Città di Collegno

Provincia di Torino

Piano Regolatore Generale

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

Norme tecniche di attuazione

luglio 2025

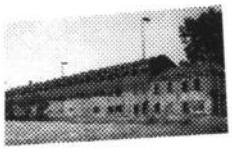
Testo integrato

con modifiche al P.R.G.C. connesse all'individuazione di edifici soggetti a interventi di riuso e di riqualificazione edilizia in applicazione del Titolo II, Capo I, della L.r. 16/2018

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 ter), 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

Indice delle norme generali

Art. 1	Obiettivi del piano	pag.	III
Art.2	A chi si rivolge il Piano		III
Art. 3	Elementi costitutivi del Piano Regolatore		III
Art.4	La norma come bando di concorso		VI
Art. 5	La costruzione di un piano per progetti		VI
Art. 6	Come sono organizzate le schede normative e quali termini introduce il piano		VII
Art. 7	Destinazioni d'uso		IX
Art. 8	Ambiti normativi		XII
Art .9	Parametri urbanistici per il dimensionamento degli interventi		XVIII
Art. 10	Tipi di intervento		XXIII
Art. 10.1	Interventi una tantum		XXIV
Art. 10.2	Mutamento di destinazione d'uso		XXV
Art. 11	Modalità di intervento		XXV
Art. 12	Dimensionamento e cessione delle aree a servizi		XXVI
Art. 13	Fasce di rispetto		XXVIII
Art.13.1	Fasce di rispetto stradale		XXVIII
Art.13.2	Fasce di rispetto linea ferroviaria		XXVIII
Art.13.3	Fasce di rispetto aereoportuali		XXIX
Art.13.4	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua		XXIX
Art.13.5	Fascia di rispetto di sorgenti, pozzi e punti di presa di acque destinate al consumo potabile		XXIX
Art.13.6	Fasce di rispetto degli elettrodotti - trasporto di energia elettrica		XXXI
Art.13.7	Fasce di rispetto cimiteriale		XXXII
Art.13.8	Fasce di protezione antinquinamento		XXXII
Art.13.9	Fasce di rispetto dalle discariche e dagli impianti di depurazione delle acque		XXXII
Art.13.10	Fasce di rispetto della Linea Metropolitana		XXXII
Art. 14	Qualità e compatibilità ambientale: disposizioni e procedure di valutazione		XXXIII
Art. 14.1	Limitazione delle emissioni nell'aria, nell'acqua e nel terreno		XXXIII
Art. 14.2	Prescrizioni per stabilimenti a rischio di incidente rilevante		XXXIII
Art. 14.3	Disposizioni concernenti la qualità ambientale e le procedure di valutazione		XXXIV
Art. 14.4	Impianti di radiotelefonia mobile		XXXIV
Art. 14.5	Norme Geologico Tecniche		XXXIV
Art. 14.5.1	Classe I – pericolosità geomorfologica bassa		XXXIV
Art. 14.5.2	Classe II - pericolosità geomorfologica moderata		XXXIV
Art. 14.5.3	Classe III – pericolosità geomorfologica elevata		XXXV
Art. 14.5.4	Prescrizioni a carattere generale		XXXVI
Art. 15	Edifici e aree vincolate		XLII
Art. 16	Ritrovamenti e scoperte archeologiche		XLII
Art. 17	Edilizia residenziale pubblica		XLIII
Art. 18	Rapporto con il regolamento edilizio		XLIII

Art.19	Delimitazione del centro abitato	pag.	XLIII
Art. 20	Nuova viabilità		XLIII
Art. 21	Progettazione strategica		XLIII
Art. 21.a	Piano Particolareggiato – progetti di fattibilità		XLIV
Art. 21.b	Concorso di progettazione		XLV
Art. 21.c	Permesso di costruire convenzionato e/o S.U.E		XLV
Art. 22	Applicazione e validità del Piano Regolatore Generale Comunale		XLVI
Art. 23	Disposizioni finali		XLVI
Art. 24	Discrepanze tra lo stato di fatto e la cartografia di piano		XLVI
Art. 25	Norme per le zone di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa		XLVI

Varianti urbanistiche introdotte attraverso le procedure di valorizzazione del patrimonio immobiliare ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008 XLVII

Opere di riassetto territoriale
Schede del cronoprogramma XLIX

Individuazione edifici soggetti a interventi di riuso e di riqualificazione edilizia in applicazione del Titolo II, Capo I , della L.r. 16/2018 LVII

Indice delle schede normative

1. Il centro allargato

La Certosa Reale pag 5
Il centro storico pag 15
I quartieri - Oltredora pag 37
I quartieri - Borgonuovo pag 51
I quartieri - Terracorta – Leumann pag 61
I quartieri - Borgata Paradiso pag 75
I quartieri - Santa Maria, Regina Margherita pag 87
I quartieri - Savonera pag 101

2. Dove la città incontra il fiume

Il territorio agricolo pag 113
Il parco agronaturale della Dora pag 125

3. I bordi della città

I bordi della città e le aree di via De Amicis pag 141
Il Campo volo pag 159
I bordi della città e le aree di via Rosa Luxemburg pag 165
L'area ex Piano Insediamenti Produttivi pag 169

Fonti iconografiche pag 177

Art. 1 Obiettivi del piano

L'obiettivo del piano è il governo del territorio comunale di Collegno da realizzarsi in maniera coordinata con i comuni contermini e in relazione agli indirizzi della pianificazione a scala sovracomunale.

Il governo del territorio si attua a partire dal riconoscimento e dalla valorizzazione delle risorse territoriali, economiche e sociali della città al fine di promuovere un coerente sviluppo urbano.

A tal fine il piano definisce gli interventi sul territorio e le modalità per la loro attuazione.

La comunicazione, condivisione ed effettiva praticabilità delle scelte sono momenti fondamentali del progetto sul territorio.

Art.2 A chi si rivolge il Piano

I soggetti destinatari del piano sono tutti i cittadini di Collegno e, quindi, non solo chi deve intervenire sulla città (i professionisti, gli operatori economici, gli imprenditori) o chi deve governare la città (le forze politiche, l'Amministrazione pubblica, gli Enti) ma anche e soprattutto chi abita la città.

Art. 3 Elementi costitutivi del Piano Regolatore

Sono elementi costitutivi del piano:

I documenti

1- Relazione illustrativa (Elementi fisici, Il quadro attuale, Le risorse, Il Progetto)

La relazione esplicita le scelte di piano inserendole nel contesto definito dalle risorse ambientali, economiche, storico-culturali e sociali esistenti e attivabili ed illustra gli indirizzi di piano all'interno del contesto legislativo attuale. Fa parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione ma non ha carattere prescrittivo

2- Relazione geologica illustrativa

2.1- Relazione geologica illustrativa - allegati

3- Norme Tecniche di Attuazione

Le Norme Tecniche di Attuazione forniscono le chiavi di lettura e di interpretazione delle differenti parti della città, definendo gli interventi, i soggetti attuatori (pubblici, privati, società di trasformazione...), gli strumenti di attuazione e di finanziamento già attivati o attivabili, i tempi di attuazione (priorità di intervento) e le ragioni delle scelte di piano.

Le Norme Tecniche di Attuazione sono costituite dalle presenti Norme Generali e da Schede normative.

Le Schede normative descrivono e normano i differenti luoghi di progetto così come già individuati in delibera programmatica. Esse prescrivono le quantità e le modalità di intervento e utilizzano il modello di "Norma come bando" definito al successivo articolo 4 – La norma come bando di concorso -.

Gli elaborati grafici

1- La città metropolitana	scala 1:25.000
2.1- Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale	scala 1: 5.000
2.2- Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale	scala 1: 5.000
3.1- Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto	scala 1: 5.000
3.2- Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto	scala 1: 5.000
4.1- Tavola servizi esistenti	scala 1: 5.000

4.2- Tavola servizi esistenti scala 1: 5.000
5.1- Tavola servizi di progetto scala 1: 5.000
5.2- Tavola servizi di progetto scala 1: 5.000
6.1.1- La città sotterranea –rete gas scala 1: 5.000
6.1.2- La città sotterranea –rete gas scala 1: 5.000
6.2.1- La città sotterranea –rete energia elettrica scala 1: 5.000
6.2.2- La città sotterranea –rete energia elettrica scala 1: 5.000
6.3.1- La città sotterranea –rete acqua e idranti scala 1: 5.000
6.3.2- La città sotterranea –rete acqua e idranti scala 1: 5.000
6.4.1- La città sotterranea –rete fognatura scala 1: 5.000
6.4.2- La città sotterranea –rete fognatura scala 1: 5.000
7.1- Tavola di inquadramento normativo scala 1: 5.000
7.2- Tavola di inquadramento normativo scala 1: 5.000
8.1- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
8.2- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
8.3- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
8.4- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
8.5- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
8.6- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
8.7- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
8.8- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
8.9- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
8.10- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
8.11- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
8.12- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
8.13- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
8.14- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
8.15- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
8.16- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
8.17- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
8.18- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
8.19- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
8.20- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
8.21- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
8.22- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
8.23- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
8.24- Tavole di inquadramento normativo scala 1: 2.000
9- Tavola di inquadramento normativo del centro storico scala 1: 2.000
10.1- Tavola di inquadramento normativo del centro storico scala 1: 1.000
10.2- Tavola di inquadramento normativo del centro storico scala 1: 1.000

10.3- Tavola di inquadramento normativo del centro storico scala 1: 1.000

11.1- Corografia di insieme e quadro di riferimento scala 1:10.000

11.2- Carta geologico - tecnica scala 1:10.000

11.3- Carta geomorfologica scala 1:10.000

11.4- Carta reticolato idrografico superficiale, delle opere di difesa idraulica e delle fasce fluviali scala 1:10.000

11.5- Carta idrologica e delle fasce di rispetto delle risorse idropotabili scala 1:10.000

11.6- Carta dell'acclività e delle aree con problematiche ambientali scala 1:10.000

11.7.1 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1: 5.000

11.7.2 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1: 5.000

13 - Tavola di Inquadramento normativo scala 1: 6.000

13.1 - Tavola della viabilità scala 1: 6.000

14.1 - Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC scala1: 6.000

Fa inoltre parte integrante della cartografia di piano, senza valore prescrittivo ma tuttavia con valore di necessario riferimento per la progettazione degli interventi in merito all'assetto territoriale e alle scelte insediative e tipologiche la tavola:

12 - Il grande boulevard urbano: progetto possibile scala 1: 2.000

Sono inoltre allegati i seguenti documenti con valore cogente:

- Nuovo piano regolatore delibera programmatica Città di Collegno
- Piano degli insediamenti produttivi.
- Piano d'area del Parco regionale La Mandria (II Variante) Regione Piemonte

E i seguenti documenti con valore non cogente, ma di necessario riferimento alla progettazione:

- Caratterizzazione agro-pedologica e definizione delle potenzialità dei suoli del territorio di Collegno. Prof. Ermanno Zanini. Università Degli Studi Di Torino Dipartimento Di Valorizzazione E Protezione Delle Risorse Agro Forestali Chimica Agraria - Cattedra Di Pedologia.
- "Linee guida per il recupero e la valorizzazione del setificio Caccia e dell'ansa della Dora" Contratto di ricerca " 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" dal Politecnico di Torino, Facoltà di Architettura, Dipartimento di Progettazione architettonica.
- Programma di recupero urbano di Oltredora
- Scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla regione
- Analisi delle linee di soglia dei costi differenziali
- Servizi esistenti. Tabella allegata alle tavole 4.1 e 4.2
- Servizi in progetto. Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2

- L'insediamento di distributori carburanti. Relazione illustrativa. Arch. Bruno Bianco, arch. Domenico Bagliani

Art.4 La norma come bando di concorso

Le schede normative utilizzando il modello della norma come bando di concorso prescrivono gli interventi possibili nell'ambito di progetto.

La norma come bando di concorso è un insieme di informazioni, criteri e prescrizioni progettuali corredati da rappresentazioni grafiche che sintetizzano i caratteri attuali e previsti per i singoli ambiti di intervento della città.

La norma restituisce il percorso di avvicinamento ai luoghi, definendo i presupposti e gli obiettivi per le diverse ipotesi di trasformazione.

Tra i presupposti, in una ipotesi di costruzione contestuale del progetto, si leggono le scelte e i progetti a scala più allargata e le condizioni indotte sull'area. Questi presupposti, (definiti al successivo articolo 7 come - I motori della trasformazione), interessano direttamente il luogo svolgendo potenzialmente un ruolo di risorsa e di incentivo all'attuarsi della trasformazione prevista nell'ambito.

In caso di mutate condizioni del contesto che portino ad una modifica dei presupposti (progetti alla scala più allargata), sarà necessario ricostruire il percorso di avvicinamento ai luoghi. Se le mutate condizioni inducono all'interno dell'ambito di progetto modificazioni con carattere di variante, come definito all'art. 17 della Legge regionale 56/77 e s.m.i , la modalità con cui ridefinire la norma, in variante alla presente, sarà la ricostruzione del percorso, che dovrà introdurre l'elemento di modificazione all'interno di un processo nuovamente coerente (riformulazione di presupposti , degli obiettivi e delle relazioni fra i luoghi).

La norma come bando di concorso definisce inoltre lo strumento attuativo da adottare, se concessione semplice o convenzionata. La norma definisce inoltre gli ambiti pubblici dove il concorso di progettazione è obbligatorio, e gli ambiti, sia pubblici sia privati, dove l'intervento è sottoposto a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o, su richiesta dei privati, a preventivo Progetto di fattibilità, da redigersi attraverso concorso di progettazione. come definito al successivo art. 21 Progettazione strategica

Art. 5 La costruzione di un piano per progetti

Nella Delibera Programmatica sono stati individuati i temi principali che attraversano la città: - Il centro allargato, Dove la città incontra il fiume, I bordi della città.

Questi temi ricomprendono diversi luoghi e diversi progetti che vengono specificati e sviluppati all'interno delle schede normative. Di alcuni temi su luoghi specifici, sono già stati avviati i progetti e sono diventati strumenti attuativi in variante al piano regolatore del 1993 o anticipazione del nuovo piano (il "far facendo").

I temi principali definiscono gruppi di progetti a ognuno dei quali corrisponde una scheda normativa.

Gli obiettivi del progetto, formulati nella scheda normativa, riportano al tema principale e definiscono i rimandi e le connessioni con gli altri luoghi correlati allo stesso tema.

I gruppi principali sono essenzialmente costituiti da - i quartieri - luoghi geografici di progetto, attorno a cui riannodare l'identità fisica e l'autonomia funzionale, dei singoli riconosciuti spazi della città.

I progetti descritti nelle schede normative si intrecciano e si sovrappongono tra loro, dando rappresentazione della complessità urbana.

1. Il centro allargato

La Certosa Reale

Il centro storico

Dove la città incontra il fiume

I quartieri- Oltredora

Dove la città incontra il fiume

I quartieri- Borgonuovo

Dove la città incontra il fiume

I quartieri- Terracorta - Leumann

Il boulevard urbano

I bordi della città

I quartieri- Borgata Paradiso

Il boulevard urbano

I bordi della città

I quartieri- Santa Maria, Regina Margherita

Il boulevard urbano

I bordi della città

I quartieri- Savonera

I bordi della città

2. Dove la città incontra il fiume

Il territorio agricolo

I bordi della città

Il parco agronaturale della Dora

I bordi della città

3. I bordi della città

I bordi della città e le aree di via De Amicis

L'industria in città

Il Campo volo

Dove la città incontra il fiume

I bordi della città e le aree di via Rosa Luxemburg

Dove la città incontra il fiume

L'area ex Piano Insediamenti Produttivi

Art. 6 Come sono organizzate le schede normative e quali termini introduce il piano

Le schede, costruite sul modello dei bandi di concorso, si articolano in paragrafi.

1. *L'ambito* descrive il contesto
2. *Gli obiettivi* definiscono gli obiettivi generali di piano
3. *I motori della trasformazione* indicano quali scelte e progetti a scala più allargata interessano direttamente il luogo svolgendo potenzialmente un ruolo di risorsa e di incentivo all'attuarsi della trasformazione

4. *Il progetto* introduce l'ipotesi di trasformazione definendo gli obiettivi specifici per l'ambito
5. *Le relazioni* indicano connessioni fisico e visive, allineamenti, rapporti tra gli edifici, tra questi e lo spazio aperto del lotto, della strada o di uno spazio pubblico, modalità di occupazione del suolo, spazi significativi esplicitando i modi in cui l'intervento si colloca nel contesto.

   Le *Relazioni* traducono gli obiettivi di piano in indirizzi specifici di intervento .

   Esse, inoltre, individuano le aree pubbliche per le quali è necessario indire un concorso di progettazione e le Aree strategiche per le quali è necessario intervenire mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o, su richiesta dei privati, a preventivo Progetto di fattibilità, da redigersi attraverso concorso di progettazione. secondo le procedure definite al successivo Articolo 21.
6. *Ambiti normativi:* gli ambiti normativi descrivono qualitativamente i luoghi della città. In ogni scheda normativa, sono specificati gli ambiti normativi presenti nel luogo di progetto a cui fa riferimento la singola scheda e per ogni ambito sono specificati i parametri da rispettare per poter intervenire: quantità, ribaltamenti, altezze, indici, destinazioni principali (così come definiti agli articoli 8 e 9).

   Essi sono:
   - case basse
   - case e lavoro
   - palazzine
   - case su strada
   - case alte
   - case alte su strada
   - le case e le corti del centro storico
   - case del villaggio Leumann
   - le catenelle
   - gli aggetti
   - le aree di ricucitura
   - strumenti urbanistici esecutivi
   - l'infrastruttura si fa architettura
   - i luoghi del lavoro
   - i luoghi della modificazione del tessuto urbano
   - i luoghi della rigenerazione urbana
   - i luoghi dell'agricoltura
   - i servizi
   - gli impianti tecnologici
   - parco della Mandria
   - la ferrovia

Al fine di evidenziarne i contenuti, le indicazioni riportate all'interno delle schede normative all'articolo **6.1 Modalità di intervento – Parametri**, sono contraddistinte da diversa colorazione. Detta sezione colorata corrisponde allo stralcio di scheda normativa utile ai fini del rilascio del certificato urbanistico.

Le schede così formulate sono accompagnate da immagini e rappresentazioni grafiche che hanno la funzione di spiegare il testo scritto:

1- foto aeree dell'area in cui sono evidenziati i rapporti con l'intorno;
2- foto di vie, edifici, spazi aperti che in quanto familiari sono facilmente riconoscibili;
3- disegni e immagini di riferimenti possibili (architetture, edifici, spazi aperti, particolari di soluzioni costruttive o di risoluzioni formali) appartenenti anche ad altri luoghi o ad altri contesti

Le schede normative possono essere accompagnate da due ulteriori strumenti:

Il progetto possibile:

Il progetto possibile rappresenta uno stadio avanzato di elaborazione delle scelte progettuali raggiunto a seguito di un percorso di confronto con le occasioni derivanti da congiunture ed esigenze. Questo modo di procedere coniuga la volontà di rapportarsi al contesto, garantendo un controllo delle ipotesi di trasformazione, e la necessità di verificare l'attuabilità dell'intervento; esso descrive solo uno dei possibili modi in cui potrebbe prendere forma il progetto.

Il progetto possibile e le immagini a corredo del testo non hanno valore prescrittivo, ma rappresentano elementi cui fare necessario riferimento in quanto aggiungono informazioni utili all'interpretazione delle norme e alla redazione dei diversi progetti.

Le schede di progetto con i contenuti di piano particolareggiato:

All'interno delle schede normative, per particolari aree del territorio comunale da sottoporre a ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. (*aree di modificazione*, facenti parte dell'ambito normativo *i luoghi della modificazione del tessuto urbano*), sono costituite *schede di progetto* che possono avere i contenuti progettuali assimilabili a quelli del piano particolareggiato ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i.; l'attuazione degli interventi potrà avvenire direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i., ove le schede di progetto precisino i contenuti di piano particolareggiato, e comunque tramite S.U.E. oppure Piano Particolareggiato, qualora prevalesse l'interesse pubblico e fosse necessario utilizzare la procedure espropriative.

Le *schede di progetto* con i contenuti di piano particolareggiato sono altresì previste per gli ambiti interessati da Programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica (aree di rigenerazione, facenti parte dell'ambito normativo "i luoghi della rigenerazione urbana"). Limitatamente a tale fattispecie, la modalità attuativa è stabilita da ogni singola scheda, in linea con i contenuti dello specifico Programma di rigenerazione urbana. Non è ammesso il ricorso a una modalità attuativa differente.

Art. 7 Destinazioni d'uso

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

Le case:

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

Con questa destinazione sono compatibili le seguenti categorie:

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

I luoghi del lavoro:

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

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

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

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

Per ciò che concerne la categoria commerciale, valgono le norme e le eventuali limitazioni previste nei vigenti Criteri comunali per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98.

I luoghi di modificazione del tessuto urbano e *I luoghi della rigenerazione urbana:*

ambiti normativi che si riferiscono ad aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto o rigenerazione urbana, con destinazioni d'uso ammesse miste fra produttivo (P), terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T), ~~e~~ residenziale (R) e servizi (S).

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

All’interno di tali ambiti normativi sono individuate rispettivamente *aree di modificazione* e *aree di rigenerazione*, opportunamente perimetrate, disciplinate da *schede di progetto* che possono avere i contenuti di Piano Particolareggiato, come già descritto in precedenza.

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

Agricoltura:

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

Sono compatibili con questa destinazione, nei limiti indicati dalle specifiche schede normative: destinazione residenziale da cambio d’uso e/o recupero di fabbricati ex rurali. Attività complementari indicate al successivo art. 8. “Ambiti normativi”.

Servizi:

attrezzature di interesse collettivo a carattere socioassistenziale, sanitario, amministrativo, culturale; parchi, giardini, piazze, luoghi per lo sport e il tempo libero, edifici per l’istruzione e la formazione, edifici di culto. Le attrezzature e gli spazi con destinazione a servizi possono essere pubblici o privati. Nella finalità di potenziare la funzione aggregativa dello spazio pubblico e di supportare lo sviluppo economico locale, nell'ambito delle aree individuate a servizi ove siano presenti spazi e/o edifici pubblici inutilizzati è ammesso il riutilizzo degli stessi con inserimento di attività a servizio delle persone e delle imprese quali pubblici esercizi, commercio di vicinato e attività artigianali, purché pertinenti e funzionali all'obiettivo primario di valorizzazione dello specifico contesto urbano e relazionale. L'assegnazione a privati dovrà effettuarsi attraverso bando pubblico che disciplini modalità e durata. Il fabbisogno di parcheggi generato dalle attività si intende in questi casi soddisfatto dalla dotazione presente nell'ambito di quartiere.

Le strade:

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

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

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

Gli impianti tecnologici:

edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluimento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, di deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione, di smontaggio dei prodotti. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali.

Tra questi:

I distributori di carburante

I distributori di carburante, così come classificati all'art. 4 L.R. 23.04.99, n. 8 "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione", fatte salve le prescrizioni riportate nelle singole schede normative e fatto salvo il D.L.G.S. 11.02.98, n.32, "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti…" – nonché la D.G.R. 31.01.2000, n. 48/29266, essi sono localizzabili all'interno dei seguenti ambiti normativi:

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

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

Art. 8 Ambiti normativi

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

- **case basse** individua i luoghi della città in cui sono presenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate. Destinazione principale le case.
- **case e lavoro** individua i luoghi della città in cui sono compresenti case prevalentemente basse ed officine, allineate su strada con cortile interno, in cui sono leggibili segni dei tracciati agricoli. Sono caratterizzati da alta densità edilizia derivata dalla successiva aggregazione di manufatti. Destinazione principale le case.
- **palazzine** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di quattro piani fuori terra, arretrate rispetto al filo strada, e generalmente separate l'una dall'altra da giardino. Destinazione principale le case.
- **case su strada** individua i luoghi della città dove sono dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di quattro piani fuori terra disposte lungo il filo stradale che segnano un fronte tendenzialmente continuo. Destinazione principale le case.
- **case alte** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di sette piani fuori terra, caratterizzate da ampi spazi liberi dedicati a giardino o cortile comune. Destinazione principale le case.
- **case alte su strada** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di piani fuori terra pari a sette, disposte lungo il filo stradale a segnare un fronte prevalentemente continuo. Destinazione principale le case.
- **le case e le corti del centro storico** individua gli immobili posti in un ambito urbano interno ed esterno alla cinta fortificata originaria, come meglio identificato nelle tavole di inquadramento normativo del centro storico. Il tessuto edilizio comprende aree inedificate, case e rustici di carattere rurale, aggregati edilizi di antica formazione disposti prevalentemente su strada, con cortili e orti. Destinazione d'uso principale le case.
- **case del villaggio Leumann** individua le case basse con giardino del villaggio operaio Leumann, che risale alla fine del secolo scorso ed è vincolato ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali. Destinazione principale le case.

I luoghi dell'agricoltura individua quei luoghi del territorio agricolo e del parco della Dora ove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro agricolo. I luoghi dell'agricoltura sono porzioni di territorio periurbano prevalentemente inedificati, limitati da margini a volte incompiuti e/o degradati, interessati dalla progressiva alterazione dell'ambiente rurale a causa dell'avanzare della città. Tali luoghi necessitano di una manutenzione dell'assetto morfologico dei suoli, di una tutela ambientale e riqualificazione paesaggistica "attiva" che salvaguardi ed incentivi lo sviluppo di attività produttive connesse all'agricoltura al fine di valorizzarne il carattere multifunzionale. L'attività agricola infatti, oltre ad assolvere la propria funzione primaria di produzione di beni alimentari, è in grado di fornire servizi secondari utili alla collettività in termini ambientali, sociali (Legge n. 141 del 18/08/2015 «*Disposizioni in materia di agricoltura sociale*») e di sicurezza alimentare. Destinazione principale l'agricoltura. Sono compatibili con questa destinazione nei limiti indicati dalle specifiche schede normative: destinazione residenziale da cambio d'uso e/o recupero di fabbricati ex rurali. Attività complementari indicate in infra al presente articolo.

Gli interventi sono realizzabili in ottemperanza all'articolo 25 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., secondo le disposizioni previste dal D.Lgs. n. 228 del 18/05/2001 «*Orientamento e modernizzazione del settore agricolo»* e secondo le specifiche normative di settore. Gli interventi devono inoltre rispettare i parametri definiti nella specifica scheda normativa.

In questo ambito sono presenti:

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

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

vivai e serre: i luoghi del territorio agricolo preposti ad ospitare attività florovivaistiche e l'edificato afferente alla conduzione di tale attività - commercializzazione del prodotto, rimessaggio attrezzi, residenza del conduttore dell'attività. E' ammessa la commercializzazione di prodotti florovivaistici anche se non di diretta produzione (terraglie e piccola attrezzatura da giardinaggio). La massima superficie lorda di pavimento afferente alla residenza e alle attività di commercializzazione del prodotto non potrà superare i 300 mq. L'installazione di vivai o serre non deve mutare il bilancio idrico del terreno e la superficie interessata da queste attrezzature deve garantire la massima permeabilità. Per la loro costruzione devono essere privilegiati materiali biocompatibili, strutture tecniche costruttive semplici e strutture portanti in legno o ferro.

Nello specifico le serre sono manufatti finalizzati alla produzione agricola o florovivaistica, costituiti da componenti in tutto o in parte trasparenti, atte a consentire il passaggio della luce ed a garantire la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione totale o parziale dell'ambiente esterno. La loro installazione è consentita esclusivamente alle aziende agricole. Si considerano le serre come segue:

- *serra fissa*: serra realizzata con materiali che consentono il passaggio della luce con strutture durevoli, di tipo prefabbricato o eseguite in opera - senza elementi in elevazione in muratura - e stabilimente infisse al suolo. Sono destinate ad ospitare colture prodotte in condizioni climatiche artificiali non garantite stagionalmente, riproducendo artificialmente specifiche condizioni di luce, temperatura ed umidità; esse

non hanno limiti temporali di utilizzo. L'installazione di suddette opere è soggetta a SCIA e, se ne ricorrono i presupposti, al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche;

- *serra con copertura stagionale*: serra realizzata con materiali leggeri e semplicemente appoggiata al suolo, senza alcuna modificazione dello stato dei luoghi. La loro installazione è consentita solo per alcuni mesi consecutivi;
- *serra con copertura pluristagionale*: serra realizzata con materiali leggeri e fissata al suolo con semplici ancoraggi. Eventuali pannellature fisse possono riguardare solamente il perimetro esterno. La copertura, da realizzarsi con materiali facilmente asportabili, è consentita solo per alcuni mesi consecutivi all'anno.

manufatti temporanei: strutture leggere, diverse dalle serre, necessarie per le utilizzazioni di breve durata strettamente legate alle attività agricole e complementari, che soddisfano contemporaneamente i seguenti requisiti:

- risultano realizzati con materiali leggeri e per una superficie coperta massima stabilita in mq 30;
- non alterano in modo permanente il terreno su cui vengono installati né i suoi caratteri storicizzati (non presuppongono alterazioni morfologiche dei terreni, modifiche agli assetti vegetazionali, manomissioni delle sistemazioni idraulico-agrarie, storiche o tradizionali, alterazioni al sistema drenante superficiale);
- risultano semplicemente appoggiati al suolo o eventualmente ancorati ad esso senza però la presenza di opere di fondazione, piattaforme artificiali e/o opere permanenti in muratura;
- sono adibiti a deposito, protezione o ricovero temporaneo di attrezzi e/o animali, oppure alla vendita diretta di prodotti aziendali.

luoghi del lavoro in area impropria: gli edifici già esistenti o condonati, alla data di adozione del piano, con destinazione produttiva presenti nei luoghi di progetto Il territorio agricolo e Il parco agronaturale della Dora. Per tali luoghi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento una tantum, così come definiti al successivo articolo 10.1.

Ai sensi del D.Lgs n.228 del 18/05/2001 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo" si considerano abilitati all'esercizio dell'attività agricola, all'interno dei luoghi dell'agricoltura, i soggetti imprenditori agricoli in forma singola o associata, i coltivatori diretti e le società semplici esercenti tali attività.

Si considerano attività agricole la coltivazione del fondo, la selvicoltura, l'allevamento di animali e le attività connesse così come definito dalla medesima legge; a queste ultime si aggiungono le attività contenute all'interno della Legge n.141 del 18/08/2015 "*Disposizioni in materia di agricoltura sociale*".

attività estrattiva temporanea in area agricola: luogo del territorio agricolo ove è presente l'attività estrattiva nel rispetto della perimetrazione indicata dallo specifico piano di coltivazione autorizzato e nei limiti temporali definiti dall'autorizzazione alla coltivazione della cava.

Attività complementari ai luoghi dell'agricoltura

Sono considerate complementari le attività che, pur differenti dall'attività specificatamente agricola, si rapportano ad essa con funzione di complemento, attivando sinergie economiche di supporto, incentivando la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e del paesaggio agricolo, promuovendo la fruizione turistica e naturalistica del territorio rurale e la tutela e il benessere degli animali da reddito e da affezione.

In ragione di tali obiettivi e opportunità, le attività complementari sono ammesse unicamente nell'ambito degli edifici esistenti alla data di adozione della Variante n. 15 - purché serviti alla stessa data da adeguate opere di

urbanizzazione primaria - per finalità di recupero edilizio, riuso e/o di valorizzazione ambientale e paesaggistica del contesto.

Fatto salvo quanto disciplinato dalle specifiche schede normative, all'interno dell'ambito normativo "i luoghi dell'agricoltura" sono pertanto ammesse le seguenti attività complementari:

- ***Attività agrituristica***. Attività di ricezione e ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli al fine di promuovere i prodotti agroalimentari locali con possibilità di pernottamento e alloggio degli ospiti secondo quanto previsto dalla Legge Regionale n. 2 del 23/02/2015 «*Disposizioni in materia di esercizio delle attività agrituristiche»* - e dal successivo Decreto Presidente Giunta Regionale 1/03/2016, n. 1 «*Regolamento regionale recante:"Disposizioni regionali relative all'esercizio e alla funzionalità delle attività agrituristiche e dell'ospitalità rurale familiare in attuazione dell'articolo 14 della legge regionale 23 febbraio 2015, n. 2».*
- ***Attività di agro-ristorazione***. Distinta dall'attività agrituristica, l'attività di agro-ristorazione prevede la sola somministrazione, senza possibilità di pernottamento e alloggio degli ospiti.
- ***Mercato dei coltivatori***. Mercati nei quali gli imprenditori agricoli possono vendere i propri prodotti direttamente al consumatore, realizzando il concetto di filiera corta e "km zero". L'istituzione e la gestione di spazi dedicati a tale attività deve avvenire di concerto e in convenzione con il Comune, come previsto dal DM 20 novembre 2007 «*Attuazione dell'articolo 1, comma 1065, della Legge 27/12/2006, n.296, sui mercati riservati all'esercizio della vendita diretta da parte degli imprenditori agricoli»*.
- ***Attività di allevamento e addestramento delle razze canine***. Regolamentata dalla Legge n. 349 del 23/081993 «*Norme in materia di attività cinotecnica».*
- ***Pensioni e rifugi per la tutela e il benessere degli animali***. Attività con sede in impianto privato esercitata in base alle disposizioni contenute nel Regolamento di attuazione della L.R. n. 34 del 26/07/1993 «*Tutela e controllo degli animali da affezione»* approvato con D.C.R. 697/1993 e D.P.G.R. 4359/1993».
- ***Fattoria didattica***. Aziende agricole opportunamente attrezzate e preparate per offrire l'opportunità di conoscere l'attività agricola nel suo insieme. Le aziende agricole che intendono intraprendere questo percorso innovativo devono rispettare i parametri definiti nel documento prodotto dalla Regione Piemonte «*Carta degli impegni e della qualità»* come previsto dalla D.G.R. 25/05/2009, n. 1-11456.
- ***Agricoltura sociale***. Strutture per supportare attività legate alla funzione sociale dell'agricoltura come esplicitato dalla Legge n.141 del 18/08/2015 «*Disposizioni in materia di agricoltura sociale»*
- ***Ambulatori veterinari***. Attività svolta all'interno dei parametri contenuti nella Deliberazione della Giunta Regionale 24/04/2006, n. 21-2685, che recepisce quanto preposto dalla Conferenza Stato Regioni nella seduta del 26/11/2003 «*Accordo tra il Ministro della Salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e Bolzano per la definizione dei requisiti strutturali, tecnologici ed organizzativi minimi richiesti per l'erogazione delle prestazioni veterinarie da parte di strutture pubbliche e private»*.
- ***Spazi e strutture di fruizione ecoturistica***. Attività ricettive e di somministrazione legate alla fruizione naturalistica del territorio rurale. Le aree e gli edifici interessati dovranno essere valorizzati secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale e il contesto paesaggistico. La sistemazione complessiva dovrà prevedere la realizzazione di sentieri, spazi attrezzati per la sosta ciclopedonale, spazi per la sosta veicolare su fondo bianco nelle quantità richieste dalla normativa,

evitando comunque una rigida strutturazione delle aree e una eccessiva concentrazione degli stalli. Non è ammesso un incremento della superficie impermeabilizzata esistente.

- ***esercizi commerciali di vicinato***. Tali attività sono ammesse in numero di una fino alla concorrenza massima di mq 250 di Sup. di vendita nell'ambito dell'edificio esistente da valorizzare e/o riutilizzare e per esigenze di sinergia economica con l'attività principale agricola. L'insediamento di tali attività, in ogni caso riconoscibili nei limiti della complementarità e del supporto economico alle attività definite propriamente agricole, è subordinato a interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica del contesto, da stabilire in convenzione con il Comune, nonché all'esistenza di spazi attrezzati per la sosta veicolare nelle quantità minime richieste dalla normativa. Non è ammesso un incremento della superficie impermeabilizzata esistente. Il rilascio del titolo abilitativo è in ogni caso subordinato alla stipula della predetta convenzione.

- **le aree di ricucitura** individua alcuni luoghi specifici della città consolidata che possono attivare relazioni significative fra differenti parti di città. Esse possono essere destinate a case di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e servizi o solo a servizi, come meglio evidenziato nelle specifiche schede normative.
- **gli aggetti** individua i luoghi legati a corso Francia dove la volontà di modificare il rapporto delle case con il corso diventa occasione insieme per realizzare momenti di arricchimento dello spazio urbano con l'inserimento di piccole architetture, con carattere di *dehors*. Destinazione d'uso: luoghi del lavoro con limitazione a spazi commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, spazi legati alle attività della cultura, del tempo libero, della ricettività, del credito e delle assicurazioni e attrezzature di interesse collettivo.
- **strumento urbanistico esecutivo** individua i luoghi della città ove le modificazioni sono definite da strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata in corso di validità, le cui modalità di intervento sono riportate all'interno di norme di attuazione specifiche.
- **l'infrastruttura si fa architettura** individua i luoghi dove le reti infrastrutturali - viabilità, ferrovia - intersecano la vita della città realizzando cavalcavia, sovrapassi e passerelle. Si tratta di ambiti dove è possibile realizzare, anche attraverso interventi di riqualificazione ambientale, piccole architetture al servizio della città.
- **i luoghi del lavoro** individua quei luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione i luoghi del lavoro, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio. Destinazione principale: luoghi del lavoro.

  Per quanto riguarda il commercio al dettaglio, la compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie distributive di vendita è delineata dai vigenti Criteri comunali per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98.

  In questo ambito sono presenti:

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

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

- **i luoghi di modificazione del tessuto urbano** individuano porzioni di territorio, un tempo caratterizzate da un determinato assetto urbanistico e da stabiliti equilibri funzionali e che, in seguito alla perdita dei caratteri originari, hanno reso necessari interventi di riqualificazione, riassetto e completamento del tessuto urbano.
  In tali aree le destinazioni d'uso ammesse sono sia il produttivo (P) che il terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T) che il residenziale (R): all'interno dell'ambito, per i sub-ambiti di intervento diretto denominati *aree di modificazione*, sono costruite apposite schede progettuali che devono avere il contenuto di piano particolareggiato ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i. In tal caso gli interventi potranno essere attuati direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. In alternativa, sarà comunque possibile operare tramite S.U.E. Tali aree sono considerate di categoria B e C secondo il D.M. 2.4.68 n. 1444, di ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 lett. e, g della L.R. 56/77 e s.m.i.
- **i luoghi della rigenerazione urbana** individuano quelle porzioni di territorio costruito interessate da Programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica, promossi nella finalità di restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale a spazi caratterizzati da fenomeni di degrado e abbandono, limitando la dispersione urbana in un'ottica di sostenibilità. Per i sub-ambiti di intervento diretto, denominati *aree di rigenerazione*, sono costruite apposite schede di progetto con i contenuti di piano particolareggiato, in linea con le previsioni dello specifico Programma di rigenerazione urbana.
- **le catenelle** individua luoghi attorno a cui restituire centralità e identità ai singoli quartieri. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di riqualificazione dello spazio pubblico in grado di attivare riverberazioni significative anche sullo spazio privato. Le catenelle sono individuate come luoghi idonei per la localizzazione di attività commerciali al fine di favorire una presenza qualificata di servizio di prossimità, migliorando la produttività del sistema e del servizio reso ai consumatori.
- **i servizi** individua i luoghi destinati a servizi, specificandone la denominazione, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città. Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale 25 mq ad abitante e a scala sovracomunale 17,50 mq ad abitante. In relazione al modificato indice abitativo da 33,3 mq ad abitante a 38,3 mq ad abitante, la quantità di servizi da individuarsi a scala comunale diventa pari a 29 mq ad abitante per gli interventi con indice edificatorio inferiore o uguale a 1mq/mq, mentre è pari a 46 mq ad abitante per gli interventi con indice edificatorio superiore a 1 mq/mq. Tale differenza risponde ad un meccanismo di perequazione delle aree.

  Tra gli spazi aperti che concorrono a soddisfare il fabbisogno a servizi della città si definiscono:
  - giardini attrezzati - gli spazi urbani con alberi e piante ornamentali, attrezzature per il gioco dei bambini e spazi per la sosta e lo svago;
  - prato alberato - gli spazi urbani trattati a prato in cui siano messi a dimora alberi la cui specie arborea è specificata nelle tavole normative;
  - parco attrezzato - lo spazio urbano con alberi di diverse specie arboree con attrezzature ginniche, spazi dedicati alla sosta ed allo svago, chioschi e gazebi, percorsi attrezzati e viali;

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

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

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

- **la Certosa Reale e il parco Dalla Chiesa**

– **gli impianti tecnologici** individua luoghi della città ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluimento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, di deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione, di smontaggio dei prodotti ove previsto nella specifica scheda normativa. E' ammessa la commercializzazione dei prodotti dello smontaggio. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali. Tra questi: *I distributori carburante*

– **parco della Mandria** individua quei luoghi del territorio collegnese compresi nel parco regionale La Mandria, sottoposti a norme specifiche relative al Piano d'Area del Parco Regionale La Mandria.

– **la ferrovia** individua quei luoghi del territorio interessati dalla infrastruttura e ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti funzionali all'esercizio ferroviario. Sono ammessi interventi necessari al mantenimento e all'adeguamento dell'esercizio ferroviario, ivi compresi quelli destinati all'utenza. Gli interventi sono oggetto di autorizzazione o di concessione semplice.

Art. 9 <u>Parametri urbanistici ed edilizi per il dimensionamento degli interventi</u>

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

Superficie fondiaria (Sf)

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

Superficie territoriale (St)

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

Superficie coperta (Sc)

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

Rapporto di copertura (Rc = Sc/Sf)

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

Superficie lorda di pavimento (Slp)

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

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

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

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

Per gli edifici già esistenti alla data di adozione del presente piano, che presentino il piano pilotis, anche in caso di saturazione degli indici, è comunque possibile la chiusura dello spazio pilotis, volta a realizzare nuovi ambienti. Nel caso in cui questi ultimi siano destinati a funzioni escluse dal computo della superficie lorda di pavimento, detto intervento non sarà oneroso; qualora invece, previa delibera di assemblea condominiale, si decida di insediare al piano terra spazi residenziali e attività compatibili con la residenza, saranno dovuti gli oneri afferenti la specifica destinazione.

Per i luoghi del lavoro sono escluse dal calcolo della superficie lorda di pavimento le superfici di: vani scala, vani ascensori, atri, androni, balconi, terrazze, logge, pensiline, tettoie, verande, gli spazi destinati alla raccolta

differenziata di rifiuti solidi assimilabili, qualora non sia riconoscibile come attività che produca reddito fino ad un massimo di 16 mq per i luoghi del lavoro, i vani tecnici e i parcheggi pertinenziali. Per i luoghi del lavoro sono considerati inclusi nella Slp i magazzini interrati, così come le autorimesse interrate e fuori terra con funzione non di parcheggio pertinenziale e non assoggettate a uso pubblico.

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

Per gli esercizi commerciali al dettaglio, la S.L.P. è valutata, oltre che sulla base di quanto specificato per i luoghi del lavoro, anche in base alle ulteriori precisazioni presenti nei vigenti Criteri comunali per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98.

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

- Stazioni di servizio: negli ambiti normativi *i servizi*, Slp minimo 1.000 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 200 ml; negli ambiti normativi *i luoghi del lavoro*, Slp minimo 1.200 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 300 ml; negli ambiti normativi *i luoghi dell'agricoltura*, Slp minimo 1.500 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 600 ml;
- Stazioni di rifornimento: negli ambiti normativi *i servizi*, Slp minimo 800 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 200 ml; negli ambiti normativi *i luoghi del lavoro*, Slp minimo 1.000 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 300 ml; negli ambiti normativi *i luoghi dell'agricoltura*, Slp minimo 1.200 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 600 ml;
- Chioschi: negli ambiti normativi *i servizi*, Slp minimo 400 mq, massimo 20 mq – distanza minima 200 ml; negli ambiti normativi *i luoghi del lavoro*, Slp minimo 500 mq, massimo 20 mq – distanza minima 300 ml; negli ambiti normativi *i luoghi dell'agricoltura*, Slp minimo 700 mq, massimo 20 mq – distanza minima 600 ml;

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

Superficie di vendita (Sv)

Per la definizione di Superficie di vendita si fa riferimento ai vigenti Criteri comunali per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98.

Superficie di vendita annessa ad attività produttiva (Svp)

Per la definizione di Superficie di vendita annessa ad attività produttiva si fa riferimento ai vigenti Criteri comunali per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98.

Indice di edificabilità territoriale (It = Slp/St)

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

Indice di edificabilità fondiaria (If = Slp/Sf)

L'indice di edificabilità fondiaria (If) esprime la massima superficie lorda di pavimento realizzabile sul lotto (Sf). Per ottenere la superficie lorda di pavimento realizzabile su ogni lotto fondiario è sufficiente moltiplicare

la superficie fondiaria per l'indice di edificabilità fondiaria definito dal piano per i singoli ambiti normativi ossia Slp = Sf x If

Altezza massima degli edifici (H)

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

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

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

case basse: 10 m
case e lavoro: 10 m
palazzine: 13 m
case su strada: 13 m
case alte : 22 m
case alte su strada : 22 m
gli aggetti : 6 m
i luoghi del lavoro : 13 m
i luoghi dell'agricoltura
vivai e serre: 7 m
capannoni rurali : 7 m

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

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

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

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

Numero di piani

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

La realizzazione del piano sottotetto abitabile e del piano arretrato è ammessa oltre il numero di piani consentiti dalle singole schede normative, nel rispetto dei parametri dei relativi ambiti normativi e purché detti

volumi rientrino all'interno della sagoma limite determinata dall'inclinata 1 verticale / 2 orizzontale (pendenza max 50%) riportata dai punti distanti in orizzontale mt 1.50 dalla linea di intersezione delle facciate con la linea d'estradosso dell'ultimo solaio piano.
I locali abitabili così ricavati devono essere realizzati nel rispetto delle leggi statali, regionali e dei regolamenti comunali. In tal caso il numero di piani è da intendersi, convenzionalmente, incrementato di uno.
Nei sottotetti di tipo abitabile potranno essere aperti abbaini, finestre rase, terrazzini.
La copertura a tetto piano è sempre ammessa.
La realizzazione del piano sottotetto non abitabile è ammessa con unica e specifica destinazione di volume tecnico.
Tale locale deve essere accessibile esclusivamente con botola d'ispezione dotata di scala retrattile localizzata in spazi di uso comune.
E' consentita l'apertura di un solo lucernaio delle dimensioni massime di mt. 0,80 x 0,80 al fine di consentire l'accesso alla copertura per ogni ordine di manutenzione.
In tale vano tecnico non sono ammesse tramezzature, finestrature nonché finiture e predisposizioni di qualsiasi tipo finalizzate alla successiva trasformazione ad uso abitativo del vano in argomento quale impianto elettrico, idrico, termico. E' fatta comunque eccezione per quelle legate al funzionamento degli impianti tecnici presenti (ascensore, centrale termica, impianti di condizionamento).
L'altezza del colmo del tetto, calcolata dall'estradosso del solaio dell'ultimo piano consentito dalle singole schede normative all'intradosso del colmo stesso, non può essere superiore a mt. 2,20.
Nel caso di travi ribassate, la predetta altezza va comunque misurata sopra trave e non sottotrave.
L'imposta delle falde del tetto, calcolata sui fronti dell'edificio dal piano di calpestio del piano sottotetto all'estradosso della linea di falda del tetto, non deve essere superiore a mt 0,50.

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

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

Distanza

La distanza tra gli edifici con fronti finestrati (Def), tra gli edifici con fronti non finestrati (De), tra questi e i confini dei lotti (Dc), la distanza dal ciglio stradale (Ds). In presenza di fasce di rispetto indotte dalla presenza di infrastrutture viarie e ferroviarie la distanza tra i fabbricati e l'infrastruttura si misura in metri a partire dai muri perimetrali esterni degli edifici.
Si intendono fronti non finestrati quelli ciechi o quelli in cui siano presenti luci e viste.
Gli ambiti normativi **case su strada** e **case alte su strada** prevedono l'obbligo dell'allineamento a filo strada; esso è altresì obbligatorio laddove indicato sulle Tavole di inquadramento normativo.

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

Bassi fabbricati

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

Superficie permeabile

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

Filo strada

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

Sagoma

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

Art. 10 Tipi di intervento

Fatte salve le specifiche prescrizioni indicate nelle schede normative,gli interventi ammessi, subordinati a procedura tecnico amministrativa da sottoporsi all'Amministrazione Comunale, sono: 1- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente; 2- la modificazione del tessuto edilizio esistente; 3- la modificazione del tessuto urbano; Interventi una tantum (art.10.1); Mutamento di destinazione d'uso (art. 10.2)

1- La conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente:

Manutenzione ordinaria è intervento sostanzialmente rivolto a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture, senza alterare i caratteri originari dell'edificio, né aggiungere nuovi elementi.

Manutenzione straordinaria è intervento sostanzialmente rivolto a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando opere che non comportino modificazione della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originale dell'edificio e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso. Nel caso di edifici destinati ai luoghi del lavoro, la manutenzione straordinaria comprende le opere necessarie a garantire il rispetto delle normative sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni.

Restauro e risanamento conservativo riguarda interventi principalmente rivolti alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento e recupero igienico funzionale compatibile con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Recupero ambientale riguarda interventi rivolti alla conservazione e valorizzazione degli spazi aperti dei quali s'intende operare il recupero dei caratteri tipologici e storico- ambientali (strade, muri di recinzione, giardini e loro assetto storico).

Ristrutturazione con prescrizioni particolari riguarda immobili vincolati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77 e s.m.i, Gli interventi, volti alla conservazione e valorizzazione degli edifici, devono avvenire

nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici, formali, strutturali e artistici del manufatto originario e attraverso l'utilizzo di tecniche e materiali non invasivi. E' comunque ammessa la demolizione di elementi o superfetazioni non congrue con l'organismo originario; il recupero di tali superfici lorde non è mai ammesso.

Ristrutturazione edilizia è intervento volto al riutilizzo di edifici esistenti attraverso opere di trasformazione edilizia e d'uso, mantenendo la sagoma dei fabbricati, salvaguardando caratteri, tipologie ed elementi di pregio. E' sempre ammessa la ristrutturazione edilizia con aumenti di superficie lorda di pavimento e con il riutilizzo di edifici secondari esistenti alla data di adozione del piano destinati ad usi diversi, quali spazi coperti a carattere permanente fienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone gli elementi costitutivi originari.

Ricostruzione questo intervento comprende la ricostruzione di edifici con la stessa superficie lorda di pavimento, la stessa sagoma, la medesima altezza dell'edificio preesistente su aree rese libere a seguito di crollo, derivato da calamità naturali, eventi bellici, incendi, da documentare con perizia giurata a firma di tecnico abilitato, così come da demolizione imposta da ordinanza sindacale, a seguito di verificata labilità dell'edificio. Questa norma vale solo laddove sia unicamente prevista la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente.

2- La modificazione del tessuto edilizio esistente:

Demolizione è intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un edificio.

Nuova edificazione questo intervento comprende sia la costruzione di nuovi edifici su aree libere da eseguirsi fuori terra o interrati, sia opere volte ad aumentare la superficie lorda di pavimento di edifici esistenti, modificandone la sagoma, l'altezza, la superficie lorda di pavimento.

3- La modificazione del tessuto urbano:

Ristrutturazione urbanistica interventi che sostituiscono il tessuto esistente, modificando il disegno dei lotti, degli isolati, delle strade.

Nuovo impianto interventi che utilizzano aree inedificate specificando il disegno degli isolati o delle strade

Art. 10.1 Interventi Una Tantum

Fatti salvi i vincoli esistenti e quanto prescritto dalle singole schede normative, sono ammessi interventi di ampliamento una tantum solo in caso di saturazione degli indici e una sola volta rispetto alla vita dell'immobile, nei seguenti casi:

case uni e bi familiari sull'intero territorio: 20% slp con un minimo, comunque consentito, di 20 mq ed un massimo di 30 mq

case e cascine nei luoghi dell'agricoltura: 20% slp con un minimo, comunque consentito, di 20 mq ed un massimo di 30 mq

i luoghi del lavoro in area impropria nei luoghi dell'agricoltura: 20 % della slp con un massimo di 150 mq

i luoghi del lavoro in ambito case e lavoro: 20 % della slp con un minimo comunque consentito di 30 mq e un massimo di 75 mq

i luoghi del lavoro in area propria: 20 % della slp e comunque con un massimo di 150 mq

centro storico: massimo 10 mq

In particolare, si specifica che in caso di presenza di infrastrutture viarie e ferroviarie, gli ampliamenti una tantum sono ammessi sul lato opposto dell'infrastruttura viaria o ferroviaria da salvaguardare, ai sensi dell'articolo 27 della l.r.56/77, comma 12.

Ai sensi del medesimo articolo, comma 5, nella fascia di rispetto imposta dalla presenza del cimitero sono ammessi unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume: non sono pertanto ammessi interventi una tantum.

Art. 10.2 Mutamento di destinazione d'uso

Costituisce mutamento di destinazione d'uso, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti destinazioni d'uso:

a) le case;
b) i luoghi del lavoro che ricomprendono le seguenti categorie: (P) produttivo industriale e artigianale; (T) commerciale; turistico ricettive, direzionale;
c) i luoghi dell'agricoltura;

Costituisce inoltre mutamento di destinazione d'uso il passaggio da una all'altra delle categorie ricomprese all'interno della destinazione d'uso i luoghi del lavoro, da P a T e all'interno della categoria T, il passaggio dall'una all'altra delle sottocategorie (commerciale; turistico ricettivo, direzionale).

Art. 11 Modalità di intervento

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

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

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

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

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

Il Progetto Unitario è costituito almeno dalla seguente documentazione:

- relazione descrittiva indicante i principi insediativi e compositivi caratterizzanti la proposta progettuale nel suo insieme (parti costruite e spazi liberi) e il rapporto con il tessuto edilizio circostante;

– tavole grafiche contenenti:

- prospetti di tutti i fronti degli edifici, in scala non inferiore a 1:200, con fotoinserimento nel contesto edilizio esistente;
- sezione-tipo per ogni fabbricato in scala non inferiore a 1:200;
- rappresentazione tridimensionale del progetto inserito nel contesto (rendering);
- particolari costruttivi in una scala idonea a descrivere le scelte tipologiche e tecnologiche adottate, con puntuale indicazione dei materiali e dei colori scelti;
- dimostrazione del rispetto dei parametri dell'ambito normativo di riferimento, con particolare riguardo all'articolazione e al trattamento delle aree libere.

Interventi della Pubblica Amministrazione su aree pubbliche

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

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

Art. 12 Dimensionamento e cessione delle aree a servizi

In relazione alle dimensioni degli interventi consentiti nei diversi ambiti normativi, così come specificato nelle singole schede normative, il piano dimensiona le aree a sevizi di interesse comunale nel rispetto della quota prevista dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i. Tali aree sono individuate nella tavola di inquadramento normativo e in alcuni casi specifici, così come riportato nelle singole schede normative, tali aree dovranno essere reperite all'interno dell'ambito di intervento.

Alfine di individuare meccanismi di perequazione reale sul territorio e di promuovere la qualità urbana, negli ambiti, con destinazione *Le case,* in cui il parametro relativo all'indice fondiario sia inferiore a 1 mq/mq è prevista la cessione o monetizzazione di una superficie destinata a servizi pari a 29 mq ad abitante insediabile, mentre ove tale parametro superi 1 mq/mq è prevista la cessione o monetizzazione, di una superficie destinata a servizi pari a 46 mq ad abitante insediabile. Per le case alte su strada di corso Francia, 3 mq (dei 46 mq complessivi da dismettere per abitante) dovranno essere obbligatoriamente dismessi sul lotto o nell'isolato di pertinenza e destinati a parcheggio pubblico. Negli altri casi tale quota dovrà essere prioritariamente reperita nell'ambito di quartiere, anche attraverso parcheggi pluripiano da realizzarsi su aree con destinazione a servizi.

Per gli interventi che generano superficie a servizi inferiore o uguale a 300 mq, riferiti alle sole aree destinate a verde di quartiere e a parcheggio (pari a 17 mq/ab), è sempre ammessa la monetizzazione della stessa in luogo della cessione. Per gli interventi che generano superficie a servizi superiore a 300 mq, riferiti alle sole aree destinate a verde di quartiere e a parcheggio (pari a 17 mq/ab), l'ambito in cui verranno cedute le aree è individuato in via prioritaria all'interno dell'isolato, in subordine, all'interno del quartiere ed in fine all'interno dei quartieri contermini, qualora vi siano ancora aree disponibili tra i servizi puntualmente individuati dal piano. Ove tali aree non siano più disponibili è ammessa la loro monetizzazione in luogo della cessione.

La superficie a servizi da dismettere o da monetizzare per i luoghi del lavoro è determinata in relazione al tipo di intervento. Nel caso di conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e nel caso di modificazione del

tessuto edilizio esistente la dismissione deriva dal tipo di categoria esistente Produttivo (P) o Terziario (T). Per i luoghi del lavoro della categoria P è pari al 10% della superficie fondiaria, per i luoghi del lavoro della categoria T all'80% della superficie lorda di pavimento.

Nelle *aree di modificazione* di P.R.G.C. ricomprese negli ambiti normativi *I luoghi della modificazione del tessuto urbano,* sottoposte a ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i., e disciplinate dalle *schede di progetto* aventi – per alcuni casi – *il contenuto di piani particolareggiati* ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i., la dismissione di aree a servizio della residenza è pari a 29 mq/ab.

Al di fuori della residenza, la dismissione deriva dal tipo di categoria esistente Produttivo (P) o Terziario (T): per il produttivo (categoria P) è pari al 20% della superficie fondiaria, per il terziario – direzionale – commerciale (categoria T) è pari al 100% della superficie lorda di pavimento.

Per quanto attiene alle *aree di rigenerazione* ricomprese nell'ambito normativo *I luoghi della rigenerazione urbana*, si rimanda integralmente alle specifiche schede di progetto.

Le *schede di progetto* di volta in volta elencano le quantità di cui sopra, nonché forniscono un'indicazione qualitativa circa il loro posizionamento cartografico.

Per quanto riguarda il fabbisogno di parcheggi per il commercio al dettaglio in sede fissa (nuove autorizzazioni commerciali, ampliamenti, trasferimenti di esercizi commerciali), fatta salva l'osservanza dello standard urbanistico di cui all'art. 21 1° comma punto 3 della Legge regionale 56/77 e s.m.i., in conformità all'art. 21 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i., per gli esercizi superiori a 400 mq di superficie di vendita, dovrà essere verificata anche la dotazione del fabbisogno totale di posti a parcheggio indicato nei vigenti Criteri comunali per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98. Nel caso di esercizi esistenti o di nuove autorizzazioni commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq attivabili in locali già esistenti ed aventi destinazione d'uso commerciale che non comportino incremento di superficie lorda di pavimento o di superficie di vendita e che non realizzino modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare, misto) il fabbisogno di parcheggi si considera soddisfatto. Per gli esercizi di vicinato ubicati in tutti gli ambiti normativi con destinazione principale *Le case* è consentita:

- negli edifici esistenti, senza ampliamento, la monetizzazione del 50% della quota a parcheggi prevista dall'art. 21 della Legge regionale 56/77 e s.m.i., la restante quota si considera soddisfatta;
- nei nuovi interventi e/o ampliamenti, la monetizzazione del 50% della quota a servizi prevista dall'art. 21 della Legge regionale 56/77 e s.m.i., mentre la restante quota, destinata a parcheggio, deve essere garantita in loco.

Nel caso di impianti di distribuzione carburanti con attività commerciali la superficie minima di parcheggio è pari a 0,5 mq/mq con un minimo assoluto di mq 300.

<u>Cessione di aree a servizi in caso di mutamento di destinazione d'uso:</u>

La trasformazione da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento anche in assenza di incremento della stessa.

Per la modificazione del tessuto urbano nei luoghi di progetto I bordi della città e le aree di via De Amicis e Il Piano degli insediamenti Produttivi, la superficie da dismettere o monetizzare è puntualmente regolata dalla specifiche norme.

Art. 13 Fasce di rispetto

Le fasce di rispetto comprendono tutte le aree che non possono essere edificate. Su dette aree potranno unicamente essere realizzate le cabine di trasformazione elettrica, così come i volumi tecnici funzionali all'esercizio delle attività di erogazione di servizi infrastrutturali – luce, acqua, gas, telefonia fissa.

Su edifici esistenti già realizzati in dette fasce è possibile intervenire con le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine della conservazione degli immobili e del tessuto edilizio, sono esclusi tutti gli altri interventi.

Art.13.1 Fascia di rispetto stradale

Tali fasce hanno l'obiettivo di garantire la visibilità dell'intorno in prossimità degli incroci stradali e permettere ampliamenti delle corsie e nuovi allacciamenti.

E' possibile mettere a dimora elementi arborei purché questo non comprometta la visibilità, mantenere o porre colture agricole, realizzare parcheggi pubblici.

E' inoltre possibile la realizzazione di chioschi, edicole ed impianti per il deposito e la distribuzione di carburante oltre che di vani interrati purché sia stipulata un'impegnativa unilaterale relativa alla loro demolizione, a spese del proprietario (con l'esclusione di ogni pretesa di maggiorazione d'indennità di espropriazione derivante dalla stessa demolizione) , se si dovesse rendere necessario realizzare ampliamenti tali da compromettere l'esistenza di tali manufatti.

Nel rispetto del nuovo Codice della strada "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" D.P.R. dicembre 1992, n.495 e s.m.i. vengono definite le fasce di rispetto stradale entro le quali non è possibile alcuna edificazione:

dalla tangenziale 60 metri fuori dal centro abitato e 40 metri all'interno. Per gli ambiti via Nazioni Unite e per il luogo di progetto ex PIP tale fascia di rispetto è da considerarsi di mt. 30 anziché di mt. 40;

dalle strade extraurbane principali (viale Certosa Lotto II) 40 metri;

dalle strade extraurbane secondarie (S.P. 176) 30 metri;

dalle strade urbane di scorrimento (viale Certosa) 20 metri;

dalle strade locali fuori dal perimetro del centro abitato 20 metri;

dalle strade vicinali, campestri, interpoderali 5 metri dall'asse stradale.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 26, commi 3 e 5, del Regolamento C.d.S..

Nella tavola di inquadramento normativo, ove non siano espressi allineamenti differenti, è ammessa l'edificazione su filo strada.

Limitate modifiche del tracciato viabilistico delle strade in progetto, che siano comprese all'interno delle fasce di rispetto stradali, non comportano variante di piano regolatore.

Art.13.2 Fascia di rispetto linea ferroviaria

La linea ferroviaria in sede propria può essere separata dalle proprietà laterali e dalle strade con siepi, muri o recinzione stabile come ritenuto necessario ai fini della sicurezza.

I fabbricati e le opere esistenti lungo la linea ferroviaria devono essere mantenuti in condizioni tali da non compromettere la sicurezza dell'esercizio, su tali edifici sono ammesse le sole opere di conservazione degli immobili e del tessuto edilizio, con esclusione di interventi volti alla ristrutturazione edilizia come previsto ai sensi dell'art. 60 della legge 29 luglio 80 n. 385 e D.M. 3 agosto 1991.

In relazione alla possibilità di quadruplicamento della linea ferroviaria la fascia di rispetto ha una profondità di 30 metri misurati a partire dal filo della rotaia più esterna, salvo eventuali deroghe come previsto dal D.P.R. 11.7.1980. n. 753

Art.13.3 Fascia di rispetto aeroportuali.

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

Art.13.4 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Lungo le sponde del fiume, dei torrenti e dei canali non è ammessa la realizzazione né di edifici, né di opere in profondità, per una distanza di 50 metri dal fiume Dora Riparia, 12,5 metri dai canali, in caso di attraversamento di parti esterne all'abitato/edificato, e di 5 metri dai canali, in caso di attraversamento di parti comprese nell'abitato/edificato, così come indicati in cartografia alle Tav. 11.4 -Tavola del reticolato idrografico superficiale, delle opere di difesa idraulica e fasce fluviali, e alle tavole 11.7.1 e 11.7.2 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'utilizzazione urbanistica, ai sensi dell'art. 29, comma 2, della legge 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo", così come modificato dall'art. 45 della L.R. 3/2013 (Fatti salvi il R.D. n. 523 del 25/7/1904 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni di legge alle opere idrauliche delle diverse categorie" e la Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 ottobre 1998, n. 14 LAP/PET, Determinazione delle distanze dei fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua, ai sensi dell'art. 96 , lett. F) del T.U, R.D. n. 523/1904"); in questa fascia sono unicamente consentite attrezzature sportive connesse ai corsi d'acqua e, all'interno dell'edificato, la realizzazione di nuove recinzioni aventi il fine di sostituire recinzioni esistenti in cattivo stato strutturale.

Sono inoltre individuate come inedificabili alcune fasce della sponda fluviale individuate in cartografia alla Tav 2 - Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale – ai sensi dell'art. 13 comma 7 lettera a) della legge 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i. per salvaguardare il loro pregio naturalistico.

Con riferimento all'art. 142, comma 1, punto c) del D.Lgs. 22/01/2004. n. 42 "Codice del beni culturali e del paesaggio" sono sottoposti a vincolo a vincolo paesaggistico i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

Sono ammesse coperture dei canali solo per attraversamenti stradali e per il tratto strettamente necessario alla realizzazione dell'opera. Coerentemente con i disposti dell'art. 14 del PPR ogni intervento che preveda opere di protezione delle sponde dovrà ricorrere prioritariamente a tecniche di ingegneria naturalistica.

Ai sensi dell'art. 11 della Legge Regionale 3 aprile 1989, n. 20 e s.m.i., Norme in materia di tutela di beni culturali, ambientali e paesistici, non si applica il vincolo disposto ex lege sulle categorie di beni indicati al comma 5 dell'art. 82, D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e s.m.i., così come modificato dalla legge n. 431 dell'8 agosto 1985 e s.m.i. (D. Lgs. 29 ottobre 1999, numero 490, Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali), nei seguenti luoghi di progetto: Centro storico, Borgonuovo, Oltredora e Rosa Luxemburg, in quanto centri residenziali, ovvero aree a destinazione residenziale o produttiva a capacità insediativa esaurita o residua.

Art.13.5 Fascia di rispetto di sorgenti, pozzi e punti di presa di acque destinate al consumo potabile.

Nel comune di Collegno sono presenti pozzi idropotabili la cui fascia di rispetto è definita in base a:

- D.P.R. 236/88 che impone l'adozione di una zona di salvaguardia centrata in corrispondenza del pozzo ed estesa con un raggio di 200 m, adottando per tale definizione un criterio puramente geometrico
- D. Lgs. 152/99, art. 21, comma 1, che ha definito la suddivisione in zona di tutela assoluta, zona di rispetto e zona di protezione.

Per quanto concerne i pozzi con area di salvaguardia definita in base del D.P.R. 236/88 si applicano le seguenti norme:

- Zona di tutela assoluta (10 m)
  - è vietato qualsiasi intervento.
- Zona di salvaguardia (raggio di 200 m, esclusi i primi 10 m) sono vietati:
  - dispersioni di fanghi e liquami anche se depurati;
  - accumulo di concimi organici;
  - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazze o strade;
  - aree cimiteriali;
  - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - apertura di cave e pozzi;
  - discariche di qualsiasi tipo;
  - stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
  - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - impianti di trattamento di rifiuti;
  - pascolo e stazzo di bestiame
  - l'inserimento di fognature e pozzi perdenti mentre per quelli esistenti si adottano ove possibile le misure per il loro allontanamento.

Per quanto concerne i pozzi con area di salvaguardia definita in base del D. Lgs. 152/99 si applicano le seguenti norme:

- Zona di tutela assoluta (zona di massima protezione il cui accesso è consentito unicamente al personale autorizzato dal gestore ed alle attività di controllo)
  - è vietato qualsiasi intervento.
- Zona di rispetto (porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta), sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
  - dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
  - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari;
  - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni contenute nei Piani di utilizzazione dei fertilizzanti e dei fitosanitari di cui all'Allegato B del RR 15/R;
  - impiego per scopi non agricoli di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione;
  - scarichi di acque reflue anche se depurati, nonché la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - aree cimiteriali;
  - apertura di cave;
  - apertura di pozzi o la realizzazione di altre perforazioni del suolo, ad eccezione di quelli finalizzati all'estrazione delle acque di cui all'articolo 1, comma 1, di quelli finalizzati alla variazione di tale estrazione, nonché di piezometri ovvero di pozzi o altri strumenti di monitoraggio necessari per il controllo e la tutela delle risorse idriche;
  - gestioni di rifiuti;
  - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - pozzi perdenti e le fosse Imhoff o equivalenti sistemi di trattamento di acque reflue;

- pascolo e la stabulazione di bestiame che ecceda i centosettanta chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite;
- insediamento di attività industriali ed artigianali;
- cambiamento di destinazione d'uso degli insediamenti di cui al punto n) esistenti, salvo che il medesimo sia volto alla riduzione del livello di rischio.

- Zona di rispetto ristretta, sono comunque vietati:
  - la stabulazione di bestiame;
  - lo stoccaggio di effluenti zootecnici, concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari;
  - la realizzazione di fognature, pozzi neri a tenuta, impianti e strutture di depurazione di acque reflue, salvo che siano necessari per la messa in sicurezza di fabbricati non rilocalizzabili o per mitigare la situazione di rischio;
  - la realizzazione di fabbricati a qualsiasi uso destinati, ad eccezione delle infrastrutture del servizio idrico integrato strettamente funzionali alla captazione idrica. Per i fabbricati esistenti alla data di presentazione della proposta di definizione delle aree di salvaguardia, regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche ed edilizie, possono essere consentiti solo gli interventi edilizi di recupero conservativo che non comportino l'aumento delle unità immobiliari e gli interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino nuovi allacciamenti fognari;
  - la realizzazione di opere viarie e ferroviarie, fatta eccezione per le piste ciclabili e la viabilità agro-silvo-pastorale, interpoderale e, ove non diversamente localizzabile, comunale;
  - la realizzazione di infrastrutture di servizio che possano interferire, qualitativamente o quantitativamente, in modo diretto o indiretto, con il corpo idrico captato.

- Zona di rispetto allargata, è consentito:
  - realizzare fognature a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di evitare la diffusione nel suolo o nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria. Le stesse soluzioni tecniche si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria e ricostruzione delle reti fognarie esistenti.
  - realizzare nuove opere viarie o ferroviarie, a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di raccogliere ed allontanare le acque di dilavamento, nonché eventuali sostanze provenienti da sversamenti accidentali. Per le infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti, in caso di modifiche del tracciato o ampliamento della superficie coinvolta, sono adottate le stesse soluzioni tecniche previste per le nuove infrastrutture, fermo restando il divieto di interferire con la zona di rispetto ristretta.
  - realizzare nuovi insediamenti di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, di nuovi fabbricati a servizio di aziende agricole destinati esclusivamente al ricovero di scorte, prodotti, macchine e attrezzi, nonché di nuove infrastrutture di servizio, nel rispetto delle prescrizioni sopra esposte. I parcheggi interrati a servizio degli insediamenti di edilizia residenziale sono realizzati garantendo un franco di almeno un metro sul livello minimo di soggiacenza della falda.

Infine si richiama l'art. 6 del R.R. 15/R per:
1.1 procedure da adottare - comma 6
1.2 attività agricole - comma 7
1.3 aree cimiteriali, attività, insediamenti e manufatti – comma 8.

Art.13.6 Fascia di rispetto degli elettrodotti - trasporto di energia elettrica

La normativa cui fare riferimento in tema di elettrodotti (campo di applicazione, definizioni, misure, limiti di esposizione e criteri di applicazioni, distanze di rispetto, autorizzazioni, risanamenti, commissione scientifica) è costituita dai DPCM 23.4.1992 e s.m.i. "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetica…." E del DPCM 28.09.1995 e s.m.i. Nel raggio pari a 18 metri dal cavo di tensione di 220 kw e 10 metri dal cavo di tensione di 132 kw non sono ammesse edificazioni. Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 kw, 220 kw e 380 kw, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quella sopra indicate. La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a

quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.

E' possibile interrare o deviare i cavi delle linee di alta tensione, con conseguente ridefinizione dei vincoli di inedificabilità pari 2,5 metri dalla condotta.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti in tali fasce è possibile intervenire con le sole opere di conservazione degli immobili e del tessuto edilizio.

Art.13.7 Fascia di rispetto cimiteriale

Comprende l'area intorno al cimitero, definita con Decreto Sindacale n° 93 del 23.04.02, il cui vincolo di inedificabilità è dettato da esigenze di natura igienico- sanitaria, di tutela del decoro e della riservatezza del luogo.

Per gli edifici esistenti sono ammesse le sole opere di conservazione degli immobili e del tessuto edilizio, è ammesso il cambio di destinazione d'uso purché compatibile con il carattere di decoro e riservatezza del luogo. Non sono ammessi interventi di ampliamento Una Tantum. Sono inoltre realizzabili le autorimesse interrate pertinenziali, purché non interferiscano con le caratteristiche del luogo. E' inoltre obbligatoria la stipulazione di un'impegnativa unilaterale relativa alla loro demolizione, a spese del proprietario, (con l'esclusione di ogni pretesa di maggiorazione d'indennità di espropriazione derivante dalla stessa demolizione), se dovessero intervenire esigenze di ampliamento del cimitero e tali costruzioni si trovassero, conseguentemente, in una situazione di eccessiva vicinanza al cimitero. La fascia di rispetto cimiteriale è ridotta a 50 mt in corrispondenza del complesso rurale di Strada Possasso n. 66, per consentire la localizzazione di attività di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 27, comma 6ter, della L.r. 56/77 e s.m.i.

Art.13.8 Fascia di protezione antinquinamento

E' prevista, ai sensi dell'art.26 della L.R. 56/77 e s.m.i., una fascia di inedificabilità pari a 15 metri tra i lotti destinati ai luoghi del lavoro e dai lotti destinati a case per interventi che comportano la modificazione del tessuto edilizio esistente e la modificazione del tessuto urbano. Tali fasce dovranno essere alberate con siepi o specie arboree ad alto fusto di tipo latifoglie sempreverdi, privilegiando quelle a rapido accrescimento, ad ampio sviluppo fogliario, tipiche della zona, evitando specie rustiche e/o infestanti. Dovranno essere messi a dimora esemplari di almeno m. 2,00 di altezza e dovranno essere garantite sia la sostituzione delle piante deperite sia periodiche cure colturali.

Art.13.9 Fascia di rispetto dalle discariche e dagli impianti di depurazione delle acque

E' prevista una fascia di rispetto a partire dal perimetro dell'area destinata all'attrezzatura specifica, pari a metri 100, in tale fascia sono ammesse unicamente le piantumazione e le sistemazioni a verde, i parcheggi ad uso delle attrezzature.

La fascia di rispetto della discarica di 2^ categoria C , "Barricalla" è definita come da Decreto Ministeriale di approvazione dello studio di Valutazione di Impatto Ambientale. Dovranno inoltre essere recepite le disposizioni dettate dalla DGR 24-28286 del 4/10/1999.

Art.13.10 Fascia di rispetto della Linea Metropolitana

E' prevista una fascia di rispetto per la Linea della Metropolitana pari a metri 15 dall'asse del tracciato previsto, come meglio individuata nella tavola 3 "Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto". Tale fascia è inedificabile, sono unicamente ammessi la messa a dimora di alberi, la sistemazione a

verde ed i parcheggi. Soluzioni progettuali in deroga al presente articolo sono ammesse previo parere favorevole dell'ente gestore dell'infrastruttura.

Art. 14 Qualità e compatibilità ambientale: disposizioni e procedure di valutazione.

Art. 14.1 Limitazioni delle emissioni nell'aria, nell'acqua e nel terreno

Al fine di pervenire ad una migliore qualità ambientale e prevenire le emissioni nell'aria, ivi compreso l'inquinamento acustico, nell'acqua e nel suolo, attraverso un approccio integrato della riduzione dell'inquinamento, si dispone che (Direttiva approccio integrato 24 settembre 1996/61CE, sulla prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento):

- tutti i luoghi del lavoro, nel caso di interventi che comportino la modificazione del tessuto urbano, presentano, insieme alla richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, una relazione che dimostri che sono state previste misure globali di protezione ambientale, in particolare applicando le migliori tecniche disponibili per evitare o ridurre quanto più possibile le emissioni e l'impatto sull'ambiente nel suo complesso;
- i luoghi del lavoro esistenti alla data di approvazione del presente progetto, nel caso di interventi che comportino la modificazione del tessuto edilizio o la conservazione dello stesso, ossia a partire dagli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, debbono presentare insieme alla richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, una relazione che dimostri che per l'intero insediamento e non solo per la parte oggetto dell'intervento, sono state adottate e/o previste misure globali di protezione ambientale, in particolare applicando le migliori tecniche disponibili per evitare o ridurre quanto più possibile le emissioni e l'impatto sull'ambiente nel suo complesso.

In particolare, per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico, la normativa di riferimento è il D.P.R. 24.05.88 n. 203 "Norme in materia della qualità dell'aria" e s.m.i.. Sia per i luoghi del lavoro di nuovo impianto sia per i luoghi del lavoro già esistenti alla data di adozione del presente strumento, che intendano attuare interventi di modificazione del tessuto edilizio o di conservazione dello stesso, al momento della presentazione della richiesta di autorizzazione e concessione, si richiedono gli estremi delle domande redatte ai sensi dell'articolo15 del DPR 203/88 già presentato alla Regione Piemonte.

Per quanto riguarda l'inquinamento acustico la normativa di riferimento è la Legge 26.10. 1995 n. 447, Legge quadro sull'inquinamento acustico e s.m.i. e in particolare quanto disposto dall'articolo 8. Gli interventi dovranno inoltre adeguarsi a quanto previsto dal progetto di classificazione acustica dell'area metropolitana torinese in fase di redazione, da approvarsi dal Consiglio Comunale.

Art. 14.2 Prescrizioni per stabilimenti a rischio di incidente rilevante

Per quanto riguarda i requisiti minimi di sicurezza delle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente, la normativa di riferimento è il D.M. 9.5.2001 applicativo del Dlgs. 334/99 relativo ai "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante". Ai sensi della legge (art. 4 del Dlgs. 334/99) il gestore di stabilimento a rischio di incidente è tenuto a notificare agli appositi uffici –individuati dalla legge medesima- le notizie relative alle sostanze, all'attività e all'ambiente circostante in modo da chiarire l'eventualità di incidente rilevante e le

possibili conseguenze; è inoltre tenuto, su richiesta delle autorità competenti per la pianificazione territoriale ed urbanistica, a trasmettere le informazioni stabilite al punto 7.1 dell'allegato al D.M. 9.5.2001.

Art. 14.3 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione

Al fine di garantire l'applicazione di valutazione preventiva e integrata degli interventi in relazione agli effetti diretti e indiretti sull'uomo e sull' ambiente vale quanto disposto dalla Legge Regionale 40/98 in materia di valutazione di impatto ambientale "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione". Così come sancito all'art. 10 (Fase di verifica) gli elementi di verifica per la pronuncia dell'autorità competente sulla possibile esclusione di un progetto dalla fase di valutazione sono quelli individuati all'allegato E della legge stessa e attengono alle caratteristiche e alla localizzazione dell'opera e alle caratteristiche dell'impatto potenziale dovuto alla realizzazione e all'esercizio della medesima.

Art. 14.4 Impianti di radiotelefonia mobile

Ai fini di normare l'installazione di impianti per radiofonia mobile, in coerenza con il principio di tutela della salute pubblica il Comune di Collegno ha approvato con DCC 26.03.2002 n.34 "Nuovo regolamento recante disposizioni per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti di cui alla L.22.02.01, n.36 e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici. Approvazione". Tale regolamento, cui si rimanda integralmente, fornisce prescrizioni specifiche per gli impianti esistenti e di eventuale nuova installazione.

Art. 14.5 Norme geologico tecniche

Art. 14.5.1 – Classe I – pericolosità geomorfologica bassa

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto del D.M. 17 gennaio 2018.

Art. 14.5.2 – Classe II - pericolosità geomorfologica moderata

Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica moderata.

L'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, definiti a livello progettuale e da eseguirsi esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, nel rispetto del D.M. 17 gennaio 2018, consentono di superare le problematiche locali individuate.

I modesti accorgimenti tecnici non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Nel territorio comunale di Collegno si individuano le seguenti sottoclassi:

- IIa

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

- IIb

porzioni di territorio in cui sono possibili fenomeni di allagamento in seguito ad eventi meteorici eccezionali con flussi di acque a bassa energia.

Normativa relativa alla classe II

Per quanto concerne la classe II si richiamano le norme generali da applicare su tutto il territorio comunale.
Per quanto concerne le sottoclassi si specifica quanto segue:

- IIa

La moderata pericolosità geomorfologica di queste aree impone l'adozione di ulteriori precauzioni per evitare o minimizzare i danni legati ad eventuale instabilità locale o generale dei versanti. In particolare occorrerà:

1. verificare dettagliatamente l'assetto del suolo e del sottosuolo del lotto edificatorio e del suo intorno significativo;
2. predisporre una adeguata campagna geognostica per la definizione delle caratteristiche del sottosuolo, con particolare attenzione allo spessore ed alla tipologia dei terreni di copertura;
3. qualora si prevedano scavi o rinterri di entità non trascurabile o si intervenga nei pressi di scarpate naturali od artificiali, compiere adeguate verifiche di stabilità con parametri topografici e geotecnici ricavati da prove e misure realizzate in sito.

- IIb

La moderata pericolosità geomorfologica di queste aree impone l'adozione di ulteriori precauzioni per evitare o minimizzare i danni legati a flussi idrici superficiali a bassa energia.
In particolare, occorrerà:

1. verificare l'assetto topografico della zona per individuare le direttrici preferenziali dei flussi d'acqua;
2. realizzare gli interventi in posizione rilevata rispetto all'area esondabile e comunque predisporre adeguati sistemi per l'evacuazione delle acque;
3. evitare la realizzazione di vani interrati, siano essi garage o cantine; in casi eccezionali e solo dietro presentazione di adeguato studio di Protezione Civile che individui le tecniche più idonee a minimizzare il rischio di allagamento, è possibile allestire locali interrati esclusivamente ad uso non abitativo;
4. Impostare gli impianti tecnologici ad un livello rialzato rispetto il piano di campagna di almeno 50 cm.

Art. 14.5.3 – Classe III – pericolosità geomorfologica elevata

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

Pertanto le aree che rientrano in questa classe sono da considerarsi attualmente inedificabili.

Eventuali benefici urbanistici derivanti da future opere infrastrutturali a difesa del territorio potranno essere valutati in seguito, successivamente alla predisposizione di un piano d'intervento che risolva le problematiche di carattere idraulico e che sia organizzato in maniera organica su una porzione significativa del bacino idrografico di pertinenza.

Gli ambiti compresi all'interno delle fasce fluviali A e B vigenti sono soggetti ai vincoli delle Norme di attuazione del PAI (artt. 29, 30, 31 e 39 delle NdA del PAI) o alle norme dello strumento urbanistico se più restrittive.

Nel territorio comunale di Collegno si individuano le seguenti sottoclassi:

- IIIa

Porzioni di territorio inedificate ed inidonee a nuovi insediamenti in quanto interessate da fenomeni geomorfologici attivi caratterizzati da alta energia e battente idraulico oltre i 40 cm.

- IIIb

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico

antropico ai sensi della D.G.R. 64-7417 del 7/04/2014. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dalla D.G.R. n. 18-255 del 09/12/2015.

Nell'ambito della classe IIIb (non individuata nella Carta di sintesi) sono previste le seguenti sottoclassi (individuate nella Carta di sintesi):

- IIIb2 - A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (IIIb s.s.).
- IIIb3 - A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico (vedi punto 7.3. N.T.E alla Circolare 7/LAP del Dicembre 1999). Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.
- IIIb4 - Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

Art. 14.5.4 – Prescrizioni a carattere generale

Corsi d'acqua minori

Lungo le sponde dei canali (individuati sul Piano Regolatore alla tavola 11.4 - Carta del reticolato idrografico, delle opere di difesa idraulica e delle fasce fluviali e alle tavole 11.7.1 e 11.7.2 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'utilizzazione urbanistica) si applicano le seguenti norme:

- per tutti i canali irrigui al di fuori dell'edificato si impone una fascia di rispetto di 12,5 metri per lato in cui si applicano i vincoli d'uso della classe IIIa; tale fascia si calcola dalla sponda dell'alveo inciso o dall'asse del condotto nei tratti intubati;
- per tutti i tratti interclusi nelle zone urbanizzate si impone una fascia di rispetto di 5 metri in cui si applicano i vincoli d'uso della classe IIIb4; tale fascia si calcola dalla sponda dell'alveo inciso o dall'asse del condotto nei tratti intubati;
- al di fuori dell'edificato (classe IIIa) è esclusa la possibilità di realizzare nuove recinzioni nelle fasce di rispetto dei canali irrigui;
- all'interno dell'edificato (classe IIIb4) è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni solo se queste sono progettate per sostituire vecchie recinzioni in cattivo stato strutturale. La massima posizione planimetrica consentita è quella corrispondente all'originaria posizione.
  L'arretramento è sempre consentito. La nuova recinzione potrà rispettare la tipologia costruttiva di quella originaria oppure si potrà proporre una nuova tipologia costruttiva. La nuova recinzione dovrà avere in ogni caso le caratteristiche di trasparenza idraulica;
- è consentito realizzare, esternamente alle aree abitate, attrezzature sportive connesse ai corsi d'acqua;
- non è consentita la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua (incluse le zone di testata) tramite riporti vari;
- nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
- al fine di evitare un sovraccarico delle bealere dovuto alle acque bianche, raccolte dalle aree impermeabilizzate durante le precipitazioni ed ivi condotte, dovranno essere utilizzati, per la pavimentazione delle aree esterne (cortili, parcheggi, ecc…)., materiali da permeabili a semipermeabili (a seconda delle condizioni tecniche);
- coerentemente con i disposti dell'art. 14 del PPR ogni intervento che preveda opere di protezione delle sponde dovrà ricorrere prioritariamente a tecniche di ingegneria naturalistica.

Aree interessate dalla presenza di depositi eolici

La presenza diffusa di tali depositi (noti come loess), caratterizzati da una mediocre resistenza alle pressioni verticali, soprattutto in condizioni di umidità elevata, e da uno spessore estremamente variabile, impone l'applicazione delle seguenti norme tecniche:

- analisi geognostica da effettuarsi nel sito oggetto d'intervento al fine di determinare spessore, caratteristiche fisico-meccaniche, capacità portante ed entità dei cedimenti attesi nell'immediato e nel corso del tempo;
- in caso di realizzazione di edifici che prevedono la trasmissione di carichi verticali modesti, e che comunque non superano un piano fuori terra, sarà possibile prevedere modesti accorgimenti tecnici per utilizzare il loess come terreno di fondazione (ad esempio aumentando la superficie delle fondazioni, oppure rendendo solidali tra loro le opere di fondazione); in ogni caso le soluzioni tecniche andranno tecnicamente verificate al fine di conservate la stabilità della struttura in elevazione nel tempo;
- in caso di realizzazione di edifici impegnativi dal punto di vista strutturale, ovvero che superano un piano fuori terra, la progettazione dovrà essere preceduta da una campagna geognostica mirata ad indagare il substrato al di sotto dei depositi eolici che dovranno essere evitati come strato di fondazione.

