attraversati dal progetto di "centro allargato", volto ad aumentare la qualità dell'abitare in ogni quartiere attraverso la definizione di una centralità diffusa. L'ipotesi di "centro allargato" si costruisce attraverso la definizione di servizi e infrastrutture di qualità e attraverso l'attivazione di investimenti sociali ed economici che rappresentano i *motori di trasformazione*, così come descritti nelle singole schede normative per i diversi luoghi di progetto. Ciò dovrà condurre ad un equivalente livello di soddisfacimento dei cittadini ovunque essi scelgano di abitare e la scelta stessa del dove abitare dipenderà unicamente dalle diverse aspirazioni e dal diverso modo di intendere l'abitare di ognuno. Questo obiettivo si traduce nel medesimo valore civico di ogni terreno all'interno del territorio comunale, in quanto esso vale per il progetto urbano in sé, la cui attuazione investe sia scelte generali sulla città sia ipotesi più locali per ogni singolo quartiere.

Il piano individua e definisce puntualmente il tipo e la qualità dei servizi, nominandoli e definendone le relazioni rispetto alla complessità del contesto; le cessioni e le monetizzazioni attraverso cui il comune acquisirà le aree individuate per attuare le ipotesi di progetto, sono calcolate sulla base dell'indice abitativo definito al capitolo 1.4 Attività edilizia e patrimonio abitativo-.

Le aree a servizi, puntualmente identificate, realizzano un progetto complessivo di qualità urbana articolato in percorsi che connettono e pongono in relazione i quartieri. La maggiore dotazione a servizi dei quartieri più periferici, a fronte della minore dotazione di servizi dei quartieri centrali, è da porsi in relazione da un lato all'alta densità del tessuto storico, che lascia minori margini di intervento, e dall'altro alla volontà di sopperire alle carenze che una condizione di marginalità induce.

E' in questo contesto, che deve essere riletta la scelta di piano regolatore di permettere la parziale monetizzazione delle aree a servizi; tale scelta deriva dal fatto che, comunque al momento di adozione del piano, la dotazione a servizi ai sensi dell'articolo 21 della l.r. 56/77 e s.m.i., riferita alle previsioni di piano (59.283 abitanti ), pari a almeno 18 mq /abitante ai sensi della 1150/42, è già verificata rispetto all'intero territorio comunale. Tale dotazione è innalzata da 18 mq a circa 21 mq, in ragione del rapportabile innalzamento dello standard da 25 a 29 mq attuato dal PRGC. La

monetizzazione diventa lo strumento per assicurare all'Amministrazione i fondi a bilancio necessari ad acquisire le aree a servizi puntualmente individuate dal Piano.

Le aree a servizi non sono più oggetto di scambio fondiario e, perso il valore di superfici spendibili in cambio di cubatura, recuperano il loro significato di aree che organizzano e attorno a cui si riorganizza la città.

Il piano risponde alla dotazione a servizi richiesta per legge, rapportandosi all'indice abitativo di 33,3 mq ad abitante previsto dalla legge regionale 05.12.77 n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e avendo assunto come indice abitativo 38,3 mq ad abitante, (riconde la quantità di servizi da individuare a scala comunale da 25 mq a 29 mq ad abitante insediato e quella dei servizi da individuare a scala sovracomunale da 17,5 mq a 20 mq ad abitante.)

Per individuare e mettere in atto meccanismi di perequazione che riportino in condizioni di equilibrio i valori dei diversi interventi di trasformazione, il progetto di piano definisce la quantità di cessione di aree in modo proporzionale alla **effettiva capacità edificatoria** al fine di garantire il fabbisogno a servizi della città, ma anche un equo riparto di oneri e benefici. Qualora l'indice edificatorio sia inferiore o pari a 1 mq di superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria ( $I_f \leq 1$  mq/mq) la cessione - o eventuale monetizzazione - di aree per servizi è quindi valutata, così come previsto dall'art. 21 della Legge Regionale e in ragione all'indice abitativo adottato dal piano, in ragione di 29 mq per ogni abitante insediabile. Essa assume un valore più elevato per gli ambiti laddove l'indice edificatorio superi il valore di 1 mq/mq. In tal caso i soggetti attuatori dovranno, infatti, cedere o monetizzare 29 mq ad abitante e dovranno aggiuntivamente monetizzare un valore corrispondente a 17 mq ad abitante, tale incremento è stato valutato in ragione della minore superficie fondiaria necessaria a realizzare un pari quantitativo di superficie lorda di pavimento.

Nei meccanismi perequativi individuati dal nuovo PRGC assume infatti rilievo l'effettivo controllo del disegno della città, che, a fronte della maggior rendita attribuita alle aree residenziali con maggior indice di edificabilità, obbliga a compensare economicamente gli interventi e a equipararne la remuneratività. La redditività indotta da indici maggiori di 1 mq/mq è resa pari a quella indotta da indici minori o uguali a 1 mq/mq a fronte di maggiori costi derivati dalla maggiore cessione/monetizzazione di aree a servizi.

L'aggiornamento del regolamento degli oneri di urbanizzazione affianca a tale meccanismo una diversa attribuzione di valore delle aree a servizi, volta a ricercare una perequazione reale e non formale e ad ottenere una reale equivalenza delle aree a servizi ai valori di mercato delle aree edificabili tanto da ottenere un uguale indice territoriale su tutte le aree.

#### **4.3.d: La risposta all'esigenza di edilizia residenziale pubblica**

Ai sensi dell'art.41 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. è imposta la formazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare qualora si preveda la realizzazione di una percentuale superiore al 20 % di nuove stanze attraverso interventi di completamento o di nuovo impianto o qualora si addivenga alla definizione di aree di nuovo impianto destinate ad insediamenti artigianali, industriali e commerciali superiori ai 5 ettari. Il nuovo piano non incrementa del 20% il numero delle stanze, ma prevede nuovi spazi dedicati al lavoro.

Tuttavia l'esperienza dei numerosi quartieri di edilizia economico popolare e di edilizia sovvenzionata e agevolata costruiti a Collegno negli ultimi due decenni impone una riflessione attenta circa le modalità di insediamento di popolazione *debole* in zone residenziali omogenee, dove difficili risultano l'integrazione e il ricambio sociale. Questi ragionamenti conducono a impostare, in seno al progetto preliminare di piano regolatore, le linee guida di una politica sulla casa, orientata non solo a evitare un ulteriore consumo di aree libere, ma anche ad evitare la realizzazione di nuove aree che, realizzate ai bordi dell'abitato e prive di servizi, diventano il più delle volte luoghi di marginalizzazione sociale.

Tali riflessioni conducono perciò a delineare un'ipotesi di intervento che dia risposta al problema casa in maniera diversificata: si affiancano così a modesti interventi di nuova edificazione dislocati in differenti parti della città costruita, sia una strategia di razionalizzazione d'uso e di rigenerazione del patrimonio pubblico esistente - volta a ridimensionare la superficie delle abitazioni in ragione delle modificate esigenze abitative, e a ridistribuire in modo più coerente le famiglie rispetto alle dimensioni e tipologia degli alloggi- sia una politica di intervento mirata al recupero e all'acquisizione da parte dell'Ente pubblico di quote dell'ingente patrimonio residenziale interno alla città ora non occupato o sottoutilizzato. In tale ottica rientra inoltre la promozione di Programmi di rigenerazione urbana, sociale e architettonica, nella duplice finalità di riqualificare fisicamente aree urbane degradate e di attivare nel contempo sinergie pubblico-privato anche in riferimento alla disponibilità di edilizia residenziale in affitto a canone moderato. A tal riguardo, la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale in locazione da parte di privati è disciplinata dal PRGC in rapporto alla superficie lorda di pavimento residenziale in progetto, sulla base di modalità attuative e di gestione che saranno definite in convenzione con il soggetto attuatore ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 e smi. Si delinea così la possibilità di incrementare il patrimonio di edilizia residenziale sociale a disposizione dell'Amministrazione, che potrà provvedere a concederla in affitto a prezzi di locazione controllati, direttamente o tramite convenzionamento con soggetti gestori privati.