Zone di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile

Nel comune di Collegno sono presenti pozzi idropotabili la cui fascia di rispetto è definita in base a:

- D.P.R. 236/88, che impone l'adozione di una zona di salvaguardia centrata in corrispondenza del pozzo ed estesa con un raggio di 200 m, adottando per tale definizione un criterio puramente geometrico.
- D. Lgs. 152/99, art. 21, comma 1, che ha definito la suddivisione in zona di tutela assoluta, zona di rispetto e zona di protezione.

Per quanto concerne i pozzi con area di salvaguardia definita in base del D.P.R. 236/88 si applicano le seguenti norme:

<u>Zona di tutela assoluta (10m)</u>

- è vietato qualsiasi intervento.

<u>Zona di salvaguardia (raggio di 200 m, esclusi i primi 10 m) sono vietati:</u>

- dispersioni di fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazze o strade;
- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame;
- l'inserimento di fognature e pozzi perdenti mentre per quelli esistenti si adottano ove possibile le misure per il loro allontanamento.

Per quanto concerne i pozzi con area di salvaguardia definita in base del D. Lgs. 152/99 si applicano le seguenti norme:

<u>Zona di tutela assoluta</u> (zona di massima protezione il cui accesso è consentito unicamente al personale autorizzato dal gestore ed alle attività di controllo)

- è vietato qualsiasi intervento.

Zona di rispetto (porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta), sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni contenute nei Piani di utilizzazione dei fertilizzanti e dei fitosanitari di cui all'Allegato B del RR 15/R;
- impiego per scopi non agricoli di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione;
- scarichi di acque reflue anche se depurati, nonché la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave;
- apertura di pozzi o la realizzazione di altre perforazioni del suolo, ad eccezione di quelli finalizzati all'estrazione delle acque di cui all'articolo 1, comma 1, di quelli finalizzati alla variazione di tale estrazione, nonché di piezometri ovvero di pozzi o altri strumenti di monitoraggio necessari per il controllo e la tutela delle risorse idriche;
- gestioni di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti e le fosse Imhoff o equivalenti sistemi di trattamento di acque reflue;
- pascolo e la stabulazione di bestiame che ecceda i centosettanta chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite;
- insediamento di attività industriali ed artigianali;
- cambiamento di destinazione d'uso degli insediamenti di cui al punto n) esistenti, salvo che il medesimo sia volto alla riduzione del livello di rischio.

Zona di rispetto ristretta, sono comunque vietati:

- la stabulazione di bestiame;
- lo stoccaggio di effluenti zootecnici, concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari;
- la realizzazione di fognature, pozzi neri a tenuta, impianti e strutture di depurazione di acque reflue, salvo che siano necessari per la messa in sicurezza di fabbricati non rilocalizzabili o per mitigare la situazione di rischio;
- la realizzazione di fabbricati a qualsiasi uso destinati, ad eccezione delle infrastrutture del servizio idrico integrato strettamente funzionali alla captazione idrica. Per i fabbricati esistenti alla data di presentazione della proposta di definizione delle aree di salvaguardia, regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche ed edilizie, possono essere consentiti solo gli interventi edilizi di recupero conservativo che non comportino l'aumento delle unità immobiliari e gli interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino nuovi allacciamenti fognari;
- la realizzazione di opere viarie e ferroviarie, fatta eccezione per le piste ciclabili e la viabilità agro-silvo-pastorale, interpoderale e, ove non diversamente localizzabile, comunale;
- la realizzazione di infrastrutture di servizio che possano interferire, qualitativamente o quantitativamente, in modo diretto o indiretto, con il corpo idrico captato.

Zona di rispetto allargata, è consentito:

- realizzare fognature a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di evitare la diffusione nel suolo o nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria. Le stesse soluzioni tecniche si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria e ricostruzione delle reti fognarie esistenti.
- realizzare nuove opere viarie o ferroviarie, a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di raccogliere ed allontanare le acque di dilavamento, nonché eventuali sostanze provenienti da sversamenti accidentali. Per le infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti, in caso di modifiche del tracciato o ampliamento della superficie coinvolta, sono adottate le stesse soluzioni tecniche previste per le nuove infrastrutture, fermo restando il divieto di interferire con la zona di rispetto ristretta.

- realizzare nuovi insediamenti di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, di nuovi fabbricati a servizio di aziende agricole destinati esclusivamente al ricovero di scorte, prodotti, macchine e attrezzi, nonché di nuove infrastrutture di servizio, nel rispetto delle prescrizioni sopra esposte. I parcheggi interrati a servizio degli insediamenti di edilizia residenziale sono realizzati garantendo un franco di almeno un metro sul livello minimo di soggiacenza della falda.

Infine si richiama l'art. 6 del R.R. 15/R per:
1.1 procedure da adottare - comma 6
1.2 attività agricole - comma 7
1.3 aree cimiteriali, attività, insediamenti e manufatti – comma 8.

Zona di rispetto per le scarpate

E' prevista una fascia di rispetto di almeno 15 m. ai piedi e dall'orlo superiore delle scarpate di potenza maggiore a 3 m, come individuate nella tavola 11.3. In tale fascia sarà da evitarsi l'edificazione di nuove unità abitative mentre gli edifici esistenti potranno essere oggetto di modesti incrementi di "carico antropico."

Problematiche idrauliche

Con riferimento alle problematiche più specificatamente idrauliche si stabilisce inoltre quanto segue:

a. Per ogni nuova edificazione e/o ampliamento in prossimità di canali e bealere indicati sulla tavola 11.4 del PRG, nelle aree a tergo delle fasce poste in classe III, dovrà essere effettuata la verifica se sussistono o meno criticità idrauliche (sezioni insufficienti al deflusso) tali o da impedire dette edificazioni e/o ampliamenti o da imporre interventi/misure di salvaguardia per consentirle; le verifiche idrauliche dovranno essere effettuate considerando, in termini di portata smaltibile, la somma del contributo dovuto alla portata derivabile (da concessione) e del contributo dovuto al bacino idrografico afferente;
b. Analogamente, per le previsioni urbanistiche qualora interessanti aree localizzate in prossimità dei citati canali (canali e bealere indicati sulla tavola 11.4 del PRG), dovrà essere effettuata prima del rilascio dei provvedimenti concessori o della stipula di convenzioni, la verifica di compatibilità idraulica delle aree medesime;
c. Per la restante parte delle rogge e delle bealere minori, (indicate in tal modo al capitolo 9.2 - Corsi d'acqua, della Relazione geologica illustrativa) l'ampiezza della fascia di rispetto prevista in 3 m dovrà essere ampliata a 5 m in accordo con l'art. 14, comma 7, delle NTA del PAI;
d. La fascia di rispetto prevista lungo detti corsi d'acqua è da intendere come fascia di inedificabilità assoluta.
e. Gli edifici eventualmente già presenti nella fascia di inedificabilità assoluta di cui al precedente punto dovranno essere considerati quali ambiti di Classe IIIb4 di cui alla Circ. 7/LAP/96.
f. Le fasce devono interessare anche i tratti intubati dei corsi d'acqua.

Norme specifiche in applicazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico

Gli articoli 29 – 30 – 31 delle NdA del PAI formulano i seguenti indirizzi normativi in relazione alla fasce fluviali (Aggiornamento luglio 2010). A questi si aggiungono le indicazioni di carattere più prettamente urbanistico, per quanto concerne oggetti normativi a carattere tecnico si rinvia alle NdA del PAI.

Fascia di deflusso della piena (Fascia A – Art. 29)

Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

Nella Fascia A sono vietate:

- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
- le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprasuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs 11 maggio 1999, n. 152 e smi, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 253;
- la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

Sono per contro consentiti:

- i cambi colturali che potranno interessare esclusivamente le aree attualmente coltivate;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;
- la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m) del D.Lgs 5 febbraio 1997, n. 22;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa.
  Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite dall'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea ed eventualmente presente nella Fascia A.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Fascia di esondazione (Fascia B – Art. 30)

Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

Nella Fascia B sono vietati:

- gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e di recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29 delle NdA del PAI, penultima lettera;
- in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine;

Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente articolo:

- gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- gli impianti di trattamento di acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 delle NdA del PAI, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
- la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs 152/1999 e smi;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 delle NdA del PAI, espresso anche sula base di quanto previsto all'art. 38 bis.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

I Programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B. In relazione all'art. 13 della L. 24 febbraio 1992, n. 225, è affidato alle Province, sulla base delle competenze ad esse attribuite dagli artt. 14 e 15

della L. 8 giugno 1990, n. 142, di assicurare lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla raccolta e alla elaborazione dei dati interessanti la protezione civile, nonché alla realizzazione dei Programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati. Gli organi tecnici dell'Autorità di bacino e delle Regioni si pongono come struttura di servizio nell'ambito delle proprie competenze, a favore delle Province interessate per le finalità ora menzionate. Le Regioni e le Province, nell'ambito delle rispettive competenze, curano ogni opportuno raccordo con i Comuni interessati per territorio per la stesura dei piani comunali di protezione civile, con riferimento all'art. 15 della L. 24 febbraio 1992, n. 225.

Compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C. Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C" nelle tavole grafiche, per i quali non siano in vigore misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 17, comma 6, della L. 183/1989, i Comuni competenti, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, entro il termine fissato dal suddetto art. 17, comma 6, ed anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del medesimo art. 17, comma 6, sono tenuti a valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse ad applicare anche parzialmente, fino alla avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli delle presenti Norme relative alla Fascia B, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1, comma 1, let. b), del D.L. n. 279/2000 convertito, con modificazioni, in L. 365/2000.

Art. 15 Edifici e aree vincolate

All'interno del territorio comunale sono individuati edifici e aree di interesse storico-artistico, vincolati ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, Per detti edifici e detti ambiti è necessaria l'autorizzazione della Soprintendenza ai beni artistici e storici della Regione.

Ai sensi dell'art. 24 della Legge 56/77 e s.m.i., sono inoltre individuati aree ed edifici di carattere storico-artistico e ambientale, come meglio individuato nella tav. 2- Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale - e all'interno delle specifiche schede normative. L'intervento è subordinato al rilascio di concessione semplice previo parere vincolante della Commissione regionale per i beni culturali ambientali.

Sempre alla succitata Tavola 2, sono inoltre individuate le fasce di inedificabilità della sponda fluviale– ai sensi dell'art. 13 comma 7 lettera a) della legge 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i. e al fine della salvaguardia del loro pregio naturalistico. La tavola 2 individua altresì le aree vincolate ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, come meglio individuato nella tav. 2- Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale.

Gli interventi sono sottoposti al preventivo nulla osta della Regione, in base alla normativa di cui all'art. 13 della legge regionale 3 aprile 1989, n. 20.

Art. 16 Ritrovamenti e scoperte archeologiche

In caso di ritrovamento di reperti archeologici e paleontologici, a seguito di scoperte fortuite effettuate da parte di privati, è obbligatoria la segnalazione immediata alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte con l'obbligo della conservazione temporanea dei reperti, senza rimozione dal luogo di ritrovamento ai sensi

del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali.

Art.17 Edilizia residenziale pubblica

Ai sensi dell'art. 41 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.mi. è obbligatoria la formazione del Piano per l'edilizia residenziale pubblica.

Tale piano dovrà essere attuato attraverso la realizzazione di interventi in edilizia residenziale pubblica da destinarsi all'affitto. Essi sono in parte individuati all'interno delle aree di ricucitura e dove previsto dalle schede normative e in parte sono da individuarsi secondo quanto di seguito definito.

Gli interventi da parte dell'Amministrazione dovranno essere realizzati rispettando le seguenti priorità temporali: nuova edificazione dell'Area centrale, comparto E (ex FIS), recupero dell'edificio di via Oberdan, area di ricucitura di via Messina e nuova edificazione in strada Antica di Rivoli.

Per ogni intervento di nuova edificazione realizzato dall'Amministrazione, dovrà essere acquisita da parte della stessa, pari entità di alloggi non occupati o fabbricati da sottoporre ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Tali acquisizioni saranno da prevedere in sede di programmazione finanziaria.

E' data facoltà ai privati di proporre all'Amministrazione interventi di Edilizia Convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 e ai sensi dell'art. 32 della L.457/78. La convenzione dovrà prevedere l'impegno da parte del privato a locare, a soggetti individuati dal Comune, una quota pari almeno al 5% della superficie lorda di pavimento destinata a case dell'intervento richiesto.

Nelle parti di territorio interessate da Programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica, individuate in ambito normativo "i luoghi della rigenerazione urbana", la realizzazione di interventi di edilizia sociale in locazione da parte di privati è disciplinata dal PRGC in rapporto alla superficie lorda di pavimento residenziale in progetto. Le singole schede di progetto forniscono prescrizioni quantitative e qualitative in merito, nel rispetto dei contenuti dello specifico Programma di rigenerazione urbana. Le modalità attuative e di gestione degli interventi saranno definite in convenzione con il soggetto attuatore ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 e smi.

Art. 18 Rapporto con il regolamento edilizio

In caso di difformità con quanto previsto dal Regolamento igienico-edilizio prevalgono le presenti norme.

Art. 19 Delimitazione del centro abitato

Ai fini dell'attuazione della disciplina della circolazione stradale, ai sensi dell'art.4 del D.lgs. 30 aprile 192, n. 285 "Nuovo codice della strada", la perimetrazione del centro abitato, è quella stabilita attraverso specifica deliberazione di Giunta Comunale.

Art. 20 Nuova viabilità

Gli interventi di grande viabilità, infrastrutture o impianti tecnologici di rilevanza, dovranno essere corredati da valutazione di impatto ambientale ai sensi della Legge regionale 14.12.1998 n. 40 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione"

Art. 21 Progettazione strategica

Nelle singole schede normative, il piano individua quei luoghi ritenuti particolarmente significativi per la riqualificazione e valorizzazione della città e li sottopone a modalità di intervento particolari. Si tratta di ambiti sottoposti a progettazione urbanistica di dettaglio. Il piano definisce due procedure distinte: per ambiti di proprietà mista pubblica e privata il piano particolareggiato o progetto di fattibilità,; per gli ambiti di proprietà pubblica o con destinazione a servizi, il concorso di progettazione obbligatoria.

Dovranno comunque essere salvaguardati i diritti soggettivi e gli interessi legittimi, in particolare per quanto riguarda i tempi di realizzazione degli interventi. Pertanto, qualora l'attivazione delle procedure del progetto di fattibilità, alternativa al PP, non trovi concretizzazione in un arco temporale di cinque anni, l'A.C. è tenuta ad approvare il Piano Particolareggiato stesso ovvero a modificare la presente norma prevedendo un più idoneo Strumento Attuativo ai sensi delle leggi vigenti.

E' inoltre possibile, limitatamente alle *aree di modificazione*, definite come zone di ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto compresi nell'ambito normativo *i luoghi della modificazione del tessuto urbano,* l'attuazione tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i nel caso in cui le relative schede di progetto abbiano i contenuti di piano particolareggiato ex art. 38 co. 2,3,4 L.R. 56/77 e s.m.i.; in alternativa, sarà comunque possibile attuare gli interventi previsti tramite S.U.E.

L'attuazione diretta attraverso permesso di costruire convenzionato sarà altresì possibile per le *aree di rigenerazione* comprese nell'ambito normativo *i luoghi della rigenerazione urbana*, laddove la specifica scheda di progetto preveda espressamente tale modalità attuativa.

Art.21.a Piano particolareggiato – progetti di fattibilità

Le aree miste pubbliche e private da sottoporre a progettazione strategica, puntualmente individuate in cartografia, sono:

- le aree di **modificazione del tessuto urbano** di:
  via Cefalonia, via Isonzo, via Piave;
  corso Francia angolo via De Amicis;
  piazza delle case di via Tommaseo;
- l'ambito normativo **gli aggetti.**

La modalità di attuazione prevista per queste aree è lo strumento esecutivo di iniziativa pubblica, e specificatamente il Piano Particolareggiato, ai sensi degli articoli 38, 39 e 40 della legge regionale 56/77 e s.m.i.

In dette aree, i soggetti proprietari - singoli o riuniti in consorzio - hanno facoltà di richiedere all'amministrazione l'avvio di un Progetto di fattibilità, invece del Piano Particolareggiato. La procedura per la selezione del progettista del Progetto di fattibilità è quella concorsuale 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 s.m.i.

I proponenti, insieme all'amministrazione pubblica e ai rappresentanti dei cittadini residenti nel quartiere, avviano un tavolo di lavoro per concordare e definire il programma del bando di concorso, inerente gli interventi sugli spazi pubblici e privati, così come le aree da dismettere.

Il bando dovrà tenere conto delle effettive volontà di intervento dei privati, prendendo in considerazione anche le istanze dei soggetti che non intendano intervenire, così da rispettare anche le reali esigenze di trasformazione, verificandone l'attuabilità economica, nel rispetto dell'interesse pubblico.

Nei casi in cui il Progetto di fattibilità non interessi la totalità degli immobili, esso deve, in ogni caso, garantire una corretta attuazione dell'intera area con riferimento sia agli insediamenti previsti, sia allo stato di fatto delle proprietà che non intendano intervenire. Per queste ultime sono ammessi interventi di **conservazione del tessuto edilizio**, anche in assenza di Progetto di fattibilità.

Nel tavolo di lavoro verrà definita la giuria aggiudicatrice del concorso che individuerà il progettista vincitore; i rappresentanti dei partecipanti al tavolo di lavoro potranno far parte della giuria, se in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente. I progetti presentati al concorso verranno esposti e il progetto vincitore sarà soggetto ad osservazioni utili a meglio definire la fattibilità dell'intervento, assumendo le osservazioni e le indicazioni di modifica in una definitiva proposta. Il progetto verrà approvato dal Consiglio Comunale ovvero dal competente organo collegiale del Comune. Sulla base del progetto approvato i singoli proprietari attiveranno le concessioni singole o convenzionate con progetti redatti dai propri professionisti, nel rispetto del Progetto di fattibilità.

Successivamente il progettista vincitore svilupperà esclusivamente il progetto preliminare, definitivo ed esecutivo delle aree e opere pubbliche, con esclusione delle aree oggetto d'interventi a scomputo di oneri di urbanizzazione.

Laddove il piano particolareggiato o il progetto di fattibilità insistano su ambiti da attuarsi attraverso comparti di intervento ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., la convenzione dovrà prevedere modalità e tempi per la scelta unanime da parte dei soggetti attuatori in merito alla procedura e per la presentazione da parte degli stessi del progetto di massima relativo all'intero ambito di comparto.

Art.21.b Concorso di progettazione

Le aree pubbliche ritenute di particolare rilievo per la città sono sottoposte a concorso di progettazione obbligatorio. La redazione del bando di concorso e la valutazione delle diverse proposte progettuali presentate consentono l'aggiornamento progressivo degli obiettivi di piano. Il bando dovrà prevedere l'esposizione pubblica dei progetti e il recepimento di eventuali osservazioni (da parte dei cittadini e dell'Amministrazione), di cui il progettista vincitore dovrà tenere conto.

Il ricorso allo strumento procedurale del concorso 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 s.m.i.

Art. 21.c Permesso di costruire convenzionato e/o S.U.E.

Per le *aree di modificazione* del territorio comunale, da sottoporre a ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ed inserite nell'ambito normativo *i luoghi della modificazione del tessuto urbano*, sono state costruite schede di progetto che possono avere i contenuti dei piani particolareggiati ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i.. Tali schede, inserite all'interno delle più generali schede normative di Piano Regolatore, possono infatti contenere dati sia quantitativi (superficie territoriale, indice territoriale, altezza massima, distacchi fra edifici, aree da dismettere a servizi), che qualitativi (concentrazioni edilizie con relative destinazioni d'uso, viabilità, aree per servizi). Nel caso in cui tali schede abbiano i contenuti di piano particolareggiato ex art. 38 co. 2, 3, a

L.R. 56/77 e s.m.i., la realizzazione delle opere potrà avvenire direttamente tramite permesso di costruire convenzionato, ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.; sarà comunque ammesso il ricorso a S.U.E.

Art. 22 Applicazione e validità del Piano Regolatore Generale Comunale

Il piano, redatto in conformità alla Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i. e alla Legge nazionale 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i. si applica all'ambito del territorio comunale di Collegno e ha validità decennale.

Art. 23 Disposizioni finali

Nelle singole schede normative, all'articolo Norme transitorie, sono riportati gli strumenti urbanistici escutivi in corso di validità. Nel caso in cui gli stessi non si attuino durante il proprio periodo di validità, all'interno delle schede di piano sono riportati l'ambito normativo e le modalità di intervento a cui adeguarsi.

Art. 24 Discrepanze tra lo stato di fatto e la cartografia di piano

Nel caso in cui la cartografia di piano abbia omesso di riportare la presenza di edifici esistenti, regolarmente censiti alla data di adozione del piano medesimo, detti edifici potranno sempre essere inseriti in cartografia, una volta riscontrato l'errore e verificata la liceità della costruzione. In detta circostanza, la destinazione d'uso sarà quella principale individuata dal piano e dall'ambito normativo che contraddistingue la porzione di territorio di afferenza. Analogamente qualunque difformità tra lo stato di fatto e la cartografia di piano, imputabile a errori materiali, potrà sempre essere corretta.

Dette modifiche, che non implicano variante al PRGC, sono comunque sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale, ai sensi dei comma 8 e 9 dell'articolo 17 della legge regionale 56/77.

Art. 25 Norme per le zone di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa

Per le modalità di insediamento sul territorio del commercio al dettaglio in sede fissa, con i relativi obblighi e adempimenti normativi, si rimanda integralmente ai Criteri comunali di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98.

VARIANTI URBANISTICHE INTRODOTTE ATTRAVERSO LE PROCEDURE DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE AI SENSI DELL'ART. 58 DELLA LEGGE 133/2008.

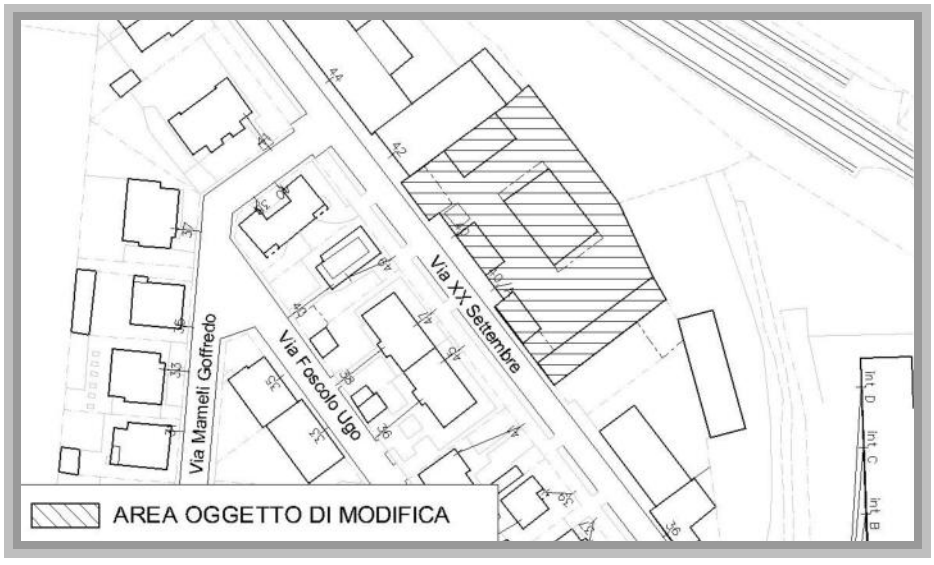
Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2009

(approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 156 del 18/12/2008)

- **piazza Maestri del Lavoro n. 55 (già via Italia n. 51-53-55-61)**
  Immobili individuati in Catasto al F. 3 p. 910 subalterni 2-3-4-5

Luogo di progetto: *Il Piano degli Insediamenti Produttivi*
Destinazione urbanistica di P.R.G.C. precedente alla valorizzazione: "i servizi del PIP".
Destinazione urbanistica introdotta con la variante: "terziario".

- **via XX Settembre n. 40**
  Immobili individuati in Catasto al Foglio 8 p.1049 parte, p.3774 parte (già particelle 438, 439, 440, 441, 442, 448, 1049).



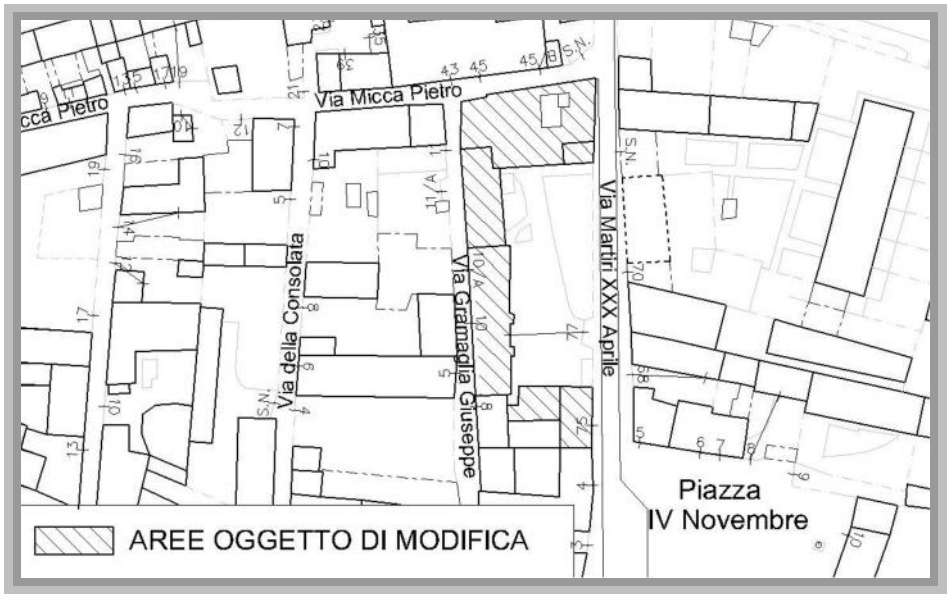
Luogo di progetto: *Santa Maria – Regina Margherita*
Ambito normativo di P.R.G.C. precedente alla valorizzazione: "i servizi".
Ambito normativo introdotto con la variante: "case e lavoro".

Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2010

(approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 152 del 16/12/2009)

- **via Martiri XXX Aprile n. 75 – 77 (Villa Guaita)**

  Immobili individuati in Catasto al F. 5 p. 458 subalterni 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 (già p. 247 sub. 1-2, p. 56, p. 246 sub. 1-2-3, p. 198 sub. 4, p.248 sub 1-2)



  Luogo di progetto: *Il centro storico*

  Ambito normativo di P.R.G.C. precedente alla valorizzazione: "i servizi".

  Ambito normativo introdotto con la variante: "le case e e le corti del centro storico".

- **via della Varda n. 3 – 5 – 7 – 11 – 13 – 15 – 17**

  Immobili individuati in Catasto al F. 8 p. 3370 subalterni 6-7-8-9-10

  Luogo di progetto: *Il centro storico*

  Ambito normativo di P.R.G.C.: "gli impianti tecnologici"

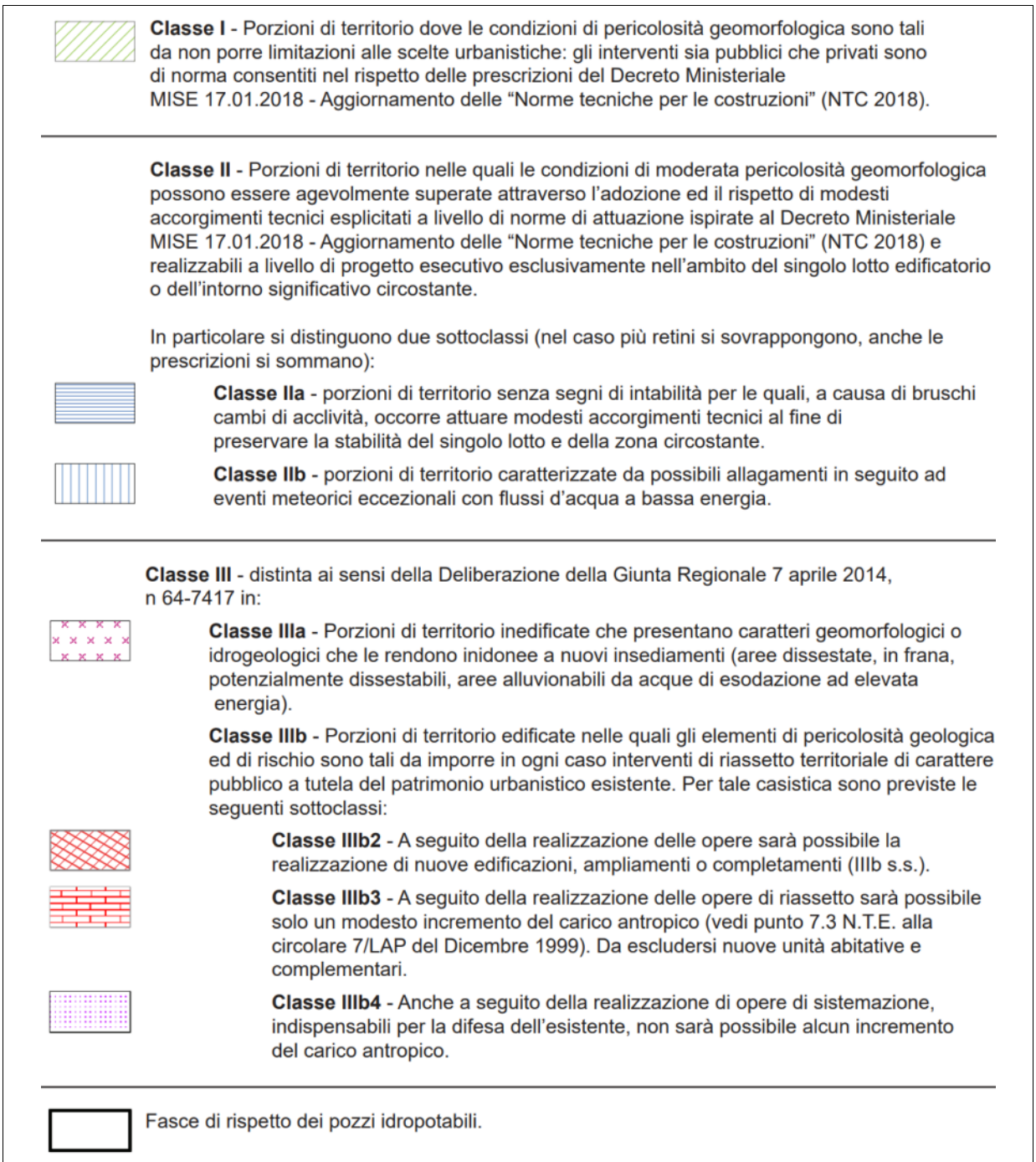
  Per quanto riguarda gli edifici destinati ad attività di servizio al cimitero viene introdotta la seguente specificazione: *"negli edifici destinati ad attività di servizio al cimitero sono ammesse le attività terziario commerciali e artigianali, compatibili con il carattere ed il decoro del luogo. Tali attività saranno definite ed individuate con specifico provvedimento della Giunta Comunale".*

OPERE DI RIASSETTO TERRITORIALE

Schede del cronoprogramma

Di seguito sono esposte le schede relative al cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale. Una volta realizzati e collaudati gli interventi indicati, sarà consentita l'edificazione nelle aree classificate in IIIB.

Nella figura seguente è riportata la legenda della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'utilizzazione urbanistica (elaborati 11.7_1 e 11.7_2 della Variante Strutturale in itinere).

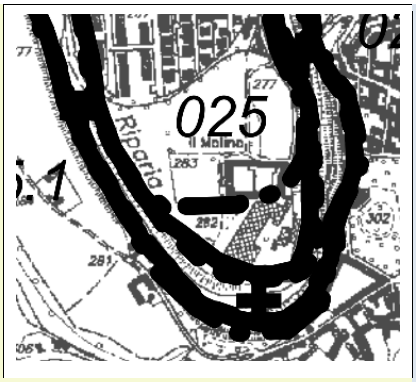


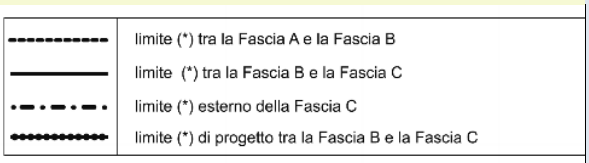
Legenda della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'utilizzazione urbanistica

Scheda n. 1

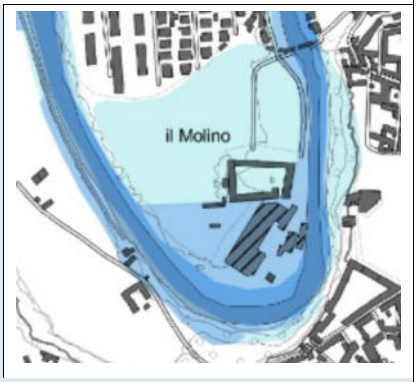
Quadro della pianificazione

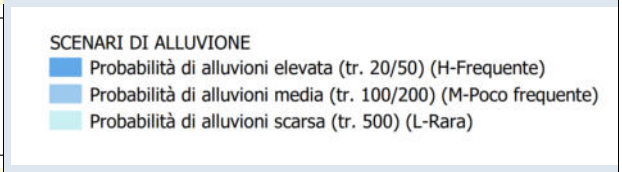
PAI

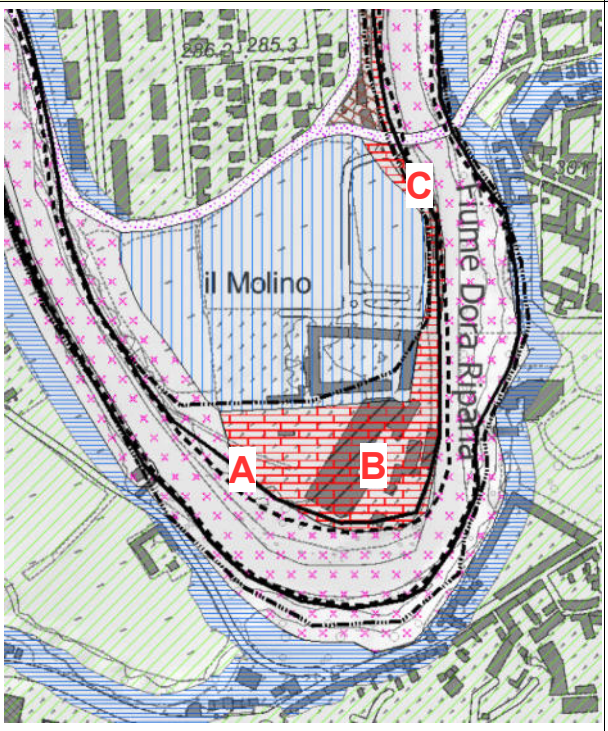




PGRA







Tipologia interventi

Per trasformazioni che contemplino l'aumento del carico antropico sarà innanzitutto necessario redigere in futuro uno studio specialistico idraulico e geomorfologico di dettaglio in concerto con l'Autorità idraulica competente (AIPO) finalizzato ad individuare gli interventi di riassetto. Tale studio dovrà essere esteso a tutto il contesto classificato in IIIb2 e ad una fascia significativa dell'area classificata in IIb comprensivo dell'edificato esistente.

In particolare:

- per l'area indicata con il simbolo **A** dovrà essere verificata la stabilità delle sponde;
- per l'area indicata con il simbolo **B** dovrà essere verificata la dinamica delle acque (altezza al suolo, velocità e direzione di propagazione);
- per l'area indicata con il simbolo **C** dovrà essere verificata l'eventuale interferenza con le aree edificate poste a nord della classe IIIb.

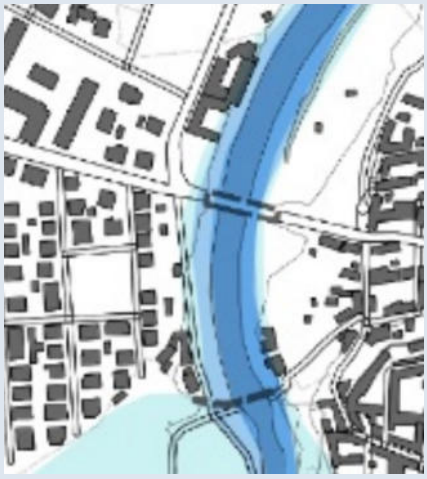
Ambito comunale	Porzione di territorio esterna all'abitato principale interessata da insediamenti preesistenti di tipo produttivo confinanti con insediamenti residenziali in classe IIb.
Corso d'acqua	Fiume Dora Riparia.
Stato di fatto	Nessuno studio di dettaglio effettuato. Nessuna opera strutturale in progetto.
Stato di vincolo	Le aree non sono attualmente edificabili o modificabili in modo sostanziale da un punto di vista edilizio in quanto sono vincolate a norme urbanistiche restrittive contenute negli indirizzi normativi allegati alla presente Variante. Solo a seguito di studi, realizzazione e collaudo di interventi di riassetto sarà possibile trasformare le aree. Pertanto in tali aree è esclusivamente consentito, prima (A) e dopo gli interventi di riassetto territoriale (P), quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 7 aprile 2014, n. 64-7417 (rif. Schede 16/a, 16/b e 16/c del capitolo successivo).

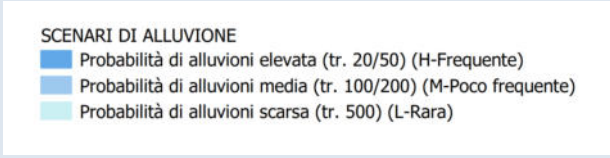
Scheda n. 2

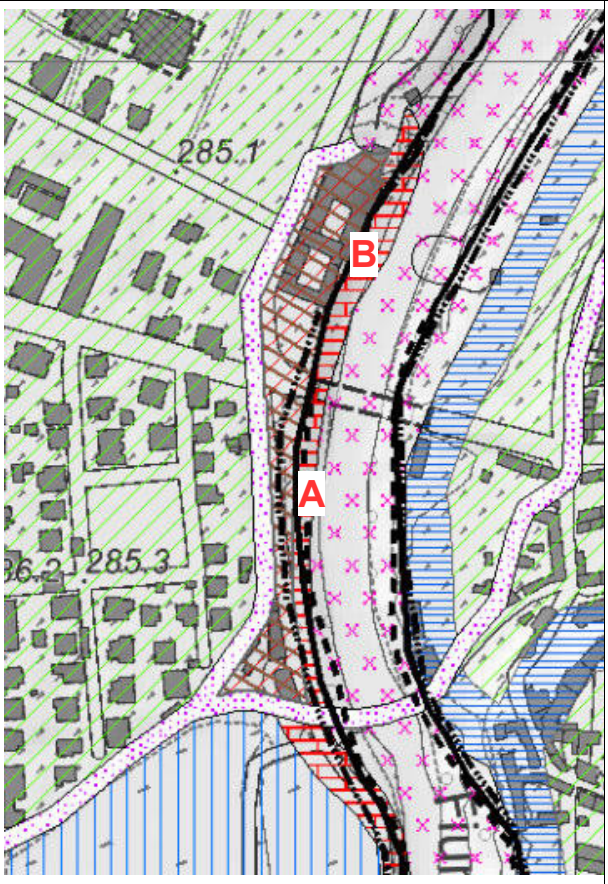
Quadro della pianificazione

PAI

PGRA







Per trasformazioni che contemplino l'aumento del carico antropico sarà innanzitutto necessario redigere in futuro uno studio specialistico idraulico e geomorfologico di dettaglio in concerto con l'Autorità idraulica competente (AIPO) finalizzato ad individuare gli interventi di riassetto. Tale studio dovrà comprendere tutto l'ambito classificato in IIIb2 e IIIb3.

In particolare:

- per l'area indicata con il simbolo **A** (dall'attraversamento di Via Martiri XXX Aprile all'attraversamento di Via Sebusto) dovrà essere verificata la stabilità delle sponde;
- per l'area indicata con il simbolo **B** dovrà essere verificato e individuato:

1.1. lo stato di fatto e la stabilità complessiva del muro di contenimento alto circa 11 m (sviluppo desunto dagli elaborati progettuali risalenti a fine anni '50)

1.2. lo stato di vetustà delle opere di protezione spondale, se presenti, a difesa dell'opera di contenimento

1.3. la dinamica delle acque lungo il muro di contenimento, il loro grado di incidenza sulla stabilità del muro stesso

1.4. gli interventi di messa in sicurezza dell'opera di contenimento.

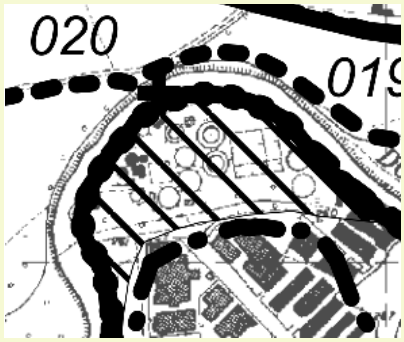
Ambito comunale	Porzione di territorio esterna all'abitato principale interessata da insediamento preesistente attualmente in stato di abbandono.

Scheda n. 2	
Corso d'acqua	Fiume Dora Riparia.
Stato di fatto	Nessuno studio di dettaglio effettuato. Nessuna opera strutturale in progetto.
Stato di vincolo	Le aree non sono attualmente edificabili o modificabili in modo sostanziale da un punto di vista edilizio in quanto sono vincolate a norme urbanistiche restrittive contenute negli indirizzi normativi allegati alla presente Variante. Solo a seguito di studi, realizzazione e collaudo di interventi di riassetto sarà possibile trasformare le aree. Pertanto in tali aree è esclusivamente consentito, prima (A) e dopo gli interventi di riassetto territoriale (P), quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 7 aprile 2014, n. 64-7417 (rif. Schede 10/a, 10/b e 10/c del capitolo successivo).

Scheda n. 3

Quadro della pianificazione

PAI



PGRA

limite (*) tra la Fascia A e la Fascia B

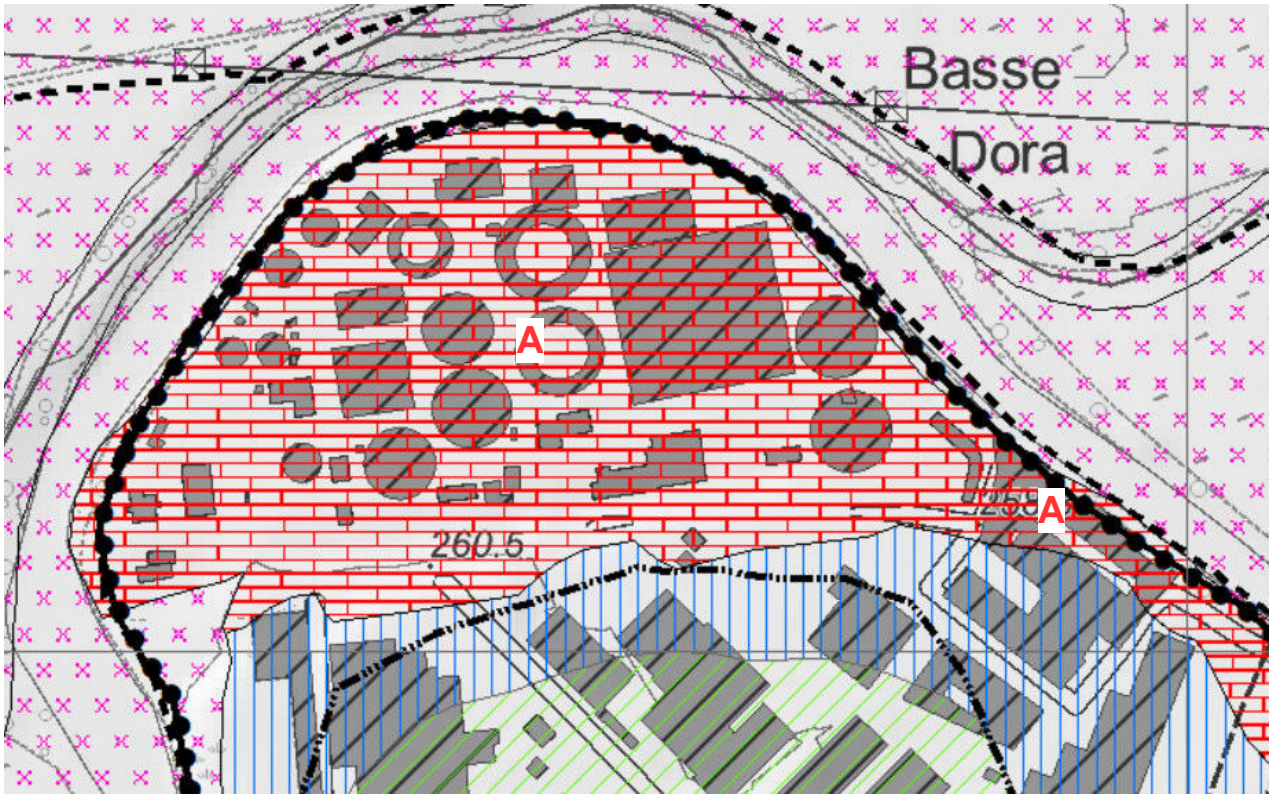
limite (*) tra la Fascia B e la Fascia C

limite (*) esterno della Fascia C

limite (*) di progetto tra la Fascia B e la Fascia C

area inondabile per eventi della piena di riferimento in assenza dell'intervento di realizzazione del limite del progetto
(solo per i corsi d'acqua per i quali è disponibile lo specifico approfondimento)

SCENARI DI ALLUVIONE
Probabilità di alluvioni elevata (tr. 20/50) (H-Frequente)
Probabilità di alluvioni media (tr. 100/200) (M-Poco frequente)
Probabilità di alluvioni scarsa (tr. 500) (L-Rara)



Tipologia interventi	Per la tutela delle aree classificate in IIIb**3** dovrà essere avviato l'iter progettuale per la realizzazione dell'opera di protezione prevista nel PAI. Nel periodo transitorio per l'area indicata con il simbolo **A** dovrà essere attuato quanto previsto nel capitolo “Approfondimento in materia di protezione civile - Pericolosità e rischio da alluvione, punti critici ed elementi esposti”.

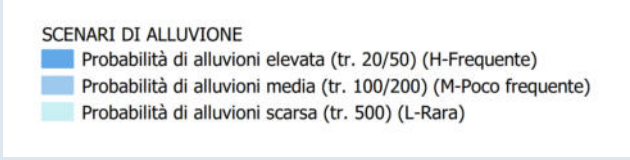
Scheda n. 3	
Ambito comunale	Porzione di territorio interessata da insediamenti produttivi.
Corso d'acqua	Fiume Dora Riparia.
Stato di fatto	Effettuato studio geomorfologico e idraulico per la Variante di PRG. Nessuna opera strutturale in progetto.
Stato di vincolo	Le aree non sono attualmente edificabili o modificabili in modo sostanziale da un punto di vista edilizio in quanto sono vincolate a norme urbanistiche restrittive contenute negli indirizzi normativi allegati alla presente Variante. Solo a seguito di studi, realizzazione e collaudo di interventi di riassetto sarà possibile trasformare le aree. Pertanto in tali aree è esclusivamente consentito, prima (A) e dopo gli interventi di riassetto territoriale (P), quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 7 aprile 2014, n. 64-7417.

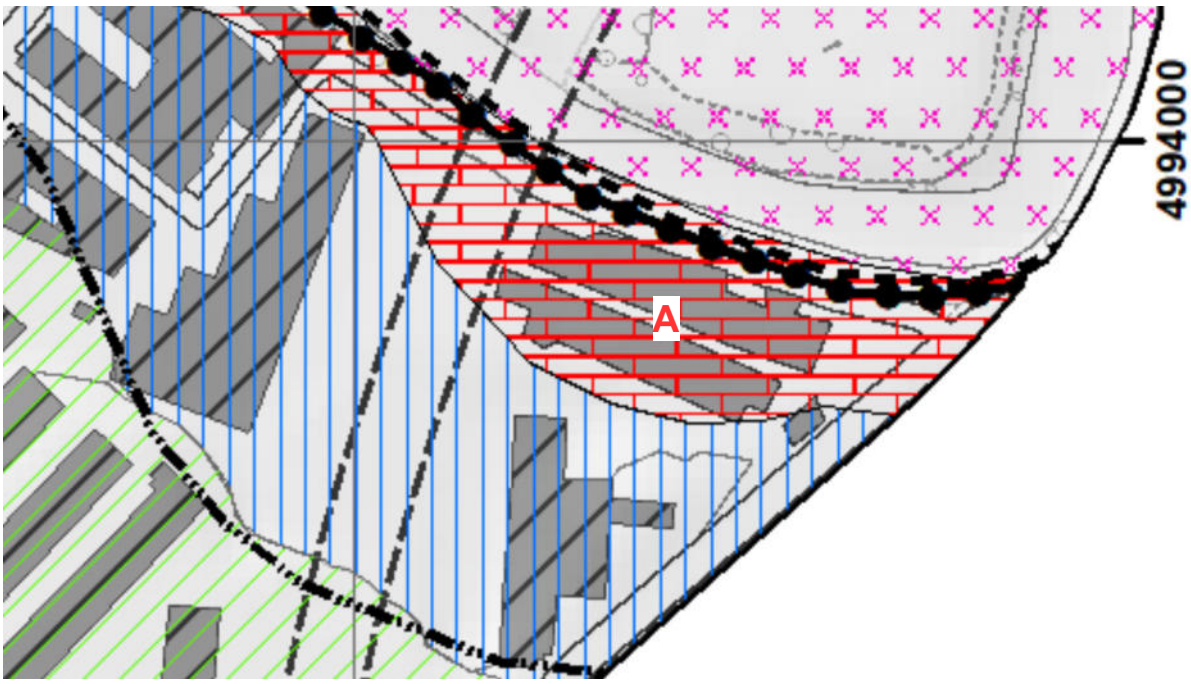
Scheda n. 4

Quadro della pianificazione

PAI

PGRA

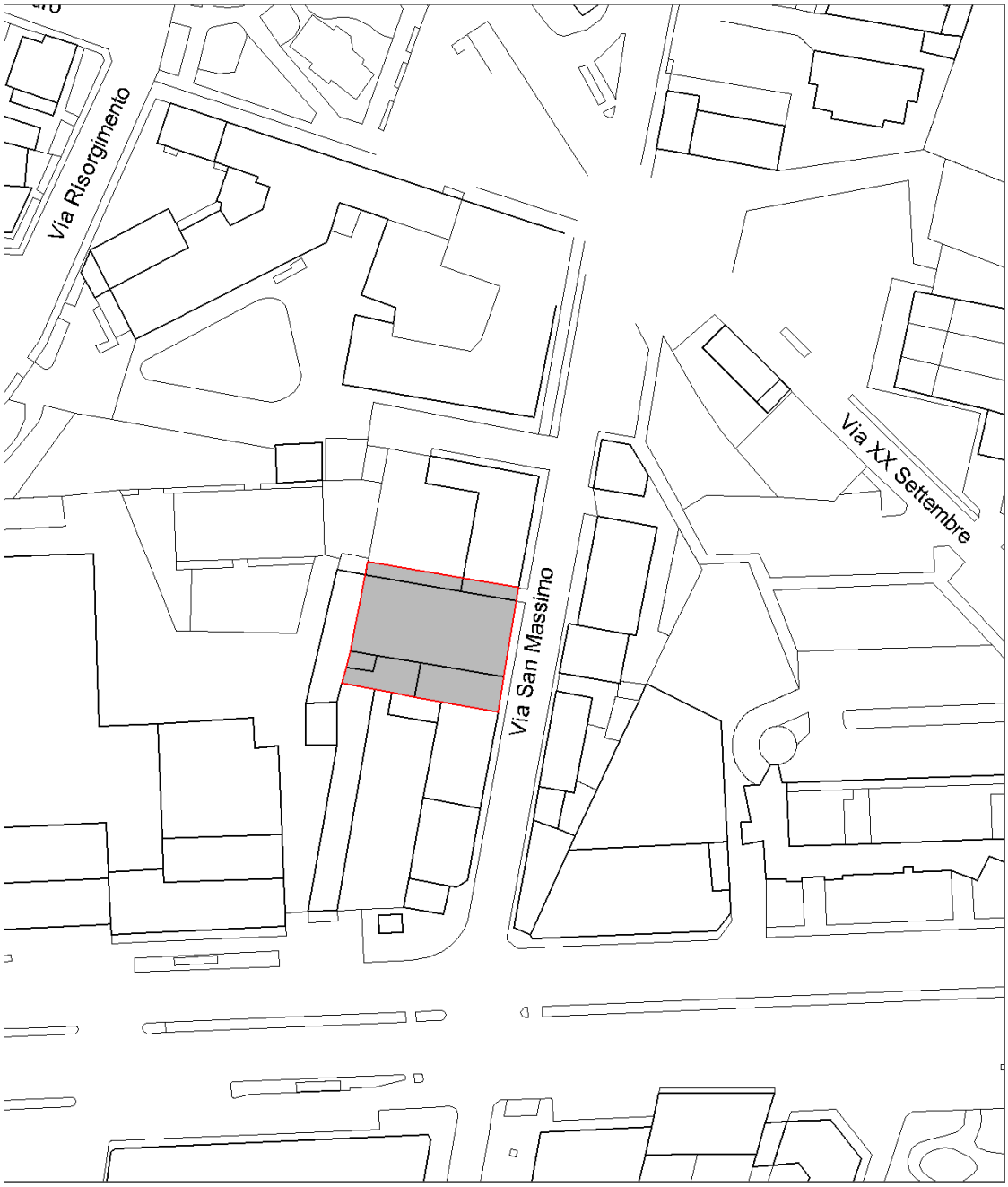




Tipologia interventi	Per la tutela delle aree classificate in IIIb3 dovrà essere avviato l'iter progettuale per la realizzazione dell'opera di protezione prevista nel PAI. Nel periodo transitorio per l'area indicata con il simbolo **A** dovrà essere attuato quanto previsto nel capitolo "Approfondimento in materia di protezione civile - Pericolosità e rischio da alluvione, punti critici ed elementi esposti".
Ambito comunale	Porzione di territorio interessata dal campo nomadi.
Corso d'acqua	Fiume Dora Riparia.
Stato di fatto	Effettuato studio geomorfologico e idraulico per la Variante di PRG. Nessuna opera strutturale in progetto.

Scheda n. 4	
Stato di vincolo	Le aree non sono attualmente edificabili o modificabili in modo sostanziale da un punto di vista edilizio in quanto sono vincolate a norme urbanistiche restrittive contenute negli indirizzi normativi allegati alla presente Variante. Solo a seguito di studi, realizzazione e collaudo di interventi di riassetto sarà possibile trasformare le aree. Pertanto in tali aree è esclusivamente consentito, prima (A) e dopo gli interventi di riassetto territoriale (P), quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 7 aprile 2014, n. 64-7417 (rif. Schede 16/a e 16/b del capitolo successivo).

Individuazione edifici soggetti a interventi di riuso e di riqualificazione edilizia in applicazione del Titolo II, Capo I , della L.r. 16/2018.



Edificio già sala cinematografica "Regina" – Via San Massimo n. 3
Demolizione e ricostruzione con ampliamento, senza cambio di destinazione d'uso.

Città di Collegno

Provincia di Torino

Piano Regolatore Generale

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

Schede Normative

La norma come bando di concorso

luglio 2025

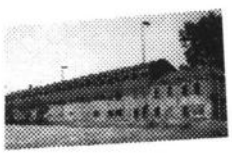
Testo integrato

con modifiche al P.R.G.C. connesse all'individuazione di edifici soggetti a interventi di riuso e di riqualificazione edilizia in applicazione del Titolo II, Capo I, della L.r. 16/2018

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 ter), 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

il centro allargato

La Certosa Reale

La Certosa reale

1.L'ambito di intervento

L'ambito ricomprende la porzione di territorio di circa 400.000 mq su cui insistono il parco secolare Dalla Chiesa e l'impianto della Certosa reale e dei successivi ampliamenti che ne consentirono progressivamente la trasformazione in una delle più grandi strutture psichiatriche d'Italia. I confini dell'ambito coincidono con la traccia del muro di cinta dell'ospedale il cui abbattimento, durante gli anni Ottanta, ha segnato l'inizio del percorso di deistituzionalizzazione della struttura psichiatrica, oggi definitivamente conclusosi. Via Martiri XXX aprile, via Torino, corso Pastrengo e corso Fratelli Tampellini, ovvero le strade perimetrali che correvano lungo il muro, si pongono quindi come confini naturali. Data la grande estensione, la Certosa reale e il parco Dalla Chiesa, confinano con ambiti diversi del contesto cittadino: assumono quindi rilevanza le relazioni con il Centro storico, con Borgonuovo, con I bordi della città e le aree di via De Amicis, così come con la linea ferroviaria al di là della quale si trova il quartiere di Regina Margherita.

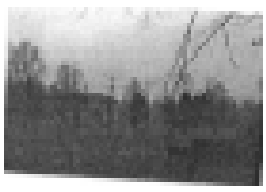
2. Obiettivi di piano

Il progetto di recupero e riqualificazione della Certosa, del Parco Dalla Chiesa e dell'ex ospedale psichiatrico si inserisce entro il tema *Il centro allargato*: il grande complesso si pone infatti come elemento in grado di prefigurare la riconnessione tra Collegno contemporanea e il centro storico. Il progetto di piano dà forma all'obiettivo di costruire opportunità di riappropriazione di questi luoghi ancora segnati da un passato di difficile rielaborazione. Si individuano quindi ipotesi di rifunzionalizzazione volte a recuperare il patrimonio architettonico e ambientale e a valorizzare il peso e il ruolo di Collegno a scala metropolitana.
Formazione, arte e attività socioculturali descrivono le nuove funzioni previste (Corsi di specializzazione dell'Università degli Studi, Diploma transfrontaliero sui polimeri, Museo di antropologia ed etnografia, Archivi scientifici dell'Università , Museo di anatomia umana, Museo dell'uomo, Scuola media superiore ….)

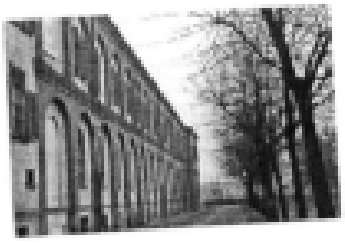
3. Motori di trasformazione

Essi sono:
La cessione di parte del complesso della Certosa dall'A.S.L. 5 all'Università approvata all'unanimità dal Consiglio Regionale l'1.12.1998

Il progetto di recupero delle ex acciaierie Mandelli: la trasformazione dell'impianto dismesso in Parco della storia industriale prevede il recupero di parte delle fonderie, che potranno ospitare inoltre una serie di attività di servizio comune alle imprese e alla cooperazione sociale, un centro fieristico, alcuni *show room* e attività di servizio per il tempo libero. La proposizione del parco prefigura un percorso museale *open air* e definisce, al limite meridionale del Parco Dalla Chiesa, un nuovo ambito a servizi di interesse generale.



Il nuovo sottopasso della ferrovia: si colloca in corrispondenza dell'attuale passaggio a livello della stazione lungo l'asse di viale XXIV maggio/via Martiri XXX aprile. Questa infrastruttura contribuisce alla realizzazione del centro allargato.

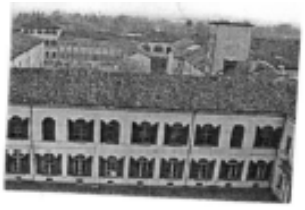


La linea 1 di metropolitana interrata: congiungerà Collegno alle principali Stazioni ferroviarie di Torino. La stazione di testa sarà localizzata in corrispondenza dell'incrocio tra via Fermi e via De Amicis, dove nascerà il nodo di interscambio con il parcheggio di auto e la stazione degli autobus di linea intercomunale. L'efficacia del collegamento garantito dalla rete metropolitana, sommandosi alla presenza della stazione ferroviaria, consentirà di servire in maniera adeguata le diverse funzioni universitarie insediabili all'interno del complesso della Certosa.

La nuova via Tampellini: raccordata al nuovo ponte sulla Dora, consentirà di sgravare corso Pastrengo, via Fratelli Tampellini e via Del Brucco dal traffico di attraversamento restituendo loro una dimensione più urbana.

La trasformazione del Campo volo a verde pubblico: il verde pubblico si affiancherà all'attuale destinazione di aeroporto turistico, scuola di volo e sede della Protezione Civile. Parco agronaturale della Dora, Campo Volo e Parco Dalla Chiesa, costituiranno così un sistema di parchi diversamente connotati, in grado di mettere in relazione ambiti diversi del contesto cittadino.

4. Il progetto



Il progetto coglie l'occasione rappresentata dalla disponibilità della vasta area nel cuore della città, per insediare servizi a scala cittadina e metropolitana, momento di integrazione e connessione del *centro allargato*.
Il progetto si definisce a partire dal riconoscimento delle differenze che costruiscono il grande impianto, cresciuto per stratificazioni successive nell'arco di tre secoli. All'interno del complesso si distinguono infatti le diverse fasi storiche di edificazione.
La struttura si sviluppa per gemmazione a partire dal preesistente palazzo Data su progetto dell'architetto Valperga, che nel 1640, 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, che dal 1840, diviene cappella dell'omonimo ordine cavalleresco, ospitando anche in un piccolo locale le Tombe dei cavalieri dell'ordine.

Nel 1856, sancita l'occupazione della Certosa da parte del Regio Manicomio di Torino, il progetto dell'ingegner Ferrante elabora un intervento che rende possibile il riutilizzo dei fabbricati esistenti e lo sviluppo organico degli ampliamenti. Tra il 1856 e il 1900 vengono così edificati i padiglioni dispari - posti a nord, mentre a partire dal 1870 prendono avvio i cantieri dei padiglioni pari, su progetto dell'architetto Fenoglio. Le ulteriori costruzioni vengono invece edificate durante il 1900: l'impianto delle Ville Regina Margherita, per pazienti abbienti, prende forma a partire dal 1920 e il palazzo denominato Villa Rosa sorge nel 1970.
Il nucleo più antico - attualmente occupato dalla direzione degli uffici dell'A.S.L. 5 - si pone quale luogo privilegiato entro cui inserire le funzioni amministrative e rappresentative di nuove sedi universitarie orientate alla promozione di corsi di specializzazione. (I corsi attualmente attivati o proposti sono: il Diploma Transfrontaliero sui Polimeri, il Diploma interfacoltà internazionale di Scienze e

Turismo Alpino il corso di specializzazione sull'Area montana della Facoltà di agraria). Lo spazio potrà inoltre ospitare strutture di servizio all'Università e alcune foresterie. Dato l'impianto tipologico e la vasta superficie disponibile, 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.

Villa Rosa potrà ospitare uffici amministrativi e direzionali dell'ASL e dell'Ente locale. Il complesso delle Ville Regina Margherita ospita, ad oggi la sede del Consorzio Intercomunale di Igiene Urbana e la Sala delle Arti. Il padiglione 7 delle ville, il cui progetto di ristrutturazione è attualmente in fase esecutiva, ospiterà invece la nuova sede della Camera del Lavoro, così come le sedi di alcune associazioni socioassistenziali, culturali e ricreative.

Il progetto di piano individua le ville ancora in attesa di essere rifunzionalizzate - la cui superficie complessiva misura circa 7.000 mq - quale ambito privilegiato entro cui dare spazio all'associazionismo, realtà particolarmente attiva sul territorio collegnese, e ad attività culturali e musicali diverse, così come, sfruttando l'originaria destinazione residenziale, per ospitare un ostello. Al fine di definire un programma che possa prefigurare una complessiva proposta culturale è ora al vaglio la possibilità di istituire un soggetto *ad hoc,*composto da enti locali e sovracomunali, così come da agenzie e associazioni del territorio.Particolare rilievo assume nel progetto di riqualificazione complessiva del parco l'interpretazione del Vascone quale piazza circolare, per la quale dovrà essere previsto un progetto che, mediante l'attenzione alle pavimentazioni così come all'allestimento illuminotecnico e agli elementi di arredo, sappia cogliere il valore di centralità della piazza e la sua posizione baricentrica rispetto al parco. 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.

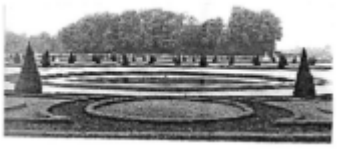
5. Le relazioni

Relazioni per corso Pastrengo

Corso Pastrengo è il luogo che in sé racchiude il rapporto tra l'ambito de *I bordi della città e le aree di via De Amicis* e il parco Dalla Chiesa. Con l'abbattimento del muro dell'ex ospedale psichiatrico il corso ed il parco hanno perso la loro originaria definizione e la fascia compresa tra il ciglio stradale e l'antico muro si pone ora come ambito da riqualificare e valorizzare: questa fascia verde dovrà essere rivista come viale alberato pedonale. Potranno inoltre essere predisposte strutture leggere (chioschi, tettoie per parcheggi, piccole serre, pergolati e giardini d'inverno) che alludano a pergolati e all'architettura domestica dei parchi. Il progetto dovrà confrontarsi con le preesistenze e con i nuovi interventi che, sul lato opposto della strada, risolveranno il confronto tra i Bordi della città e le aree di via De Amcis e il Parco Dalla Chiesa. Particolare rilievo riveste perciò l'attenzione al Progetto Possibile per i bordi della città e le aree di via De Amicis e, specificatamente, *l'area di ricucitura* adiacente alle ex acciaierie Mandelli oggetto di prossima ridefinizione secondo le prescrizioni di piano. Elementi qualificanti del progetto dovranno essere:

- la risoluzione del rapporto tra l'ingresso al parco - in corrispondenza dell'impianto delle Ville Regina Margherita - e il tratto in cui corso Pastrengo, cambiando sezione, lascia spazio al sottopassaggio di via San Massimo.
- il confronto con la palazzina novecentesca delle Ferrovie dello Stato, che disegna il fondale prospettico di corso Pastrengo.
- l'innesto della nuova via Tampellini e la definizione di un nuovo percorso attrezzato interno al parco, volto a definire le relazioni tra corso Pastrengo e la piazza del Vascone.

Infine la proposizione del nuovo ingresso al Museo dell'Uomo, che si situa, così come delineata nel progetto preliminare, sull'asse est ovest del portale juvarriano, contribuisce ad attribuire agli affacci su corso Pastrengo carattere di fronti principali, e potrà perciò portare a ridisegnare la fascia tra il ciglio stradale e la traccia del muro, in modo diverso, come *foyer* all'aperto del prospiciente museo.
Il progetto per l'ambito dovrà essere definito attraverso *concorso di progettazione* ai sensi della Legge 109/94 e s.m.i.



Relazioni per via Torino

Lungo via Torino il muro assume i caratteri di memoria da tutelare in quanto evocativa di un passato di difficile rielaborazione. Il carattere della strada, racchiusa tra il muro in mattoni, al di sopra del quale si scorge la vegetazione del parco, e il filare di alberi appoggiato all'andamento della bealera Becchia dovrà essere preservato, mantenendo, in caso di interventi di trasformazione, elementi di definizione del filo strada attraverso barriere vegetali.
E' storicamente documentata una porta di accesso, in seguito tamponata, ricavata nel muro perimetrale in corrispondenza dell'estremità sud del viale interno al parco (che ne costituisce infatti una memoria); dovranno pertanto essere evitate edificazioni lungo il perimetro interno ed esterno (oltre che in corrispondenza del citato viale interno, tutelato dalle norme del Piano in virtù della sua caratteristica di "asse rettore della forma urbana"), sia nell'ottica del rispetto di tale testimonianza, sia per non pregiudicare un'eventuale futura rifunzionalizzazione dell'accesso, per il collegamento del Parco Dalla Chiesa all'Area Centrale in corso di riqualificazione.

I riferimenti possibili

Relazioni per via Martiri XXX Aprile

Via Martiri XXX Aprile, il più significativo asse di attraversamento nord - sud del tessuto cittadino, risolve il rapporto del Parco Dalla Chiesa, sia con il centro storico, sia con il nucleo di formazione novecentesca del quartiere Borgonuovo. La via sarà interessata dal nuovo sottopasso ferroviario. Il tratto della via prospiciente Borgonuovo è caratterizzato dalla presenza del viale alberato, lungo cui corre la pista ciclopedonale.
Qui il progetto dovrà soprattutto tentare di definire il rapporto tra il Parco Dalla Chiesa e il viale, proponendo da una parte una maggior definizione del grande Parco cittadino attraverso elementi effimeri e dall'altra disegnando lo spazio centrale del viale favorendo la formazione di dehors e spazi dedicati alla sosta e al passeggio. Sul viale si affaccia il giardino Della Rimembranza e la scuola elementare Boselli, l'ambito del parco Dalla Chiesa, ad esso prospiciente potrà essere ridisegnato in modo da alludere all'organizzazione planimetrica dello stesso giardino di Borgonuovo. In questo tratto il fronte dell'antica Certosa definisce ancora in maniera forte l'ambito del Parco. Lo spazio della strada si restringe, schiacciato dal muro di cinta di Villa Villanis e insieme al semiellisse di piazza

Maria Cristina di Francia, arretrato rispetto al filo strada, consente di dare rilievo al portale juvarriano. Più oltre il bordo è ridisegnato dal viale parco definito dal progetto dell'area di ricucitura.

<u>*Relazioni per via Fratelli Tampellini*</u>

La vasta area settentrionale del parco posta a ridosso di via Fratelli Tampellini si presenta oggi come un grande prato pianeggiante che fatica ad assumere un carattere specifico. Dovrà qui essere predisposto un progetto paesaggistico articolato intorno alla rilettura dei percorsi esistenti e alla riproposizione di un percorso di ingresso al parco sul proseguimento della traccia di via Del Brucco: sulla prosecuzione della via sorgeva infatti l'ingresso principale del primigenio impianto certosino. Inoltre, per rispondere all'esigenza di parcheggio indotta dalla presenza del bocciodromo e del campo di calcio, così come dai futuri insediamenti universitari, potrà essere previsto un parcheggio alberato lungo via Fratelli Tampellini, nel rispetto delle relazioni con via Del Brucco.

<u>*Relazioni per via del Brucco*</u>

Dovrà essere preservato il carattere della via che si pone come viale alberato di accesso al cimitero e connessione privilegiata tra il cimitero e l'originario ingresso all'impianto della Certosa reale. La via, che sarà sgravata dal traffico di attraversamento grazie alla nuova via Tampellini e al nuovo ponte sulla Dora, dovrà essere colta come asse prospettico da valorizzare.

6. Ambiti normativi

i servizi descrive i luoghi che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse, specificandone la denominazione; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città. Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale e a scala sovracomunale. La superficie complessiva dell'ambito, pari a mq 435.172, è interamente dedicata a servizi, che sono così denominati: *parcheggio piazzale Avis*, mq 3.673; *chiesa parrocchiale di San Lorenzo*, mq 658; *portale dello Juvarra* mq 437; *Parco Dalla Chiesa*, mq 299.788; *Sala espositiva Delle Arti*, mq 280; *Consorzio intercomunale di igiene urbana*, 408 mq; *Attività socioculturali ed educative*, mq 4.589; Istruzione superiore, mq 1.089; *Piazza del Vascone,* mq 3.415; *Attività socioculturali, educative, universitarie, sanitarie* mq 111.129; *Residenza sanitaria assistita*, mq 4.966; *ASL 5*, mq 2246; *parcheggi regolamentati lungo strada,* mq 2200. Per la realizzazione degli interventi pubblici devono essere rispettate le procedure previste dalla legge quadro in materia di lavori pubblici n.109/94 e s.m.i mentre per gli ambiti individuati nella tavola di inquadramento normativo, gli interventi sono soggetti a concorso di progettazione.

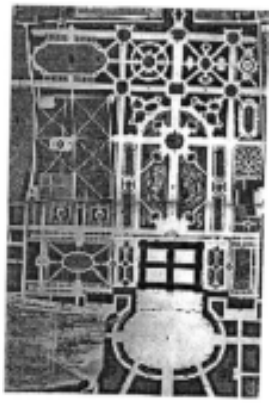
6.1 Modalità di intervento

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente

Per gli edifici a servizi ricompresi all'interno dell'ambito normativo la Certosa reale sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

- la modificazione del tessuto edilizio esistente

Sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto delle *relazioni*



- dal carattere effimero e provvisorio – chioschi, piccole serre, giardini d'inverno, tettoie nel rispetto degli assi rettori della forma urbana (come schematicamente, e non esaustivamente, individuati nella Tavola normativa 1) e delle pertinenze storiche documentate degli edifici esistenti (prevalentemente spazi inedificati di servizio, piantumati con essenze arboree di pregio).
- nella zona delle Ville Regina Margherita per la realizzazione di una palestra che renda possibile l'insediamento di un polo liceale, nel rispetto degli assi rettori della forma urbana (come schematicamente, e non esaustivamente, individuati nella Tavola normativa 1) e delle pertinenze storiche documentate degli edifici esistenti (prevalentemente spazi inedificati di servizio, piantumati con essenze arboree di pregio). Dovrà inoltre essere rispettato il carattere dell'impianto insediativo per padiglioni isolati, nonché le altezze massime dell'esistente. Nella Tavola normativa 1) l'asterisco indica la localizzazione ammessa per la palestra, da approfondire, in sede di progettazione architettonica, con la Provincia di Torino. Nella successiva Tavola normativa 2) sono individuati i relativi vincoli urbanistico-edilizi da rispettare e la conseguente sagoma limite all'interno della quale dovrà rientrare la palestra.

Sono inoltre ammessi gli interventi di adeguamento funzionale che dovessero rendersi necessari nonché di demolizione volti a ripristinare l'impianto originale.
Tutti gli interventi sono subordinati al rilascio di permesso di costruire convenzionato. Gli interventi sopra indicati sono sottoposti a preventivo parere della Sovrintendenza ai beni ambientali e architettonici della Regione.

Le Tavole normative al fondo della presente scheda normativa hanno carattere di prescrittività.

7. Norme transitorie

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

I riferimenti possibili

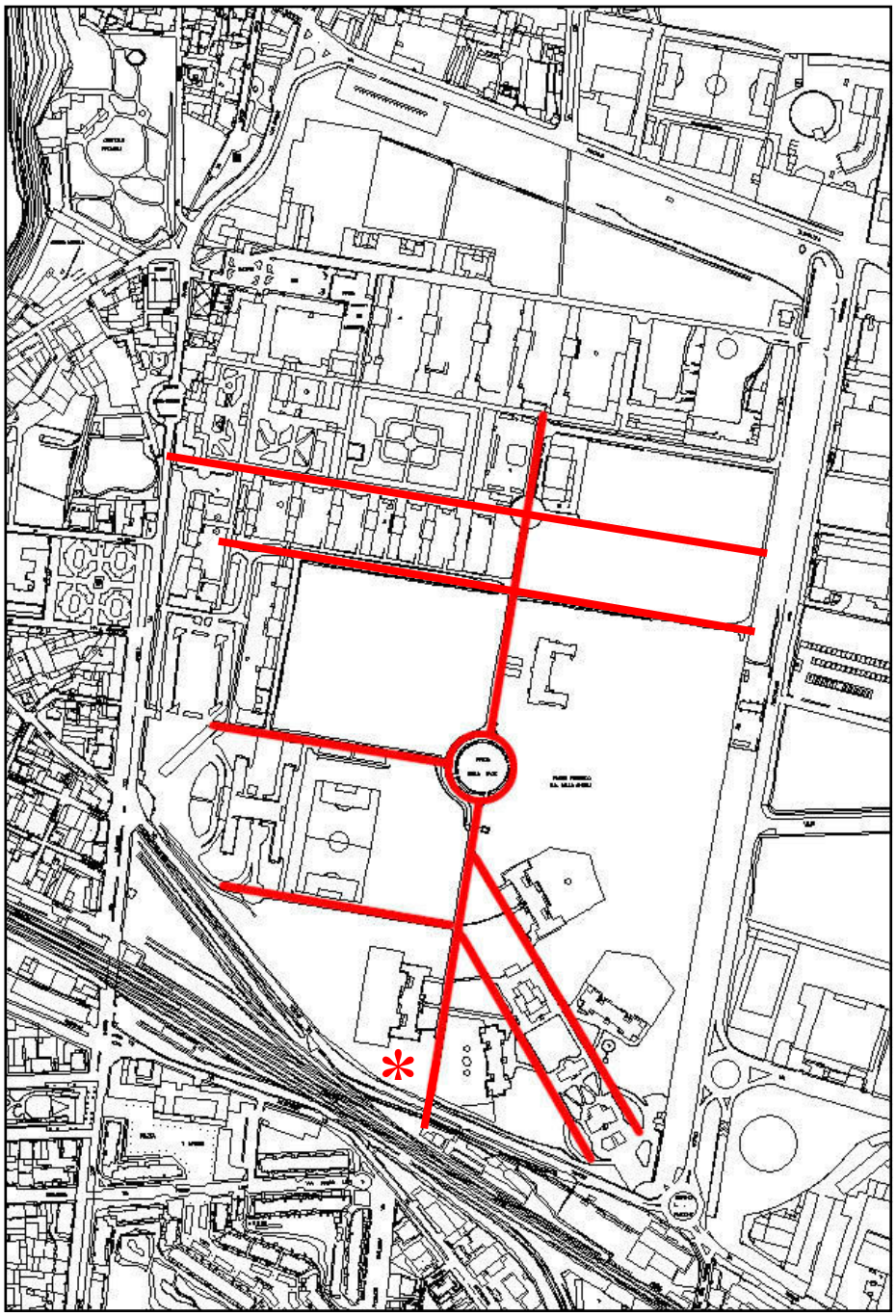


Tavola 1 - planimetria del Parco Dalla Chiesa con evidenziati gli assi rettori della forma urbana. L'asterisco indica la localizzazione ammessa dal Piano per l'inserimento della Palestra.

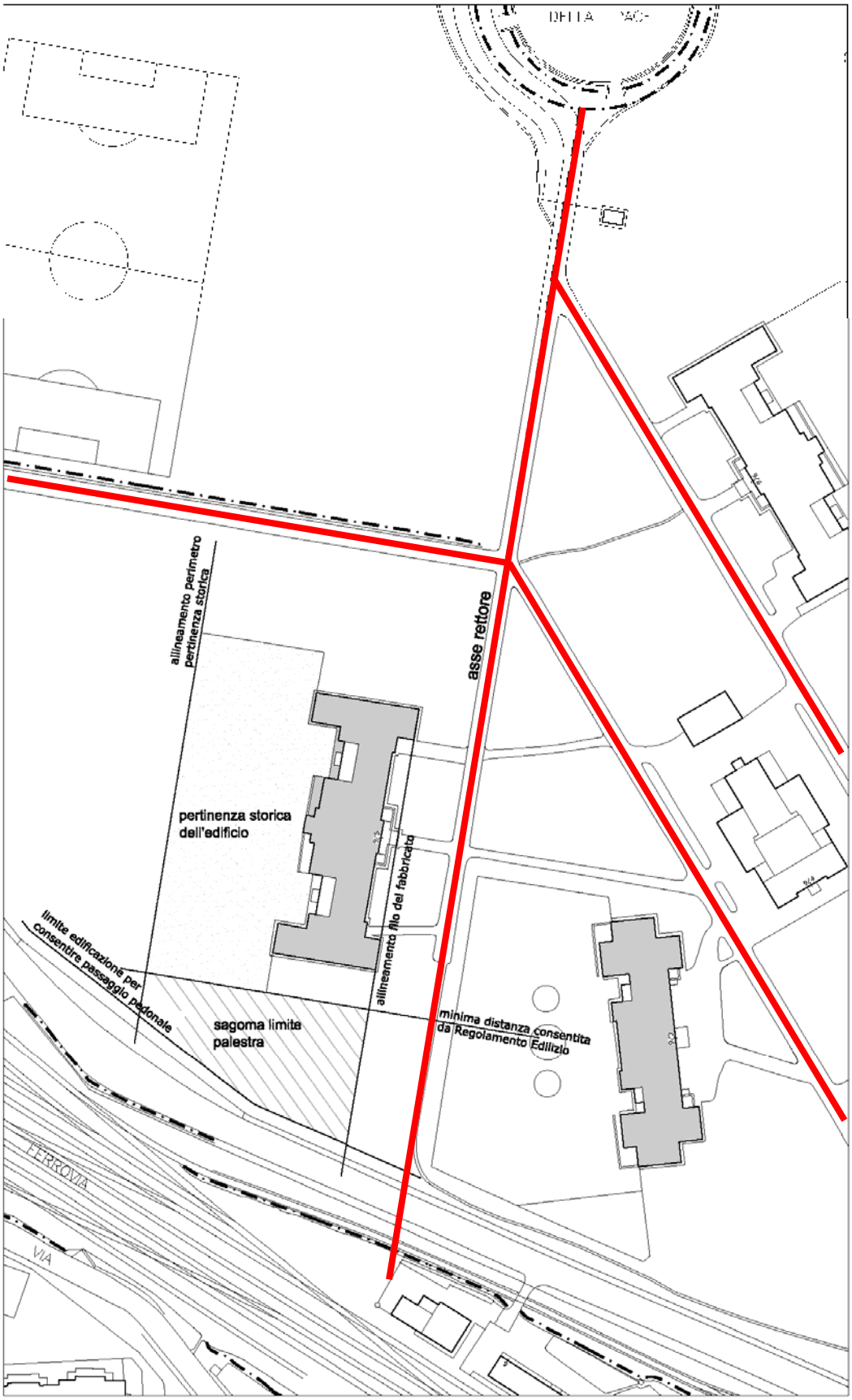


Tavola 2 - dettaglio planimetrico della tav. 1 con l'individuazione dei vincoli urbanistico-edilizi e la sagoma limite relativa alla localizzazione ammessa

il centro allargato

Il centro storico

Centro storico

1. L'ambito di intervento

Il tessuto comprende aree inedificate, case e rustici di carattere rurale, aggregati edilizi di antica formazione disposti prevalentemente su strada, con cortili e orti.

I confini di centro storico comprendono il nucleo interno alla cinta fortificata e il tessuto esterno alla traccia delle antiche mura come evidenziato nella tavola di inquadramento normativo.

Fanno parte del centro storico l'area edificata lungo via Borgo Dora, quella lungo via del Brucco, gli isolati organizzati lungo via Alpignano sino a via Alessandro da Collegno.

Il centro storico di Collegno è ricompreso tra i centri storici di notevole rilevanza regionale definiti di tipo (B) negli elenchi del Piano Territoriale Regionale.

All'interno della cinta, la maglia principale del nucleo centrale è orientata in senso nord sud, ed è tagliata diagonalmente dalla via principale, Via Amedeo Duca d'Aosta; detto nucleo è chiuso da strade che corrono lungo l'andamento della cinta muraria.

2. Obiettivi di Piano

Il progetto si inserisce entro il tema del *Centro allargato* e si intreccia al tema *Dove la città incontra il fiume* in quanto nucleo di antica formazione della città organizzato intorno al corso della Dora.

Il centro storico si propone come collegamento tra la città costruita ed il parco agronaturale della Dora, tra la città contemporanea (quartiere di Oltredora e Borgonuovo) e i luoghi storici della città (Certosa, Castello, percorso degli airali, terreni a coltivo.

Il piano regolatore riconosce la ricchezza dei differenti spazi urbani di questa parte di città nel disegno delle vie, nello spazio racchiuso delle corti costruite e potenzia il carattere residenziale affiancando la valorizzazione della vocazione commerciale di alcune vie.

Il piano delimita e individua edifici o fronti di edifici, spazi urbani, giardini, muri o elementi architettonici di interesse storico, artistico, ambientale ai sensi dell'art. 24 della legge 56/77 e s.m.i.

Il contesto

3. Motori di trasformazione

Rappresentano motori della trasformazione:

il progetto di rifunzionalizzazione dell'ex ospedale psichiatrico e della Certosa: la vasta area nel cuore della città è dedicata a servizi a scala metropolitana da definirsi in ragione dell'alta accessibilità e della grande superficie dei padiglioni dell'ex ospedale.

Formazione, arte e attività socioculturali, strutture universitarie, scolastiche ed educative descrivono le nuove funzioni previste che affiancheranno quelle già esistenti (ASL, Polizia municipale).

il parco Dalla Chiesa: molti sono i progetti che coinvolgono l'area parco, alcuni già realizzati e in parte finanziati dalla Provincia come il progetto "dove la città incontra il parco"; essi hanno insieme scopo didattico e di incentivo alla fruizione del parco.

Lo spazio attrezzato per il gioco e lo sport, la nuova piazza del Vascone, promuovono il parco Dalla Chiesa a molteplici usi.

Villa Richelmy e il castello Provana
La villa ottocentesca, il castello e i loro parchi sono individuati come aree di grande pregio ambientale da salvaguardare. Essi sono inseriti all'interno di percorsi culturali che la città intende promuovere.

il parco agronaturale fluviale: la rifunzionalizzazione del setificio situato nell'ansa del fiume, da destinarsi a residenza ed a servizi di tipo ricettivo e culturale, è momento di fruizione più urbana del futuro parco della Dora oltre che ingresso attraverso il centro storico al parco agronaturale.

le aree di ricucitura: ai bordi del centro storico, sono l'occasione per qualificare due aree a servizi ai bordi del centro storico con aree attrezzate verdi, parcheggi e la sistemazione viaria all'ingresso del centro storico.
La rilettura e il recupero del ruolo del centro storico nella città, passa infatti anche attraverso la ridefinizione delle relazioni coll'intorno e il ridisegno dei bordi.

4. Il progetto
Il progetto si definisce a partire dal riconoscimento delle differenze che attraversano il centro storico e della natura caratteristica di ogni singola via e parte di esso. E' a partire dal rapporto che l'edificato costruisce di volta in volta con lo spazio pubblico delle strade e delle piazze che si costruiscono le possibilità di intervento, quali sopraelevazioni ed ampliamenti all'interno delle corti, nel rispetto della composizione interna agli isolati e dell'affaccio su strada.

La modificazione della viabilità di accesso al centro storico ridefinisce le relazioni tra il centro storico e la Certosa, tra il centro storico e Borgonuovo.
Elementi fondamentali del progetto sono: il recupero del percorso originario di via Martiri XXX Aprile, il ridisegno dell'incrocio di fronte all'ingresso del Castello Provana, rimasto irrisolto dopo l'abbattimento del muro di cinta dell'ex Ospedale psichiatrico, e il ridisegno dell'incrocio tra via Martiri e via Tampellini.
Via Martiri XXX Aprile, recuperando la continuità all'interno del centro storico, assume il doppio ruolo di asse di collegamento tra diversi luoghi di interesse storico o di pubblica fruizione - l'area centrale, la Certosa, il Castello Provana, l'area a servizi tra l'edificato e il Parco Dalla Chiesa, villa Licia, piazza IV Novembre, villa Guaita, l'ingresso al parco di villa Richelmy; e di asse più legato al Parco Dalla Chiesa per cui si prevede la riduzione della carreggiata con marciapiedi alberati, pista ciclabile e parcheggi attrezzati.
Via Amedeo Duca D'Aosta e via Matteotti, originarie via maestre che conducevano alle porte della città, assieme alla piazza IV novembre, vengono riconosciute come luoghi in cui si propongono gli affacci privilegiati su strada: essi diventano gli assi lungo i quali favorire l'insediamento di spazi commerciali e artigianali.

Il contesto

A nord, via Borgo Dora definisce con una piazza il limite della città costruita diventando percorso che entra nel parco agronaturale della Dora.