Un'ulteriore quota di edilizia sovvenzionata in affitto sarà invece garantita in ragione della facoltà per i privati di proporre all'Amministrazione interventi di edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 e smi. In tal caso, la convenzione dovrà prevedere l'impegno, da parte del privato, a locare una quota pari al 5 % della superficie lorda di pavimento destinata a case dall'intervento richiesto, a soggetti individuati da parte del Comune.

Inoltre la dislocazione dell'edilizia pubblica all'interno dell'intera città in aree già dotate di infrastrutture e servizi e non automaticamente riconoscibili come "*luoghi delle case popolari*" consentirà di incentivare lo scambio e l'integrazione. Le scelte sopra esposte relative alla nuova dicitura della destinazione d'uso *i luoghi del lavoro*, all'introduzione di una dismissione diversificata a servizi per i diversi ambiti normativi *le case* e alle modalità di risposta all'esigenza di edilizia residenziale pubblica, si pongono tutte come premesse necessarie agli approfondimenti, esposti nei successivi paragrafi, relativi alla capacità insediativa teorica, alla verifica della dotazione a servizi per l'intero territorio comunale così come alla verifica del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica per i prossimi dieci anni.

#### **4.4 Calcolo della capacità insediativa teorica del piano**

L'analisi dell'andamento sociodemografico descrive una popolazione in cui la composizione della famiglia si è radicalmente modificata, l'età media della popolazione è cresciuta e sono cambiati i rapporti interni alla famiglia stessa. Allo stesso modo si sono modificati i modi di vivere all'interno dell'alloggio e le esigenze espresse rispetto ad una migliore condizione dell'abitare si traducono in un maggiore spazio individuale abitabile e in un maggiore numero di vani per abitante.

E' apparso pertanto opportuno verificare l'indice abitativo effettivo per arrivare ad un coerente dimensionamento del piano. Tale dimensionamento ed il calcolo della capacità insediativa residenziale sono necessari ai fini delle determinazione degli standard urbanistici. La capacità insediativa è espressa in metri quadri anziché in metri cubi e l'utilizzo ai fini del calcolo dell'indice volumetrico abitativo medio - definito in 100 mc per abitante, dall'art. 20 titolo IV della legge regionale 5 dicembre '77 e s.m.i., corrispondente a 33,3 mq. per abitante - è aggiornato in relazione alle modifiche sopra descritte.

Per il calcolo dell'indice abitativo effettivo è stata considerata la superficie residenziale realizzata al 1998 a cui è stata sottratta la superficie dei vani non risultanti occupati a tale data e il valore ottenuto è stato diviso per il numero degli abitanti residenti.

A tal fine sono stati presi in esame i dati ISTAT di censimento al 1991 e le schede ISTAT rilevate dagli Uffici Comunali per tutti gli interventi per cui sia stata rilasciata concessione dal 1991 al 1995; per gli anni 1995-98 sono stati considerati i soli interventi di edifici residenziali effettivamente realizzati e resi abitabili. Il dato relativo ai vani non occupati è stato ricavato dai valori forniti dalla tassa raccolta rifiuti e dall'ICI, comparati con i valori ISTAT al 1991.

Pertanto:

- superficie lorda di pavimento residenziale realizzata al 1995: mq. 1.879.529 (5.638.588 mc)
- superficie lorda di pavimento residenziale realizzata tra il 1995 tra il 1998: mq 33.000 (slp concessionata: 81.168 mq, slp ancora in fase di realizzazione: mq 48.168)
- superficie lorda di pavimento non occupata al 1998: mq 82.000 corrispondenti a 1204 abitazioni
- abitanti residenti al luglio 1998: 47.798

Interventi realizzati al 1995 mq	Interventi realizzati tra 1995 e il 1998 mq	Interventi in fase di realizzazione mq	Sup. residenziale non occupata al 1998 mq	Abitanti all'8 luglio 1998 n.
1.879.529	33.000	48.168	82.000	47.798

Interventi realizzati al 1998 mq	Interventi in fase di realizzazione mq	Totale mq
1.912.529	48.168	1.960.697

Da cui si ricava che i metri quadri realizzati ed effettivamente occupati sono al 1998 pari a  $(1.912.529 - 82.000) = 1.830.529$  mq. Tale superficie lorda di pavimento porta l'indice abitativo medio a un valore pari a 38,3 mq/ab ( $1.830.529 \text{ mq} / 47.798 \text{ abitanti}$ ), equivalente a 115 mc/ab, valore che aggiorna realisticamente l'indice volumetrico per abitante indicato dalla Legge Regionale (100 mc/ab).

Assunto tale indice, dalla somma della capacità insediativa teorica derivante da interventi già realizzati e in fase di realizzazione o da interventi previsti da strumenti urbanistici in corso di attuazione e della capacità insediativa teorica derivante dai nuovi interventi previsti dal preliminare di piano, si ottiene la capacità insediativa del presente piano regolatore. Sono stati considerati:

A - gli abitanti derivanti dalle superfici residenziali realizzate e in fase di realizzazione al 1998 divisi per l'indice abitativo 38,3 mq/abitante, considerando in tal modo anche la capacità insediativa teorica residua derivante dalle superfici residenziali non occupate:

mq.  $1.960.697 : 38,3 = \mathbf{51.193 \text{ abitanti}}$ .

Tale valore corrisponde alla somma degli abitanti attuali (47.798) con quelli derivanti da superfici residenziali degli interventi in fase di realizzazione e dalle superfici residenziali non occupate al 1998 (3.395 abitanti).

Al valore così ottenuto sono stati aggiunti:

- gli abitanti derivanti dalla capacità insediativa residua teorica prodotta da interventi derivanti da strumento urbanistico esecutivo già approvato o in fase di approvazione in attuazione del Piano Regolatore del 1993 (3.093 abitanti)

- gli abitanti derivanti dagli interventi previsti dalla Variante "I bordi della città e le aree di via De Amicis" (delibera di C.C. del 29.10.98. n. 21) comprendente gli ambiti normativi *case basse, case alte, case alte su strada e aree di ricucitura* (1.243 abitanti)
- gli abitanti derivanti dalla capacità insediativa indotta dal recupero abitativo dei sottotetti (Legge Regionale 6 agosto 1998, n. 21); è stata considerata la superficie coperta delle case con sottotetti eventualmente riutilizzabili (pari a circa 200.000 mq) e di questa è stato considerato il 10 % di superficie lorda di pavimento come effettivamente recuperabile. Il valore ottenuto (20.000 mq) è stato diviso per l'indice abitativo di 38,3 mq/ab ottenendo gli abitanti insediabili (522 abitanti).
- gli abitanti previsti dalla riconversione, nell'ambito urbano De Amicis, delle aree ELBI - MESSER da industriale a residenziale / commerciale / terziario (554 abitanti).
- gli abitanti previsti a seguito degli interventi di rigenerazione urbana (799 abitanti).

**4.4.a: Calcolo della capacità insediativa teorica derivante da interventi residenziali esistenti, in costruzione o con strumento urbanistico esecutivo in corso di attuazione:**

interventi	Mq slp		Abitanti	
Interventi realizzati e in realizzazione al 1998	1.960.697		51.193	
<b>Totale parziale</b>	<b>1.960.697</b>		<b>51.193</b>	
Pec Pogdora/Vandalino Prat.ed.408/98 Sf=mq 1.082 - mc 4328-16 alloggi	1.442		38	
Pec Pogdora/Crimea Prat.ed. 340/98 Sf=mq 2.080 - mc8323 - 31 alloggi	2.774		72	
Pec via Crimea 11,13 Prat.ed.468/98; C.C. 27.05.97, n. 77 Sf = mq 1.825 - mc 7252 - 24 alloggi	2.417		63	
Pec via della Croce Prat. ed. 491/98 Sf= mq 11.202 - mc 28.005 - 104 alloggi	9.333		244	
Pec via F.lli Villani 27 Prat.ed.224/98 Sf = mq 1.146 - mc 4497 - 15 alloggi	1.499		39	
Pec via Leopardi C.C. 14.11.96, n. 150 Sf = mq 92.300- mc140.416 di cui già realizzati mc 70.208 - 328 alloggi (164 alloggi ERPS già realizzati)	23.402		611	
P.P. area centrale C.C. 5.9.97, n. 125 Sf = mq 132.508- mc275.640 di cui già realizzati mc 20.316 -1021 alloggi (88 alloggi ERPS già realizzati)	71.108		1.857	
<b>Totale parziale</b>	<b>111.975 -7.500 * = 104.475</b>		<b>2.924-196* = 2.728</b>	
I bordi della città e le aree di via De Amicis case basse Sf = mq 41.704	33.363		871	
I bordi della città e le aree di via De Amicis case alte e case alte su strada Sf = mq 7702	9.242		241	
I bordi della città e le aree di via De Amicis - area di ricucitura Sf = mq. 20941 ERPS	5.000		131	
<b>Totale parziale</b>	<b>47.605</b>		<b>1.243</b>	
Recupero abitativo dei sottotetti	20.000		522	
<b>Totale parziale</b>	<b>20.000</b>		<b>522</b>	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>2.132.777</b>		<b>55.686</b>	

\*alle superfici derivanti da interventi previsti con strumento esecutivo è stata sottratta la superficie attualmente esistente pari a 7.500 mq, per la quale gli strumenti medesimi prevedono la demolizione e sostituzione

B - Al valore così ottenuto è stato sommato il numero di abitanti derivanti dalle modifiche previste dal piano. Gli interventi previsti hanno come obiettivo la riqualificazione della città; pertanto gli indici edificatori ammessi confermano in generale la situazione esistente.

Rispetto al piano del 1993, che prevedeva una capacità insediativa teorica di 72.000 abitanti, le scelte fondamentali che ne segnano la distanza sono:

- l'annullamento dell'edificabilità prevista sul Campo Volo (5.000 abitanti)
- la netta riduzione delle aree a destinazione residenziale e terziaria di via De Amicis (6.243 abitanti)
- la conversione residenziale (554 abitanti) e terziaria-commerciale dell'area industriale ELBI di Via De Amicis
- l'annullamento delle possibilità edificatorie indotte dal trasferimento di cubatura che permetteva di incrementare i volumi edificabili attraverso cessione di aree a servizi e strumento urbanistico esecutivo:
- la previsione di interventi di rigenerazione urbana.

Al fine del calcolo della capacità insediativa indotta dagli interventi previsti dal nuovo piano sono stati considerati:

- la capacità insediativa indotta dagli interventi puntuali di progetto che prevedono una modifica o rigenerazione del tessuto urbano con una nuova edificazione volta a rispondere a necessità di ricomposizione del tessuto urbano stesso e, in alcuni casi, al fabbisogno di edilizia residenziale pubblica
- la capacità insediativa indotta dagli interventi di conservazione del tessuto edilizio esistente, con modificazione degli attuali indici edificatori - prevista soprattutto negli ambiti normativi case alte su strada (lungo corso Francia al fine di realizzare Il grande boulevard urbano), case su strada (lungo le vie dove il progetto è volto ad accentuare il carattere urbano della via) e lungo le catenelle di via Cesana e di via Galvani.
- la capacità insediativa derivante dalla saturazione degli indici esistenti negli ambiti normativi case basse, case e lavoro, palazzine, case alte dove sono sostanzialmente confermati gli indici esistenti
- la capacità insediativa teorica derivante nel centro storico dalla possibilità di recupero a scopi abitativi dei manufatti attualmente non residenziali (annessi rustici, fienili, tettoie) e dagli interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente ammessi

#### 4.4. b: Calcolo della capacità insediativa teorica del nuovo piano

Interventi	mq	abitanti
Area di ricucitura di via Messina ERPS	2.400	63
Case alte	13.475	352
Case alte via antica di Rivoli – ERPS -	2.700	70
Case alte su strada	111	3
Case alte su strada di corso Francia	32.738	855
Case basse	9.176	240
Case basse di Savonera	1.195	32
Case e lavoro	28.799	752
Case e lavoro della catenella di via Galvani	3.111	81
Case su strada	10.093	263
Palazzine	15.510	405
Le case e le corti del centro storico	4.458	116

<b>I luoghi della modificazione del tessuto urbano</b>	<b>21.205</b>	<b>554</b>
<b>I luoghi della rigenerazione urbana</b>	<b>32.675</b>	<b>799</b>
<b>Totale</b>	<b>177.646</b>	<b>4.585</b>
<b>Totale generale</b>	<b>2.146.777+177.646= 2.324.423</b>	<b>56.051+4.585= 60.636</b>

<b>Interventi</b>	<b>Superfici mq</b>	<b>abitanti</b>
Interventi realizzati e in fase di realizzazione al 1998	1.960.697	51.193
Interventi derivanti da strumenti urbanistici in corso di Attuazione (Pec) e dal piano particolareggiato dell'area Centrale di Collegno	104.475	2.727
Interventi derivanti dalla variante in anticipazione di Piano "I bordi della città e le aree di via De Amicis"	47.605	1.243
Recupero abitativo dei sottotetti	20.000	522
Interventi previsti dal piano	<b>177.646</b>	<b>4.585</b>
<b>Totale</b>	<b>2.310.423</b>	<b>60.271</b>

La capacità insediativa teorica prevista dal piano è pertanto di **60.271** abitanti

#### **4.5 La previsione di edilizia residenziale pubblica nel nuovo piano regolatore**

La legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizione per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica popolare" e s.m.i., stabilisce l'obbligo per i comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti di formare un piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi di edilizia a carattere economico popolare. La legge stabilisce inoltre che il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica sia determinato per i dieci anni di validità del piano sulla base dell'incremento complessivo di edilizia residenziale previsto per lo stesso periodo, in ragione di una quota compresa tra il 40 ed il 70% di tale incremento.

A tal fine bisogna considerare che gli strumenti urbanistici esecutivi in corso di attuazione e il Piano particolareggiato dell'Area Centrale - assunti dal presente piano - producono, conformemente a quanto previsto dal piano regolatore del 1993, una quota di edilizia residenziale pubblica pari al 50% della quota complessiva di edilizia residenziale realizzabile, coprendo con ciò il fabbisogno individuato dalla Legge.