5. Le relazioni
E' la struttura interna agli isolati, la frammentarietà o la unitarietà dell'edificato e dello spazio delle corti, e non tanto il decoro delle facciate che compongono la cortina su strada, a definire le relazioni. Così la struttura proprietaria, la necessità di esposizione al sole della facciata residenziale, la presenza di edifici con funzioni

pubbliche o rappresentative, sono gli elementi che determinano di volta in volta il prevalere del muro di cinta, il fronte su strada, l'edificazione sul bordo oppure interna all'isolato, parallelamente o perpendicolarmente alla strada.
All'interno di questo contesto, la strada, in quanto luogo in cui si esprimono i differenti rapporti tra interno ed esterno, diventa elemento rispetto al quale riferirsi per costruire le relazioni.
Percorrendo il centro storico di Collegno appare in primo luogo ancora ben delineata la configurazione medievale con il nucleo compatto e denso al centro, corrispondente all'antico nucleo entro le mura destinato alla sola funzione residenziale, e le aree, corrispondenti agli antichi airali di origine rurale, dove compaiono ampi spazi non edificati e dove le corti sono ancora utilizzate a orti e giardini.

Relazioni per le strade

1. Via Goito, via Matteotti - lungo il muro del castello fino all'incrocio con via Goito, via S. Lorenzo, via Alpignano - lungo il muro della cascina del castello, vicolo del Pollone e vicolo San Pietro sono strade racchiuse fra muri, su cui si aprono i soli portoni, l'abitare è tutto interno alla corte.
Il rapporto tra il muro cieco e la strada deve permanere, perciò l'uso dei materiali e l'adozione di tecniche costruttive adeguate, sono elementi che devono concorre a conservare questa immagine, anche nel caso di definizione di nuove aperture.
In queste strade, sono ammesse aperture di vani portone, con anta in struttura di legno, e vani finestra realizzabili solo a partire dal secondo piano fuori terra, a filo muro senza cornici, con serramento e sistema di oscuramento posti al filo interno della muratura.
Non potranno essere realizzati né balconi né aperture di luci per negozi. Lungo il muro del castello è ammessa l'apertura di una sola nuova apertura.

2. Via Amedeo duca D'Aosta, via Matteotti all'incrocio con la stessa via e piazza IV Novembre presentano fronti con vetrine di negozi o di spazi artigianali, definendo un carattere delle vie che dovrà essere conservato, facilitando l'inserimento di spazi dedicati a esercizi commerciali e artigianali.
Dovrà essere conservato il rapporto diretto con la strada nel rispetto delle quote interno esterno esistenti.
Non sono comunque ammesse nuove aperture di luci per negozi ma solo modeste modificazioni di quelle esistenti per conferire loro carattere di vetrina, tali modifiche non sono ammesse sui fabbricati e sui fronti individuati sulla tavola di inquadramento normativo del centro storico come di interesse storico artistico ambientale.

3. Le altre strade all'interno del nucleo storico sono strade in cui porte, finestre e portoni mettono in rapporto diretto casa e strada.
Le facciate sono quasi sempre intonacate, e le aggiunte derivanti da ristrutturazioni sono spesso evidenti.
In questi casi dovrà essere mantenuto il rapporto diretto con la strada, sono in generale possibili aperture di porte e finestre, mantenendo le quote interno esterno esistenti al piano terreno e secondo le indicazioni fornite per le singole vie.
In queste vie è ammessa la realizzazione di balconi solo dove essi siano già un elemento caratterizzante la strada. Non è ammessa l'apertura di nuove luci per negozi.

Relazioni per le attività complementari ai luoghi dell'agricoltura

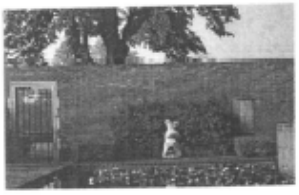
Sono considerate complementari le attività che, pur differenti dall'attività specificatamente agricola, si rapportano ad essa con funzione di complemento, attivando sinergie economiche di supporto, incentivando la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e del paesaggio agricolo, promuovendo la fruizione turistica e naturalistica del territorio rurale e la tutela e il benessere degli animali da reddito e da affezione.

Per i luoghi dell'agricoltura, nei limiti di quanto specificato all'art. 8 delle Norme generali, le attività complementari sono:

- attività agrituristica;
- attività di agro-ristorazione;
- mercato dei coltivatori;
- attività di allevamento e addestramento delle razze canine;
- pensioni e rifugi per la tutela e il benessere degli animali;
- fattoria didattica;
- agricoltura sociale;
- ambulatori veterinari;
- spazi e strutture di fruizione ecoturistica;
- esercizi commerciali di vicinato, fino a 250 mq di superficie di vendita.

Le attività complementari sono ammesse unicamente nell'ambito degli edifici esistenti alla data di adozione della Variante n. 15 - purché serviti alla stessa data da adeguate opere di urbanizzazione primaria - per finalità di recupero edilizio, riuso e/o di valorizzazione ambientale e paesaggistica del contesto.

Allo scopo di migliorare l'accessibilità del territorio rurale, ricercandone quindi la fruibilità naturalistica, la localizzazione delle strutture di fruizione ecoturistica dovrà essere accompagnata dal recupero dei percorsi ciclopedonali dell'intorno interessato e dall'individuazione di spazi attrezzati per la sosta ciclopedonale e veicolare su fondo bianco nelle quantità richieste dalla normativa. L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato, ammessi unicamente per ragioni di sinergia economica con l'attività principale agricola e nei limiti dimensionali indicati, è subordinato a interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica da stabilire in apposita convenzione con il Comune, nonché all'esistenza di spazi attrezzati per la sosta veicolare nelle quantità minime richieste. In nessun caso è ammesso un incremento della superficie impermeabilizzata esistente.



I riferimenti possibili

Relazioni per via Martiri XXX Aprile

In via Martiri XXX Aprile, la cortina continua è interrotta ritmicamente da ambiti aperti al diretto rapporto con la strada: si realizza così una sequenza di spazi pubblici che entrano negli isolati coinvolgendo complessivamente l'immagine e la percezione della strada.

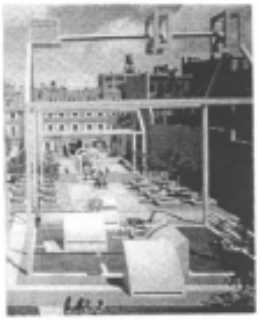
La possibilità di definire, al n. 70 della via, uno spazio pubblico disegnato da un loggiato utilizzabile per il mercato dei contadini, è una delle occasioni che deriva da questa lettura; qui la possibilità di nuova edificazione prevista è subordinata alla dismissione a servizi del corpo di fabbrica loggiato sulla via e di un area a parcheggio così come indicato nella tavola di inquadramento normativo del centro storico.

Ulteriore occasione potrà essere l'apertura dell'ingresso di via Santa Croce e il percorso pubblico all'interno della corte di villa Licia e della casa al n° 57 di cui è previsto il recupero ad edilizia residenziale pubblica (6 alloggi). Il muro che definisce le corti verso la via dovrà essere conservato.

Relazioni per l'area di ricucitura di via Martiri XXX aprile

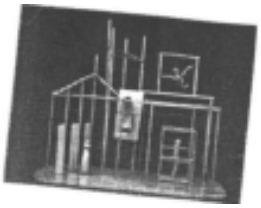
Nell'ambito normativo - aree di ricucitura - compreso tra via Matteotti e via Martiri XXX aprile è obbligatorio intervenire attraverso concorso di progettazione.

Il progetto interviene qui su di un'area lasciata irrisolta dalla viabilità recente e dall'abbattimento del muro dell'ex Ospedale Psichiatrico che svolgeva l'importante ruolo di segnare la prospettiva verso l'ingresso al castello Provana e al centro storico.



Le aree comprese in tale ambito con destinazione a servizi, ridefiniscono il margine del centro storico e le relazioni con la Certosa, il parco e l'abitato a sud. Sono previsti: uno spazio dedicato a piazza, giardini, servizi legati alla residenza (un bar, parcheggi, le fermate dell'autobus), elementi di allestimento dello spazio: (pergole, serre-giardini d'inverno, strutture leggere per il parcheggio delle biciclette, giochi bimbi …….).

E' in relazione al carattere di via Martiri che dovrà essere prevista l'apertura su strada della corte dell'edificio oggi caserma dei carabinieri, ripensata come giardino pubblico; un nuovo elemento edificato (muro, tettoia, loggiato) dovrà ridefinire a est l'edificio costruendo un fondale prospettico per via San Lorenzo e per via Tampellini.



Il complesso di proprietà della ASL 5, lasciato libero a seguito dello spostamento della sede dei carabinieri nell'area centrale di Collegno, potrà ospitare funzioni pubbliche e di servizio.

Lo riduzione del traffico di attraversamento del centro storico, grazie al nuovo ponte sulla Dora, permette di riaprire il tracciato storico di via Martiri XXX Aprile e di attribuire al tratto più recente il ruolo di strada legata al parco Dalla Chiesa e al verde: per esso è prevista la riduzione della carreggiata con la realizzazione di marciapiedi, parcheggi alberati e pista ciclabile verso il parco; è inoltre previsto l'ampliamento del parcheggio lungo via Tampellini.

La riduzione della sede stradale e il ridisegno dell'incrocio con via Tampellini è volto a dare alla sede stradale una misura più coerente con il tessuto circostante e a ridimensionare la presenza dell'esercizio centro commerciale sull'angolo della via, realizzando uno spazio di dehors alberato.

Relazioni per piazza IV novembre

La piazza si inserisce nella sequenza di spazi pubblici di via Martiri XXX Aprile e deve tenere conto delle relazioni individuate per la via. Il progetto ridefinisce l'impianto della piazza a partire dai fronti che su di essa si affacciano.

Sul lato nord dovrà essere conservata la natura attuale del fronte, caratterizzato da volumi più bassi prospicienti il filo strada e volumi più alti arretrati che contribuiscono a definire la profondità di campo della piazza.

I riferimenti possibili

Sarà invece possibile la sopraelevazione dei fabbricati siti sul fronte est a raggiungere la quota di gronda dell'edificio più alto (due piani).

Ai piani terra potranno essere previsti spazi per il commercio, esercizi pubblici e artigianato.

La possibilità di realizzare un nuovo corpo di fabbrica al n° 13 della piazza è subordinata alla dismissione del sedime del lotto sufficiente a permettere l'apertura di un passaggio pedonale che colleghi vicolo del Pollone con la piazza.

Il progetto per gli spazi pubblici della piazza dovrà essere oggetto di *concorso di progettazione.* Uno spazio coperto, dovrà definire il margine sud della piazza, attualmente segnato da una facciata cieca, riprendendo la traccia dell'antico sedime stradale.

I riferimenti possibili

Il piccolo volume delle pesa pubblica, adeguatamente trasformato, dovrà essere pensato come una struttura di esercizio pubblico (bistrot, giornalaio, bar) con uno spazio intorno per tavolini o panchine.
Un cambio di quota della pavimentazione dovrà definire un'area destinata alle feste di quartiere, al mercato e agli esercizi pubblici che potranno insediarsi sulla piazza e un'area utilizzabile anche a parcheggio.
Il disegno della pavimentazione dovrà prevedere la possibilità, in occasione delle feste, di montare il palco e una copertura leggera.

Relazioni per via Amedeo Duca d'Aosta

La via è definita da case con l'affaccio privilegiato su strada. Qui i fronti delle case si aprono definendo una via con carattere di via principale, caratterizzata dall'apertura dei fronti, dalla composizione architettonica delle facciate, dalla presenza di elementi di decoro, di case ed elementi di interesse storico artistico, come la casa d'angolo con via Matteotti, il portale di ingresso al n° 7/8, la casa del Ghetto, la loggia all'angolo con via della Consolata, per cui è possibile un utilizzo più pubblico (esercizio pubblico, spazio commerciale), piazza Martiri della Libertà e l'incrocio con via Santa croce, sedime dell' antica *ruata de medio* del 1538.
Lungo questa via non sono ammesse sopraelevazioni degli edifici superiori a un metro.
Il carattere della via e, in alcuni casi, la configurazione delle aperture al piano terreno permettono di individuare questo come luogo privilegiato per ospitare funzioni di tipo commerciale, studi professionali, laboratori artigianali ed esercizi pubblici, in relazione con piazza IV Novembre e con il primo tratto di via Matteotti.

Relazioni per via Pietro Micca

Si tratta della memoria dei bastioni e dei camminamenti lungo la cinta fortificata. Il fronte della strada appare per lo più caratterizzato da muri di cinta intonacati, segnati da coperture in coppi e da rampicanti vegetali.
L'edificazione è quasi sempre sul lato opposto della via, in coincidenza della originaria traccia delle mura della città ed è preceduta da un spazio aperto a giardino o a cortile. Il rapporto con la strada realizzato dalla sequenza muro basso- giardino-casa dovrà essere conservato, anche in relazione al ruolo di via Pietro Micca quale fondale prospettico delle vie del centro storico.
Sul lato opposto, lungo via Martiri XXX aprile, il fronte delle case è alto sulla scarpata e in un tratto poggia tuttora sulle antiche mura della città. Si tratta di un fronte finestrato verso il fiume che utilizza il dislivello della scarpata per realizzare terrazze.
Questo suggerisce la possibilità di intervenire in modo analogo nelle case non ancora ristrutturate: le eventuali bucature dovranno essere realizzate salvaguardando la muratura. Dovrà in particolare essere conservata l'immagine della città murata e del bastione.
Per la carrozzeria al n° 47 di via Pietro Micca, è prevista la possibilità di trasformazione a fini abitativi che potrà essere realizzata sia ristrutturando l'esistente sia demolendo e ricostruendo un edificio nuovo: in ogni caso, dovrà essere conservato il sedime attuale, rispettando l'allineamento verso strada e adeguando l'altezza al filo di gronda dell'edificio adiacente.
Sul muro verso strada potranno essere realizzate aperture nel rispetto dell'immagine degli edifici adiacenti.
Nel cortile retrostante, anche il capannone lungo via Martiri XXX Aprile potrà essere recuperato a scopi residenziali, realizzando al massimo due piani abitabili: il muro verso la via dovrà essere conservato e su di esso dovranno essere previste

aperture minime, realizzate a filo facciata, senza cornici e con il serramento e il sistema di oscuramento posti a filo interno della muratura.

Relazioni per via Santa Croce

Il carattere dominante della via è realizzato dalla presenza della Chiesa di Santa Croce con il muro di cinta in ciottoli di fiume e mattoni e la torre campanaria.
Il profilo ovest della via è per lo più costruito da una basso muro di cinta, l'edificazione è arretrata rispetto al filo strada.
E' ammessa la realizzazione di un nuovo volume residenziale a due piani nella corte a fianco della chiesa; l'edificio dovrà disporsi lungo il confine interno del lotto; sul muro di cinta esterno dovranno aprirsi esclusivamente portoni con struttura in legno riprendendo il profilo che caratterizza l'ingresso su lato sinistro della chiesa.
Sul fronte opposto, dove l'edificazione è su strada, il profilo, è discontinuo per il variare delle altezze delle linee di gronda.
E' ammessa la sopraelevazione degli edifici più bassi a raggiungere l'altezza di gronda di quelli più alti.
Sono ammesse nuove aperture da realizzarsi a filo muro, senza cornici e nel rispetto della composizione e dei caratteri attuali della facciata: prevalere del pieno sul vuoto, disposizione asimmetrica delle finestre, accessi non diretti ma attraverso lo spazio della corte.

Relazioni per via Gramaglia-ex via Municipio

I due fronti della via sono caratterizzati da prospetti differenti da una parte, il fronte è caratterizzato dai muri di cinta ciechi, dai retri e dai fianchi delle case, dal profilo discontinuo e dalla mancanza di finiture; dall'altra il fronte è più rappresentativo ed è caratterizzato dalle finestre incorniciate, i balconi in pietra, le modanature, i basamenti e i cornicioni ma anche dalla presenza di piani nobili e dalla compattezza della cortina.
La diversità dei fronti indica la diversa natura, storia e vocazione dei due isolati, quella più residenziale dell'isolato su via della Consolata e quella più pubblica dell'isolato su via Martiri XXX Aprile.
Il progetto intende, su un lato della via, conservare la regola del muro di cinta e degli edifici che attraversano perpendicolarmente il lotto senza costruire cortina lungo strada; sarà pertanto possibile solo sopraelevare i corpi di fabbrica esistenti, nel rispetto del profilo della via. Sui muri ciechi è possibile aprire bucature di dimensioni tali da preservare la prevalente continuità del muro: le nuove aperture dovranno essere realizzate a filo muro senza cornici in rilievo con serramento e sistema di oscuramento posto sul filo interno della muratura. Non è ammessa l'apertura di luci per negozi.
Su fronte opposto il progetto conferma la continuità della cortina edilizia, risolvendo il tetto basso della palestra di villa Guaita con una terrazza o con una copertura. Il basso edificio a due piani tra i numeri civici 8 e 4B può alzarsi a raggiungere l'altezza di gronda dell'edificio adiacente.

Relazioni per via Goito

Il percorso tra muri ciechi non edificati, l'uno a definizione del parco del castello l'altro delle corti residenziali suggerisce di conservare il più possibile l'immagine della città murata, qui ancora chiaramente leggibile. Non è dunque possibile edificare lungo queste mura.
E' ammessa, salvaguardando in ogni caso la muratura perimetrale, la sola sopraelevazione del fabbricato lungo via Goito tra via Belfiore e via Matteotti.

La possibilità di aprire nuove aperture di vani portone o di finestre dovrà comunque avvenire nel rispetto del muro (bucature a filo muro senza cornici, serramenti posizionati al filo interno della muratura perimetrale, sistemi di oscuramento posti internamente all'alloggio, portoni con struttura in legno).
Nuove aperture di finestre saranno comunque ammesse solo a partire dal secondo piano fuori terra. Non è ammessa la realizzazione di nuovi balconi.

Relazioni per via Matteotti-via della Consolata

Via Matteotti sino all'incrocio con via Goito è un percorso fra muri di particolare interesse storico ambientale: il muro del castello Provana, quello delle due case sul fronte opposto e la porzione del muro perimetrale dell' area di ricucitura di via Martiri XXX Aprile dovranno essere conservati.
Dall'incrocio in poi, la strada cambia carattere presentando un fronte compatto di edifici che si affacciano sulla strada con finestre, balconi e numerose porte di ingresso; il fronte della chiesa di Santa Croce e la torre dell'acquedotto - cabina Enel sono i due elementi notevoli che caratterizzano la cortine edilizia in questo tratto. Il carattere di questa parte della via e la presenza di attività artigianali e piccoli negozi richiama il carattere di via Amedeo Duca D'Aosta, spingendo a favorire il rapporto delle case con la strada attraverso l'utilizzo dei piani terra per esercizi pubblici o attività artigianali e commerciali.
E' ammessa la realizzazione di balconi, che riprendano i caratteri di quelli già esistenti (sporgenza, materiali, finiture) e modeste modificazioni delle aperture del piano terra in funzione delle attività insediabili; tali modifiche non sono comunque ammesse sui fabbricati e sui fronti individuati sulla tavola di Inquadramento normativo del centro storico come di interesse storico artistico.
Così come previsto dal Piano di Recupero per l'isolato compreso fra via Martiri di Belfiore e via Matteotti, la soppressione della recinzione della chiesa e la realizzazione di una piccola piazza - giardino al n.23 della via ridefinisce il rapporto della chiesa con la strada, creando relazione con il circolo ricreativo adiacente. La piccola piazza - giardino è la conclusione di un attraversamento pedonale pubblico all'interno dell'isolato.
Superata via Amedeo Duca D'Aosta la via cambia nome diventando via della Consolata e cambia anche carattere: i fronti si fanno più discontinui e frammentati e, se pur in parte finestrati, hanno un rapporto meno diretto con lo spazio pubblico della strada: i fronti sono meno rappresentativi, le case non hanno quasi mai accesso diretto dalla strada ma dalla corte interna; a mediare il rapporto interno - esterno al piano terreno è sempre un muro con poche aperture, i balconi sono quasi assenti.
Le possibilità di sopraelevazione su strada (eccedenti il metro) sono unicamente ammesse laddove evidenziato nella tavola di inquadramento normativo. I piani terra dovranno conservare il carattere di chiusura rispetto alla strada.

Relazioni per via Martiri di Belfiore

La via è caratterizzata da un profilo discontinuo dove il muro di cinta prevale rispetto alla cortina su strada e le parti chiuse prevalgono su quelle finestrate ad indicare un rapporto tutto rivolto verso l'interno delle corti.
Non sono ammesse sopraelevazioni degli edifici superiori a un metro e la realizzazione di nuove bucature dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri evidenziati.
Unica emergenza della via è l'ex asilo al n. 7/A per il quale è previsto il riutilizzo ad edilizia residenziale pubblica per anziani e un giardino d'uso pubblico.

Relazioni per via del Brucco - via San Lorenzo

Via San Lorenzo e via Del Brucco ripropongono il rapporto strada - muri ciechi di cinta che dovrà essere salvaguardato. Non sono ammesse nuove edificazioni lungo le cortine murarie che definiscono le due vie.

Dove il muro di cinta è tuttora in ciottoli di fiume e mattoni a vista sono ammesse nuove aperture di finestre solo a partire dal secondo piano fuori terra e nel rispetto del muro.

Nel rispetto degli allineamenti e relazioni indicati sulla tavola di inquadramento normativo, sono ammessi i seguenti interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente: al n° 15 di via Tampellini è ammesso l'ampliamento, ma non la sopraelevazione del corpo di fabbrica su strada in continuità con la cortina edilizia esistente; è altresì ammessa la sopraelevazione della parte a un piano a raggiungere la quota di gronda della parte a due piani; al n° 21/A è ammesso l'ampliamento della manica a raggiungere la dimensione del corpo di fabbrica adiacente; al n° 7 di via del Brucco è ammessa la chiusura della cortina edilizia con un corpo di fabbrica della dimensione e caratteristiche di quelli adiacenti; al n° 2 di via San Lorenzo è ammesso l'ampliamento della manica est nel rispetto delle dimensioni e caratteristiche dei corpi che definiscono i rimanenti lati della corte.

Per garantire la possibilità equestre nei periodi invernali, è ammessa la copertura parziale dell'area destinata a maneggio.

Il giardino al n. 8 di via San Lorenzo è definito di interesse storico ambientale nella tavola di Inquadramento normativo del centro storico. Il progetto prevede, nel caso di intervento del proprietario con la realizzazione di un nuovo edificio, la connessione tra vicolo Pollone e piazza IV novembre così come indicato nelle relazioni per la piazza.

Gli interventi sugli spazi pubblici dovranno essere volti alla valorizzazione della conclusione di via del Brucco di fronte al parco Dalla Chiesa, recuperando l'assialità dell'originario ingresso all'impianto della Certosa; la via, sgravata dal traffico grazie al nuovo ponte sulla Dora, dovrà conservare il carattere di viale alberato ed essere valorizzata come asse prospettico.

La vasta area a servizi sportivi, tra il parco della Dora e il parco Dalla Chiesa, dovrà essere ridisegnata con elementi del parco e dovrà essere definita da muri ciechi lungo via Del Brucco e da recinzioni verdi su via Tampellini.

A confine con l'area del deposito della metropolitana è prevista una fascia verde alberata.

Relazione per via Alpignano-Balconetti di San Martino-

L'intervento per i Balconetti di San Martino è volto alla valorizzazione di questo luogo definito di interesse storico ambientale nella tavola di Inquadramento normativo del centro storico.

L'intervento, *oggetto di concorso di progettazione,* dovrà prevedere la realizzazione di una piccola piazza e dovrà tenere conto: della presenza della chiesa, dello spazio dedicato al gioco delle bocce, dei fronti delle case di via Alpignano e della vista verso l'ansa della Dora e verso il castello Provana.

La realizzazione della piazza potrà prevedere anche la realizzazione di un piccolo edificio con funzioni pubbliche (bar, ristorante, spazio coperto per piccoli concerti) così come illustrato nel progetto possibile.

Il fronte lungo via Alpignano, caratterizzato dalla cortina compatta delle case a schiera con orti retrostanti e dall'andamento delle falde dei tetti parallelo alle curve di livello, ha significato rispetto alla prospettiva che se ne ha dal fiume. Per le case è unicamente ammessa la sopraelevazione di un metro; i fronti dovranno prevedere intonaci in polvere di pietra naturale, tinte e finiture adeguate, proprio rispetto alla

visibilità che esse hanno dal fiume e per il ruolo che assumeranno in relazione alla sistemazione dei Balconetti.
Vicolo San Pietro, per il suo ruolo di connessione storica con via Martiri XXX Aprile e con il portale juvarriano della Certosa, dovrà conservare i caratteri attuali.

Relazioni per l'area strategica di via Alessandro da Collegno
Nell'area di ricucitura compresa tra via Alpignano e via Alessandro da Collegno l'intervento è previsto con *concorso di progettazione* .
Dovranno essere previste strutture leggere atte a ospitare attività di servizio alla città, secondo quanto indicato dal progetto possibile.
L'intervento dovrà inoltre prevedere la realizzazione di un giardino alberato che potrà ospitare, in relazione alla presenza della scuola Boselli, giochi per i bambini o orti didattici; lungo la via dovranno inoltre essere previsti parcheggi a raso in parte coperti da tettoie. Tali parcheggi a raso previsti lungo la via, fatte salve le indicazioni del Progetto possibile, potranno essere realizzati indipendentemente dall'espletamento del concorso di progettazione.
La viabilità prevista dal piano regolatore del 1993 viene annullata e sostituita da percorsi pedonali e dalla viabilità al servizio della residenza.
Per la natura dell'isolato, le nuove strade dovranno essere realizzate in massima parte da pavimentazioni permeabili o semipermeabili (terra drenata, ciottoli, ghiaietto...).

Relazione per via Borgo Dora
Si caratterizza per essere via di accesso alla campagna e al parco della Dora, in relazione anche alla passerella ciclopedonale prevista ad ampliamento del ponte di via Sebusto.
In questo senso dovranno essere valorizzati gli orti urbani lungo il fiume e la piazzetta definita dalla variazione di quota della strada oltre alla cascina che chiude la piazza stessa a nord, prima della diramazione verso la campagna.
L'edificato è disposto perpendicolarmente alla via e con i fronti principali aperti a sud verso le corti interne.
L'ambito retrostante, inserito all'interno del Parco agronaturale della Dora, potrà essere valorizzato con finalità agrituristiche.

6. Ambiti normativi
le case e le corti del centro storico individua un ambito urbano interno ed esterno alla cinta fortificata originaria, come meglio identificato nelle tavole di inquadramento normativo del centro storico.
Il tessuto edilizio comprende aree inedificate, case e rustici di carattere rurale, aggregati edilizi di antica formazione disposti prevalentemente su strada, con cortili e orti. In questo ambito normativo possono essere realizzati interventi di conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente, ed interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente, esclusivamente ove indicato sulla tavola di Inquadramento Normativo del centro storico (tavola 9, 10.1, 10.2, 10.3). Destinazione d'uso principale: le case
case basse individua i luoghi della città in cui sono prevalenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate.
In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio. Destinazione d'uso ammessa: le case
le aree di ricucitura individua alcuni luoghi specifici della città consolidata che possono attivare relazioni significative fra differenti parti di città. In questo ambito

normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto urbano con servizi. Destinazione d'uso ammessa: i servizi.

i luoghi dell'agricoltura individua quei luoghi del territorio agricolo e del parco della Dora ove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro agricolo.

I luoghi dell'agricoltura sono porzioni di territorio periurbano prevalentemente inedificati, limitati da margini a volte incompiuti e/o degradati, interessati dalla progressiva alterazione dell'ambiente rurale a causa dell'avanzare della città. Tali luoghi necessitano di una manutenzione dell'assetto morfologico dei suoli, di una tutela ambientale e riqualificazione paesaggistica "attiva" che salvaguardi ed incentivi lo sviluppo di attività produttive connesse all'agricoltura al fine di valorizzarne il carattere multifunzionale. L'attività agricola infatti, oltre ad assolvere la propria funzione primaria di produzione di beni alimentari, è in grado di fornire servizi secondari utili alla collettività in termini ambientali, sociali (Legge n. 141/2015 *Disposizioni in materia di agricoltura sociale*) e di sicurezza alimentare.

In questo ambito normativo possono essere realizzati interventi di conservazione degli immobili ed interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale l'agricoltura. Sono compatibili con questa destinazione: destinazione residenziale da cambio d'uso e/o recupero di fabbricati ex rurali e attività complementari ai luoghi dell'agricoltura come indicate e disciplinate all'art.8 delle Norme generali.

Gli interventi sono realizzabili in ottemperanza all'articolo 25 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., secondo le disposizioni previste dal D.Lgs. n. 228/2001 Orientamento e modernizzazione del settore agricolo e secondo le specifiche normative di settore.

In questo ambito sono presenti:

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

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

vivai e serre: i luoghi del territorio agricolo preposti ad ospitare attività florovivaistiche e l'edificato afferente alla conduzione di tale attività-commercializzazione del prodotto, rimessaggio attrezzi, residenza del conduttore dell'attività, così come articolati e disciplinati all'art. 8 delle Norme generali.

manufatti temporanei: strutture leggere, diverse dalle serre, necessarie per le utilizzazioni di breve durata strettamente legate alle attività agricole e complementari e con i requisiti indicati all'art. 8 delle Norme generali.

Luoghi del lavoro in area impropria: gli edifici già esistenti o condonati, con destinazione produttiva presenti nei luoghi di progetto Il territorio agricolo e Il parco agronaturale della Dora. Per tali luoghi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento una tantum, così come definiti all'art. 10.1. delle Norme Generali.

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

i servizi individua i luoghi, specificandone la denominazione, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città.
Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale e a scala sovracomunale. Destinazione d'uso principale: i servizi
La superficie complessiva destinata a servizi all'interno dell'ambito è pari a mq 160.815. Il progetto individua e nomina le aree a servizi:
centro storico: *la chiesa di San Martino,* mq 30 *e i Balconetti,* mq. 4211; *piazza Maria Cristina di Francia*, mq. 480; *villa Licia e il giardino*, mq 1116; *la Confraternita di Santa Croce*, mq 323; *piazza Martiri della Libertà*, mq 112; *piazza IV Novembre*, mq 2772; *giardino attrezzato di via Belfiore*, mq 1263; *Villa Guaita e il giardino*, mq 1640; *la chiesa di S. Maria del ponte e la piazzetta*, mq 1365*, giardino attrezzato*, mq. 335.
tra il parco e la Dora : *parcheggi del cimitero*, mq. 7.081; *prato alberato afferente all'area cimiteriale*, mq. 12.498; *bocciodromo*, mq. 7.079; *parcheggio*, mq. 3688; *campo sportivo Allende*, mq. 13488; *parcheggio*, mq.17.959; *magazzino comunale*; mq. 12.979; *parcheggio*, mq. 1890; *area attrezzata di via del Brucco*, mq. 11994; *fascia di protezione verde*, mq. 29.870; *fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi*, mq. 18.480;
Area di ricucitura di via Alessandro da Collegno : *giardino attrezzato*, mq 11.864; *parcheggi,* mq. 2300,
Area di ricucitura di via Martiri XXX Aprile: *piazze*, mq. 2404; *l'ex caserma dei carabinieri (edificio A.S.L.) e i suo giardino*, mq 1.149; *la corte della casa* al n.57, mq. 362; *la piazzetta del centro commerciale*, mq. 878; *i parcheggi,* mq. 2440; *il giardino attrezzato*, mq. 6749; per un totale di mq.13.030.
Strumenti urbanistici esecutivi : *area a servizi* mq 948;
Parcheggi regolamentati su strada: 500 mq
Per la realizzazione degli interventi pubblici devono essere rispettate le procedure previste dalla legge quadro in materia dei lavori pubblici n. 109/94 e s.m.i. mentre, per gli ambiti individuati nella tavola di Inquadramento normativo, gli interventi sono soggetti a concorso di progettazione obbligatorio.
gli impianti tecnologici individua luoghi della città ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluimento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, di deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione e smontaggio dei prodotti industriali.
E' ammessa la commercializzazione dei prodotti dello smontaggio.
Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali.
E' ammessa la modificazione del tessuto edilizio.
Sull'area a servizi di pertinenza cimiteriale è ammessa la realizzazione di chioschi o edicole per attività commerciali, artigianali o di servizio afferenti la destinazione cimiteriale. E' ammessa la realizzazione di fabbricati funerari (tombe, camere mortuarie, loculi) nel rispetto del Regolamento di Polizia Mortuaria.

6.1 Modalità di intervento

L'ambito del Centro storico è da considerarsi classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art. 2 lett. A. Inoltre all'interno del centro storico si individuano edifici classificati ai sensi dell'art. 24, 2° comma, della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. ed edifici vincolati ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e

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

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

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

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

per le case e le corti del centro storico:
l'intervento è soggetto al rilascio di concessione semplice, ai sensi dell'art. 49, comma 15 della legge regionale 56/77 "Tutela e uso del suolo"; per le aree e gli immobili di interesse storico – artistico, così come definiti dall'art. 24 della stessa legge, il rilascio della concessione è subordinato al parere vincolante della Commissione regionale per i beni culturali ambientali; per le aree e gli edifici vincolati ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, è necessaria l'autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici della Regione. Per gli edifici di interesse storico artistico di cui al Decreto legislativo 29 ottobre 1999 numero 490 sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo; per edifici o fronti di edifici, spazi urbani, giardini, muri o elementi architettonici di interesse storico – artistico, sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti all'articolo 10 Tipi di intervento delle Norme generali. Sono vincolati ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490: il castello Provana e il suo parco, la confraternita di Santa Croce, la villa Richelmy e il suo parco, la torre di San Lorenzo presso il cimitero, Villa Guaita (ex Palazzo comunale, locali annessi e ufficio postale) in via Martiri XXX Aprile;
fabbricato dell'ex asilo nido in via Martiri di Belfiore, 7; Villa Licia, in via Martiri XXX Aprile, la Chiesa di San Martino e la Chiesa di Santa Maria del Ponte.
Salvo diverse prescrizioni, per le case e le corti del centro storico è ammessa la ristrutturazione edilizia con aumenti di superficie lorda di pavimento all'interno della sagoma degli edifici e il riutilizzo ad uso abitativo dei corpi di fabbrica esistenti quali fienili, porticati, annessi rustici. Il recupero delle superfici lorde di pavimento deve avvenire con la conservazione delle strutture esistenti e nel rispetto del sedime e dell'impianto planimetrico; sempre nel rispetto dell'impianto planimetrico e per dimostrate esigenze di miglioramento igienico - edilizio del fabbricato principale è ammesso il recupero della superficie lorda di pavimento derivante dalla demolizione delle strutture secondarie (porticati, tettoie, annessi rustici). Il recupero di tali superfici dovrà avvenire, nel rispetto delle relazioni

previste per le singole vie e per le corti interne, solo in continuità con gli edifici principali esistenti. Non sono mai ammesse nuove costruzioni isolate al centro del lotto. Non è ammessa la demolizione dei fienili e di qualsiasi altro manufatto di pregio che dovranno essere comunque recuperati conservandone la struttura.
Nella redazione della cartografia, alle tavole di inquadramento normativo del centro storico indicanti il tipo di intervento, sono evidenziati solo gli edifici e le tettoie riportate sul rilevamento del 1977. E' comunque ammesso il recupero delle superfici o il riuso a fini abitativi di tutti i fabbricati regolarmente autorizzati alla data di adozione del presente progetto.
E' ammessa la realizzazione di verande esclusivamente sul fronte interno alle corti.
Sempre nel rispetto delle relazioni, al fine di ottenere l'abitabilità del sottotetto, sono inoltre ammessi interventi di modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture, che non dovranno comunque essere superiori a un metro; la superficie del sottotetto dovrà essere direttamente collegata all'unità abitativa del piano sottostante.
Per le case e le corti del centro storico, gli interventi di conservazione degli immobili o del tessuto edilizio anche con aumento di superficie lorda di pavimento sono ammessi senza dismissione o monetizzazione di aree a servizi.
Il cambio di destinazione d'uso, all'interno delle categorie compatibili così come definite all'art. 8 delle Norme generali, implica la cessione o monetizzazione delle aree a servizi.
Per le case e le corti del centro storico è ammessa la ricostruzione, così come definita all'art. 11 delle norme generali.
Sono soggetti a ristrutturazione con prescrizioni particolari i seguenti immobili: il Setificio del Molino; la casa di via Borgo Dora, 24; la casa del ghetto in via Goito, 15; la cascina di Villa Richelmy, in via San Lorenzo 23; la cascina Castello, in via Alpignano.
Per tali immobili, vincolati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77 e s.m.i, è comunque ammessa la demolizione di elementi o superfetazioni non congrue con l'organismo originari; il recupero di tali superfici lorde non è mai ammesso. Gli interventi, volti alla conservazione e valorizzazione degli edifici, devono avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici, formali, strutturali e artistici del manufatto originario e attraverso l'utilizzo di tecniche e materiali non invasivi.

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

per i luoghi dell'agricoltura:
Gli interventi sono attuati con strumento diretto. Sono attuati con strumento convenzionato allorché vi sia dismissione di area a servizi, nei casi previsti dalle Norme generali e/o nei casi di particolare complessità indicati all'art. 49, comma 4, L.r. 56/77. Per gli interventi di conservazione del tessuto edilizio connessi al riuso residenziale di fabbricati rurali in disuso, la superficie a servizi da cedere o monetizzare ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 è pari a 29 mq/abitante.
Nell'ambito degli interventi di recupero degli immobili esistenti e/o di valorizzazione ambientale e paesaggistica del contesto, l'insediamento di attività complementari ai luoghi dell'agricoltura riconducibili alla destinazione di luogo del lavoro di categoria T, comporta cessione o monetizzazione di aree a servizi nella misura dell'80% della slp dedicata. Sono fatte salve le dotazioni aggiuntive a parcheggio previste per le attività di somministrazione dalla specifica normativa di

settore. Per gli esercizi commerciali di vicinato è consentita la monetizzazione del 50% della quota a servizi richiesta, mentre la restante quota, destinata a parcheggio, deve essere garantita in loco, anche su aree assoggettate all'uso pubblico.
case e cascine: è ammessa la ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari, così come definita all'articolo 10 - Tipi di intervento - delle Norme generali. E' ammesso l'aumento di superficie lorda di pavimento all'interno della sagoma degli edifici e il riutilizzo dei corpi di fabbrica esistenti, quali fienili, porticati e annessi rustici, qualora essi risultino in disuso in quanto inadeguati rispetto alle attuali esigenze funzionali alle attività agricole e di conduzione del fondo.
Il recupero delle superfici lorde di pavimento deve avvenire con la conservazione degli edifici principali esistenti. L'intervento di demolizione e ricostruzione è limitato alla fattispecie indicata all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
Nel rispetto dell'impianto planimetrico della cascina, e nell'ottica di ridurre il consumo di suolo e le superfici impermeabilizzate, è ammesso il riutilizzo, in termini di slp, della superficie coperta derivante dalla demolizione dei capannoni agricoli esistenti in disuso e delle strutture secondarie di pertinenza quali pollai, porcilaie, depositi, annessi rustici. La riedificazione di dette superfici è consentita nel limite massimo complessivo di mq 200 di slp e deve avvenire in continuità con gli edifici principali e con riduzione dell'impronta a terra. Non sono ammesse nuove costruzioni isolate che modifichino l'impianto planimetrico originario. Gli interventi di recupero dovranno realizzarsi nel rispetto dell'uso dei materiali e della originaria composizione di facciata. Le ristrutturazioni dovranno sempre rendere riconoscibile la distinzione tra corpo di fabbrica principale e rustici annessi. I parcheggi possono essere realizzati unicamente all'interno della struttura degli edifici esistenti, o a raso anche riutilizzando edifici annessi e tettoie esistenti.
Al fine di abitare i sottotetti sono inoltre ammessi interventi di modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture, che non dovranno comunque essere superiori al metro, così come è possibile l'utilizzo della superficie del sottotetto purché direttamente collegata al piano sottostante.
Per le case e cascine nei luoghi dell'agricoltura sono inoltre ammessi Interventi una tantum così come definiti all'articolo 10.1 delle Norme generali.
manufatti temporanei: l'inserimento di manufatti temporanei è consentito alle attività agricole e complementari nei limiti di 30 mq di superficie coperta per unità aziendale.

- la modificazione del tessuto edilizio esistente

Per le case e le corti del centro storico, per le case, per i luoghi dell'agricoltura:
gli ambiti sottoposti a modificazione del tessuto edilizio esistente sono puntualmente individuati nelle tavole 9, 10.1, 10.2, 10.3, - Inquadramento normativo del centro storico. Le tavole specificano la natura degli interventi ammessi: sopraelevazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione o nuova edificazione.
Per i luoghi dell'agricoltura, ai fini del mantenimento e dello sviluppo delle aziende esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di piano, sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle aree libere da fabbricati, individuate in colore bianco nelle tavole di cui sopra, per la realizzazione di strutture produttive per attività agricole e agrituristiche, nel rispetto dei parametri edilizi riportati di seguito .
Gli interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente sono soggetti a rilascio di concessione semplice; sono soggetti a concessione convenzionata allorquando vi sia dismissione di aree a servizi ed alla redazione di un Progetto Unitario nelle casistiche disciplinate all'art. 11 delle norme generali. Per gli interventi di

modificazione del tessuto edilizio esistente, la superficie a servizi da dismettere o da monetizzare è pari alla quota prevista dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i.

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

Gli impianti tecnologici

E' prevista la posa di una condotta premente interrata in ghisa DN 100 mm per il convogliamento dei fanghi ottenuti dalla depurazione delle acque tra l'impianto di depurazione di Pianezza e l'impianto di depurazione di Collegno, oltre alle relative opere accessorie. Ai sensi dell'art. 158-bis del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i, l'approvazione del Progetto definitivo in Conferenza di Servizi comporta dichiarazione di pubblica utilità e costituisce titolo abilitativo. Il PRGC prevede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio di cui all'art. 9 e seguenti del D.Lgs. 327/2001 e s.m.i. su tutte le aree interessate dall'intervento, ai fini dell'occupazione temporanea in fase di cantiere e della successiva imposizione di servitù permanente. A valere sulla disciplina delle nuove costruzioni, per i tratti esterni al sedime della viabilità esistente e/o in progetto è stabilita una fascia inedificabile pari a metri 3 a cavallo della condotta indicata nelle Tavv. 6.4: La città sotterranea - Rete fognaria.

Parametri

Per tutte le case:
Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della Slp
Superficie permeabile all'interno del lotto 20 % della Sf

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

per le case basse:
Indice fondiario: If = 0.75 mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0.40 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m
Distanze minime dai confini: Dc =0 con atto di vincolo fra i proprietari, 3m con fronti non finestrati, in altri casi 5 m
Numero massimo dei piani fuori terra: 3
Altezza massima: 10 m

Capannoni rurali:
Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m
Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 15 m

Vivai e serre:

Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m
Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 5 m
Numero massimo piani fuori terra per la residenza: 2 piani
Altezza massima per i fabbricati residenziali: 7 m

Per gli impianti tecnologici

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

Distanze fra gli edifici: De = 5m
Distanze minime dai confini: Dc = 5m

- ***la modificazione del tessuto urbano***:

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

Per strumento urbanistico esecutivo:

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

6.2 Prescrizioni particolari per le case e le corti del centro storico

Parcheggi

Non sono ammessi i parcheggi interrati serviti da rampe. Sono invece ammessi, qualora la loro realizzazione non pregiudichi la stabilità delle strutture murarie, parcheggi interrati serviti da elevatori meccanici. In tal caso si dovrà avere particolare cura nella sistemazione superficiale della piastra di sollevamento.

Saranno comunque da preferire gli interventi che prevedono la possibilità di parcheggiare le autovetture di proprietà entro la corte interna utilizzando esclusivamente soluzioni a raso, anche coperte. Per l'accesso ai parcheggi interni sono da preferire soluzioni che non modifichino il rapporto tra la cortina edilizia e la strada dato dalle aperture esistenti. Qualora tale soluzione pregiudichi la fruibilità della corte o giardino interno, sarà ammessa la realizzazione di nuovi portoni nel rispetto delle prescrizioni relative a "portoni e finestre" e delle relazioni previste per le singole vie.

Tetti e manti di copertura

La struttura dei tetti deve essere in legno, l'aggetto deve essere realizzato attraverso passafuori in legno o attraverso cornicione modanato. Gli interventi sulle coperture possono comportare solo minime variazioni nelle pendenze delle falde e devono rispettare la tipologia esistente. Nei casi di rifacimento del tetto e nei casi in cui è ammessa la ristrutturazione con sopraelevazione è obbligatorio rispettare la sagome, l'inclinazione e il filo di gronda originari o delle coperture degli edifici adiacenti.

I manti di copertura dei fabbricati prospicienti il fronte strada devono essere realizzati in coppi. Non sono ammessi tetti piani nei corpi di fabbrica visibili da

strada, quelli esistenti dovranno essere trasformati in terrazze praticabili o avere copertura a falda.

Abbaini e velux

Laddove i sottotetti abbiano dimensioni tali da poter assumere carattere di abitabilità è ammessa la realizzazione di abbaini e velux. Sul fronte strada è ammessa la sola realizzazione di abbaini, riconosciuti come elemento caratteristico del centro storico di Collegno.

Gronde e pluviali

I canali di gronda devono essere realizzati in lamiera zincata o rame. Non sono ammessi canali di gronda in materiali plastici.

Fronti su strada

Nel rispetto delle *Relazioni* per le singole vie, la composizione degli elementi di facciata (aperture, allineamenti, fasce marcapiano....) deve tener conto degli allineamenti prevalenti sui fronti della via, dei rapporti dimensionali delle bucature, del rapporto tra superficie finestrata e massa muraria, dell'aggetto di balconi, cornici, mensole e cornicioni, della presenza di zoccolature, delle finiture. La verifica dei rapporti aeroilluminanti dovrà essere cercata prevalentemente sui fronti interni. Nel rispetto delle *Relazioni* prescritte per le singole vie, la possibilità di realizzare balconi è ammessa solo nelle vie in cui essi siano già un elemento caratterizzante; la possibilità di aprire luci per negozi non è mai ammessa, la modifica delle aperture esistenti a tal fine è ammessa solo nelle vie in cui esse siano già un elemento caratterizzante. E' sempre ammessa la riapertura di finestre e portoni preesistenti murati purché ciò non pregiudichi la statica dell'edificio.

Balconi, davanzali, soglie

Balconi, davanzali, soglie dovranno essere in pietra naturale non lucidata a spacco o, eventualmente, a taglio sega, o in legno dove questo sia un materiale già presente (casa del Ghetto); negli edifici dove è ammessa la ristrutturazione edilizia, sono ammessi balconi con soletta di spessore non eccedente i 12 cm anche sorretta da mensole.

Vetrine di negozi e verande

Per le aperture con carattere di vetrina e per le verande dovranno essere previsti serramenti in ferro (non scatolare) o in legno; i sistemi di oscuramento o di protezione e le serrande dovranno essere realizzati in legno naturale scuro o verniciato, in ferro pieno verniciato o in lamierino forato.

Portoni e finestre

Nel rispetto delle relazioni previste per le singole vie, i serramenti di portoni, porte e finestre su strada, nonché le ante e i sistemi di oscuramento dovranno essere in legno naturale scuro verniciato o tinto. Non sono ammesse tapparelle avvolgibili, saracinesche metalliche, serramenti in alluminio, scatolare di ferro o pvc. Le cornici alle aperture sono ammesse dove queste siano un elemento caratterizzante la via; cornici in intonaco sono comunque ammesse.

Zoccolature

Le zoccolature sono frequenti in via Amedeo Duca D'Aosta e in via Matteotti dove le case hanno un fronte più rappresentativo e articolato. Nelle rimanenti vie del centro storico il basamento non è un elemento caratteristico e non è pertanto permesso. Le zoccolature sono ammesse solo dove esse siano già un elemento caratterizzante la via e potranno essere realizzate in pietra naturale a spacco di spessore almeno di 6 cm o in intonaco.

Interventi sulle murature: pietra a vista e superfici intonacate

Nel centro storico di Collegno il muro, sovente in pietra a vista, segna fortemente l'immagine dell'abitato. In numerosi casi le murature conservano ancora la composizione originaria in ciottoli di fiume con ricorsi in mattone e sono prive di bucature. Le murature in pietra a vista sono sempre da conservare nella originaria

tessitura provvedendo alla necessaria pulizia e ripresa dei giunti; sono da conservare le murature di interesse storico ambientale individuate nelle tavole di Inquadramento normativo del centro storico.
Nel trattamento delle superfici intonacate vanno utilizzati intonaci a calce e le coloriture devono essere realizzate con tinte naturali (terre naturali e polvere di pietra) nelle gamme di colore del bianco, avorio, ocra o giallo chiaro, ambra e rosso. Non è ammesso l'utilizzo di intonaci cementizi o sintetici né l'uso di tinte a base di resine sintetiche. E' altresì vietata la realizzazione di intonaci con trattamento a falso rustico: lacrimati, graffiati, a buccia d'arancia..... Eventuali decorazioni pittoriche, graffite, o ad affresco devono essere conservate e restaurate.
In assenza di basamento in pietra, la necessaria protezione degli intonaci potrà essere realizzata con un intonaco cementizio ad alto contenuto di cemento per un'altezza di 60 cm dalla quota strada.

Impianti e reti tecnologiche

Gli interventi manutentivi e integrativi volti alla rifunzionalizzazione e alla messa a norma di impianti e reti tecnologiche – luce, gas, telefonia, reti cablate – dovranno essere effettuati mediante redazione di progetto coordinato tra le diverse utenze in modo tale da evitare sovrapposizioni incongruenti. Impianti, allacciamenti, e volumi tecnici – contatori, centraline, pozzetti di ispezione, caldaie, impianti di condizionamento - dovranno essere posizionati, ove possibile, verso la corte interna. Tali interventi dovranno far parte integrante del progetto e specificati negli elaborati grafici.

Cortili, corti e strade

Le corti interne dei cortili sono tutt'oggi per lo più in semplice sterrato, i giardini non sono frequenti e gli orti sono caratteristici soprattutto nella zona degli airali di via San Lorenzo. In caso di intervento saranno da prevedere pavimentazioni comunque di tipo permeabile posate su fondo di ghiaietto e sabbia senza legante, saldando i giunti con sabbia fine.
L'inserimento di vegetazione all'interno dei cortili dovrà preferibilmente privilegiare alberi caducifoglie e alberi da frutto.
Le strade definite di interesse storico artistico nella tavola di inquadramento normativo dovranno essere realizzate in ciottoli di fiume posati su sabbia prevedendo eventualmente corsie in pietra per le macchine; se già in acciottolato dovranno essere recuperate e mantenute.

Recupero dei materiali edilizi

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo devono essere conservati e recuperati nelle forme e nei materiali esistenti: tetti, manti di copertura, solai, pavimentazioni interne, controsoffitti, intonaci, decorazioni, inferriate. Negli altri tipi di intervento o, comunque, dove il recupero non risulti possibile, strutture e materiali dovranno essere conservati in modo da permetterne il riutilizzo anche in altre situazioni. Fittoni, paracarri o altri elementi caratterizzanti lo spazio pubblico devono comunque essere conservati.

Elaborati da presentare per la richiesta di concessione edilizia:

Ad ogni richiesta di concessione dovranno, al fine di consentire un'accurata verifica dello stato di fatto, essere allegati i seguenti elaborati:
rilievo dello stato di fatto in scala 1:100 comprensivo di piante, prospetti, sezioni;
inquadramento territoriale in scala 1:2000;
tavola di sovrapposizione dello stato di progetto allo stato di fatto in scala 1:100
dettagliato rilievo fotografico.

6.3 Fasce di rispetto

Si individuano, come evidenziato nella tavola di Inquadramento normativo, le fasce di inedificabilità legate al vincolo cimiteriale sono quelle di cui al Decreto Sindacale n.93 del 23.04.2002.

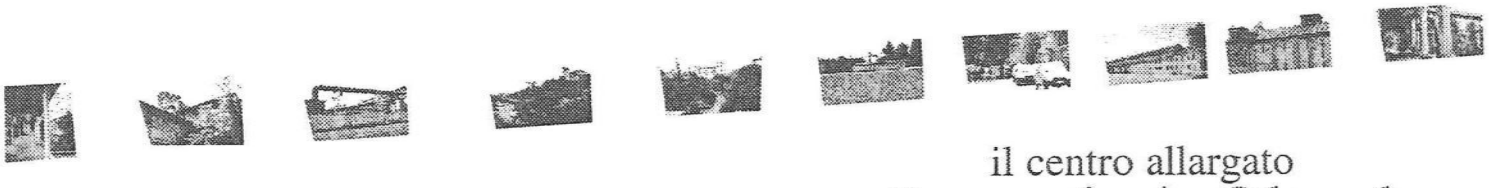
7. Norme transitorie

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

La presente norma vale quindi per i piani di recupero:

- P. di R. via del Brucco, 7 C.C n.89, 6. 7. 1998
- P. di R. vicolo S.ta Maria ang. via Sebusto, C.C n. 98, 23.9.98
- P. di R. via Belfiore, C.C. n. 85, 11.6.97
- P. di R. vicolo San Pietro, 9, accolto P.E. 450/97
- P. di R. via Martiri XXX Aprile, accolto P.E. 254/97

e per il PEC CC. 34 del 17.01.94 in via Alessandro da Collegno.



il centro allargato

I quartieri≈Oltredora

Oltredora

1. L'ambito di intervento

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

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

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

2. Obiettivi di piano

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

Il contesto

3. Motori di trasformazione

Rappresentano motori di trasformazione:

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

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

La realizzazione di due passerelle pedonali, una sulla bealera Putea l'altra sul fiume Dora, permettono l'accesso all'area, ora raggiungibile solo dal centro storico attraverso il ponte canale, e il collegamento fra i quartieri di Oltredora e Borgonuovo.

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

Il contesto

4. Il progetto

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

5. Le relazioni

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

Qui le case basse sono sempre circondate da giardino e, quasi sempre, arretrate rispetto al filo strada. Il limite tra spazio pubblico e spazio privato è definito da recinzioni a giorno e dovrà conservare tale carattere, prevedendo l'aggiunta di elementi verdi a restituire la prossimità all'area parco dell'ansa della Dora. Per i giardini delle case, dovranno essere previste essenze e trattamenti in relazione alla natura agricola del parco (alberi da frutta, fiori, orti, piante caducifoglie…). La riduzione della carreggiata di via Lorenzini permette la realizzazione della catenella che attraverso un ampio marciapiede connette una sequenza di spazi pubblici tra i quali il campo sportivo della chiesa evangelica, di cui è prevista la sistemazione e una nuova piazzetta attrezzata nei pressi della bealera. Da qui si accede, attraverso la passerella pedonale sulla bealera, ai percorsi fra i campi verso il setificio.
Nuovi spazi di relazione vengono così ad aggiungersi, in questa parte del quartiere, al giardino di piazza Spinello recentemente ristrutturato e al centro polivalente Enrico Berlinguer.

I lavori di completamento del centro polivalente potranno prevedere spazi di aggregazione per i giovani: un luogo che unisca l'idea della mediateca con quella del centro sociale, a rafforzare la funzione di aggregazione propria delle attività sportive (un luogo dove andare a suonare, ascoltare, vedere, leggere, prendere in prestito dischi, video e libri, ma anche bar, discoteca…).

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

Le case situate lungo via Venaria nel tratto oltre l'attacco del ponte di via Sebusto, nate come nucleo fuori le mura del centro storico di Collegno, hanno oggi ormai perso per molti aspetti le connotazioni originarie, ma per la loro posizione si confrontano ancora direttamente con il tessuto storico. In caso di intervento le case, che accompagnano il percorso di accesso all'ansa del Molino e al setificio lungo un tracciato definito di interesse storico ambientale, dovranno conservare la cortina su strada, la dimensione della manica e la tipologia attuali. Particolare attenzione dovrà essere posta nella definizione dei fronti (rapporti dimensionali tra altezza e larghezza delle aperture, rapporti tra superficie finestrata e massa muraria, materiali).

Relazioni per le case lungo la bealera Putea

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

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

Il progetto dovrà modificare sostanzialmente i rapporti attuali delle case con lo spazio delle corti interne e con gli spazi pubblici del quartiere, prevedendo, l'interramento dei parcheggi e il recupero delle corti a verde, giardini e spazi per il gioco dei bambini e per lo stare. Il progetto prevede inoltre la possibilità di modificare i piani terra delle case per ospitare negozi, spazi artigianali, funzioni collettive, così come la possibilità, conservando le abitazioni, di suddividere gli spazi verdi esterni meno utilizzabili trasformandoli in giardini privati. L'inserimento di funzioni collettive e pubbliche è legato al programma di incentivazione della microimprenditorialità. La possibilità di intervenire sui fronti e le sagome degli edifici dovrà, realizzando spazi dell'abitare complementari a quelli esistenti, migliorare l'abitabilità degli alloggi: il progetto prevede la possibilità di realizzare logge, balconi, tettoie come spazi di espansione dell'alloggio capaci di modificare il rapporto tra lo spazio dell'abitare e l'esterno e la possibilità, con la realizzazione dei tetti oggi mancanti, di realizzare alloggi mansardati che arricchiscano l'offerta tipologica, favorendo una maggiore commistione sociale. Così come indicato dal programma di recupero urbano, assunto come progetto possibile al piano, un percorso pedonale unisce, passando per piazza Europa Unita e continuando in via Lorenzini, i due centri commerciali, le cui piazze vengono ridisegnate come luoghi di incontro e di sosta non solo per le macchine. Gli edifici dei due centri commerciali dovranno essere ristrutturati per riscattarne la bassa qualità architettonica, e aumentarne la visibilità all'interno del quartiere. Piazza Europa Unita, luogo centrale di tutto il quartiere non solo per la sua collocazione rispetto alle case ma anche per la presenza di due scuole, è oggi utilizzata come parcheggio.
La piazza, disegnata dal progetto come spazio urbano per l'uso collettivo, dovrà essere disponibile ad usi differenziati e dovrà essere definita: da un centro civico e sociale di circa 800 mq di superficie lorda di pavimento, alto due piani fuori terra e utilizzabile come sede dei servizi socio assistenziali, del comitato inquilini, delle

associazioni che lavorano sul territorio; da un struttura al servizio del mercato settimanale utilizzabile anche per le feste di paese e rappresentazioni; da un altro edificio che ponendosi oltre via Partigiani, lungo il filo strada, chiude lo spazio della piazza definendosi in rapporto ad essa e alla via, la superficie lorda di pavimento di circa 300 mq potrà essere distribuita su un'altezza variabile da uno a due piani e dovrà essere organizzata per ospitare la sede del comitato di autogestione con laboratori artigianali e ricreativi e le attività di quartiere. La recente sistemazione di via Partigiani finalizzata a disincentivare la velocità del traffico con un percorso non rettilineo e parcheggi
alberati sul bordo contribuirà a definire un carattere più urbano. Come previsto dal Programma di recupero Urbano, il progetto prevede inoltre nuovi percorsi pedonali e nuove piccole piazze che ridefiniscono la percorrenza e i luoghi di sosta e di incontro nel quartiere; nuove aree a parcheggio; la sistemazione di alcuni spazi aperti, come il giardino della scuola Calvino, e barriere al rumore lungo la tangenziale. Il progetto della piazza con le nuove funzioni previste, così come il progetto della sistemazione degli spazi pubblici del quartiere sono stati oggetto di concorso internazionale di progettazione. I progetti vincitori del concorso sono stati discussi, rielaborati e approfonditi con la partecipazione degli abitanti.

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

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

Relazioni per i luoghi del lavoro lungo la statale 24 "Area della stazionetta"
L'ambito, inserito nel Programma di Recupero urbano di Oltredora tra gli interventi di iniziativa privata, è compreso all'interno dello svincolo Torino Pianezza tra la tangenziale e la statale 24 ed è destinato a *luoghi del lavoro*. Il progetto prevede la riqualificazione di un ambito che, benché compreso tra grandi infrastrutture viarie e ritagliato dalle fasce di rispetto stradale, ha una funzione strategica in quanto luogo di ingresso alla città. Il progetto conferma la presenza dei luoghi del lavoro esistenti e propone la realizzazione di un sito attrezzato con attività commerciali e un parcheggio attrezzato con annesso edificio di servizio. L'attuazione delle previsioni suddette - con riferimento alla parte dell'ambito posta ad ovest della via Musinè - è subordinata a PEC o permesso di costruire convenzionato (che dovrà prevedere l'impegno dei soggetti attuatori alla sottoscrizione del *protocollo occupazionale*) e alla predisposizione di uno studio viabilistico e di mobilità riguardante il tratto della via Torino-Pianezza che va dallo svincolo con la tangenziale fino al confine comunale con Pianezza. Tale studio è finalizzato all'individuazione di soluzioni infrastrutturali volte a garantire il miglioramento della sicurezza veicolare e ciclopedonale (quali, a titolo di esempio: un sovrappasso ciclopedonale tra il quartiere Villaggio Dora e l'"Area della stazionetta" o la separazione delle carreggiate della Torino-Pianezza con realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio con la via Portalupi) e l'ottimizzazione del sistema delle fermate delle linee di trasporto pubblico locale, prevedendo, in particolare, una localizzazione più idonea per l'attuale fermata posta tra la rotatoria con la via Venaria e lo svincolo con la tangenziale. Tali soluzioni, da concordare con il Comune all'interno del PEC o del permesso di costruire convenzionato, dovranno essere realizzate da parte del soggetto attuatore sotto forma di interventi aggiuntivi oltre alle urbanizzazioni dovute.

Nel caso di interventi che eccedono il *restauro e risanamento conservativo* dell'edificato posto in fregio alla via Torino-Pianezza, dovrà essere rispettato un arretramento di 10 metri dal ciglio stradale.

Relazioni per la rilocalizzazione di impianto di distribuzione carburanti lungo la statale 24 "Area della stazionetta"
Il distributore carburanti preesistente, attualmente disattivato, potrà essere rilocalizzato preferibilmente in ambito normativo "i luoghi dell'agricoltura" ed in alternativa in ambito normativo "i luoghi del lavoro" all'interno del quartiere Oltredora.

6. Ambiti normativi

case basse individua i luoghi della città in cui sono prevalenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio ed interventi di modificazione del tessuto urbano nell'area di via Della Croce inserita nel Programma di Recupero urbano di Oltredora. Destinazione principale: le case
case e lavoro individua luoghi della città in cui sono presenti prevalentemente case basse e officine, allineate su strada con cortile interno, in cui sono leggibili segni dei tracciati agricoli. Sono caratterizzati da alta densità edilizia derivata dalla successiva aggregazione di manufatti. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio. Destinazione principale: le case
palazzine individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di cinque piani fuori terra, arretrate rispetto al filo strada e generalmente separate l'una dall'altra da giardino. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio ed

interventi di modificazione del tessuto urbano esclusivamente per l'area di via Della Croce inserita nel Programma di Recupero urbano di Oltredora. Destinazione principale: le case

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

le case e le corti del centro storico individua gli immobili posti in un ambito urbano interno ed esterno alla cinta fortificata originaria, come meglio identificato nelle tavole di inquadramento normativo del centro storico. Il tessuto edilizio comprende aree inedificate, case e rustici di carattere rurale, aggregati edilizi di antica formazione disposti prevalentemente su strada, con cortili e orti. In questo ambito normativo possono essere realizzati interventi di conservazione degli immobili ed interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente, laddove specificamente indicati sulla tavola di inquadramento normativo del centro storico (tavola 9, 10.1, 10.2 e 10.3) in scala 1:1000 e nelle schede normative. Destinazione d'uso principale le case.

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

i luoghi del lavoro individua quei luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione i luoghi del lavoro, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio. In questo ambito normativo sono ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio nel rispetto dell'art 14 delle norme generali. Destinazione principale: luoghi del lavoro.

I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto di preliminare di piano, sono distinti in due categorie. La categoria P comprende ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali e produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime.

La categoria T comprende ciò che è relativo alle attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, ai pubblici esercizi, all'artigianato di servizio, alle libere professioni, al credito e alle assicurazioni, alla direzionalità, alla ricettività alberghiera, alle attività congressistiche ed espositive, alla cultura e al tempo libero. In questo ambito normativo, individuato per l'area compresa entro lo svincolo Torino Pianezza, fra la tangenziale e la statale 24, e relativo a luoghi del lavoro già esistenti alla data di approvazione del presente progetto, sono ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente nel rispetto dell'art. 14 delle norme generali "Limitazione delle emissioni atmosferiche nell'acqua e nel terreno". Sono ammessi in quest'ambito - luoghi del lavoro - impianti di distribuzione di carburanti così come classificati all'art. 4 della L.R. 23.4.99, n. 8 "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione" e nel rispetto del D.L. 11.02.98, n.32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti...". L'impianto dovrà prevedere apposite corsie di decelerazione per l'ingresso e l'uscita.

i luoghi della modificazione del tessuto urbano individuano porzioni di territorio, un tempo caratterizzate da un determinato assetto urbanistico e da stabiliti equilibri

funzionali e che, in seguito alla perdita dei caratteri originari, hanno reso necessari interventi di riqualificazione, riassetto e completamento del tessuto urbano.
In tali aree le destinazioni d'uso ammesse sono sia il produttivo (P) che il terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T) che il residenziale (R): all'interno dell'ambito, per i sub-ambiti di intervento diretto denominati aree di modificazione, sono costruite apposite schede progettuali che devono avere il contenuto di piano particolareggiato ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i. In tal caso gli interventi potranno essere attuati direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. In alternativa, sarà comunque possibile operare tramite S.U.E. Tali aree sono considerate di categoria B e C secondo il D.M. 2.4.68 n. 1444, di ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 lett. e, g della L.R. 56/77 e s.m.i..
le catenelle individua luoghi attorno a cui restituire centralità e identità ai singoli quartieri. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di riqualificazione dello spazio pubblico in grado di attivare riverberazioni significative anche sullo spazio privato.
i servizi individua, specificandone la denominazione, i luoghi destinati a servizi, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città. Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale e a scala sovracomunale. La superficie complessiva destinata a servizi nell'ambito è pari a mq. 176.559.
Il progetto individua e nomina le aree a servizi:
Nell'area della Stazionetta, inserita nel Programma di Recupero Urbano di Oltredora come progetto possibile: *Area a parcheggio con annesso edificio di servizio* mq 9721; *Area di modificazione del tessuto urbano 4. Ex SSP24, area verde* mq 1.834;
Nell'area di via Della Croce, inserita nel Programma di recupero Urbano *fascia antinquinamento, mq. 24257; il mercato dei fiori e dei prodotti locali,* mq 6819;
Via Portalupi, via Martiri di Bologna: *prato alberato lungo tangenziale,* mq 2982; *parcheggio*, mq 625; *prato alberato*, mq. 2553; *prato alberato*, mq 3.474; *giardino attrezzato* con nuova piazzetta alberata, mq 4.196; *giardino attrezzato di via Portalupi*, mq 5.732; *chiesa Testimoni di Geova*, mq 2.505; *prato alberato lungo tangenziale*, mq 2.692; *prato alberato lungo tangenziale*, mq 628; *prato alberato lungo la tangenziale*, mq 2.396;
Via Della Croce: *fascia antinquinamento* mq 1.257; *parcheggio*, mq 562; *parcheggio*, mq 635; *giardino attrezzato*, mq 407; *giardino attrezzato*, mq 3.540; *giardino attrezzato*, mq 4.095;
Via Partigiani, via Pianezza: *prato,* mq 163; *parcheggio alberato*, mq 712; *scuola elementare Italo Calvino e nuova area attrezzata*, mq 10.021; *Chiesa cattolica San Giuseppe*, mq 2.599; *giardino attrezzato e parcheggio Spinelli*, mq 10.134 (7.545+2.589); *scuola materna e asilo nido G. Rodari*, mq 5.175; *centro sociale*, mq 1.113; *piazza Europa Unita* con le attrezzature per il mercato, mq 3.203; *giardino attrezzato*, mq 986; *giardino attrezzato*, mq 1178; *centro per l'autogestione* con giardino, mq 1073; *giardino attrezzato di via Pianezza*, mq 1.483; *fascia antiinquinamento con latifoglie* lungo la tangenziale, mq 3,456; piazza del centro commerciale, mq 1055;
via Allegri: *centro polivalente Berlinguer*, mq 32.613; *Centro anziani*, mq 218; *asilo nido di via Allegri*, mq 4.259; *chiesa evangelica*, mq 1.173; *campo da calcio* con parcheggio a raso, mq 2.063; *giardino attrezzato di via La Pira*, mq 1.058; *giardino attrezzato Cesare Spinello*, mq 2.281; *nuova pizzetta di via Lorenzini,* mq 389; *parcheggio del Centro Commerciale*, mq.985; *prato alberato*, mq. 4259;
parcheggi regolamentati su strada, mq 4000. Per la realizzazione degli interventi pubblici devono essere rispettate le procedure previste dalla legge quadro in materia

di lavori pubblici n. 109/94 e s.m.i. mentre, per gli ambiti individuati nella tavola di Inquadramento normativo, gli interventi sono soggetti a concorso di progettazione.

6.1 Modalità di intervento

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

Per le case, per i luoghi del lavoro:

L'intervento è soggetto a concessione semplice, è soggetto a concessione convenzionata allorquando vi sia dismissione di area a servizi ed alla redazione di un Progetto Unitario nelle casistiche disciplinate all'art. 11 delle norme generali.
Per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dal filo della strada statale 24, ove presente, e all'interno della fascia di rispetto della tangenziale sono ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle norme generali.

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente

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

- la modificazione del tessuto edilizio esistente:

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

- per le case basse, le case lavoro 29 mq ad abitante
- per le palazzine e le case alte, la superficie a servizi da dismettere o monetizzare è pari a mq 46 ad abitante.
- per i luoghi del lavoro della categoria P il 10% della superficie fondiaria,
- per i luoghi del lavoro della categoria T l'80% della superficie lorda di pavimento. La trasformazione da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.
  Così come previsto al terzo comma dell'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i, la superficie da destinare a parcheggio per i luoghi del lavoro potrà essere utilmente reperita all'interno di apposite attrezzature multipiano, nonché nella struttura degli edifici e loro coperture ed anche nel sottosuolo.
- Per i luoghi del lavoro P relativi all' "area della stazionetta", inseriti nel Programma di recupero Urbano di Oltredora e oggetto di convenzione specifica, in caso di interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente, la quota da dismettere o monetizzare è pari all'80% della superficie coperta di ampliamento mentre per i luoghi del lavoro T, considerati di nuovo impianto, la superficie da dismettere o monetizzare è pari alla quota prevista dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i. ossia 100 % della superficie lorda di pavimento. La dismissione delle aree a servizi dovrà avvenire secondo le quantità stabilite nelle presenti norme e secondo gli indirizzi del progetto inserito nel Programma di Recupero Urbano di Oltredora, qui assunto come progetto possibile.

Parametri

per tutte le case:

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

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

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

per le case basse:

Indice fondiario: If = 0,75 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc = 0,40 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m
Distanze minime dai confini: Dc = 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 3
Altezza massima: 10 m

per le case e lavoro:

Indice fondiario: If = 0,80 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc = 0,45 mq/mq
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m
Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m con fronti non finestrati in altri casi 5m
è ammesso l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 3
Altezza massima: 10 m

per le palazzine:

Indice fondiario: If = 1,1 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc = 0,50 mq/mq
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: D c = 5m
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 4
Altezza massima: 13 m

per le case alte:

Indice fondiario: If = 1,3 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc = 0,30 mq/mq
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 5m
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 7
Altezza massima: 22 m

per i luoghi del lavoro:

Superficie coperta di ampliamento: Sc = 1,5 Sc attuale
Rapporto di copertura: Rc = 0,50 mq/mq
altezza massima = 7m
numero massimo di piani fuori terra = 1
è ammessa la realizzazione di due piani per una quota pari al massimo al 20% della superficie coperta
superficie da dismettere a servizi = 80% della superficie coperta di ampliamento; è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De= 10m
Distanze minime dai confini: Dc = 15m tra ambiti normativi differenti, Dc = 7,5 tra ambiti normativi con medesima destinazione, Dc = 0 con atto di vincolo fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione
parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq della Slp
superficie permeabile all'interno del lotto: 10% mq/mq della Sf
All'interno dell'area è ammessa la destinazione T con i seguenti parametri:
altezza massima = 7m
superficie da dismettere a servizi = 100% della superficie lorda di pavimento
è ammessa la monetizzazione della superficie a servizi
parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq della Slp
superficie permeabile all'interno del lotto: 10% mq/mq della Sf
in caso di demolizione parziale o totale valgono i medesimi parametri

Gli impianti tecnologici

E' prevista la posa di una condotta premente interrata in ghisa DN 100 mm per il convogliamento dei fanghi ottenuti dalla depurazione delle acque tra l'impianto di depurazione di Pianezza e l'impianto di depurazione di Collegno, oltre alle relative opere accessorie. Ai sensi dell'art. 158-bis del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i, l'approvazione del Progetto definitivo in Conferenza di Servizi comporta dichiarazione di pubblica utilità e costituisce titolo abilitativo. Il PRGC prevede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio di cui all'art. 9 e seguenti del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. su tutte le aree interessate dall'intervento, ai fini dell'occupazione temporanea in fase di cantiere e della successiva imposizione di servitù permanente. A valere sulla disciplina delle nuove costruzioni, per i tratti esterni al sedime della viabilità esistente e/o in progetto è stabilita una fascia inedificabile pari a metri 3 a cavallo della condotta indicata nelle Tavv. 6.4: La città sotterranea - Rete fognaria.

- la modificazione del tessuto urbano:

per i luoghi della modificazione del tessuto urbano:

I parametri urbanistici ed edilizi e le prescrizioni edilizie e compositive sono riportate nella Scheda Normativa e nella Scheda Progettuale allegata.

per strumento urbanistico esecutivo:

l'ambito di via Della Croce, nel caso in cui non si attuassero le previsioni progettuali coerentemente con il Programma di Recupero Urbano di Oltredora, dovrà essere oggetto di piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di progetto di fattibilità a seguito di concorso di progettazione, così come previsto dall'art. 21 delle Norme Generali "Progettazione strategica". Per l'ambito, di superficie territoriale di mq 37.428 e fondiaria di mq 9.374 dovrà essere prevista la realizzazione di case basse con giardino

con altezza massima di 3 piani e di palazzine alte 5 piani nel verde. Le case dovranno avere superficie lorda di pavimento massima di 7000 mq. Il progetto dovrà tenere conto dell'allargamento e della sistemazione di via Della Croce. La superficie da dismettere a servizi è pari a mq 26.200. L'intervento si attua attraverso comparto unico di intervento.

Parametri

per tutte le case:

parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,30 mq/mq della Slp

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

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

per le case basse:

Indice fondiario: If = 0,75 mq/mq

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

Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m

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

è ammesso l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

per le palazzine:

Indice fondiario: If = 1,1 mq/mq

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

Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10m

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

Distanze minime dai confini: Dc = 5m

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

è ammesso l'allineamento su strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 4

7. Norme transitorie

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

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

i luoghi della modificazione del tessuto urbano –
SCHEDE PROGETTUALI

SCHEDA NORMATIVA

SEZIONE 1

Parte 1a

DESCRIZIONE
Area privata a destinazione d'uso agricola attualmente non utilizzata e in stato di abbandono; il terreno presenta delle lievi differenze di quota ed è intercluso tra via Pianezza e la tangenziale Nord di Torino. Nell'area insistono due vincoli: fascia di rispetto della tangenziale di 40 mt. e fascia di rispetto della bealera di 12,5 mt.
In presenza di studi idraulici e opere di contenimento tale fascia di rispetto può essere ridotta a mt. 5 come da art. 14.5.4 delle NTA generali.

OBIETTIVI
Localizzazione di attività produttive con annesse attività di commercializzazione e vendita dei prodotti affini alla lavorazione.

Parte 1b

PROCEDURA DI ATTUAZIONE
- Strumento Urbanistico Esecutivo - SUE - di iniziativa privata
- Permesso di Costruire Convenzionato

per poter attuare gli interventi tramite Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni (compresa la sez. 3 e 4) contenute nella presente scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. e meglio dettagliata nella tavola grafica allegata.
In fase di attuazione possono essere individuati comparti edificatori da parte del Comune o dei soggetti privati proponenti (rif. Art. 46 L.U.R. e s.m.i.)

*** NB: le superfici riportate nella scheda derivano da dati in possesso dell'Amministra- zione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indi- cativi. In sede di richiesta di permesso di costruire convenzionato, dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico**

VINCOLI
Fascia di rispetto stradale (art. 13.1 NTA): 40 mt.
Fascia di rispetto bealera: 12,5 mt.
In presenza di studi idraulici e opere di contenimento tale fascia di rispetto può essere ridotta a mt. 5 come da art. 14.5.4 delle NTA generali
Allineamento straale con exSSP24: 10 mt.

SEZIONE 2

PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - S.U.E.

Parte 2a

PARAMETRI URBANISTICI *

(St) Superficie Territoriale:	9.172 mq
(Sf) Superficie Fondiaria (St - Servizi):	7.338 mq
(It) Indice territoriale 0,17 mq SLP / mq St	
(SLP) Superficie Lorda di Pavimento max	1.560 mq
(Rc) Rapporto di Copertura Sc/Sf: 0,50	
Fabbisogno Servizi (art. 21 L.U.R.) 20% S.T.	1.834 mq

Parte 2b

PARAMETRI EDILIZI
Destinazioni d'uso
(P/C) Produttivo / Commerciale. P attività industriali e artigianali produttive, attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini e di complemento (ivi compresa l'attività di somministrazione dei medesimi), le attività inerenti al trattamento e allo stoccaggio delle merci finalizzate al trasporto delle stesse le attività di logistica e spedizionieri. Sono altresì annoverate tra le attività produttive l'artigianato volto alla fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni, le attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici. Sono compatibili con questa destinazione le residenze pertinenziali all'attività produttiva (abitazione del direttore, del custode, del proprietario) nelle quantità stabilite dalle NTA generali. **C:** secondo Criteri Comunali per l'insediamento del commercio al dettalgio in sede fissa di cui alla DCR n. 563 – 13414 del 29/10/1999 e s.m.i.
(S) Servizi, aree da cedere a standard secondo L.U.R.
Altezza massima edifici: 7 mt. all'intradosso del solaio ed esclusi vol. tecnici
Allineamenti: 10 mt. dal ciglio stradale
Distanze: tra i confini 5 mt.
tra fabbricati: 10 mt.
tra confini di ambiti normativi differenti: 15 mt.
tra ambiti normativi riconducibili a luoghi del lavoro: 5 mt.

Parte 2c

PARAMETRI GEOMORFOLOGICI - idoneità all'utilizzazione urbanistica
Classificazione: I (Pericolosità geomorfologica tale da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche). Per le specifiche prescrizioni normative si rimanda alla relazione geologico-tec- nica

Parte 2d

PARAMETRI ACUSTICI
Classificazione: IV (intensa attività umana)
Per le specifiche prescrizioni normative si rimanda alla valutazione di compatibilità con il vigente piano di classificazione acustica

SEZIONE 3

ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

REGOLE EDILIZIE E COMPOSITIVE - Dati planivolumetrici (SCHEDA GRAFICA)

Destinazione aree per servizi pubblici
S/P Parcheggi, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus*, L. Farnia - *Quercus robur* L., Acero campestre - *Acer campestre L.*).
S/V Verde attrezzato, superficie permeabile da trattare a verde e alberature autoctone (Salice bianco - *Salix alba L.*, Salice da vimini - *Salix Viminalis L.*, Ontano nero - *Alnus glutinosa*, Faggio comune - *Fagus sylvatica L.*, Olmo campestre - *Ulmus minor Miller*, Biancospino - *Crataegus monogyna Jacq*, Ciliegio - *Prunus avium L.*, Corniolo - *Cornus mas L.*, Gelso nero -*Morus nigra L.*)

Destinazione aree per servizi privati
ai sensi della L. 122/89 valutati in misura del 0,4 mq/mq di SLP, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus*, L. Farnia *Quercus robur L.*, Acero campestre - *Acer campestre L.*) o in alternativa in sottosuolo.
Verde 10% SF prevalentemente su superficie permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus*, L. Farnia - *Quercus robur L.*, Acero campestre - *Acer campestre L.*).

Facciate palazzina uffici e capannone
- L'edificio dovrà avere il massimo sviluppo longitudinale est – ovest in affaccio sulla ex SSP24. Sulla facciata principale si dovranno evidenziare elementi compositivi e le funzioni contenute nell'edificio attraverso un linguaggio architettonico uniforme ed opportunamente differenziato in termini di materiali e/o di trattamento superficiale e volumetrico.
- Tutti i fronti dell'edificio dovranno essere trattati equamente in termini di forma, finiture superficiali e di coloritura.
-Per l'involucro dell'edificio si suggerisce di privilegiare, compatibilmente con le lavorazioni contenute e con la sicurezza del luogo del lavoro, la realizzazione di vetrate che favoriscano la vista verso l'esterno.

Tetti e coperture
- Il rivestimento del capannone dovrà mascherare l'estradosso della copertura dell'edificio e gli eventuali impianti tecnologici posizionati sulla copertura.

Recinzioni
- Le recinzioni, ovunque necessarie, dovranno essere realizzate con materiali omogenei e adatti alle scelte compositive dei fabbricati

Gestione della raccolta delle acque:
- si richiede la gestione separata delle acque di dilavamento delle aree esterne (viabilità, piazzali, parcheggi).

1 I luoghi della modificazione del tessuto urbano individua quelle porzioni di territorio comunale, considerate di categoria B e C secondo il D.M. 2.4.68 n. 1444, da sottoporre a ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 es.m.i. Per esse il O.R.G.C. individua aree di modificazione, opportunamente perimetrate, disciplinate da schede progettuali che possono avere i contenuti di Piano Particolareggiato ex art. 38 co 2, 3, 4 e s.m.i. (Superficie Territoriale, Indice Territoriale, altezze massime edifici, distacchi fra edifici, aree da dismet- tere a servizi, concentrazioni edilizie con relative destinazioni d'uso). Nel caso in cui le schede abbiano i contenuti di piano particolareggiato, gli interventi potranno essere realizzati direttamente tramite permesso o struire convenzionato ex art. L.R. 56/77 es.m.i.; in alternativa, sarà comunque possibile ricorrere a SUE.

SEZIONE 4

MISURE MITIGATIVE E COMPENSATIVE

Misure mitigative

Viabilità privata: si rispetta la promiscuità degli utenti adottando sistemi di sicurezza urbana prevedendo una velocità max di 30 km/h;

Illuminazione: si prescrive l'utilizzo di apparecchi illuminanti con tecnologie idonee al rispetto della norma UNI 11248 e nel rispetto della norma sull'inquinamento luminoso (L.R. 31/2000);

Aria: garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo la contabilizzazione e termoregolazione degli stessi;

Energia: garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi energetici in particolare di quella derivanti da fonti non rinnovabili. La progettazione dovrà essere quanto più improntata alla sostenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile;

Rifiuti: In tutti i casi di nuova costruzione o di riqualificazione dia ree dismesse dovranno essere previste adeguate isole di raccolta di rifiuti urbani di ogni genere così da rendere efficiente il servizi di raccolta;

Rumore: per tutte le tipologie di intervento in ambito produttivo-artigianale dovrà essere garantito adeguato isolamento acustico così da rispettare i limiti della zonizzazione acustica vigente;

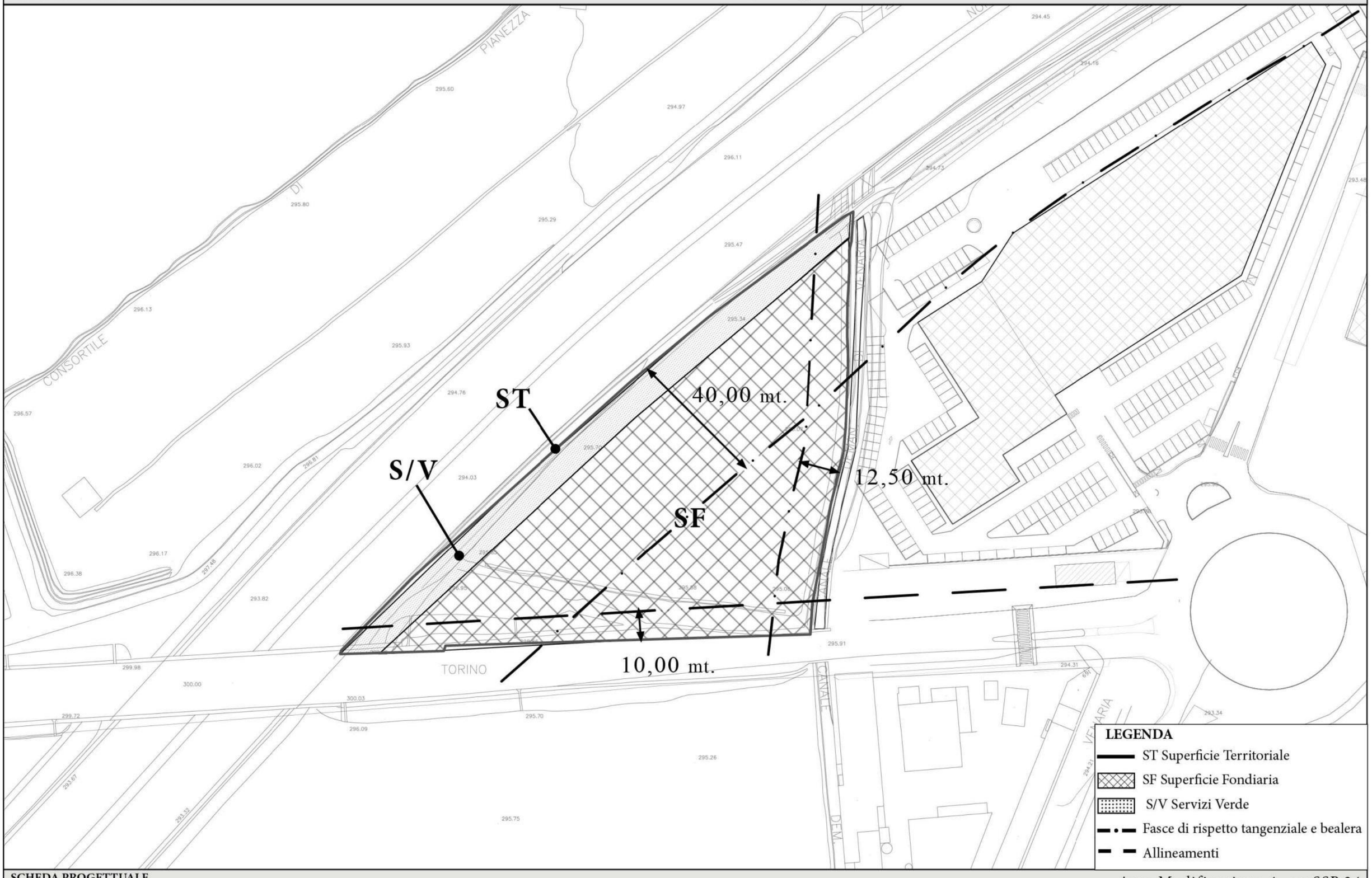
Riduzione del fabbisogno idrico: Adottare soluzioni tecnologiche alternative per conseguire una riduzione del fabbisogno idrico (ad es. utilizzando le acque superficiali per gli usi non potabili riducendo così l'approvvigionamento da acque sotterranee, utilizzo di acque piovane, ecc).