Superficie lorda complessiva prevista dagli strumenti in corso di attuazione mq	Quota prevista da realizzare in edilizia pubblica convenzionata mq	Alloggi previsti n.
95.073*	47.536	559

\*non è qui stato considerato il PEC di via Leopardi per il quale è già stata realizzata l'intera quota di superficie di edilizia residenziale pubblica convenzionata prevista

Questo significa che il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica indotto dal nuovo piano potrà essere calcolato solo sull'incremento di edilizia libera previsto dal piano medesimo.

Tuttavia una riflessione circa i costi raggiunti oramai dall'edilizia convenzionata (paragonabili a quelli dell'edilizia libera) e la volontà di rispondere alla reale necessità di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata in affitto garantendo il diritto alla casa ai soggetti socialmente deboli, conducono a fare più precise valutazioni relative alla consistenza dell'attuale patrimonio edilizio associando a questo i dati relativi al fabbisogno di edilizia pubblica indotto da fenomeni diversi. Infatti il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica attuale è riconducibile da una parte al bisogno pregresso

che ancora resta insoddisfatto, dall'altra alla necessaria risposta al fabbisogno di edilizia residenziale pubblica indotto dalla presenza di nuove aree destinate ad insediamenti produttivi, artigianali e commerciali da prevedersi in conformità all'art. 41 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela e uso del suolo". Inoltre è necessario considerare il fenomeno migratorio che in questi anni sta investendo in modo determinante il nostro paese e che sta trovando una parziale formalizzazione e riconoscimento attraverso la Legge 6 marzo 1998, n. 40 "Disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero" e il D.P.R. 5 agosto 1998 "Approvazione del documento programmatico relativo alla politica dell'immigrazione e degli stranieri nel territorio dello Stato, a norma dell'art. 3 della legge 6 marzo 1998, n. 40". Tali valutazioni possono essere così sintetizzate:

## 1. Valutazioni relative alla consistenza dell'attuale patrimonio edilizio pubblico

- Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica del Comune di Collegno

Al 1998 ammonta a 920.000 mc così ripartiti:

Edilizia agevolata e convenzionata art. 7-8

(diritto di superficie area e proprietà alloggi - proprietà area e alloggi):	mc	471.000
--	----	---------

Edilizia sovvenzionata (alloggi in affitto):	mc	449.000
--	----	---------

Di questi:

a. 35.000 mc sono stati realizzati nei primi anni del novecento al villaggio Leumann

b. 219.000 mc sono stati realizzati prima del 1977 e corrispondono per lo più agli interventi:

- in via De Gasperi e in piazza Pablo Neruda (107.000 mc di edilizia sovvenzionata) nel quartiere Santa Maria
- in piazza Che Guevara (47.000 mc di edilizia sovvenzionata), in via Di Vittorio (50.000 mc di edilizia agevolata), in via Alpignano (mc 15.000 di edilizia sovvenzionata) nel quartiere Borgonuovo;

c. 415.000 mc, per 5.390 vani, sono stati realizzati tra il 1977 e il 1985; fanno parte di questo periodo in particolare:

- gli interventi in via Alpignano, via Parri, piazza Che Guevara, via Di Vittorio (114.00 mc di cui 53.000 mc di sovvenzionata e 61.00 di edilizia agevolata) nel quartiere Borgonuovo,
- gli interventi nel quartiere di Oltredora (285.000 mc di cui 192.000 di sovvenzionata e 93.000 di agevolata);
- 16.000 mc di edilizia agevolata in viale Papa Giovanni nel quartiere Santa Maria

d. 159.000 tra l'88 e il '95 in edilizia agevolata, di cui:

- 85.000 mc di edilizia agevolata nelle vie Parri, strada Antica di Rivoli, Alpignano nel quartiere Borgonuovo
- 58.000 mc in via Villa Cristina nel quartiere di Savonera
- 12.000 mc di edilizia agevolata in via della Croce nel quartiere di Oltredora
- 4.000 mc di edilizia agevolata in viale Papa Giovanni nel quartiere Santa Maria

Allo stato attuale su 1423 alloggi di edilizia economica popolare:

- n. 763 alloggi sono di proprietà del comune di Torino: n. 659 alloggi legge 25/80 in via Allegri, via Della Croce, viale Partigiani; n. 104 alloggi in via Amendola, via Parri, via Portalupi inseriti nel piano vendite regionali
- n. 115 di proprietà del Comune di Collegno con gestione ATC (villaggio Leumann),
- n. 3 di proprietà del Comune di Collegno con gestione propria (via De Amicis, via martiri XXX Aprile, via Bolzano),

- n. 427 di proprietà dell'ATC inseriti nel piano vendite regionali (case di Corso Kennedy, Piazza Che Guevara, via Di Vittorio, Piazza Neruda, via De Gasperi, Via Curiel)
- n. 115 di proprietà del CIT inseriti nel piano vendite regionali (via Parri).

Nel 1995 l'ATC ha dato avvio a un piano vendite che ha coinvolto tutti gli edifici di sua proprietà (su 427 alloggi, 218 sono già stati venduti e 19 sono in fase di vendita); attualmente anche il comune di Torino sta verificando tale possibilità su parte del suo patrimonio.

Attualmente sono infine in fase di realizzazione:

- 70.208 mc (23.402 mq) di edilizia convenzionata in proprietà nel quartiere di Paradiso relativi al Pec di via Leopardi con una previsione di 164 alloggi;
- 20.316 mc (6.772 mq.) di edilizia agevolata in affitto nell'*Area Centrale* di Collegno con una previsione di 88 alloggi, di cui 46 in proprietà e 42 in affitto: di questi 32 alloggi sono stati assegnati attraverso il "Bando ex FIS" del giugno 1998.

- I dati relativi al patrimonio di edilizia residenziale pubblica forniti dall'ATC di Torino, che gestisce gran parte del patrimonio immobiliare pubblico di Collegno, forniscono informazioni utili sulle modalità di occupazione degli alloggi e sulla loro tipologia. In particolare emerge che:

- il 43% delle famiglie alloggiate sono composte da una o due persone, il 21% sono composte da tre persone, il 26% da quattro e il 10% da più di quattro persone con una prevalenza evidente dunque dei nuclei piccoli
- dei 1056 alloggi dell'Istituto Autonomo Case Popolari attualmente disponibili, il 14,8% sono alloggi di grandezza compresa fra i 30 e i 50 mq (157 alloggi), il 41,9% fra i 51 e i 70 (443 alloggi), il 39,9% fra i 71 e 100 mq (422 alloggi) il 3,2% fra i 101 e i 113 mq (34 alloggi).

Questi dati confrontati con i dati sull'affollamento, testimoniano un generale scorretto utilizzo degli alloggi con numerosi casi di evidente sottoutilizzazione: risulta infatti, ad esempio, che tra le famiglie composte da un'unica persona, il 54% vive in appartamenti di grandezza compresa tra i 30 e i 50 mq e il 14,2 in appartamenti tra i 50 e i 70 mq. così come ci sono addirittura casi di persone sole in appartamenti di più di 100 mq.

## 2. Fabbisogno abitativo pregresso di edilizia residenziale pubblica

- L'analisi delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di edilizia pubblica sovvenzionata

Le graduatorie comunali per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata sono costruite a partire dalle graduatorie relative a sfratti, gravi condizioni abitative e situazioni socialmente gravi e forniscono i dati sull'emergenza abitativa e informazioni utili sulla composizione della famiglia (Relazione sulla situazione abitativa di Collegno, Ufficio casa della Città di Collegno).

L'ultima graduatoria, approvata con delibera di Giunta comunale n. 6 del 3.3.98, restituisce il quadro della domanda al 1998: su 136 famiglie presenti nella graduatoria, 96 sono i casi di sfratto, 31 sono i casi di gravi condizioni abitative, 9 i casi sociali; inoltre il 42% della domanda di case proviene da famiglie composte da una sola persona, di queste il 55% sono persone ultrasessantenni.

Nel 1998 sono state soddisfatte solo 8 domande, di cui solo 2 in Edilizia sovvenzionata lasciando una domanda insoddisfatta di **128 famiglie**: 53 famiglie (il 42%) composte da un unico membro e 74 famiglie (il 55%) composte da più persone. A questa domanda, attribuendo una dimensione media agli alloggi che consideri le differenti

superfici abitative necessarie per le famiglie composte da una sola persona e quelle necessarie per le famiglie più numerose, corrisponde un'esigenza di Edilizia Residenziale Pubblica sovvenzionata pari a circa **mq 7680**.

- Le graduatorie per l'assegnazione di alloggi di Edilizia pubblica agevolata.

Un'altra categoria di domande analizzate proviene da cittadini con problemi di casa che hanno partecipato al bando del giugno 1998: su 161 famiglie che hanno partecipato 89 rientravano nel reddito per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e 72 superavano il reddito, evidenziando una nuova tipologia di domanda. Queste domande hanno trovato parziale risposta grazie all'assegnazione attraverso bando pubblico di alloggi in locazione realizzati in edilizia residenziale agevolata nell'area centrale (alloggi FIS) di Collegno. Su 161 famiglie il 51% della domanda (70 famiglie) proviene da famiglie con un solo componente, il 6,2% da persone anziane, il 9,32% da famiglie con un solo genitore e figli a carico, l'8% da giovani coppie.

Di queste solo le richieste di 30 famiglie hanno potuto essere soddisfatte, lasciando inevasa una domanda di **131 famiglie** di cui circa il 40% risulta già compreso nelle domande di edilizia residenziale sovvenzionata insoddisfatta riportata al punto precedente. Il fabbisogno pregresso perciò derivante dal bando del giugno 1998 interessa quindi **79 famiglie** a cui corrisponde un fabbisogno di circa **4.740 mq.** di edilizia residenziale pubblica in affitto.

Perciò il fabbisogno pregresso risulta pari a 207 famiglie corrispondente a mq. 12.420

### **3. L'incremento occupazionale indotto dalle nuove aree di insediamento produttivo**

L'incremento occupazionale indotto dalle nuove aree di insediamento produttivo previste dal piano lungo la statale 24 e a completamento delle aree di via De Amicis per una superficie lorda di pavimento complessiva di 280.000 mq. L'analisi delle richieste pervenute al comune per nuovi insediamenti, che deriverebbe dall'attuazione completa degli interventi previsti e dalle previsioni di incremento occupazionale prospettate dalle singole aziende, ha permesso di valutare l'incremento teorico occupazionale in circa 500 nuovi addetti mentre sono circa 800 gli addetti di aziende che intendono rilocalizzarsi da altro comune; di questi ultimi è ipotizzabile che una quota pari al 20%, equivalente a 160 addetti - con le relative famiglie - intenda trasferirsi all'interno del comune di Collegno.

Assumendo i dati ISTAT sulle trasformazioni demografiche, sociali ed economiche a livello regionale come indicatori realistici della situazione dell'area metropolitana torinese e con l'aiuto di un osservatore privilegiato quale il sindacato, è stata fatta una lettura di tali dati che ha permesso di costruire alcuni scenari volti a restituire una valutazione più realistica delle previsioni di incremento occupazionale delle aziende e a meglio capire la tipologia sociale indotta.

Il primo dato rilevante individua il Piemonte come la regione con la popolazione industriale attualmente più anziana di tutta Italia, fenomeno a prima vista difficilmente spiegabile: infatti tra il 1994 e il 1998, durante il periodo di incentivazione del settore automobilistico permesso dallo strumento della rottamazione, il Piemonte, unica regione in tutta l'Italia del nord, ha registrato un decremento occupazionale di 42.000 unità impiegate; fra queste, le 10.000 unità perse nel settore industriale sono rappresentate, per la quasi totalità, da pensionati a basso livello di scolarità successivamente non sostituiti da nuova forza di lavoro.

Parallelamente, nello stesso periodo, il 72% delle assunzioni avvenute in Piemonte sono relative a contratti di avviamento (contratti a termine e contratti di formazione lavoro).

Allo stesso modo è in incremento, anche se il dato non è facilmente quantificabile, il lavoro autonomo legato al settore industriale che trova espressione nella diffusione delle forme di subappalto di intere frange del processo produttivo a cooperative che lavorano a prezzi competitivi generalmente agendo sulla riduzione del costo del lavoro. Il confronto inoltre fra i salari e i valori di reddito previsti dal decreto della Giunta regionale n. 16-25712 per l'accesso alle graduatorie di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, evidenzia come i livelli contrattuali nell'industria, corrispondenti al terzo e quarto livello metalmeccanico, rientrino per reddito nei limiti di tali valori. Spostando lo sguardo dal settore industriale alle attività commerciali e di servizio, diventa maggiormente incidente la percentuale di forme di lavoro povero, lavoro non tradizionale e di forme di lavoro precario.

Questa situazione generalizzata che vede il mondo del lavoro sempre più orientato alla definizione di forme contrattuali flessibili - ossia a sancire in definitiva il tramonto delle assunzioni a tempo indeterminato - restituisce il quadro con cui la pianificazione deve confrontarsi al fine di rispondere in maniera adeguata alle previsioni di legge.

Appare quindi corretto ridimensionare la nuova esigenza di edilizia residenziale pubblica indotta dall'incremento occupazionale (500+160 nuovi addetti) in ragione del 30% dei nuovi addetti previsti. Questo significa che su 660 addetti, un numero pari a 198 - con le relative famiglie - potrà far emergere nuova esigenza di edilizia sovvenzionata in affitto, che corrispondono ad un fabbisogno di edilizia residenziale pubblica pari a 11.880 mq.

Ulteriore considerazione che consente di ridimensionare verosimilmente la dotazione previsionale indotta dalle scelte di sostegno della dimensione di Collegno città del lavoro è da ricondursi al contesto di elaborazione del nuovo piano delle aree di insediamento produttivo. Esso si inserisce infatti entro la strategia generale di sviluppo delineata dal Patto territoriale per i comuni della zona ovest che delinea ipotesi di sviluppo coordinato per il bacino industriale e individua Collegno quale sede idonea all'insediamento di un nuovo PIP capace, per dimensioni, di soddisfare le esigenze di rilocalizzazione derivanti dai comuni del Patto medesimo. Tale strategia di sviluppo porta a scartare ipotesi che definiscano molteplici aree industriali territorialmente contigue e di dimensioni modeste a favore invece di un polo integrato che sappia porsi come attrattore di bacino. Questo dato sottolinea come il PIP si ponga come insediamento di interesse per le strategie di sviluppo dei comuni inseriti entro il disegno generale di patto territoriale e implica ipotesi di rilocalizzazione industriale da realtà territorialmente vicine che, verosimilmente, non porteranno a incrementi di popolazione residente, quanto invece a maggiori spostamenti diari per raggiungere il luogo di lavoro superando distanze comunque ridotte.