Misure compensative

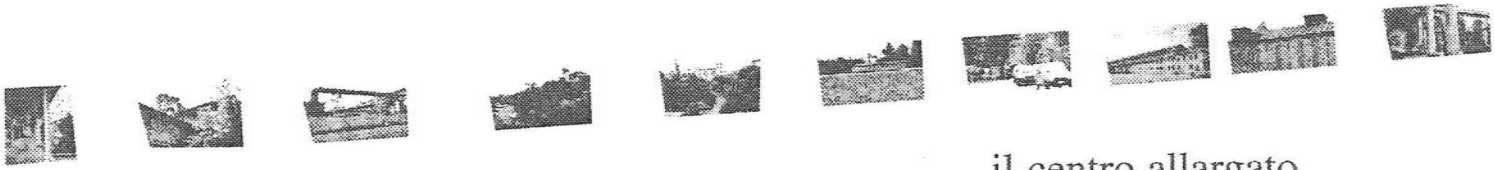
Nell'ambito della Convenzione individuare in accordo con l'Amministrazione Comunale delle opere di compensazione ambientale che consistono nella realizzazione di opere di difesa idraulica per il canale demaniale di Venaria, sia nel lato verso Est che verso Ovest, localizzato in adiacenza alla presente area di variante; in aggiunta di prevede la sistemazione della fascia di rispetto della tangenziale Nord di Torino.

Per ulteriori dettagli descrittivi e di contenuto relativi alle misure di compensazione si rimanda al documento di verifica di assoggettabilità a VAS allegato alla presente variante urbanistica

SCHEDA GRAFICA (allegata alla SCHEDA NORMATIVA - SEZIONE 3)



SCHEDA PROGETTUALE
Scala 1:1000



il centro allargato

I quartieri≈Borgonuovo

Borgonuovo

1. L'ambito di intervento

L'ambito si compone di una parte di città rivolta verso via Martiri XXX aprile, nata come prima espansione del centro storico e composta di case basse con orti e giardini su cui affacciano laboratori artigianali, l'altra rivolta verso corso Kennedy, nata per dare risposta alla necessità di case e composta di case alte con giardini.
Borgonuovo è compreso tra via Alessandro da Collegno, le sponde del fiume, la tangenziale, la ferrovia, l'antica Certosa reale e con il parco Dalla Chiesa, come meglio evidenziato nella tavola di inquadramento normativo.

2. Obiettivi di piano

L'ipotesi di modificazione si inserisce entro il tema *Il centro allargato* e rimanda al tema *Dove la città incontra il fiume.*
Il piano suggerisce la promozione di un programma per la richiesta dei finanziamenti rivolti al recupero urbano e sociale di questa parte di città.
Il progetto prevede la trasformazione degli spazi pubblici e dell'abitare alfine di produrre e diffondere centralità all'interno di un quartiere costruito da nuclei introversi che non creano relazioni tra loro, né con lo spazio urbano. Propone inoltre la riqualificazione e la rifunzionalizzazione degli spazi del Parco dello sport Bendini e la creazione di percorsi lungo il fiume con il recupero a servizi di tutta la sponda e la realizzazione di due ponti pedonali a connettere Borgonuovo con Oltredora.

3. Motori di trasformazione

Possono essere così schematicamente riassunti:

La linea 1 della metropolitana interrata: il protocollo d'intesa siglato tra la città di Torino e la città di Collegno prevede la prosecuzione della linea 1 della metropolitana lungo corso Francia verso Rivoli e una fermata di interscambio in coincidenza con la stazione ferroviaria di Collegno.

Il progetto di rifunzionalizzazione dell'ex Ospedale Psichiatrico della Certosa:

Il contesto

Per la Certosa si individuano ipotesi di rifunzionalizzazione volte a recuperare il patrimonio architettonico e ambientale e a valorizzare il peso e il ruolo di Collegno a scala metropolitana. La vasta area nel cuore della città è dedicata a servizi di carattere culturale ed è coinvolta in numerosi progetti volti a promuovere il parco a molteplici usi e ad incentivarne la fruizione.
Formazione, arte e attività socioculturali descrivono le nuove funzioni previste (Corsi di specializzazione dell'Università degli Studi, Diploma transfrontaliero sui polimeri, Museo di antropologia ed etnografia, Archivi scientifici dell'Università , Museo di anatomia umana, Museo dell'uomo, Scuola media superiore ….)

L'ansa della Dora

A partire dalla rifunzionalizzazione del setificio come sede di attività culturali e ricettive, l'ansa definisce una parte del parco agronaturale fluviale con possibilità di fruizione più pubblica. L'ansa è uno dei pochi luoghi dove le sponde del fiume sono facilmente accessibili e rappresenta l'occasione di connessione fisica e visiva fra il parco, il fiume e l'abitato, concorrendo a definire una parte del progetto più vasto denominato "*Dove la città incontra il fiume*".
La realizzazione di due passerelle pedonali sul fiume Dora, l'una in prossimità del centro sportivo Berlinguer e l'altra in prossimità della centralina dell'Enel in via S. Martino, permettono l'accesso all'area, mettendo in relazione il quartiere di Borgonuovo con il quartiere di Oltredora e definendo un percorso che coinvolge il centro storico.

La rifunzionalizzazione del Parco dello sport Bendini dove il progetto di razionalizzazione dell'offerta sportiva promuove scambio di esperienze di gestione e collaborazione tra diverse società sportive e sociali, permettendone la valorizzazione della funzione di aggregazione sociale.

Il nuovo sottopasso della ferrovia: si colloca in corrispondenza dell'attuale passaggio a livello della stazione lungo l'asse di viale XXIV maggio/via Martiri XXX aprile.

4. Il progetto

Borgonuovo raccoglie sotto un unico nome due parti di città molto differenti fra loro: città consolidata e città contemporanea si succedono confrontandosi lungo una medesima strada che cambia nome al modificarsi del tessuto urbano - via XXVII Marzo, via Di Vittorio; il cambiamento di scala, la progressiva rarefazione del tessuto, la progressiva negazione del rapporto con la strada sono i caratteri leggibili di questo passaggio.

Il piano rilegge questa composizione urbana valorizzando il tessuto novecentesco in relazione al suo ruolo di ingresso al centro storico e alla presenza della Certosa, e ricercando una maggiore identità per la parte di città dove sorgono le case alte realizzate attraverso un piano di zona a partire dalla seconda metà degli anni '60 e destinate ad edilizia residenziale pubblica in parte in affitto e in parte in proprietà. Molte di queste case, in parte proprietà dell'ATC e del Comune di Torino, sono oggi inserite in un piano vendite che permetterà un maggior radicamento al luogo.
La riqualificazione degli spazi pubblici del quartiere, la creazione di luoghi per il commercio attorno alla piazza Che Guevara e all'interno del quartiere di via Parri, assieme a un progetto di recupero sociale e di sviluppo di microimprenditorialità, possono contribuire a diminuire il forte disagio sociale.

5. Le Relazioni

Relazioni per le case lungo la ferrovia

Nella zona lungo il tracciato della ferrovia, il tessuto edilizio storico di case e lavoro potrà essere modificato nel rispetto del vincolo di inedificabilità di 30 metri dalla rotaia più esterna, disponendo le case ed i laboratori verso cortile e su via Santorre di Santarosa. Via Giacinto Collegno diventa la via lungo la quale disegnare, attraverso alberature, il limite del lotto ed accompagnare il percorso ciclo pedonale lungo il tracciato ferroviario fino ai giardini di corso Kennedy che dovranno essere resi comunicanti fra loro.
All'interno del parco dello sport Bendini, lungo il tracciato dei binari dovrà essere prevista la realizzazione di strutture leggere di servizio per il parco e un percorso ciclopedonale che vada a ricongiungersi a via Chiomonte e a strada Antica di Rivoli.

Il contesto

Relazioni per le case di via Di Vittorio e piazza Che Guevara

Il ridisegno di piazza Che Guevara deve diventare elemento di costruzione di uno spazio urbano più definito realizzando un fondale prospettico per la via di Vittorio e un nuovo centro per il quartiere. L'intervento, oggetto di *concorso di progettazione*, prevede, lungo i fronti delle case, la realizzazione di una cortina bassa di negozi e portici che, occupando lo spazio dei pilotis, costruiscano un affaccio sulla piazza mediando l'altezza degli edifici stessi in relazione allo spazio aperto. L'intervento prevede inoltre la sopraelevazione dell'edificio della piscina comunale al fine di dare maggior visibilità alla funzione pubblica e di ricercare un corretto rapporto dimensionale con la piazza.
Nell'ampliamento possono trovare collocazione, oltre a ulteriori palestre, un ristorante, un bar e attività di aggregazione per i giovani. Il fronte della piscina dovrà funzionare da diaframma fra l'abitato e il parco dello sport Bendini, creando

relazione fra la piazza e il parco stesso anche attraverso un prolungamento virtuale del fronte con elementi di arredo urbano.

Relazioni per il parco dello sport Bendini

Il programma per la razionalizzazione degli impianti sportivi nella città di Collegno deve qui legarsi a un progetto più amplio che rilegga le relazioni fra il parco e il quartiere individuando il parco come luogo di centralità in cui si rappresenta l'identità del quartiere stesso.
Potrà essere previsto l'insediamento di sedi di associazioni e comitati di quartiere, di punti di aggregazione per i giovani e per gli anziani, negozi e percorsi ciclopedonali alberati e piccole strutture leggere di servizio che favoriscano la permeabilità di questo grande spazio pubblico. Il progetto prevede la prosecuzione del percorso ciclo pedonale esistente oltre il palazzetto dello sport e il parcheggio pubblico fino alla rotonda di via Antica di Rivoli, per proseguire all'interno della vasta area a servizi lungo la Dora e la tangenziale. Tale area verde a servizi tra il parco dello sport e la tangenziale è pensata come ampliamento del parco stesso e dovrà essere attrezzata per attività sportive all'aperto.

E' previsto inoltre il recupero dell'edificio del centro anziani e l'ampliamento del palazzetto dello sport con l'inserimento di ulteriori funzioni ricettive e ricreative e la realizzazione di spazi di fruizione all'aperto all'interno del parco.

Relazioni per le case di via Parri, strada Alpignano e strada Antica di Rivoli

Le case di via Parri, Alpignano e via Antica di Rivoli, aperte verso la Valle di Susa e verso la Dora, costituiscono la più recente espansione della città di Collegno ancora in fase di completamento.
La possibilità di attrezzare le tre piazze esistenti con strutture per un mercato comunale, oltre a fornire i necessari servizi commerciali , può contribuire a creare uno spazio più urbano con carattere di centralità per l'insediamento.

A completamento dell'insediamento lungo strada Antica di Rivoli, su terreno già comunale, è previsto un nuovo insediamento di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata. L'ambito normativo previsto è case alte. Dovrà essere rispettato l'allineamento con gli edifici esistenti lungo la via. Su un lotto di circa 4314 mq potranno essere realizzati circa 2.700 mq di superficie lorda di pavimento, per un totale di circa 45 alloggi di 60 mq ciascuno di media.

6. Ambiti normativi

case basse individua i luoghi della città in cui sono prevalenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio. Destinazione principale: le case

case e lavoro individua i luoghi della città in cui sono compresenti prevalentemente case basse ed officine, allineate su strada con cortile interno, in cui sono leggibili segni dei tracciati agricoli. Sono caratterizzati da alta densità edilizia derivata dalla successiva aggregazione di manufatti. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio con edifici con un numero massimo di tre piani. Destinazione principale: le case.

case su strada individua i luoghi della città dove sono presenti o previste case con un numero massimo di cinque piani fuori terra disposte lungo il filo stradale che segnano un fronte tendenzialmente continuo. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale: le case.

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

tessuto urbano per realizzare case di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata. (laddove individuato sulla tavola normativa, via Antica di Rivoli). Destinazione principale le case.

palazzine individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di cinque piani fuori terra, arretrate rispetto al filo strada, e generalmente separate l'una dall'altra da giardino. Destinazione principale: le case

i servizi individua i luoghi destinati a servizi, specificandone la denominazione, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città. Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale e a scala sovracomunale.

La superficie complessiva destinata a servizi all'interno dell'ambito è pari a mq. 271.258.

I servizi individuati nell'ambito sono così denominati:

Via Parri, Alpignano: *giardino attrezzato*, mq 31.331; *prato alberato, mq. 518 e mq.157*; *giardino attrezzato di via Parri*, mq 3.709; *parcheggio*, mq 517 e mq. 1616; *piazza parcheggio attrezzata per il mercato,* mq 3.215; *parcheggio di via Parri*, mq. 2682;

Corso Kennedy, via Alpignano: *area verde lungo la tangenziale e il fiume* (*ampliamento parco dello sport)*, mq 93.047; *parco dello sport Bendini con palazzetto dello sport*, mq 72.192; *parco dello Sport Bendini*, mq 2.464; *centro associazioni di quartiere* (parco dello sport), mq 5.446; *piscina*, mq 4.909; *parcheggio*, mq 1.283; *piazza Che Guevara*, mq 2.803; *parcheggio alberato lungo la ferrovia*, mq 1.136; *giardino attrezzato*, mq 1.259;

Via XXVII Marzo, via Di Vittorio: *scuola media Gramsci*, mq 13.435; *parcheggio scuola,* mq 584; *parcheggio e pista ciclabile*, mq 559; *giardino attrezzato lungo la ferrovia*, mq 2.138; *giardino attrezzato di corso Kennedy*, mq 1.182; *parcheggio*, mq 866; *alberatura di liriodendri*, mq 873; *parcheggio alberato*, mq 485; *scuola elementare Boselli*, mq 3.251; *parco della Rimembranza*, mq 5.834; *scuola materna A. Fresu*, mq 6.561; *alberatura di liriodendri*, mq 1.727; *parcheggi*, mq. 588 e mq. 391; *parcheggi regolamentati su strada,* mq.4500.

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

6.1 Modalità di intervento

Il quartiere di Borgonuovo è da considerarsi classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art. 2 lett. B.

Per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dalla rotaia più esterna della ferrovia sono ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo10.1 delle norme generali.

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

Per le case:

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

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

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

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

Parametri
per tutte le case:

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della superficie lorda di pavimento
Per tutti gli interventi che non prevedono il reperimento, in loco, di parcheggi pubblici, si prescrive una quota aggiuntiva di parcheggi privati, a raso e non coperti, pari a 0,10 mq/mq della Slp. Nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale (con riferimento alla disciplina del verde privato) è ammessa la possibilità di computare detta quota aggiuntiva - quando non altrimenti collocabile - in sovrapposizione alla superficie permeabile prevista. In tal caso, la sistemazione della superficie corrispondente dovrà essere congrua al soddisfacimento funzionale di entrambi i parametri.
Superficie permeabile all'interno del lotto: 20 % della superficie fondiaria

per le case basse:

Indice fondiario: If = 0.75 mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0.40 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m
Distanze minime dai confini: Dc = 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 3
Altezza massima: 10 m

per le case e lavoro:

Indice fondiario: If = 0.80 mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0.45 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m
Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo fra i proprietari, 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5
è ammessa l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 3
Altezza massima: 10 m

per le case su strada:

Indice fondiario: If = 1,1 mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0.60 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo fra i proprietari, in altri casi 5
è obbligatorio l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 4
Altezza massima: 13 m

per le case alte:

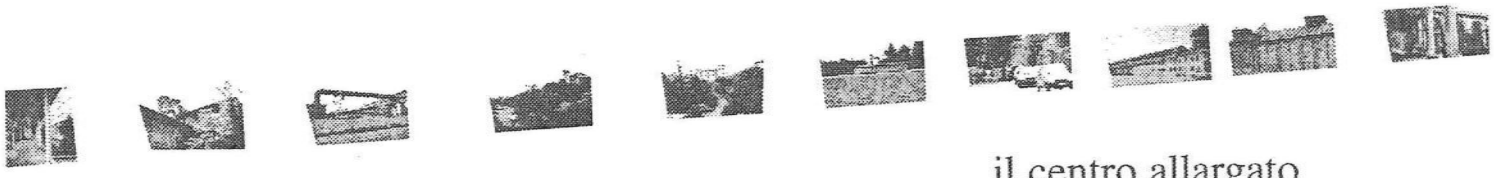
Indice fondiario: If = 1,3 mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0.30 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10m
Distanze minime dai confini: Dc = 5 m
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 7
Altezza massima: 22 m
per le case alte di edilizia residenziale pubblica in strada Antica di Rivoli
massima superficie lorda di pavimento realizzabile pari a 2700 mq

per le palazzine:

Indice fondiario: If = 1,1 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc = 0,50 mq/mq
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: D c = 5m
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 4
Altezza massima: 13 m

7. Norme transitorie

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



il centro allargato

I quartieri≈Terracorta - Leumann

Il quartiere Terracorta-Leumann

1. L'ambito di intervento

L'ambito comprende il quartiere di Terracorta e il villaggio operaio Leumann, due quartieri costituiti da case basse con giardino, generalmente arretrate rispetto al filo strada, entrambi dotati di una forte identità e situati uno di fronte all'altro lungo corso Francia. Il tessuto è costruito su una maglia ortogonale nord-sud, est-ovest che disegna lotti regolari e che per lo più si interrompe lungo i confini dell'ambito senza creare relazioni con il tessuto circostante.

I confini dell'ambito sono definiti dalla ferrovia a nord, da corso Togliatti, via Provana e via Piave a est, dai confini amministrativi con Rivoli a ovest e dai confini amministrativi con Grugliasco a sud.

Il quartiere di Terracorta si caratterizza per la vocazione strettamente residenziale con spazi pubblici insufficienti e non disegnati che non riescono a definirsi come luoghi dell'incontro e dello scambio. I luoghi destinati al commercio o al lavoro sono quasi completamente assenti.

Il villaggio operaio Leumann, vincolato ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490 recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, comprende case di edilizia economica e popolare in affitto di proprietà del comune di Collegno. Il villaggio, grazie anche al processo di valorizzazione degli ultimi anni, è dotato di servizi di qualità che disegnano i luoghi centrali del quartiere.

2. Obiettivi di piano

L'ambito si inserisce entro il tema del *Centro allargato* e, in quanto confine con Rivoli e Grugliasco e attraversato da corso Francia, si lega al tema *I bordi della città* e al tema *Il grande boulevard urbano.*

Il piano riconosce e intende salvaguardare l'attuale configurazione di quest'area preservandone i caratteri essenziali legati all'origine stessa delle due lottizzazioni: bassa densità, tipologia della villa privata su lotto, presenza di verde, privacy.

L'ipotesi di trasformazione, a partire da un progetto di riqualificazione degli spazi pubblici esistenti, investe i bordi dell'ambito, ricercando connessioni con l'intorno. Il corso Francia, ripensato come grande boulevard urbano, diventa occasione per creare nuovi rapporti tra i due quartieri. In base all'art. 24 della legge regionale 56/77 e s.m.i., il piano individua l'intero ambito del villaggio Leumann, così come indicato nella tavola n. 2 "Tavola della Tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale", come insediamento urbano con carattere storico ambientale.

3. Motori di trasformazione

Rappresentano motori di trasformazione:

Il contesto

Corso Francia: ripensato come "il *grande boulevard urbano"*, luogo dell'attraversamento e non del correre, diventa elemento attraverso cui creare nuovi rapporti tra i fronti che su di esso si affacciano. La sezione del corso viene ridisegnata, come progetto possibile, a due corsie per senso di marcia e controviali con banchine alberate laterali. Lo spazio del controviale, di sezione variabile lungo il corso, assieme ai fronti delle case è luogo di progetto puntuale.

Il villaggio Leumann: rappresenta l'eredità culturale dell'esperienza dei villaggi operai, dove luoghi del lavoro e luoghi dell'abitare convivono, articolandosi intorno a spazi pubblici e a servizi di qualità.

Esso è inserito all'interno del progetto della Provincia di Ecomuseo territoriale orientato alla valorizzazione della cultura materiale oltre che alla definizione di itinerari culturali e turistici.

Gli stessi servizi, tra i quali il centro anziani, la biblioteca, la sede di quartiere, la scuola, le piazze e i percorsi possono diventare elementi di relazione con Terracorta, quartiere invece carente di spazi pubblici e luoghi di aggregazione.
La stazionetta, recentemente restaurata e recuperata come punto di informazione sulle iniziative culturali e sociali della città, diventa il *trait d'union* fra i due quartieri.

4. Il progetto

Il progetto, a partire dal disegno degli spazi pubblici, potenzia le relazioni sui bordi e all'interno dell'ambito, favorendo l'accesso ai servizi: con il parco dello sport Bendini, oltre la ferrovia, e con le aree a verde attrezzato di Rivoli attraverso via Chiomonte ripensata come pista ciclo pedonale; con l'area centrale di Collegno attraverso la catenella di via Bardonecchia e il potenziamento delle relazioni trasversali; tra Terracorta e Leumann attraverso la ridefinizione del corso Francia come boulevard urbano. Nel villaggio Leumann, pensato come luogo di nuova centralità per l'intero ambito, la realizzazione di un percorso pedonale lungo la bealera di Grugliasco mette in relazione le due parti residenziali, attualmente non comunicanti.

5. Le relazioni

<u>Relazioni per le case basse</u>

Le case basse di Terracorta sono sempre circondate da giardino e arretrate rispetto al filo strada. Il limite tra spazio pubblico e spazio privato è definito da recinzioni a giorno e dovrà conservare tale carattere.
Nelle singole relazioni è indicato quando tali recinzioni, in relazione alla natura della via o per la presenza di spazi pubblici verdi, dovranno essere realizzate esclusivamente con elementi vegetali (ad esempio arbusti da bacca, quali osmanto, sorbo, lauro, bosso) eventualmente sorretti da recinzioni a giorno.
Nel villaggio Leumann dovranno essere conservate le attuali recinzioni in legno con giardini di fiori e alberi da frutto a salvaguardia del carattere storico ambientale dell'ambito.

<u>Relazioni con il grande boulevard urbano di corso Francia</u>

Corso Francia nella nuova sezione stradale proposta come progetto possibile è composto da viale centrale e controviali alberati e si inserisce all'interno della struttura urbana consolidata assumendone gli allineamenti irregolari.
Il progetto possibile ripropone il disegno caratteristico del corso, da piazza Statuto a piazza Massaua, riducendo la sezione del viale centrale a due corsie per senso di marcia e regolando le svolte attraverso l'utilizzo di controviali.
Lungo corso Francia sono previste case alte poste su strada con negozi, uffici o locali artigianali ai piani terra. Gli ampi marciapiedi e i parcheggi previsti lungo i controviali alberati separano la case dalla strada centrale a percorrenza veloce, restituendo un'immagine più urbana al corso.
L'incrocio con corso Togliatti dovrà essere progettato come piazza e dovrà far leggere la presenza del villaggio Leumann e della stazionetta. I fronti delle case alte su corso Francia dovranno segnare, anche con la definizione dell'angolo, il nuovo spazio.
Di fronte al villaggio Leumann la nuova sezione del corso rende possibile la realizzazione di un marciapiede in corrispondenza dell'opificio e di controviali al servizio delle case e, sul lato opposto, intorno alla stazionetta, la realizzazione di un ampio spazio prevalentemente pavimentato; eventuali alberature dovranno essere poste verso il controviale in modo da lasciare visibile la stazionetta dal corso Francia. La nuova sistemazione, ampliando lo spazio pedonale, crea maggior

Il contesto

relazione fra i due bordi del corso e rapporti più domestici e filtrati tra le case del villaggio e lo spazio pubblico della strada.

Relazioni per gli aggetti

Progettazione strategica (art. 21 delle Norme Generali)

Piano particolareggiato - progetto di fattibilità

Dietro alla stazionetta, le case di Terracorta si pongono perpendicolarmente al corso senza entrare in rapporto con esso. Il fronte discontinuo di case alte e basse ospita al piano terra attività di grandi dimensioni (banche, rivenditori auto, rivenditori video).

Il progetto del grande boulevard urbano definisce qui l'ambito normativo "gli aggetti". Gli "aggetti", modificazione della sagoma delle case, diventano occasione per creare un nuovo fronte lungo corso Francia in grado di mediare la sezione delle case più alte in relazione alle case basse del villaggio Leumann, realizzando bassi volumi con funzione di *dehors* per negozi al dettaglio, esercizi pubblici e piccoli servizi.

Gli "aggetti", bassi volumi con funzione di *dehors* per negozi al dettaglio, esercizi pubblici e piccoli servizi, modificano la sagoma delle case, creando un nuovo fronte rivolto verso corso Francia: essi permettono di mediare la maggiore altezza delle case di Terracorta rispetto alle case basse del villaggio Leumann. Il nuovo fronte creato dagli aggetti potrà essere pensato anche per elementi discontinui e potrà coinvolgere gli spazi di pertinenza delle "case su strada" qui previste. Questo intervento investe insieme lo spazio pubblico e lo spazio privato delle case esistenti e dovrà essere oggetto di concorso di progettazione obbligatoria.

Così come previsto dall'art. 21 delle Norme Generali, l'ambito è sottoposto a preventiva redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, o su richiesta dei privati, a preventivo progetto di fattibilità da redigersi attraverso concorso di progettazione.

Relazioni per l'isolato compreso tra corso Togliatti – corso Francia- via Provana

Il primo tratto di corso Togliatti è definito, sul fronte ovest da case alte in linea che segnano la fine della lottizzazione di Terracorta e, sul lato opposto, dal bordo sfrangiato del tessuto misto di più antica formazione cui si è sovrapposto il disegno discontinuo di case con giardino e di piccoli condomini. Il progetto prevede *case e lavoro* all'interno dell'isolato, *case alte* lungo corso Francia, e *palazzine* sul corso Togliatti, a reinterpretare l'immagine della villa su lotto in rapporto al recente tessuto di case alte.

I riferimenti possibili

Relazioni per l'infrastruttura si fa architettura - corso Togliatti

Dove corso Togliatti supera la ferrovia Torino Lione, il sovrapasso dovrà essere attrezzato con percorsi pedonali, piste ciclabili e un illuminazione adeguata. Le scarpate verdi dovranno essere disegnate a terrazze gradonate, da proporre come giardino attrezzato per favorirne la fruizione a sottolineare la volontà di connessione e di
arricchimento dello spazio urbano.

Relazioni per via Chiomonte

In parte ancora occupata dalla bealera di Grugliasco, rappresenta il luogo di contatto fra Rivoli e Collegno; lungo di essa il fronte residenziale del quartiere di Terracorta si confronta senza soluzione di continuità con l'area industriale di Rivoli; i fronti delle fabbriche costruiscono il fondale prospettico per le strade con direzione est-ovest che, ad eccezione di via Bardonecchia e di via Sestriere, si chiudono senza sbocco lungo il confine.

Il percorso di via Chiomonte, nell'ipotesi di realizzazione di un collegamento ciclopedonale con il parco dello sport Bendini, diviene elemento di relazione tra Rivoli e Collegno, fra il quartiere Terracorta e il quartiere Borgonuovo. Le recinzioni, in relazione alla natura del percorso di connessione con il parco dello sport del Bendini, dovranno essere a giorno e trattate con siepi, arbusti e piante.

Relazioni per la catenella di via Bardonecchia

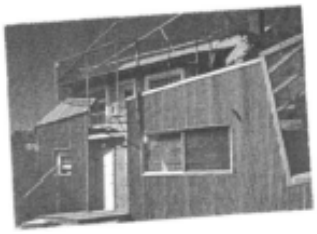
La catenella di via Bardonecchia_è l'unica via che prosegue oltre i confini del quartiere a collegarsi con l'area centrale, da un lato, e con il territorio comunale di Rivoli, dall'altro.

Lungo la via si sviluppa un percorso pedonale protetto e si addensano gli unici spazi commerciali del quartiere, compresa l'area mercatale. Questo induce a individuare la via come come luogo idoneo 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 aperture potranno avere carattere di vetrina commerciale e per gli ingressi alle case potranno essere previsti tettoie o pensiline utilizzando tutti quegli elementi che contribuiscono a dare un carattere urbano a una strada.

Relazioni per via Cesana

La via organizza una serie di luoghi pubblici mettendo in relazione, a partire dal giardino di via Chiomonte in Rivoli, la scuola elementare Fratelli Cervi con il giardino di piazza della Concordia, la piazza del mercato e il campo da calcio, fino a raggiungere attraverso via Donizetti, viale XXIV maggio e l'Area centrale di Collegno.



La ridefinizione della via, coinvolge gli spazi pubblici che attraversa aprendosi nella scuola, nel giardino e nella piazza del mercato. Questo ambito pubblico dovrà essere pensato in modo unitario e assumere carattere di centralità per il quartiere ed è pertanto oggetto di *concorso di progettazione*.

Il fronte della scuola, liberato dalla recinzione e dalla lunga tettoia, entra in gioco come elemento di definizione dello spazio urbano assumendo visibilità verso l'esterno. Di fronte alla scuola lo spazio del giardino potrà essere definito da piccoli esercizi commerciali come l'edicola, il tabaccaio, la cartoleria, il bar. Il grande piazzale del mercato dovrà essere ridisegnato in modo da assumere ruolo di piazza per il quartiere nei giorni in cui non si svolge il mercato ambulante: gli elementi di servizio al mercato, prese per l'acqua e per l'elettricità, sistema di illuminazione, tettoie ed elementi di arredo dovranno contribuire, anche con strutture fisse, a costruire il luogo come piazza. Potranno essere previste strutture per esercizi commerciali con carattere permanente che, qualora si creino le condizioni, potranno ospitare un mercato coperto. Le strutture previste dovranno reinterpretare la trama ordinata degli spazi circostanti oltre a definire un bordo lungo via Bardonecchia. Allo stesso modo l'isolato occupato dal campo di calcio Ardita dovrà essere definito da un fronte su strada prevedendo funzioni legate all'attività sportiva: spogliatoi, bar con spazio di *dehors* e locale per giochi al coperto possono rafforzare questo spazio come luogo di aggregazione.

I riferimenti possibili

Relazioni per via Novalesa

Il completamento di via Novalesa davanti all'ex cascina Maggiora dovrà essere realizzato da un viale alberato rettilineo. L'ampio spazio dovrà restare prevalentemente verde e dovrà essere attrezzato con giochi per i bambini o piccoli campi sportivi. Eventuali edifici (centro anziani, casa per bambini, ludoteca) dovranno essere realizzati con materiali e strutture leggere, definendo piccoli padiglioni nel verde. Per le case di via Susa, via Claviere e via

Sestriere il limite tra spazio pubblico e privato, in relazione allo spazio verde su cui affacciano, sarà definito con recinzioni a giorno e siepi di arbusti e piante.

Relazioni per via Salbetrand

Questa via che, è l'unica a non attraversare l'intero quartiere, ha origine e termina in uno spazio pubblico, servendo lungo il percorso la casa dei bambini Capuozzo. Il piano individua la via come asse lungo cui realizzare un percorso pedonale protetto, mediante il restringimento della sezione carrabile. L'area verde di via Avigliana, oggi spazio incolto e abbandonato, dovrà essere ridisegnata con un campetto sportivo, giochi per i bimbi, panchine, alberi, chioschi e gazebo.

Relazioni per via Condove e via San Michele

Tali vie, nel tratto verso corso Francia, si caratterizzano per un paesaggio urbano meno omogeneo, alternando tipologie a villa con condomini alti in linea o a blocco, per la presenza di spazi commerciali e per la sezione stradale più ampia e con percorsi pedonali protetti che servono il giardino con la pista di pattinaggio e la chiesa con gli impianti sportivi in via Condove. Le due vie si attestano in corrispondenza della stazionetta Leumann.

Il piano individua queste vie come idonee all'inserimento di spazi commerciali al piano terra e all'introduzione di spazi pedonali protetti, anche in relazione alla presenza della stazionetta Leumann. In via San Michele, l'area di proprietà pubblica destinata a servizi dovrà diventare un giardino. L'intervento è subordinato a *concorso di progettazione.*

Relazioni per via Fabbrichetta

Per le case su strada di via Fabbrichetta dovrà essere prevista la ridefinizione dell'affaccio verso le case del villaggio Leumann: questo dovrà assumere la dignità di fronte in relazione al villaggio stesso prevedendo ingressi secondari dai giardini delle case.

La realizzazione di una piazzetta alberata nello slargo di corso Francia interno, utilizzabile in parte come parcheggio, definisce un nuovo luogo di relazione.

Le case e lavoro tra via Fabbrichetta e via Cefalonia dovranno porsi in modo da creare fondale prospettico al corso Francia, essere circondate da giardino e porsi in relazione ad entrambe le vie.

I riferimenti possibili

Relazioni per via Cefalonia, via Isonzo, via Piave

Progettazione strategica (art. 21 delle Norme Generali)

Piano particolareggiato - progetto di fattibilità

L'isolato compreso fra queste vie è caratterizzato da case basse allineate su strada e da palazzine che definiscono un ampio spazio interno in parte ancora occupato da fienili e rustici disposti in diagonale lungo le trame del tessuto agricolo originario.

Il progetto dovrà leggere la contemporanea presenza della trama ortogonale al corso Francia e di quella della preesistente tessitura agricola, restituendo la sovrapposizione fra i due tessuti differenti: la trama ortogonale dell'abitato sarà segnata attraverso la disposizione di case alte di testata sul corso Francia e di case e lavoro all'interno dell'isolato; la trama diagonale del tessuto interno all'isolato, potrà essere riletta attraverso percorsi pedonali e carrabili di servizio alle case, segnati da filari di alberi o piccole attrezzature di servizio così come potrà essere segnalata sui fronti degli edifici, attraverso gli ingressi. Due nuovi percorsi dovranno mettersi in relazione con via Battisti e via Veneto.

All'interno del lotto, lungo il nuovo percorso interno di via Cesare Battisti, sarà da dismettere una superficie a servizi di mq 2.700 a realizzare parcheggi e un giardino attrezzato con giochi per i bambini e il campo bocce.

Così come previsto dall'art. 21 delle Norme Generali, l'ambito è sottoposto a preventiva redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, o su richiesta dei privati, a preventivo progetto di fattibilità da redigersi attraverso concorso di progettazione.

6. Ambiti normativi

case basse individua i luoghi della città in cui sono prevalenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio. Destinazione principale: le case

case e lavoro individua i luoghi della città in cui sono compresenti prevalentemente case basse ed officine, allineate su strada con cortile interno, in cui sono leggibili segni dei tracciati agricoli. Sono caratterizzati da alta densità edilizia derivata dalla successiva aggregazione di manufatti. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio realizzando case con un numero massimo di tre piani. Destinazione principale: le case

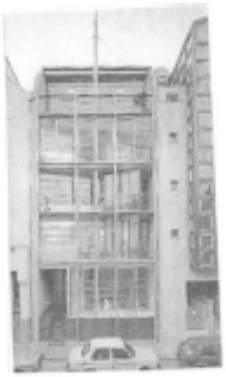
case del villaggio Leumann individua le case basse con giardino del villaggio operaio Leumann; in questo ambito, vincolato ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione degli immobili e del tessuto edilizio esistente con limitazione agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

palazzine individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di cinque piani fuori terra, arretrate rispetto al filo strada e generalmente separate una dall'altra da giardino. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale: le case

case su strada individua i luoghi della città dove sono dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di cinque piani fuori terra disposte lungo il filo stradale che segnano un fronte tendenzialmente continuo. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale: le case

case alte su strada individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di piani fuori terra pari a otto; esse sono disposte lungo il filo stradale e segnano un fronte tendenzialmente continuo. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale: le case

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



I riferimenti possibili

gli aggetti descrive i luoghi legati a corso Francia dove la volontà di modificare il rapporto delle case con il corso diventa occasione insieme per realizzare spazi al servizio della città e momenti di arricchimento dello spazio urbano con l'inserimento di piccole architetture con carattere di dehors attraverso la modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione d'uso: luoghi del lavoro con limitazione a spazi commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, spazi legati alle attività della cultura, del tempo libero, della ricettività, del credito e delle assicurazioni.

l'infrastruttura si fa architettura descrive i luoghi dove le reti infrastrutturali – viabilità, ferrovia - intersecano la vita della città realizzando cavalcavia, sovrappassi e passerelle. Questi luoghi diventano occasione per realizzare spazi di transizione, architetture al servizio della città, attraverso la modificazione del tessuto urbano.

i luoghi del lavoro descrive quei luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione i luoghi del lavoro, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio e attrezzature di interesse collettivo. I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto, sono distinti in due categorie, mentre per i nuovi impianti non è prevista alcuna distinzione. La categoria P comprende ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime. La categoria T comprende ciò che è relativo alle attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, ai pubblici esercizi, all'artigianato di servizio, alle libere professioni, al credito e delle assicurazioni, alla direzionalità, alla ricettività alberghiera, alle attività congressistiche ed espositive, alla cultura e al tempo libero. Destinazione principale luoghi del lavoro. In questo ambito normativo, individuato per l'opificio Leumann, potranno essere realizzati solo interventi di conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente, nel rispetto dell'art.14 delle norme generali "Limitazione delle emissioni nell'aria nell'acqua e nel terreno".

i servizi individua i luoghi destinati a servizi, specificandone la denominazione, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città. Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale e a scala sovracomunale. La superficie complessiva destinata a servizi all'interno del quartiere è pari a mq 64.402. Il progetto individua e nomina le aree a servizi:

- a Terracorta: *prato alberato lungo il rilevato ferroviario*, mq 1.321*; il giardino attrezzato di via Avigliana,* mq 1.502*; la casa dei bambini Gennaro Capuozzo,* mq 4.201; *il campo bocce di via Salbetrand,* mq 1.124; *il prato di corso Togliatti,* mq 1.737; *il giardino attrezzato* in via Susa dove potrà essere realizzato il centro anziani e una casa per i bambini, mq 7465*; il giardino attrezzato di via Sestriere,* mq. 2465; *la scuola elementare Fratelli Cervi,* mq 7.589; *il giardino attrezzato di piazza della Concordia*, mq 3.482; *il parcheggio e la piazza del mercato di piazza della Concordia*, mq 4.015; *il campo di calcio Ardita*, mq 6.934; l*a parrocchia della B.V. Consolata con il campo sportivo e il gioco delle bocce*, mq 6.190; *il giardino attrezzato e la pista di pattinaggio di via Ulzio*, mq 1.263; *il giardino attrezzato di via San Michele*, mq 2.328; *la sede di associazioni* ,mq 479; *la stazionetta*, punto di informazione turistiche mq 624; parcheggi regolamentati lungo la strada, mq. 1200.
- l'isolato di Cefalonia, via Isonzo, via Piave: *piazza interna all'isolato e gioco bocce (dismissione obbligatoria su lotto),* mq.2700;
- a Leumann: *Ex* a*silo nido Wera Leumann, attività socio culturali,* mq 806; *Scuola elementare ed asilo Leumann (con palestra),* mq 1.765; *chiesa di Santa Elisabetta,* mq 282; *parcheggio Leumann ovest,* mq 505; *parcheggio Leumann est,* mq 562; *Casa della cultura e biblioteca Leumann,* mq 640; *parcheggio Leumann est,* mq 899, mq 593; *gioco bocce Leumann,* mq 859, *Ufficio postale*, *casette Fenoglio, Sede del patto Territoriale, residenza artisti,* mq. 476*; posta,* mq 396

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

gli impianti tecnologici individua luoghi della città ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluimento di volumi idrici,

trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, di deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione, di smontaggio dei prodotti. E' ammessa la commercializzazione dei prodotti dello smontaggio. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali. E' ammessa la modificazione del tessuto edilizio.

6.1 Modalità di intervento

L'ambito Terracorta è da considerarsi classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art. 2 lett.B mentre l'ambito Leumann è da considerare come art. 2 lett. A e come art. 24, comma 2 ai sensi della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.
Per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dal filo della strada statale 24 sono ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle norme generali.

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente

Per il villaggio Leumann sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Per le case del villaggio Leumann e il fronte dell'opificio, di interesse storico artistico e vincolati ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali; la concessione è subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici della Regione;
Per i luoghi del lavoro relativi all'opificio Leumann, in quanto immobile di interesse storico ambientale ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 "Tutela e uso del suolo" e s.m.i., la concessione è subordinata al parere vincolante della Commissione regionale per i beni culturali ambientali. La superficie lorda di pavimento potrà essere incrementata per un valore massimo pari al 10% di quella esistente senza modificazione della sagoma.
Per i luoghi del lavoro relativi all'opificio Leumann è ammesso il cambio di destinazione d'uso da P a T. Le aree da destinare a parcheggio potranno essere reperite esclusivamente con soluzioni a raso all'interno della superficie fondiaria di pertinenza o al piano terra dell'edificio.

- la modificazione del tessuto edilizio esistente:

Per le case, per i luoghi del lavoro:

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

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

- per le case basse, le case e lavoro: 29 mq ad abitante
- per le case su strada, le palazzine, le case alte su strada e le case alte: la superficie a servizi da dismettere o monetizzare è pari a mq 46 ad abitante; per le case alte su strada di corso Francia, 3 mq (dei 46 mq complessivi da dismettere per abitante) deve essere obbligatoriamente dismesso sul lotto o nell'isolato di pertinenza e destinato a parcheggio pubblico;
- per le case alte su strada afferenti l'isolato di via Cefalonia, via Isonzo, via Piave: una quota della superficie da dismettere a servizi, pari a 2.700 mq, deve essere obbligatoriamente reperita all'interno dell'isolato, mentre la quota rimanente può essere monetizzata. Gli interventi si attuano con concessione

singola convenzionata e l'attuazione è legata alla dismissione dell'intera area a servizi interna all'isolato a partire dal primo intervento di cui sarà rilasciata concessione.

- per i luoghi del lavoro della categoria P: il 10% della superficie fondiaria,
- per i luoghi del lavoro della categoria T l'80% della superficie lorda di pavimento. La trasformazione da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento

Parametri

Per tutte le case:

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

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

superficie permeabile all'interno del lotto: 20% Sf

per le case basse:

Indice fondiario: If=0,75 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc=0,40 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m
Distanze minime dai confini: Dc = 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Distanza minime dal ciglio strada: Ds=3m
Numero massimo dei piani fuori terra: 3
Altezza massima : 10 m

per le case e lavoro:

Indice fondiario: If=0,80 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc=0,45 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m
Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5 m
È ammesso l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 3
Altezza massima : 10 m

per le palazzine:

Indice fondiario: If=1,1 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc=0,50 mq/mq
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def=10m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De=10m
Distanze minime dai confini:Dc=5m
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 4
Altezza massima : 13 m

per le case su strada:

Indice fondiario: If=1,1 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc=0,60 mq/mq

Distanze minime tra i fronti finestrati: De=10m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De=10m
Distanze minime dai confini: Dc= 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5m
è obbligatorio l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 4
Altezza massima : 13 m

per le case alte:

Indice fondiario: If=1,3 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc=0,30 mq/mq
Distanze minime tra i fronti finestrati: De=10m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De=10m
Distanze minime dai confini:Dc=5m
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 7
Altezza massima : 22 m

per le case alte su strada:

Indice fondiario: If=1,3 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc=0,60 mq/mq
Distanze minime tra i fronti finestrati: De=10m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De=10m
Distanze minime dai confini: Dc= 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5m
È obbligatorio l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 7
Altezza massima : 22 m

Per corso Francia:

Numero massimo dei piani fuori terra: 5
Altezza massima : 16 m

- la modificazione del tessuto urbano:

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

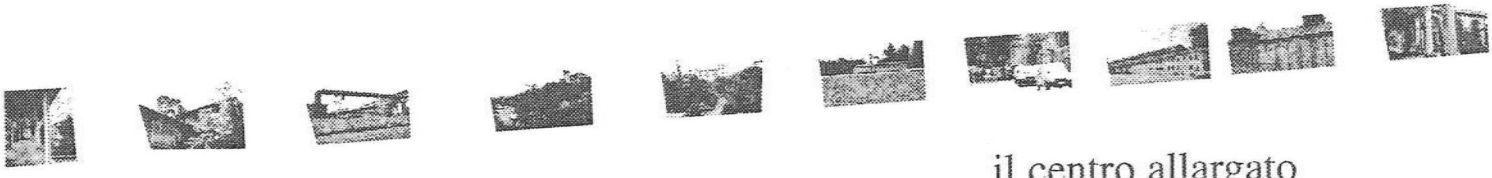
Parametri

per gli aggetti:

Superficie coperta: Sc= 250mq massimo
Superficie lorda di pavimento: Slp= 150 massimo
è ammessa la realizzazione su due piani per un massimo del 35% della Slp
numero massimo dei piani fuori terra: 2
Altezza massima : 6 m

7. Norme transitorie

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



il centro allargato

I quartieri≈Borgata Paradiso

Borgata paradiso

1. L'ambito di intervento

L'ambito si sviluppa a cavallo di corso Francia al confine con Torino ed è caratterizzato da un tessuto prevalentemente residenziale, misto a piccole officine e stabilimenti. Il quartiere di Borgata Paradiso, che per le aree a cavallo di via De Amicis è oggetto di altra scheda normativa "I bordi della città, le aree di via De Amicis", è delimitato dai confini amministrativi di Collegno con Torino e Grugliasco e dalla ferrovia Torino - Lione, oltre che dalla nuova Via Tampellini, come meglio evidenziato nella tavola di inquadramento normativo.

2. Obiettivi di piano

L'ipotesi di modificazione si inserisce entro il tema *Il centro allargato*, e rimanda al tema *I bordi della città* quale area al confine tra città e città e tra città costruita e il verde della grande area del Campo Volo. Il piano, cerca la connessione tra le parti della città che compongono questo quartiere oggi diviso e condiviso tra Collegno, Grugliasco e Torino grazie ad un progetto di riqualificazione degli spazi pubblici esistenti. Corso Francia, lungo il quale si è costruito il tessuto, diventa "*grande boulevard urbano"* creando nuovi rapporti tra il corso ed i fronti urbani che vi si affacciano.

3. Motori di trasformazione

Possono essere così schematicamente riassunti con:

I corsi Antony e Montello ossatura della struttura urbana del quartiere, diventano collegamento tra i parchi collegnesi (Parco agronaturale della Dora, parco Dalla Chiesa, il Campo Volo) e il parco dell'Università di Grugliasco. La riqualificazione di questi spazi pubblici prevede oltre che la razionalizzazione del sistema sportivo e la definizione di una piazza attrezzata per il mercato, la sistemazione della zona intorno alla chiesa di S. Chiara.

Le facoltà scientifiche dell'Università degli studi di Torino localizzate nell'ambito dell'ex Ospedale Psichiatrico di Grugliasco oltre la ferrovia, con il grande numero di studenti iscritti, saranno occasione per la realizzazione di una nuova stazione di sosta dei treni regionali sulla tratta Torino-Modane. La creazione di una passerella pedonale di accesso ai binari, collegamento tra corso Montello e il parco di Grugliasco, permette continuità tra i percorsi pedonali e ciclabili est - ovest.

La linea 1 di metropolitana interrata: congiungerà Collegno alle principali Stazioni ferroviarie di Torino. La stazione di testa sarà localizzata in corrispondenza dell'incrocio tra via Fermi e via De Amicis, dove nascerà il nodo di interscambio con il parcheggio di auto e la stazione degli autobus di linea intercomunale, la seconda fermata sarà localizzata in prossimità di via Adua.

Il contesto

Via De Amicis: asse di collegamento tra diverse funzioni pubbliche esistenti e in progetto: il parco Dalla Chiesa con le attività lì insediate, l'acciaieria Mandelli, la nuova piazza e corso Antony producono relazioni e rendono questa strada nuovo asse urbano della città.

La nuova via Tampellini,: raccordata al ponte sulla Dora, la via consentirà il collegamento tra le aree produttive di Collegno – S.S. 24, Rosa Luxemburg e De Amicis – e definirà il nuovo attraversamento nord - ovest, sud - est raccordando lo svincolo tangenziale di Collegno al corso Marche. Questo impianto viabilistico,

alternativo al corso Francia, sgraverà la via De Amicis dal traffico di attraversamento.

La trasformazione del Campo volo a verde pubblico: la destinazione di una vasta area a verde pubblico di interesse sovraccomunale si affiancherà all'attuale destinazione di aeroporto turistico, scuola di volo e sede della Protezione Civile.

5. Il progetto

Il progetto, ridefinisce il carattere del quartiere mantenendo il ruolo originario di confine in cui sono leggibili le sovrapposizioni di tessuti differenti, (case alte su strada o case basse con giardino e luoghi del lavoro) ed estendendo la centralità urbana definita da corso Antony e Montello alle catenelle di via Galvani e di via Crimea. La catenella viene individuata come luogo idoneo 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. Via Crimea viene individuata come strada di quartiere che, attraverso lo spazio pedonale - ciclabile alberato previsto, mette in relazione la piazzetta con negozi, le scuole ed il giardino attrezzato. Tra la via Tampellini esistente e quella futura un'area a servizi definisce la fine della città costruita.

6. Le Relazioni

Relazioni col grande boulevard urbano

La nuova sezione stradale del corso Francia, così come proposta nel progetto possibile è composta da viale centrale alberato e controviali, e si inserisce all'interno della struttura urbana consolidata assumendone le irregolarità. Il progetto mantiene in questo tratto l'attuale sezione, proponendo soluzioni puntuali agli incroci di via De Amicis e di via Leopardi ridisegnati come piazze anziché come svincoli stradali. I fronti che si affacciano sul corso saranno definiti da case alte su strada con , al piano terra, negozi, uffici o locali artigianali; la realizzazione di ampi marciapiedi e di parcheggi lungo lo spazio di controviale a scorrimento più lento, contribuiranno ad aumentare il carattere urbano del corso. Nell'ambito di case alte su strada gli edifici, lungo il corso, potranno essere esclusivamente realizzati su filo strada, e i piani terra dovranno essere destinati a luoghi del lavoro compatibili con le case.

Relazioni per l'incrocio di corso Francia con via De Amicis

Interventi su aree strategiche (art. 21 delle Norme Generali)

Piano particolareggiato- progetto di fattibilità

Il progetto prevede di modificare questo incrocio, luogo di ingresso alla città, definendo, in relazione alla proposta di progetto possibile di corso Francia, un ampio spazio piazza con smistamento del traffico centrale. Le case alte su strada di corso Francia dovranno realizzare, insieme al nuovo edificio alto, posto all'ingresso di via De Amicis parallelamente al corso, uno spazio rettangolare, in grado di riproporre l'immagine delle piazze ottocentesche presenti lungo l'asse barocco. All'interno della nuova piazza, una fila di alberi fa da sfondo alla stessa e segna l'inizio di via De Amicis trasformata in viale alberato; completa l'intervento l'allestimento delle aree a servizi tra via Tasso, l'area ad esso prospiciente e il parcheggio dell'ufficio postale.

Così come previsto dall'art. 21 delle Norme Generali, l'ambito è sottoposto a preventiva redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o, su

Il contesto

richiesta dei privati, a preventivo progetto di fattibilità da redigersi attraverso concorso di progettazione.

<u>Relazioni per le case alte su Corso Antony e Montello</u>

I corsi Antony e Montello, nati come grandi assi di circonvallazione alla città di Torino ma divenuti in seguito assi verdi a servizi, si sono sovrapposti con il loro disegno ad un tessuto urbano costruito sulla generatrice di corso Francia e sulle strade ad esso perpendicolari. Lungo i corsi, l'edificato è oggi costituito da case alte poste sulla strada con gli affacci mediati da cortine verdi: la relazione così definita tra spazio pubblico e spazio privato dovrà essere mantenuta anche per quei fronti ancora non completati. La riorganizzazione dei servizi e delle attività collettive localizzate nei corsi Antony e Montello permetterà di definire un progetto di riordino complessivo di questo spazio e di sottolinearne il carattere di centralità per il quartiere. I viali si definiscono in tal modo come *catenella* e collegamento verde pedonale e ciclabile tra il Parco della Dora e il parco del Gerbido in Grugliasco.

Nel tratto di corso Antony, il progetto prevede l'eliminazione delle recinzioni e delle barriere architettoniche in modo da permetterne la massima percorribilità e fruibilità; una piazza alberata sostituisce il Campo Sportivo Paradiso, che potrà essere rilocalizzato e attrezzato sul proseguimento del corso verso la nuova via Tampellini.
Per corso Montello, nei pressi del giardino Romiti, di fronte all'edificio INPS, e dell'area a servizi derivata dalla modificazione della ex Humbert in case alte su strada, l'originaria sezione del corso, che prevedeva le due carreggiate laterali, sarà realizzata esclusivamente da percorsi alberati pedonali e ciclabili. Il progetto prevede l'inserimento di nuove funzioni al servizio del quartiere nell'ex scuola materna oltre al mantenimento nel volume seminterrato del club di scherma, i cui accessi potranno essere meglio evidenziati; prevede inoltre la ridefinizione del sagrato e degli ingressi della chiesa di S. Chiara e la realizzazione di una nuova piazza attrezzata per il mercato. In tal modo, verranno create le condizioni per una rinnovata centralità urbana, occasione di maggiore relazione con gli ambiti più prossimi di Grugliasco. Nell'intorno di corso Antony, dietro alle case alte, il piano conserva il tessuto originario di case e lavoro, con cortili definiti da giardini e laboratori e strade definite da recinzioni a giorno. A sud di corso Francia, nell'intorno di corso Montello, il tessuto ha invece subito successive modificazioni che hanno sostituito in molti punti le case basse con giardino e le officine con case alte frutto di interventi unitari; in questi ambiti, interrompendo il processo di sostituzione dei tessuti edilizi esistenti, dovranno essere riproposte le originarie relazioni, in cui le case sono connesse al lavoro, definendo un tessuto più articolato e diversificato.

<u>Relazione tra i fronti lungo corso Francia e l'infrastruttura si fa architettura.</u>

Dove corso Francia supera la ferrovia Torino Lione diventando sovrappasso, si definiscono parallelamente ad esso al di sotto delle scarpate erbose via Antonelli e via Torino. Lungo di esse si affacciano edifici prevalentemente destinati a luoghi del lavoro e la forte separazione prodotta sia dalla linea ferroviaria che dal corso, investe parti di città comunque omogenee. Lo spazio urbano tra gli edifici e il declivio, non è disegnato e produce un effetto di margine in una zona della città invece centrale. La volontà di costruire connessione e di arricchire lo spazio urbano, diventa occasione per promuovere ipotesi di ridisegno del cavalcavia: l'inserimento di piccoli edifici a servizi o a esercizi pubblici lungo la scarpata, con affaccio lungo via Torino, via Antonelli e corso Francia, potrà dare a questa parte di città un più leggibile carattere urbano. L'attuazione avviene a seguito di *concorso di progettazione* .

Relazioni per la catenella di via Galvani.

Via Galvani, breve strada tra via Leopardi e corso Antony, congiunge diverse aree destinate a servizi. Lungo via Leopardi, il Piano prevede la realizzazione di un ampio giardino attrezzato collegato alla scuola elementare Cattaneo ed alla scuola materna Montessori; lungo via Petrarca e sul prolungamento pedonale di via Leonardo da Vinci, il progetto prevede la realizzazione di una nuova piazza definita attraverso un basso fabbricato destinato a sede di associazioni di volontariato. La nuova piazza potrà essere attrezzata per le feste di quartiere.

La sezione stradale di via Galvani si amplia lungo il fronte sud, alfine di definire uno spazio pubblico attrezzato come percorso ciclo pedonale. Le case lungo il fronte sud di via Galvani dovranno comprendere al piano terra la destinazione commerciale alfine di restituire alla via un carattere più pubblico e potranno allinearsi su strada usufruendo degli specifici parametri previsti. Nel caso di mancata definizione del fronte commerciale i parametri sono quelli di case e lavoro, per quanto riguarda il fronte nord, in cui non è obbligatoria la dismissione dello spazio pubblico su lotto e la destinazione commerciale del piano terra valgono i parametri di case e lavoro.

Relazioni per le case di via Petrarca

Le casa e lavoro di via Petrarca dovranno mantenere il fronte principale su strada, con giardini ed autorimessa all'interno cortile; la casa al n. 67, interessante manufatto edilizio, è soggetta al solo intervento di *conservazione dell'immobile o del tessuto edilizio esistente.*

I riferimenti possibili

Relazioni per l'area di ricucitura tra via Vespucci e via Messina

Progettazione strategica (art. 21 delle Norme Generali)

Piano particolareggito - progetto di fattibilità

Alfine di ridisegnare lo spazio pubblico intorno alla chiesa Madonna dei Poveri dovrà essere prevista la realizzazione di un giardino attrezzato, definito anche attraverso piccoli spazi coperti. All'incrocio di via Leopardi con via Messina, sono previsti due interventi di case su strada che dovranno relazionarsi l'uno con l'altro.

La casa, posta a definzione dell'angolo di via Messina su lotto di proprietà pubblica, è da destinarsi a edilizia residenziale pubblica, dovrà essere di 5 piani e avere una superficie lorda di pavimento pari a circa 2400 mq. La casa su via Leopardi, su lotto privato dovrà confrontarsi da un lato con la strada e dall'altro con il nuovo spazio pubblico della chiesa. Pertanto i due affacci dovranno avere carattere di fronte principale dovrà essere inoltre risolta con particolare attenzione la soluzione dell'angolo in relazione alla nuova casa pubblica. La casa dovrà allinearsi su strada, essere di 5 piani e avere una superficie lorda di pavimento pari a 1000 mq. Così come previsto dall'art. 21.a delle Norme Generali, l'ambito è sottoposto a preventiva redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o, su richiesta dei privati, a preventivo progetto di fattibilità da redigersi attraverso concorso di progettazione.

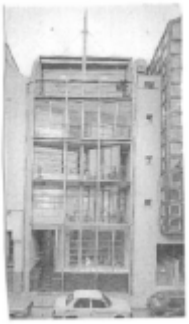
Relazioni per la catenella di via Crimea

La via Crimea, in seguito all'attuazione di alcuni Piani esecutivi convenzionati, è stata oggetto di recenti proposte di trasformazioni urbane che permetteranno la definizione di nuovi spazi pubblici e la localizzazione di negozi. A partire da queste trasformazioni, la via potrà acquisire un nuovo carattere e proporsi come un'alternativa al corso Francia. Lungo la via è previsto un percorso attrezzato che, rafforzando il collegamento pedonale fra le diverse aree a servizi (il giardino attrezzato e la scuola materna Gobetti, la scuola elementare Matteotti, corso Montello e la piazzetta in prossimità di via Podgora), permetterà di definire la via

come catenella, luogo centrale per questa parte di quartiere, in grado ricreare spazio di vicinato anche attraverso le attività commerciali insediabili.

6. Ambiti normativi

case e lavoro individua i luoghi della città in cui sono compresenti case prevalentemente basse ed officine, allineate su strada con cortile interno, in cui sono leggibili segni dei tracciati agricoli. Sono caratterizzati da alta densità edilizia derivata dalla successiva aggregazione di manufatti. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio realizzando case con un numero massimo di tre piani. Destinazione principale: le case.



case su strada individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di cinque piani fuori terra disposte lungo il filo stradale che segnano un fronte tendenzialmente continuo. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione: le case.

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

case alte su strada individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di piani fuori terra pari a otto; esse sono disposte lungo il filo stradale e segnano un fronte tendenzialmente continuo. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione le case.

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

I riferimenti possibili

l'infrastruttura si fa architettura descrive i luoghi dove le reti infrastrutturali – viabilità, ferrovia - intersecano la vita della città realizzando cavalcavia, sovrappassi e passerelle. Questi luoghi diventano occasione per realizzare spazi di transizione, architetture al servizio della città, attraverso la modificazione del tessuto urbano, con il nuovo impianto di piccoli edifici destinati a servizi pubblici, pubblici esercizi.

i luoghi del lavoro descrive quei luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione i luoghi del lavoro, siano essi uffici , magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o commercio. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio. Destinazione principali: i luoghi del lavoro. I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto, sono distinti in due categorie, mentre per i nuovi impianti non è prevista alcuna distinzione. La categoria P comprende ciò che e relativo alle attività industriali e a quelle artigianali produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime. La categoria T comprende ciò che è relativo alle attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, ai pubblici esercizi, all'artigianato di servizio, alle libere professioni, al credito e delle assicurazioni, alla direzionalità, alla ricettività alberghiera, alle attività congressistiche ed espositive, alla cultura e al tempo libero. Nell'ambito normativo i luoghi del lavoro potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente nel rispetto dell'art.14 delle norme generali.

le catenelle individua luoghi attorno a cui restituire centralità e identità ai singoli quartieri. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di riqualificazione dello spazio pubblico in grado di attivare riverberazioni significative anche sullo spazio privato.
i servizi descrive i luoghi destinati a servizi, specificandone la denominazione, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città. Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale e a scala sovracomunale. La superficie complessiva destinata a servizi all'interno dell'ambito è pari a mq. 323.210. I servizi individuati nell'ambito sono così denominati: *il campo di calcio Galvani*, mq 13.722; *la piazza del corso Antony,* mq 9466*; lo spazio destinato ad attrezzature di interesse comune e al centro per l'Alzhaimer,* mq 77.756*; il parcheggio del viale*, mq.676; il giardino attrezzato, mq. 3154; *la piazza Pertini,* mq. 9884; *il parcheggio*, mq. 3641; *il giardino attrezzato di via Tampellini*, mq 6433; *il giardino attrezzato di corso Antony*, mq. 914; *il giardino di via Petrarca*, mq. 1111*; il parcheggio di via Messina,* mq. 1240; ; *la chiesa della Madonna dei Poveri e i campi da tennis,* mq. 4696; *la piazza Petrarca* mq. 2404; *il giardino attrezzato di via Petrarca*, mq. 599; *il giardino attrezzato di via Tasso,* mq. 889; *l'ufficio postale di via DeAmicis,* mq. 2576; *il giardino attrezzato di corso Antony*, mq. 4216*; i giardini attrezzati tra corso Antony e di via De Amicis,* mq. 8.248; *la scuola media Anna Frank,* mq. 9609; *i parcheggi di Borgata Paradiso*, mq. 7.790*; edificio scolastico,* mq. 6922; il *giardino attrezzato di via Bligny*, mq. 1167; *parcheggio di via Bligny, mq616;* il *giadino attrezzato di corso Montello - Francia*, mq 5.789; *gli uffici dell'INPS*, mq. 5.231, *il giardino attrezzato corso Montello (club di scherma),* mq.3016; *la chiesa di s. Chiara*, mq. 1622; i*l giardino attrezzato di via Vandalino corso Montello*, mq.5271; *il giardino attrezzato di via Vandalino*, mq. 992; *la scuola elementare Matteotti* mq.4154; *la scuola materna Ada Gobetti* mq. 2945; *la scuola elementare Cattaneo*, mq. 7.736; *la scuola materna Montessori*, mq. 4.657; *giardino attrezzato di corso Francia*, mq. 2869; *nel piano esecutivo convenzionato di via Leopardi,* parcheggi mq. 1306 e *giardino attrezzato* mq. 13659; *nei piani esecutivi convenzionati di via Crimea*, parcheggi mq. 266 e *giardino attrezzato* mq. 150; *nel piano esecutivo di via Pogdora*, mq. 217; *nelle aree di ricucitura di via Messina mq. 6814, i parcheggi regolamentati lungo la strada, mq. 38300; Uffici Ministero delle finanze, mq. 43836.* Per la realizzazione degli interventi pubblici devono essere rispettate le procedure previste dalla legge quadro in materia di lavori pubblici, n. 109/94 e s.m.i. mentre per gli ambiti individuati nella tavola di Inquadramento normativo, gli interventi sono soggetti a concorso di progettazione.

6.1 Modalità di intervento
Il quartiere Borgata Paradiso è da considerarsi classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art. 2 lett. B e per i luoghi del lavoro L.R. 56/77 e s.m.i.

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

Per le case, per i luoghi del lavoro:
L'intervento è soggetto a concessione semplice, è soggetto a concessione convenzionata allorquando vi sia dismissione di area a servizi ed alla redazione di un Progetto Unitario nelle casistiche disciplinate all'art. 11 delle norme generali.
Per gli interventi derivanti dalla conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente con aumento di superficie lorda di pavimento e per gli interventi di

modificazione del tessuto edilizio esistente, la superficie a servizi da dismettere o da monetizzare è pari alla quota prevista dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i.

- per le case basse e le case e lavoro 29 mq ad abitante
- per le case su strada, per le case alte e le case alte su strada, la superficie a servizi da dismettere o monetizzare dovrà essere pari a mq 46 ad abitante. Per le case alte su strada di corso Francia, 3 mq (dei 46 mq complessivi da dismettere per abitante) dovrà essere obbligatoriamente dismesso sul lotto o nell'isolato di pertinenza e destinato a parcheggio pubblico.
- per i luoghi del lavoro della categoria P il 10% della superficie fondiaria,
- per i luoghi del lavoro della categoria T l'80% della superficie lorda di pavimento. La trasformazione da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.
  Così come previsto al terzo comma dell'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i., la superficie da destinare a parcheggio per i luoghi del lavoro potrà essere utilmente reperita all'interno di apposite attrezzature multipiano, nonché nella struttura degli edifici e loro coperture ed anche nel sottosuolo.
- Per la catenella di via Galvani, l'applicazione dei parametri vale esclusivamente per le case poste lungo il fronte sud della via e nel caso in cui la trasformazione preveda l'allineamento su strada, con dismissione dello spazio pubblico su lotto, e la destinazione commerciale al piano terreno. Nel caso di mancata definizione del fronte commerciale i parametri sono quelli di case e lavoro. La trasformazione e quindi l'applicazione dei parametri relativi è altresì subordinata al preventivo accordo fra i proprietari frontisti di un intero isolato; in caso di mancato accordo, valgono i parametri definiti per le *case e lavoro*
  Per quanto riguarda il fronte nord, in cui non è obbligatoria la dismissione dello spazio pubblico su lotto e la destinazione commerciale del piano terra, valgono i parametri di case e lavoro.

Parametri

per tutte le case:

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq

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

Superficie permeabile all'interno del lotto: 20 %

per le case e lavoro:

Indice fondiario: If = 0.80 mq/mq

Rapporto di copertura Rc = 0.45 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m

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

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

è ammesso l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

Altezza massima: 10 metri

per le case su strada:

Indice fondiario: If = 1,1 mq/mq

Rapporto di copertura Rc = 0.60 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m

Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo fra i proprietari, o 5 m è obbligatorio l'allineamento su strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 4
Altezza massima: 13 metri

per le case alte:

Indice fondiario: If = 1,3 mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0.30 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 5 m
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 7
Altezza massima: 22 metri

per le case alte su strada:

Indice fondiario: If = 1,3 mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0,60 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo fra i proprietari, o 5 m è obbligatorio l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 7
Altezza massima: 22 metri

per i luoghi del lavoro:

Indice fondiario: If = 1,2 mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0.60 mq/mq
Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m
Distanze minime tra fronti finestrati: De = 10 m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 15 m tra ambiti normativi differenti, Dc = 7,5 tra ambiti normativi con medesima destinazione, Dc = = con atto di vincolo fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione
Altezza massima: 13 m
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq della Slp
Superficie permeabile all'interno del lotto 10 % della Sf

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

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

- interventi di modificazione del tessuto urbano:

per strumento urbanistico esecutivo:
Per il PEC di via Leopardi C.C. n. 150 del 14.11.96, nel caso in cui non si attuassero le previsioni progettuali contenute nello strumento urbanistico esecutivo nel periodo di validità dello stesso, l'ambito normativo di riferimento dovrà essere case basse, mentre per i PEC di via Crimea 11/13 C.C. 27.05.97, n.77, di via Podgora angolo via

Crimea P.E. 340/98, di via Podgora angolo via Vandalino C.C. 23.09.98, n. 97, nel caso in cui non si attuassero le previsioni progettuali contenute negli strumenti urbanistici esecutivi nel periodo di validità degli stessi, l'ambito normativo di riferimento dovrà essere case e lavoro

7. Norme transitorie

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

Le aree a servizi legate a strumenti urbanistici esecutivi in corso di validità alla data di adozione del presente progetto, ricadenti all'interno dell'ambito in variante, che permettono il trasporto di volumetria mantengono tale proprietà in relazione ai predetti strumenti.

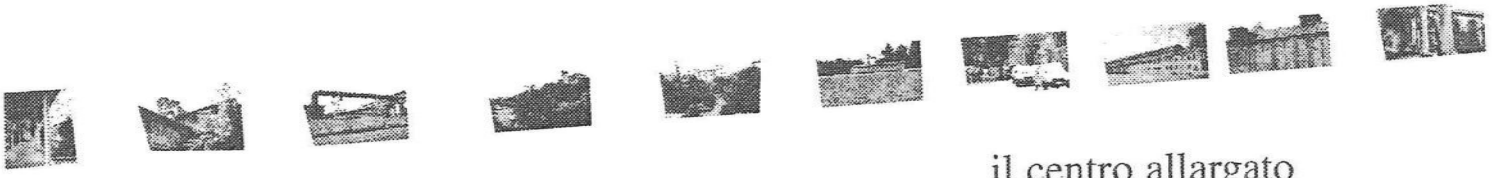
La presente norma vale quindi per:

PEC di via Leopardi C.C. n. 150 del 14.11.96

PEC via Crimea 11/13 C.C. 27.05.97, n.77

PEC accolto via Podgora angolo via Crimea P.E. 340/98

PEC accolto via Podgora angolo via Vandalino C.C. 23.09.98, n. 97



il centro allargato

I quartieri≈Santa Maria, Regina Margherita

S. Maria - Regina Margherita

1. L'ambito di intervento

L'ambito, che si sviluppa a cavallo di corso Francia, è caratterizzato da un tessuto prevalentemente residenziale, con importanti assi commerciali e terziari, ed è sede amministrativa della città.
Il quartiere è delimitato dalla Ferrovia Torino Lione, da via Latina che definisce il confine con Grugliasco, da corso Togliatti, da via Provana e via Piave come meglio evidenziato nella tavola di inquadramento normativo.

2. Obiettivi di piano

L'ipotesi di modificazione si inserisce entro il tema *Il centro allargato* e rimanda al tema de i *Bordi della città.*
Il piano assume integralmente i contenuti del piano particolareggiato, volti a promuovere la diffusione degli effetti di centralità all'intero quartiere. Corso Francia diventa "*grande boulevard urbano"* e definisce nuovi rapporti con i fronti urbani che vi si affacciano. Per via Latina, linea di confine tra Collegno e Grugliasco, il progetto promuove la saldatura tra i tessuti contigui.

3. Motori di trasformazione

Possono essere così schematicamente riassunti:

Il Piano Particolareggiato dell'"Area Centrale" di Collegno ed il Programma di riqualificazione urbana: il progetto di piano prevede la riqualificazione del tessuto urbano oggi occupato da industrie dismesse nel cuore della città. Il ridisegno dell'intera piazza della Repubblica e la sistemazione del municipio, i nuovi edifici destinati a residenza e commercio, oltre che l'alta dotazione di servizi previsti, promuovono la realizzazione di una delle aree di centralità urbana. Il progetto si costruisce attorno al viale centrale pedonale sul quale si affacciano le case e i servizi per la città (tra cui la scuola materna, la caserma dei carabinieri, un centro per anziani.). In prossimità di Corso Francia, il viale amplia la propria sezione e si attrezza con strutture di servizio per il mercato di Santa Maria.

La linea 1 di metropolitana interrata: la linea 1 della metropolitana interrata di Torino collega Porta Nuova a Rivoli e il tracciato previsto definisce una fermata in prossimità di viale XXIV maggio. L'efficacia del collegamento garantito dalla rete metropolitana, sommandosi alla presenza della stazione ferroviaria, consentirà di promuovere la diffusione di centralità.

Il progetto di rifunzionalizzazione dell'ex Ospedale Psichiatrico della Certosa:
Per la Certosa si individuano ipotesi di rifunzionalizzazione volte a recuperare il patrimonio architettonico e ambientale e a valorizzare il peso e il ruolo di Collegno a scala metropolitana. La vasta area nel cuore della città è dedicata a servizi di carattere culturale ed è coinvolta in numerosi progetti volti a promuovere il parco a molteplici usi e ad incentivarne la fruizione.
Formazione, arte e attività socioculturali descrivono le nuove funzioni previste (Corsi di specializzazione dell'Università degli Studi, Diploma transfrontaliero sui polimeri, Museo di antropologia ed etnografia, Archivi scientifici dell'Università, Museo di anatomia umana, Museo dell'uomo, Scuola media superiore ….)

4. Il progetto

S. Maria e Regina Margherita rappresentano una vasta area densamente abitata , cresciuta a cavallo di corso Francia. Questa parte di città è caratterizzata dalla ricca composizione urbana organizzata intorno a viale XXIV maggio e a viale Gramsci, i due viali di congiunzione tra corso Francia e i centri storici di Collegno e Grugliasco. Il progetto individua la diversità tra i tessuti che compongono questa parte di città quale elemento qualificante, cui affiancare la ricerca di un maggiore grado di connessione funzionale.
La trasformazione delle aree dismesse dalle industrie, definita dal piano particolareggiato dell'Area centrale, permetterà la riqualificazione dell'ambito e la realizzazione di connessioni tra il parco Dalla Chiesa e il parco Porporati di Grugliasco, attraverso il nuovo viale pedonale. Inoltre, il progetto possibile di ridefinizione della sezione di corso Francia quale *grande boulevard urbano,* semplifica l'accessibilità e le relazioni tra i quartieri.

Il contesto

5. Le Relazioni

I riferimenti possibili

<u>Relazioni con il grande boulevard urbano</u>
La nuova sezione stradale proposta dal progetto possibile per corso Francia è composto da un viale centrale e due controviali alberati e si inserisce all'interno della struttura urbana consolidata assumendone le irregolarità.
Il progetto ripropone il disegno che caratterizza il corso nel tratto compreso tra piazza Statuto e piazza Massaua, e riduce quindi la sezione del viale centrale a due corsie per senso di marcia, limitando la svolta e inserendo le alberature lungo i soli controviali. I fronti che si affacciano sul corso saranno composti da case alte poste su strada, al cui piede trovano sede negozi, uffici o locali artigianali, producendo un carattere di prossimità urbana, con ampi marciapiedi e parcheggi lungo il controviale.
Nell'ambito di case alte su strada gli edifici possono essere esclusivamente realizzati su filo strada del corso, e devono destinare i piani terra a luoghi del lavoro compatibili con le case.
<u>Relazione tra i fronti lungo via S. Massimo e l'infrastruttura si fa architettura</u>
Il sottopassaggio della ferrovia lungo via S. Massimo è stato ricavato a ridosso delle case all'interno del tessuto consolidato. L'ambito è stato inserito nel Piano Particolareggiato dell'Area Centrale che prevede qui la modificazione del tessuto urbano. L'infrastruttura stradale dovrà essere allestita in modo da ridurne l'impatto con le case e da definire in superficie un percorso attrezzato che valorizzi la presenza della pista ciclopedonale diretta al Parco Dalla Chiesa.
<u>Relazione per via XX settembre</u>

In relazione alle previsioni dello strumento urbanistico esecutivo dell'area centrale dovrà essere realizzato un ulteriore percorso a servizi con carattere ciclo pedonale, attrezzato per congiungere l'Area Centrale e il parco Dalla Chiesa a via Lombroso e all'università di Grugliasco attraverso un passaggio sotto il cavalcavia di corso Francia.
Il percorso attrezzato a servizi con carattere ciclo pedonale prosegue in via XX settembre lungo il viale alberato dove si affaccia il tessuto di case e lavoro che dovrà mantenere su strada recinzioni a giorno e siepi.

Relazioni per le case e lavoro lungo la ferrovia

Nella zona lungo il tracciato della ferrovia, il tessuto edilizio di case e lavoro potrà essere realizzato nel rispetto del vincolo di inedificabilità di 30 metri dalla rotaia più esterna, disponendo le case ed i laboratori allineati su via Torino e via General Cantore.

Sarà da interporre all'infrastruttura una cortina antirumore di alberi caducifoglie, disegnando la relazione tra le due parti di città.

Relazioni per le case di viale XXIV Maggio

Il piano recupera il progetto originario del Piano Regolatore del 1949 in cui il viale veniva definito attraverso cortine edilizie asimmetriche. La discontinuità del tessuto e la frammentarietà dei fronti diventano elemento di ricchezza attraverso cui caratterizzare la via.

È il trattamento dello spazio pubblico che costruisce continuità e produce effetto urbano. Così da una parte, sono proposte case su strada e dall'altra, case e lavoro che si affacciano dagli stretti isolati retrostanti il viale.

Relazioni per via Latina e per via Sabaudia

Via Latina segue la struttura orografica del territorio adeguandosi, in alcuni tratti, ai dislivelli naturali del terreno. Le case e lavoro allineate sulla strada e realizzate su piccoli lotti disomogenei definiscono un fronte spesso continuo, grazie a piccoli fabbricati destinati ad autorimesse e a piccole officine che sfruttano il dislivello naturale.

Gli interventi dovranno preservare il carattere minuto e frammentario della via, definendo fronti compositi.

Via Sabaudia, prosecuzione di via Latina oltre viale Gramsci è invece caratterizzata da ampi spazi verdi recintati, in cui le case o le attività sono arretrate rispetto al filo strada. Gli interventi di case e lavoro previsti dovranno rispettarne il carattere, arretrando gli affacci e ponendo verso strada giardini e recinzioni piene.

Relazioni per le aree a servizi di via Catania

Le aree a servizi intorno a via Catania sono parte di un terreno di origine morenica caratterizzato dalla conformazione leggermente in declivio. In questa area, così come in tutta la parte sud di Corso Francia, sono leggibili le tracce dell'originario tessuto agricolo.

Il progetto propone la realizzazione di giardini che conservino queste tracce consolidate sottolineandole con percorsi o filari di alberi di specie arboree tipiche della pianura piemontese.

Un percorso pedonale collega i giardini di via Monte Nero al parcheggio di via Bruno Buozzi. Le case e lavoro che si affacciano su queste aree dovranno disporre verso lo spazio pubblico orti e giardini, e conservare la composizione frammentaria dei fronti.

Relazioni per l'area a servizi di via Cesare Battisti, via Antica di Grugliasco.

E' ammessa la realizzazione di un parcheggio interrato, fatto salvo l'obbligo di preservare una superficie permeabile pari ad almeno il 40% della superficie fondiaria del lotto. Lo spazio lasciato libero dovrà essere destinato a giardino pubblico attrezzato.

Relazioni per le case di viale Gramsci

Asse di relazione e continuità con la città di Grugliasco, viale Gramsci è caratterizzato da case alte su strada al cui piede trovano sede negozi e uffici. Le case basse al confine con Grugliasco lungo il fronte est dovranno conservare le recinzioni cieche per dare continuità alla cortina stradale.

Relazione per via Lombroso

Via Lombroso è uno dei viali storici della città che collegava l'ospedale Psichiatrico di Grugliasco a corso Francia. Le case con officine e laboratori dovranno mantenere le recinzioni a giorno conservando la presenza dei giardini.

Il nuovo sottopassaggio pedonale proposto sotto il cavalcavia di corso Francia permetterà, attraverso via General Cantore, di collegare le sedi decentrate dell'Università di Torino in Grugliasco e Collegno.

Relazione per la bealera la Becchia

Gli orti ed i giardini che si affacciano sulla bealera, ancora a cielo aperto in alcuni suoi tratti, assumono valore ambientale in relazione alla bealera.

Le case e lavoro dovranno essere realizzate sul filo strada preservando la continuità della zona verde e dei giardini all'interno dell'isolato in relazione alla grande area dell'acquedotto.

Relazione per via De Gasperi

Via De Gasperi congiunge l'area occupata dall'ex asilo di via Gobetti, oggi destinato a uffici comunali, e il parcheggio del palazzo municipale con il grande giardino di piazza Neruda e la scuola don Milani.

L'intervento dovrà prevedere la demolizione dell'edificio dell'ex asilo di via Gobetti restituendo alla città uno spazio a servizi da destinare a verde attrezzato, con piccoli chioschi ed elementi di architettura leggeri a riproporre l'asse definito da via Curiel e via Toscanini. L'attuale parcheggio dovrà essere riqualificato attraverso una nuova pavimentazione.

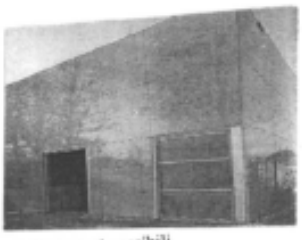
Un nuovo edificio da destinare ad ampliamento del palazzo municipale, potrà essere disposto lungo via Morandi a proseguire il filo dell'edificio esistente oggi destinato a Camera del lavoro. Via De Gasperi diviene così percorso attrezzato a servizi. L'area è sottoposta a *concorso di progettazione*.

Relazione per le catenelle di via Donizetti e di via Roma

Su via Donizetti si affaccia oggi un tessuto urbano diversificato, con case prevalentemente con fronte lungo la strada, in cui hanno sede negozi ed attività artigianali. Sulla via si aprono il giardino attrezzato e il giardino Volsky oltre alla scuola media Don Minzoni. La catenella, attraverso la riqualificazione dei diversi spazi pubblici che vi si affacciano permetterà di attribuire un nuovo senso alla via, in relazione all'Area centrale, a via Roma e a piazza della Repubblica.

La sistemazione e l'allestimento dei giardini e la creazione di un percorso attrezzato a servizi permetterà di dare vigore alle attività già esistenti. Via Roma, connessione tra il grande boulevard urbano e via Cristoforo Colombo, estenderà l'influenza di piazza della Repubblica come luogo di centralità. I diversi spazi a servizi che si fronteggiano lungo la via con differenti caratteri urbani, sono elemento significativo attraverso cui elevare la qualità della città aumentando e diversificando le offerte e le attività in un progetto in cui il pubblico e il privato possano essere integrati e valorizzati.

Le catenelle assumono funzione di centralità rispetto all'intera zona e contribuiscono a incentivare la creazione di nuove attività ai piedi degli edifici.



I riferimenti possibili

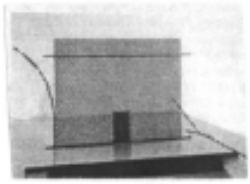
Esse sono individuate come luoghi idonei per la localizzazione di attività commerciali al fine di favorire una presenza qualificata di servizio di prossimità, migliorando la produttività del sistema e del servizio reso ai consumatori.

Relazioni per l'area di ricucitura di Piazza della Repubblica

Piazza Torello è un'area a parcheggio molto prossima alla stazione tra corso Papa Giovanni XXIII e piazza della Repubblica. L'ampio spazio pubblico, pur essendo spazio in prossimità di luoghi pubblici e commerciali importanti nella città, assume ruolo di centralità in un unico giorno la settimana perché sede del mercato. L'assenza di un disegno complessivo dello spazio, che riguarda per altro sia i bordi di corso Papa Giovanni sia quelli di Piazza della Repubblica, oggetto del progetto finanziato dal Programma di Riqualificazione Urbana, pone la necessità di ricucire lo spazio slabbrato.

Mantenendo la permeabilità tra una piazza e l'altra, potranno essere previsti spazi a doppio affaccio destinati ad attività commerciali, a supporto del mercato con commercio in sede fissa, allineati lungo piazza della Repubblica. Una struttura leggera lungo corso Papa Giovanni dovrà essere realizzata quale tettoia utilizzabile come spazio coperto del mercato o durante la settimana come parcheggio per creare un fronte verso la strada a limite dello spazio pubblico.

L'area è soggetta a concorso di progettazione.



6. Ambiti normativi

case basse individua i luoghi della città in cui sono prevalenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio e, ove indicato nelle singole schede normative, interventi di modificazione del tessuto urbano. Destinazione principale: le case

case e lavoro individua i luoghi della città in cui sono compresenti prevalentemente case basse ed officine, allineate su strada con cortile interno, in cui sono leggibili segni dei tracciati agricoli. Sono caratterizzati da alta densità edilizia derivata dalla successiva aggregazione di manufatti. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio con edifici con un numero massimo di tre piani. Destinazione principale le case.

I riferimenti possibili

case su strada individua i luoghi della città dove sono presenti o previste case con un numero massimo di cinque piani fuori terra disposte lungo il filo stradale che segnano un fronte tendenzialmente continuo. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale: le case.

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

case alte su strada individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di piani fuori terra pari a otto; esse sono disposte lungo il filo stradale e segnano un fronte tendenzialmente continuo. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente realizzando case con un numero massimo di otto piani. Destinazione principale: le case.

le aree di ricucitura descrive alcuni luoghi specifici della città consolidata che possono attivare relazioni significative fra differenti parti di città. In questo ambito normativo potranno essere realizzate interventi di modificazione del tessuto urbano realizzando case e sevizi.

i luoghi della rigenerazione urbana individuano quelle porzioni di territorio costruito interessate da Programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica ai sensi dell'art. 14 della L.R 20/2009, promossi nella finalità di restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale a spazi caratterizzati da fenomeni di degrado e abbandono, limitando la dispersione urbana in un'ottica di sostenibilità.

Per i sub-ambiti di intervento diretto, denominati aree di rigenerazione, sono costruite apposite schede di progetto con i contenuti di piano particolareggiato, in linea con le previsioni dello specifico Programma di rigenerazione urbana.

Per tale ambito normativo, le destinazioni d'uso ammesse sono: produttivo(P); terziario, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo(T); residenziale(R); servizi(S).

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

i luoghi del lavoro individua quei luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione i luoghi del lavoro, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio.

In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio e, per l' "Area centrale" di Collegno oggetto di piano particolareggiato approvato con deliberazione di C.C. n. 125 del 05.09.97, interventi di modificazione del tessuto urbano sempre nel rispetto dell'art. 14 delle norme generali. Destinazione principale: luoghi del lavoro.

I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto, sono distinti in due categorie, mentre per i nuovi impianti non è prevista alcuna distinzione.

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

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

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

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

Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale e a scala sovracomunale.

La superficie complessiva destinata a servizi all'interno dell'ambito è pari a mq. 279.542.