Risulta invece difficilmente quantificabile il fabbisogno indotto dal progressivo diffondersi di modelli di impiego non tradizionali, così come dall'incremento di assunzioni ai minimi salariali.

#### **4. I flussi migratori dei cittadini stranieri**

L'informazione statistica sui flussi migratori dei cittadini stranieri realizzata a partire dall'analisi dei permessi di soggiorno e riportata all'interno del DPR 5 agosto 1998 fornisce il dato di 124.000 permessi di soggiorno rilasciati nel 1997 con un saldo migratorio pari a 30-40.000 persone. Anche se il 25% è legato alla richiesta di ricongiungimento familiare, tale dato, in continuo incremento, testimonia la sempre maggiore stabilità della presenza straniera nel nostro paese. E' necessario quindi considerare tale dato prevedendo adeguate politiche di accoglienza e integrazione. Tra queste rientra anche la previsione di alloggi economicamente accessibili: garantendo, come cita la legge, "pari opportunità di accesso" rispetto alle famiglie italiane. A tal fine è istituito il Fondo nazionale per le politiche migratorie destinate a finanziare tali politiche coprendo anche le opere di risanamento igienico-sanitario di alloggi di proprietà

comunale. Ciò permette di immaginare nelle aree metropolitane il formarsi di una nuova domanda a cui i comuni dovranno necessariamente rispondere anche adeguando gli alloggi ai reali modi di vita dei nuovi residenti.

- A conclusione di tali valutazioni appare evidente come la quantificazione della domanda di edilizia residenziale pubblica, così come la possibile risposta a tale fabbisogno pari a  $(12.420+11.880 = 24.300 \text{ mq} = \text{circa } 405 \text{ alloggi})$ , non siano né dati schematicamente assumibili, né questioni a cui rispondere in maniera univoca.

L'obiettivo di piano di frenare il consumo di territorio si coniuga quindi con la definizione di politiche di razionalizzazione del patrimonio edilizio pubblico esistente e di incentivazione del recupero e riutilizzo di tale patrimonio. Il piano prevede quindi sia una serie di piccoli interventi di nuova edificazione e di recupero di edilizia residenziale pubblica in affitto - per i quali indica un preciso ordine di priorità di intervento - sia la possibilità di rispondere al fabbisogno attraverso una differente politica sul patrimonio edilizio esistente.

Il piano impegna l'Amministrazione, per ogni intervento di nuova edificazione realizzato in ambito pubblico, (pari a 12.514 mq), ad acquisire, in pari quantità, alloggi non occupati o fabbricati da sottoporre a recupero o ristrutturazione per destinarli ad edilizia in affitto.

La quota di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata in affitto prevista dal piano - e da esso puntualmente individuata - risulta complessivamente pari a 17.263 mq, come evidenziato dalla tabella seguente: Scheda riepilogativa dei nuovi interventi di edilizia pubblica sovvenzionata in affitto previsti dal piano.

Questo significa che la superficie complessiva di edilizia pubblica sovvenzionata prevista dal piano è pari a 29.777 mq  $(17.263 + 12.514)$ . Tale dotazione eccede rispetto al quantitativo necessario ad assicurare il fabbisogno puntualmente individuato - 24.300 mq così come dettagliato nelle pagine precedenti - e insieme risponde a quanto previsto ai sensi dell'art. 3 della Legge 18 aprile 1962, n.167, in quanto corrisponde al 40% dell'incremento di superficie lorda di pavimento in edilizia libera prevista dal piano stesso, così come specificato al punto seguente.

Valutazione del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 3 della Legge 18 aprile 1962, n. 167

Di fatto la superficie lorda complessiva prevista dal piano si pone perlopiù come risultato di una complessiva saturazione degli indici previsti per i tessuti consolidati, che riconfermano quando non abbassano, gli indici attuali. Il nuovo piano regolatore definisce infatti un progetto di riqualificazione anziché di espansione.

L'incremento della superficie lorda complessiva residenziale su tutto il territorio è pertanto riconducibile esclusivamente agli interventi di modificazione del tessuto urbano o agli interventi più consistenti di modificazione del tessuto edilizio previsti dalla variante de *I bordi della città e le aree di via De Amicis* (42.605 mq), nell'ambito normativo *case alte su strada* di corso Francia (32.738 mq). Non considerando l'incremento di superficie lorda di pavimento riconducibile alla saturazione degli indici, la previsione di superficie lorda di pavimento complessiva inerente gli ambiti di modificazione può essere assunta come fabbisogno complessivo di edilizia abitativa previsto dal piano; tale valore è pari a 75.343 mq e quindi la quota prevista dal piano di edilizia residenziale pubblica in affitto, pari a 29.777 mq corrispondenti al 40% di tale valore, risponde anche al fabbisogno da individuarsi ai sensi dell'art. 3 della Legge 18 aprile 1962, n. 167, essendo compresa tra il 40 e il 70% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa.

1. Scheda riepilogativa dei nuovi interventi di edilizia pubblica sovvenzionata in affitto previsti dal piano sono:

<b>Interventi già in previsione</b>	<b>Tipologia dell'intervento</b>	<b>Mq (slp)</b>	<b>alloggi</b>
Via Martiri di Belfiore 7/A	Recupero edificio esistente in centro storico	594	10
Area Centrale - Ex Fis	Nuova edificazione	3.740	42
Piazza Martiri della Libertà	Recupero edificio esistente in centro	415	6

	storico		
<b>Totale</b>		<b>4.749</b>	<b>58</b>
<b>Interventi in progetto</b>			
Via Oberdan (ex poliambulatorio)	Recupero edificio	1.799	30
Area di ricucitura di Via De Amicis (area Mandelli)	Nuova edificazione	5.000	83
Recupero dell'edificio di via Martiri XXX Aprile, 57	Recupero edificio esistente in centro storico	615	6
Area di ricucitura di Via Messina	Nuova edificazione	2.400	40
Case alte via antica di Rivoli	Nuova edificazione	2.700	45
<b>Totale</b>		<b>12.514</b>	<b>204</b>
<b>Totale generale</b>		<b>17.263</b>	<b>262</b>

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

Sulla previsione di una città di 59.283 abitanti viene calcolata la dotazione a servizi per la città prevista in ragione del modificato indice abitativo da 33,3 mq ad abitante a 38,3 mq ad abitante: la quantità di servizi da individuarsi a scala comunale diventa pertanto pari a 29 mq ad abitante per gli interventi con indice edificatorio inferiore o uguale a 1mq/mq, mentre è pari a 46 mq ad abitante per gli interventi con indice edificatorio superiore a 1mq/mq. Tale differenza risponde al meccanismo di perequazione delle aree, già specificato al punto 4.3.c Le case e la dismissione diversificata a servizi, che risponde all'esigenza di attuare politiche eque a fronte di possibilità di rendita differenziate.

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

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

###### Aree a servizi articolo 21

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

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

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

#### Aree a servizi articolo 22\*\*

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

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

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

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

#### 4.6.b: Calcolo della dotazione a servizi in previsione

Il piano deve soddisfare una dotazione a servizi per una città di 60.271 abitanti; esso deve inoltre garantire la dotazione a servizi relativa al fabbisogno indotto dai nuovi insediamenti produttivi previsti e dalla possibile terziarizzazione degli impianti industriali esistenti.

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

di nuovo impianto e dell'80 % della superficie lorda di pavimento per le aree a destinazione produttiva esistenti che intendano terziarizzarsi.

#### Scheda riepilogativa degli interventi

aree normative	Sup. fondiaria mq	Sup. fondiaria occupata mq	SLP esistente mq	Indice Mq/mq	SLP prevista mq	% servizi	Sup. a servizi da reperire mq
<b>luoghi del lavoro</b>							
<i>riordino</i>							
via De Amicis	325.848,07	337.076,00	164.823,00	1,20	391.017,68	0,80	321.042,00
Via Rosa Luxemburg	137.319,00	137.319,00	68.441,55	0,80	109.855,00	0,80	87.884,00
Ex ricovero Savonera	41.000,00	41.000,00	18.000,00	0,50	20.500,00	0,80	16.400,00
Terracorta - Leumann	34.476,00	34.476,00	24.600,00		24.600,00	0,80	19.680,00
Santa Maria Regina Margherita	48.205,00	48.205,00	29.887,10	1,20	57.846,00	0,80	46.277,00
L'ansa della Dora	11.309,00	11.309,00	9.047,00		11.309,00	0,80	9.047,00
Savonera	54.933,00	9.982,00	11987,00	1,20	65.920,00	0,80	52.735,00
Cascina Gay	28.690,00	2.532,00	2728,00	0,4	11.476,00	0,80	9.180,80
Cascina Gay- A. d. P.	39.903,00	15.462,00	15462,00				16.404,00
<b>Totale parziale</b>	<b>721.683,07</b>	<b>637.361,00</b>	<b>344.975,65</b>		<b>692.523,68</b>		<b>578.649,80</b>
Variante 10*	30.212,00	30.212,00	3.551,00	0,48	14.607,00		9.721,00
Ex Pip – ambito riordino	103.667,00	79.879,00	54.404,00		68.758,00		11.264,00
<b>Totale parziale</b>	<b>855.562,07</b>	<b>747.452,00</b>	<b>402.930,65</b>		<b>775.888,68</b>		<b>599.634,80</b>
<i>nuovo impianto</i>							
via De Amicis	129.202,00			0,80	103.361,20	1,00	91.245,20
Area Cascina Canonica	55.857,00				33.000,00		110.920,00
Ex Pip – ambito di completamento	283.500,00				178.684,00		109.497,00
Ex Pip – ambito via Nazioni Unite	22.024,00			0,60	13.214,00		5.506,00
<b>Totale parziale</b>	<b>490.583,00</b>				<b>328.259,20</b>		<b>317.168,20</b>
P.P. area di modificazione 1.Fermi-Elbi	14.265,00		38.789,00		20.881,00	1,00	20.881,00
P.C.C. area di modificazione 2. Prima Industrie	35.476,80				26.607,60	0,63	16.874,50
P.C.C. area di modificazione 3.Sistemi	12.137,00				9.554		23.659
4. Ex SSP24 Stazionetta	7.338			0,17	1.560		1.834
Area RigU-N	2.143,00	2.143,00			450,00	0,80	360,00
Area RigU-O	2.885,00				550,00	0,80	440,00
Area RigU-A.1	7.153,00				4.500,00	1,00	4.500,00
Area RigU-A.2	12.997,00	1.296,00	3.791,00		5.000,00	0,80	4.000,00
Area RigU-B.1	26.628,00				7.950,00	0,80	6.360,00
<b>Totale generale</b>	<b>1.467.167,87</b>	<b>750.891,00</b>	<b>445.510,65</b>		<b>1.181.200,48</b>		<b>995.711,50</b>

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

Pertanto i servizi necessari sono:

	Servizi art.21	Servizi art. 22*
Abitanti (n. 60.271)	1.747.859 mq 29 mq/ab	1.205.420 mq 20 mq/ab
Luoghi del lavoro esistenti e previsti dal P.R.G.C.	995.711,50 mq	
<b>Totale servizi art. 21</b>	<b>2.743.570,50 mq</b>	<b>1.205.420 mq</b>

<b>Totale servizi da reperire art. 21 e 22</b>	<b>3.948.990,50 mq</b>
--	------------------------

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

Essi affiancano all'area della Cascina Didattica contigua all'ex ricovero di Savonera lungo la strada statale 24, agli orti urbani e a una serie di luoghi di servizio al parco, già di proprietà comunale l'ansa della Dora con il setificio del Molino - dove le sponde del fiume tra il centro storico, il quartiere Oltredora e il quartiere Borgonuovo, accoglieranno una dimensione più urbana del parco, riletto qui quale occasione di connessione tra parti di città ora separate.

### Calcolo della dotazione a servizi prevista ed individuata dal piano

#### Aree a servizi articolo 21

	abitanti previsti	istruzioni e di base	mq/ab	attr. Int. comune	mq/a b	spazi pubblici	mq/a b	parcheggi pubblici	mq/ab	tot. Servizi	tot. mq/ab	
centro storico	2.158			19.123	8,86	84.410	39,11	45.892	21,27	149.425	69,24	
certosa				5.511		303.203		5.873		314.587		
oltredora	5.482	19.455	3,55	15.500	2,83	120.720	22,02	20.884	3,81	176.559	32,21	
borgonuovo	5.422	23.247	4,29	5.446	1,00	228.494	42,14	14.071	2,60	271.258	50,03	
leumann terracorta	10.548	15.955	1,51	12.493	1,18	32.195	3,05	3.759	0,36	64.402	6,11	
case alte su strada di corso Francia		600						1.800	3,00	1.800		
santa maria regina margh.	22.419	43.891	1,95	28.479	1,27	136.831	6,10	70.341	3,13	279.542	12,47	
case alte su strada di corso Francia		433						1.299	3,00	1.299		
de amicis	2.552			65.829	25,79	108.214	42,40	87.885	34,44	261.928	102,64	
rosa luxemburg						8.108		17.770		25.878		
paradiso	9.209	36.023	3,91	14.125	1,53	178.523	19,39	50.703	5,51	279.374	30,34	
case alte su strada di corso Francia		466						1.398	3,00	1.398		
savonera	1.959	5.196	2,65	11.089	5,50	130.340	66,69	2.839	1,45	149.464	76,29	
terr. Agricolo				18.077		82.771		45.024		145.872		
parco agronaturale				106.932		297.901		3.717		408.550		
campo volo						133.083				133.083		
Ex PIP				14.942		74.422		33.351		122.715		
recupero sottotetti	522											
<b>totale</b>	<b>60.271</b>	<b>143.767</b>	<b>2,39</b>	<b>317.546</b>	<b>5,27</b>	<b>1.919.215</b>	<b>31,84</b>	<b>402.109</b>	<b>6,67</b>	<b>2.782.637</b>	<b>4,497</b>	<b>46,16</b>
<b>totale con dismissione a parcheggi</b>	<b>60.271</b>									<b>2.787.134</b>		<b>46,24</b>

Tutte le aree a servizi qui sopra riportate sono individuate e nominate nelle tavole 5.1 e 5.2 Tavola dei servizi di progetto tranne le aree a servizi da destinare a parcheggio dei quartieri di Terracorta – Leumann, S. Maria Regina Margherita, Paradiso derivanti da intervento di modificazione del tessuto edilizio per le case alte su strada di corso Francia.