I servizi individuati nell'ambito sono così denominati:

il giardino attrezzato di corso Kennedy, mq. 2617*; il giardino attrezzato piazza Neruda*, mq. 4.228*; la scuola elementare Don Milani,* mq.6.197; *il parcheggio,* mq 1147; *la palestra Don Milani,* mq. 3.900; *il prato di corso Papa Giovanni*, mq. 734;

i parcheggi alberati di corso Papa Giovanni, mq 2133, mq.926, mq. 498, mq. 292; *il parcheggio alberato e il capolinea bus di piazzale della Costituzione*, mq. 1066; *il giardino attrezzato e il gioco delle bocce,* mq. 2361; *la scuola materna Mamma Pajetta*, mq. 6.011; *la scuola media Don Minzoni,* mq. 5.806, *i giardini attrezzati di piazza della Repubblica,* mq. 4999 e mq. 4338; *il palazzo civico*, mq.2372; *la piazza del Comune*, mq. 5126; *il parcheggio del Comune,* mq. 4537; *gli uffici comunali di via Morandi ,* mq. 1475; *il parcheggio alberato,* mq. 823; *il giardino attrezzato di via Gobetti*, mq. 3527; *il giardino attrezzato di via Donizetti,* mq. 585; *l'ufficio postale mq* 1.368.*; il parcheggio* mq. *1199*; *il giardino attrezzato Volsky,* mq. 1234; *il giardino attrezzato di via Bologna*, mq. 587; *il giardino attrezzato di via Rossini,* mq. 633 e mq. 1427; *il giardino attrezzato di corso Francia,* mq. 2794; *il prato alberato-frutteto*, m. 3209; *il parcheggio di via Latina*, mq. 1294, *il parcheggio di via Catania*, mq. 517; *il giardino attrezzato di via Catania*, mq. 2735, *il giardino attrezzato di via Sauro*, mq. 1405; *la chiesa Evangelica,* mq. 578; *la chiesa S. Maria e S. Massimo,* mq 6.598*;* la s*cuola Elementare Marconi e palestra,* mq. 7871; *l'asilo nido Salvo D'Acquisto*, mq 6.439; *la chiesa di Gesù Maestro*, mq 2.994; *la scuola elementare Moglia,* mq. 1.826; *associazioni socio-culturali (l'asilo nido ex Eti),* mq 774; *il giardino attrezzato di via Trieste,* mq. 446; *l'asilo nido Arcobaleno,* mq. 2.605; *la scuola materna Maggiora,* mq 2.649; *ludoteca* (*il deposito di CIDIU),* mq. 2112; *parcheggio*, mq. 1197; *la pista di pattinaggio di piazza Bendini*, mq. 1642, *il parcheggio alberato di piazza Bendini*, mq. 1572; *i giardini di via Vacchieri* mq. 1655 e mq. 1565; *il consultorio*, mq. 268; *il giardino attrezzato di via Cesare Battisti*, mq. 3350; *il giardino attrezzato di via Bolzano,* mq. 1566; *il giardino attrezzato di viale Gramsci*, mq. 686; *il giardino attrezzato di via Risorgimento,* mq. 880; *il giardino attrezzato di via XX settembre,* mq. *1286*; *il giardino attrezzato di corso Francia – Chazalet-*, mq. 1418; *il giardino attrezzato di via Lombroso*, mq. 7078, *parcheggi,* mq. 9.550; *parcheggi regolamentati lungo la strada,* mq. 21100; *nel piano esecutivo convenzionato di via fratelli Villani*: parcheggi di mq. 175 e verde di mq. 95; *nel piano particolareggiato dell'area centrale*: parcheggi di mq. 18.669 e verde di mq. 62.189; *nell'area di ricucitura di piazza della Repubblica*: il parcheggio di mq. 500 e la piazza del mercato, mq. 8996; *Area di rigenerazione urbana RigU-A.2,* mq 4.000; *Area di rigenerazione urbana RigU-B.1*, piazza pubblica mq. 91, Verde pubblico e attrezzature di interesse comune mq 4.674, parcheggi mq 4.454.
Per la realizzazione degli interventi pubblici devono essere rispettate le procedure previste dalla legge quadro in materia di lavori pubblici, n. 109/94 e s.m.i., mentre, per gli ambiti individuati nella tavola di Inquadramento normativo, gli interventi sono soggetti a concorso di progettazione.

6.1 Modalità di intervento
L'ambito Santa Maria Regina Margherita è da considerare classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art.2 lettera B.

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

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

Per le case, per i luoghi del lavoro:

L'intervento è soggetto a concessione semplice, è soggetto a concessione convenzionata allorquando vi sia dismissione di area a servizi ed alla redazione di un Progetto Unitario nelle casistiche disciplinate all'art. 11 delle norme generali.
Per gli interventi derivanti dalla conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente con aumento di superficie lorda di pavimento e per gli interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente, la superficie a servizi da dismettere o da monetizzare è pari alla quota prevista dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i.

- per le case basse, le case e lavoro e le case alte: 29 mq ad abitante
- per le case su strada, per le case alte e le case alte su strada, la superficie a servizi da dismettere o monetizzare dovrà essere pari a mq 46 ad abitante; per le case alte su strada di corso Francia, 3 mq (dei 46 mq complessivi da dismettere per abitante) devono essere obbligatoriamente dismessi sul lotto o nell'isolato di pertinenza e destinati a parcheggio pubblico
- per i luoghi del lavoro della categoria P, il 10% della superficie fondiaria,
- per i luoghi del lavoro della categoria T, l'80% della superficie lorda di pavimento. La trasformazione da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.
  Così come previsto al terzo comma dell'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i., la superficie da destinare a parcheggio per i luoghi del lavoro potrà essere utilmente reperita all'interno di apposite attrezzature multipiano, nonché nella struttura degli edifici e loro coperture ed anche nel sottosuolo.

Parametri

per tutte le case:

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della Slp
Per tutti gli interventi che non prevedono il reperimento, in loco, di parcheggi pubblici, si prescrive una quota aggiuntiva di parcheggi privati, a raso e non coperti, pari a 0,10 mq/mq della Slp. Nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale (con riferimento alla disciplina del verde privato) è ammessa la possibilità di computare detta quota aggiuntiva - quando non altrimenti collocabile - in sovrapposizione alla superficie permeabile prevista. In tal caso, la sistemazione della superficie corrispondente dovrà essere congrua al soddisfacimento funzionale di entrambi i parametri.
Superficie permeabile all'interno del lotto: 20 % della Sf

per le case basse:

Indice fondiario: If=0,75 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc=0,40 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m
Distanze minime dai confini: Dc = 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Distanza minime dal ciglio strada: Ds=3m
Numero massimo dei piani fuori terra: 3
Altezza massima : 10 m

per le case e lavoro:

Indice fondiario: If = 0.80 mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0.45 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m
Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5 m
è ammesso l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 3
Altezza massima : 10 m

per le case su strada:

Indice fondiario: If = 1,1 mq/mq
Rapporto di copertura Rc= 0.60 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc= 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m è obbligatorio l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 4
Altezza massima : 13 m
Per le case su strada di corso Togliatti:
in caso di mancata attuazione valgono i parametri di case basse

per le case alte:

Indice fondiario: If = 1,3 mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0.30 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 5 m
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 7
Altezza massima : 22 m

per le case alte su strada:

Indice fondiario: If = 1,3 mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0,60 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m è obbligatorio l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 7
Altezza massima : 22 m
Per corso Francia:
Numero massimo dei piani fuori terra: 5
Altezza massima : 16 m

per i luoghi del lavoro:

Indice fondiario: If = 1,2 mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0.60 mq/mq
Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 15 m tra ambiti normativi differenti, Dc = 7,5 tra ambiti normativi con medesima destinazione, Dc = 0 con atto di vincolo fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione
Altezza massima : 13 m
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq della Slp
Superficie permeabile all'interno del lotto: 10 % della Sf

- interventi di modificazione del tessuto urbano:

Per i luoghi del lavoro afferenti la proprietà Bertolini è ammessa la riconversione dell'area a destinazione residenziale a seguito di apposita convenzione che normerà le condizioni i tempi e la dismissione a servizi attraverso procedure legislative o

strumenti analoghi a quanto previsto all'art. 53 della legge 56/77. La dotazione previsionale a servizi sarà garantita all'interno del lotto di proprietà e sulla base di detto riequilibrio saranno definite le superfici lorde di pavimento realizzabili.

Per i luoghi della rigenerazione urbana:

Nelle Tavole di inquadramento normativo, sono perimetrati e denominati sub-ambiti di intervento diretto denominati aree di rigenerazione, disciplinati da schede progettuali con i contenuti di Piano Particolareggiato, alle quali si rimanda, in appendice alla presente scheda normativa, per modalità di intervento e prescrizioni nel rispetto di quanto previsto dallo specifico Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica.

per strumento urbanistico esecutivo:

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

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

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

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

art. 1 Validità e modalità di attuazione del P.P.
Tabella n. 2
Scheda quantitativa dei dati relativi alle destinazioni d'uso specifiche – centro commerciale

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

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

art. 2 Contenuti progettuali del P.P.
punto 3

Al termine del paragrafo si aggiunga la seguente precisazione: Relativamente al Comparto B, per effetto del recepimento delle prescrizioni modificate e della prevalenza del testo normativo sulle indicazioni grafiche, tutte le

variazioni agli elaborati di Piano Particolareggiato valgono anche per la modifica dei contenuti della cosiddetta "soluzione conforme". Sempre per lo stesso comparto B, la tavola 3 ha carattere prevalente rispetto agli altri elaborati grafici.

art.5 Norme specifiche per il Commercio
punto 2

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

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

art.6 Attuazione dei Comparti e delle Unità Minime di Intervento
punto b), sezione per il comparto B)

Alla fine della sezione si aggiunge la seguente alinea:

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

art.8 Cubature, volumetrie e profili in pianta e in alzato
punto 5 (prescrizioni particolari)

lettera "a":
le parole "quantità massima del 10%" si intendono modificate con "quantità massima del 25%".

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

lettera "e":
Alla fine del periodo si aggiunga:
Per il solo comparto B in luogo dei profili indicati sulle tavole di Piano l'edificazione è consentita fino al raggiungimento dell'altezza massima ammessa per le singole U.M.I.; per le autorimesse l'indicazione del secondo livello interrato è da intendersi come una possibilità realizzativa ammessa ma non obbligatoria."
Per il PEC via Villani, 27, Prat. Ed. 224/98 nel caso in cui non si attuassero le previsioni progettuali contenute nello strumento urbanistico esecutivo nel periodo di validità dello stesso, l'ambito normativo di riferimento dovrà essere case e lavoro.

7. Norme transitorie

Alla data di adozione del presente progetto, per tutti gli strumenti urbanistici esecutivi approvati e/o convenzionati, il riferimento normativo è quello valido alla presentazione dell'istanza. La norma vale per: il P.P. "Area centrale" C.C. n. 125 del 05.09.97 e per il PEC via Villani già progetto unitario di fattibilità approvato con DCC n. 77 del 11.04.96, poi PEC approvato con DCC n 13 del 9.02.2000.

i luoghi della rigenerazione urbana –
SCHEDE PROGETTUALI

I luoghi della rigenerazione urbana [1)]

- ***Area di rigenerazione RigU-A.2 – COMPENDIO FERROVIARIO EX SOTTOSTAZIONE ELETTRICA***

SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA

Parte 1a - Dati generali

DATI CATASTALI - C.T. (da visura)
F. 8 – mapp.li n. 3575, 3576, 3577, 3578, 3579, 3580, 3584

DESCRIZIONE
Area privata di proprietà delle Ferrovie dello Stato S.p.A. compresa tra Via Torino, la linea ferroviaria Torino-Modane e Via San Massimo.

OBIETTIVI
L'intervento prevede il recupero dell'edificio ex sottostazione elettrica con inserimento di funzioni terziario-commerciali/direzionali.
Individuazione nuovi spazi pubblici (Pista Ciclopedonale, Stazione Metropolitana).
Demolizione e/o ricostruzione o, in alternativa, ristrutturazione degli edifici residenziali esistenti con destinazione di progetto ammessa terziario e/o residenziale.
Nuovo attraversamento ciclopedonale della linea ferroviaria Torino-Modane, collegamento di Via Torino con Via XX Settembre

Parte 2a - Parametri urbanistici ed edilizi

PARAMETRI URBANISTICI

(St) Superficie territoriale: 12.997 mq

(SLP) Superficie Lorda di Pavimento di progetto: max 5.000 mq

Destinazioni d'uso:
L'intera SLP sarà destinata a funzioni terziario-commerciali/direzionali con mix funzionale da precisare in sede di S.U.E.

(ex art.21 L.R. 56/77) Fabbisogno Servizi = (80% SLP)
di cui:
L'intervento comporta l'obbligo di dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di complessivi minimi mq 4.000 di servizi pubblici ex art. 21 L.R. 56/77, già soddisfatti con la cessione al Comune delle superfici esterne per pista ciclabile e stazione metropolitana.

Sono fatte salve le eventuali ulteriori quote di parcheggio dovute in applicazione della normativa regionale vigente per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio superiori a 400 mq.
Dismissione e/o assoggettamento in via prioritaria all'interno del perimetro del lotto, in subordine all'esterno in aree già destinate a servizi.

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di Copertura RC = esistente
Distanze minime tra i fronti finestrati: esistente
Distanze minime tra i fronti non finestrati: esistente
Distanze minime dai confini: esistente
Altezza massima edifici: esistente (14,55 m)

Prescrizioni qualitative e compositive

L'edificio principale dell'ex sottostazione elettrica FF.SS. è sottoposto a vincolo di interesse culturale ai sensi degli art. 10/12 del Dlgs 42/2004. Le soluzioni progettuali adottate dovranno pertanto valutarsi di concerto con la competente Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Torino.
Gli edifici su Via Torino, oggetto di eventuale ricostruzione, dovranno essere realizzati con il numero di piani attuale – 2 PFT, fatta salva la possibilità di incrementarne la superficie nel rispetto della SLP massima complessiva.
E' prescritto il raggiungimento dei requisiti di sostenibilità ambientale e di prestazione energetica corrispondenti al punteggio 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca" vigente alla data della richiesta del titolo abilitativo edilizio.
Il raggiungimento del punteggio richiesto è dimostrato nel progetto allegato alla richiesta del titolo edilizio e il conseguimento dei relativi requisiti è asseverato con la comunicazione di fine lavori.

Destinazione aree per servizi pubblici

Pista ciclopedonale: collegamento con la pista ciclopedonale esistente lungo Via Torino al fine di consentire interrelazioni in prossimità della Rotonda Falcone con attraversamenti permeabili da analizzare puntualmente, secondo un disegno da produrre in fase di S.U.E. successive. L'intervento dovrà essere progettato e realizzato dagli aventi causa delle aree di rigenerazione A.1 e A.2 secondo criteri di proporzionalità stabiliti in base alla SLP di ciascuna area.
Nuovo attraversamento ciclopedonale linea ferroviaria: la realizzazione di tale opera di urbanizzazione indotta sarà definita con modalità da precisare nelle convenzioni attuative relative alle aree di rigenerazione RigU-A.1 e RigU-A.2.
In ogni caso dovranno essere rispettati i criteri di proporzionalità sulla base delle SLP di progetto su ciascuna area.

Destinazione aree per servizi privati

Parcheggi pertinenziali: min. 0,40 mq/mq di superficie lorda di pavimento da individuare sulla SF (Superficie Fondiaria). Tali parcheggi potranno essere localizzati in adiacenza alla stazione metropolitana per un massimo di 2.000 mq

Superficie permeabile: min. 20% della SF (Superficie Fondiaria)

Parte 1b - Modalità di attuazione

Procedimento attuativo: Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata.

NB: Le superfici riportate nella scheda derivano dalla quantificazione e verifica assunta nella condizione sancita dal programma di Collegno rigenera. In sede di S.U.E. dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.

Parte 2b – Indicazioni specifiche

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA
L'area in oggetto ricade in_ Classe I - Pericolosità geomorfologica bassa -
porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

COMPATIBILITA' ACUSTICA
Classificazione vigente: nessuna classe assegnata poiché area di competenza
ferroviaria
Classificazione in variante: classe acustica III

Prescrizioni ambientali

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo relativo all'Area di rigenerazione RigU-A.2 dovrà essere sottoposto a specifica Verifica di assoggettabilità a VAS. E' fatto salvo il principio di non duplicare le valutazioni già effettuate e ritenute esaustive nell'ambito del procedimento di verifica ambientale sulla Variante urbanistica, concluso con Provvedimento di verifica n. 4/2019 del 28/11/2019. Lo Strumento Urbanistico Esecutivo e il rilascio dei titoli abilitativi edilizi dovranno tenere conto delle seguenti prescrizioni riportate nel Provvedimento citato:

Risorse idriche e gestione delle acque meteoriche e reflue
Dovrà essere verificata l'adeguatezza delle reti e degli allacciamenti esistenti rispetto alle opere in progetto. Qualora necessario, in sede di pianificazione attuativa dovranno essere previste specifiche misure e interventi in riferimento sia all'approvvigionamento sia alla successiva fase di smaltimento. Sono in ogni caso prescritte l'attuazione delle misure di risparmio idrico di cui alla DCR 13/03/2007, n. 117-10731 e s.m.i, art. 42, comma 6, e la gestione separata delle acque bianche e nere. Con riguardo allo smaltimento delle acque meteoriche, dovrà prestarsi particolare attenzione al dimensionamento degli eventuali manufatti perdenti in relazione alla massima escursione della falda e al divieto di immissione diretta delle acque meteoriche in acque sotterranee. Le misure adottate per convogliare i deflussi delle acque meteoriche derivate dalle nuove superfici impermeabilizzate non dovranno aggravare la situazione delle aree adiacenti già urbanizzate. Ai sensi del DPGR 23/02/2006, n. 1/R, "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne", a valere sugli insediamenti di natura commerciale è inoltre dovuta la predisposizione di uno specifico piano di gestione delle acque di prima pioggia approvato dal Comune.

Invarianza idraulica e permeabilità
Dovrà essere garantito il massimo recupero di superfici permeabili, minimizzando le superfici di suolo "artificiale" in progetto. Queste ultime non potranno comunque essere quantitativamente superiori a quelle attuali. A tal riguardo, in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere prodotta una specifica attestazione circa l'invarianza idraulica complessiva.

Risparmio energetico
I nuovi edifici dovranno essere predisposti per l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento. In sede di PEC e della relativa convenzione attuativa dovrà essere previsto l'obbligo di allacciamento al teleriscaldamento a seguito della realizzazione della dorsale su via Torino.
Si sottolinea la necessità di garantire il rispetto dell'art. 102 del Regolamento Edilizio della Città di Collegno (deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 26/06/2018) circa le dotazioni impiantistiche funzionali alla ricarica dei veicoli elettrici. E' inoltre richiesta la presenza, su spazio pubblico, di un numero adeguato di colonnine di ricarica.

Matrice suolo-sottosuolo
In fase di predisposizione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, è prescritto lo svolgimento delle analisi di qualità ambientale dei suoli sulla base del Piano di caratterizzazione depositato e nel rispetto delle integrazioni e delle prescrizioni tecniche indicate nel Provvedimento di verifica n. 4/2019 del 28/11/2019. Dovrà essere concessa ad ARPA Piemonte la possibilità di effettuare analisi ambientali in contraddittorio, pertanto il cronoprogramma dei campionamenti dovrà essere concordato preventivamente con il competente Dipartimento territoriale di ARPA Piemonte e gli esiti degli stessi dovranno essere riportati in specifica Relazione da allegare alla presentazione del SUE. Qualora si ricontrassero passività a carico delle matrici ambientali suolo, sottosuolo e acque sotterranee e quindi superamenti delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) per la destinazione d'uso principale in progetto sulla specifica area di analisi, la stessa sarà obbligatoriamente assoggettata alle procedure di bonifica di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. In tal caso, il procedimento di bonifica dovrà essere avviato senza ritardi e comunque non oltre l'avvio del procedimento di approvazione del SUE.

In fase attuativa dovranno essere in ogni caso rispettate le seguenti prescrizioni, da recepire in sede di convenzione esecutiva:
- i rifiuti interrati emersi dovranno essere rimossi e gestiti come da normativa vigente, anche quando la loro presenza ricade al di fuori delle impronte degli scavi edilizi previsti;
- qualora l'esecuzione degli scavi edilizi evidenziasse potenziali sorgenti primarie di contaminazione non individuate precedentemente e/o evidenze organolettiche di contaminazione sulle matrici ambientali, sarà necessario integrare le indagini effettuate;
- dovrà essere garantita la conformità ai limiti tabellari dei materiali di scavo che verranno riutilizzati in sito, con un numero di campioni adeguato e proporzionale al volume utilizzato;
- le terre e rocce da scavo potranno essere escluse dalla disciplina dei rifiuti se ricorrono le condizioni previste dall'art. 185 del D.Lgs. 152/2006. Il suolo escavato non contaminato e altro materiale allo stato naturale, utilizzati in siti diversi da quelli in cui sono stati escavati, dovranno essere valutati ai sensi, nell'ordine, degli articoli 183, comma 1, lettera a), 184-bis e 184-ter. Qualora ricorrano le condizioni, le terre e rocce da scavo potranno essere qualificate come sottoprodotti o, se sottoposte ad opportune operazioni di recupero, cessare di essere rifiuti. In quest'ultimo caso dovranno essere soddisfatte le condizioni di cui alle lettere da a) a d) dell'art. 184-ter del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i, nonché gli specifici criteri tecnici adottati in conformità a quanto stabilito dal comma 2 del medesimo art. 184-ter.

Gestione del verde
Al fine di ridurre il rischio di propagazione di specie arboree e arbustive esotiche, il materiale verde esistente da smaltire dovrà essere trattato con la soluzione del pirodiserbo. Con particolare riferimento alle specie vegetali alloctone, laddove tale materiale non fosse trattato con la tecnica del pirodiserbo, lo stesso dovrà essere trattato come rifiuto e adeguatamente gestito come indicato dall'art. 185, c. 1, lettera f) del D.Lgs. 152/2006.
Tutte le superfici a verde in progetto dovranno essere piantumate con specie autoctone, evitando specie arboree e arbustive inserite negli elenchi allegati alla DGR 18/12/2012, n. 46-5100 - "Identificazione degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", elenchi aggiornati con DGR 12/06/2017, n. 33-5174.

Misure mitigative e compensative

- Al fine di limitare possibili effetti sulle componenti ambientali riconducibili alla fase di cantiere, nel titolo abilitativo edilizio dovranno inoltre trovare riscontro le seguenti prescrizioni:

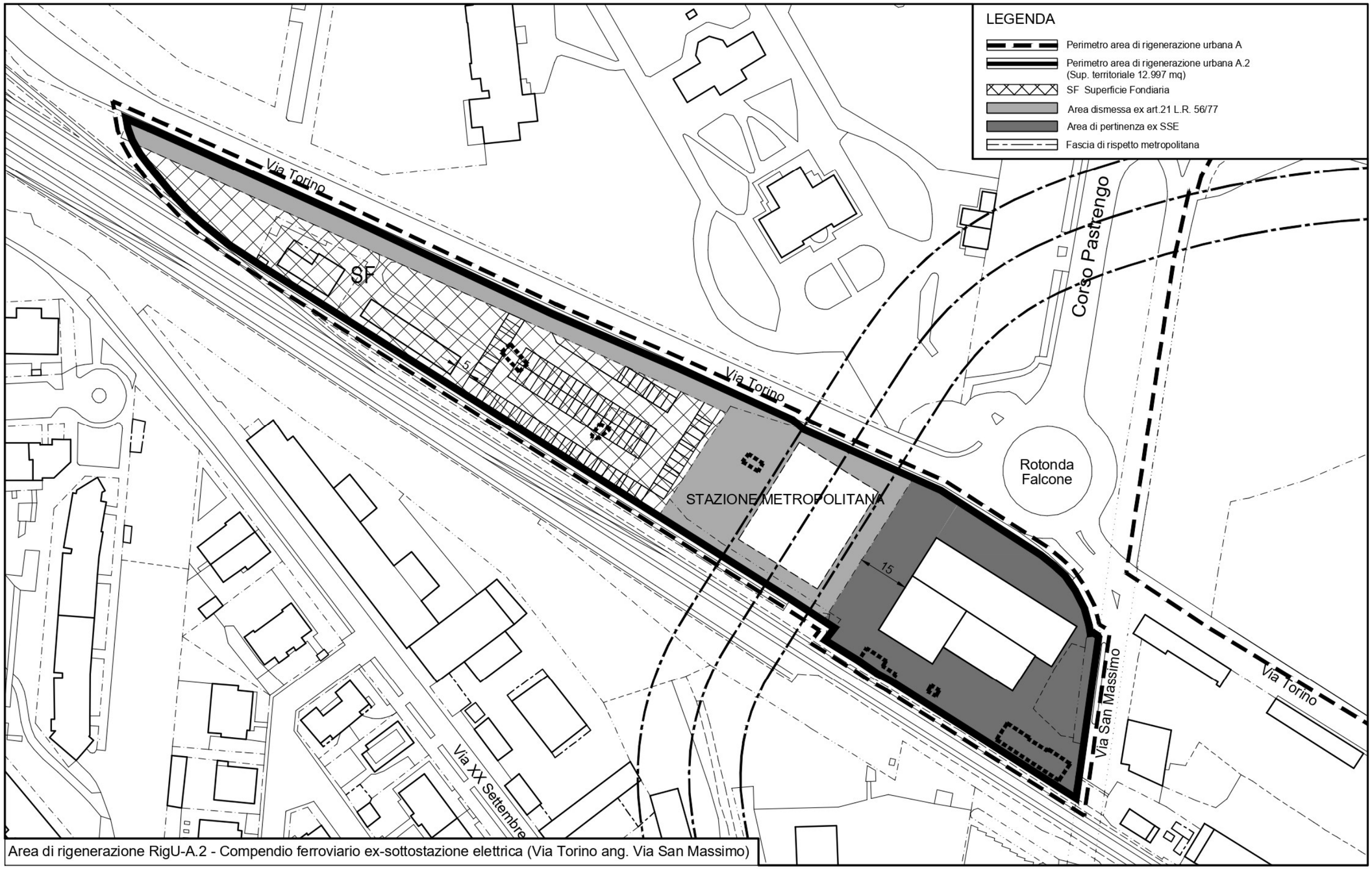
- al fine della tutela delle risorse idriche e della risorsa suolo, dovranno essere adottate tutte le possibili precauzioni e gli accorgimenti volti a limitare i rischi di contaminazione e contenere l'eventuale diffusione di inquinanti a seguito di sversamenti di natura accidentale;
- dovranno essere quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiali coinvolti al fine di individuare le modalità più corrette di smaltimento. Allo stesso modo deve essere accertata la presenza di eventuali materiali da costruzione non più ammessi dalla normativa (manufatti contenenti amianto) e deve esserne garantita la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale;
- dovranno essere adottate misure di tutela, preventive e correttive, per ridurre e/o mitigare gli impatti conseguenti alla fase di cantiere come:
  1) sospensione dell'attività in caso di forte vento;
  2) trattamento delle superfici tramite bagnatura con acqua;
  3) copertura dei cumuli e dei mezzi di trasporto;
  4) predisposizione di barriere protettive;
  5) transito dei mezzi movimentazione terra destinati all'esterno del cantiere attraverso un sistema di lavaggio che provveda a pulire le ruote dalla polvere.
- l'eventuale terreno vegetale di scotico dovrà essere gestito in modo da conservarne le caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche e poterlo riutilizzare. Dovrà essere eventualmente inerbito per evitare l'insediamento di specie erbacee esotiche invasive.

- Tutte le misure mitigative già previste nella documentazione tecnico-ambientale depositata dovranno trovare riscontro in corpo al titolo abilitativo edilizio a garanzia della loro effettiva attuazione, e nel dettaglio:

- le specie arboree di nuova piantumazione dovranno essere scelte anche per la loro capacità di assorbire le sostanze inquinanti;
- i percorsi pubblici pedonali dovranno essere realizzati con pavimentazione atta a ridurre l'inquinamento urbano;
- dovranno essere ridotte al massimo le superfici impermeabili, preferendo ad esse soluzioni permeabili e semipermeabili: le aree di sosta delle auto saranno tutte pavimentate con elementi permeabili e/o semi-permeabili; le aree pedonali saranno pavimentate con materiali drenanti permeabili in agglomerato o resina;
- nelle aree verdi si dovranno gestire le acque meteoriche mediante l'aumento della capacità drenante del terreno;
- sarà prevista la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici in progetto, ciò in cisterne di accumulo indispensabili per l'irrigazione delle alberate e delle aree verdi in progetto;
- per garantire la minimizzazione del rumore prodotto dal traffico sulla rotatoria Falcone/Via San Massimo, si formalizzerà quale contributo la capacità di assorbimento acustico delle aree verdi, previste come zona cuscinetto tra il filo delle costruzioni ed il margine stradale

1) I luoghi della rigenerazione urbana individuano quelle porzioni di territorio costruito interessate da Programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica promossi nella finalità di restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale a spazi caratterizzati da fenomeni di degrado e abbandono, limitando la dispersione urbana in un'ottica di sostenibilità. Per i sub-ambiti di intervento diretto, denominati aree di rigenerazione, sono costruite apposite schede di progetto con i contenuti di piano particolareggiato, in linea con le previsioni dello specifico Programma di rigenerazione urbana.

I luoghi della rigenerazione urbana: aree di rigenerazione RigU-A.2



Area di rigenerazione RigU-A.2 - Compendio ferroviario ex-sottostazione elettrica (Via Torino ang. Via San Massimo)

SCHEDA PROGETTUALE GRAFICA - scala 1:000

I luoghi della rigenerazione urbana[1] - RigU-B.1
Area di rigenerazione RigU-B.1 – Compendio immobiliare C.T.R.E.A. e aree connesse

SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA

Parte 1a – Dati generali

AREA RIGENERAZIONE RigU-B.1 – Compendio immobiliare ex C.T.R.E.A. e aree connesse

Area di Corso Francia
DATI CATASTALI (da visura)
Corso Francia 148
Fg. 8 – mappale 532
Fg. 8 – mappale 3901
Fg. 8 – mappale 277
Fg. 8 – mappale 4116

STATO DI FATTO
Compendio immobiliare ex C.T.R.E.A. di Corso Francia, di proprietà di ELLEMME S.p.a., costituito da:

- palazzina di 3 piani fuori terra, adibita a uffici, alloggi, portineria e accessori, realizzata probabilmente fra gli anni '10 e '20 del Novecento;
- fabbricato di 1 piano fuori terra a doppia altezza, adibito a ex centrale di conversione elettrica, realizzato contestualmente alla palazzina, posto sul retro di quest'ultima;
- fabbricato di 1 piano fuori terra, adibito a magazzino e locali ad uso del personale (spogliatoi, servizi igienici, refettorio, ecc.), posto sul lato nord rispetto agli edifici di cui sopra, realizzato nel 1961;
- piano interrato di estensione pari all'ingombro dei suddetti corpi di fabbrica;
- un capannone industriale di 1 piano fuori terra, adibito a rimessaggio e manutenzione dei mezzi, costituito da un corpo di fabbrica su Corso a tre campate di cui quella centrale rialzata, e da un corpo di fabbrica in aderenza sul lato nord a due campate di medesima lunghezza e maggiore ampiezza; il primo corpo è probabilmente realizzato prima della seconda Guerra Mondiale e il secondo tra il 1955 e il 1960;
- un basso fabbricato di 1 piano fuori terra, distaccato rispetto agli edifici di cui sopra, ubicato al centro del piazzale, adibito a stazione di lavaggi dei mezzi, realizzato contestualmente al secondo corpo del capannone industriale;
- un basso fabbricato di 1 piano fuori terra, distaccata rispetto agli edifici di cui sopra, posto al confine orientale del lotto, adibito a box e deposito, realizzato nel 1960.

Tali fabbricati sono allo stato attuale dismessi da ogni utilizzo.
Parte del compendio, costituito dalla palazzina, dall'ex centrale di conversione, il capannone prospiciente su Corso Francia e parte del fabbricato a uso magazzino, è sottoposto vincolo di interesse culturale ai sensi del D.lgs. 42/2004.

OBIETTIVI
Recupero e rifunzionalizzazione del complesso immobiliare ex C.T.R.E.A. con particolare riguardo agli edifici sottoposti a vincolo culturale, con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con protocollo numero 11942 del 08/07/2019.
Formazione di spazi di aggregazione e connettivi di fruizione pubblica a conclusione dell'asse di Viale Piemonte.
Dotazione di spazi attrezzati per lo svolgimento del mercato settimanale di Santa Maria.
Completamento dei percorsi ciclopedonale esistenti e previsti da P.U.M.S.

N.B.: Le quantità riportate nella scheda derivano da dati in possesso dell'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto sono da considerarsi indicative. In sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio, dovranno essere prodotti dati derivanti da specifico rilievo dello stato dei luoghi.

Area di Via XX Settembre
DATI CATASTALI (da visura)

Via XX Settembre snc
Fg. 8 – mappale n. 4192

STATO DI FATTO
Compendio immobiliare ex C.T.R.E.A. di Via XX Settembre, di proprietà di ELLEMME S.p.a., costituito da lotto di forma allungata intercluso tra la linea ferroviaria Torino-Modane e i comparti residenziali limitrofi.

N.B.: Il fabbricato preesistente accatastato al Catasto Fabbricati al Foglio 8, mappale 4192 risulta demolito a seguito di SCIA con protocollo n. 14438/2020 del 28/02/2020, per una SLP di 332 m^2.

OBIETTIVI
Il lotto di Via XX Settembre sarà adibito prevalentemente a parco, attrezzato per lo sport all'aperto, e a parcheggi di servizio.

N.B.: Le quantità riportate nella scheda derivano da dati in possesso dell'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto sono da considerarsi indicative. In sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio, dovranno essere prodotti dati derivanti da specifico rilievo dello stato dei luoghi.

Parte 2a – Parametri urbanistici ed edilizi

AREA RIGENERAZIONE RigU-B.1 – Compendio immobiliare ex C.T.R.E.A. e aree connesse

(St) Superficie territoriale: **26.628 m^2**
(SLP) Superficie Lorda di Pavimento esistente: 6.870 m^2
(SLP) Superficie Lorda di Pavimento massima: 8.850 m^2

Parametri urbanistici ed edilizi per il dimensionamento degli interventi (art. 9 N.T.A.)
Rapporto di Copertura massimo: Rc = nei limiti della sagoma massima[NB1]
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distante minime tra fronti non finestrati: De= 6 m
Distanze minime dai confini: Dc = 5 m; Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari, o come esistente
Distanze minime dal confine verso Corso Francia Dc = 2 m o come esistente
Superficie permeabile minima complessiva dei Lotti di Corso Francia e Via XX Settembre: 20% della superficie Territoriale
Superficie a verde in piena terra (50% del 20% della St- Art. 91.1, punto 3 del RE): 10% della St

Tipi di intervento ammessi (art. 3. TU edilizia D.P.R. n.380/2001): Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica.

Area di Corso Francia:
(St) Superficie territoriale: **21.204 m^2**
(SLP) Superficie Lorda di Pavimento esistente: 6.870 m^2
(SLP) Superficie Lorda di Pavimento massima: 8.850m^2

Destinazione d'uso ammesse (art. 7 N.T.A.):
- **(R) – residenziale;**
- **(T) – Terziario, Commerciale, Direzionale e Turistico-Ricettivo;**
- **(S) – Servizi.**

Fabbisogno di servizi pubblici (ex. Art 21 della L.R. 56/77):
29 m^2/abitante per la destinazione residenziale
80% della SLP per la destinazione terziario-commerciale (min 50% a Parcheggio)
Fabbisogno di parcheggi privati:
0,35 m^2/m^2 di SLP per la destinazione residenziale,
0,40 m^2/m^2 di SLP per la destinazione terziaria e commerciale.
Fabbisogno di verde privato (min): 0,00 m^2/ab

Area di Via XX Settembre:
(St) Superficie territoriale: **5.424 m^2**
(SLP) Superficie Lorda di Pavimento esistente: 0 m^2
(SLP) Superficie Lorda di Pavimento massima: 0 m^2

Destinazione d'uso ammesse (art. 7 N.T.A.):
: (S) Servizi attrezzature di interesse collettivo a carattere socioassistenziale, sanitario, amministrativo, culturale; parchi, giardini, piazze, luoghi per lo sport e il tempo libero, edifici per l'istruzione e la formazione, edifici di culto. Le attrezzature e gli spazi con destinazione a servizi possono essere pubblici o privati.

UMI - AREA RIGENERAZIONE RigU-B.1 – Compendio immobiliare ex C.T.R.E.A. e aree connesse

Parametri	UMI 1			UMI 2	UMI 3
	A.1	A.2	C.E.	A.3	A.4
Superfici coperta massima (Sc)	3.060 m^2	1.415 m^2	30 m^2	950 m^2	1.000 m^2
Superficie lorda di pavimento massima (Slp)	4.100 m^2	1.600 m^2	-	1.050 m^2	2.100 m^2
Altezza massima	12,00 m	9,00 m	-	7,00 m	9,00 m
Numero piani massimo	3 p.f.t.	1 p.f.t.	-	2 p.f.t.	2p.f.t
Destinazioni d'uso	R (nel limite di 900 mq), T, S			T, S	T, S (di cui almeno 2.200 m^2 dedicati a Piazza pubblica esclusa dal calcolo dello standard ex art. 21 L.R. 56/77)
	Sp (almeno un servizio privato di interesse pubblico)				

Prescrizioni qualitative e compositive

AREA RIGENERAZIONE RigU-B.1 – Compendio immobiliare ex C.T.R.E.A. e aree connesse

L'intervento di recupero degli edifici esistenti dovrà essere condotto con prudenza e sobrietà, nell'attenta considerazione delle relazioni visive con l'insieme dell'Area Centrale nella quale è inserito il compendio. Pertanto, l'impatto delle nuove installazioni tecnologiche sarà ridotto al minimo consentito dalle normative, e saranno previste schermature visive ed acustiche. È richiesto altresì l'impiego di materiali e strategie di ottimizzazione dell'involucro con caratteristiche prestazionali atte a ottenere la sostenibilità ambientale dell'intervento e nel contempo la valorizzazione dell'esistente.

Il prolungamento ovest (Cascine Vica) della Linea Metropolitana, il cui percorso interessa in parte l'ambito di intervento, prevede una fascia di rispetto pari a 15 m dall'asse del tracciato, lungo una porzione del sub-ambito. In deroga all'articolo 13.10 delle Norme Generali è ammessa all'interno di detta fascia di rispetto la costruzione ex novo di fabbricati di altezza non superiore a due piani fuori terra con fondazioni e reti superficiali (contenute in metri 4,00 dal piano di campagna esistente).

È prescritto il raggiungimento di requisiti di sostenibilità ambientale e di prestazione energetica corrispondenti al punteggio 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA – Regione Piemonte – Edifici" o di un eventuale nuovo sistema di valutativo sostitutivo vigente alla data della richiesta del titolo abilitativo edilizio. Il raggiungimento del punteggio richiesto è dimostrato nel progetto allegato alla richiesta del titolo edilizio e il conseguimento dei relativi requisiti è asseverato con la comunicazione di fine lavori.

ULTERIORI PRESCRIZIONI:

Percorsi ciclo-pedonali e viabilità: La nuova viabilità, da realizzarsi con senso di marcia in uscita dalla Via San Massimo, dovrà prevedere la realizzazione di adeguato marciapiede a garanzia della sicurezza pedonale della popolazione scolastica. Si dovrà garantire la realizzazione di un percorso ciclopedonale tra Via S. Massimo e Via Silvio Pellico in fregio a Corso Francia.

Servizio privato di interesse pubblico: Si dovrà garantire la presenza di almeno un servizio privato di interesse pubblico (poliambulatori, strutture di riabilitazione psico-motoria e/o sportive, strutture assistenziali non residenziali, servizi studenteschi non residenziali, centri di interesse culturale, sedi di associazioni, palestre ecc.). – Tale servizio, incluso nella Slp di progetto, è individuabile all'interno dell'intero ambito di progetto in almeno una UMI e non concorre alla quantificazione della dotazione di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/1977 (La suddetta prescrizione è richiesta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/2021).

Area Parcheggi: Vi sarà uso esteso di pavimentazioni permeabili nei parcheggi esterni

Attrezzature connesse alle attività terziario/commerciali: Tutti i "dehor" collocati fuori da eventuali spazi porticati dovranno essere amovibili, inoltre dovranno essere realizzati con materiali e finiture tali da agevolare le operazioni di rimozione in occasione del mercato del mercoledì.

Piazza Pubblica: Dovrà essere realizzata a conclusione del percorso di Viale Piemonte e più precisamente nell'area compresa tra Corso Francia e Via Risorgimento l'estensione della piazza esistente.
La nuova piazza pedonale sarà dotata delle attrezzature necessarie ai banchi del mercato a scomputo, e di almeno un servizio igienico fruibile da persone a ridotta capacità motoria aperto 24/7.
Richiami ad elementi di memoria: Si prevede in attestazione della Piazza Pubblica un elemento architettonico destinato alla memoria delle attività svolte nello storico compendio immobiliare C.T.R.E.A. *Consorzio Torino-Rivoli Esercizi Autofiloviari* .
Prescrizioni di carattere ambientale:
Con riferimento alle valutazioni ambientali svolte nell'ambito del procedimento del Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS sulla Variante urbanistica semplificata, il rilascio dei titoli abilitativi edilizi dovranno tenere conto delle seguenti prescrizioni:

Misure mitigative in fase di cantiere:
1. Utilizzare veicoli pesanti in regola con le emissioni di scarico;
2. Trattare i rifiuti e le terre e rocce da scavo secondo le disposizioni del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.; Parte quarta del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i. per Terre e Rocce da scavo;
3. Bagnare con acqua le macerie durante le fasi di demolizione;
4. Lavare le ruote dei mezzi all'uscita delle aree di cantiere (effettuati su platea impermeabile) in corrispondenza dell'immissione dei flussi veicolari sulla viabilità ordinaria;
5. Utilizzare reti antipolvere o cesate ceche durante le fasi di demolizione.
6. Prevedere aree di sosta delle macchine operatrici dovranno essere di massima

---

1 I luoghi della rigenerazione urbana individuano quelle porzioni di territorio costruito interessate da Programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica ai sensi dell'art. 14 della L.R 20/2009, promossi nella finalità di restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale a spazi caratterizzati da fenomeni di degrado e abbandono, limitando la dispersione urbana in un'ottica di sostenibilità. Per i sub-ambiti di intervento diretto, denominati aree di rigenerazione, sono costruite apposite schede di progetto con i contenuti di piano particolareggiato, in linea con le previsioni dello specifico Programma di rigenerazione urbana.

Parte 1b – Modalità di attuazione

AREA RIGENERAZIONE RigU-B.1 – Compendio immobiliare ex C.T.R.E.A. e aree connesse
Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'Art. 49 della L.R. 56/77. La convenzione del primo PdC disciplinerà tutti gli interventi in progetto.
Per le opere di urbanizzazione l'occupazione di suolo pubblico avviene a titolo gratuito.

Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni e le indicazioni contenute nella presente scheda normativa e nella scheda progettuale grafica allegata.
L'ambito d'intervento potrà essere suddiviso in tre U.M.I. (attività minime d'intervento):

- U.M.I. 1; (Corso Francia)
- U.M.I. 2; (Corso Francia +Via XX Settembre)
- U.M.I. 3; (Corso Francia)

l'attuazione delle U.M.I. dovrà corrispondere ad una convenzione unitaria sottoscritta in sede del primo titolo edilizio rilasciato. Questa potrà assumere direttamente la veste di convenzione attuativa oppure di convenzione quadro di riferimento per le convezioni attuative delle singole UMI. L'agibilità dei fabbricati di ciascuna U.M.I. sarà condizionata al completamento/collaudo provvisorio delle relative opere di urbanizzazione.
La fidejussione relativa alle opere di urbanizzazione sarà unitaria e non potrà essere svincolata a completamenti parziali.
Relativamente ai parcheggi pertinenziali insistenti sulla UMI1, in convenzione unitaria dovrà essere esplicitata e garantita la possibilità di una fruizione continuativa di tali spazi anche da parte delle attività che saranno insediate nelle restanti unità di intervento.

È possibile prevedere opere esterne all'ambito di variante urbanistica (opere extra).

Ai fini di preservare la fruibilità del mercato dovrà essere redatto e trascritto un atto con impegno del soggetto attuatore e/o eventuali aventi causa, locatari, o altri soggetti, di evitare l'accesso di mezzi pesanti tra le ore 5.00 e le ore 17.00 della giornata in cui si effettua lo svolgimento delle attività mercatali.

[NB1]: Non costituiscono variante al piano la modifica di impronte e superfici dei fabbricati all'interno delle sagome massime e altezze massime previste a progetto, rispettando gli allineamenti nonché tutti i criteri utili ad una ordinata disposizione dei corpi di fabbrica
Per la UMI 3 è stabilita una SA – Superficie di atterraggio, definita come superficie nella quale il proponente può attuare il trasferimento della capacità edificatoria residua definita dalla scheda dell'Ambito B.1 – Collegno Centro, del Programma di Rigenerazione Urbana "Collegno Rigenera!" nei limiti imposti nella UMI corrispondente.

Parte 2b – Indicazioni specifiche

PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA
Area di rigenerazione RigU-B.1- Compendio immobiliare C.T.R.E.A. e aree connesse:
Area Corso Francia Classe I - Pericolosità geomorfologica bassa.
Area Via XX Settembre Classe I - Pericolosità geomorfologica bassa.
Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Si richiama quanto indicato all'art. 14.5 delle NTA generali.

COMPATIBILITÀ ACUSTICA
Area di rigenerazione RigU-B.1 – Compendio immobiliare ex-C.T.R.E.A. e aree connesse

Area corso Francia Classificazione III (aree di tipo misto)
Allo stato di fatto i rilievi evidenziano un superamento dei valori della classe III, pertanto **in fase di collaudo di clima acustico è ammessa la sola verifica dei valori di emissione.**

Area Via XX Settembre Proposta di zonizzazione acustica – Variante al piano di zonizzazione acustica – Proposta di Classificazione- Classe III (aree di tipo misto)

impermeabilizzate o previste in adeguati terreni in grado di prevenire l'infiltrazione di acque di dilavamento nel sottosuolo e di sostanze inquinanti derivanti da sversamenti accidentali;
7. Trattare la rimozione e smaltimento di eventuali cisterne interrate, secondo quanto previsto dalle "Linee guida sui serbatoi interrati" Prodotte da ARPA Lombardia;
8. Coprire I cumuli di terre e macerie durante il trasporto e l'accatastamento in cantiere, per evitare la dispersione di polveri;
9. Prevedere in cantiere una raccolta differenziata con adeguati contenitori (rifiuti liquidi pericolosi e rifiuti speciali in genere), per un primo loro accatastamento e successivo trasporto alle discariche autorizzate;
10. Evitare la sovrapposizione contemporanee di più lavorazioni caratterizzate da emissioni sonore significative, realizzando un attento programma delle lavorazioni;
11. Utilizzare macchinari ed attrezzature in buono stato di manutenzione e conformi con la normativa di settore vigente;
12. Prevedere la formazione di barriere protettive con pannelli sandwich di altezza pari a 3 metri con funzione fonoisolante, verso (Scuola "G. Masconi");

Misure mitigative in fase di esercizio:
1. Dotare i nuovi edifici di un impianto di produzione di energia elettrica da FER almeno con potenza pari a 2 kWp per ogni 100 m2 di impronta al suolo del fabbricato;
2. Raggiungere i requisiti di sostenibilità ambientale e di prestazione energetica corrispondenti al punteggio di 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA – Regione Piemonte";
3. Pavimentare gli stalli a parcheggio con blocchetti filtranti;
4. Prevedere siepi e/o idonee schermature acustiche per la riduzione del rumore lungo la strada prevista dal PRGC in corrispondenza del confine con la Scuola "G. Marconi"

Risorse idriche e gestione delle acque meteoriche e reflue:
In fase di progetto dovrà essere data attuazione alle norme del Nuovo Piano di Tutela delle Acque di cui all'alla DCR 179-18293 del 2 novembre 2021, e richiesto apposito parere di compatibilità all'autorità d'Ambito.
Si prescrive il rispetto e l'applicazione dell' Art. 42 del Piano di Tutela delle Acque e il rispetto del Regolamento Regionale 1/R/2006.

Isola di calore:
Il progetto definitivo delle Opere di urbanizzazione dovrà comprendere la progettazione (esclusa la realizzazione) di elementi ombreggianti atti a ridurre l'effetto isola di calore sulla piazza pubblica di nuova realizzazione.

Invarianza idraulica e permeabilità:
Si ritiene necessario considerare in fase di progetto esecutivo le seguenti indicazioni progettuali:

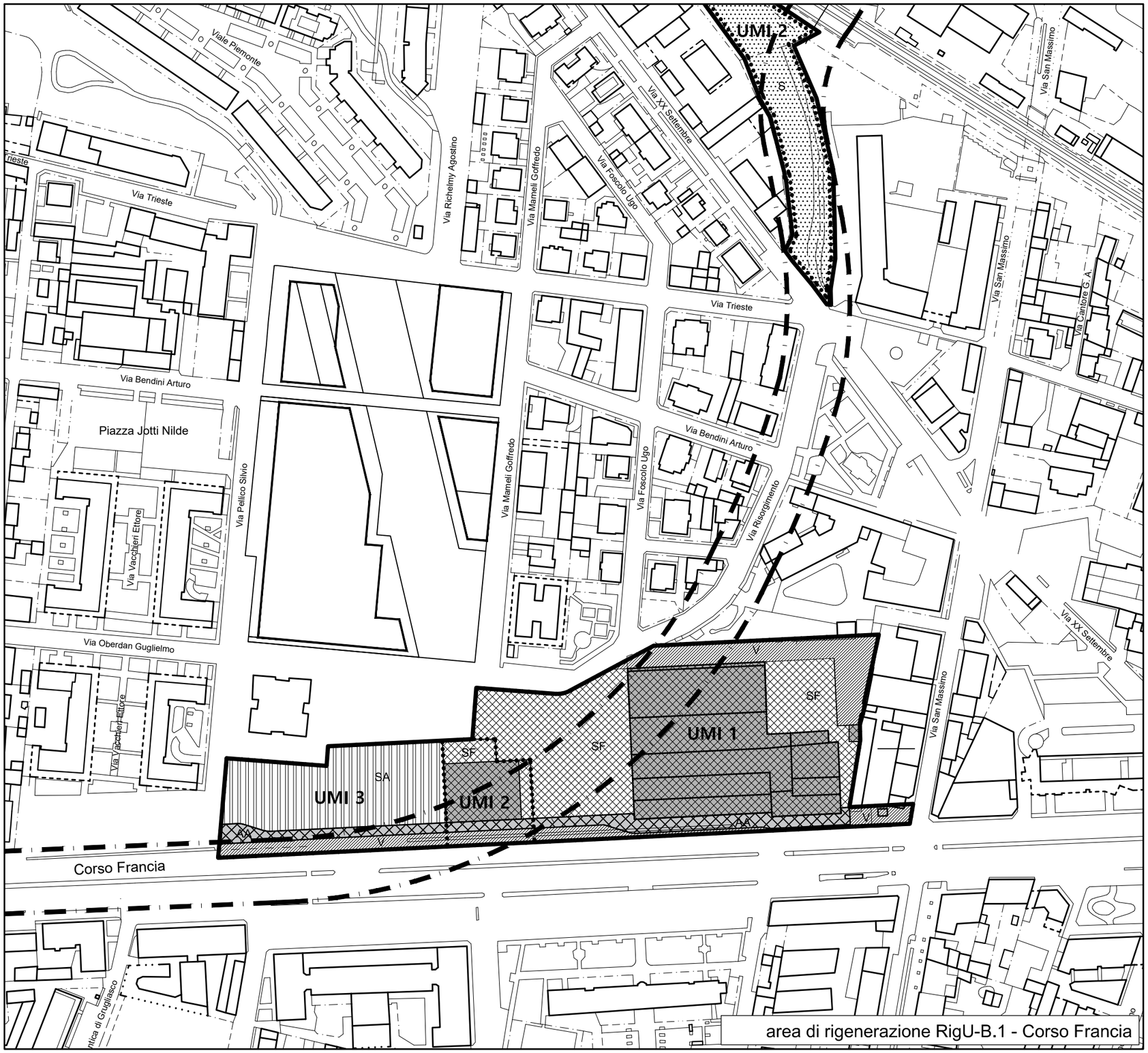
- Previsione di convogliamento delle acque provenienti dalle nuove superfici impermeabilizzate senza aggravare le portate dei corpi idrici ricettori, anche mediante l'eventuale realizzazione di vasche di laminazione/accumulo, da localizzare al di sotto di aree già compromesse, prevedendo altresì il riuso delle acque raccolte per la realizzazione di reti duali;
- Previsione di utilizzo di pavimentazioni quanto più possibile permeabili, nei cortili, marciapiedi, parcheggi e strade a bassa frequentazione;

Efficienza energetica e sostenibilità ambientale:
Realizzare soluzioni edilizie, compositive ed impiantistiche che consentano di raggiungere standard qualitativi previsti per la certificazione dei protocolli ITACA, corrispondenti al livello 2,5.
Inoltre, è obbligatorio prevedere la predisposizione degli edifici per eventuale futuro allaccio alla rete di teleriscaldamento.
È necessario garantire, in fase esecutiva, il rispetto dell'art. 102 del Regolamento Edilizio della Città di Collegno (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 26/06/2018) circa le dotazioni impiantistiche funzionali alla ricarica dei veicoli elettrici, prevedendo altresì la localizzazione su spazio pubblico di un numero adeguato di colonnine di ricarica nel rispetto delle indicazioni del "Regolamento per la realizzazione di infrastrutture di ricarica per i veicoli elettrici e gestione del servizio di ricarica, ad uso pubblico" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 29/06/2022.

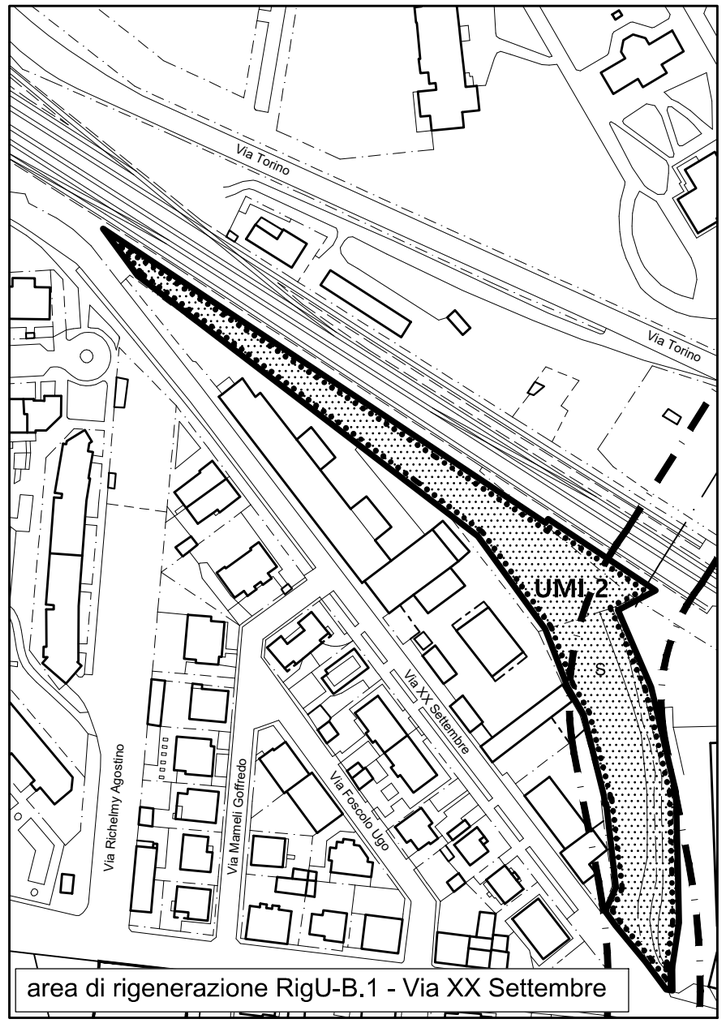
Clima acustico:
Previsione di verde perimetrale e/o idonee schermature acustiche su confine della "Scuola Primaria G. Marconi"
Si ritiene necessario eseguire una valutazione di clima acustico, nelle fasi previste per il rilascio del titolo abilitativo, che tenga conto non solo delle componenti sonore nella loro totalità o del solo traffico veicolare, ma anche delle singole sorgenti sonore, relativamente ai ricettori presenti nell'intero ambito di progetto, al fine di eliminare la criticità esistente anche mediante l'uso delle migliori tecnologie disponibile e/o ulteriori opere mitigative.
È prescritta l'obbligo di presentare apposita domanda di autorizzazione in deroga acustica ex. Art. 6 comma 1 lett. h) della Legge 447/95 per le attività di cantiere temporaneo secondo normativa vigente.

		Matrice suolo e sottosuolo: È fatto obbligo la necessità di eseguire, prima del rilascio del titolo abilitativo, il medesimo set analitico utilizzato per i punti di indagine (idrocarburi pesanti C>12, IPA, metalli, compresi Cr VI, e Hg) per poter caratterizzare l'area all'interno del complesso industriale ex-CTREA. Inoltre, si richiede di effettuare un piano di indagine da presentare ad ARPA, per la definizione dei valori di fondo naturale, nonché dar corso alle procedure di cui al DPR 120/2017 inerente alla gestione degli inerti movimentati e/o riutilizzati, privilegiando l'utilizzo di aggregati riciclati compatibili con le specifiche di cui all'Allegato C della Circolare del ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio 15/7/2005 n. UL/2005/5205. **Gestione del verde:** Tutte le superfici destinate a verde dovranno prevedere piantumazioni con specie autoctone, di provenienza locale, rustiche ed a scarsa necessità di manutenzione, evitando specie arboree e arbustive inserite negli elenchi allegati alla DGR 18/12/2012, n. 46-5100 – "*Identificazione degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione*", elenchi aggiornati con DGR 12/06/2017, n. 33-5174. Inoltre rispetto al numero degli esemplari ed il sesto di impianto, essi dovranno essere definiti in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante per una corretta distribuzione, la scelta delle specie dovrà consentire di ottimizzare i risultati dell'intervento anche sotto il profilo paesaggistico, garantendo nel lungo periodo, dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui verranno inserite. Si prescrive che l'impianto di raccolta e smaltimento delle acque di dilavamento superficiale si sistemato oltre la linea di piantumazione delle specie arboree al fine di non compromettere lo sviluppo dell'apparato radicale. L'area connessa di Via XX Settembre dovrà prevedere soluzioni in piena terra, con scelte idonee come rain garden, oasi fiorite e piantumazioni di alberi. Non potranno essere realizzati campi da gioco, ma solo spazi con aree gioco-fitness in piena terra. **Tutela paesaggistica ed archeologica:** Durante la progettazione in fase definitiva si ritiene di fondamentale importanza non sviluppare attraverso il progetto possibili ostacoli ai coni visivi da e verso il castello di Rivoli, affinché non sia in alcun modo interrotta l'assialità del corso né siano impedite o compromesse le visuali e le prospettive storiche. È prescritta particolare attenzione al potenziale rischio di rinvenimenti archeologici durante l'attività di scavo, vista la prossimità delle aree di intervento con la chiesa di San Massimo ed il tracciato dell'antica strada tra Grugliasco e Collegno.

I luoghi della rigenerazione urbana: aree di rigenerazione RigU-B.1 - compendio immobiliare ex C.T.R.E.A.



area di rigenerazione RigU-B.1 - Corso Francia



area di rigenerazione RigU-B.1 - Via XX Settembre

LEGENDA

- Superficie Territoriale
- SF Superficie Fondiaria
- Perimetro Unità d'Intervento (U.M.I.)
- Fascia di rispetto Linea Metropolitana
- SA - Superficie di atterraggio
- Sagoma massima
- S Servizi
- V Sedime Stradale (viabilità/parcheggi su strada)
- AA Aree a viabilità assoggettate ad uso pubblico

SCHEDA PROGETTUALE GRAFICA - scala 1:2000

I luoghi della rigenerazione urbana [1)]

- ***Area di rigenerazione AMBITO DI RIGENERAZIONE N - "NATURA URBANA - UNA CITTÀ NUOVA" ED AREA CONNESSA (AREA AGRICOLA DI VIA SEBUSTO)***

SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA

Parte 1a - Dati generali

DATI CATASTALI - C.T. (da visura)
Area N - "Natura urbana - una città nuova":
F. 7 – mapp.li n. 608, 275, 2958, 2959, 603 parte

Area connessa - **area agricola** di Via Sebusto:
F. 8 – mapp. n. 2 parte

DESCRIZIONE
Area N - "Natura urbana - una città nuova"
Area privata oggetto di rigenerazione urbana ai sensi art. 14 L.R. 20/2009 con caratteri produttivi nello stato di origine e volumi riconvertiti con un processo di smaterializzazione in Superficie Loda di Pavimento a destinazione residenziale. L'area ricade inoltre nell'addensamento commerciale A4 Leumann-Costa.
Area connessa - area agricola di Via Sebusto
Area sita nel quadrante denominato "Il Centro Storico" con caratteri finalizzati all'attività agricola, ora in previsione di un utilizzo più conforme ad attività di uso collettivo.

OBIETTIVI
Area N - "Natura urbana - una città nuova"
Si prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale e terziario/commerciale previa demolizione dell'esistente e riqualificazione dell'intorno, mediante la sistemazione dell'attraversamento di corso Francia antistante l'intervento,con previsione di nuovi spazi pubblici (permeabilità pedonali, marciapiedi, verde pubblico).
Il nuovo edificio previsto in sostituzione dei fabbricati esistenti dovrà essere progettato con caratteri compositivi e di linguaggio architettonico atti a costruire una relazione attiva con il principale corso viario del territorio collegnese, ciò con l'intento soprattutto di evidenziare un punto di riferimento visivo per l'ingresso alla città. Anche l'asse viario del corso Francia sarà modificato in tale funzione con la creazione di un attraversamento protetto in corrispondenza del nuovo edificio. In tale occasione, sarà effettuata la riqualificazione di corso Francia in coerenza con il progetto complessivo del corso medesimo. Sarà comunque garantito il mantenimento del controviale; pertanto il filo di fabbricazione in progetto sarà allineato ai fabbricati adiacenti.
La morfologia dei nuovi volumi edilizi dovrà assolvere ai criteri di sostenibilità energetica con una disposizione delle unità abitative e dei relativi spazi intermedi aggregati (balconi, terrazzi, logge, serre applicate ecc.) volte con orientamento preferenziale a sud e sud-ovest in modo da utilizzare al meglio la radiazione solare diurna, ciò compatibilmente con la disposizione e morfologia del lotto.

Area connessa - area agricola di Via Sebusto
Si prevedono:
- recupero con restauro del lavatoio esistente sul tracciato della bealera "La Canale";
- cessione gratuita e unitaria al Comune dell'intera superficie interessata, in base a quanto segue:
  - mq 2.180 a soddisfacimento diretto della quota di servizi pubblici dovuti dall'intervento;
  - mq 1.800 quale cessione aggiuntiva di aree a servizi a favore del Comune di Collegno;
  - mq 1.800 a soddisfacimento della quota di servizi pubblici dovuti da futuri interventi edilizi sul territorio realizzati dal proponente e/o da altri operatori.

La proprietà proponente si riserva in proprietà una fascia di mt. 10 di larghezza posta longitudinalmente al fronte del fiume Dora Riparia.Sistemazione e cessione al Comune come area a servizi pubblici ex art. 21 L.r. 56/77.

Parte 1b - Modalità di attuazione

PROCEDURA DI ATTUAZIONE

Area N - "Natura urbana - una città nuova" e area connessa - area agricola di Via Sebusto

Procedimento attuativo: Permesso di Costruire Convenzionato.

NB: Le superfici riportate nella scheda derivano dalla quantificazione e verifica assunta nella condizione sancita dal programma di Collegno rigenera. In sede di richiesta di permesso di costruire convenzionato, dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.

Parte 2a - Parametri urbanistici ed edilizi

PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - S.U.E.

PARAMETRI URBANISTICI

(St) Superficie territoriale: **2.143 mq**

(SLP) Superficie Lorda di Pavimento max: **2.838,19**, di cui

- mq 2.388,19 residenziale;
- mq 450,00 terziario - commerciale (minimo);

Destinazioni d'uso in funzione delle reali consistenze di sfruttamento:
- residenziale: mq 2.388,19 di SLP
- residenziale sociale: 15% di SLP residenziale libera
- terziario-commerciale mq 450,00 (minimo) di SLP

Fabbisogno Servizi determinati dalle reali condizioni di progetto secondo le condizioni ammesse
di cui, in linea generale:
- afferenti alla residenza 29 mq/abitante (di cui minimo 7 mq/abitante reperiti all'interno dell'ambito di intervento "N" ai sensi della ex L.R. 56/77 art. 21 comma 1)
- afferenti alla quota terziario-commerciale 80% SLP in progetto (di cui almeno il 50% reperiti all'interno dell'ambito di intervento "N")

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di Copertura RC = 0.60 mq/mq

Distanze minime tra i fronti finestrati: Def= 10 m

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

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

Altezza massima edifici:
- Il numero massimo di piani fuori terra previsto è: 10 piani.

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,35 mq/mq di superficie lorda di pavimento

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

Parte 2b – Indicazioni specifiche

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA
Area di rigenerazione N: Classe I - Pericolosità geomorfologica bassa -
porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.
Area connessa - area agricola di Via Sebusto:
- **Classe I (prevalente) - Pericolosità geomorfologica bassa;**
- **Classe 2a - Pericolosità geomorfologica moderata -** porzioni di territorio senza segni di instabilità per le quali, a causa di bruschi cambi di acclività, occorre attuare modesti accorgimenti tecnici al fine di preservare la stabilità del lotto e della zona circostante;
- **Classe 3 (marginalmente, lungo il confine con Via Borgo Dora):** porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo.

COMPATIBILITA' ACUSTICA
Area di rigenerazione N: Classificazione IV (intensa attività umana).

Prescrizioni qualitative e compositive

AREA RIGENERAZIONE N"Natura urbana - una città nuova"

Il nuovo edificio previsto in sostituzione dei fabbricati esistenti dovrà essere progettato con caratteri compositivi e di linguaggio architettonico atti a costruire una relazione attiva con il principale corso viario del territorio collegnese, ciò con l'intento soprattutto di evidenziare un punto di riferimento visivo per l'ingresso alla città. Anche l'asse viario del corso Francia sarà modificato in tale funzione con la creazione di un attraversamento protetto in corrispondenza del nuovo edificio. In tale occasione, sarà effettuata la riqualificazione di corso Francia in coerenza con il progetto complessivo del corso medesimo. Sarà comunque garantito il mantenimento del controviale; pertanto il filo di fabbricazione in progetto sarà allineato ai fabbricati adiacenti.
La morfologia dei nuovi volumi edilizi dovrà assolvere ai criteri di sostenibilità energetica con una disposizione delle unità abitative e dei relativi spazi intermedi aggregati (balconi, terrazzi, logge, serre applicate ecc.) volte con orientamento preferenziale a sud e sud-ovest in modo da utilizzare al meglio la radiazione solare diurna, ciò compatibilmente con la disposizione e morfologia del lotto.

E' prescritto il raggiungimento di requisiti di sostenibilità ambientale e di prestazione energetica corrispondenti al punteggio 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA – Regione Piemonte – Edifici" vigente alla data della richiesta del titolo abilitativo edilizio. Il raggiungimento del punteggio richiesto è dimostrato nel progetto allegato alla richiesta del titolo edilizio e il conseguimento dei relativi requisiti è asseverato con la comunicazione di fine lavori.

ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

REGOLE EDILIZIE GENERALI - Dati planovolumetrici (allegata SCHEDA GRAFICA)

Destinazione aree per servizi pubblici esterni (area di Via Sebusto)
Aree delegate ad attività collettive.

Destinazione aree per servizi privati (area di rigenerazione "N")
Parcheggi: 35% SLP
Verde: 20% S.F.

ULTERIORI PRESCRIZIONI di carattere ambientale:

- Con riferimento alle analisi sulla qualità ambientale dei suoli interessati dalla trasformazione principale, così come previsto nella documentazione tecnica allegata alla variante, il cronoprogramma dei campionamenti dovrà essere concordato preventivamente con il competente Dipartimento territoriale di ARPA Piemonte e gli esiti degli stessi dovranno essere riportati in specifica Relazione da allegare alla documentazione necessaria per il rilascio del titolo abilitativo edilizio.

- Allo scopo di minimizzare il peso del nuovo intervento sulla disponibilità di risorse idriche destinate al consumo umano, è prescritta l'attuazione delle misure di risparmio idrico di cui alla DCR 13/03/2007, n. 117-10731 e s.m.i, art. 42, comma 6. In relazione alla necessità di garantire il rispetto del principio di invarianza idraulica dovrà essere prodotta una specifica attestazione in merito da allegare alla richiesta del titolo abitativo edilizio. E' richiesta inoltre una verifica sull'adeguatezza degli allacciamenti alle reti dei sottoservizi esistenti nella zona.

- Il nuovo attraversamento pedonale previsto su corso Francia dovrà essere semaforizzato a chiamata, adeguato alle esigenze dei soggetti disabili motori e/o non vedenti e totalmente privo di interferenze aeree. Posizione esatta e modalità realizzative dovranno essere concordate in fase attuativa con il competente Ufficio del Settore tecnico Lavori Pubblici della Città di Collegno. Dovrà essere inoltre previsto su spazio pubblico un numero adeguato di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, ugualmente da concordare in fase attuativa.

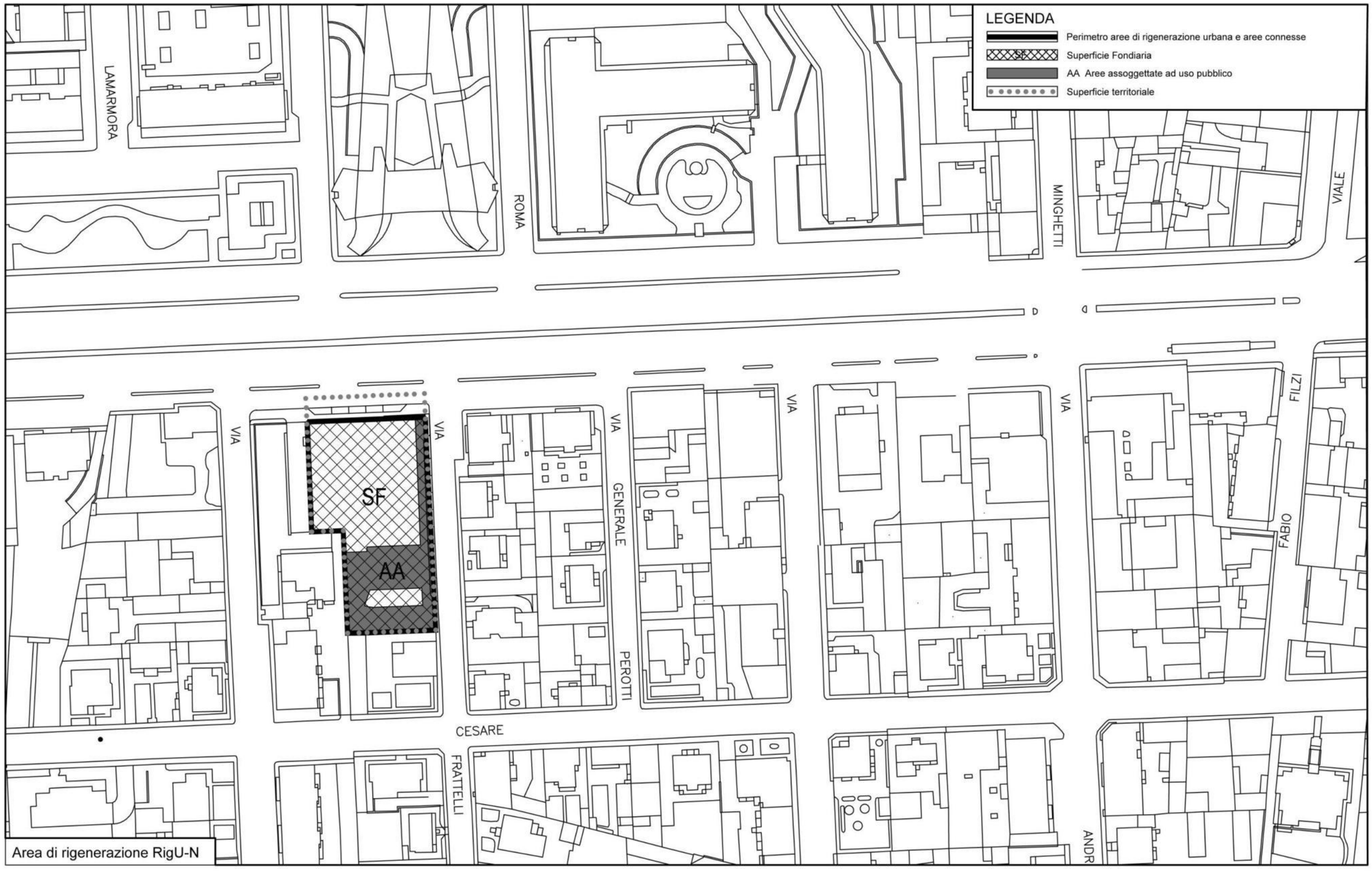
- In fase attuativa dovrà altresì essere previsto e definito il progetto di sistemazione del Giardino Neubrandenburg e dello spazio verde limitrofo posto lungo la Via Rossini in prossimità del civico 47.

1) I luoghi della rigenerazione urbana individuano quelle porzioni di territorio costruito interessate da Programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica promossi nella finalità di restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale a spazi caratterizzati da fenomeni di degrado e abbandono, limitando la dispersione urbana in un'ottica di sostenibilità. Per i sub-ambiti di intervento diretto, denominati aree di rigenerazione, sono costruite apposite schede di progetto con i contenuti di piano particolareggiato, in linea con le previsioni dello specifico Programma di rigenerazione urbana.

I luoghi della rigenerazione urbana [1)] • *Area di rigenerazione AMBITO DI RIGENERAZIONE N - "NATURA URBANA - UNA CITTÀ NUOVA" ED AREA CONNESSA (AREA AGRICOLA DI VIA SEBUSTO)*		SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA
		- L'area verde di via Sebusto, già compresa nel perimetro dell'Area naturale di salvaguardia della Dora Riparia, dovrà essere tutelata e valorizzata in linea con le finalità disposte dall'art. 52ter della L.r. 29/06/2009, n. 19 e s.m.i. "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità": dovrà pertanto essere preservata la sua naturalità, anche al fine di evitare ogni compromissione della risorsa suolo; si dovrà inoltre prestare attenzione alla continuità della vegetazione arboreo-arbustiva lungo la fascia ripariale prevedendo implementazioni ove mancante o con spessore non sufficiente a svolgere funzioni di filtro/tampone rispetto al corso fluviale. In relazione al vincolo disposto per legge ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004, si rammenta infine che gli interventi su tale area sono sottoposti ad Autorizzazione paesaggistica, fatto salvo quanto previsto all'Allegato A (interventi liberi) e all'Allegato B (interventi soggetti ad autorizzazione semplificata) del DPR 13/02/2017, n. 31. - Tutte le superfici a verde dovranno essere piantumate con specie autoctone, evitando specie arboree e arbustive inserite negli elenchi allegati alla DGR 18/12/2012, n. 46- 5100 - "Identificazione degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", elenchi aggiornati con DGR 29/02/2016, n. 23-2975. - Al fine di limitare possibili effetti sulle componenti ambientali riconducibili alla fase di cantiere, nel titolo abilitativo edilizio dovranno inoltre trovare riscontro le seguenti prescrizioni: – al fine della tutela delle risorse idriche e della risorsa suolo, dovranno essere adottate tutte le possibili precauzioni e gli accorgimenti volti a limitare i rischi di contaminazione e contenere l'eventuale diffusione di inquinanti a seguito di sversamenti di natura accidentale; – dovranno essere quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiali coinvolti al fine di individuare le modalità più corrette di smaltimento. Allo stesso modo deve essere accertata la presenza di eventuali materiali da costruzione non più ammessi dalla normativa (manufatti contenenti amianto) e deve esserne garantita la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale; – dovranno essere adottate misure di tutela, preventive e correttive, per ridurre e/o mitigare gli impatti conseguenti alla fase di cantiere come: 1) sospensione dell'attività in caso di forte vento; 2) trattamento delle superfici tramite bagnatura con acqua; 3) copertura dei cumuli e dei rimorchi; 4) predisposizione di barriere protettive; 5) transito dei mezzi movimentazione terra destinati all'esterno del cantiere attraverso un sistema di lavaggio che provveda a pulire le ruote dalla polvere. – l'eventuale terreno vegetale di scotico dovrà essere gestito in modo da conservarne le caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche e poterlo riutilizzare. Dovrà essere eventualmente inerbito per evitare l'insediamento di specie erbacee esotiche invasive. - Tutte le misure mitigative già previste nella documentazione tecnico-ambientale depositata dovranno trovare riscontro in corpo al titolo abilitativo edilizio a garanzia della loro effettiva attuazione, e nel dettaglio: PER L'AREA CONNESSA - AREA AGRICOLA DI VIA SEBUTO: – nella previsione di parziale cessione dell'area individuata posta in Via Sebusto, in adiacenza alla Dora Riparia, con destinazioni delegate ad attività collettive (servizi, verde - zona parco), l'intervento si concretizza con il restauro del lavatoio esistente sul tracciato della Bealera "La Canale"; – previsione di una fascia tampone sul lato parallelo al corso del fiume Dora Riparia di almeno 10 metri di larghezza, da piantumare con vegetazione arborea ed arbustiva di specie autoctone; PER L'AREA DI RIGENERAZIONE N: – per quanto riguarda gli impianti termici, è obbligatorio il collegamento alla rete di teleriscaldamento, ciò se presente in un raggio di mille metri e, qualora non fosse così, l'impianto termico dovrà essere centralizzato con la contabilizzazione distribuita per ogni singola unità abitativa; – si dovrà prevedere con accorgimenti specifici un risparmio idrico, ciò con accorgimenti tecnici derivanti da rubinetti con riduttori del flusso idrico, sciacquone per wc a doppio flusso, temporizzatore del flusso idrico, come già previsto dall'allegato energetico allegato al R.E. del Comune di Collegno. Il risparmio idrico sarà anche caratterizzato dal recupero delle acque meteoriche ed il suo riutilizzo per gli usi non potabili, come previsto dall'Art. 146, comma 2, del DLGS n. 152/2006; – con previsioni di minimizzazione dell'impermeabilizzazione del suolo, si dovrà prevedere in fase attuativa: 1) l'utilizzo di pavimentazioni permeabili e/o semipermeabili, 2) la verifica dell'invarianza idraulica;

I luoghi della rigenerazione urbana [1)] • ***Area di rigenerazione AMBITO DI RIGENERAZIONE N - "NATURA URBANA - UNA CITTÀ NUOVA" ED AREA CONNESSA (AREA AGRICOLA DI VIA SEBUSTO)***		**SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA**
		- la modifica della configurazione paesaggistica tiene conto di aspetti architettonici, ma soprattutto di un forte contributo di elementi vegetali, inseriti all'interno dello stesso edificio, elementi questi che normativamente assumono i seguenti caratteri: 1) opere di verde perimetrali, orizzontali (coperture erbacee) e verticali (elementi arborei), poste sulla copertura di alcune porzioni interrate della struttura e di alcune appendici al suo esterno: 2) copertura a verde del solaio di separazione tra la pozione terziario/commerciale e quella residenziale, con complesso di interventi tesi a stratificarne la verticalità (elementi arbustivi prostrati e non ed interventi arborei) e garantire un'integrale copertura erbacea; 3) nicchie vegetali su balconi e terrazzi con arbusti, anche prostrati e alberelli di piccole dimensioni - gli interventi di sistemazione dei giardini Neubrandenburg e dello spazio verde limitrofo posto lungo la Via Rossini in prossimità del civico 47, dovranno avere i seguenti caratteri: nel primo giardino gli interventi di riqualificazione saranno previsti senza stravolgere eccessivamente l'assetto dell'area, poiché già con una sua consolidata vocazione ed una certa valenza naturale. Inoltre, si andranno a raccordare a recenti interventi eseguiti nell'intorno dell'area, come ad esempio la realizzazione della limitrofa nuova area gioco bimbi. Per l'area di Via Rossini, invece, sono ipotizzabili, data la scarsità vegetazionale presente, sia interventi di arricchimento del verde mediante nuove piantumazioni, in particolare della componente arbustiva ed erbacea, e sia mediante l'inserimento di nuovi arredi (cestini, panchine, cartellonistica varia, giochi, ecc.). Saranno attuate tutte le azioni di mantenimento della sicurezza dell'area, andando ad eliminare e sostituire gli elementi non in perfette condizioni di salute e/o di stabilità; potranno, quindi, anche essere previsti interventi sostitutivi di parte dei popolamenti vegetali ad oggi esistenti nelle due aree a verde. Un parallelo filone d'azione sarà quello inerente al rifacimento e all'ammodernamento delle pavimentazioni dei percorsi pedonali esistenti, così come quello del gioco-bimbi presente nella sola area di Corso Francia, che appare essere piuttosto datato, ed al ripristino della funzionalità e dell'estetica di ulteriori elementi, quali quelli deputati alla regimazione idraulica e di distribuzione dell'acqua potabile. Si interverrà anche sulla copertura erbacea mediante trasemina. Preliminarmente saranno effettuate indagini di caratterizzazione del terreno presente in situ, così da acquisire ed evidenziare eventuali carenze nutritive nei confronti della vegetazione presente, soprattutto erbacea.

I luoghi della rigenerazione urbana: area di rigenerazione RigU-N

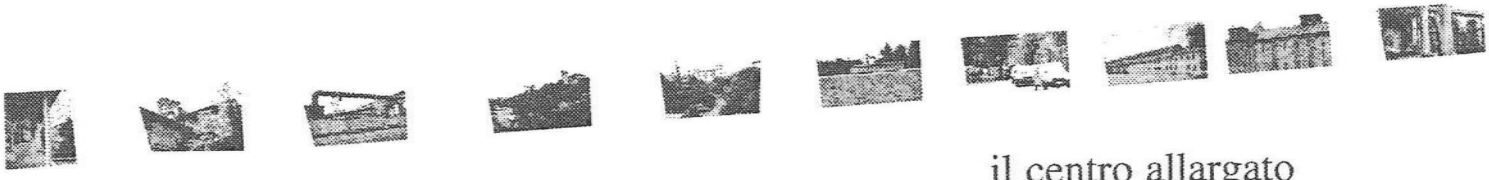


SCHEDA PROGETTUALE GRAFICA - scala 1:000

I luoghi della rigenerazione urbana: area connessa all'area di rigenerazione RigU-N - area agricola di Via Sebusto

Area connessa all'area di rigenerazione RigU-N - area agricola di Via Sebusto

SCHEDA PROGETTUALE GRAFICA - scala 1:000



il centro allargato

I quartieri≈Savonera

Savonera

1. L'ambito di intervento

L'ambito si compone del nucleo di antica formazione di origine rurale, nato lungo la strada provinciale Torino-Druento, intorno a cui, nella seconda metà degli anni Ottanta, si è sviluppato un denso agglomerato di case alte. Savonera, che si estende in parte in territorio collegnese, in parte in territorio di Venaria Reale, conta nel suo complesso, circa ottomila abitanti.
Savonera è situata oltre la tangenziale lungo i confini con Venaria, il parco della Mandria e la tangenziale stessa ed è lambita a ovest dal territorio agricolo.

2. Obiettivi di piano

In relazione alla necessità di realizzare una nuova centralità per il quartiere, il progetto di piano rimanda al tema *Il centro allargato* e la posizione di margine rispetto al centro cittadino del quartiere stesso, al tema *I bordi della città*.
L'ipotesi di modificazione riconosce la necessità di identità del quartiere e prevede nuovi servizi e spazi di relazione.
Il piano propone inoltre un polmone verde intorno all'edificato con la funzione, non solo di definire la fine dell'espansione residenziale, ma anche di qualificare la dotazione a servizi e realizzare una barriera rispetto all'inquinamento acustico e atmosferico prodotto dalla tangenziale e dalle discariche presenti in zona.

3. Motori di trasformazione

Possono essere così schematicamente riassunti:

Il contesto

La nuova viabilità provinciale di raccordo tra lo svincolo della tangenziale di corso Regina Margherita e la strada provinciale Torino Druento realizzerà una circonvallazione intorno alla frazione di Savonera e, innestandosi direttamente all'altezza dei quadrati della Mandria, consentirà di realizzare un nuovo ingresso al parco.
La nuova bretella, oggetto di un accordo di programma tra il Comune di Collegno, la Provincia di Torino e la Regione Piemonte, permetterà allo stesso tempo di assorbire il traffico pesante relativo al nuovo insediamento di valorizzazione dei rifiuti solidi assimilabili di Cascina Gay e di liberare il quartiere di Savonera dal traffico di attraversamento in direzione Druento - San Gillio.

La reggia di Venaria Reale, il castello e il borgo della Mandria sono oggetto di progetto di restauro e valorizzazione ambientale che prevede il loro recupero all'interno di un più amplio programma relativo alla realizzazione del circuito delle "Regge e Collezioni Reali" dell'area metropolitana torinese.
Le funzioni previste tra le quali musei, scuole di specializzazione e formazione per il restauro, centri di accoglienza turistica, assieme alla valorizzazione del parco, definiranno un importante complesso culturale e ambientale di importanza nazionale, con ricadute significative su Savonera.

Il contesto

4. Il progetto

Il progetto promuove un miglioramento ambientale a partire dalla realizzazione di una fascia alberata e attrezzata a servizi, che si insinua fra le case per ricostruire un equilibrio urbano in questo quartiere dove le infrastrutture viarie e gli alti palazzi della recente espansione edilizia si sono sovrapposti al tessuto più antico di origine rurale.

Oggi lottizzazioni di case a schiera con giardino, cascine, palazzine e case alte si alternano senza un disegno preciso come giustapposizione di parti, senza riuscire a creare centralità e un'identità di quartiere.

L'ipotesi di modificazione si attua a partire dalla previsione di nuovi servizi, dalla loro riqualificazione anche funzionale, oltre che di connessioni e di economie di scala con i servizi previsti dal comune di Venaria.

Il progetto prevede: l'ampliamento del centro sportivo attrezzato con palestre e luoghi di ristorazione, la piazza del mercato nell'area della vecchia scuola elementare riletta anche come nuovo sagrato della chiesa, la nuova scuola con la sala polifunzionale, una nuova struttura all'interno della nuova fascia verde da destinare a sede dei comitati di quartiere, centro anziani, presidio socioassistenziale e centro agricoltori.

Sono inoltre previsti il centro sociale nel vecchio asilo nido e funzioni di servizio all'interno della ex scuola.

Il sistema dei servizi sarà connesso al centro abitato mediante un percorso ciclopedonale attraverso la nuova fascia verde e sarà servito da nuove aree a parcheggio.

5. Le Relazioni

<u>Relazioni per la strada provinciale Torino Druento</u>

La strada provinciale attraversa il vecchio edificato di Savonera e corre lungo il parco della Mandria, su di essa confluiscono inoltre due strade da Venaria Reale e le via don Sapino e Petrarca.

L'intenso traffico veicolare non permette all'abitato di costruire relazioni urbane, pur in presenza di negozi ed attività pubbliche consolidate.

La necessità di restituire un rapporto più prossimo tra i fronti abitati e la strada richiede il restringimento della sezione carrabile per realizzare marciapiedi più ampli, in grado anche di dare spazio all'ingresso della chiesa e alla piazzetta laterale.

L'apertura di un passaggio di fianco alla torre campanaria mette in relazione la chiesa, l'oratorio e il campetto sportivo con gli spazi pubblici previsti lungo via Villa Cristina realizzando una nuova centralità per il quartiere. Superato il centro abitato, l'edificato si fa molto più rado con fasce verdi di territorio agricolo che si affacciano sulla strada. A definire il bordo lungo la strada dovranno essere previste specie arboree caratteristiche del territorio agricolo e recinzioni a giorno con elementi vegetali.

s a v o n e r a

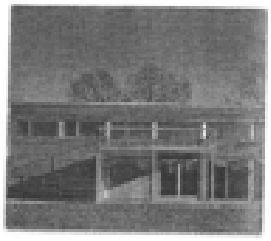
Relazioni per via Villa Cristina

La nuova scuola e la realizzazione della piazza del mercato dovranno definirsi in rapporto alla via che, liberata dal traffico di attraversamento, dovrà assumere carattere di strada di quartiere.

L'edificio della scuola elementare Villa Cristina potrà, nella porzione più recente non vincolata, essere demolito o in parte recuperato e completato da strutture leggere al servizio del mercato settimanale disposte a segnare il fronte lungo la via. Potranno trovare collocazione in questi spazi anche attività commerciali di servizio al quartiere come lo sportello bancomat o negozi al dettaglio di prima necessità con carattere stabile.