Per tali interventi infatti è previsto l'obbligo della dismissione di 3 mq (dei 46 complessivi da dismettere per abitante) obbligatoriamente su lotto o nell'isolato di pertinenza . Tali aree dovranno necessariamente essere adibite a parcheggio pubblico. Altresì, non è individuata, per quanto verificata, la quota di servizi a parcheggi che i luoghi del lavoro devono dismettere in caso di intervento di modificazione del tessuto edilizio, coerentemente alle prescrizioni del comma 3 dell'art.21 della Legge regionale 5.12.1977, n. 56 "Tutela e uso del suolo", e s.m.i., ammettendone il reperimento all'interno di apposite strutture multipiano, nonché nella struttura degli edifici e loro coperture o nel sottosuolo.

Nel rispetto di quanto prescritto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e dalla legge regionale recante il titolo "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114", si precisa quanto segue:

- il rispetto dello standard minimo per parcheggi pubblici degli esercizi di vicinato riferito alla superficie lorda di pavimento previsto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, il fabbisogno si considera già soddisfatto.
- il fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico per le medie e le grandi strutture di vendita, determinato nella misura del 50 del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie, in applicazione dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, in applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 ed ai commi 4 e 6 dell'art. 25 della DCR 563 - C.R.13414 DEL 29 OTTOBRE 1999, deve essere soddisfatto attraverso il reperimento delle relative quantità in prossimità dell'esercizio commerciale. Tali superfici devono essere comprese all'interno dell'isolato e realizzate in interrato, in superficie o all'interno di apposite strutture multipiano.

### 1

luoghi di progetto	abitanti previsti	tot. Servizi ***	tot. lmq/ab
centro storico	2.158	149.425	69,31
certosa		314.587	
oltredora	5.482	176.559	32,46
borgonuovo	5.422	271.258	50,03
leumann terracorta	10.548	64.402	6,11
santa maria regina margh.	22.419	279.542	12,47
de amicis	2.552	261.928	102,64
rosa luxemburg		25.878	
paradiso	9.209	279.374	30,34
savonera	1.959	149.464	76,46
terr. Agricolo		145.872	
parco agronaturale		408.550	
campo volo		133.083	
Ex pip		122.715	
recupero sottotetti	522		
<b>totale</b>	<b>60.271</b>	<b>2.782.637</b>	<b>46,16</b>

### 2

Case alte su strada di corso francia	Sus a parcheggi da reperirsi su lotto**
Leumann terracorta	1800
santa maria regina margh.	1299
Paradiso	1398
<b>totale</b>	<b>4.497</b>

### 3

Luoghi del lavoro*	Sus a servizi luoghi del lavoro*
centro storico	9.047
oltredora	11.555
Leumann terracorta	19.680
santa maria regina margherita	52.997
de amicis	465.767
rosa luxemburg	87.884
savonera	69.135
terr. Agricolo	153.379,50
Ex PIP	126.267
<b>totale</b>	<b>995.711,50</b>

## Riepilogo

	<b>Totale servizi</b>	<b>Tot mq/ab</b> (sus/60.271)
Totale aree a servizi per case	<b>1.786.667,50</b>	<b>29,65</b>
totale aree a parcheggi su lotto**	<b>4.497</b>	
<b>Totale parziale aree a servizi per case</b>	<b>1.791.422,50</b>	<b>29,72</b>
Totale aree a servizi luoghi del lavoro	<b>995.711,50</b>	
<b>Totali generali</b>	<b>2.787.134</b>	<b>46,24</b>

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

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

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

## Calcolo aree a servizi art. 22

<b>Abitanti previsti 60.271</b>	<b>Istruzione superiore 1,5 mq/ab</b>	<b>Attrezz. interesse 1 mq/ab</b>	<b>Parchi urbani 15 mq/ab</b>	<b>TOT. 17,5 mq/ab</b>	<b>Totale mq/ab</b>
Centro storico					
Certosa		120.291		120.291	
Oltredora					
Borgonuovo					
Leumann Terracorta					
Santa Maria Regina Margherita					
De Amicis		174.987		174.987	
Rosa Luxemburg					
Paradiso		43.836		43.836	
Savonera					
Territorio agricolo					
Parco agronaturale			18.815	18.815	
Campo Volo			1.192.914	1.192.914	
PIP					
<b>Totale</b>		<b>339.114</b>	<b>1.211.729</b>	<b>1.550.843</b>	<b>25,73</b>

La superficie degli impianti tecnologici è di mq. **549.926**.



- 22.10.98 Associazioni di commercianti II
- 22.10.99 Professionisti, amministratori di condominio, Collegio costruttori,  
Ordini Professionali IIII IIII IIII IIII IIII IIII IIII
- 03.11.98 Rappresentanti di categoria agricoltori ed agricoltori IIII IIII IIII IIII IIII IIII IIII
- 03.11.99 Sindacati II
- 11.11.98 Unioni Industriali, CNA, Camera di Commercio, API,  
Associazioni di categoria imprenditori IIII IIII IIII
- 11.11.98 Leumann Terracorta, Direttori scolastici, sacerdoti della comunità,  
associazioni culturali ricreative e sportive del quartiere IIII IIII IIII
- 17.11.98 Medici di base, consultorio IIII
- 17.11.98.1 Borgonuovo, Direttori scolastici, sacerdoti della comunità,  
associazioni culturali ricreative e sportive del quartiere IIII IIII
- 24.11.98 Cooperative socio-assistenziali, culturali e ricreative IIII
- 24.11.98 Savonera, Direttori scolastici, sacerdoti della comunità,  
associazioni culturali ricreative e sportive del quartiere IIII IIII IIII IIII
- 25.11.98 Borgata Paradiso, Direttori scolastici, sacerdoti della comunità,  
associazioni culturali ricreative e sportive del quartiere IIII IIII IIII IIII IIII
- 25.11.98 Centro storico, Direttori scolastici, sacerdoti della comunità,  
associazioni culturali ricreative e sportive del quartiere IIII IIII IIII IIII IIII IIII IIII IIII IIII  
IIII IIII IIII IIII IIII

Gli incontri hanno permesso la formazione di scelte il più possibili aderenti ai bisogni espressi, per dare forma ad un progetto sulla città adeguato ai comportamenti, alle propensioni, alle esigenze dei destinatari.

Durante questa fase inoltre il laboratorio ha prodotto un contratto di ricerca con il Dipartimento di Progettazione architettonica della Facoltà di Architettura del Politecnico 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”, percorso di cui la prima tappa è stata la giornata dell’evento. I lavori del gruppo di ricerca del Politecnico hanno prodotto un progetto “Linee guida per il recupero e la valorizzazione del setificio Caccia e dell’ansa della Dora” allegato al piano che avrà valore di progetto possibile per i futuri interventi sull’area.

Fa ancora parte del laboratorio sulla città la convenzione di ricerca con il Dipartimento di valorizzazione e protezione delle risorse agro forestali- Chimica agraria - dell’Università degli Studi di Torino con argomento “Caratterizzazione agro-pedologica e definizione delle potenzialità dei suoli del territorio di Collegno”, che costituisce strumento di approfondimento e di progetto su temi puntuali del *lavorare in agricoltura*, programma a più lungo termine che prevede l’interazione con il Master in “Sostenibilità” dell’Università degli Studi di Torino e della Bocconi.

Il *diritto di cittadinanza* di cui il laboratorio vuole essere espressione è presupposto, ma anche risultato del *prendere parte* alla discussione *nello spazio pubblico*. Obiettivo è un progetto che raccolga i discorsi di tutti i partecipanti e che riduca le ineguaglianze o lo svantaggio nell’uso pubblico della risorsa città.