La riqualificazione dei servizi e degli spazi di relazione permette di ridefinire la via come catenella, luogo di nuova centralità e occasione di aggregazione per il quartiere.

La definizione della piazza del mercato è oggetto di *concorso di progettazione*.



L'abitato a ovest della strada è definito da un'ampia corona verde che dovrà essere disegnata come un parco che penetra fra le case con aree attrezzate per il gioco dei bambini, per lo sport all'aperto, panchine, illuminazione e parcheggi verso il centro abitato.

Relazioni per la fascia a parco attrezzato intorno al quartiere

Il parco definisce il limite dell'abitato e prosegue lungo la tangenziale creando un area verde di filtro dove dovranno essere previste alberature con funzione di barriera al rumore, aree verdi attrezzate con parcheggi, aree gioco e sistemazioni a verde tali da recuperare quest'area, oggi retro delle case e fascia di rispetto della tangenziale, ad area a servizi fruibile dagli abitanti.

Il parco e il centro di quartiere sono oggetto di *concorso di progettazione.*

Relazioni per le attività complementari ai luoghi dell'agricoltura

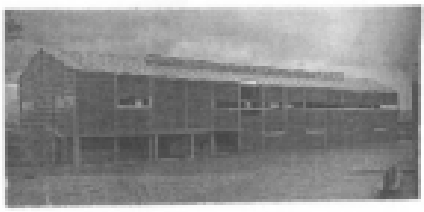
Sono considerate complementari le attività che, pur differenti dall'attività specificatamente agricola, si rapportano ad essa con funzione di complemento, attivando sinergie economiche di supporto, incentivando la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e del paesaggio agricolo, promuovendo la fruizione turistica e naturalistica del territorio rurale e la tutela e il benessere degli animali da reddito e da affezione.

Per i luoghi dell'agricoltura, nei limiti di quanto specificato all'art. 8 delle Norme generali, le attività complementari sono:

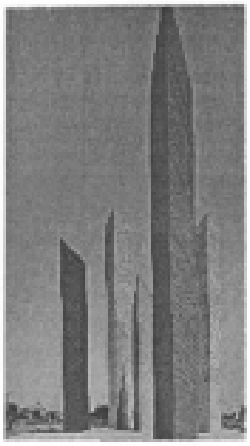
- attività agrituristica;
- attività di agro-ristorazione;
- mercato dei coltivatori;
- attività di allevamento e addestramento delle razze canine;
- pensioni e rifugi per la tutela e il benessere degli animali;
- fattoria didattica;
- agricoltura sociale;
- ambulatori veterinari;
- spazi e strutture di fruizione ecoturistica;
- esercizi commerciali di vicinato, fino a 250 mq di superficie di vendita.

I riferimenti possibili

Le attività complementari sono ammesse unicamente nell'ambito degli edifici esistenti alla data di adozione della Variante n. 15 - purché serviti alla stessa data da adeguate opere di urbanizzazione primaria - per finalità di recupero edilizio, riuso e/o di valorizzazione ambientale e paesaggistica del contesto.



I riferimenti possibili



Allo scopo di migliorare l'accessibilità del territorio rurale, ricercandone quindi la fruibilità naturalistica, la localizzazione delle strutture di fruizione ecoturistica dovrà essere accompagnata dal recupero dei percorsi ciclopedonali dell'intorno interessato e dall'individuazione di spazi attrezzati per la sosta ciclopedonale e veicolare su fondo bianco nelle quantità richieste dalla normativa. L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato, ammessi unicamente per ragioni di sinergia economica con l'attività principale agricola e nei limiti dimensionali indicati, è subordinato a interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica da stabilire in apposita convenzione con il Comune, nonché all'esistenza di spazi attrezzati per la sosta veicolare nelle quantità minime richieste. In nessun caso è ammesso un incremento della superficie impermeabilizzata esistente.

6. Ambiti normativi

case basse individua i luoghi della città in cui sono prevalenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio e, esclusivamente per l'area attualmente non edificata compresa tra Via Villa Cristina Interno e la nuova area a parco, interventi di modificazione del tessuto urbano. Le case potranno avere numero massimo di tre piani.

case e lavoro individua i luoghi della città in cui sono compresenti prevalentemente case basse ed officine, allineate su strada con cortile interno, in cui sono leggibili segni dei tracciati agricoli. Sono caratterizzati da alta densità edilizia derivata dalla successiva aggregazione di manufatti. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio con edifici con un numero massimo di tre piani. Destinazione principale le case.

case su strada individua i luoghi della città dove sono dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di cinque piani fuori terra disposte lungo il filo stradale che segnano un fronte tendenzialmente continuo. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale: le case.

palazzine individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di cinque piani fuori terra, arretrate rispetto al filo strada, e generalmente separate le une dalle altre da giardini. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio. Destinazione principale: le case

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

case alte su strada individua i luoghi della città in cui sono presenti o previste le case con un numero massimo di piani fuori terra pari a otto, disposte lungo il filo stradale a segnare un fronte tendenzialmente continuo. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale: le case

i luoghi del lavoro individua quei luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione i luoghi del lavoro, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio. Destinazione principale: i luoghi del lavoro.

In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio nel rispetto dell'art. 14 delle norme generali "Limitazione delle emissioni atmosferiche nell'acqua e nel terreno".
I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto di preliminare di piano, sono distinti in due categorie. La categoria P comprende ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali e produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime.
La categoria T comprende ciò che è relativo alle attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, ai pubblici esercizi, all'artigianato di servizio, alle libere professioni, al credito e alle assicurazioni, alla direzionalità, alla ricettività alberghiera, alle attività congressistiche ed espositive, alla cultura e al tempo libero.
i luoghi dell'agricoltura individua quei luoghi del territorio agricolo e del parco della Dora ove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro agricolo.
I luoghi dell'agricoltura sono porzioni di territorio periurbano prevalentemente inedificati, limitati da margini a volte incompiuti e/o degradati, interessati dalla progressiva alterazione dell'ambiente rurale a causa dell'avanzare della città. Tali luoghi necessitano di una manutenzione dell'assetto morfologico dei suoli, di una tutela ambientale e riqualificazione paesaggistica "attiva" che salvaguardi ed incentivi lo sviluppo di attività produttive connesse all'agricoltura al fine di valorizzarne il carattere multifunzionale. L'attività agricola infatti, oltre ad assolvere la propria funzione primaria di produzione di beni alimentari, è in grado di fornire servizi secondari utili alla collettività in termini ambientali, sociali (Legge n. 141/2015 *Disposizioni in materia di agricoltura sociale*) e di sicurezza alimentare.
In questo ambito normativo possono essere realizzati interventi di conservazione degli immobili ed interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale l'agricoltura. Sono compatibili con questa destinazione: destinazione residenziale da cambio d'uso e/o recupero di fabbricati ex rurali e attività complementari ai luoghi dell'agricoltura come indicate e disciplinate all'art.8 delle Norme generali.
Gli interventi sono realizzabili in ottemperanza all'articolo 25 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., secondo le disposizioni previste dal D.Lgs. n.228/2001 *Orientamento e modernizzazione del settore agricolo* e secondo le specifiche normative di settore.
In questo ambito sono presenti:
case e cascine: i luoghi del territorio agricolo ove sono presenti manufatti edilizi prevalentemente con impianto a corte chiusa, oppure manufatti organizzati in linea con corte o aia su uno dei fronti.
capannoni rurali: edifici adibiti al ricovero degli animali a delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Sono ammessi anche interventi di modificazione del tessuto esistente volti a costruire strutture e attrezzature per la produzione, la conservazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli.
vivai e serre: i luoghi del territorio agricolo preposti ad ospitare attività florovivaistiche e l'edificato afferente alla conduzione di tale attività-commercializzazione del prodotto, rimessaggio attrezzi, residenza del conduttore dell'attività così come articolati e disciplinati all'art. 8 delle Norme generali.
manufatti temporanei: strutture leggere, diverse dalle serre, necessarie per le utilizzazioni di breve durata strettamente legate alle attività agricole e complementari e con i requisiti indicati all'art. 8 delle Norme generali.

le catenelle individua luoghi attorno a cui restituire centralità e identità ai singoli quartieri. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di riqualificazione dello spazio pubblico in grado di attivare riverberazioni significative anche sullo spazio privato.
i servizi descrive i luoghi destinati a servizi, specificandone la denominazione, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città.
Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale e a scala sovracomunale.
La superficie complessiva destinata a servizi all'interno dell'ambito è pari a mq 149.464.
I servizi individuati nell'ambito sono così denominati: *Polisportiva Savonera con parcheggi pertinenziali*, mq 25.422; *percorso alberato*, mq 871; *centro socio-assistenziale Don Sapino*, mq 1.322; *centro di quartiere*, mq 4.575*; parco attrezzato*, mq 59.835 e *fascia antinquinamento*, mq 35.097; *giardino attrezzato*, mq 1.306; *piazza del mercato*, mq 5.521; *chiesa Sacro Cuore e San Giovanni Battista*, mq 5.044; *nuova scuola materna ed elementare*, mq 5.196; *giardino attrezzato*, mq 893; *parcheggio sulla Torino-Druento*, mq.385; *parcheggio via villa Cristina*, mq 1.235; *parcheggio*, mq 1.219; *prato alberato,* mq 508; *parcheggi regolamentati lungo strada*, mq 1.200, *posta,* mq 148.
Per la realizzazione degli interventi pubblici devono essere rispettate le procedure previste dalla legge quadro in materia di lavori pubblici n.109/94 e s.m.i mentre per gli ambiti individuati nella tavola di inquadramento normativo, gli interventi sono soggetti a concorso di progettazione.
parco della Mandria individua quei luoghi del territorio collegnese compresi nel parco regionale La Mandria, sottoposti a norme specifiche relative al Piano d'Area del Parco Regionale La Mandria.
gli impianti tecnologici individua luoghi della città ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluimento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, di deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione, di smontaggio dei prodotti. E' ammessa la commercializzazione dei prodotti dello smontaggio. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali.

6.1 Modalità di intervento

Il quartiere di Savonera è da considerarsi classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art. 2 lett.B.

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

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

per le case, per i luoghi del lavoro:
L'intervento è soggetto a concessione semplice, è soggetto a concessione convenzionata allorquando vi sia dismissione di area a servizi ed alla redazione di un Progetto Unitario nelle casistiche disciplinate all'art. 11 delle norme generali.
Per gli interventi derivanti dalla conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente con aumento di superficie lorda di pavimento e per gli interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente, la superficie a servizi da dismettere o da monetizzare è pari alla quota prevista dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i.

- per le case basse e le case e lavoro, e case alte 29 mq ad abitante
- per le case su strada, palazzine, le case alte su strada e le case alte la superficie a servizi da dismettere o monetizzare dovrà essere pari a mq 46 ad abitante.

- per i luoghi del lavoro della categoria P il 10% della superficie fondiaria,
- per i luoghi del lavoro della categoria T l'80% della superficie lorda di pavimento. La trasformazione da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.
  Così come previsto al terzo comma dell'art. 21 della legge regionale 56/77 e smi, la superficie da destinare a parcheggio per i luoghi del lavoro potrà essere utilmente reperita all'interno di apposite attrezzature multipiano, nonché nella struttura degli edifici e loro coperture ed anche nel sottosuolo.

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

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

Parametri
per tutte le case:

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della superficie lorda di pavimento
Per tutti gli interventi che non prevedono il reperimento, in loco, di parcheggi pubblici, si prescrive una quota aggiuntiva di parcheggi privati, a raso e non coperti, pari a 0,10 mq/mq della Slp. Nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale (con riferimento alla disciplina del verde privato) è ammessa la possibilità di computare detta quota aggiuntiva - quando non altrimenti collocabile - in sovrapposizione alla superficie permeabile prevista.

In tal caso, la sistemazione della superficie corrispondente dovrà essere congrua al soddisfacimento funzionale di entrambi i parametri.
Superficie permeabile all'interno del lotto: 20 % della superficie fondiaria

per le case basse:
Indice fondiario: If = 0.5 mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0.40 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m
Distanze minime dai confini: Dc = 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 3
Altezza massima: 10 m

per le case e lavoro:
Indice fondiario: If = 0.80 mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0.45 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m
Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5 m
è ammesso l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 3
Altezza massima: 10 m

per le case su strada:
Indice fondiario: If = 1,1 mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0.60 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze minime tra i fronti finestrati: De=10m
Distanze minime dai confini: Dc= 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m
è obbligatorio l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 4
Altezza massima: 13 m

per le palazzine:
Indice fondiario: If =1,1 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc =0,50 mq/mq
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def=10m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De=10m
Distanze minime dai confini: Dc=5m
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 4
Altezza massima: 13 m

per le case alte:
Indice fondiario: If = 1,3 mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0.30 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De=10m
Distanze minime dai confini: Dc = 5 m
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 7
Altezza massima: 22 m

per le case alte su strada:

Indice fondiario: If= 1,3 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc = 0,60 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De=10m
Distanze minime dai confini: Dc= 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m è obbligatorio l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 7
Altezza massima: 22 m

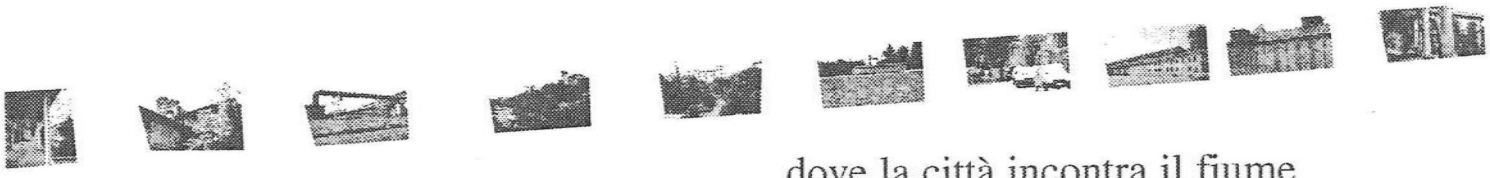
per i luoghi del lavoro:

Indice fondiario: If = 1,2 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc = 0,60 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De=10m
Distanze minime dai confini: Dc = 15 m tra ambiti normativi differenti, Dc = 7,5 tra ambiti normativi con medesima destinazione, Dc = 0 con atto di vincolo fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione
Altezza massima : 13 m
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,40 mq/mq della superficie lorda di pavimento
Superficie permeabile all'interno del lotto: 10% della superficie fondiaria

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

7. Norme transitorie

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



dove la città incontra il fiume

Il territorio agricolo

Il territorio agricolo

1. Ambito d'intervento

L'ambito di intervento coincide con la vasta estensione del territorio agricolo dove le aziende, per lo più a conduzione familiare, si rivolgono a produzioni zootecniche e a coltivazioni cerealicolo - foraggiere. A nord - ovest il territorio agricolo ritaglia i confini amministrativi con i comuni di Pianezza e Venaria, a est confina con il comune di Torino, mentre a sud confina con l'ambito del parco agronaturale della Dora.

2. Obiettivi di piano

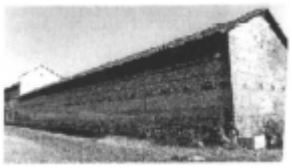
Il piano inserisce il territorio agricolo all'interno del tema più generale definito *I bordi della città* che descrive i luoghi di limite della città costruita, così come il rapporto tra la città e il territorio non urbanizzato e ancora le relazioni, non solo territoriali, con i comuni contermini. Il piano riconosce il territorio agricolo come risorsa da salvaguardare, soprattutto in un contesto come quello collegnese, in cui forti risultano le interferenze con la città metropolitana. Il piano si orienta quindi a promuovere ipotesi di tutela della risorsa ambientale sorrette dall'individuazione di meccanismi volti a diversificare le produzioni e a incrementarne i livelli di produttività.

3. Motori di trasformazione

I motori di trasformazione per la valorizzazione del territorio agricolo possono essere così schematicamente restituiti:

<u>La convenzione di ricerca con la Facoltà di Agraria</u>

Lo studio condotto dalla Facoltà di Agraria ha come obiettivo la definizione di interventi mirati alla riqualificazione, conservazione e protezione dei suoli. In questo contesto si inserisce la verifica del grado di fertilità dei terreni esteso all'intera superficie agraria utile, che consentirà di fornire indicazioni per migliorare le produzioni tradizionali, suggerendo inoltre l'eventuale attitudine e compatibilità di nuove colture, alternative al prevalente attuale indirizzo cerealicolo foraggiero. Altresì rilevante è l'aspetto della prevenzione della perdita di suolo e di fertilità per erosione e dilavamento ovvero della valutazione di compatibilità pedo-ambientale di pratiche agricole quali, ad esempio, lo smaltimento di reflui zootecnici.
E' all'interno di questo studio, fase iniziale di una futura collaborazione continuativa con la facoltà di Agraria, che potranno essere costruiti programmi di incentivazione o riconversione delle aziende esistenti.



<u>Il parco agronaturale della Dora</u>

L'ipotesi di connotare parte del territorio agricolo in termini di parco agronaturale attraversato dal corso della Dora descrive un percorso di riappropriazione dei luoghi del fiume, organizzato lungo le strade interpoderali già esistenti, che assume rilievo anche in relazione al progetto Corona Verde.
Mantenendo la conformazione e i regimi proprietari attuali, il parco agronaturale si prefigura come luogo privato, fruibile dai cittadini senza modificazioni strutturali di rilievo, entro il quale esplicito diventa il rapporto di necessità tra la città costruita e

Il contesto

il territorio agricolo. Qui, percorsi fruitivi che garantiscano la compatibilità con l'attività agricola, accompagnati da percorsi di ricerca volti alla valorizzazione della risorsa ambientale, si porranno come momenti qualificati per la formazione di una allargata cultura ecologica e ambientale.

Il centro servizi nell'ex Ricovero Provinciale di Savonera

Il centro servizi per l'agricoltura accoglie le esigenze espresse dalle associazioni di categoria e rappresenta l'opportunità di attivare iniziative promozionali, formative e informative, anche volte a dare avvio ad azioni concertate di sviluppo economico.
Ulteriori attività si orienteranno alla qualificazione delle produzioni locali volta alla certificazione dei prodotti e alla definizione di un marchio di qualità comune. Dovranno essere ricercate strategie di commercializzazione del prodotto anche attente all'indotto relativo.
Il centro sevizi costruirà inoltre un archivio aggiornato dei sistemi di regimazione idrica e della viabilità interpoderale. Questo consentirà di intervenire capillarmente e di coordinare le operazioni di ripristino e manutenzione.

4. Il progetto

Il progetto per il territorio agricolo si orienta a riscoprire e valorizzare il territorio non urbanizzato, riconoscendone inoltre il valore di risorsa strettamente connessa alla storia della città.
Assicurare la sopravvivenza dell'attività agricola individuando meccanismi di incentivo e/o agevolazione significa mettere in atto politiche consapevoli del fatto che il legame con la terra, la salvaguardia della produzione e la tutela del paesaggio non urbanizzato, si pongono come valori di estremo rilievo.

5. Le Relazioni

Relazioni per le attività complementari ai luoghi dell'agricoltura

Sono considerate complementari le attività che, pur differenti dall'attività specificatamente agricola, si rapportano ad essa con funzione di complemento, attivando sinergie economiche di supporto, incentivando la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e del paesaggio agricolo, promuovendo la fruizione turistica e naturalistica del territorio rurale e la tutela e il benessere degli animali da reddito e da affezione.
Per i luoghi dell'agricoltura, nei limiti di quanto specificato all'art. 8 delle Norme generali, le attività complementari sono:
- attività agrituristica;
- attività di agro-ristorazione;
- mercato dei coltivatori;
- attività di allevamento e addestramento delle razze canine;
- pensioni e rifugi per la tutela e il benessere degli animali;
- fattoria didattica;
- agricoltura sociale;
- ambulatori veterinari;
- spazi e strutture di fruizione ecoturistica;
- esercizi commerciali di vicinato, fino a 250 mq di superficie di vendita.

Il contesto

Le attività complementari sono ammesse unicamente nell'ambito degli edifici esistenti alla data di adozione della Variante n. 15 - purché serviti alla stessa data da adeguate opere di urbanizzazione primaria - per finalità di recupero edilizio, riuso e/o di valorizzazione ambientale e paesaggistica del contesto.

Allo scopo di migliorare l'accessibilità del territorio rurale, ricercandone quindi la fruibilità naturalistica, la localizzazione delle strutture di fruizione ecoturistica dovrà essere accompagnata dal recupero dei percorsi ciclopedonali dell'intorno interessato e dall'individuazione di spazi attrezzati per la sosta ciclopedonale e veicolare su fondo bianco nelle quantità richieste dalla normativa. L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato, ammessi unicamente per ragioni di sinergia economica con l'attività principale agricola e nei limiti dimensionali indicati, è subordinato a interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica da stabilire in apposita convenzione con il Comune, nonché all'esistenza di spazi attrezzati per la sosta veicolare nelle quantità minime richieste. In nessun caso è ammesso un incremento della superficie impermeabilizzata esistente.

Relazioni per lo scavo della cascina Margaria

La porzione di territorio agricolo, localizzata a ridosso della tangenziale in ambito normativo *i luoghi dell'agricoltura* dove l'attività estrattiva ha abbassato il profilo originario del terreno, dovrà essere ripristinata mediante interventi che portino alla risagomatura del profilo del terreno secondo scarpate più naturali, volti al riutilizzo agricolo oppure alla rivegetazione dell'ambito.

Relazioni per centro di compostaggio di Cascina Gay

La porzione di territorio, già adibita a discarica e ora preposta ad ospitare le vasche per il *compost* verde e l'impianto per il recupero del biogas a scopo energetico, utile al monitoraggio della discarica esaurita, dovrà garantire un progressivo ripristino del terreno che conduca alla riplasmatura secondo il profilo naturale e alla trasformazione a verde agricolo, così come previsto da Accordo di Programma.

Relazioni per i luoghi del lavoro di Cascina Gay

Per la porzione di territorio adiacente alla ex discarica - ora individuata come sede idonea alla definizione di un sistema integrato di smaltimento dei rifiuti- e collocata tra la strada provinciale 167 e la tangenziale, particolare attenzione dovrà essere rivolta al rapporto con gli elementi al contorno: verso la tangenziale potranno così essere rivolti i fronti rappresentativi, mentre il confronto con il territorio agricolo dovrà suggerire l'uso di proporzioni architettoniche e materiali costruttivi adeguati, in grado di mediare tra la campagna e l'edificato.

Relazioni per la discarica di Barricalla – località Ciabot Gaj

L'area dove sorge l'Impianto per lo smaltimento di rifiuti pericolosi mediante interramento controllato ha un'estensione di circa 9 ettari in parte destinati all'impianto di interramento e in parte destinati alla viabilità interna ed alle schermature di tipo ambientale.

In direzione sud-ovest è predisposta un'area servizi in cui sono ammesse le seguenti funzioni:

- parcheggi e viabilità;
- sistemazione a verde;
- deposito gasolio e oli combustibili;
- locale disimpegno per personale discarica;
- pesa;
- lavaggio pneumatici;
- stazione meteoclimatica di monitoraggio ambientale;

- vasca di raccolta interrata acque meteoriche;
- vasca impermeabilizzata di stoccaggio percolato;
- serbatoi accumulo emergenze;
- punti di monitoraggio ambientale.

Ai fini dell'applicazione delle norme di carattere generale, la fascia di rispetto di cui all'art. 13.9 è determinata a partire dal limite dell'area effettiva di discarica.

Al termine dei conferimenti dei rifiuti dovranno essere effettuate le opere di ricopertura finale e ripristino ambientale, come previsto dalla normativa vigente e in particolare dal D.Lgs. 13.01.2003 n. 36 "Attuazione della direttiva 1999/31/CE relativa alle discariche di rifiuti" e s.m.i.. L'intervento dovrà essere concluso con l'attuazione della rivegetazione del sito ,da attuarsi con specie autoctone e riferibili, di massima, al contesto paesaggistico planiziale.

Relazioni per la discarica di Barricalla

L'area dove sorge l'Impianto di II categoria, tipo C, per lo smaltimento di rifiuti industriali speciali, tossici e nocivi mediante interramento controllato, ha un estensione di circa 13 ettari in parte destinati all'impianto di interramento e in parte destinati alla viabilità interna ed alle schermature di tipo ambientale. Una parte della discarica è già esaurita ed è stata recuperata a verde.

A completo riempimento della discarica, la porzione di territorio a ridosso dello svincolo tangenziale di corso Regina Margherita, dovrà essere bonificata. Dovranno essere effettuate le opere di ricopertura finale e ripristino ambientale, come previsto dalla normativa vigente e in particolare dal D.Lgs. 13.01.2003 n. 36 "Attuazione della direttiva 1999/31/CE relativa alle discariche di rifiuti".

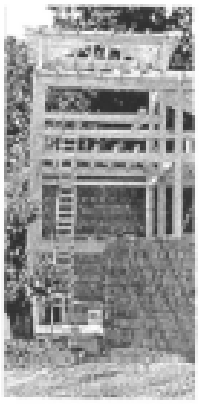
L'intervento potrà portare alla definizione di un ambito a verde pubblico, dove dovrà essere prevista la messa a dimora di alberi ed arbusti autoctoni, di specie con apparato radicale non fittonante, di limitato sviluppo vegetativo e un inerbimento con specie erbacee idonee alle condizioni pedo-climatiche del luogo.

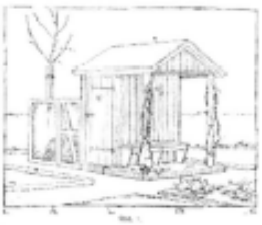
E' ammessa la continuazione dell'attività preesistente attraverso la costruzione del quarto lotto di discarica, la sopraelevazione del terzo lotto e l'estensione del sito con previsione di un'area di servizi afferenti all'attività.

Relazioni per l'impianto tecnologico servizi Barricalla

L'area della superficie di mq. 39.560, collocata all'estremità est del sito destinato ad impianti tecnologici e meglio evidenziata nella tavola dei servizi (codice corrispondente n. 11.2bis), non potrà essere destinata allo smaltimento di rifiuti.

Nell'area sono ammesse le seguenti funzioni previste nel progetto di valorizzazione del sito:
- parcheggi e viabilità;
- sistemazione a verde;
- area da destinare ad eventuale sublotto;
- deposito gasolio e oli combustibili;
- locale gas termici;
- locale disimpegno per personale discarica;
- pesa;
- lavaggio pneumatici;
- stazione meteoclimatica di monitoraggio ambientale;
- vasca di raccolta interrata acque meteoriche;
- serbatoi accumulo emergenze;
- deposito gpl.;





- terna di piezometri di nuova realizzazione.

Ai fini dell'applicazione delle norme di carattere generale, la fascia di rispetto di cui all'art. 13.9 è determinata a partire dal limite dell'area effettiva di discarica Barricalla.

Relazioni per l'impianto di cogenerazione termoelettrica di via Brasile

La nuova centrale di cogenerazione termoelettrica prevista a cavallo del confine amministrativo con il Comune di Torino, con tutte le opere afferenti, dovrà essere
realizzata nel rispetto delle prescrizioni che costituiscono parte integrante dell'Autorizzazione Unica alla realizzazione e all'esercizio dell'impianto rilasciata con Decreto Ministero dello Sviluppo Economico in data 30 giugno 2009, n. 55/03/2009. Qualora si procedesse al completo interramento dell'elettrodotto di collegamento alla linea 220 kV T234 "Pianezza-Leinì", il soggetto gestore è tenuto a depositare presso gli Uffici comunali tutte le elaborazioni utili ai fini dell'adeguamento delle fasce di rispetto corrispondenti all'obiettivo di qualità di cui all'art. 6, comma 1, del D.P.C.M. 8/07/2003.

Relazioni per l'impianto tecnologico di via Venaria: discarica Cascina Margaria

E' consentita la riattivazione della discarica dismessa di località Cascina Margaria per il conferimento di rifiuti non pericolosi ai sensi del D.Lgs. 13/01/2003, n. 36, "Attuazione della direttiva 1999/31/CE relativa alle discariche di rifiuti". La riattivazione dell'impianto, subordinata alla messa in sicurezza dei rifiuti già conferiti precedentemente, è disciplinata dall'Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A.) rilasciata ai sensi del D.Lgs. 18/02/2005, n. 59, con determinazione del Dirigente Servizio Gestione Rifiuti e Bonifiche della Provincia di Torino n. 231-50405/2008 del 3/10/2008. Alla stessa si rimanda per ogni prescrizione in merito.

A completo esaurimento, come previsto dalla normativa vigente, dovranno essere effettuate opere di ricoprimento finale e di ripristino ambientale finalizzate alla rivegetazione dell'ambito e al recupero dell'area, attualmente in stato di degrado.

Relazioni per la realizzazione dell'intervento a carattere commerciale in via Torino-Pianezza: Cascina Canonica

La realizzazione dell'intervento di carattere commerciale in località Cascina Canonica dovrà prevedere un corridoio verde per consentire la creazione di un collegamento tra i luoghi di progetto "il parco agronaturale della Dora" a sud ed "il territorio agricolo" a nord della tangenziale.

La viabilità generale, individuata in sede di PECLI sulla base di due fasi temporali definite, dovrà prevedere a regime tutte le opere specificate con la seconda fase (Fase 2). L'attuazione degli interventi di cui alla Fase 1 non conformi all'assetto definitivo della viabilità è ammessa esclusivamente in via transitoria secondo le previsioni dello strumento urbanistico esecutivo approvato.

I riferimenti possibili

Relazioni per i luoghi della modificazione del tessuto urbano

Il limite orientale del parco è compreso tra il confine del Piano per le aree di insediamento produttivo, *i luoghi della modificazione del tessuto urbano* e la ex SS 24. Il luogo della modificazione del tessuto, al fine di costruire un graduale passaggio tra industria e parco, contiene elementi progettuali di elevata compatibilità

ambientale e paesaggistica.

Relazioni per l'attività estrattiva temporanea in località Cascina Provvidenza

L'attività estrattiva temporanea in località Cascina Provvidenza, individuata cartograficamente in appendice alla presente scheda normativa relativa al territorio agricolo (nel rispetto della perimetrazione indicata nello specifico piano di coltivazione autorizzato), dovrà condurre, a fine coltivazione della cava, al recupero ambientale dell'area con restituzione della stessa alle attività agricole e alle fattispecie previste nell'ambito normativo "I luoghi dell'agricoltura".
L'attività estrattiva avrà pertanto carattere transitorio, con durata massima stabilita nell'autorizzazione, nel rispetto delle disposizioni dettate dalla legislazione vigente in materia.
Il recupero ambientale del sito dovrà restituire l'area priva di contaminazioni. Per ciò che attiene alla matrice suolo, dovrà essere garantito il rispetto delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) di cui alla colonna A, Tabella 1, Allegato 5, Parte IV del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i, tenendo altresì conto di quanto prescritto in sede di procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale e di Autorizzazione all'attività estrattiva.
Per il ritombamento dell'area estrattiva dismessa è consentito l'impiego di terre e rocce di scavo, quali sottoprodotti ai sensi dell'art.184 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e del D.M. 161/2012 e s.m.i, ricadenti in colonna A, Tabella 1, Allegato 5, Parte IV del predetto D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. E' altresì consentito, per l'attività di recupero ambientale (codice R10 di cui al citato Decreto Legislativo), l'impiego di rifiuti secondo le prescrizioni emerse in sede di procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale e di Autorizzazione all'attività estrattiva.

Relazioni per l'attività estrattiva temporanea in località Cascina Provvidenza - Cava Dual

L'attività estrattiva temporanea in località Cascina Provvidenza – Cava Dual, individuata cartograficamente in appendice alla presente scheda normativa relativa al territorio agricolo (nel rispetto della perimetrazione indicata nello specifico progetto di coltivazione e recupero ambientale autorizzato), dovrà condurre, a fine coltivazione della cava, al recupero ambientale dell'area, mediante completo ritombamento e ritorno alle quote del piano campagna, con restituzione della stessa alle attività agricole e alle fattispecie previste nell'ambito normativo "I luoghi dell'agricoltura". L'attività estrattiva avrà pertanto carattere transitorio, con durata massima stabilita nell'autorizzazione, nel rispetto delle prescrizioni autorizzative e delle disposizioni dettate dalla legislazione vigente in materia. Il recupero ambientale del sito dovrà restituire l'area priva di contaminazioni. Per ciò che attiene alla matrice suolo, dovrà essere garantito il rispetto delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) di cui alla colonna A, Tabella 1, Allegato 5, Parte IV del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i, tenendo altresì conto di quanto prescritto in sede di procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale e di Autorizzazione all'attività estrattiva. Per il riempimento del vuoto estrattivo è consentito l'impiego di terre e rocce di scavo quali sottoprodotti ai sensi dell'art.184 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e del D.M. 161/2012 e s.m.i, ricadenti in colonna A, Tabella 1, Allegato 5, Parte IV del predetto D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. È altresì consentito, per l'attività di recupero ambientale (codice R10 di cui al citato Decreto Legislativo), l'impiego di rifiuti, di materie prime secondarie e di rifiuti di estrazione (come definiti dal D.Lgs. n. 117/2008), secondo le prescrizioni emerse in sede di procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale e di Autorizzazione all'attività estrattiva.

6. Ambiti normativi

I luoghi dell'agricoltura individua quei luoghi del territorio agricolo e del parco della Dora ove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro agricolo.
I luoghi dell'agricoltura sono porzioni di territorio periurbano prevalentemente inedificati, limitati da margini a volte incompiuti e/o degradati, interessati dalla progressiva alterazione dell'ambiente rurale a causa dell'avanzare della città. Tali luoghi necessitano di una manutenzione dell'assetto morfologico dei suoli, di una tutela ambientale e riqualificazione paesaggistica "attiva" che salvaguardi ed incentivi lo sviluppo di attività produttive connesse all'agricoltura al fine di valorizzarne il carattere multifunzionale. L'attività agricola infatti, oltre ad assolvere la propria funzione primaria di produzione di beni alimentari, è in grado di fornire servizi secondari utili alla collettività in termini ambientali, sociali (Legge n. 141/2015 *Disposizioni in materia di agricoltura sociale*) e di sicurezza alimentare.
In questo ambito normativo possono essere realizzati interventi di conservazione degli immobili ed interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale l'agricoltura. Sono compatibili con questa destinazione: destinazione residenziale da cambio d'uso e/o recupero di fabbricati ex rurali e attività complementari ai luoghi dell'agricoltura come indicate e disciplinate all'art.8 delle Norme generali.
Gli interventi sono realizzabili in ottemperanza all'articolo 25 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., secondo le disposizioni previste dal D.Lgs. n. 228/2001 *Orientamento e modernizzazione del settore agricolo* e secondo le specifiche normative di settore.
In questo ambito sono presenti:
case e cascine: i luoghi del territorio agricolo ove sono presenti manufatti edilizi prevalentemente con impianto a corte chiusa, oppure manufatti organizzati in linea con corte o aia su uno dei fronti.
capannoni rurali: edifici adibiti al ricovero degli animali a delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Sono ammessi anche interventi di modificazione del tessuto esistente volti a costruire strutture e attrezzature per la produzione, la conservazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli.
vivai e serre: i luoghi del territorio agricolo preposti ad ospitare attività florovivaistiche e l'edificato afferente alla conduzione di tale attività-commercializzazione del prodotto, rimessaggio attrezzi, residenza del conduttore dell'attività, così come articolati e disciplinati all'art. 8 delle Norme generali.
manufatti temporanei: strutture leggere, diverse dalle serre, necessarie per le utilizzazioni di breve durata strettamente legate alle attività agricole e complementari e con i requisiti indicati all'art. 8 delle Norme generali.
luoghi del lavoro in area impropria: edifici già esistenti o condonati alla data di adozione del piano, con destinazione produttiva, presenti nei luoghi di progetto Il territorio agricolo e Il parco agronaturale della Dora.
attività estrattiva temporanea in area agricola: luogo del territorio agricolo ove è presente l'attività estrattiva nel rispetto della perimetrazione indicata dallo specifico piano di coltivazione autorizzato e nei limiti temporali definiti dall'autorizzazione alla coltivazione della cava.

i luoghi del lavoro individua quei luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione i luoghi del

lavoro , siano essi uffici , magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio. Destinazione principale luoghi del lavoro. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente.
Per i luoghi del lavoro già esistenti alla data di approvazione del presente progetto, sono ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente nel rispetto dell'art.14 delle norme generali "Limitazione delle emissioni atmosferiche nell'acqua e nel terreno".
I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto preliminare di piano, sono distinti in due categorie. La categoria P comprende ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali e produttive, alle attività terziarie integrate, all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime.
La categoria T comprende ciò che è relativo alle attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, ai pubblici esercizi, all'artigianato di servizio, alle libere professioni, al credito e alle assicurazioni, alla direzionalità, alla ricettività alberghiera, alle attività congressistiche ed espositive, alla cultura e al tempo libero.
i luoghi della modificazione del tessuto urbano individuano porzioni di territorio, un tempo caratterizzate da un determinato assetto urbanistico e da stabiliti equilibri funzionali e che, in seguito alla perdita dei caratteri originari, hanno reso necessari interventi di riqualificazione, riassetto e completamento del tessuto urbano.
In tali aree le destinazioni d'uso ammesse sono sia il produttivo (P) che il terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T) che il residenziale (R): all'interno dell'ambito, per i sub-ambiti di intervento diretto denominati aree di modificazione, sono costruite apposite schede progettuali che devono avere il contenuto di piano particolareggiato ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i. In tal caso gli interventi potranno essere attuati direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. In alternativa, sarà comunque possibile operare tramite S.U.E. Tali aree sono considerate di categoria B e C secondo il D.M. 2.4.68 n. 1444, di ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 lett. e, g della L.R. 56/77 e s.m.i..
i servizi individua, specificandone la denominazione, i luoghi destinati a servizi, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città. Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale e a scala sovracomunale.
La superficie complessiva destinata a servizi nell'ambito è pari a mq. 145.872
gli impianti tecnologici individua luoghi della città ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluimento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, di deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione, di smontaggio dei prodotti. E' ammessa la commercializzazione dei prodotti dello smontaggio. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali.

6.1 Modalità di intervento

L'ambito è da considerare classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art. 2 lettera E, e ai sensi dell'art. 25 della legge 56/77 e s.m.i. sulla "Tutela e uso del suolo".
Sono ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle norme generali.
Ai sensi del medesimo articolo, sono ammessi interventi una tantum per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dal filo della strada

provinciale 176 e per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto della tangenziale.

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente

I luoghi dell'agricoltura:
Gli interventi sono attuati con strumento diretto. Sono attuati con strumento convenzionato allorché vi sia dismissione di area a servizi, nei casi previsti dalle norme generali e/o nei casi di particolare complessità indicati all'art. 49, comma 4, L.r. 56/77 e smi.
Per gli interventi di conservazione del tessuto edilizio connessi al riuso residenziale di fabbricati rurali in disuso, la superficie a servizi da cedere o monetizzare ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 è pari a 29 mq/abitante.
Nell'ambito degli interventi di recupero degli immobili esistenti e/o di valorizzazione ambientale e paesaggistica del contesto, l'insediamento di attività complementari ai luoghi dell'agricoltura riconducibili alla destinazione di luogo del lavoro di categoria T, comporta cessione o monetizzazione di aree a servizi nella misura dell'80% della slp dedicata. Sono fatte salve le dotazioni aggiuntive a parcheggio previste per le attività di somministrazione dalla specifica normativa di settore. Per gli esercizi commerciali di vicinato è consentita la monetizzazione del 50% della quota a servizi richiesta, mentre la restante quota, destinata a parcheggio, deve essere garantita in loco, anche su aree assoggettate all'uso pubblico.
case e cascine: è sempre ammessa la ristrutturazione edilizia con aumento di superficie lorda di pavimento all'interno della sagoma degli edifici e il riutilizzo dei corpi di fabbrica esistenti, quali fienili, porticati e annessi rustici, qualora essi risultino in disuso in quanto inadeguati rispetto alle attuali esigenze funzionali alle attività agricole e di conduzione del fondo.
Laddove non sia consentito l'intervento di sostituzione edilizia, il recupero delle superfici lorde di pavimento deve avvenire con la conservazione delle strutture degli edifici principali esistenti. Nell'ottica di ridurre il consumo di suolo e le superfici impermeabilizzate, è ammesso il riutilizzo, in termini di slp, della superficie coperta derivante dalla demolizione dei capannoni agricoli esistenti in disuso e delle strutture secondarie di pertinenza quali pollai, porcilaie, depositi, annessi rustici. La riedificazione di dette superfici è consentita nel limite massimo complessivo di mq 200 di slp e deve avvenire in continuità con gli edifici principali e con riduzione dell'impronta a terra. Non sono ammesse nuove costruzioni isolate che modifichino l'impianto planimetrico originario.
Gli interventi di recupero dovranno realizzarsi nel rispetto dell'uso dei materiali e della originaria composizione di facciata. Le ristrutturazioni dovranno sempre rendere riconoscibile la distinzione tra corpo di fabbrica principale e rustici annessi. I parcheggi possono essere realizzati unicamente all'interno della struttura degli edifici esistenti, o a raso, anche riutilizzando edifici annessi e tettoie esistenti.
Al fine di abitare i sottotetti sono inoltre ammessi interventi di modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture, che non dovranno comunque essere superiori al metro, così come è possibile l'utilizzo della superficie del sottotetto purché direttamente collegata al piano sottostante. In caso di ristrutturazione edilizia, l'intervento di demolizione e ricostruzione è limitato alla fattispecie indicata all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Nell'ambito della conservazione degli immobili e del tessuto edilizio esistente, per le case e cascine del territorio agricolo sono inoltre ammessi Interventi una tantum così come definiti all'articolo 10.1 delle Norme generali.

-la modificazione del tessuto edilizio esistente

Per i luoghi dell'agricoltura:
Gli interventi sono attuati con strumento diretto. Sono attuati con strumento convenzionato allorché vi sia dismissione di area a servizi, nei casi previsti dalle norme generali e/o nei casi di particolare complessità indicati all'art. 49, comma 4, L.r. 56/77, nonché previa approvazione del Progetto Unitario di cui all'art.11 delle Norme generali in tutti i casi individuati. Per gli interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente connessi al riuso residenziale di fabbricati rurali in disuso, la superficie a servizi da cedere o monetizzare ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 è pari a 29 mq/abitante.
case e cascine: l'intervento di sostituzione edilizia sugli edifici principali è ammesso per motivate ragioni di carattere strutturale, funzionale, energetico e/o igienico connesse al riuso abitativo dei fabbricati rurali in disuso, limitatamente agli immobili non sottoposti a vincoli di natura storica, paesaggistica, monumentale o ambientale, non individuati dal PRGC ai sensi dell'art. 24 della L.r. 56/77 e non rilevanti dal punto di vista documentario. Nell'ambito dell'intervento è consentita la riedificazione integrale della slp potenzialmente realizzabile all'interno della sagoma esistente da demolire. L'intervento di sostituzione deve comunque mantenere il filo edilizio principale e conservare l'impianto compositivo, i caratteri, le tipologie e gli eventuali elementi di pregio esistenti.
Nell'ottica di ridurre il consumo di suolo e le superfici impermeabilizzate, è ammesso il riutilizzo, in termini di slp, della superficie coperta derivante dalla demolizione dei capannoni agricoli esistenti in disuso e delle strutture secondarie di pertinenza quali pollai, porcilaie, depositi, annessi rustici. La riedificazione di dette superfici è consentita nel limite massimo complessivo di mq 200 di slp e deve avvenire in continuità con gli edifici principali e con riduzione dell'impronta a terra. Non sono ammesse nuove costruzioni isolate che modifichino l'impianto planimetrico originario. Non sono ammesse autorimesse interrate.
Nei casi in cui l'intervento di sostituzione edilizia, laddove consentito, sia motivato da interferenze con infrastrutture pubbliche o di pubblica utilità esistenti e/o in progetto, è ammessa la riedificazione fuori fascia in arretramento. In ragione della necessità di garantire il rispetto dei principi insediativi del contesto, tale fattispecie è subordinata a preventiva approvazione di Progetto Unitario. Nell'ambito del territorio agricolo, sono altresì subordinati a preventiva approvazione di Progetto Unitario, e in aggiunta a parere obbligatorio della Commissione Locale per il Paesaggio ex art. 148 D.Lgs. 42/2004 e art. 4 L.r. 32/2008, tutti gli interventi di sostituzione edilizia sulle cascine *Baricalla, Bergera, Cascinotto, Dorera, Gaj, Margaria, Marocchina, Provvidenza*.
manufatti temporanei: l'inserimento di manufatti temporanei è consentito alle attività agricole e complementari nei limiti di 30 mq di superficie coperta per unità aziendale.
attività estrattiva temporanea in area agricola: si richiama quanto indicato nella specifica relazione "Relazioni per l'attività estrattiva in località Ciabot Gay" di cui al punto 5, nel rispetto dell'individuazione cartografica riportata in appendice alla presente scheda normativa Il territorio agricolo.

Per i luoghi del lavoro:
Cascina Gay:
- per i luoghi del lavoro della categoria P, i servizi da cedere o monetizzare sono

quelli previsti dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i., pari al 10% della superficie fondiaria, non è ammessa la trasformazione da P a T.
luoghi dell'agricoltura in area impropria: Per tali luoghi sono ammessi, ove non altrimenti specificato, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento una tantum, così come definiti al successivo articolo 10.1 case e cascine nei luoghi dell'agricoltura.

Parametri
case e cascine nei luoghi dell'agricoltura:
Superficie coperta massima: pari all'esistente
Altezza massima: pari all'esistente + 1 metro per adeguamento altezza locali sottotetto
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 6 m
Distanze minime dai confini: Dc = 5 m
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,35 mq/mq della Slp
Superficie permeabile all'interno del lotto: 20 % della Sf
*per i luoghi del lavoro (*Cascina Gay)*:*
Indice fondiario: If = 0,4mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0.45 mq/mq
Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 15 m
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq della Slp
Superficie permeabile all'interno del lotto: 10 % della Sf

Luoghi del lavoro in area impropria: per i luoghi del lavoro riconosciuti come impropri rispetto all'organizzazione del territorio agricolo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di demolizione senza ricostruzione. Sono inoltre ammessi Interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle Norme generali.
Il cambiamento di destinazione d'uso con destinazione d'uso compatibile con la destinazione principale *l'agricoltura* è sempre ammessa.
attività estrattiva temporanea in area agricola: si richiama quanto indicato nelle specifiche "Relazioni per l'attività estrattiva in località Cascina Provvidenza" e "Relazioni per l'attività estrattiva in località Cascina Provvidenza - Cava Dual" di cui al punto 5, nel rispetto dell'individuazione cartografica riportata in appendice alla presente scheda normativa *Il territorio agricolo*.

- la modificazione del tessuto urbano

I luoghi dell'agricoltura:
capannoni rurali: gli interventi di conservazione dell'immobile dovranno comportare sempre anche un recupero ambientale del manufatto.
E' vietata la costruzione di nuovi capannoni agricoli isolati. E' data possibilità di costruire nuovi capannoni agricoli contigui a edifici esistenti; dovrà essere rivolta particolare attenzione a un coerente inserimento planimetrico e ad una definizione progettuale che valorizzi il contesto e le preesistenze.

Tali interventi sono soggetti a permesso convenzionato attraverso il quale verranno stabilite quantità e modalità di attuazione; tali quantità non potranno comunque superare i seguenti limiti *If =0.015 mq/mq* . Sono pure vincolati al parere della Commissione Locale Paesaggio, come previsto dall'art. 24 della Legge regionale 56/77 e s.m.i. La realizzazione di nuovi edifici rurali (case e cascine) è ammessa unicamente, coerentemente a quanto stabilito dall'art. 25 della L. 56/77 e smi, per i luoghi dell'agricoltura in area impropria. Gli indici sono quelli fissati dalla legge urbanistica regionale. L'intervento è subordinato ad apposita convenzione ai sensi dell'articolo 49 della legge regionale della 56/77 e s.m.i., al comma 12d) e non potranno perciò superare i seguenti limiti *If =0.006 mq/mq;* al fine di disciplinarne le modalità, i requisiti e i tempi.
vivai e serre: Le serre e i vivai di nuova edificazione dovranno configurarsi come strutture leggere, caratterizzate dal ricorso a tecniche costruttive semplici e dall'uso di materiali biocompatibili. Per le strutture portanti dovranno essere privilegiati elementi lignei o in ferro. L'installazione della serra non deve mutare il bilancio idrico del terreno; la superficie interessata da queste attrezzature deve garantire la massima permeabilità. La massima superficie lorda di pavimento afferente la residenza e le attività di commercializzazione del prodotto non potrà superare i 300 mq per ogni attività. L'intervento è subordinato a rilascio di permesso convenzionato, oltre all'ottenimento del parere della Commissione Locale Paesaggio, come previsto dall'art. 24 della Legge regionale 56/77 e s.m.i.

i luoghi del lavoro:
territorio agricolo - Area Cascina Canonica
- per i luoghi del lavoro della categoria T commerciale, i servizi da cedere sono pari a mq. 37.802 quantificati secondo gli standards di legge.
E' inoltre prevista la cessione di una superficie a servizi pari a mq 65.097 da destinare a parco, nonché l'assoggettamento ad uso pubblico di un'area per la costituzione di una fascia verde pari a mq 8.021.

Parametri:
per i luoghi del lavoro (nel territorio agricolo area Cascina Canonica):
S.L.P. massima = 33.000 mq (di cui Sv massima = mq. 20.000)
Rapporto di copertura Rc = 0.60 mq/mq
Altezza massima edifici: 16 m
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 10 m
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq della Slp
Superficie permeabile all'interno del lotto: 15 % della Sf

La modificazione del tessuto urbano

tabella relativa al comparto da attuare attraverso P.E.C.

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

superficie del comparto	mq. 186.450
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	mq. 55.857
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto di cui:	
- parco-corridoio verde del parco agronaturale della Dora	mq. 65.097

- parcheggio	mq. 37.802
- area privata assoggettata all'uso pubblico ai sensi dell'art. 21 Legge Regionale 56/77 per la realizzazione di una fascia verde di mitigazione ambientale (a manutenzione privata)	mq. 8.021
- area per sedime stradale	mq. 19.673
Totale superficie territoriale	mq. 186.450

gli impianti tecnologici

centro di compostaggio di Cascina Gay

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

la discarica di Barricalla

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

l'impianto di cogenerazione termoelettrica di via Brasile

Si richiamano integralmente le prescrizioni contenute nel Decreto di autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico n. 55/03/2009 del 30/06/2009.

la discarica di Barricalla – località Ciabot Gaj

La fascia di rispetto della discarica per rifiuti pericolosi "Barricalla" è definita in sede di Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A.) rilasciata ai sensi del Titolo III-bis del D.Lgs. 152/2006. All'interno della fascia di rispetto sono ammesse unicamente piantumazioni con finalità ecologiche e paesaggistiche, sistemazioni a verde, parcheggi e servizi ad uso delle attrezzature. È consentita la continuazione delle attività agricole esistenti. Laddove l'accostamento degli ambiti normativi "gli impianti tecnologici" e "i luoghi dell'agricoltura" non sia mediato dalla presenza di aree a servizi afferenti all'impianto, deve essere garantita, lungo i confini dell'ambito destinato all'invaso di discarica, una fascia di siepi multiplanari strutturate con funzione di quinta paesaggistica e filtro ecologico. Al termine dell'esercizio dell'impianto dovranno essere effettuate le operazioni di recupero finale a verde - con possibilità di inserire dei pannelli fotovoltaici - e la gestione, nel successivo periodo, del pompaggio del percolato e della manutenzione delle aree piantumate ed attrezzate a verde pubblico. È fatta salva la possibilità di mantenere in sito i servizi strettamente funzionali alla fase di post-esercizio della discarica, purché adeguatamente schermati dalle piantumazioni previste.

l'impianto tecnologico di via Venaria: discarica Cascina Margaria

A completo riempimento, come previsto dal D.Lgs. 13/01/2003, n. 36, "Attuazione della direttiva 1999/31/CE relativa alle discariche di rifiuti", dovranno essere effettuate le necessarie opere di ripristino ambientale nonché previsti gli idonei programmi di gestione post-operativa finalizzati alle attività di manutenzione e di monitoraggio, così come previsto

dall'Autorizzazione Integrata Ambientale n. 231-50405/2008 del 3/10/2008.

Parametri
Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della Slp
Per tutti gli interventi che non prevedono il reperimento, in loco, di parcheggi pubblici, si prescrive una quota aggiuntiva di parcheggi privati, a raso e non coperti, pari a 0,10 mq/mq della Slp. Nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale (con riferimento alla disciplina del verde privato) è ammessa la possibilità di computare detta quota aggiuntiva - quando non altrimenti collocabile - in sovrapposizione alla superficie permeabile prevista. In tal caso, la sistemazione della superficie corrispondente dovrà essere congrua al soddisfacimento funzionale di entrambi i parametri.

Capannoni rurali :
Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m
Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 15 m
Vivai e serre:
Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m
Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 5 m
Distanza da eventuali preesistenze o da nuove costruzioni sullo stesso fondo De= 5 m
Numero massimo piani fuori terra per la residenza: 2 piani
Altezza massima fabbricati residenziali: 7 m

i luoghi della modificazione del tessuto urbano
I parametri urbanistici ed edilizi e le prescrizioni edilizie e compositive sono riportate nella **Scheda Normativa** e nella **Scheda Progettuale** allegata, denominata "Area di modificazione 2. PRIMA INDUSTRIE".

6.2 Prescrizioni particolari

La composizione degli elementi di facciata (aperture, allineamenti, fasce marcapiano....) deve tenere conto degli allineamenti già esistenti, dei rapporti dimensionali delle bucature, del rapporto pieno e vuoto che esse realizzano sulla massa muraria, dell'aggetto di balconi, cornici, mensole e cornicioni, della presenza di zoccolature, delle finiture. La verifica dei rapporti aereoilluminanti dovrà essere cercata senza snaturare l'equilibrio della facciata.
E' sempre ammessa la riapertura di finestre preesistenti murate.
Le murature in laterizio o pietra a vista, dovranno sempre essere preservate. Eventuali decorazioni pittoriche, così come edicole votive, dovranno essere conservate e restaurate. Le murature saranno in laterizio a vista o intonacate, pietra a vista, blocchi in cemento, in legno.
<u>Balconi, davanzali, soglie</u>
Balconi, davanzali, soglie dovranno essere in pietra naturale non lucidata , a spacco o, eventualmente, a taglio sega, o in legno dove questo sia un materiale già presente; negli edifici dove è ammessa la ristrutturazione edilizia, sono pure ammessi balconi con soletta in cemento armato purché di spessore inferiore a 12 cm.

Verande
Le verande, la cui realizzazione è ammessa solo all'interno delle corti, dovranno essere con serramenti in ferro (non scatolare) o in legno, i sistemi di oscuramento o di protezione dovranno essere realizzati in legno naturale scuro o verniciato o in ferro pieno verniciato.

Portoni e finestre

I serramenti di portoni e finestre, le ante dei portoni e i sistemi di oscuramento delle finestre dovranno essere in legno naturale scuro verniciato o tinto. Non sono ammesse tapparelle avvolgibili, saracinesche metalliche, serramenti in alluminio, scatolare di ferro o pvc. Le cornici alle aperture sono ammesse dove queste siano un elemento caratterizzante; cornici in intonaco sono comunque ammesse.

Zoccolature

Le zoccolature, sono ammesse laddove già esistenti; potranno essere realizzate in pietra naturale a spacco di spessore almeno di 6 cm o in intonaco.

Interventi sulle murature: pietra a vista e superfici intonacate

I muri perimetrali dei complessi delle cascine, sovente in pietra a vista, segnano fortemente l'immagine dell'abitato. Ancora in numerosi casi le murature conservano la composizione originaria in ciottoli di fiume con ricorsi in mattone e sono prive di bucature. Le murature in pietra a vista sono sempre da conservare nella originaria tessitura provvedendo alla necessaria pulizia e ripresa dei giunti.

Nel trattamento delle superfici intonacate vanno utilizzati intonaci a calce e le coloriture devono essere realizzate con tinte naturali (terre naturali e polvere di pietra) nelle gamme di colore del bianco, avorio, ocra o giallo chiaro, ambra.

Non è ammesso l'utilizzo di intonaci cementizi o sintetici, né l'uso di tinte a base di resine sintetiche. E' altresì vietata la realizzazione di intonaci con trattamento a falso rustico: lacrimati, graffiati, a buccia d'arancia, e simili. Eventuali decorazioni pittoriche, graffite, o ad affresco devono essere conservate e restaurate.

In assenza di basamento in pietra, la necessaria protezione degli intonaci potrà essere realizzata con un intonaco cementizio ad alto contenuto di cemento per un'altezza di 60 cm dalla quota strada.

Impianti e reti tecnologiche

Gli interventi manutentivi e integrativi volti alla rifunzionalizzazione e alla messa a norma di impianti e reti tecnologiche – luce, gas, telefonia, reti cablate – dovranno essere effettuati mediante redazione di progetto coordinato tra le diverse utenze in modo tale da evitare sovrapposizioni incongruenti. Gli impianti e gli allacciamenti, così come i volumi tecnici – contatori, centraline, pozzetti di ispezione, caldaie, impianti di condizionamento - dovranno essere posizionati, ove possibile, verso la corte interna. Tali interventi dovranno far parte integrante del progetto e specificati negli elaborati grafici.

Recupero dei materiali edilizi

Negli interventi soggetti a ristrutturazione con prescrizioni particolari devono essere conservati e recuperati nelle forme e nei materiali esistenti: tetti, manti di copertura, solai, pavimentazioni interne, controsoffitti, intonaci, decorazioni, inferriate. Negli altri tipi di intervento o, comunque, dove il recupero non risulti possibile, strutture e materiali dovranno essere conservati in modo da permetterne il riutilizzo anche in altre situazioni.

Fittoni, paracarri o altri elementi caratterizzanti lo spazio pubblico devono comunque essere conservati.

Serbatoi di gas liquefatti

La collocazione di serbatoi per gas liquefatti, è ammessa purché in interrati o all'interno degli annessi rustici.

Recinzioni
A protezione delle proprietà private sono unicamente ammesse recinzioni a giorno, coadiuvate dalla presenza di siepi a verde.

Elaborati da presentare per la richiesta di concessione edilizia:
Ad ogni richiesta di concessione dovranno, al fine di consentire un'accurata verifica dello stato di fatto, essere allegati i seguenti elaborati:
rilievo dello stato di fatto, in scala 1:100 comprensivo di piante, prospetti, sezioni;
inquadramento territoriale in scala 1:2000;
demolizioni costruzioni, in scala 1:100;
progetto, in scala 1:100;
dettagliato rilievo fotografico.

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

i luoghi della modificazione del tessuto urbano -
SCHEDE PROGETTUALI

SCHEDA NORMATIVA

SEZIONE 1

Parte 1a

DATI CATASTALI (da visura)
F.io 2 - p.la n. 42 (sup. mq 8.465)
F.io 2 - p.la n. 56 (sup. mq 631)
F.io 2 - p.la n. 57 (sup. mq 17.814)
F.io 2 - p.la n. 187 (sup. mq 8.304)
F.io 2 - p.la n. 309 (sup. mq 8.198)
F.io 2 - p.la n. 312 (sup. mq 394)
F.io 2 - p.la n. 897 (sup. mq 10.491)
F.io 2 - p.la n. 898 (sup. mq 2.124)
F.io 2 - p.la n. 900 (sup. mq 2.726)
TOTALE (sup. mq 59.128)

F.io 2 - p.la n. 309 (sup. mq 38 fabbricato)

DESCRIZIONE
Area privata a destinazione agricola con una produzione incentrata esclusivamente sulla semina e raccolta di monocoltura cerealicola, mais coltivato ad uso alimentare e foraggiero.
Altri elementi che concorrono alla caratterizzazione dell'area sono alcuni canali di irrigazione, localmente denominati bealere, filari di alberi ad alto fusto posti in alcune particelle a delimitare i confini delle singole proprietà, esemplari di alberi da frutto, in numero esiguo, piccole porzioni residuali prossime alla sede stradale caratterizzate dalla presenza di vegetazione spontanea arborea ed arbustiva alloctona priva di gestione forestale o interventi di manutenzione.

OBIETTIVI
Rilocalizzare l'attività della società PRIMA INDUSTRIE S.p.A.,azienda che attualmente ha sede ed opera nello stabilimento di via Antonelli 32 a Collegno.
L'intervento comprende la costruzione di un nuovo edificio nel quale saranno ricollocate le attività direzionali, di servizio e produttive oltre ad aree a servizi pubblici e privati destinate a parcheggi ed a verde.

SEZIONE 2

PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - S.U.E.

Parte 2a

PARAMETRI URBANISTICI

(St) Superficie territoriale: 59.128 mq

(It) Indice territoriale 0,45 mq SLP/mq St

(SLP) Superficie Lorda di Pavimento: 26.607,60 mq

(Sc) Superficie Coperta 50%Sf

(Rc) Rapporto di Copertura Sc/Sf): 50%

SEZIONE 3

ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

REGOLE EDILIZIE E COMPOSITIVE - Dati planovolumetrici (allegata SCHEDA GRAFICA)

Destinazione aree per servizi pubblici
S/P Parcheggi, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus,* L. Farnia - *Quercus robur L.*, Acero campestre - *Acer campestre L.*).
S/V Verde attrezzato, superficie permeabile da trattare a verde e alberature autoctone *(*Salice bianco - *Salix alba L.,* Salice da vimini - *Salix Viminalis L.,* Ontano nero - *Alnus glutinosa,* Faggio comune - *Fagus sylvatica L.,* Olmo campestre - *Ulmus minor Miller,* Biancospino - *Crataegus monogyna Jacq,* Ciliegio - *Prunus avium L.,* Corniolo - *Cornus mas L.*, Gelso nero -*Morus nigra L.,* con percorsi pedonali e/o ciclabili, aree di sosta.

Destinazione aree per servizi privati
Parcheggi 40% SLP ai sensi della L. 122/89, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus,* L. Farnia - *Quercus robur L.*, Acero campestre - *Acer campestre L.*).
Verde 20% Sf, superficie permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus,* L. Farnia - *Quercus robur L.*, Acero campestre - *Acer campestre L.*).
Sul fronte della palazzina uffici, in affaccio sulla ex SS24 ed a schermatura dell'edificio produttivo, si dovrà realizzare un doppio filare di alberi con l'impiego di esemplari ad alto fusto con un alto livello di copertura fogliare e un tasso di sviluppo medio-alto quali il Cipresso di Lawson *(Chamaecyparis lawsoniana Parl)* alternato al Pioppo nero *(Populus nigra L.).*

Facciate palazzina uffici.
L'edificio dovrà avere il massimo sviluppo longitudinale est – ovest in affaccio sulla ex SS24.
Sulla facciata principale si dovranno evidenziare elementi compositivi e le funzioni contenute nell'edificio attraverso un linguaggio architettonico uniforme ed opportunamente differenziato in termini di materiali e/o di trattamento superficiale e volumetrico.
Si dovranno privilegiare soluzioni con "parete ventilata" con rivestimenti in coloriture naturali.
Tutti i fronti dell'edificio dovranno essere trattati equamente in termini di forma, finiture superficiali e di coloritura.

Facciate capannone
L'involucro dell'edificio dovrà privilegiare - compatibilmente con le lavorazioni contenute e con la sicurezza – l'utilizzo di rivestimenti metallici, uniformi per coloritura e materiale, la realizzazione di vetrate che favoriscano la vista verso l'esterno.
Tutti i fronti dell'edificio dovranno essere trattati equamente in termini di forma, finiture superficiali e di coloritura.

Tetti e coperture
Le coperture della palazzina uffici dovranno privilegiare parziali soluzioni a verde e pannelli fotovoltaici.
Il rivestimento del capannone dovrà mascherare l'estradosso della copertura dell'edificio e gli eventuali impianti tecnologici posizionati sulla copertura.
La finitura della copertura del capannone dovrà essere realizzata con guaine di colore naturale.

Prestazione energetica degli edifici
Palazzina uffici: rispetto dell'EPi calcolato secondo i limiti del Piano Stralcio regionale.
Capannone industriale: riduzione del 10% sull'EPi calcolato secondo il D.Lgs. 311/06 e s.m.i..
Obbligo di utilizzo del fotovoltaico, per una produzione minima di 7KW.
Obbligo per la palazzina uffici ad installare il recuperatore di calore anche al di sotto dei 200 mc/h di ricambio d'aria.
Obbligo sugli impianti di condizionamento sistema del free-cooling.

Recinzioni
Le recinzioni, ovunque necessarie, dovranno essere realizzate con materiali omogenei e adatti alle scelte compositive dei fabbricati.

Parte 1b

PROCEDURA DI ATTUAZIONE
Strumento Urbanistico Esecutivo – SUE – di iniziativa pubblica o privata;
Permesso di Costruire Convenzionato.
Per poter attuare gli interventi tramite Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni (comprese quelle della sezione 3) contenute nella presente scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. e meglio dettagliata nella tavola grafica allegata.
In fase di attuazione possono essere individuati comparti edificatori da parte del Comune o dei soggetti privati proponenti (rif. Art. 46 L.U.R. e s.m.i.).

NB: Le superfici riportate nella scheda derivano dai dati in possesso dell'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di richiesta di permesso di costruire convenzionato, dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.

Parte 2 b

PARAMETRI EDILIZI

Destinazioni d'uso:

(P) Produttivo, ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa, la ricerca tecnologica e le attività inerenti lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime.

Fabbisogno minimo aree a standard Art. 21 L.R. 56/77

Aree e attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi 30% St:: 17.738,40 mq
(di cui max 10% da monetizzare nel caso di viabilità interna all'area)

Altezza massima edifici: 13 mt all'intradosso del solaio ed esclusi volumi tecnici.

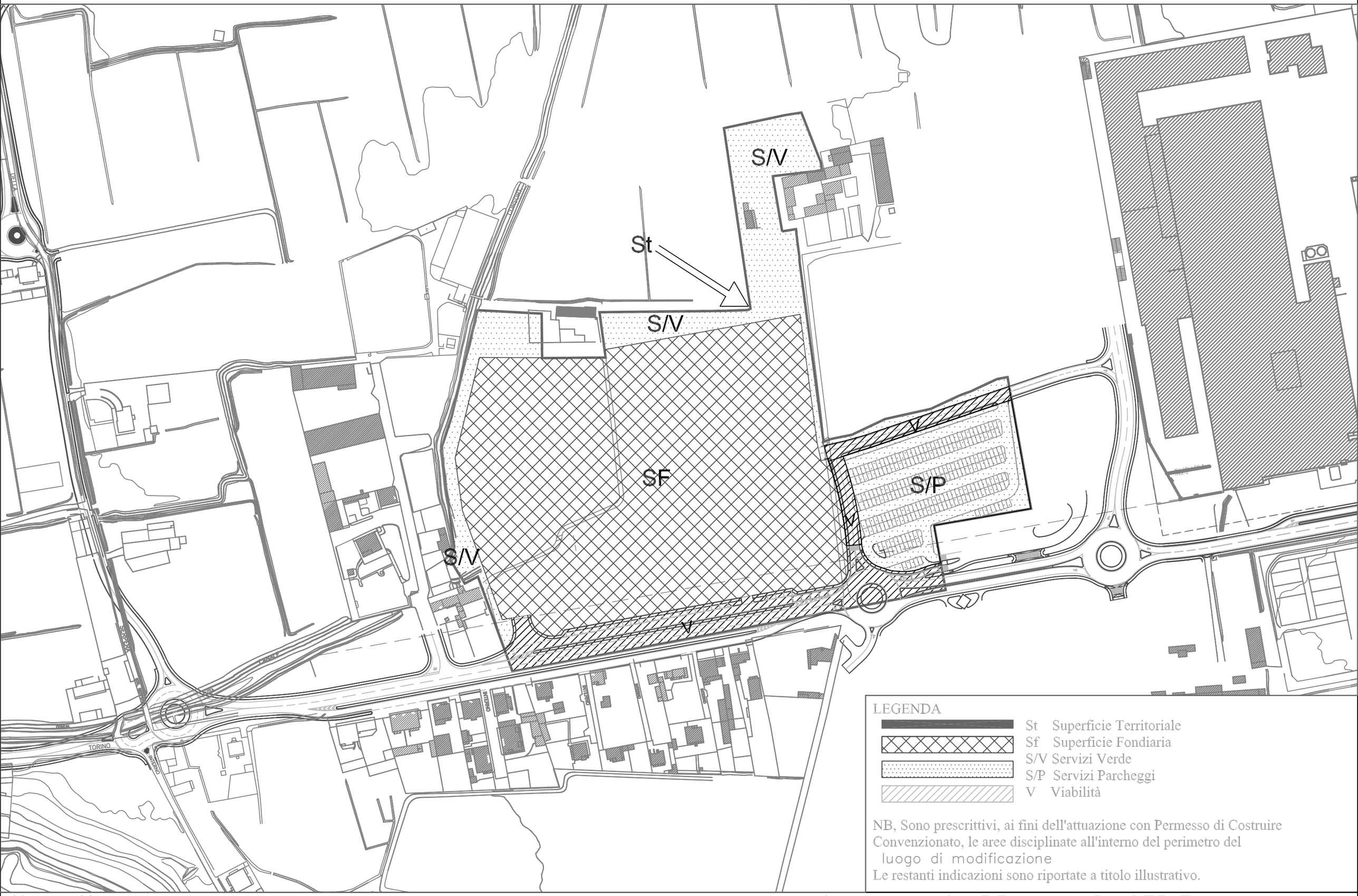
Allineamenti: palazzina uffici fronte ex SS24

Distanza tra i confini: 7.5 mt

Distanza tra gli edifici: 10 mt , anche tra pareti non finestrate.

1 I luoghi della modificazione del tessuto urbano individua quelle porzioni di territorio comunale, considerate di categoria B e C secondo il D.M. 2.4.68 n. 1444, da sottoporre a ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. Per esse il P.R.G.C. Individua aree di modificazione, opportunamente perimetrale, disciplinate da schede progettuali che possono avere i contenuti di Piano Particolareggiato ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i. (Superficie Territoriale, Indice Territoriale, altezze massime edifici, distacchi fra edifici, aree da dismettere a servizi, concentrazioni edilizie con relative destinazioni d'uso). Nel caso in cui le schede abbiano i contenuti di piano particolareggiato, gli interventi potranno essere realizzati direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.; in alternativa, sarà comunque possibile ricorrere a S.U.E.

SCHEDA GRAFICA (allegata alla SCHEDA NORMATIVA -SEZIONE 3)



LEGENDA

- St Superficie Territoriale
- Sf Superficie Fondiaria
- S/V Servizi Verde
- S/P Servizi Parcheggi
- V Viabilità

NB, Sono prescrittivi, ai fini dell'attuazione con Permesso di Costruire Convenzionato, le aree disciplinate all'interno del perimetro del luogo di modificazione
Le restanti indicazioni sono riportate a titolo illustrativo.

Appendice alla scheda normativa *Il territorio agricolo*:
individuazione cartografica delle attività estrattive temporanee in area agricola

Attività estrattive temporanee in località Cascina Provvidenza
Estratto Carta Tecnica Comunale – fuori scala

dove la città incontra il fiume

Il parco agronaturale della Dora

Il Parco agronaturale della Dora

1. Ambito d'intervento

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

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

2. Obiettivi di piano

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

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

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

3. Motori di trasformazione

I motori di trasformazione per la valorizzazione del territorio agricolo possono essere così schematicamente restituiti:

<u>La convenzione di ricerca con la Facoltà di Agraria</u>

Lo studio condotto dalla Facoltà di Agraria ha come obiettivo la definizione di interventi mirati alla riqualificazione, conservazione e protezione dei suoli. In questo contesto si inserisce la verifica del grado di fertilità dei terreni esteso all'intera superficie agraria utile, che consentirà di fornire indicazioni per migliorare le produzioni tradizionali, suggerendo inoltre l'eventuale attitudine e compatibilità di nuove colture, alternative al prevalente attuale indirizzo cerealicolo foraggiero. Altresì rilevante è l'aspetto della prevenzione della perdita di suolo e di fertilità per erosione e dilavamento, ovvero della valutazione di compatibilità pedo-ambientale di pratiche agricole quali, ad esempio, lo smaltimento di reflui zootecnici.

E' all'interno di questo studio, fase iniziale di una futura collaborazione continuativa con la facoltà di Agraria, che potranno essere costruiti programmi di incentivazione o riconversione delle aziende esistenti.

Il contesto

Il progetto di Fattoria Sociale Savonera

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

La promozione di forme diverse di tutela ambientale, la predisposizione di percorsi didattici protetti, la valorizzazione delle radici culturali e sociali della città e lo sviluppo di attività produttive affini al settore agricolo a rilevanza economica ed imprenditoriale in modo integrato con l'offerta di servizi assistenziali formativi ed occupazionali a vantaggio delle fasce socialmente svantaggiate, sono alcuni dei presupposti del progetto didattico-sociale. Si tratta di un'occasione di avvicinamento ai temi ambientali orientata al mantenimento e all'incentivo dell'attività agricola produttiva.

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

Il progetto di recupero dell'ex Ricovero Provinciale di Savonera

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

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

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

Il progetto di Ecomuseo territoriale della Provincia di Torino

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

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

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

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

4. Il progetto

Il progetto per il territorio agricolo trova all'interno del parco agronaturale la propria maggiore visibilità in quanto qui troveranno sede le attività e operazioni di ricerca orientate a riscoprire e valorizzare il territorio non urbanizzato, risorsa strettamente connessa alla storia della città. E' indispensabile assicurare la sopravvivenza dell'attività agricola, anche individuando meccanismi di incentivo e agevolazione. Il legame con la terra, la salvaguardia della produzione e la tutela del territorio si pongono come valori di estremo rilievo: per questa ragione nel parco agronaturale vengono lasciati immutati i regimi proprietari e il progetto si limita ad individuare passeggiate e percorsi per permettere l'attraversamento del parco e il raggiungimento delle aree pubbliche attrezzate a servizi.

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

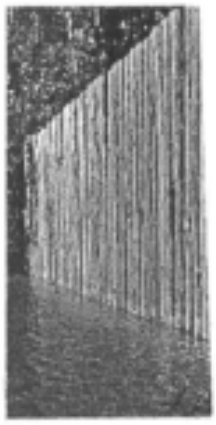
5. Le Relazioni

<u>Relazioni tra il parco agronaturale e il piano per le aree di insediamento produttivo</u>

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

<u>Relazioni per l'ansa della Dora</u>

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



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

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

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

I riferimenti possibili

<u>Relazioni per l'ex ricovero di Savonera e la Fattoria sociale</u>

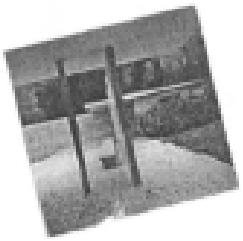
Qui la continuità territoriale con il parco della Pellerina, così come la vicinanza con il Castello della Saffarona, e la presenza di uno degli ingressi principali al parco induce a prevedere progetti di conservazione del tessuto edilizio esistente orientati a dare ampia leggibilità alle attività del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

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

La ridefinizione dell'impianto planimetrico della cascina potrà, in relazione al progetto di Fattoria Sociale, portare a un eventuale ampliamento delle superfici lorde di pavimento, così come all'inserimento di serre e strutture leggere per prove colturali. L'ipotesi progettuale e la verifica delle superfici sarà oggetto di apposito Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) al fine di agevolare il corretto inserimento della trasformazione nel contesto edilizio e territoriale esistente da attuarsi in ottemperanza a quanto evidenziato dalle *relazioni* e mediante verifica dello stato di avanzamento del progetto culturale e di ricerca della Fattoria Sociale.

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

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



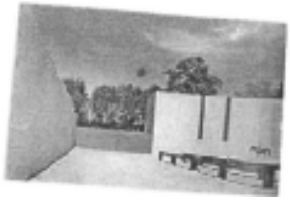
- Deposito di mezzi meccanici e attrezzature di pertinenza dell'attività di manutenzione delle aree verdi e di raccolta differenziata dei rifiuti.

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

Relazioni per le strade carrabili di ingresso al parco

Particolare attenzione dovrà essere rivolta ai luoghi di ingresso al parco lungo le strade a maggiore percorrenza. Lungo via Venaria, all'incrocio con viale Partigiani e nelle immediate vicinanze di via della Piombia, occorrerà realizzare una rotatoria per facilitare il traffico veicolare. Contemporaneamente, tra via Venaria e via Allegri, si renderà necessario intervenire con una nuova sistemazione dell'incrocio considerando anche una revisione delle fasi semaforiche. Questo luogo, individuato come ingresso privilegiato al Parco, è idoneo alla realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali, eventualmente dotati di punti noleggio biciclette. Gli edifici, qualora intervengano a modificare il tessuto edilizio esistente, dovranno segnare un fronte più duro verso la strada, mentre internamente si disporranno a segnalare la presenza del parco, definendo architetture dal carattere più leggero, contraddistinte dalla presenza di tettoie, verande e pergolati. Lungo la statale 24, analoga attenzione dovrà essere rivolta ai luoghi dell'ex ricovero di Savonera, ingresso principale al parco in direzione Torino.

I riferimenti possibili



Relazioni per il Centro socio-terapeutico e il Centro ippoterapico

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

La presenza di un complesso edilizio in stato di abbandono, testimonianza dell'architettura rurale del luogo, richiede lo sviluppo di una progettazione che valorizzi l'area a servizi destinata a centro socio-terapeutico. Il progetto dovrà porre in relazione il contesto ambientale di riferimento con le funzioni localizzate all'interno del Parco volte a soddisfare gli interessi collettivi. In tale ambito, perseguendo le finalità socio-assistenziali e terapeutico-riabilitative, possono essere ammesse le seguenti attività: sanitarie assistenziali (RSA) con trattamenti riabilitativi connessi e ambulatori medici, sociosanitarie, centri per la stimolazione cognitiva, centri diurni socio terapeutici educativi, centri diurni per demenze, centri socio riabilitativi diurni per disabili, ambulatori medici geriatrici e assimilate.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione dell'esistente, demolizione e nuova costruzione di fabbricati annessi purché si preservi memoria dell'impianto planimetrico generale della cascina. Dal punto di vista urbano, il progetto dovrà costituire un elemento di mediazione urbanistica tra ambiti normativi differenti, in termini dimensionali e di impatto visivo, con fabbricati di altezza massima pari a n. 4 piani.

Al fine di promuovere la creazione di un polo con funzioni strettamente correlate alle attività socio-riabilitative fisiche e psico-sociali, l'area a servizi destinata a centro ippoterapico si configura come luogo complementare al centro socio-terapeutico per lo svolgimento di attività motorie e ludico-sportive quali: attività riabilitative svolte nei centri diurni e attività sportive connesse all'esercizio equestre, attività

I riferimenti possibili

ippoterapiche sia psichiche che motorie, attività di potenziamento di abilità visivo spaziali, pet therapy. É ammessa la realizzazione di un centro veterinario.
Sarà opportuno privilegiare il rapporto delle nuove funzioni con la natura che dovrà costituire parte integrante del Progetto da realizzarsi. Attraverso la disposizione degli edifici di nuova costruzione, volti verso l'ansa della Dora, dovranno essere delimitati ampi spazi aperti attrezzati a giardino secondo le necessità terapeutiche degli ospiti, conservando ove possibile la vegetazione autoctona esistente. Spazi aperti e chiusi dovranno essere collegati tra loro e con l'ingresso al Parco della Dora attraverso percorsi ciclo-pedonali che, inseriti nei complessi vegetazionali naturali esistenti, costituiscono elemento di connessione tra l'area urbanizzata di via Venaria e l'area a carattere agricolo del Parco. Il Progetto dovrà costituire un esempio di come utilizzare le risorse presenti sul territorio, implementando i servizi offerti e potenziandoli attraverso l'introduzione degli stessi nella rete sovracomunale. Esso dovrà suggerire una nuova modalità di vivere il Parco evidenziando le sue potenzialità attraverso la localizzazione di tante microfunzioni specializzate lungo i diversi percorsi protetti.

Spazi aperti e chiusi dovranno essere collegati tra loro, e con l'ingresso al Parco della Dora, attraverso un percorso pedonale che recupererà quello interpoderale esistente portando alla luce il canale e scavalcandolo con un ponticello realizzato con strutture leggere ed ecocompatibili. Il Progetto dovrà costituire un esempio di come utilizzare le risorse presenti sul territorio, implementando i servizi offerti e potenziandoli attraverso l'introduzione degli stessi nella rete sovracomunale. Esso dovrà suggerire una nuova modalità di vivere il Parco evidenziando le sue potenzialità attraverso la localizzazione di tante microfunzioni specializzate lungo i diversi percorsi protetti.
L'attuazione dell'intervento è subordinata alla redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo ed a successivo rilascio di Permesso di costruire. In tali ambiti si dovrà ottemperare alle prescrizioni/indicazioni progettuali, tipicamente riconducibili alla fase attuativa o comunque di progettazione urbanistica esecutiva, emerse in sede di verifica di assoggettabilità della Variante a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e riportate integralmente nella determinazione di chiusura del procedimento (Determina Dirigenziale n. 23 del 14.01.2010).

<u>Relazioni per la costruzione del parco</u>

I percorsi interpoderali dovranno essere ripristinati; per la recinzione dei fondi sono ammesse reti a giorno abbinate a siepi ed essenze arboree volte a tutelare i terreni e le coltivazioni e a garantire il regolare svolgimento delle pratiche agricole. Le specie arboree individuate come idonee sono principalmente le seguenti: vimini, rosa canina, nocciolo, spirea, crataegus, ligustro, tasso, citrus tripteras, budleia e nandina domestica, così come gli arbusti aromatici.
Per le sponde del fiume dovrà essere predisposto un progetto di graduale ricostruzione del paesaggio di ripa, tale da consentire il ripopolamento degli esemplari di biancospino e frassino, ora soffocati dalla robinia infestante. Condizione indispensabile per l'assestamento ripariale sarà la messa in sicurezza con tecniche di ingegneria naturalistica per la salvaguardia delle scarpate e la limitazione degli effetti erosivi. I lavori di pulizia e messa in sicurezza entro i cigli e le sponde dell'alveo dovranno inoltre prevedere l'abbattimento degli alberi ad alto fusto, laddove, per posizione, essi si pongano come elementi di rischio in caso di crollo alluvionale.
Al fine inoltre di ripristinare e preservare l'ecosistema fluviale dovranno essere predisposte operazioni di pulizia dell'alveo e delle sponde sovente adibite negli anni a discarica abusiva. Sarà così possibile reintrodurre le specie autoctone con

conseguente definizione di un sottobosco ripariale rado, che renda più semplice l'avvicinamento all'acqua.
I luoghi individuati quali idonei all'attraversamento con passerelle ciclopedonali, si localizzano in corrispondenza di ambiti particolarmente significativi, così come evidenziato nelle tavole di inquadramento normativo.
Gli attraversamenti si situano in corrispondenza della centralina Enel lungo via San Martino e, poco più a monte, a ridosso della diga del centro Polisportivo Berlinguer; un'altra passerella si situa in corrispondenza dell'ex centralina elettrica che si colloca alla confluenza tra i due bracci della bealera Cossola, mentre un ulteriore attraversamento è individuato in corrispondenza dei terreni di proprietà pubblica posti a ridosso degli orti urbani organizzati lungo la sponda sinistra.
Le passerelle dovranno essere realizzate in struttura leggera, privilegiando materiali ecocompatibili.

Relazioni per il complesso rurale di via Possasso n. 66: il Nastro Verde e il Rifugio Animale.
Il progetto di recupero del fabbricato e di valorizzazione ambientale dell'area di pertinenza, posta al termine della Strada Possasso, è subordinato alla realizzazione di un rifugio per animali che veicoli alla cittadinanza il concetto di tutela dell'ambiente e di tutte le specie viventi. L'intervento dovrà realizzarsi senza ulteriore consumo di suolo, perseguendo il recupero ed il restauro dell'esistente attraverso buone pratiche progettuali e con il potenziamento della valenza naturalistica e paesaggistica del parco. A tal fine è prescritta la realizzazione di un nastro verde di contorno attraverso l'utilizzo di specie arboree autoctone e più in generale saranno recepite tutte le prescrizioni del Provvedimento di Verifica di V.A.S. e sue prescrizioni, n. 3/2019 del 24/06/2019.
L'intervento è attuabile con strumento diretto in accordo con le finalità di rilevante interesse pubblico stabilite con il Comune.

Relazioni per le attività complementari ai luoghi dell'agricoltura
Sono considerate complementari le attività che, pur differenti dall'attività specificatamente agricola, si rapportano ad essa con funzione di complemento, attivando sinergie economiche di supporto, incentivando la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e del paesaggio agricolo, promuovendo la fruizione turistica e naturalistica del territorio rurale e la tutela e il benessere degli animali da reddito e da affezione.
Per i luoghi dell'agricoltura, nei limiti di quanto specificato all'art. 8 delle Norme generali, le attività complementari sono:
- attività agrituristica;
- attività di agro-ristorazione;
- mercato dei coltivatori;
- attività di allevamento e addestramento delle razze canine;
- pensioni e rifugi per la tutela e il benessere degli animali;
- fattoria didattica;
- agricoltura sociale;
- ambulatori veterinari;
- spazi e strutture di fruizione ecoturistica;
- esercizi commerciali di vicinato, fino a 250 mq di superficie di vendita.

Le attività complementari sono ammesse unicamente nell'ambito degli edifici esistenti alla data di adozione della Variante n. 15 - purché serviti alla stessa data da adeguate opere di urbanizzazione primaria - per finalità di recupero edilizio, riuso e/o di valorizzazione ambientale e paesaggistica del contesto.

Allo scopo di migliorare l'accessibilità del Parco della Dora, ricercandone quindi la fruibilità naturalistica, la localizzazione delle strutture di fruizione ecoturistica dovrà essere accompagnata dal recupero dei percorsi ciclopedonali dell'intorno interessato e dall'individuazione di spazi attrezzati per la sosta ciclopedonale e veicolare su fondo bianco nelle quantità richieste dalla normativa. L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato, ammessi unicamente per ragioni di sinergia economica con l'attività principale agricola e nei limiti dimensionali indicati, è subordinato a interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica da stabilire in apposita convenzione con il Comune, nonché all'esistenza di spazi attrezzati per la sosta veicolare nelle quantità minime richieste. In nessun caso è ammesso un incremento della superficie impermeabilizzata esistente.

6. Ambiti normativi

I luoghi dell'agricoltura individua quei luoghi del territorio agricolo e del parco della Dora ove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro agricolo.

I luoghi dell'agricoltura sono porzioni di territorio periurbano prevalentemente inedificati, limitati da margini a volte incompiuti e/o degradati, interessati dalla progressiva alterazione dell'ambiente rurale a causa dell'avanzare della città. Tali luoghi necessitano di una manutenzione dell'assetto morfologico dei suoli, di una tutela ambientale e riqualificazione paesaggistica "attiva" che salvaguardi ed incentivi lo sviluppo di attività produttive connesse all'agricoltura al fine di valorizzarne il carattere multifunzionale. L'attività agricola infatti, oltre ad assolvere la propria funzione primaria di produzione di beni alimentari, è in grado di fornire servizi secondari utili alla collettività in termini ambientali, sociali (Legge n. 141/2015 *Disposizioni in materia di agricoltura sociale*) e di sicurezza alimentare.

In questo ambito normativo possono essere realizzati interventi di conservazione degli immobili ed interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale l'agricoltura. Sono compatibili con questa destinazione: destinazione residenziale da cambio d'uso e/o recupero di fabbricati ex rurali e attività complementari ai luoghi dell'agricoltura come indicate e disciplinate all'art.8 delle Norme generali.

Gli interventi sono realizzabili in ottemperanza all'articolo 25 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., secondo le disposizioni previste dal D.Lgs. n. 228/2001 *Orientamento e modernizzazione del settore agricolo* e secondo le specifiche normative di settore.

In questo ambito sono presenti:

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

capannoni rurali: edifici adibiti al ricovero degli animali a delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, così come alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

vivai e serre: i luoghi del territorio agricolo preposti ad ospitare attività florovivaistiche e l'edificato afferente alla conduzione di tale attività-commercializzazione del prodotto, rimessaggio attrezzi, residenza del conduttore dell'attività, così come articolati e disciplinati all'art. 8 delle Norme generali.

manufatti temporanei: strutture leggere, diverse dalle serre, necessarie per le utilizzazioni di breve durata strettamente legate alle attività agricole e complementari e con i requisiti indicati all'art. 8 delle Norme generali.

luoghi del lavoro in area impropria: edifici già esistenti o condonati alla data di adozione del piano, con destinazione produttiva, presenti nei luoghi di progetto Il territorio agricolo e Il parco agronaturale della Dora
All'interno dell'ambito, esclusivamente lungo la strada statale 24, sono ammessi impianti di distribuzione di carburanti, così come classificati all'art. 4 della L.R. 23.4.99, n. 8 "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione" e nel rispetto del D.L. 11.02.98, n.32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti...".
case e lavoro individua i luoghi della città in cui sono compresenti case prevalentemente basse ed officine, allineate su strada e cortile interno, in cui sono leggibili segni dei tracciati agricoli. Sono caratterizzati da alta densità edilizia derivata dalla successiva aggregazione di manufatti. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di conservazione degli immobili e del tessuto edilizio esistente.
le case e le corti del centro storico individua un ambito urbano interno ed esterno alla cinta fortificata originaria, come meglio identificato nelle tavole di inquadramento normativo del centro storico. Il tessuto edilizio comprende aree inedificate, case e rustici di carattere rurale, aggregati edilizi di antica formazione disposti prevalentemente su
strada, con cortili e orti. In questo ambito normativo possono essere realizzati interventi di conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente. Destinazione d'uso principale le case.
i luoghi del lavoro individua quei luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione i luoghi del lavoro, siano essi uffici , magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio. Destinazione principale luoghi del lavoro. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente.I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto di preliminare di piano, sono distinti in due categorie. La categoria P comprende ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali e produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime.
La categoria T comprende ciò che è relativo alle attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, ai pubblici esercizi, all'artigianato di servizio, alle libere professioni, al credito e alle assicurazioni, alla direzionalità, alla ricettività alberghiera, alle attività congressistiche ed espositive, alla cultura e al tempo libero.
Per i luoghi del lavoro già esistenti alla data di approvazione del presente progetto, sono ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente nel rispetto dell'art. 14 delle norme generali "Limitazione delle emissioni atmosferiche nell'acqua e nel terreno".
La trasformazione tra luogo di lavoro P e luogo del lavoro T è sempre ammessa previo reperimento o monetizzazione delle aree a servizi, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.
i luoghi della rigenerazione urbana individuano quelle porzioni di territorio costruito interessate da Programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica ai sensi dell'art. 14 della L.R 20/2009, promossi nella finalità di restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale a spazi caratterizzati da fenomeni di degrado e abbandono, limitando la dispersione urbana in un'ottica di sostenibilità.

Per i sub-ambiti di intervento diretto, denominati aree di rigenerazione, sono costruite apposite schede di progetto con i contenuti di piano particolareggiato, in linea con le previsioni dello specifico Programma di rigenerazione urbana.
Per tale ambito normativo, le destinazioni d'uso ammesse sono: produttivo(P); terziario, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo (T); residenziale (R); servizi (S).
i servizi individua i luoghi destinati a servizi, specificandone la denominazione, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città.
Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale e a scala sovracomunale. Il progetto individua e nomina i servizi .
All'interno dell'ambito essi hanno una superficie pari a mq. 408.550 e sono:
Area attrezzata del parco agronaturale della Dora: mq. 14.360;
corridoio ambientale lungo la sponda destra: mq. 9.205 fascia che, previo il recupero delle sponde con interventi di rimboschimento volti al ripopolamento faunistico, potrà accogliere strutture leggere preposte all'osservazione degli animali e della natura; *fattoria sociale* ed area annessa mq 81.614: *sede ecomuseale (ex ricovero),* oggetto di convenzione; *ansa della Dora e sede ecomuseale (setificio)*: mq. 76.482 + 2.000; *centro socio terapeutico* mq *15.670; centro ippoterapico* mq 1.868; *orti urbani* mq 24.287*; spiaggia sponda sinistra*, *corridoio ambientale* mq 2.234; *area di sosta* mq 91; *area di sosta* mq 38; *zona di sosta lungo SSP24* mq 3.002: area preposta a parcheggio e a punto informativo; *area del laghetto* interna al parco mq 5631; *canile* mq. 18.815; *orti sul fiume di via borgo Dora* mq. 1572; *parco urbano* mq. 164.000*; Area di rigenerazione urbana RigU-N* mq 5.780 (la scheda progettuale di riferimento delegata all'ambito di rigenerazione RigU-N è riportata in calce alla scheda normativa dell'ambito Santa Maria - Regina Margherita).
Per la realizzazione degli interventi pubblici devono essere rispettate le procedure previste dalla legge quadro in materia di lavori pubblici n. 109/94 e s.m.i. mentre, per gli ambiti individuati nella tavola di Inquadramento normativo, gli interventi sono soggetti a concorso di progettazione obbligatorio.
gli impianti tecnologici individua luoghi della città ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluimento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, di deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione, di smontaggio dei prodotti.
E' ammessa la commercializzazione dei prodotti dello smontaggio. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali.

6.1 Modalità di intervento

L'ambito è da considerare classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art. 2 lettera E, e ai sensi dell'art. 25 della legge 56/77 e smi.
Gli interventi sono attuati con strumento diretto. Sono attuati con strumento convenzionato allorché vi sia dismissione di area a servizi, nei casi previsti dalle Norme generali e/o nei casi di particolare complessità indicati all'art. 49, comma 4, L.r. 56/77. Per gli interventi di conservazione del tessuto edilizio connessi al riuso residenziale di fabbricati rurali in disuso, la superficie a servizi da cedere o monetizzare ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 è pari a 29 mq/abitante.

Nell'ambito degli interventi di recupero degli immobili esistenti e/o di valorizzazione ambientale e paesaggistica del contesto, l'insediamento di attività complementari ai luoghi dell'agricoltura riconducibili alla destinazione di luogo del lavoro di categoria T, comporta cessione o monetizzazione di aree a servizi nella misura dell'80% della slp dedicata. Sono fatte salve le dotazioni aggiuntive a parcheggio previste per le attività di somministrazione dalla specifica normativa di settore. Per gli esercizi commerciali di vicinato è consentita la monetizzazione del 50% della quota a servizi richiesta, mentre la restante quota, destinata a parcheggio, deve essere garantita in loco, anche su aree assoggettate all'uso pubblico.
La trasformazione tra luogo del lavoro P e luogo del lavoro T è sempre ammessa, previo reperimento o monetizzazione delle aree a servizi, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.
Così come previsto al terzo comma dell'art. 21 della legge regionale 56/77 e smi, la superficie da destinare a parcheggio potrà essere utilmente reperita a raso o sulle coperture piane, nonché all'interno della struttura dell'edificio, senza pregiudicare la permeabilità dell'area libera o a giardino.
Il luogo di progetto *Il parco agronaturale della Dora* è individuato dal PRGC come bene da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della L.r. 56/77 e smi. Pertanto, tutti gli interventi su aree ed edifici, con la sola esclusione delle opere di manutenzione ordinaria, sono subordinati al parere obbligatorio della Commissione Locale per il Paesaggio ex art. 148 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e smi "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e art. 4 della L.r. 32/2008, nonché ad Autorizzazione paesaggistica nei casi previsti alla parte III, artt. 136 e seguenti, dello stesso Codice.
Per gli immobili compresi nella fascia di inedificabilità ai sensi dell'articolo 13, comma 7, lettera a) della L.R. 56/77, evidenziata nella tavola n. 2 "Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale" sono possibili gli interventi previsti per l'ambito e in particolare, in caso di crollo di manufatti esistenti, sarà possibile ricostruire solamente quegli edifici sottoposti ai vincoli previsti dal Decreto legislativo 42/2004 e smi e dall'articolo 24 della legge regionale 56/77 e smi.
La fascia di inedificabilità è inoltre distinta per gruppi di vegetazione.
Per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dal filo della strada statale 24 sono ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo10.1 delle norme generali.

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

I luoghi dell'agricoltura:
case e cascine: è ammessa la ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari, così come definita all'articolo 10 Tipi di intervento delle Norme generali. E' ammesso l'aumento di superficie lorda di pavimento all'interno della sagoma degli edifici e il riutilizzo ad uso abitativo dei corpi di fabbrica esistenti, quali fienili, porticati e annessi rustici, qualora essi risultino in disuso in quanto inadeguati rispetto alle attuali esigenze funzionali alle attività agricole e di conduzione del fondo.
Il recupero delle superfici lorde di pavimento deve avvenire con la conservazione delle strutture degli edifici principali esistenti. L'intervento di demolizione e ricostruzione è limitato alla fattispecie indicata all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Nel rispetto dell'impianto planimetrico della cascina e nell'ottica di ridurre il consumo di suolo e le superfici impermeabilizzate, è ammesso il riutilizzo, in termini di slp, della superficie coperta derivante dalla demolizione dei capannoni agricoli esistenti in disuso e delle strutture secondarie di pertinenza quali pollai, porcilaie, depositi, annessi rustici. La riedificazione di dette superfici è consentita nel limite massimo complessivo di mq 200 di slp e deve avvenire in continuità con gli edifici principali e con riduzione dell'impronta a terra.
Non sono ammesse nuove costruzioni isolate che modifichino l'impianto planimetrico originario.
Gli interventi di recupero dovranno realizzarsi nel rispetto dell'uso dei materiali e della originaria composizione di facciata. Le ristrutturazioni dovranno sempre rendere riconoscibile la distinzione tra corpo di fabbrica principale e rustici annessi.
I parcheggi possono essere realizzati unicamente all'interno della struttura degli edifici esistenti, o a raso anche riutilizzando edifici annessi e tettoie esistenti.
Al fine di abitare i sottotetti sono inoltre ammessi interventi di modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture, che non dovranno comunque essere superiori al metro, così come è possibile l'utilizzo della superficie del sottotetto purché direttamente collegata al piano sottostante.
Per le case e cascine del parco agronaturale sono inoltre ammessi Interventi una tantum così come definiti all'articolo 10.1 delle Norme generali.

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

case e lavoro
Per le case e lavoro inserite all'interno del parco agronaturale della Dora, data le specificità ambientali dell'ambito definito ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77, il piano non prevede indici di edificabilità fondiaria, sono quindi unicamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e Interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle Norme generali.
Per gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dal filo della strada statale 24, così come definito dal D.P.R. "Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada", gli interventi una tantum sono ammessi sul lato opposto dell'infrastruttura da salvaguardare.

i luoghi del lavoro
Fabbricone dell'ansa della Dora: nell'edificio sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro con esclusione per il commercio al dettaglio, per le medie e grandi strutture di vendita e per i centri commerciali di medie e grandi struttura di vendita, come

definiti da D. Lgs. 31.03.98, n. 114, "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio". La superficie lorda di pavimento potrà essere incrementata per un valore massimo del 10% rispetto a quella esistente, senza modificazione della sagoma attraverso la cessione o monetizzazione di area servizi per una quantità pari a quella di ampliamento. E' esclusa la possibilità di ricorrere a interventi una tantum.

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

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

- la modificazione del tessuto edilizio esistente

I luoghi dell'agricoltura

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

manufatti temporanei: l'inserimento di manufatti temporanei è consentito alle attività agricole e complementari nei limiti di 30 mq di superficie coperta per unità aziendale.

Luoghi del lavoro in area impropria: per gli edifici già esistenti o condonati, alla data di adozione del piano, con destinazione produttiva presenti nel luogo di progetto *Il parco agronaturale della Dora* sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; è sempre ammessa la demolizione senza ricostruzione. Sono inoltre ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle Norme generali.

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

Gli impianti tecnologici

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

E’ prevista la realizzazione di un impianto di produzione idroelettrica sul fiume Dora Riparia presso la traversa esistente di derivazione irrigua del Consorzio “Bealera Vecchia di Lucento”. La realizzazione e l’esercizio dell’impianto, delle opere connesse e delle infrastrutture di pertinenza sono soggette ad Autorizzazione Unica ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. 29/12/2003, n. 387 e s.m.i. A titolo di compensazione ambientale, l’Autorizzazione dovrà prevedere la realizzazione di un percorso ciclopedonale attrezzato a completamento della rete dei percorsi esistente in sponda sinistra orografica della Dora Riparia. Sulla base dell’art. 12, comma 1, dello stesso D.Lgs. n. 387/2003, è prevista l’apposizione del vincolo preordinato all’esproprio di cui all’art. 9 e seguenti del DPR 327/2001 e s.m.i. su tutte le aree interessate dall’intervento, sulle aree interessate dalle opere connesse all’impianto e/o funzionali all’esercizio dello stesso e sulle aree interessate dalle realizzazioni a titolo di compensazione ambientale.

E’ prevista la posa di una condotta premente interrata in ghisa DN 100 mm per il convogliamento dei fanghi ottenuti dalla depurazione delle acque tra l’impianto di depurazione di Pianezza e l’impianto di depurazione di Collegno, oltre alle relative opere accessorie. Ai sensi dell’art. 158-bis del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i, l’approvazione del Progetto definitivo in Conferenza di Servizi comporta dichiarazione di pubblica utilità e costituisce titolo abilitativo. Il PRGC prevede l’apposizione del vincolo preordinato all’esproprio di cui all’art. 9 e seguenti del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. su tutte le aree interessate dall’intervento, ai fini dell’occupazione temporanea in fase di cantiere e della successiva imposizione di servitù permanente. A valere sulla disciplina delle nuove costruzioni, per i tratti esterni al sedime della viabilità esistente e/o in progetto è stabilita una fascia inedificabile pari a metri 3 a cavallo della condotta indicata nelle Tavv. 6.4: La città sotterranea - Rete fognaria.

E’ prevista la realizzazione di un impianto di produzione idroelettrica sul fiume Dora Riparia presso la traversa di derivazione acque “bealera nuova di Lucento”. La realizzazione e l’esercizio dell’impianto, delle opere connesse e delle infrastrutture di pertinenza sono soggette ad Autorizzazione Unica ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. 29/12/2003, n. 387 e s.m.i. A titolo di compensazione ambientale, l’Autorizzazione dovrà prevedere la realizzazione di un percorso ciclopedonale attrezzato con aree di sosta e sentiero naturalistico a completamento della rete dei percorsi esistenti e previsti in sponda sinistra orografica della Dora Riparia. Sulla base dell’art. 12, comma 1, dello stesso D.Lgs. n. 387/2003, è prevista l’apposizione del vincolo preordinato all’esproprio di cui all’art. 9 e seguenti del D.P.R. 327/2001 su tutte le aree interessate dall’intervento, sulle aree interessate dalle opere connesse all’impianto e/o funzionali all’esercizio dello stesso e sulle aree interessate dalle realizzazioni a titolo di compensazione ambientale.

E’ prevista la realizzazione di un impianto di produzione idroelettrica sul fiume Dora Riparia presso il salto esistente in località “Basse Dora”. La realizzazione e l’esercizio dell’impianto, delle opere connesse e delle infrastrutture di pertinenza sono soggette ad Autorizzazione Unica ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. 29/12/2003, n. 387 e s.m.i. A titolo di compensazione ambientale, l’Autorizzazione dovrà prevedere la realizzazione di un percorso ciclopedonale attrezzato a completamento della rete dei percorsi esistente in sponda sinistra orografica della Dora Riparia. Sulla base dell’art. 12, comma 1, dello stesso D.Lgs. n. 387/2003, è prevista l’apposizione del vincolo preordinato all’esproprio di cui all’art. 9 e seguenti del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. su tutte le aree interessate dall’intervento, sulle aree interessate dalle opere

connesse all'impianto e/o funzionali all'esercizio dello stesso e sulle aree interessate dalle realizzazioni a titolo di compensazione ambientale.

- la modificazione del tessuto urbano

I luoghi dell'agricoltura

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

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

Tali interventi sono soggetti a permesso convenzionato attraverso il quale verranno stabilite quantità e modalità di attuazione; e, al fine di verificare le reali esigenze dell'azienda, sono subordinati alla presentazione di programma di sviluppo aziendale o di programma di avvio di una nuova attività agricola; sono pure vincolati al parere della Commissione Locale Paesaggio, come previsto dall'art. 24 della L.56/77 e smi.

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

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

Le serre e i vivai di nuova edificazione dovranno configurarsi come strutture leggere, dovranno perciò essere preferiti interventi che si avvalgano di caratterizzate dal ricorso a tecniche costruttive semplici e dall'uso di orientate a un semplice assemblaggio e materiali biocompatibili. Per le strutture portanti dovranno essere privilegiati elementi lignei o in ferro. L'installazione della serra non deve mutare il bilancio idrico del terreno; la superficie interessata da queste attrezzature deve garantire la massima permeabilità. La massima superficie lorda di pavimento afferente la residenza e le attività di commercializzazione del prodotto non potrà superare i 300 mq per ogni attività.

L'intervento è subordinato a rilascio di permesso convenzionato, oltre all'ottenimento del parere della Commissione Locale Paesaggio, come previsto dall'art. 24 della L.56/77 e smi.

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

Parametri

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della Slp

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

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

Capannoni rurali:
Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m
Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 15 m

Vivai e serre:
Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m
Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 5 m
Distanza da eventuali preesistenze o da nuove costruzioni sullo stesso fondo
De= 5 m
Numero massimo piani fuori terra per la residenza: 2 piani
Altezza massima dei fabbricati residenziali: 7 m

Per i luoghi della rigenerazione urbana:
Nelle Tavole di inquadramento normativo, sono perimetrati e denominati sub-ambiti di intervento diretto denominati *aree di rigenerazione,* disciplinati da schede progettuali con i contenuti di Piano Particolareggiato, alle quali si rimanda, riportate in calce alla scheda normativa dell'ambito Santa Maria - Regina Margherita, per modalità di intervento e prescrizioni nel rispetto di quanto previsto dallo specifico Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica ex art. 14 della L.R. n. 20/2009.

6.2 Prescrizioni particolari

Tetti e manti di copertura
La struttura del tetto dovrà essere in legno o metallo con copertura in coppi tradizionali, o in lamiera.
Fronti esterne ed interne
La composizione degli elementi di facciata (aperture, allineamenti, fasce marcapiano....) deve tenere conto degli allineamenti già esistenti, dei rapporti dimensionali delle bucature, del rapporto pieno e vuoto che esse realizzano sulla massa muraria, dell'aggetto di balconi, cornici, mensole e cornicioni, della presenza di zoccolature, delle finiture. La verifica dei rapporti aereoilluminanti dovrà essere cercata senza snaturate l'equilibrio della facciata.
E' sempre ammessa la riapertura di finestre preesistenti murate.
Le murature in laterizio o pietra a vista, dovranno sempre essere preservate. Eventuali decorazioni pittoriche, così come edicole votive, dovranno essere conservate e restaurate. Le murature saranno in laterizio a vista o intonacate, pietra a vista, blocchi in cemento, in legno.

Balconi, davanzali, soglie

Balconi, davanzali, soglie dovranno essere in pietra naturale non lucidata , a spacco o, eventualmente, a taglio sega, o in legno dove questo sia un materiale già presente; negli edifici dove è ammessa la ristrutturazione edilizia, sono pure ammessi balconi con soletta in cemento armato purché di spessore inferiore a 12 cm.

Verande

Le verande, la cui realizzazione è ammessa solo all'interno delle corti, dovranno essere con serramenti in ferro (non scatolare) o in legno, i sistemi di oscuramento o di protezione dovranno essere realizzati in legno naturale scuro o verniciato o in ferro pieno verniciato.

Portoni e finestre

I serramenti di portoni e finestre, le ante dei portoni e i sistemi di oscuramento delle finestre dovranno essere in legno naturale scuro verniciato o tinto. Non sono ammesse tapparelle avvolgibili, saracinesche metalliche, serramenti in alluminio, scatolare di ferro o pvc. Le cornici alle aperture sono ammesse dove queste siano un elemento caratterizzante; cornici in intonaco sono comunque ammesse.

Zoccolature

Le zoccolature, sono ammesse laddove già esistenti; potranno essere realizzate in pietra naturale a spacco di spessore almeno di 6 cm o in intonaco.

Interventi sulle murature: pietra a vista e superfici intonacate

I muri perimetrali dei complessi delle cascine, sovente in pietra a vista, segnano fortemente l'immagine dell'abitato. Ancora in numerosi casi le murature conservano la composizione originaria in ciottoli di fiume con ricorsi in mattone e sono prive di bucature. Le murature in pietra a vista sono sempre da conservare nella originaria tessitura provvedendo alla necessaria pulizia e ripresa dei giunti.

Nel trattamento delle superfici intonacate vanno utilizzati intonaci a calce e le coloriture devono essere realizzate con tinte naturali (terre naturali e polvere di pietra) nelle gamme di colore del bianco, avorio, ocra o giallo chiaro, ambra. Non è ammesso l'utilizzo di intonaci cementizi o sintetici, né l'uso di tinte a base di resine sintetiche. E' altresì vietata la realizzazione di intonaci con trattamento a falso rustico: lacrimati, graffiati, a buccia d'arancia, e simili. Eventuali decorazioni pittoriche, graffite, o ad affresco devono essere conservate e restaurate.

In assenza di basamento in pietra, la necessaria protezione degli intonaci potrà essere realizzata con un intonaco cementizio ad alto contenuto di cemento per un'altezza di 60 cm dalla quota strada.

Impianti e reti tecnologiche

Gli interventi manutentivi e integrativi volti alla rifunzionalizzazione e alla messa a norma di impianti e reti tecnologiche – luce, gas, telefonia, reti cablate – dovranno essere effettuati mediante redazione di progetto coordinato tra le diverse utenze in modo tale da evitare sovrapposizioni incongruenti. Gli impianti e gli allacciamenti, così come i volumi tecnici – contatori, centraline, pozzetti di ispezione, caldaie, impianti di condizionamento - dovranno essere posizionati, ove possibile, verso la corte interna. Tali interventi dovranno far parte integrante del progetto e specificati negli elaborati grafici.

Recupero dei materiali edilizi

Negli interventi soggetti a ristrutturazione con prescrizioni particolari devono essere conservati e recuperati nelle forme e nei materiali esistenti: tetti, manti di copertura, solai, pavimentazioni interne, controsoffitti, intonaci, decorazioni, inferriate. Negli altri tipi di intervento o, comunque, dove il recupero non risulti possibile, strutture e materiali dovranno essere conservati in modo da permetterne il riutilizzo anche in altre situazioni.

Fittoni, paracarri o altri elementi caratterizzanti lo spazio pubblico devono comunque essere conservati.

Serbatoi di gas liquefatti

La collocazione di serbatoi per gas liquefatti, è ammessa purché in interrati o all'interno degli annessi rustici.

Recinzioni

A protezione delle proprietà private sono unicamente ammesse recinzioni a giorno, coadiuvate dalla presenza di siepi a verde.

Elaborati da presentare per la richiesta di concessione edilizia:

Ad ogni richiesta di concessione dovranno, al fine di consentire un'accurata verifica dello stato di fatto, essere allegati i seguenti elaborati:

rilievo dello stato di fatto, in scala 1:100 comprensivo di piante, prospetti, sezioni;

inquadramento territoriale in scala 1:2000;

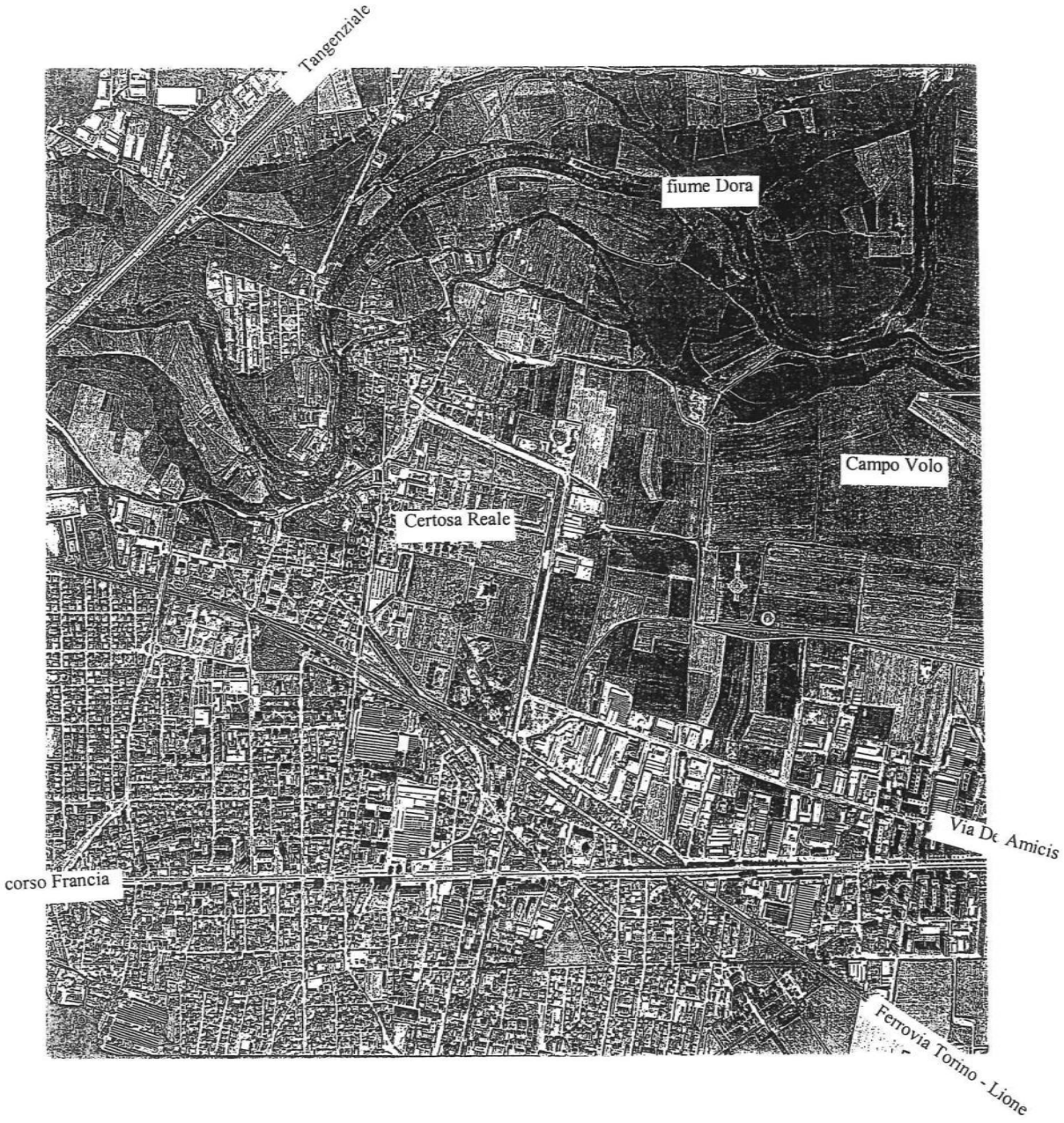
demolizioni costruzioni, in scala 1:100

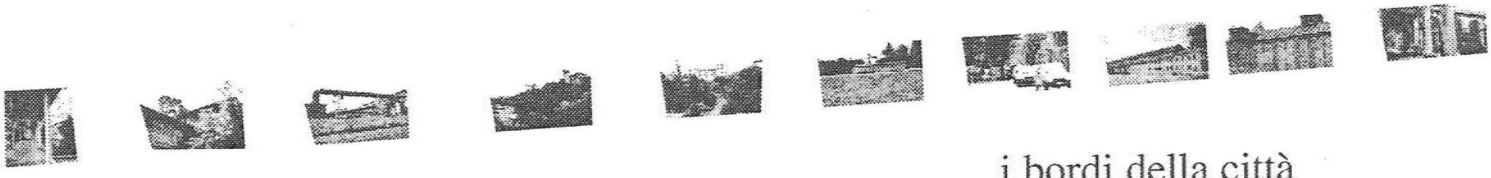
progetto, in scala 1:100

dettagliato rilievo fotografico.

Norme transitorie:

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


Tangenziale
fiume Dora
Campo Volo
Certosa Reale
Via De Amicis
corso Francia
Ferrovia Torino - Lione



I bordi della città e le aree di via De Amicis

I bordi della città e le aree di via De Amicis

1. L'ambito di intervento

L'ambito è oggi caratterizzato da ampi lotti liberi compresi tra capannoni industriali e da una viabilità sfrangiata con spazi pubblici non disegnati.
I confini naturali dell'ambito comprendono l'intero lotto del deposito della linea metropolitana 1 e sono definiti dal Campo volo a nord, da corso Pastrengo, dalla Certosa Reale e dal parco Dalla Chiesa a ovest, da Via Torino e corso Francia a sud, da corso Antony a est, come meglio evidenziato nella tavola normativa.

2. Obiettivi di piano

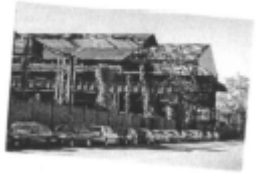
L'ipotesi di trasformazione si inserisce entro il tema de *I Bordi della città*.
L'area di via De Amicis si configura come luogo delle relazioni tra la città costruita e l'area verde del Campo Volo, del parco della Dora e del territorio agricolo, tra corso Francia e il Campo Volo, tra il quartiere di Borgata Paradiso e il centro allargato.
Il progetto, conferma la pluralità di funzioni presente nell'ambito.
L'ipotesi di intervento coinvolge sia parti già costruite e compromesse sia lotti ancora liberi e promuove un progetto di riqualificazione complessiva che prevede: il lavoro, purché compatibile con la residenza, le case e i servizi, come ulteriore opportunità di integrazione per il quartiere e di modificazione del tessuto urbano esistente.

3. Motori di trasformazione

Possono essere così schematicamente riassunti:

<u>Il progetto di rifunzionalizzazione dell'ex Ospedale Psichiatrico della Certosa:</u>
Per la Certosa si individuano ipotesi di rifunzionalizzazione volte a recuperare il patrimonio architettonico e ambientale e a valorizzare il peso e il ruolo di Collegno a scala metropolitana.
La vasta area nel cuore della città è dedicata a servizi di carattere culturale ed è coinvolta in numerosi progetti volti a promuovere il parco a molteplici usi e ad incentivarne la fruizione.
Formazione, arte e attività socioculturali descrivono le nuove funzioni previste (Corsi di specializzazione dell'Università degli Studi, Diploma transfrontaliero sui polimeri, Museo di antropologia ed etnografia, Archivi scientifici dell'Università, Museo di anatomia umana, Museo dell'uomo, Scuola media superiore ….)

<u>Il parco Dalla Chiesa</u>: molti sono i progetti che coinvolgono l'area parco, alcuni già realizzati e in parte finanziati dalla Provincia come il progetto "dove la città incontra il parco"; essi hanno insieme scopo didattico e di incentivo alla fruizione del parco.
Lo spazio attrezzato per il gioco e lo sport e la nuova piazza del Vascone promuovono il parco Dalla Chiesa a molteplici usi.



<u>La nuova via Tampellini</u>: elemento di raccordo con il nuovo ponte sulla Dora, la via consentirà di servire le tre aree produttive di Collegno – statale 24, Rosa Luxemburg e De Amicis – e definirà il nuovo attraversamento nord-ovest, sud-est raccordando lo svincolo tangenziale di Collegno al corso Marche.
Questo impianto viabilistico, alternativo al corso Francia, sgraverà la via De Amicis dal traffico di attraversamento.

La linea 1 di metropolitana interrata: congiungerà Collegno alle principali Stazioni ferroviarie di Torino.
La stazione di testa sarà localizzata in corrispondenza dell'incrocio tra la via Fermi e la via De Amicis, dove nascerà il nodo di interscambio con il parcheggio di auto e la stazione degli autobus di linea intercomunale, luogo privilegiato dello scambio e della mobilità.
Il deposito della metropolitana è previsto nell'area compresa tra il corso Pastrengo, il magazzino comunale e il Campo Volo.

La ristrutturazione urbanistica dell'*area di modificazione 1. Fermi-Elbi*: la rilocalizzazione in atto degli stabilimenti produttivi esistenti verso la nuova area P.I.P. comporterà una riconversione degli impianti produttivi ad un mix di funzioni, terziario – commerciali e residenziali. L'area del parcheggio di interscambio della metropolitana – linea 1 – e quella subito adiacente verso nord, ospiteranno i servizi connessi alle nuove previsioni di Piano. L'organizzazione dell'intero nodo di interscambio che ruoterà attorno alla stazione Fermi della Metropolitana sarà oggetto di studio di fattibilità nell'ambito dei Programmi Integrati di Sviluppo Locale (P.I.S.L.) in corso di avvio.

La trasformazione del Campo volo a verde pubblico: il verde pubblico a scala sovraccomunale si affiancherà all'attuale destinazione di aeroporto turistico, scuola di volo e sede della Protezione Civile.

La riqualificazione dei corsi Antony e Montello propone questi assi come connessione tra i parchi di Collegno - Parco agronaturale della Dora, parco Dalla Chiesa, il Campo Volo, e il parco dell'Università di Grugliasco.
Il progetto di valorizzazione dello spazio verde, che prevede anche l'inserimento di una piazza del mercato attrezzata, ricuce i percorsi pedonali e ciclabili est- ovest.

4. Il progetto

Il progetto prevede la riqualificazione dell'ambito e investe sia il tessuto esistente sia il territorio non edificato posto a nord di via De Amicis.
Le aree a servizi definiscono il nuovo disegno urbano.
Il nodo di interscambio della metropolitana dà luogo ad una nuova centralità, rafforzata dal progetto attraverso la realizzazione di una piazza dove, oltre all'ampio parcheggio e le uscite della metropolitana, troveranno localizzazione nuovi edifici pubblici.
Via De Amicis diventa così asse di condensazione e nuovo asse urbano di collegamento tra diverse funzioni pubbliche - il parco Dalla Chiesa e la Certosa reale, l'area dell'ex acciaieria Mandelli, la nuova piazza e corso Antony.

Il contesto

A nord, la nuova via Tampellini costeggia il Campo Volo e connette il corso Marche al corso Pastrengo; essa segna la fine della città costruita.
Il disegno dell'infrastruttura prevede la realizzazione di tratti interrati tali da permettere la continuità del verde: lo spazio aperto e il verde del Campo Volo sono così collegati direttamente e pedonalmente con la città.
Come rappresentato nel progetto possibile l'intervento disegna infatti una parte di città che dirada verso il parco, lasciando man mano spazio al verde che entra in città.

5. Le Relazioni

Relazioni per i luoghi del lavoro

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

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

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

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

Relazioni per le case

case basse

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

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

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

I riferimenti possibili

Relazioni per Via De Amicis

Il progetto di modificazione dell'ambito gravita lungo la via De Amicis che, grazie alla modificazione della sezione, si trasforma in viale alberato attrezzato con pista ciclabile: la via, grazie alle diverse attività inserite lungo il percorso e alle molteplici funzioni già esistenti, assumerà un carattere più propriamente urbano.

Obiettivo dell'ipotesi di trasformazione è sia la limitazione del traffico e dell'impatto acustico dello stesso, sia la volontà di estendere a tutta la via il carattere di centralità che nasce intorno alla piazza del nodo di interscambio della metropolitana.

Il nuovo filare di alberi, posto asimmetricamente su un solo lato della via, permetterà inoltre di filtrare il rapporto con gli stabilimenti preesistenti.

L'area immediatamente a ovest dell'attuale parcheggio di interscambio della metropolitana è individuata come *luogo dello scambio e della comunicazione*.

Nell'ambito della stessa, con finalità di potenziamento e razionalizzazione del nodo di scambio intermodale, dovranno essere pensati spazi a parcheggio in continuità con l'adiacente parcheggio "Fermi" della metropolitana, oltre a uno spazio da dedicare a stazione di attestamento dei mezzi del trasporto pubblico.

La sistemazione della nuova piazza di interscambio dovrà rispettare i fili strada previsti lungo le vie; in tal senso potranno essere previsti filari di alberi o altri elementi che consentano di sottolineare il filo strada (pensiline, pannelli o schermi verticali per la pubblicità.

Il parcheggio della metropolitana, le aree subito a nord e quelle ad est, ove insiste un'area produttiva delimitata dalle vie Fermi e De Amicis, si configurano come un'*area di modificazione* oggetto di *schede di progetto* che possono avere i contenuti di piano particolareggiato o, in alternativa, strumento urbanistico esecutivo che prevede il passaggio dall'attuale destinazione d'uso produttiva a quella terziaria-commerciale e residenziale, nonché la creazione di un ampio spazio pubblico trasversale (spazi verdi, piazza polifunzionale, area attrezzata) gravitante proprio attorno al nodo di interscambio della metropolitana, al fine di riqualificare e dare nuova centralità al comparto. L'attuazione delle previsioni progettuali potrà avvenire direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. (nel caso in cui la specifica scheda di piano definisca i contenuti del Piano Particolareggiato), oppure tramite S.U.E.

Via Fermi

La rilocalizzazione dell'impresa ELBI consente di rivedere la sistemazione del lotto, relativamente all'*area di trasformazione Fermi-Elbi*, tramite *scheda di progetto* e contestuale P.P. adottato con D.C. n. 89 del 24.07.2007, che prevede la conversione della destinazione d'uso dal produttivo al terziario-commerciale e residenziale. L'area sarà pertanto interessata da edifici residenziali frammisti ad esercizi commerciali di vicinato, nonché da un centro commerciale che fungerà da catalizzatore per i servizi di interesse collettivo. Da questo sistema urbano si dipartiranno le aree per servizi, dislocate attorno al parcheggio di interscambio della metropolitana – linea 1 – con l'intento di creare una vasta piastra attrezzata di pubblica fruizione che doni al comparto una nuova centralità urbana.

Via Richard

La strada, che collegherà via Antonelli con la nuova via Tampellini, attraverserà tessuti urbani differenti.

Su di essa infatti, nei pressi del corso Francia, verso la città, si affacciano edifici dedicati ai luoghi del lavoro, mentre verso via Tampellini, superata la piazza dello scambio e della comunicazione, il progetto prevede case disposte nel verde in relazione alla vicinanza con la grande area verde del Campo Volo.

Superata via De Amicis, gli edifici pubblici previsti a definizione della piazza, dovranno, lungo la via, recuperare un rapporto meno monumentale, più domestico, in relazione alla prossimità con la zona residenziale.

I riferimenti possibili

Progettazione strategica (art. 21 delle Norme Generali)

Piano particolareggiato - progetto di fattibilità

Una piazza- *la piazza delle case* - segna l'incrocio tra via Richard e via Tommaseo e si costruisce attraverso case su strada.

Data la prossimità con il Campo Volo, intorno alla piazza si dovrà produrre una progressiva rarefazione dell'edificato e un progressivo incremento della messa a dimora di alberi a basso e alto fusto; qui il parco si insinua estendendosi verso la città costruita e la via Richard diventa pedonale.

Così come previsto dall'art. 21.a delle Norme Generali, l'ambito è sottoposto a preventiva redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, o su richiesta dei privati, a preventivo progetto di fattibilità da redigersi attraverso *concorso di progettazione.*

Via Tommaseo

Il progetto prevede che la via divenga il collegamento tra il verde e lo sport del corso Antony, il verde del Campo volo che si insinua tra le case – *il parco entra in città* - e ancora i luoghi del lavoro esistenti e previsti.

Al fine di garantire una maggiore compatibilità con la presenza residenziale, i luoghi del lavoro di nuovo impianto, derivanti della modificazione del tessuto urbano,

dovranno essere caratterizzati dal prevalere della funzione terziaria e della attività di servizio rispetto a quella specificatamente manufatturiera.
In particolare la funzione terziaria dovrà localizzarsi verso l'ambito residenziale.
La via dovrà essere segnata da elementi vegetali laddove attraversa il parco o dove le case si arretrano rispetto al filo strada, altrimenti dovrà essere segnata dalle facciate delle aziende poste sul fronte strada e dalle facciate delle case su strada previste sulla piazza che conclude la via.
Sul lato opposto, la via Tommaseo si attesta in corrispondenza dello stabilimento Sandretto.
Il progetto per l'area a servizi – *il parco entra in città* - dovrà essere definito attraverso *concorso di progettazione*.

Corso Fratelli Cervi
La traccia incompiuta di corso Fratelli Cervi viene proseguita a connettersi con la nuova via Tampellini e la strada statale 24 attraverso l'itinerario nel parco.
La nuova viabilità corre tangente all'area a servizi destinata ad attività ricreative ed allo svago compresa tra il Campo volo e il parco Dalla Chiesa, al Deposito della Metropolitana e all'area verde del Campo Volo.
La definizione architettonica degli edifici che segnano il corso dovrà segnalare il progressivo ingresso in città.

Corso Pastrengo
Corso Pastrengo è l'asse che corre tra l'ambito di trasformazione di via De Amicis e il parco Dalla Chiesa; esso assume pertanto un importante ruolo di rapporto fra le due aree.
Con l'abbattimento del muro dell'ex ospedale psichiatrico il corso ed il parco hanno perso la loro originaria definizione e la fascia compresa tra il ciglio stradale e l'antico muro si pone oggi come ambito da riqualificare e valorizzare.
Particolare rilievo riveste l'ampia area a servizi, prevista nell'ambito sottostante il deposito della metropolitana, preposta a ospitare un *parcheggio pubblico, l'ecocentro comunale, area sosta camper e servizi connessi.*
Quest'area a servizi, si pone come elemento di relazione tra il parco Dalla Chiesa e il Campo volo, tra la città consolidata e l'area di trasformazione dei bordi della città.
Il progetto per l'area dovrà essere definito attraverso *concorso di progettazione*.

I riferimenti possibili

6. Ambiti normativi

i luoghi del lavoro descrive quei luoghi dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o commercio.
I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto, sono distinti in due categorie, mentre per i nuovi impianti non è prevista alcuna distinzione.
La categoria P comprende ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime.

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

I riferimenti possibili

La trasformazione tra luogo del lavoro P e luogo del lavoro T è sempre ammessa previo reperimento o monetizzazione delle aree a servizi, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.
Sono ammessi in ambito normativo -i servizi- lungo la nuova via Tampellini impianti di distribuzione di carburanti, così come classificati all'art. 4 della L.R. 23.4.99, n. 8 "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione" e nel rispetto del D.L. 11.02.98, n.32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti...".. Le aree destinate a tali funzioni dovranno prevedere corsie di accelerazione e decelerazione per l'ingresso e l'uscita. Sono inoltre ammessi all'interno dell'ambito i luoghi del lavoro impianti per la distribuzione di carburanti ad uso privato ed esclusivo delle imprese.
case basse descrive i luoghi della città in cui sono prevalenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente e di modificazione del tessuto urbano. Le case potranno avere numero massimo di tre piani. Le case basse per le quali è previsto l'allineamento su strada, ove sulle tavole di piano sia specificatamente indicato *l'allineamento su strada delle case*, fatto salvo il medesimo indice edificatorio, potranno avere un numero massimo di cinque piani. Destinazione principale: le case.
case alte descrive i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di otto piani fuori terra caratterizzate da ampi spazi liberi dedicati a giardino o cortile comune. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale: le case.
case alte su strada individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di piani fuori terra pari a otto; esse sono disposte lungo il filo stradale e segnano un fronte tendenzialmente continuo. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale: le case.
le aree di ricucitura descrive alcuni luoghi specifici della città consolidata che possono attivare relazioni significative fra differenti parti di città. In questo ambito normativo potranno essere realizzate interventi di modificazione del tessuto urbano realizzando case e sevizi.
i luoghi della modificazione del tessuto urbano individuano porzioni di territorio, un tempo caratterizzate da un determinato assetto urbanistico e da stabiliti equilibri funzionali e che, in seguito alla perdita dei caratteri originari, hanno reso necessari interventi di riqualificazione, riassetto e completamento del tessuto urbano.
In tali aree le destinazioni d'uso ammesse sono sia il produttivo (P) che il terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T) che il residenziale (R): all'interno dell'ambito, per i sub-ambiti di intervento diretto denominati aree di modificazione, sono costruite apposite schede progettuali che devono avere il contenuto di piano particolareggiato ex art. 38 commi 2, 3, 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.. In tal caso gli interventi potranno essere attuati direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 della stessa L.R 56/77. In alternativa, sarà comunque possibile operare tramite S.U.E.. Tali aree sono considerate di categoria B e C secondo il D.M. 2.4.68 n. 1444, di ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13, lett. e, g, della L.R. 56/77.
i luoghi della rigenerazione urbana individuano quelle porzioni di territorio costruito interessate da Programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica, promossi nella finalità di restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale a spazi caratterizzati da fenomeni di degrado e abbandono, limitando la dispersione urbana in un'ottica di sostenibilità.

Per i sub-ambiti di intervento diretto, denominati aree di rigenerazione, sono costruite apposite schede di progetto con i contenuti di piano particolareggiato, in linea con le previsioni dello specifico Programma di rigenerazione urbana.
Per tale ambito normativo, le destinazioni d'uso ammesse sono: produttivo(P); terziario, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo(T); residenziale(R); servizi(S).
strumento urbanistico esecutivo individua i luoghi della città ove le modificazioni sono definite da strumento urbanistico esecutivo in corso di validità, le cui modalità di intervento sono riportate all'interno di norme di attuazione specifiche, allegate; in questo ambito sono inoltre ricomprese le proposte di Piano Esecutivo Convenzionato già presentate alla data di adozione del presente strumento, congruenti con Progetti di fattibilità già approvati dal Consiglio Comunale.
i servizi descrive i luoghi destinati a servizi, specificandone la denominazione, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città. Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alle previsioni del progetto.

Servizi derivanti dalla modificazione del tessuto urbano:
Al fine di introdurre un parametro perequativo tra le diverse destinazioni definite dal piano, la dismissione a servizi sarà così garantita: Luoghi del lavoro: dismissione in ragione del 48% della superficie territoriale; Case alte, case alte su strada e case basse: dismissione in ragione del'76% della superficie territoriale. La superficie da dismettere a servizi verifica quanto previsto dall'art. 21 della legge 56/77. *Nel caso di modificazione del tessuto urbano, il mutamento di destinazione d'uso da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T senza incrementi di slp, non conduce a ulteriori cessioni o monetizzazioni di aree a servizi. In caso di incrementi di slp vale quanto previsto all'art.*

Servizi derivanti dalla modificazione del tessuto edilizio esistente:
la superficie a servizi da dismettere o da monetizzare è pari alla quota prevista dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i. ossia 29 mq ad abitante per le case, il 10% della superficie fondiaria per i luoghi del lavoro della categoria P; l'80% della superficie lorda di pavimento per i luoghi del lavoro della categoria T. La trasformazione da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. Su una superficie territoriale di mq. 1.188.842, la superficie complessiva destinata a servizi all'interno de I bordi della città le Aree di via De Amicis è pari a mq. 436.915. Il progetto individua e nomina le aree a servizi: *giardino attrezzato,* mq 882; *giardino attrezzato,* mq 2.608; *verde pubblico,* mq 4.690; *parcheggio via Manzoni,* mq 8.212; *giardino attrezzato via Manzoni, via Tommaseo,* mq 5.302; *parcheggio via Tommaseo*, mq 1.803; *Area di Rigenerazione Urbana RigU-A1 mq 29.540; Area di Rigenerazione Urbana RigU-O mq 1.982; parcheggio alberato, area sosta camper e servizi connessi,* con superficie pari a mq. 24.829 + mq 21.467; *ecocentro comunale* mq 5.678, *il luogo dello scambio e della comunicazione* con superficie pari a mq 5.056, *la piazza delle case* pari a mq 2.129; *verde pubblico* 6.408; *prato alberato*, mq 4.208, *il parco entra in città* con superficie pari a mq 46.416; *fascia antinquinamento,* mq 3.247; *l'area del deposito della metropolitana* mq. 174.987; *area di possibile espansione metropolitana*, mq 12.994; *fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi*, mq 8.283; *verde attrezzato e parcheggio* mq.1.382 + mq 3.615; *orto botanico,* mq 5.525; *parcheggio alberato,* mq 3.322; il *percorso attrezzato a servizi* lungo via De Amicis pari a mq 8647; *parcheggi regolamentati su strada*, mq 5.000; *nel P.P. - area di modificazione 1. Fermi-Elbi: parcheggio di interscambio,* mq 13.497*; piazza Fermi-Elbi,* mq 11.299*; parcheggio alberato,* mq 12.788*; parcheggio interrato,* mq 6.399*; verde pubblico inedificabile,* mq 5.384.

I riferimenti possibili

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

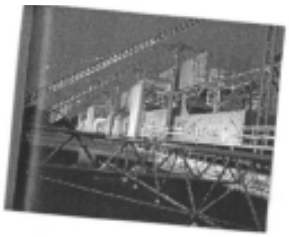
gli impianti tecnologici descrive luoghi della città ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluimento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, è ammessa la modificazione del tessuto edilizio nel rispetto delle distanze minime tra gli edifici: De=5 m e delle distanze minime dai confini: Dc= 5m.

6.1 Modalità di intervento

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

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

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



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

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

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

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

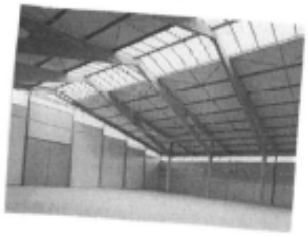
I riferimenti possibili

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

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

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

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



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

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

Parametri

Per tutte le case

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,3 mq/mq di superficie lorda di pavimento
Per tutti gli interventi che non prevedono il reperimento, in loco, di parcheggi pubblici, si prescrive una quota aggiuntiva di parcheggi privati, a raso e non coperti, pari a 0,10 mq/mq della Slp. Nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale (con riferimento alla disciplina del verde privato) è ammessa la possibilità di computare detta quota aggiuntiva - quando non altrimenti collocabile - in sovrapposizione alla superficie permeabile prevista. In tal caso, la sistemazione della superficie corrispondente dovrà essere congrua al soddisfacimento funzionale di entrambi i parametri.
Superficie permeabile all'interno del lotto 20% della superficie fondiaria

per i luoghi del lavoro:

Indice fondiario: IF = 1,2 mq/mq
Rapporto di copertura RC = 0.60 mq/mq
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 15 m tra ambiti normativi differenti,
Dc = 7,5 tra ambiti normativi con medesima destinazione, Dc = 0 con atto di vincolo fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione
Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m
Distanza dalla fascia antinquinamento: Dfa =10 m
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq riferito alla superficie lorda di pavimento
Superficie permeabile all'interno del lotto 10 % della superficie fondiaria

I riferimenti possibili

per le case basse :

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

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

A parità di indici e parametri:
Numero massimo dei piani fuori terra: 4
Altezza massima: 13 m
per le case alte su strada:
Indice fondiario: IF = 1,2 mq/mq
Rapporto di copertura RC = 0,60 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m
Numero massimo dei piani fuori terra: 7
Altezza massima: 22 m

per le case alte

Indice fondiario: IF = 1.2 mq/mq
Rapporto di copertura RC = 0,.30 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 5 m
Numero massimo dei piani fuori terra: 7
Altezza massima: 22 m
Solo per i bassi fabbricati di cui all'articolo 9 delle Norme generali, Dc=0 con atto di vincolo tra i proprietari

La modificazione del tessuto edilizio esistente

tabella relativa ai comparti

I riferimenti possibili

Comparto n° A	**mq.**
superficie del comparto	4.440
superficie fondiaria delle case	3.068
superficie a servizi da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	1.372

Comparto n° B	
superficie del comparto	9.351
superficie fondiaria delle case	4.634
Superficie a servizi da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	4.717

- ***la modificazione del tessuto urbano:***

Per i luoghi del lavoro, gli interventi dovranno essere attuati in base all'art. 14 delle Norme Generali,
La dismissione di superfici dovrà essere così garantita:
Luoghi del lavoro: dismissione in ragione del 48% della superficie territoriale;
Case: dismissione in ragione del 76% della superficie territoriale.
La quota da dismettere a servizi verifica quanto previsto dall'art. 21 della legge 56/77 e s.m.i..

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

Essi potranno:
A) consorziarsi in un unico intero ambito come meglio individuato nella tavola di inquadramento normativo e attuare attraverso Società di intervento pubblico privato;
B) consorziarsi ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i. in comparti di intervento come evidenziato nella tavola di inquadramento normativo.
Nei Comparti 2 e 3 i luoghi del lavoro dovranno essere caratterizzati dal prevalere della funzione terziaria e della attività di servizio rispetto a quella specificatamente manufatturiera, con le seguenti percentuali 70% e 30% .

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

I riferimenti possibili

Per l'attuazione ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono individuati all'interno della tavola 1a "Inquadramento normativo. La modificazione del tessuto urbano" quattro comparti di intervento. I comparti comprendono luoghi del lavoro, case, strade e servizi. Al fine dell'attuazione, per garantire l'autonomo funzionamento di ogni comparto, dovranno essere cedute le strade ed i servizi ad esso inerenti. Le aree in dismissione dovranno essere cedute nelle quantità previste dal progetto, all'interno del comparto o negli "ambiti di reperimento delle aree da dismettere" indicati sulla tavola di Inquadramento normativo. Le quantità in dismissione sono riportate qui di seguito nella tabella "La modificazione del tessuto urbano". Nel caso in cui le aree da dismettere all'interno del proprio comparto di intervento o degli "ambiti di reperimento delle aree da dismettere" siano già state acquisite dal Comune o da altro Ente, sarà possibile reperire le aree necessarie all'attuazione in altri comparti non ancora attuati.

Unicamente nel caso in cui siano esaurite le aree da dismettere all'interno del comparto relativo all'intervento, all'interno di altri comparti e all'interno dell'ambito di reperimento delle aree da dismettere è ammessa l'acquisizione e dismissione al Comune di altre aree a servizi sul territorio comunale o la monetizzazione di pari quantità.
Le aree da dismettere vanno individuate in relazione alla contiguità ad altre aree già dismesse, al fine di garantire un intervento che non polverizzi le aree di pubblico interesse e permetta di procedere alla attuazione dei servizi previsti, come descritti nella tabella "La modificazione del tessuto urbano".
All'interno della convenzione prevista dall'art 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., per la realizzazione dell'intervento previsto dal progetto del comparto di intervento, saranno contenute le valutazioni relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero ambito di modificazione del tessuto urbano; gli oneri saranno ripartiti per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento realizzabile. Alla convenzione dovrà altresì essere allegato un progetto di massima degli interventi da attuare sull'area, al fine di garantire l'unitarietà e qualità dell'intervento nonché la sua attuazione nel rispetto degli interessi ed esigenze delle parti.

Per strumento urbanistico esecutivo

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

Parametri

Per tutte le case

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

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

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

per i *luoghi del lavoro*

Indice fondiario: IF = 0.8 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0.60 mq/mq

Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10 m

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

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

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

Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m

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

Superficie permeabile all'interno del lotto 15 **%** della superficie fondiaria

per le case basse

Indice fondiario: IF = 0.8 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0.40 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 5 m

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

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

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

A parità di indici e parametri di *case basse*

Numero massimo dei piani fuori terra: 4

I riferimenti possibili

La modificazione del tessuto urbano
tabella relativa ai comparti

Comparto n° 1	**mq.**
superficie del comparto	74.679
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	65.368
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	9.311

superficie da dismettere obbligatoriamente all'esterno del comparto	51.029
totale	**125.708**

Comparto n° 2

superficie del comparto	33.407
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	29.884
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'interno del comparto	3.523
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'esterno del comparto	24.062
totale	**57.469**

Comparto n° 3

superficie del comparto	80.586
superficie fondiaria delle case	30.777
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	30.469
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'interno del comparto	19.340
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'esterno del comparto	106.245
totale	**186.831**

Comparto n° 4 **mq.**

superficie del comparto	38.616
superficie fondiaria delle case	10.000
superficie territoriale area di modificazione *3.Sistemi*	12.137
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto (di cui mq 2.400 all'interno dell'area di modificazione *3.Sistemi)*	18.879
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'esterno del comparto	26.391
totale	**67.407**

Comparto n° 5 **mq.**

superficie del comparto	10569
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	5496
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'interno del comparto	5073
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'esterno del comparto	0
totale	10569

Tabella relativa ai servizi

i servizi	**mq.**
parcheggio pubblico, area sosta camper e servizi connessi	47.566
luogo dello scambio e della comunicazione	5.056
il parco entra in città	46.097
il deposito della metropolitana	89.302
altri servizi a verde e parcheggi	25.049
totale	213.322

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

Per i luoghi della rigenerazione urbana:
Nelle Tavole di inquadramento normativo, sono perimetrati e denominati sub-ambiti di intervento diretto denominati aree di rigenerazione, disciplinati da schede progettuali con i contenuti di Piano Particolareggiato, alle quali si rimanda, in appendice alla presente scheda normativa, per modalità di intervento e prescrizioni nel rispetto di quanto previsto dallo specifico Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica.

6.2 Fasce di rispetto

Zona di salvaguardia del pozzo di captazione idropotabile di via Tampellini
La zona di salvaguardia dell'opera di captazione idropotabile di via Tampellini è stata ridefinita con determinazione del Dirigente del Settore Servizio Idrico Integrato della Regione Piemonte n. 348 del 7 agosto 2009. Sulla base dei criteri stabiliti dal Regolamento regionale 11/12/2006, n. 15/R "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano di cui alla L.r. 29/12/2000, n. 61", sono state individuate una *zona di tutela assoluta* e una *zona di rispetto*, suddivisa in zona di rispetto *ristretta* e zona di rispetto *allargata*. Per quanto riguarda l'opera di captazione in argomento, le presenti norme si intendono prevalenti rispetto a quelle generali.

Zona di tutela assoluta
La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante il pozzo ed è stabilita con criterio geometrico in 10 mt di raggio a partire dal centro del punto di captazione.
A norma dell'art. 4 del Regolamento regionale 15/R/2006, la zona di tutela assoluta deve essere impermeabilizzata, dove possibile recintata, e completamente dedicata alla gestione della risorsa al fine di garantire l'integrità e l'efficienza della captazione.

Zona di rispetto
La zona di rispetto è individuata utilizzando il criterio cronologico che consiste nel dimensionare l'area in funzione del tempo, considerato come "tempo di sicurezza", impiegato dall'acqua per giungere alla captazione. Per la delimitazione della zona di rispetto ristretta il tempo di sicurezza di riferimento è 60 giorni, mentre per la delimitazione della zona di rispetto allargata sono considerati 365 giorni in funzione della vulnerabilità intrinseca dell'acquifero captato. Entrambe le zone sono identificate negli elaborati di Piano Regolatore con la rispettiva *isocrona.*

<u>Zona di rispetto ristretta (isocrona 60 gg)</u>
Nella zona di rispetto ristretta non sono consentite pratiche agricole né nuove edificazioni. Sono consentiti esclusivamente interventi di recupero edilizio e di demolizione con ricostruzione edilizia nei casi in cui le nuove destinazioni d'uso abbiano un potenziale carico inquinante inferiore rispetto alle destinazioni d'uso preesistenti. La realizzazione di opere di urbanizzazione e infrastrutture di servizio è ammessa nel rispetto delle prescrizioni comuni sotto indicate.

Zona di rispetto allargata (isocrona 365 gg)
Nella zona di rispetto allargata le pratiche agricole sono consentite a condizione che siano praticate in conformità al codice di buona pratica agricola, approvato con il D.M. 19 aprile 1999 (in particolare quanto indicato ai capitoli: Prevenzione dell'inquinamento delle acque dovuto allo scorrimento ed alla percolazione nei sistemi di irrigazione, Applicazione dei fertilizzanti, Gestione dell'uso dei terreni, Trattamento stoccaggi e Piano di fertilizzazione). Sono vietati la dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati, l'accumulo di concimi organici, lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti.
I nuovi interventi edilizi sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni comuni sotto indicate.

Zona di rispetto - prescrizioni comuni
Per quanto riguarda gli interventi edilizi ammessi:
- ogni progetto dovrà essere corredato da un approfondimento specifico che stabilisca le modalità costruttive e di protezione assoluta dei sistemi di collettamento (acque nere, miste e bianche);
- ogni progetto dovrà essere corredato da un approfondimento specifico che stabilisca la più idonea tipologia di fondazione e le relative modalità costruttive, al fine di evitare ogni pericolo di inquinamento delle acque sotterranee;

Per quanto riguarda le infrastrutture stradali e di servizio di nuova realizzazione:

- ogni progetto dovrà essere corredato da apposito approfondimento che espliciti le modalità di realizzazione delle reti di drenaggio superficiale e la loro efficacia ed efficienza nel tempo per garantire la salvaguardia della risorsa idrica;
- ogni progetto dovrà essere corredato da specifico piano di manutenzione che contenga le modalità di controllo della vegetazione infestante, le modalità di stoccaggio ed utilizzazione di fondenti stradali in caso di neve e ghiaccio, le modalità di realizzazione delle sedi stradali e delle strutture ed opere annesse.

Nelle zone di rispetto ristretta e allargata sono assolutamente vietati:

la dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati, l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche; la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade connesse con le aree oggetto di urbanizzazione; le aree cimiteriali, l'estrazione di materiale nel sottosuolo che può essere in connessione con la falda, l'apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica, la gestione di rifiuti, lo stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive, i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli, i pozzi perdenti, il pascolo e stabulazione di bestiame.

Interventi di monitoraggio

Norme generali per il soggetto gestore:

Il soggetto gestore è tenuto alla verifica delle condizioni di tenuta dei collettori fognari a servizio dei fabbricati e delle attività potenzialmente pericolose che ricadono all'interno dell'area di salvaguardia (distributore di gas auto dotato di pozzo nero e di

deposito di gas) al fine di adottare, nel caso, gli interventi necessari a garantirne la messa in sicurezza.
E' altresì tenuto alla verifica delle condizioni di drenaggio delle acque meteoriche e di dilavamento delle sedi stradali esistenti procedendo, ove necessario, alla loro raccolta e convogliamento all'esterno dell'area di salvaguardia medesima.

Zona di rispetto ristretta (isocrona 60 gg)
Per quanto riguarda le infrastrutture stradali esistenti (via Tampellini e viale Certosa), sono effettuati controlli periodici (almeno quattro all'anno), da stabilirsi a cura dell'Ente proprietario delle strade, finalizzati alla verifica dello stato di efficienza del sistema di smaltimento delle acque meteoriche. In caso si rilevi uno stato di ridotta officiosità dovranno essere eseguiti nel più breve tempo possibile idonei interventi manutentivi.
Per quanto riguarda i sistemi di collettamento fognario del sistema edilizio esistente, dovrà essere avviata a breve scadenza una verifica sulla consistenza e sullo stato manutentivo degli stessi. Qualora risultassero, a seguito delle verifiche, elementi non sufficienti a garantire la salvaguardia della risorsa idrica, dovranno essere stabiliti urgentemente gli interventi per la tenuta e la messa in sicurezza dei sistemi di collettamento.

Zona di rispetto allargata (isocrona 365 gg)
Per quanto riguarda le infrastrutture stradali esistenti (via Tampellini, viale Certosa, via Corti), è effettuato almeno un controllo annuale, a cura dell'Ente proprietario delle strade, finalizzato alla verifica dello stato di efficienza del sistema di smaltimento delle acque meteoriche. In caso si rilevi uno stato di ridotta officiosità dovranno essere eseguiti entro un anno idonei interventi manutentivi.
Per quanto riguarda i sistemi di collettamento fognario del sistema edilizio esistente, dovrà essere avviata, entro un anno dal recepimento della zona di salvaguardia nel P.R.G.C., una verifica sulla consistenza e sullo stato manutentivo degli stessi. Qualora risultassero, a seguito delle verifiche, elementi non sufficienti a garantire la salvaguardia della risorsa idrica, dovranno essere inseriti nella programmazione triennale dei lavori pubblici specifici interventi per la riorganizzazione delle condutture.
Come evidenziato alla tavola di Inquadramento normativo, si individuano altresì:
- la fascia di inedificabilità relativa all'inserimento della nuova via Tampellini pari a 20 metri.
- la fascia di rispetto di metri 15 dall'asse del tracciato previsto della Metropolitana, così come meglio indicato nel progetto esecutivo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.105 del 20 giugno 1996; tale fascia è inedificabile, sono unicamente ammessi la messa a dimora di alberi, la sistemazione a verde ed i parcheggi.
Sono inoltre previste fasce inedificabili di protezione antinquinamento pari a 15 metri tra i luoghi del lavoro e le nuove case come meglio evidenziato alla tavola di Inquadramento normativo. Tali fasce dovranno essere alberate con siepi o specie arboree ad alto fusto di tipo latifoglie sempreverdi, privilegiando quelle a rapido accrescimento, ad ampio sviluppo fogliare, tipiche della zona, evitando specie rustiche e/o infestanti. Dovranno essere messi a dimora esemplari di almeno m.2.00 di altezza e dovranno essere garantite sia la sostituzione delle piante deperite sia periodiche cure colturali.

7. Norme transitorie

Alla data di adozione del presente progetto, per tutti gli strumenti urbanistici approvati e/o convenzionati, il riferimento normativo è quello valido alla presentazione dell'istanza. La norma vale pertanto per il Piano esecutivo Convenzionato relativo all'area Pomita, approvato con D.C.C. n. 645 del 7/7/93.

i luoghi della rigenerazione urbana –
SCHEDE PROGETTUALI

I luoghi della rigenerazione urbana [1)]

- ***Area di rigenerazione RigU-A.1*** *(VILLAGGIO MANDELLI, AREA DI VIA BATTISTI/VIA ANTICA DI GRUGLIASCO, AREA COMUNALE DI CORSO PASTRENGO E SEDIME EX RACCORDO FERROVIARIO)*

SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA

Parte 1a - Dati generali

DATI CATASTALI - C.T. (da visura)
Area "Villaggio Mandelli":
F. 8 – mapp.li n. 1522, 2213, 2212, 2439, 938

Area di via Battisti / via Antica di Grugliasco:
F. 8 – mapp. n. 324

Area comunale di Corso Patrengo:
F. 8 – mapp.li n. 1046, 2556, 1811, 206

Sedime ex-raccordo ferroviario:
F. 8 – mapp. n. 1521

DESCRIZIONE
Area "Villaggio Mandelli"
Area privata oggetto di rigenerazione urbana ai sensi art. 14 L.R. 20/2009 con caratteri produttivi nello stato di origine e volumi riconvertiti con un processo di smaterializzazione in Superficie Loda di Pavimento a destinazione residenziale. Una porzione della stessa area è occupata da un perimetro identificante un ambito L1 quale localizzazione commerciale.
Area di via Battisti / via Antica di Grugliasco
Area a carattere privato sita nel quartiere S.Maria - Regina Margherita a sud di Corso Francia con morfologia atta ad ospitare un luogo pubblico.
Area comunale di Corso Patrengo
Area di proprietà comunale sita nel crocevia viario lambito da Via de Amicis e Corso Pastrengo.
Sedime ex-raccordo ferroviario
Area privata posta tra gli ambiti del "Villaggio Mandelli" e l'area pubblica di Corso Pastrengo, con caratteri delegati allo sviluppo di attività infrastrutturali

OBIETTIVI
Area "Villaggio Mandelli"
L'intervento prevede il recupero dell'area ex Acciaierie Mandelli ed ex Protex attraverso la realizzazione di una nuova centralità urbana, convertendo la SLP dei fabbricati industriali originari in nuovi edifici residenziali e nella realizzazione di un insediamento commerciale di media struttura di vendita. Le nuove edificazioni definiranno un nuovo disegno degli isolati e nuovi spazi pubblici destinati a piazze, percorsi ciclopedonali e aree verdi di prossimità. Sarà ricercato il massimo recupero di aree a servizi.
Sarà inoltre individuato un nuovo attraversamento ciclopedonale della linea ferroviaria Torino-Modane in collegamento di Via Torino con Via XX Settembre.
Area di via Battisti / via Antica di Grugliasco
Realizzazione di un nuovo giardino pubblico attrezzato di prossimità per il quartiere. E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati interrati, con obbligo di preservare una porzione su terrapieno pari ad almeno il 40% dell'intera area e di garantire comunque la fruizione pubblica dell'area sovrastante (area assoggettata ad uso pubblico).
In fase esecutiva il progetto di sistemazione dell'area dovrà regolamentare gli spazi a parcheggio pubblico lungo Via Battisti, Via Antica di Grugiasco e Via XI Febbraio e riservare a parcheggio pubblico una parte dell'area pavimentata soprastante il parcheggio privato interrato.
Area comunale di Corso Patrengo
Sull'area potrà essere valutata la localizzazione di un nuovo edificio pubblico-privato, avente caratteristiche dimensionali pari a mq 3.386 di SLP. Per il detto manufatto si prevedono destinazioni quali ricettivo/terziario-commerciale, conservando comunque la compatibilità con la destinazione residenziale. Le caratteristiche progettuali saranno definite in sede dello specifico SUE.
Sedime ex-raccordo ferroviario
L'area sarà destinata ad opere infrastrutturali seguendo il criterio di pianificazione del PRGC vigente.

Parte 1b - Modalità di attuazione

PROCEDURA DI ATTUAZIONE

Sub-ambito 1 ("Villaggio Mandelli" , sedime ex-raccordo ferroviario, Via Battisti/Via Antica di Grugliasco)
Procedimento attuativo: il titolo abilitativo-edilizio è subordinato alla formazione ed approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata a mezzo della formazione di Piano Esecutivo Convenzionato - PEC, di cui all'art. 32, comma 2, punto e della L.R. 56/77.
L'attuazione del Comparto generale si misura con la costruzione di una Convenzione attuativa delegata ad un percorso di Strumento Urbanistico Esecutivo, a cui fare riferimento nella traduzione fattiva delle singole UMI – Unità Minima di Intervento; quindi per poter attuare gli interventi tramite Permesso di Costruire dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nella presente scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. e meglio dettagliata nella tavola grafica allegata.
Per quanto riguarda l'Area di via Battisti / via Antica di Grugliasco l'attuazione dell'area quale trasformazione si considera annessa ad una delle UMI di intervento, seguendo le procedure dello Strumento Urbanistico Esecutivo adottato e posto in capo al Sub-ambito 1.

Sub-ambito 2 (Area comunale di Corso Pastrengo)
Procedimento attuativo: il titolo abilitativo-edilizio è subordinato alla formazione ed approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica a mezzo della formazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, di cui all'art. 32, comma 2, punto e della L.R. 56/77.

NB: Le superfici riportate nella scheda derivano dalla quantificazione e verifica assunta nella condizione sancita dal programma di Collegno rigenera. In sede di richiesta di permesso di costruire convenzionato, dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.

Parte 2a - Parametri urbanistici ed edilizi

PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - S.U.E.

PARAMETRI URBANISTICI

(St) Superficie territoriale:
- **Sub-ambito 1:**
  - **Villaggio Mandelli: 54.898 mq**
  - **via Battisti/via Antica di Grugliasco: 3.350 mq**
  - **sedime ex-raccordo ferroviario: 1.150 mq**
- **Sub-ambito 2:**
  - **area comunale di Corso Pastrengo: 11.600 mq**

(SLP) Superficie Lorda di Pavimento max: 34.167 mq, di cui
- 32.718 mq direttamente collegati all'intervento di rigenerazione dell'area ex Acciaierie Mandelli;
- 1.449 mq collegati alla sistemazione e cessione al Comune dell'area connessa di via Cesare Battisti;

Destinazioni d'uso:
Sub-Ambito 1:
- residenziale libera: mq 19.188 di SLP + mq 1.449 di SLP (derivanti dalla sistemazione e cessione al Comune dell'area di via Cesare Battisti) = tot. mq 20.637 di SLP
- residenziale sociale: mq 5.644 di SLP
- terziario-commerciale mq 4.500 di SLP

Sub-Ambito 2:
- a disposizione dell'Amministrazione: mq 3.386 di SLP con destinazione ricettivo/terziario-commerciale e compatibilità con la destinazione residenziale

Fabbisogno Servizi = mq 27.108
di cui:
Sub-Ambito 1 (totali mq 24.399)**:**
- mq 19.899 afferenti alla residenza (di cui mq 1.097 derivanti dalle edificazioni collegate alla cessione dell'area di Via Battisti)
- mq 4.500 afferenti alla quota terziario-commerciale

Sub-Ambito 2:
- mq 2.709 (stimato secondo le procedure dell'art. 21 ex-L.R. 56/77 art. 13 III comma lettera e per le attività delegate - ricettivo/terziario-commerciale e compatibilità con la destinazione residenziale, per i processi di ristrutturazione urbanistica: mq 3.386 x 80% = mq 2.709)

Area a Servizi proposti - ipotesi di progetto:
Sub-Ambito 1: mq 31.920 (mq 28.570 - Villaggio Mandelli + mq 3.350 - area di Via Battisti)
Sub-Ambito 2: mq 970 (< mq 2.709 richiesti, la differenza pari a mq 1.739 potrà essere reperita esternamente)

PARAMETRI EDILIZI
Rapporto di Copertura RC = 0.60 mq/mq
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def= 10 m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De= 6 m
Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m
Altezza massima edifici: 32,00 m – 10 piani.
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,35 mq/mq di superficie lorda di pavimento
Superficie permeabile all'interno del lotto: 20% della superficie fondiaria

Parte 2b – Indicazioni specifiche

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA
Tutte le aree in oggetto ricadono in Classe I - Pericolosità geomorfologica bassa - porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

COMPATIBILITA' ACUSTICA
Area di rigenerazione A.1
- "Villaggio Mandelli" ed area comunale di Corso Pastrengo e sedime ex-raccordo ferroviario:
classe acustica III con fasce cuscinetto in IV verso le aree industriali limitrofe.
- Area via Battisti/via Antica di Grugliasco: classe acustica IV

Prescrizioni qualitative e compositive

Il progetto, in linea con gli obiettivi di riqualificazione dell'area, dovrà prevedere una profonda razionalizzazione del sito, con l'eliminazione di gran parte delle strutture esistenti dell'ex-acciaieria Mandelli, ormai in forte degrado.
Il sistema insediativo prenderà corpo dalla conservazione e valorizzazione della parte più significativa delle capriate metalliche esistenti, a farne il luogo centrale di un vasto parco urbano attrezzato che si svilupperà lungo la via De Amicis, di oltre 30 000 mq., a rafforzare il sistema ambientale e paesaggistico qualificato già incardinato sul Parco della Certosa e le sue architetture, il centro storico di Collegno, il corso della Dora, e le aree agricole a nord est.
I nuovi volumi proporranno un sistema insediativo fondato sull'articolazione del modello della corte aperta, attraverso varchi e connessioni con il verde del nuovo parco urbano.
Una grande area pedonale, e percorsi ciclabili attraverseranno l'area, con la previsione di edifici e architetture di standard elevato in termini di consumo energetico e confort abitativo, sia a livello della singola abitazione sia alla scala di quartiere e della città.

La morfologia dei nuovi volumi edilizi dovrà assolvere ai criteri di sostenibilità energetica con una disposizione delle unità abitative e dei relativi spazi intermedi aggregati (balconi, terrazzi, logge, serre applicate ecc.) volte con orientamento preferenziale a sud e sud-ovest in modo da utilizzare al meglio la radiazione solare diurna, ciò compatibilmente con la disposizione e morfologia del lotto.

E' prescritto il raggiungimento di requisiti di sostenibilità ambientale e di prestazione energetica corrispondenti al punteggio 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA – Regione Piemonte – Edifici" o di un eventuale nuovo sistema valutativo sostitutivo vigente alla data della richiesta del titolo abilitativo edilizio. Il raggiungimento del punteggio richiesto è dimostrato nel progetto allegato alla richiesta del titolo edilizio e il conseguimento dei relativi requisiti è asseverato con la comunicazione di fine lavori.

ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE

REGOLE EDILIZIE GENERALI - Dati planovolumetrici (allegata SCHEDA GRAFICA)

Destinazione aree per servizi pubblici

Parcheggi, individuati a bordo strada nonché su aree prescelte quali spazi destinati a tale funzione, superfici dotate di essenze come da progetto in esecutivo fornito dal tecnico agronomo.
Aree verdi, individuate per scelta progettuale essenzialmente sul perimetro nord lungo Via de Amicis; dotate di essenze arboree di medie e grani dimensioni come da progetto esecutivo fornito dal tecnico agronomo.
Passaggi pedonali, quali transiti disegnati a costruire assi trasversali al luogo di progetto e caratterizzati sia nella funzione come elemento di collegamento tra nord e sud, nonché nella formazione con pavimenti drenanti permeabili in agglomerati e resine.
Richiami ad elementi di memoria, con la conservazione di un luogo destinato alla memoria delle attività svolte sul sito, quali le Fonderie Mandelli.Il luogo costruito viene preservato con forma a traliccio in diverse campate restituite alla Città con operazioni di consolidamento e ri-verniciatura.
Il luogo è immaginato quale spazio per le attività di aggregazione soprattutto nei periodo estivi, e come nucleo attrattivo delle nuovo residenze.
Giardino pubblico di Via Cesare Battisti, si traduce quale spazio libero con fondamenti di aggregazione, da restituire alla città con un processo di dismissione ultimato a giardino pubblico. Se ne prevede la piantumazione, la sistemazione a verde, nonché la fornitura e posa di elementi di arredo atti a porre condizioni di socializzazione.
Attraversamento ciclo-pedonale: la realizzazione di tale opera di urbanizzazione indotta e/o la ripartizione dei relativi oneri, sarà disciplinata e precisata nelle convenzioni attuative relative alle aree di rigenerazione RigU-A.1 e RigU-A.2. In ogni caso, saranno rispettati criteri di proporzionalità in base alle SLP di progetto su ciascuna area e nei limiti degli oneri di urbanizzazione indotta dovuti.

Destinazione aree per servizi privati

Parcheggi: 35% SLP
Verde: 20% S.F.

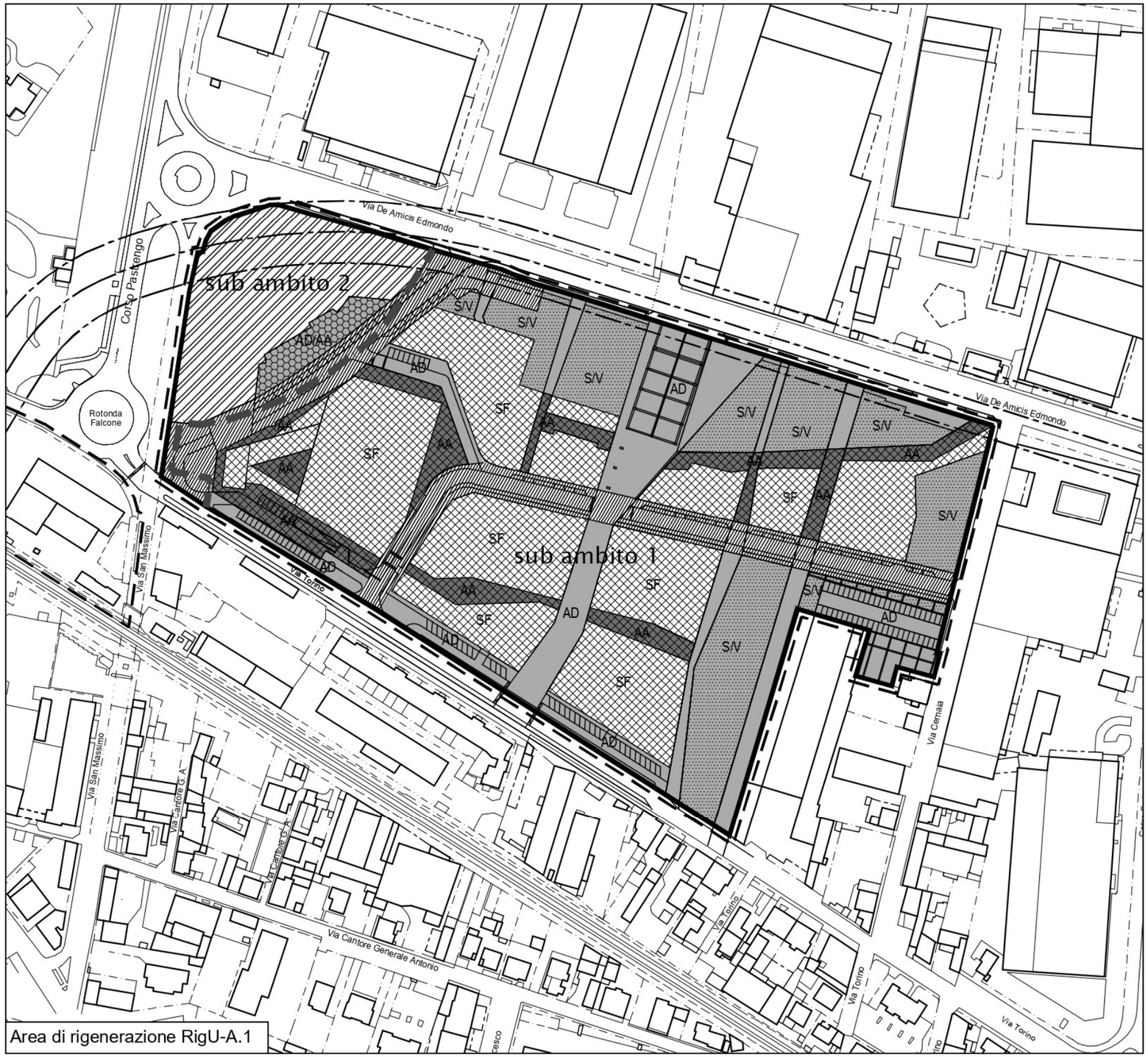
1) I luoghi della rigenerazione urbana individuano quelle porzioni di territorio costruito interessate da Programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica promossi nella finalità di restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale a spazi caratterizzati da fenomeni di degrado e abbandono, limitando la dispersione urbana in un'ottica di sostenibilità. Per i sub-ambiti di intervento diretto, denominati aree di rigenerazione, sono costruite apposite schede di progetto con i contenuti di piano particolareggiato, in linea con le previsioni dello specifico Programma di rigenerazione urbana.

I luoghi della rigenerazione urbana [1)] • ***Area di rigenerazione RigU-A.1*** *(VILLAGGIO MANDELLI, AREA DI VIA BATTISTI/VIA ANTICA DI GRUGLIASCO, AREA COMUNALE DI CORSO PASTRENGO E SEDIME EX RACCORDO FERROVIARIO)*		**SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA**
		PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi relativi all'Area di rigenerazione RigU-A.1, riferiti quindi sia al sub-ambito 1 sia al sub-ambito 2, dovranno essere sottoposti a specifica Verifica di assoggettabilità a VAS. E' fatto salvo il principio di non duplicare le valutazioni già effettuate e ritenute esaustive nell'ambito del procedimento di verifica ambientale sulla Variante urbanistica, concluso con Provvedimento di verifica n. 4/2019 del 28/11/2019. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi e il rilascio dei titoli abilitativi edilizi dovranno tenere conto delle seguenti prescrizioni riportate nel Provvedimento citato: **Matrice suolo e sottosuolo** - Con riferimento alle analisi sulla qualità ambientale dei suoli previste nella documentazione depositata e non ancora effettuate, se ne prescrive l'esecuzione prima della fase di verifica ambientale sugli strumenti urbanistici esecutivi relativi ai "sub-ambiti" interessati. Dovrà essere concessa ad ARPA Piemonte la possibilità di effettuare analisi ambientali in contraddittorio, pertanto il cronoprogramma dei campionamenti dovrà essrre concordato preventivamente con il competente Dipartimento, territoriale di ARPA Piemonte e gli esiti degli stessi dovranno essere riportati in specifica Relazione da allegare alla presentazione dei SUE. Qualora si ricontrassero passività a carico delle matrici ambientali suolo, sottosuolo e acque sotterranee e quindi superamenti delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) per la destinazione d'uso principale in progetto sulla specifica area di analisi, la stessa sarà obbligatoriamente assoggettata alle procedure di bonifica di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. In tal caso, il procedimento di bonifica dovrà essere avviato senza ritardi e comunque non oltre l'avvio del procedimento di approvazione del SUE relativo al "sub-ambito" considerato. Relativamente al ballast ferroviario, esso risulta inquadrabile come manufatto e non come materiale naturale, pertanto la presenza di un orizzonte separato di pietrisco costituente la massicciata ferroviaria deve essere gestito quale materiale antropico, ovvero come rifiuto. Come tale non può sottostare alla normativa dei terreni. Relativamente alle aree connesse di corso Pastrengo, sebbene apparentemente risulti che sulle stesse non siano state svolte attività produttive, nel caso in cui dai saggi esplorativi emergesse la presenza di materiale antropico occorrerà verificare la qualità del suolo e del sottosuolo effettuando la caratterizzazione ambientale analoga (adottando lo stesso set analitico) a quella condotta per le aree ex Mandelli ed ex Protex, analizzando i campioni ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e, in presenza di materiale di riporto, effettuando anche il test di cessione ai sensi del D.M 5/02/1998. Relativamente alla Sezione 4 della Relazione specialistica "suolo, sottosuolo, acque superficiali, acque sotterranee e gestione materiale da scavo", in riferimento al set analitico di cui al punto 4 si ritiene che esso debba essere integrato con i parametri: metalli, cromo esavalente, cianuri, amianto. In fase attuativa dovranno essere in ogni caso rispettate le seguenti prescrizioni: 1) i rifiuti interrati emersi dalle stratigrafie dovranno essere rimossi e gestiti come da normativa vigente, anche quando la loro presenza ricade al di fuori delle impronte degli scavi edilizi previsti; 2) si segnala la necessità di integrare le indagini effettuate qualora l'esecuzione degli scavi edilizi evidenziasse potenziali sorgenti primarie di contaminazione non individuate precedentemente e/o evidenze organolettiche di contaminazione sulle matrici ambientali; 3) dovrà essere garantita la conformità ai limiti tabellari dei materiali di scavo che verranno riutilizzati in sito, con un numero di campioni adeguato e proporzionale al volume utilizzato. - La gestione delle terre e rocce da scavo rientra nel campo di applicazione della parte IV del d.lgs. n.152/2006 e smi. A seconda delle condizioni che si verificano le terre e rocce possono assumere qualifiche diverse e conseguentemente essere sottoposte ad un diverso regime giuridico. Le terre e rocce possono essere escluse dalla disciplina dei rifiuti se ricorrono le condizioni previste dall'art. 185 d.lgs. 152/2006 relativo alle esclusioni dall'ambito di applicazione della suddetta disciplina. In particolare, sono esclusi dalla disciplina dei rifiuti: 1) il terreno (in situ), inclusi il suolo contaminato non scavato e gli edifici collegati permanentemente al terreno, fermo restando quanto previsto dagli articoli 239 e seguenti relativamente alla bonifica di siti contaminati; 2) il suolo non contaminato e altro materiale allo stato naturale escavato nel corso di attività di costruzione, ove sia certo che esso verrà riutilizzato a fini di costruzione allo stato naturale e nello stesso sito in cui è stato escavato. Inoltre, il suolo escavato non contaminato e altro materiale allo stato naturale, utilizzati in siti diversi da quelli in cui sono stati escavati, devono essere valutati ai sensi, nell'ordine, degli articoli 183, comma 1, lettera a), 184-bis e 184-ter. Quando ricorrono le condizioni, dunque, le terre e rocce da scavo possono essere qualificate come sottoprodotti o se sottoposte ad opportune operazioni di recupero, cessare di essere rifiuti. In quest'ultimo caso dovranno essere soddisfatte le condizioni di cui alle lettere da a) a d) dell'art 184 ter del d.lgs. n. 152/2006 e successive modificazioni, nonché gli specifici criteri tecnici adottati in conformità a quanto stabilito dal comma 2 del medesimo art. 184-ter. In particolare la lettera d) dell'art. 184-ter c. 1: per abbandonare la qualifica di rifiuto la terra e roccia da scavo non determini impatti complessivi negativi sull'ambiente o sulla salute umana nel suo riutilizzo"

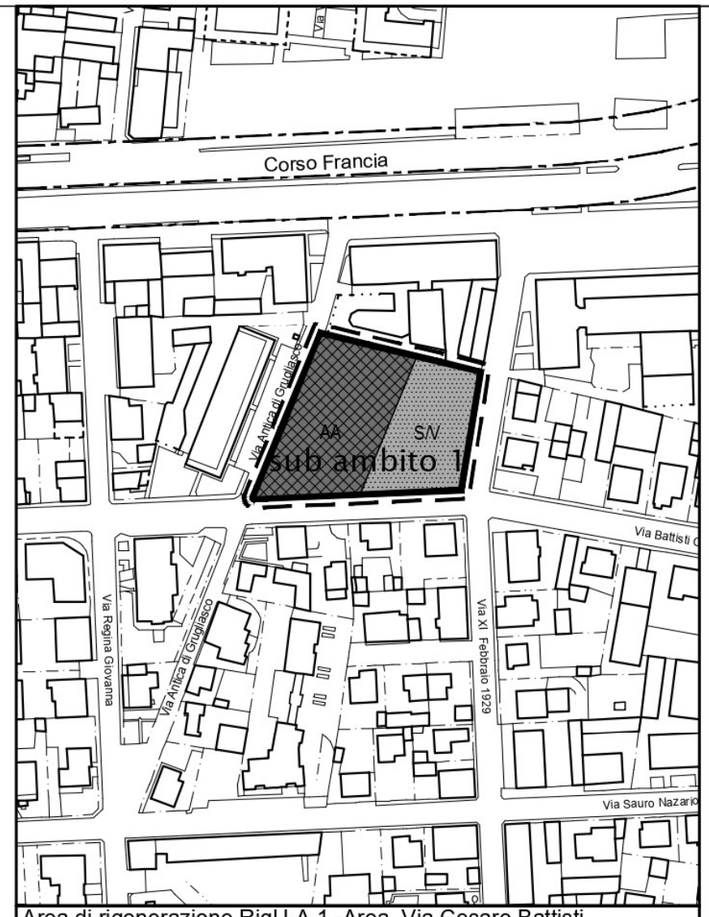
I luoghi della rigenerazione urbana [1)] • ***Area di rigenerazione RigU-A.1*** *(VILLAGGIO MANDELLI, AREA DI VIA BATTISTI/VIA ANTICA DI GRUGLIASCO, AREA COMUNALE DI CORSO PASTRENGO E SEDIME EX RACCORDO FERROVIARIO)*		**SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA**
		Risorse idriche e gestione delle acque meteoriche e reflue - La previsione dei nuovi ambiti a destinazione residenziale e commerciale deve essere coerente con le potenzialità del sistema fognario depurativo e non comportare aggravi dello stato ecologico del sistema idrico del territorio comunale. Sarà necessario, pertanto, prevedere specifiche misure, sia per quanto riguarda la fase di approvvigionamento, sia per quella di depurazione delle acque reflue. Pertanto, più nello specifico, dovrà essere data attuazione all'articolo 42 delle norme del Piano di Tutela delle Acque (PTA - approvato con d.c.r. n. 117-10731 del 13.03.2007 e successivamente aggiornato), finalizzato a incentivare il risparmio idrico a livello comunale. Si dà specifica che le aree in variante ricadono all'interno delle aree designate come "Aree di ricarica degli acquiferi profondi". Allo scopo di minimizzare il peso dei nuovi insediamenti sulla disponibilità di risorse idriche destinate al consumo umano, si dovranno attuare le misure di risparmio idrico di cui alla DCR 13/03/2007, n. 117-10731 e s.m.i., art. 42, comma 6. Rispetto alle modalità di smaltimento dei reflui ed alla gestione delle acque meteoriche, si dovrà prevedere la gestione separata delle acque bianche e nere. Si dovrà inoltre prestare attenzione al dimensionamento dei manufatti perdenti in relazione alla massima escursione della falda ed al divieto di immissione diretta delle acque meteoriche in acque sotterranee. Le misure adottate per convogliare i deflussi delle acque meteoriche derivate dalle nuove superfici impermeabilizzate , non dovranno aggravare la situazione delle aree adiacenti già urbanizzate. Inoltre ai sensi del DPGR 23/02/2006, n. 1/R, "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne", a valere sull'insediamento commerciale, si dovrà predisporre uno specifico piano di gestione delle acque di prima pioggia da presentare all'atto della richiesta dei titoli abilitativi per l'approvazione comunale. **Invarianza idraulica e permeabilità** - Si dovrà garantire il principio dell'invarianza idraulica: a tale scopo dovrà essere garantito il massimo recupero di superfici permeabili minimizzando le superfici di suolo "artificiale" in progetto. In merito alla realizzazione delle vasche di raccolta delle acque piovane, le stesse dovranno essere realizzate in corrispondenza delle aree già compromesse o che saranno impermeabilizzate dal progetto. In fase di S.U.E. dovrà essere redatto uno specifico studio idraulico che definisca le modalità di gestione delle acque meteoriche e garantisca l'invarianza idraulica del progetto. **Paesaggio** - Lo strumento urbanistico dovrà rispettare le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del Piano paesaggistico contenute nelle norme di attuazione, nonché nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene, con riferimento al Piano paesaggistico regionale (Ppr), approvato dello stesso in data 3 ottobre 2017 con d.c.r. n. 233-35836. **Gestione del verde** - Si dovrà scongiurare il rischio di propagazione di specie esotiche invasive, ricorrendo alla tecnica del pirodiserbo. Laddove tale materiale non venisse trattato con la tecnica del pirodiserbo, dovrà essere trattato come rifiuto e adeguatamente gestito come indicato dall'art. 185, comma 1, lettera f) del d.l.gs. 152/2006 e s.m.i. La preparazione delle aree di cantiere dovrà prevedere l'eliminazione della vegetazione arborea ed arbustiva esistente, fatta eccezione per quelle piante di cui è prevista la conservazione. Tale materiale legnoso sarà conservato e trasformato in compost da inglobare nel suolo al termine dei lavori edili e/o al momento della sistemazione delle aree verdi. Per quanto sopra rammentato, va da sé che anche in questo caso si dovrà provvedere a tecnica diversa per le specie arboree e arbustive alloctone. Tutte le superfici a verde in progetto dovranno altresì essere piantumate con specie autoctone, evitando specie arboree e arbustive inserite negli elenchi allegati alla DGR 18/12/2012, n. 46-5100 - "Identificazione degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", elenchi aggiornati con DGR 12/06/2017, n. 33-5174. Dovrà essere garantito l'impianto di vegetazione arborea in numero minimo e specie come specificato nella Relazione Agronomica allegata. **Risparmio energetico** - Gli interventi edilizi dovranno essere ispirati a criteri di massimizzazione dell'efficienza energetica del sistema edificio-impianto, dei generatori di calore e per la climatizzazione e dei sistemi distributivi e di regolazione, nonché all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. I nuovi edifici dovranno essere predisposti per l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento. In sede di PEC e della relativa convenzione attuativa dovrà essere previsto l'obbligo di allaccaiamento al teleriscaldamento a seguito della realizzazione della dorsale su via Torino già prevista. Si dovrà inoltre garantire il rispetto dell'art. 102 del Regolamento Edilizio della Città di Collegno (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 26/06/2018) circa le dotazioni impiantistiche funzionali alla ricarica dei veicoli elettrici. Dovrà inoltre essere prevista la presenza su spazio pubblico di un numero adeguato di colonnine di ricarica.

I luoghi della rigenerazione urbana [1)] • ***Area di rigenerazione RigU-A.1*** *(VILLAGGIO MANDELLI, AREA DI VIA BATTISTI/VIA ANTICA DI GRUGLIASCO, AREA COMUNALE DI CORSO PASTRENGO E SEDIME EX RACCORDO FERROVIARIO)*		**SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA**
		Misure mitigative e compensative **-** Al fine di limitare possibili effetti sulle componenti ambientali riconducibili alla fase di cantiere, nel titolo abilitativo edilizio dovranno inoltre trovare riscontro le seguenti prescrizioni: ▪ al fine della tutela delle risorse idriche e della risorsa suolo, dovranno essere adottate tutte le possibili precauzioni e gli accorgimenti volti a limitare i rischi di contaminazione e contenere l'eventuale diffusione di inquinanti a seguito di sversamenti di natura accidentale; ▪ dovranno essere quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiali coinvolti al fine di individuare le modalità più corrette di smaltimento. Allo stesso modo deve essere accertata la presenza di eventuali materiali da costruzione non più ammessi dalla normativa (manufatti contenenti amianto) e deve esserne garantita la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale; ▪ dovranno essere adottate misure di tutela, preventive e correttive, per ridurre e/o mitigare gli impatti conseguenti alla fase di cantiere come: 1) sospensione dell'attività in caso di forte vento; 2) trattamento delle superfici tramite bagnatura con acqua; 3) copertura dei cumuli e dei mezzi di trasporto; 4) predisposizione di barriere protettive; 5) transito dei mezzi movimentazione terra destinati all'esterno del cantiere attraverso un sistema di lavaggio che provveda a pulire le ruote dalla polvere; ▪ l'eventuale terreno vegetale di scotico dovrà essere gestito in modo da conservarne le caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche e poterlo riutilizzare. Dovrà essere eventualmente inerbito per evitare l'insediamento di specie erbacee esotiche invasive. - Tutte le misure mitigative già previste nella documentazione tecnico-ambientale depositata dovranno trovare riscontro in corpo al titolo abilitativo edilizio a garanzia della loro effettiva attuazione, e nel dettaglio: ▪ al fine di contenere le emissioni di inquinanti, si dovranno prevedere le seguenti opere di minimizzazione: - previsione di elevati valori di densità di verde arboreo ed arbustivo; - utilizzo di materiali con proprietà fotocataliche; ▪ le specie arboree previste dal progetto del verde dovranno essere scelte anche per la loro capacità di assorbire le sostanze inquinanti - vedere le schede botaniche allegate alla relazione agronomica della variante urbanistica; ▪ i percorsi pubblici pedonali dovranno essere realizzati con pavimentazione atta a ridurre l'inquinamento urbano, utilizzando materiali cementizi. I materiali fotocatalitici al biossido di titanio andranno utilizzati nelle zone di maggiore concentrazione del traffico veicolare; ▪ dovranno essere ridotte al massimo le superfici impermeabili, preferendo ad esse soluzioni permeabili e semipermeabili: le aree di sosta delle auto saranno tutte pavimentate con elementi permeabili e/o semi-permeabili; le aree pedonali saranno pavimentate con materiali drenanti permeabili in agglomerato o resina; ▪ al fine di assicurare l'invarianza idraulica si dovrà tenere conto della relazione agronomica allegata alla relazione di verifica di assoggettabilità a VAS. Per contrastare l'impermeabilizzazione del suolo, si dovrà prevedere l'utilizzo della tecnologia del "tetto verde" per la copertura dell'edificio commerciale; ▪ nelle aree verdi si dovranno gestire le acque meteoriche mediante l'aumento della capacità drenante del terreno, con la realizzazione di rain gardens ed aree di bioritenzione vegetata; ▪ sarà prevista la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici in progetto, ciò in cisterne di accumulo indispensabili per l'irrigazione delle alberate e delle aree verdi in progetto; ▪ per garantire la minimizzazione del rumore prodotto dal traffico lungo l'asse di Via de Amicis, si formalizzerà quale contributo la capacità di assorbimento acustico delle aree verdi, previste come zona cuscinetto tra il filo delle costruzioni ed il margine stradale; ▪ per l'area connessa di Via Battisti si dovrà prevedere che la superficie non interessata dal parcheggio interrato sia mantenuta a verde con una sistemazione a verde pubblico. Su tale porzione non sono ammesse soluzioni progettuali diverse quali piazze o superfici pavimentate drenanti; ▪ in sede di Verifica ambientale sugli Strumenti urbanistici esecutivi, dovranno essere approfonditi gli effetti e gli impatti del traffico veicolare indotto sulle matrici ambientali aria e rumore, verificando la necessità di misure di compensazione e/o mitigazione. ▪ relativamente alla gestione dei suoli/vegetazione per il sequestro di carbonio, al fine di pervenire alla determinazione di un bilancio emissivo completo, in sede di Verifica ambientale sugli Strumenti urbanistici esecutivi, dovranno essere valutate anche le quantità emesse nell'aria dal traffico indotto, sia in fase di cantiere che di esercizio, così come le emissioni conseguenti all'aumento di popolazione dell'area ad interventi edificatori attuati. A tal riguardo, come modalità compensativa già individuata, si dovrà ricorrere all'anticipazione delle sistemazioni vegetali.

I luoghi della rigenerazione urbana: area di rigenerazione RigU-A.1



Area di rigenerazione RigU-A.1



Area di rigenerazione RigU-A.1 -Area Via Cesare Battisti

LEGENDA

- Perimetro area di rigenerazione urbana A
- Perimetro area di rigenerazione urbana RigU-A.1
- Suddivisione tra i sub-ambiti
- SF Superficie Fondiaria - Sub-ambito 1
- S/V Servizi Verde -zone parco (aree dismesse) - Sub-ambito 1
- AD Aree Dismesse (viabilità/parcheggi/percorsi pedonali/piazze e arredo) - Sub-ambito 1
- AA Aree assoggettate ad uso pubblico - Sub-ambito 1
- V Sedime Stradale (viabilità/parcheggi su strada)
- Area Pubblica con destinazione ricettivo/terziario-commerciale e compatibilità con la destinazione residenziale - Sub-ambito 2
- AD/AA Area dismessa / assoggettata ad uso pubblico (proposta) - Sub-ambito 2
- Fascia di rispetto metropolitana

SCHEDA PROGETTUALE GRAFICA - scala 1:2000

I luoghi della rigenerazione urbana[1]: area di rigenerazione RigU-O

SCHEDA PROGETTUALE NORMATIVA

Parte 1a - Dati generali

AREA RIGENERAZIONE RigU-O (via De Amicis n. 70)

DATI CATASTALI (da visura)
Foglio 10– mappale n. 445

STATO DI FATTO
Lotto con fabbricati Industriali con annesso corpo di fabbrica con funzione di uffici e magazzino assentito con licenza edilizia n.190 del 14/06/1957, attualmente inutilizzato e in stato di progressivo degrado.

OBIETTIVI
Ridefinizione del lotto mediante demolizione dei fabbricati industriali esistenti e realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale e terziario/commerciale con creazione di nuovi spazi pubblici.

NB: Le quantità riportate nella scheda derivano da dati in possesso dell'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto sono da considerarsi indicative. In sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio, dovranno essere prodotti dati derivanti da specifico rilievo dello stato dei luoghi.

Parte 1b - Modalità di attuazione

AREA RIGENERAZIONE RigU-O (via via De Amicis n. 70)
Permesso di Costruire Convenzionato.

Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni e le indicazioni contenute nella presente scheda normativa e nella scheda progettuale grafica allegata.

L'ambito d'intervento potrà essere suddiviso in due U.M.I. (attività minime d'intervento):
- U.M.I. 1;
- U.M.I. 2;

l'attuazione delle due U.M.I. potrà avvenire in tempi differenti, mentre tutte le urbanizzazioni relative alla RigU-O dovranno essere completate in occasione della realizzazione della prima U.M.I.

Parte 2a - Parametri urbanistici ed edilizi

AREA RIGENERAZIONE RigU-O (via De Amicis, 70)

(St) Superficie territoriale: (4.866,93 mq rilevata strumentalmente)

(SLP) Superficie Lorda di Pavimento esistente: 3.628 mq
(SLP) Superficie Lorda di Pavimento in progetto: 4.820 mq *

* SLP esistente + premialità di trasformazione pari al 35%.

Destinazione d'uso principale: residenziale (R)
Destinazioni d'uso compatibili: luoghi del lavoro con limitazione a spazi dedicati all'esercizio della libera professione, del credito, delle assicurazioni e della direzionalità; spazi per attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi e circoli ricreativi, artigianato di servizio alla persona, attività culturali ed espositive; servizi e in generale attrezzature di interesse collettivo.
Nel rispetto dei vigenti criteri comunali per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in considerazione delle peculiarità dell'intervento non sono consentiti più di 400 mq di superficie di vendita.

Fabbisogno di servizi pubblici: 29 mq/abitante per la destinazione residenziale
80% della SLP per la destinazione terziario-commerciale

Percentuale massima di servizi monetizzabili: 25% del fabbisogno complessivo.
Percentuale minima di servizi da garantire in loco: 75% del fabbisogno complessivo.

Rapporto di Copertura RC = max 0.60 mq/mq
Numero massimo dei piani fuori terra: 10 p.f.t.
Distanze minime tra i fronti: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 5 m;
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,35 mq/mq di SLP
Superficie permeabile minima :20% della superficie territoriale.

Il Programma di Rigenerazione Urbana "Collegno Rigenera", prevede per l'area RigU-O mq 640 di Edilizia Residenziale Sociale. Tale quantitativo potrà essere interamente oggetto di utilità economica compensativa a vantaggio del Comune di Collegno in base a quanto previsto da Delibera Consiglio Comunale n° 51/2018.

Parte 2b – Indicazioni specifiche

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

Area di rigenerazione RigU- O: Classe I - Pericolosità geomorfologica bassa.
Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Si richiama quanto indicato all'art. 14.5 delle NTA generali.

COMPATIBILITA' ACUSTICA
Area di rigenerazione RigU-O: Classificazione V

A seguito di procedimento di verifica di VAS concluso con provvedimento di verifica n° 1/2019 del 24/06/2019, deve essere mantenuta l'attuale classe V. Quest'ultima, pur implicando limiti di immissione in esterno più elevati per la nuova area residenziale, consente infatti di mantenere l'applicabilità dei limiti di immissione differenziale all'interno degli ambienti abitativi, che costituiscono i paramenti di maggior tutela dal rumore eventualmente prodotto dalle adiacenti sorgenti produttive. Rispetto agli esiti di conformità indicati nella Valutazione di clima acustico depositata, con riferimento sia alla rumorosità determinata dalle adiacenti attività produttive sia a quella generata dal traffico stradale, si richiede che gli stessi vengano verificati in opera prima che i nuovi edifici vengano abitati. I risultati di tali verifiche dovranno essere riportati in una Relazione integrativa a firma di tecnico competente in acustica da allegare alla Segnalazione Certificata di Agibilità dei nuovi edifici. Qualora dalle suddette verifiche emergesse una situazione di non conformità ai limiti vigenti, la Segnalazione Certificata di Agibilità dovrà essere preceduta dalla predisposizione di un Piano di risanamento acustico debitamente approvato dal Comune. Tra gli interventi di mitigazione acustica eventualmente necessari potranno essere considerate soluzioni progettuali sulle facciate critiche dei recettori, quali pareti cieche o con aperture limitate ad ambienti interni di servizio, facciate a "doppia pelle" con sistemi autoventilanti, verande schermanti.

Prescrizioni qualitative e compositive

AREA RIGENERAZIONE RigU-O (via De Amicis, 70)
Dovrà essere mantenuto l'arretramento del fronte su via De Amicis, al fine di prevedere un elemento porticato esterno con funzione di camminamento pedonale rispetto alla strada principale.
L'intervento dovrà comportare la de-impermeabilizzazione di una superficie pari ad almeno il 20% della superficie territoriale.
E' prescritto il raggiungimento di requisiti di sostenibilità ambientale e di prestazione energetica corrispondenti al punteggio 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA – Regione Piemonte – Edifici" vigente alla data della richiesta del titolo abilitativo edilizio. Il raggiungimento del punteggio richiesto è dimostrato nel progetto allegato alla richiesta del titolo edilizio e il conseguimento dei relativi requisiti è asseverato con la comunicazione di fine lavori.
Tutte le superfici a verde dovranno essere piantumate preferibilmente con specie autoctone, evitando specie arboree e arbustive inserite negli elenchi allegati alla DGR 18/12/2012, n. 46-5100 - "Identificazione degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", elenchi aggiornati con DGR 29/02/2016, n. 23-2975.
Con riferimento alle analisi sulla qualità ambientale dei suoli interessati dalla trasformazione, e considerando le attività svolte in passato e la tipologia delle sostanze pericolose ipoteticamente presenti in sito, su tutti i campioni di terreno prelevati dovranno essere ricercati oltre ai solventi anche i seguenti parametri:
- Idrocarburi leggeri C<12
- Idrocarburi pesanti C>12
- Metalli pesanti

Parametro	*Metodo di analisi*
Antimonio	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Arsenico	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Berillio	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Cadmio	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Cobalto	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Cromo totale	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Cromo esavalente	EPA 3060 A 1996 + EPA 7199 1996
Mercurio	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Nichel	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Piombo	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Rame	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Selenio	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Stagno	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Tallio	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Vanadio	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Zinco	EPA 3051 A 2007 + EPA 6020 B 2014
Idrocarburi C<12 (leggeri)	EPA 5035 A 2002 + EPA 8260 C 2006
Idrocarburi C>12 (pesanti)	ISO 16703: 2004

Il crono-programma dei campionamenti dovrà essere concordato preventivamente con il competente Dipartimento territoriale di ARPA Piemonte e gli esiti degli stessi dovranno essere riportati in specifica Relazione da allegare alla documentazione necessaria per il rilascio del titolo abilitativo edilizio.
Si richiede di verificare l'adeguatezza degli allacciamenti esistenti alla pubblica rete di smaltimento reflui.
E' prescritta la realizzazione di vasche interrate per la raccolta delle acque piovane da utilizzare per l'irrigazione delle aree verdi e, più in generale, l'attuazione delle misure di risparmio idrico di cui alla DCR 13/03/2007, n. 117-10731 e s.m.i, art. 42, comma 6.
Dovrà essere previsto su spazio pubblico un numero adeguato di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, da concordare con il Comune in fase attuativa.
Al fine di limitare possibili effetti sulle componenti ambientali riconducibili alla fase di cantiere, nel titolo abilitativo edilizio dovranno inoltre trovare riscontro le seguenti prescrizioni:

Al fine della tutela delle risorse idriche e della risorsa suolo, dovranno essere adottate tutte le possibili precauzioni e gli accorgimenti volti a limitare i rischi di contaminazione e contenere l'eventuale diffusione di inquinanti a seguito di sversamenti di natura accidentale.
Dovranno essere quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiali coinvolti al fine di individuare le modalità più corrette di smaltimento.
Allo stesso modo deve essere accertata la presenza di eventuali materiali da costruzione non più ammessi dalla normativa (manufatti contenenti amianto) e deve esserne garantita la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale.
Dovranno essere adottate misure di tutela, preventive e correttive, per ridurre e/o mitigare gli impatti conseguenti alla fase di cantiere come: sospensione dell'attività in caso di forte vento, trattamento delle superfici tramite bagnatura con acqua, copertura dei cumuli e dei rimorchi, predisposizione di barriere protettive, transito dei mezzi movimentazione terra destinati all'esterno del cantiere attraverso un sistema di lavaggio che provveda a pulire le ruote dalla polvere.

---

1 I luoghi della rigenerazione urbana individuano quelle porzioni di territorio costruito interessate da Programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica ai sensi dell'art. 12 della L.R 16/2018 (ex art 14 LR 20/2009), promossi nella finalità di restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale a spazi caratterizzati da fenomeni di degrado e abbandono, limitando la dispersione urbana in un'ottica di sostenibilità. Per i sub-ambiti di intervento diretto, denominati aree di rigenerazione, sono costruite apposite schede di progetto con i contenuti di piano particolareggiato, in linea con le previsioni dellospecifico Programma di rigenerazione urbana.

I luoghi della rigenerazione urbana: area di rigenerazione RigU-O

area di rigenerazione RigU-O - via De Amicis n. 70

LEGENDA

- Superficie Territoriale
- Perimetro Unità d'Intervento (U.M.I.)
- SF Superficie Fondiaria
- Edifici esistenti da demolire
- S/P Servizi/Parcheggio alberato
- superficie fondiaria assoggettata ad uso pubblico per Percorsi pedonali/Aree Verdi
- Fascia di rispetto Linea Metropolitana

SCHEDA PROGETTUALE GRAFICA - scala 1:1000

i luoghi della modificazione del tessuto urbano –
SCHEDE PROGETTUALI

I luoghi della modificazione del tessuto urbano - SCHEDE PROGETTUALI

Area di modificazione ***1. Fermi - Elbi*** *(vedi Piano Particolareggiato "Area Elbi")*

DATI CATASTALI (da visura)

F.io 8 - m.li n. 220 (sup. mq 14800), n. 2563 (sup. mq 16171), n. 2740 (sup. mq 2172) parte, n. 2325 (sup. mq 200) parte;
F.io 10 all. 1 - m.li n. 39 (sup. mq 10807) parte, n. 544 (sup. mq 3587) parte, n. 545 (sup. mq 10000), n. 546 (sup. mq 10473) parte, n. 1259 (sup. mq 2249) parte, n. 530 (sup. mq 14173)

DESCRIZIONE

Area oggi occupata da fabbricati industriali e palazzina uffici dell''Azienda ELBI in procinto di rilocalizzarsi, nonché dalle aree, oggi occupate dall'Azienda MESSER. La nuova sede della ELBI, all'interno del territorio di Collegno, è già in fase di realizzazione nelle aree del P.I.P., secondo quanto previsto dagli accordi ratificati con l'Amministrazione del Comune di Collegno – in ossequio al programma di riordino delle attività produttive nel territorio.

OBIETTIVI

Configurare un luogo di centralità urbana in relazione alla presenza del terminale d'interscambio, della stazione di metropolitana (linea 1) denominata Fermi e la redigenda variante al P.R.G.C. DI COLLEGNO relativa al luogo di progetto denominato " i bordi della Città e le aree di via De Amicis". Trasformare il sito legandolo ad un insieme coordinato di interventi esteso alle aree ricadenti nella fascia compresa tra il tessuto urbano di Via De Amicis e Borgata Paradiso ad ovest ed il comparto produttivo di Via De Amicis ed il complesso della Certosa ad Est. Creare un luogo identificativo dell'immagine della città per gli utilizzatori della metropolitana e di nuova centralità per i residenti. Offrire spazi per funzioni di tipo terziario commerciale e per l'organizzazione di eventi immateriali, legati all'incontro e alla comunicazione, di riferimento all'intero sistema urbano collegnese. Integrare l'offerta residenziali garantendo una quota di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o sovvenzionata e agevolata, per soddisfare il fabbisogno locale e metropolitano.

PARAMETRI URBANISTICI – Dati normativi

Superficie Area di modificazione: 80.655 mq
(comprensiva della viabilità esistente confermata)
Superficie territoriale (St): 77.867 mq
(alla quale si applicano gli indici territoriali)
Indice territoriale di base (It): 0,4 mq SLP/mq ST *

*incentivi e/o incrementi per la trasformazione (da sommare all'indice base) pari a

incentivi (facoltativi)

- 15% della S.L.P. esistente a destinazione produttiva per le attività che intendono, attraverso specifica convenzione, rilocalizzarsi in ambito comunale
- 5% della S.L.P. esistente per gli interventi di trasformazione su lotti già edificati
- 0,04 mq/mq (pari al 10% dell'indice territoriale) per interventi finalizzati all'ottenimento di prestazioni energetiche elevate degli edifici (certificazione energetica di tipo A)
- 0,02 mq/mq (pari al 5% dell'indice territoriale) per interventi finalizzati all'ottenimento di prestazioni energetiche elevate degli edifici (certificazione energetica di tipo B)

incrementi (obbligatori)

- 0,04 mq/mq (pari al 10% dell'indice territoriale). Tale incremento dovrà essere utilizzato esclusivamente per la realizzazione obbligatoria di E.R.P. (ex art. 1 L. 457/78) nella misura equivalente a 3 volte l'incremento stesso. Nel caso la trasformazione comporti la rilocalizzazione di attività produttiva nell'ambito del territorio comunale, l'incremento sopra descritto sarà pari a 0,12 mq/mq da utilizzarsi interamente per la realizzazione di E.R.P.. Delle suddette quantità di E.R.P., almeno il 50% dovrà essere destinato all'edilizia convenzionata (ex art. 1, lett. b L. 457/78)

Tali incentivi e/o incrementi per la trasformazione possono concorrere sino alla saturazione di un **indice territoriale massimo assoluto pari a 0.6 mq/mq**.

PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DEGLI S.U.E.

Destinazioni d'uso:

Residenza : min. 40% della SLP totale di progetto
Terziario*: max. 60% della SLP totale di progetto
* così ripartito: - commercio: max. 45% della SLP totale (max. 8.000 di vendita per centro commerciale)
- altro terziario: min. 15% della SLP totale

I nuovi insediamenti dovranno essere soggetti a :
-valutazione di impatto acustico, nel caso di destinazione d'uso commerciale;
- valutazione di clima acustico nel caso di insediamenti residenziali;
- rigoroso rispetto dei requisiti passivi degli edifici sia per quanto attiene gli edifici commerciali che per i nuovi insediamenti residenziali, con particolare attenzione per questi ultimi.
Inoltre dovrà essere predisposta una specifica valutazione acustica delle attività insediate negli edifici limitrofi l'ambito di intervento al fine di valutare l'eventuale, diversa localizzazione degli edifici in progetto, al fine di realizzare una adeguata fascia di arretramento, se necessaria, o predisporre opportuni interventi di mitigazione del potenziale inquinamento acustico derivante dalle attività ed infrastrutture viarie limitrofe (anche sulla base dell'elaborato – Indagine ambientale presso lo stabilimento Messer Italia SpA di Collegno – adottato con D.C. n. 89 del 24.07.2007.
Le quantità di progetto relative alle superfici commerciali sono quelle contenute nel Piano Particolareggiato "Area ELBI".
Ai sensi dell'art. 24 della DCR 24.3.2006 n. 59-10831, la destinazione d'uso commercio al dettaglio, per le aree ricomprese nella U.M.I. 2, è limitata agli esercizi di vicinato.
In ogni caso si richiamano integralmente i contenuti e le condizioni progettuali stabilite dall'art. 6 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.3.2006 n. 59-10831.

Fabbisogno minimo aree a standard

Residenza: 29 mq/ab
Commercio e Servizi alle persone*:* 1 mq/ 1mq SLP
Devono essere garantiti i parcheggi per le attività commerciali ai sensi dell'art. 25 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006

Destinazione aree per servizi:
parcheggio, spazi pubblici attrezzati, verde di quartiere, attrezzature di interesse comune

---

REGOLE EDILIZIE – Dati planovolumetrici

N° massimo di piani:	……..	Allineamenti:	……
Rapporto di copertura:	……..	Distanza min. dalle strade :	……..
Distanza min tra edifici:	**…….**	Distanza max tra edifici:	**…….**

NOTA. Le **Regole edilizie** della presente area di modificazione sono quelle definite dal Piano Particolareggiato "Area ELBI"

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO
15 mt dall'asse della linea 1 della metropolitana

PROCEDURA DI ATTUAZIONE

Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata; permesso di costruire convenzionato in attuazione dei contenuti della scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. In fase di attuazione possono essere individuati comparti edificatori da parte del Comune o dei soggetti privati proponenti (rif. Art. 46 L..U.R. e s.m.i.), a condizione che siano realizzate, contestualmente gli insediamenti le opere infrastrutturali ed i servizi connessi alle attività insediate e funzionali all'inserimento urbanistico dell'intervento nel tessuto edilizio e nella rete viaria esistente.
In fase esecutiva l'area di carico scarico del centro commerciale, prevista in sede di P.P., dovrà essere allontanata, traslandola verso ovest quanto necessario per evitare problematiche di carattere acustico nei confronti delle residenze in progetto (ricettori sensibili).
NB. Le superfici riportate nella scheda derivano dai dati in possesso dell'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di richiesta di permesso di costruire convenzionato, piuttosto che in sede di elaborazione degli S.U.E., dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.

I luoghi della modificazione del tessuto urbano[1] **- SCHEDE PROGETTUALI**
Area Modificazione 3. SISTEMI

SCHEDA NORMATIVA

SEZIONE 1

Parte 1a

LOTTO 2
DATI CATASTALI (da visura)
F.io 10 - p.la n. 1563
F.io 10 - p.la n. 1562
F.io 10 - p.la n. 1466
F.io 10 - p.la n. 1480
F.io 10 - p.la n. 1467
F.io 10 - p.la n. 1452

DESCRIZIONE
Area privata a destinazione luoghi del lavoro divisa in due lotti situati tra la Via V. Sassi e Via Magenta. Attualmente l'area è libera, non sono presenti alberature e l'unico manufatto edilizio presente all'interno dell'area è la cabina Enel su Via V. Sassi. L'intera area è già urbanizzata e sono già presenti i sottoservizi.

OBIETTIVI
Rilocalizzare l'attività della società SISTEMI S.p.A.,azienda che attualmente ha sede ed opera nello stabilimento di via Antonelli 10 a Collegno.
L'intervento comprende la costruzione di due nuovi edifici nei quali saranno ricollocate le attività direzionali, di servizio e produttive oltre ad aree a servizi pubblici e privati destinate a parcheggi ed a verde.

Parte 1b

PROCEDURA DI ATTUAZIONE

Strumento Urbanistico Esecutivo – SUE – di iniziativa pubblica o privata;

Permesso di Costruire Convenzionato.

Per poter attuare gli interventi tramite Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni (comprese quelle della sezione 3) contenute nella presente scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. e meglio dettagliata nella tavola grafica allegata.

In fase di attuazione possono essere individuati comparti edificatori da parte del Comune o dei soggetti privati proponenti (rif. art. 46 L.U.R. e s.m.i.).

NB: Le superfici riportate nella scheda derivano dai dati in possesso dell'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di richiesta di permesso di costruire convenzionato, dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.

SEZIONE 2

PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - S.U.E.

Parte 2a

PARAMETRI URBANISTICI

(St) Superficie territoriale: 12.137 mq

(SLP) Superficie Lorda di Pavimento max: 9.554 mq

Destinazioni d'uso: Luoghi del Lavoro, limitatamente alla produzione e fornitura di servizi alle imprese (laboratori, uffici e servizi connessi).

Fabbisogno Servizi = mq 23.659
di cui:
- mq 21.826 (già dismessi con Convenzione Notaio G. Biino N. 8743 REP/N. 4058)
- mq 1.833 da dismettere interni all'area modificazione

Area a viabilità da dismettere all'interno dell'area modificazione**: mq 567**

Parte 2b

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di Copertura RC = 0.60 mq/mq

Distanze minime tra i fronti finestrati: Def= 10 m

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

Distanze minime dai confini: Dc= 15 m tra ambiti normativi differenti, Dc= 7.5 m tra ambiti normativi con medesima destinazione Dc= 0 con atto di vincolo fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione

Altezza massima edifici: 16,60 mt all'intradosso del solaio ed esclusi volumi tecnici.

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

Superficie permeabile all'interno del lotto: 15% della superficie fondiaria

SEZIONE 3

ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

REGOLE EDILIZIE E COMPOSITIVE - Dati planovolumetrici (allegata SCHEDA GRAFICA)

Destinazione aree per servizi pubblici

Parcheggi, individuati a bordo strada su di una superficie impermeabile, intervallati da aiuole alberate (Carpino bianco - *Carpinus betulus,* L. Farnia - *Quercus robur L.*, Acero campestre - *Acer campestre L.*).

Destinazione aree per servizi privati

Parcheggi 40% SLP ai sensi della L. 122/89, individuati al piano interrato.
Verde 15% Sf, superficie permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus,* L. Farnia - *Quercus robur L.*, Acero campestre - *Acer campestre L.*).
Superficie non permeabile (soletta autorimessa) con piantumazione di cespugli.

Facciate.
L'edificio si svilupperà in linea all'asse delle strade pubbliche con raccordi smussati agli incroci.
Sulla facciata principale si dovranno evidenziare elementi compositivi di tipo tradizionale (non prefabbricate), che si integrino con gli edifici circostanti, con particolare riguardo alle residenze prospiciente il fronte Nord su Via Sassi.
Si dovranno privilegiare soluzioni sviluppate secondo precisi ritmi geometrici con ampi serramenti e murature di coronamento in mattoni faccia a vista.
Tutti i fronti dell'edificio dovranno essere trattati unitariamente in termini di forma, finiture superficiali e di coloritura.

Tetti e coperture
Le coperture dovranno privilegiare soluzioni a verde e con pannelli solari.
Si dovranno adottare soluzioni architettoniche tali da mascherare l'estradosso della copertura dell'edificio ed eventuali impianti tecnologici ivi posizionati.
il fabbricato e le relative sistemazioni esterne dovranno il più possibile limitare le fonti di inquinamento luminoso.

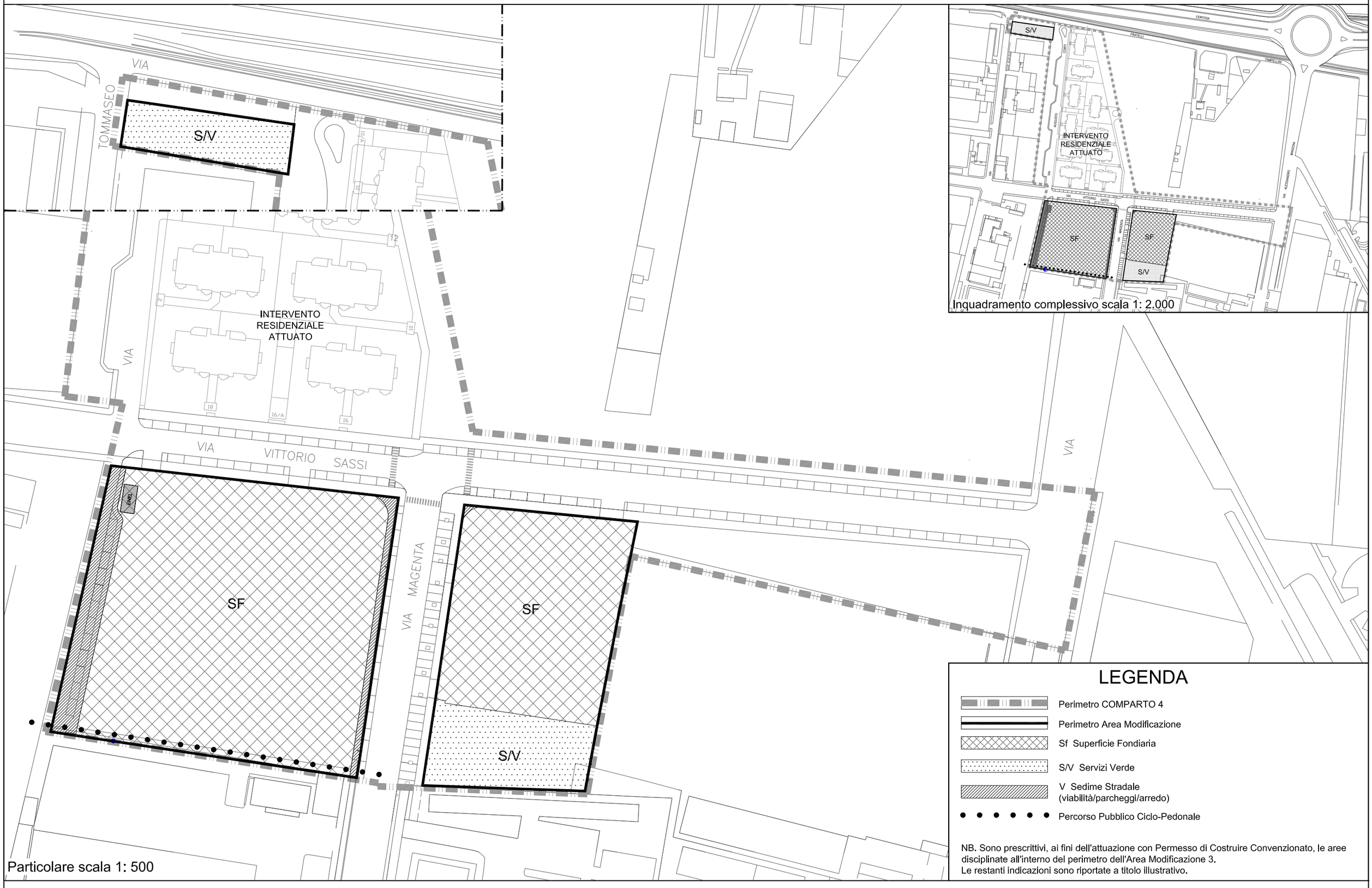
Prestazione energetica degli edifici
Fabbricato: rispetto dell'EPi calcolato secondo i limiti del Piano Stralcio regionale, edificio almeno di classe B.
Obbligo di utilizzo dei pannelli solari per l'acqua calda sanitaria.
Obbligo ad installare il recuperatore di calore anche al di sotto dei 200 mc/h di ricambio d'aria.
Obbligo sugli impianti di condizionamento sistema del free-cooling.

Recinzioni
Le recinzioni, ovunque necessarie, dovranno essere del tipo "a giorno" realizzate con materiali omogenei e adatti alle scelte compositive dei fabbricati.

1 **I luoghi della modificazione del tessuto urbano** individua quelle porzioni di territorio comunale, considerate di categoria B e C secondo il D.M. 2.4.68 n. 1444, da sottoporre a ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. Per esse il P.R.G.C. individua aree di modificazione, opportunamente perimetrale, disciplinate da schede progettuali che possono avere i contenuti di Piano Particolareggiato ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i. (Superficie Territoriale, Indice Territoriale, altezze massime edifici, distacchi fra edifici, aree da dismettere a servizi, concentrazioni edilizie con relative destinazioni d'uso). Nel caso in cui le schede abbiano i contenuti di piano particolareggiato, gli interventi potranno essere realizzati direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.; in alternativa, sarà comunque possibile ricorrere a S.U.E.

SCHEDA GRAFICA (allegata alla SCHEDA NORMATIVA - SEZIONE 3)

Inquadramento complessivo scala 1: 2.000

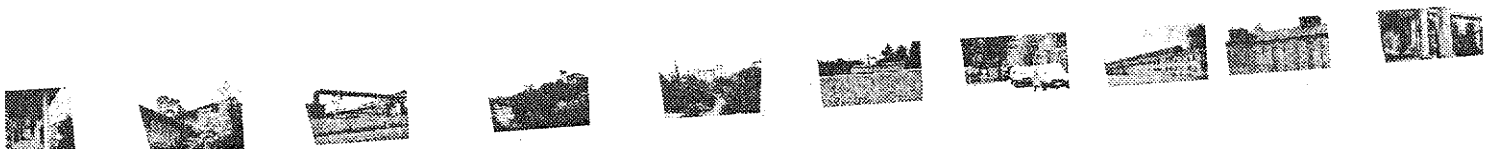


Particolare scala 1: 500

LEGENDA

- Perimetro COMPARTO 4
- Perimetro Area Modificazione
- Sf Superficie Fondiaria
- S/V Servizi Verde
- V Sedime Stradale (viabilità/parcheggi/arredo)
- Percorso Pubblico Ciclo-Pedonale

NB. Sono prescrittivi, ai fini dell'attuazione con Permesso di Costruire Convenzionato, le aree disciplinate all'interno del perimetro dell'Area Modificazione 3.
Le restanti indicazioni sono riportate a titolo illustrativo.



i bordi della città

Il Campo Volo

Campo volo

1. L'ambito di intervento

L'ambito confina a nord con la Bealera La Canale, a est con il confine amministrativo di Torino lungo corso Marche, a sud con via Tampellini e ad ovest con il proseguimento della traccia di corso Fratelli Cervi e il deposito della Metropolitana.
La superficie del lotto è pari a 1.457.100 mq, di cui 603.000 occupati dall'Aeroclub e 51.500 su cui è stato realizzato il centro Servizi del Ministero delle Finanze.
La vasta distesa pianeggiante completamente inedificata, che ha ospitato il primo aeroporto della Città di Torino, è delimitata a nord dal brusco salto tra il terrazzamento naturale e il fiume con il parco agronaturale della Dora.

2. Obiettivi di piano

Il progetto di piano inserisce questo ambito di intervento entro il tema dei *"Bordi della città"* quale luogo di limite dove diventa eloquente il rapporto tra città costruita e spazio aperto.
Il Campo Volo è inteso infatti come confine naturale dei Bordi della città e le aree di via De Amicis, dove l'edificato in progetto si fa più rarefatto, lasciando spazio alla grande distesa verde.
L'ipotesi di intervenire con un piano di riqualificazione urbana anziché di espansione, ha sancito il definitivo abbandono di ipotesi edificatorie nell'ambito del Campo Volo, che ne prevedevano la trasformazione nel grande polo terziario direzionale della città di Torino .
Il piano individua perciò il Campo volo quale risorsa ambientale da restituire all'area metropolitana come verde pubblico altamente fruibile e riconosce le funzioni legate alla presenza dell'Aeroporto turistico e della Protezione Civile quali occasioni da valorizzare.
Il piano propone la lettura di questa area in stretto rapporto con lo spazio verde agricolo del Parco agronaturale della Dora.

3. Motori di trasformazione

Possono essere così schematicamente riassunti:

<u>La linea 1 di metropolitana interrata:</u> congiungerà Collegno alle principali Stazioni ferroviarie di Torino.
La stazione di testa sarà localizzata in corrispondenza dell'incrocio tra via Fermi e via De Amicis, dove nascerà il nodo di interscambio con il parcheggio di auto e la stazione degli autobus di linea intercomunale.
L'efficacia del collegamento garantito dalla rete metropolitana, sommandosi alla presenza della stazione ferroviaria, permetterà la fruibilità a scala allargata della risorsa ambientale.

<u>Il progetto di rifunzionalizzazione dell'ex Ospedale Psichiatrico e della Certosa:</u>
Per la Certosa si individuano ipotesi di rifunzionalizzazione volte a recuperare il patrimonio architettonico e ambientale e a valorizzare il peso e il ruolo di Collegno a scala metropolitana.

La vasta area nel cuore della città è dedicata a servizi di carattere culturale ed è coinvolta in numerosi progetti volti a promuovere il parco a molteplici usi.
Il parco Dalla Chiesa, il parco agronaturale e il Campo Volo si pongono quindi come i tre elementi in grado di riavvicinare la città alla fruizione della risorsa ambientale.

La nuova via Tampellini: raccordata al ponte sulla Dora, consentirà di collegare lo svincolo tangenziale di Collegno al corso Marche, permettendo con ciò non solo di sgravare il traffico di corso Francia, ma anche garantire una maggiore connessione tra gli ambiti di confine di Collegno e dell'area metropolitana.

La riqualificazione della fascia a servizi dei corsi Antony e Montello attraverso percorsi pedonali e ciclabili attrezzati, luoghi dello sport, spazi per il tempo libero, è intesa come occasione di connessione tra i parchi di Collegno - Parco agronaturale della Dora, parco Dalla Chiesa, il verde del Campo Volo - e il parco dell'Università di Grugliasco.

4. Il progetto

Per la grande area pianeggiante libera da vincoli aeroportuali del Campo Volo, il progetto prevede la destinazione a verde pubblico inedificabile definito quale servizio a scala metropolitana in relazione alla grande accessibilità.

5. Le Relazioni

Relazioni per l'orlo verde lungo via Tampellini
Lungo la nuova via Tampellini, il verde del Campo volo segna la fine della città. Lo spazio verde dovrà essere progettato definendo l'immagine di limite attraverso la messa a dimora di alberi e siepi.
Si dovrà inoltre dare visibilità agli ingressi al parco posti in continuità della via Oriente Richard e di Corso Antony.

6. Ambiti normativi

i servizi descrive i luoghi destinati a servizi, specificandone la denominazione, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città.
Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale e a scala sovracomunale.
Il progetto individua e nomina le aree a servizi a scala urbana: alberatura di tigli, frassini e noci attrezzato viale pubblico *(verde pubblico inedificabile)*, mq. 133.083.
La superficie destinata a servizi a scala metropolitana all'interno dell'ambito è pari a: verde pubblico, aeroporto turistico e protezione civile, per un totale di mq. 1.192.914.

6.1 Modalità di intervento
Il Campo volo è da considerarsi classificato ai sensi della legge regionale n. 56/77 e s.m.i. "Tutela e uso del suolo" come art. 22

la conservazione degli immobili e del tessuto edilizio esistente e la modificazione del tessuto edilizio esistente:
- per l'area destinata ad attrezzature aeroportuali è ammessa la modificazione del tessuto edilizio esistente, all'esclusivo servizio dell'attività aeroportuale, di soccorso e della protezione civile nel rispetto dei vincoli e delle disposizioni di legge sulla navigazione aerea (L. 58/63 e norme I.C.A.O.) attraverso concessione convenzionata ai sensi dell'articolo 49 della l.r.56/77 e s.m.i.;
- l'area a verde pubblico è inedificabile, risorsa verde naturale per l'area metropolitana, dove non è ammessa alcuna alterazione della permeabilità del terreno. Gli interventi di sistemazione del verde saranno da realizzarsi da parte del Comune o enti istituzionalmente competenti attraverso *concorso di progettazione*, o da parte di privati attraverso stipula di opportuna convenzione.

6.2 Fasce di rispetto

Fasce di rispetto aeroportuali

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

Zona di salvaguardia del pozzo di captazione idropotabile di via Tampellini

La zona di salvaguardia dell'opera di captazione idropotabile di via Tampellini è stata ridefinita con determinazione del Dirigente del Settore Servizio Idrico Integrato della Regione Piemonte n. 348 del 7 agosto 2009. Sulla base dei criteri stabiliti dal Regolamento regionale 11/12/2006, n. 15/R "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano di cui alla L.r. 29/12/2000, n. 61", sono state individuate una *zona di tutela assoluta* e una *zona di rispetto*, suddivisa in zona di rispetto *ristretta* e zona di rispetto *allargata*. Per quanto riguarda l'opera di captazione in argomento, le presenti norme si intendono prevalenti rispetto a quelle generali.

Zona di tutela assoluta
La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante il pozzo ed è stabilita con criterio geometrico in 10 mt di raggio a partire dal centro del punto di captazione.
A norma dell'art. 4 del Regolamento regionale 15/R/2006, la zona di tutela assoluta deve essere impermeabilizzata, dove possibile recintata, e completamente dedicata alla gestione della risorsa al fine di garantire l'integrità e l'efficienza della captazione.

Zona di rispetto
La zona di rispetto è individuata utilizzando il criterio cronologico che consiste nel dimensionare l'area in funzione del tempo, considerato come "tempo di sicurezza", impiegato dall'acqua per giungere alla captazione. Per la delimitazione della zona di

rispetto ristretta il tempo di sicurezza di riferimento è 60 giorni, mentre per la delimitazione della zona di rispetto allargata sono considerati 365 giorni in funzione della vulnerabilità intrinseca dell'acquifero captato. Entrambe le zone sono identificate negli elaborati di Piano Regolatore con la rispettiva *isocrona.*

Zona di rispetto ristretta (isocrona 60 gg)

Nella zona di rispetto ristretta non sono consentite pratiche agricole né nuove edificazioni. La realizzazione di opere di urbanizzazione e infrastrutture di servizio è ammessa nel rispetto delle prescrizioni comuni sotto indicate.

Zona di rispetto allargata (isocrona 365 gg)

Nella zona di rispetto allargata le pratiche agricole sono consentite a condizione che siano praticate in conformità al codice di buona pratica agricola, approvato con il D.M. 19 aprile 1999 (in particolare quanto indicato ai capitoli: Prevenzione dell'inquinamento delle acque dovuto allo scorrimento ed alla percolazione nei sistemi di irrigazione, Applicazione dei fertilizzanti, Gestione dell'uso dei terreni, Trattamento stoccaggi e Piano di fertilizzazione). Sono vietati la dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati, l'accumulo di concimi organici, lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti.
I nuovi interventi edilizi sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni comuni sotto indicate.

Zona di rispetto - prescrizioni comuni

Per quanto riguarda gli interventi edilizi ammessi:

- ogni progetto dovrà essere corredato da un approfondimento specifico che stabilisca le modalità costruttive e di protezione assoluta dei sistemi di collettamento (acque nere, miste e bianche);
- ogni progetto dovrà essere corredato da un approfondimento specifico che stabilisca la più idonea tipologia di fondazione e le relative modalità costruttive, al fine di evitare ogni pericolo di inquinamento delle acque sotterranee;

Per quanto riguarda le infrastrutture stradali e di servizio di nuova realizzazione:

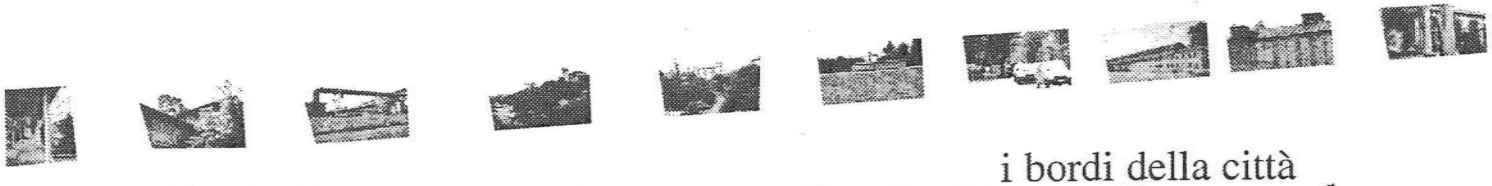
- ogni progetto dovrà essere corredato da apposito approfondimento che espliciti le modalità di realizzazione delle reti di drenaggio superficiale e la loro efficacia ed efficienza nel tempo per garantire la salvaguardia della risorsa idrica;
- ogni progetto dovrà essere corredato da specifico piano di manutenzione che contenga le modalità di controllo della vegetazione infestante, le modalità di stoccaggio ed utilizzazione di fondenti stradali in caso di neve e ghiaccio, le modalità di realizzazione delle sedi stradali e delle strutture ed opere annesse.

Nelle zone di rispetto ristretta e allargata sono assolutamente vietati:
la dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati, l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche; la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade connesse con le aree oggetto di urbanizzazione; le aree cimiteriali, l'estrazione di materiale nel sottosuolo che può essere in connessione con la falda, l'apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica, la gestione di rifiuti, lo stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive, i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli, i pozzi perdenti, il pascolo e stabulazione di bestiame.

Interventi di monitoraggio

Norme generali per il soggetto gestore:
Il soggetto gestore è tenuto alla verifica delle condizioni di drenaggio delle acque meteoriche e di dilavamento delle sedi stradali esistenti procedendo, ove necessario, alla loro raccolta e convogliamento all'esterno dell'area di salvaguardia medesima.
Zona di rispetto ristretta (isocrona 60 gg)
Per quanto riguarda le infrastrutture stradali esistenti (viale Certosa), sono effettuati controlli periodici (almeno quattro all'anno), da stabilirsi a cura dell'Ente proprietario delle strade, finalizzati alla verifica dello stato di efficienza del sistema di smaltimento delle acque meteoriche. In caso si rilevi uno stato di ridotta officiosità dovranno essere eseguiti nel più breve tempo possibile idonei interventi manutentivi.
Zona di rispetto allargata (isocrona 365 gg)
Per quanto riguarda le infrastrutture stradali esistenti (viale Certosa), è effettuato almeno un controllo annuale, a cura dell'Ente proprietario delle strade, finalizzato alla verifica dello stato di efficienza del sistema di smaltimento delle acque meteoriche. In caso si rilevi uno stato di ridotta officiosità dovranno essere eseguiti entro un anno idonei interventi manutentivi.

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



i bordi della città

I bordi della città e le aree di via Rosa Luxembourg

I bordi della città e le aree di via Rosa Luxemburg

1. L'ambito di intervento

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

2. Obiettivi di piano

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

3. Motori di trasformazione

I motori della trasformazione possono essere così schematicamente riassunti:

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

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

4. Il progetto

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

I riferimenti possibili

5. Le Relazioni

Relazioni per i luoghi del lavoro:

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

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

6. Ambiti normativi

i luoghi del lavoro descrive quei luoghi dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio. I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto, sono distinti in due categorie, mentre per i nuovi impianti non è prevista alcuna distinzione.
La categoria P comprende ciò che e relativo alle attività industriali e a quelle artigianali produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime.
La categoria T comprende ciò che è relativo alle attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, ai pubblici esercizi, all'artigianato di servizio, alle libere professioni, al credito e delle assicurazioni, alla direzionalità, alla ricettività alberghiera, alle attività congressistiche ed espositive, alla cultura e al tempo libero. Nell'ambito normativo i luoghi del lavoro potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente nel rispetto dell'art. 14 delle norme generali e di modificazione del tessuto urbano laddove individuato sulla tavola normativa.

i servizi descrive i luoghi destinati a servizi, specificandone la denominazione, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città. Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alle previsioni del progetto. Il progetto individua e nomina le aree a servizi: *area di via Marchesi, attrezzature al servizio della produzione:* mq 15.770 area destinata a parcheggi e attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi; *associazioni ludico-sportive*, mq 8.108; parcheggi regolamentati su strada, mq 2.000.

I riferimenti possibili

gli impianti tecnologici individua luoghi della città ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluimento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, di deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione, di smontaggio dei prodotti ove previsto nella specifica scheda normativa. E' ammessa la commercializzazione dei prodotti dello smontaggio. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali.

6.1 Modalità di intervento
L'ambito è da considerare classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art.2 lettera B, e L.R. 56/77 e s.m.i. art 26 lett. C.

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

***- la modificazione del tessuto edilizio esistente*:**
per i luoghi del lavoro:
L'intervento è soggetto a concessione semplice, è soggetto a concessione convenzionata allorquando vi sia dismissione di area a servizi.

Per gli interventi derivanti dalla conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente con aumento di superficie lorda di pavimento e per gli interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente, la superficie a servizi da dismettere o da monetizzare è pari alla quota prevista dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i.
- per i luoghi del lavoro della categoria P il 10% della superficie fondiaria,
- per i luoghi del lavoro della categoria T l'80% della superficie lorda di pavimento. La trasformazione da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.
  Così come previsto al terzo comma dell'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i., la superficie da destinare a parcheggio per i luoghi del lavoro potrà essere utilmente reperita all'interno di apposite attrezzature multipiano, nonché nella struttura degli edifici e loro coperture ed anche nel sottosuolo.

Laddove l'intervento riguardi aree od impianti industriali esistenti, che si rilocalizzano, l'attuazione delle modificazioni avverrà attraverso convenzione che prevederà le modalità dei trasferimenti, gli impegni e le garanzie assunti dall'impresa, le modalità e i tempi del passaggio al demanio comunale delle aree e degli immobili da dismettersi a servizi, individuati all'interno del lotto dalla tavola normativa o da individuarsi in sede di convenzione medesima; il riuso degli immobili è ammesso con destinazione: i luoghi del lavoro
Per i luoghi del lavoro di via Marchesi, contraddistinti al Catasto Terreni, Foglio 9, particella 12, l'intervento è subordinato ad apposita convenzione ai sensi dell'articolo 49 della l.r.56/77 al fine di disciplinarne le modalità i requisiti e i tempi.

Gli impianti tecnologici
E' prevista la posa di una condotta premente interrata in ghisa DN 100 mm per il convogliamento dei fanghi ottenuti dalla depurazione delle acque tra l'impianto di depurazione di Pianezza e l'impianto di depurazione di Collegno, oltre alle relative opere accessorie. Ai sensi dell'art. 158-bis del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i, l'approvazione del Progetto definitivo in Conferenza di Servizi comporta dichiarazione di pubblica utilità e costituisce titolo abilitativo. Il PRGC prevede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio di cui all'art. 9 e seguenti del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. su tutte le aree interessate dall'intervento, ai fini dell'occupazione temporanea in fase di cantiere e della successiva imposizione di servitù permanente. A valere sulla disciplina delle nuove costruzioni, per i tratti esterni al sedime della viabilità esistente e/o in progetto è stabilita una fascia inedificabile pari a metri 3 a cavallo della condotta indicata nelle Tavv. 6.4: La città sotterranea - Rete fognaria.

Parametri

Indice fondiario: IF = 0,8 mq/mq
Rapporto di copertura RC = 0.60 mq/mq
Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m
Distanze minime tra gli edifici: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 15 m tra ambiti normativi differenti
Dc = 7,5 tra ambiti normativi con medesima destinazione, Dc = 0 con atto di vincolo fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione
Altezza massima : 13 m
Parcheggi pertinenziali: 0,4 mq/mq della slp all'interno del lotto
Superficie permeabile all'interno del lotto 10 % della superficie fondiaria

Per i Servizi

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

Per gli impianti tecnologici

Sono unicamente ammessi impianti di depurazione delle acque o di produzione di energia idrica e affini.
E' ammessa la modificazione del tessuto edilizio nel rispetto delle distanze minime tra gli edifici: De= 5 m e delle distanze minime dai confini: Dc = 20 m.

6.2 Fasce di rispetto

Si individuano come evidenziate alla tavola di Inquadramento normativo.
Come indicato nella tavola 11.7 - Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica - l'area risulta compresa nella sottoclasse 2.a, quale porzione del territorio a pericolosità geomorfologica moderata senza segni di instabilità e con necessità eventuale di modesti accorgimenti tecnici al fine di preservarne la stabilità.
Fasce di rispetto aeroportuali: in tali fasce è unicamente ammessa la realizzazione di edifici a diretto servizio dell'attività aeroportuale, con assoluta esclusione della destinazione le case. Sono richiamate le disposizioni di cui agli artt. 714-715-716-717 del Codice della navigazione aerea così come modificati ed integrati dalla legge 4.2.1963 n. 58, e s.m.i., nonché delle norme internazionali I.C.A.O.

8. Norme transitorie

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

L’area ex Piano Insediamenti Produttivi

1. Definizione dell’ambito di intervento

L’ambito in questione ricade all’interno del perimetro dell’ex Piano per gli Insediamenti Produttivi che il Comune di Collegno negli anni precedenti ha redatto ed attuato; il Piano delle aree per Insediamenti Produttivi era stato redatto ai sensi dell’art. 42 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed aveva per oggetto la porzione di territorio collegnese, situata lungo la Tangenziale nord e la ex Strada Statale n. 24, in un tratto ricompreso tra lo svincolo di corso Regina Margherita e via Venaria.

2. Descrizione dell’area

L’area è sostanzialmente pianeggiante e si localizza tra la ex SSP n. 24 e la Tangenziale Nord di Torino ed è ricompresa tra lo svincolo di corso Regina Margherita e la via Venaria. I limiti risultano in questo modo segnati dalle strade esistenti (la Tangenziale, corso Regina Margherita, via Venaria) e a sud dalle bealere e dal territorio agricolo.

Gli ingressi principali all’area sono rappresentati, verso ovest, dalla rotatoria raccordante via Spagna, viale Svezia e la SP 176 e verso sud da via Ungheria e parte di via Italia; a nord infatti vi è un confine non permeabile rappresentato dalla Tangenziale Nord di Torino mentre a est della zona vi è corso Regina Margherita. Al termine di via Spagna vi è un’ulteriore rotatoria di attestamento dalla quale si diramano le due principali strade di attraversamento longitudinale della zona: via Italia e via Nazioni Unite. Vi sono altri accessi ma di tipo secondario come via Brasile da nord (che attraversa la Tangenziale grazie ad un sottopasso) e strada Serpera dal territorio agricolo a sud.

Per quanto non indicato nelle presenti norme, si fa riferimento alla tavola 15.1 (Tavola degli insediamenti esistenti e delle destinazioni in atto) dove sono altresì evidenziate le attività in essere e quelle dismesse oggetto di trasformazione/riqualificazione.

3. Obiettivi

L’area in oggetto, esaurita l’iniziale spinta di trasformazione urbana e terminato il periodo di attuazione, presenta ad oggi un’organizzazione interna che necessita di rinnovamento.
L’obiettivo principale è quello di *ammodernare* le NTA adeguando le destinazioni d’uso e di aggiornare le modalità attuative adeguandole alla reale organizzazione territoriale.
Il territorio dell’ex PIP è stato quindi riorganizzato in tre ambiti dotati di autonome regole di applicazione, approfondimenti cartografici, parametri urbanistici ed edilizi:

- ambito di completamento (ex area di nuovo impianto);
- ambito di via Nazioni Unite (nuovo comparto produttivo);
- ambito di riordino insediativo (già area di riordino e completamento infrastrutturale).

4. Estensione territoriale delle aree interessate

I limiti dei tre ambiti in cui viene riorganizzato l’ex PIP sono evidenziati in tutte le tavole grafiche allegate al Piano; essi sono compresi tra via Italia, via Ungheria, via Torino-Pianezza (ex SSP n. 24), corso Regina Margherita e la Tangenziale Nord di Torino.

5. Elaborati specifici del luogo di progetto “area ex Piano Insediamenti Produttivi”

Le previsioni urbanistiche del luogo di progetto, nonché lo stato delle urbanizzazioni esistenti realizzate, sono rappresentate nelle seguenti tavole, allegate con valore prescrittivo al PRGC:

tav. 15.1 Tavola degli insediamenti esistenti e delle destinazioni in atto 1:2000
tav. 15.2 Tavola delle opere di urbanizzazione primaria esistenti 1:2000
tav. 15.3 Tavola delle previsioni insediative e inquadramento normativo 1:2000

6. Articolazione interna del luogo di progetto

Il presente luogo di progetto si articola in tre ambiti specifici, ognuno dei quali presenta degli indici e delle modalità di attuazione proprie.

Essi sono:
Ambito di completamento: è l'ambito con l'estensione maggiore e ad oggi al suo interno vi sono solamente alcuni lotti non ancora attuati; le destinazioni in esso contenute si riferiscono ad attività produttive e a grande distribuzione commerciale. In tale ambito è concentrata la maggior parte delle aree a servizi dell'ex PIP. Gli obiettivi di trasformazione prevedono il recupero degli spazi di frangia attualmente in stato di degrado, sia attraverso la riqualificazione delle aree a servizi esistenti, sia attraverso il recupero di nuovi lotti a destinazione produttiva su aree già comunali.

Ambito di via Nazioni Unite: si tratta di un tassello di completamento del sistema produttivo esistente ricavato in luogo di una previsione viabilistica, ormai superata per differente realizzazione, in corrispondenza dello svincolo "Regina Margherita" della Tangenziale Nord di Torino. Gli obiettivi di trasformazione prevedono di riutilizzare l'area, attualmente interclusa tra il sistema urbano produttivo esistente e la Tangenziale, in parte come lotto avente destinazione produttiva e in parte estendendo le aree a servizi dedicate alle attività insediate.
L'ambito, autonomo in termini attuativi, è disciplinato attraverso specifica scheda progettuale riportata in appendice alle norme tecniche del presente luogo di progetto.

Ambito di riordino insediativo: il presente ambito è strutturato in sub-ambiti di attuazione, a loro volta suddivisi in sub-ambiti di riordino e sub-ambiti consolidati. I primi interessano aree caratterizzate da dispersione insediativa che necessitano di riorganizzazione mentre i secondi si riferiscono a porzioni di territorio già dense e strutturate. Tale differenza è altresì evidenziata dai parametri urbanistici utilizzati. Per i sub-ambiti di riordino sono riportate in appendice alle presenti norme delle specifiche schede progettuali di dettaglio.

7. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse nel luogo di progetto sono:

- P produttivo
attività industriali e artigianali produttive, attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini e di complemento (ivi compresa l'attività di somministrazione dei medesimi), le attività inerenti al trattamento e allo stoccaggio delle merci finalizzate al trasporto delle stesse, le attività di logistica e spedizionieri. Sono altresì annoverate tra le attività produttive l'artigianato volto alla fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni, le attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici. Sono compatibili con questa destinazione le residenze pertinenziali all'attività produttiva (abitazione del direttore, del custode, del proprietario) nelle quantità stabilite dalle NTA generali.

- T terziario e/o commerciale
ciò che è relativo alle attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, ai pubblici esercizi, all'artigianato di servizio, alle libere professioni, al credito e alle assicurazioni, alla direzionalità, alla ricettività alberghiera, alle attività congressistiche ed espositive, cultura e tempo libero, sale di commiato. Sono compatibili con questa destinazione le residenze pertinenziali all'attività (abitazione del direttore, del custode, del proprietario) nelle quantità stabilite dalle NTA generali.

La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive di cui all'articolo 8 della D.C.R. 29.10.99, n. 563-13414, aggiornata con D.C.R. del 20.11.2012, n. 191-43016, è delineata inderogabilmente nelle tabelle dell'articolo 17 della stessa, per ciascun addensamento commerciale urbano ed extraurbano e per ciascuna localizzazione commerciale urbana ed extraurbana.

- R residenza
abitazioni in sede propria, con particolare riferimento agli edifici residenziali oggi esistenti.

- S servizi
ciò che è relativo ad aree e/o attrezzature di interesse collettivo necessarie per assicurare la dotazione urbanistica prevista dagli artt. 21 e 22 della L.r. 56/77. Nell'ambito del luogo di progetto ex PIP, il complesso di tali attività dà luogo ad aree ed attrezzature di interesse comunale (art. 21). Le attrezzature e gli spazi con destinazione a servizi possono essere pubblici oppure privati assoggettati all'uso pubblico. Con particolare riferimento all'ambito di riordino insediativo, qualora non vi fosse possibilità di localizzare in loco tutte le aree a servizi richieste, le stesse dovranno essere monetizzate nelle quantità e modalità individuate dalle presenti NTA.
Nella finalità di potenziare la funzione aggregativa dello spazio pubblico e di supportare lo sviluppo economico locale, nell'ambito delle aree individuate a servizi ove siano presenti spazi e/o edifici pubblici inutilizzati è ammesso il riutilizzo degli stessi con inserimento di attività a servizio delle persone e delle imprese quali pubblici esercizi, commercio di vicinato e attività artigianali, purché pertinenti e funzionali all'obiettivo primario di valorizzazione dello specifico contesto urbano e relazionale. L'assegnazione a privati dovrà effettuarsi attraverso bando pubblico che disciplini modalità e durata. Il fabbisogno di parcheggi generato dalle attività si intende in questi casi soddisfatto dalla dotazione presente nell'ambito.

8. Tipi di intervento

Per i tre diversi ambiti sono valide le seguenti prescrizioni urbanistiche:

8.1. Ambito di completamento
Nell'area di completamento sono previsti insediamenti produttivi e terziari (P e T) e di servizio alle attività (S). Nel rispetto dell'art. 13 della L.r.56/77 e s.m.i, sono ammessi interventi di:

a) manutenzione ordinaria
b) manutenzione straordinaria
c) restauro e risanamento conservativo
d) ristrutturazione edilizia
dbis) sostituzione edilizia
f) completamento

Per la realizzazione degli insediamenti produttivi il rapporto di copertura (Sc/Sf) previsto è pari al 60% della superficie fondiaria del lotto, con altezza massima di 13 metri. All'interno della superficie fondiaria, dovranno essere inoltre reperiti parcheggi privati ex legge 122/89 nella misura minima di 0,4 mq/mq di SLP, nonché individuata una superficie permeabile pari ad almeno il 10% della superficie fondiaria, da trattare a verde ed alberature. Successivi interventi, compreso quello di demolizione e ricostruzione integrale, sono ammessi nel rispetto di tali parametri.
Per la realizzazione degli insediamenti terziari è previsto un indice di edificabilità territoriale pari a 0,30 mq/mq che definisce il massimo di superficie lorda di pavimento realizzabile. Per il piano terreno l'altezza minima all'intradosso solaio è pari a 4 metri.
La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive di cui all'articolo 8 della D.C.R. 29.10.99, n. 563-13414 e s.m.i. è delineata inderogabilmente nelle tabelle dell'articolo 17 della stessa, per ciascun addensamento commerciale urbano ed extraurbano e per ciascuna localizzazione commerciale urbana ed extraurbana.

L'ambito di completamento prevede una dotazione minima di aree di interesse collettivo ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 e s.m.i. nella misura del 20% della superficie territoriale per gli insediamenti produttivi a del 100% della superficie lorda di pavimento per gli insediamenti terziari.
Il parcheggio pubblico in superficie, riservato alla generalità degli utenti, è realizzato lungo la strada urbana e in apposite aree nei pressi delle piazze o delle attività. Il sedime dei parcheggi dovrà essere trattato con diversificazione dei materiali al fine di permettere la riconvertibilità di utilizzo (ad esempio da parcheggio a spazio giochi). Sono ammessi parcheggi interrati, parcheggi multipiano, compreso l'utilizzo delle coperture degli edifici.
Sono ammesse recinzioni a giorno ancorate direttamente a terra. Sono ammesse recinzioni in muratura purché sia possibile la permeabilità visiva dello spazio; l'altezza delle recinzioni non dovrà superare i 3 metri.
Sono ammessi tetti piani solo se praticabili.

Modalità di attuazione
L'attuazione degli interventi previsti, qualora comporti rilascio di Permesso di Costruire, avviene mediante Permesso convenzionato, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme e degli allineamenti, fili edilizi e arretramenti eventualmente indicati nella tavola di inquadramento normativo dell'ambito. Gli interventi successivi ammessi, ad esclusione della demolizione con ricostruzione integrale, sono attuati mediante strumento diretto.

8.2. Ambito di via Nazioni Unite
Tale ambito, di nuova edificazione, ammette l'insediamento di attività produttive (P) e delle destinazioni con esse compatibili individuate al precedente punto 7). Vi sono inoltre individuate le aree a servizi (S) generate dall'insediamento stesso. Nel rispetto dell'art. 13 della L.r. 56/77 e s.m.i, ad attuazione avvenuta saranno ammessi interventi di:

a) manutenzione ordinaria
b) manutenzione straordinaria
c) restauro e risanamento conservativo
d) ristrutturazione edilizia
dbis) sostituzione edilizia
f) completamento

Per la realizzazione degli insediamenti produttivi il rapporto di copertura (Sc/Sf) previsto è pari al 60% della superficie fondiaria del lotto, con altezza massima di 13 metri. All'interno della superficie fondiaria, dovranno essere inoltre reperiti parcheggi privati ex legge 122/89 nella misura minima di 0,4 mq/mq di SLP, nonché individuata una superficie permeabile pari ad almeno il 10% della superficie fondiaria, da trattare a verde ed alberature. Successivi interventi, compreso quello di demolizione e ricostruzione integrale, sono ammessi nel rispetto di tali parametri.
L'ambito di via Nazioni Unite prevede una dotazione minima di aree a servizi ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 e s.m.i. pari al 20% della superficie territoriale dell'ambito medesimo
Sono ammessi parcheggi interrati, parcheggi multipiano, compreso l'utilizzo delle coperture degli edifici. Sono ammessi tetti piani solo se praticabili.

Modalità di attuazione
L'attuazione dell'intervento di nuovo impianto avviene previa approvazione di SUE, oppure direttamente attraverso Permesso di Costruire convenzionato, qualora ricorra il rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni riportate nella sezione 3 della scheda progettuale specifica allegata alle presenti norme. Gli interventi successivi ammessi, ad esclusione della demolizione con ricostruzione integrale, sono attuati mediante strumento diretto.

8.3. Ambito di riordino insediativo
L'ambito è strutturato in sub-ambiti di attuazione, a loro volta suddivisi in sub-ambiti di riordino e sub-ambiti consolidati. In generale, vi sono compresi insediamenti produttivi esistenti da mantenere, ristrutturare in loco o ampliare, aree caratterizzate da dispersione insediativa, da riorganizzare e completare, nonché residenze già edificate in adiacenza ad

attività produttive. Nell'ambito di riordino insediativo sono ammessi insediamenti (R) residenziali, produttivi e terziari (P e T) e servizi (S). Nel rispetto dell'art. 13 della L.r.56/77 e s.m.i, sono ammessi interventi di:

a) manutenzione ordinaria
b) manutenzione straordinaria
c) restauro e risanamento conservativo
d) ristrutturazione edilizia
dbis) sostituzione edilizia
f) completamento

Per la realizzazione di insediamenti produttivi la superficie coperta massima ammessa è in tutti i casi pari al 50% della superficie fondiaria del lotto, al lordo della superficie coperta esistente, con altezza massima di 13 metri.
Per la realizzazione degli insediamenti terziari è previsto un indice di edificabilità territoriale pari a 0,3 mq/mq che definisce il massimo di superficie lorda di pavimento realizzabile.

Per ogni sub-ambito a destinazione mista produttiva e terziaria, l'indice massimo da rispettare è pari al 50% della Superficie Fondiaria del lotto (pari all'indice di copertura massimo della destinazione produttiva); specificatamente per la quota di terziario connesso all'attività produttiva, la percentuale massima realizzabile è del 40% della SLP riferita alla destinazione produttiva. Il fabbisogno di aree per servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 della Lr 56/77 è quantificato, nel rispetto dei parametri definiti dalle presenti norme, applicando il maggiore tra quelli ivi previsti per la destinazione produttiva (P) e per la destinazione terziaria (T).

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PIP, realizzati in zona soggetta a vincolo di inedificabilità per la presenza di fasce o zone di rispetto, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e demolizione. La demolizione potrà essere anche parziale, in maniera tale da consentire la messa a norma rispetto ai succitati vincoli, condizione necessaria ad autorizzare interventi anche di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e completamento.

L'ambito di riordino insediativo prevede una dotazione minima di aree per servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 e s.m.i. e di opere infrastrutturali pari al:

- 10% della superficie fondiaria, oltre alla cessione unitaria o assoggettamento all'uso pubblico della viabilità, per i sub-ambiti consolidati aventi destinazione d'uso produttiva (P);
- 10% della superficie fondiaria per i sub-ambiti di riordino destinati ad attività produttive (P), così come esplicitato al comma 1 punto b dell'articolo 26 della L.U.R;
- 80% della SLP per tutti gli insediamenti terziari (T) previsti.

Per l'intero Ambito di riordino dell'area ex P.I.P. è concessa la possibilità di monetizzare o, in alternativa, di assoggettare ad uso pubblico il fabbisogno di servizi e spazi pubblici dovuto nel rispetto dell'art. 21 della L.r. 56/77 e s.m.i.

Il fabbisogno a servizi dovuto per i sub-ambiti consolidati, data la loro alta densità edilizia e l'impossibilità di prevedere la dismissione di ulteriori aree a standard, dovrà essere monetizzato.

All'interno della superficie fondiaria, dovranno essere reperiti parcheggi privati ex legge 122/89 nella misura minima di 0,4 mq/mq di SLP ove necessario anche in anche sottosuolo, nonché individuata una superficie permeabile pari ad almeno il 10% della superficie fondiaria, da trattare a verde e alberature. Successivi interventi, compreso quello di demolizione e ricostruzione integrale, sono ammessi nel rispetto di tali parametri e di tutti gli altri previsti.

Per gli insediamenti residenziali esistenti (R) sono ammessi interventi conservativi con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e con possibilità di ampliamento per

adeguamenti igienico-funzionali fino ad un massimo del 20% della SLP esistente alla data di adozione della Variante n. 15, senza che ciò comporti cessione o monetizzazione di aree a servizi, fatta salva la necessità di garantire il rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici soprindicati sul lotto catastale specifico di pertinenza. Per le residenze esistenti, il numero massimo di piani ammesso è pari a 3 p.f.t.

Gli edifici residenziali esistenti non più funzionali ad esigenze di mantenimento in sede propria, potranno essere inclusi nelle trasformazioni del rispettivo sub-ambito assumendo la destinazione principale prevista per lo stesso, con verifica dei parametri urbanistici e del fabbisogno di aree a servizi sull'intera superficie territoriale o fondiaria interessata.

All'interno dei sub-ambiti di riordino possono essere individuate delle U.M.I. (Unità Minime di Intervento) quali lotti minimi di attuazione della quantità edificatoria prevista.

In sede di individuazione delle diverse Unità Minime di Intervento, sarà verificata la sussistenza di accostamenti critici tra le diverse destinazioni. Limitatamente ai casi non risolvibili attraverso misure mitigative o normative, sarà prevista la possibilità di rilocalizzare le consistenze residenziali esistenti su specifiche aree di atterraggio a destinazione propria, individuate dalla Variante all'interno della medesima unità d'intervento. In funzione del trasferimento, l'area di decollo dovrà assumere la destinazione produttiva o terziaria.

Modalità di attuazione
Per tutte le aree non dettagliatamente disciplinate da una delle specifiche schede progettuali allegate in appendice, l'attuazione degli interventi ammessi, qualora comporti rilascio di Permesso di Costruire, avviene mediante Permesso convenzionato, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme e degli allineamenti, fili edilizi e arretramenti eventualmente indicati nella tavola di inquadramento normativo dell'ambito.
All'interno dei sub-ambiti che prevedono una specifica scheda progettuale, l'attuazione della trasformazione avviene previa approvazione di SUE, oppure direttamente attraverso Permesso di Costruire convenzionato, qualora ricorra il rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni riportate nelle sezioni 3 e 4 della scheda progettuale medesima. Gli interventi successivi consentiti, ad esclusione della demolizione con ricostruzione integrale, sono attuati mediante strumento diretto.

9. Fasce, zone di rispetto e distanze

Il luogo di progetto è interessato dalle seguenti fasce e zone di rispetto inedificabili:
- Fascia di rispetto stradale della Tangenziale: 30 mt dal confine autostradale;
- Fascia di rispetto stradale di corso Regina Margherita: 20 mt dal confine stradale;
- Fascia di rispetto stradale della SP 176: 30 mt dal confine stradale;
- Fascia di rispetto stradale della ex SSP 24: 30 mt dal confine stradale;
- Fascia di rispetto degli elettrodotti: è stabilita ed individuata dal soggetto gestore degli impianti e corrisponde all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4, comma 1, del D.P.C.M. 8 luglio 2003;
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua: per i corsi d'acqua minori che attraversano o interessano il luogo di progetto, compresi i tratti intubati, si fa riferimento alle prescrizioni indicate all'art. 13.4 e all'art. 14.5.4 nelle NTA generali;
- area archeologica di via Spagna: ai fini della salvaguardia archeologica dei reperti rinvenuti, è stabilita intorno al perimetro dell'area una zona di rispetto di 5 metri.

Le distanze minime dai confini e tra i fabbricati sono individuate nelle misure seguenti:
- distanze tra fabbricati: mt. 10,00
- distanze minime dai confini pari a mt. 15,00 tra ambiti normativi differenti e pari mt. 5,00 tra ambiti normativi riconducibili a luoghi del lavoro (P o T).

Sono fatti salvi i fabbricati esistenti alla data di adozione della Variante. La distanza minima dai confini tra ambiti normativi differenti potrà essere ridotta a mt. 5,00 esclusivamente nei casi in cui, in fase attuativa, siano individuate in prossimità dei recettori sensibili delle attività documentate non impattanti o siano previste misure di mitigazione ambientale di idoneità asseverata da tecnico specialista abilitato.

10. Schede progettuali e specifiche sulle modalità di attuazione

Per gli ambiti e sub-ambiti seguenti sono redatte specifiche schede progettuali di dettaglio, di contenuto sia normativo sia grafico, che si allegano in appendice alle presenti norme:
- ambito di via Nazioni Unite;
- sub-ambiti di riordino compresi nell'ambito di riordino insediativo.

La componente normativa della scheda progettuale è strutturata come segue:
- sezione I: descrizione dell'area;
- sezione II: parametri urbanistici ed edilizi;
- sezione III: regole compositive e tipologie edilizie specifiche;
- sezione IV: attenzioni ambientali di mitigazioni e compensazioni.

Il rispetto della sola sezione 2 comporta obbligo di SUE. Applicando invece anche le prescrizioni della Sezione 3 e 4, è possibile usufruire della modalità del Permesso di Costruire convenzionato.

La componente grafica è da intendere come allegato alla sezione 3 e il rispetto di quanto indicato è prescrittivo ai fini dell'attuazione diretta con Permesso di Costruire convenzionato. In essa sono individuate le aree di concentrazione fondiaria, la viabilità pubblica e le Unità Minime d'Intervento ove presenti.

11. Norme transitorie e finali

Nelle more dell'attuazione delle previsioni di cui alle presenti NTA, è ammesso il prosieguo delle attività agricole ancora in essere nell'ambito di riordino insediativo, compresa l'attività di commercializzazione dei prodotti aziendali e affini, con possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.
Le presenti NTA e le Tavole n. 15.1 – 15.2 – 15.3 aggiornano e sostituiscono tutti gli elaborati afferenti al Piano Insediamenti Produttivi approvato con DGR n. 11-27660 del 28/06/1999.

l’area ex piano insediamenti produttivi –
SCHEDE PROGETTUALI

SCHEDA NORMATIVA

SEZIONE 1

Parte 1a

DATI CATASTALI
Particella catastale n.: 361

DESCRIZIONE
Porzione di territorio compresa tra la tangenziale Nord e via Nazioni Unite; in passato tale porzione era vincolata dato il progetto, ad oggi mai attuato, di realizzazione dello svincolo di Corso Regina Margherita e della relativa fascia di rispetto. Su tale area insiste il solo vincolo Ativa per la tangenziale Nord di Torino di 30 mt.

OBIETTIVI
Ridisegnare il lotto creando una perimetrazione adeguata alla localizzazione di attività produttive, oltre che risolvere il problema del mancato affaccio dell'area stessa alla viabilità comunale esistente. Ad oggi è presente un'area di proprietà comunale attualmente in concessione trentennale alla ditta ELBI con destinazione d'uso parcheggio; in fase progettuale tale area sarà rilocalizzata marginalmente per agevolare l'accesso al nuovo comparto. la modifica normativa verrà compresa nelle nuove norme del PIP.

Parte 1b

PROCEDURA DI ATTUAZIONE
- Strumento Urbanistico esecutivo - SUE - di iniziativa privata
- Permesso di Costruire Convenzionato

Per poter attuare gli interventi tramite Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni (compresa la sez. 3 e 4) contenute nella presente scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. e meglio dettagliata nella tavola grafica allegata.
In fase di attuazione possono essere individuati comparti edificatori da parte del Comune o dei soggetti privati proponenti (rif. Art. 46 L.U.R. e s.m.i.)

*** NB: le superfici riportate nella scheda derivano da dati in possesso dell'Amministra- zione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indi- cativi. In sede di richiesta di permesso di costruire convenzionato, dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico**

VINCOLI
Fascia di rispetto stradale (art. 13.1 NTA): 30 mt.

SEZIONE 2

PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - S.U.E.

Parte 2a

PARAMETRI URBANISTICI *

(St) Superficie Territoriale:	27.530 mq
(Sf) Superficie Fondiaria (St - Servizi):	22.024 mq
(Rc) Rapporto di copertura Sc/Sf = 0,60	
(Sc) Superficie Coperta (max):	13.214 mq
Fabbisogno Servizi (art. 21 L.U.R.) 20% S.T.	5.506 mq

Parte 2b

PARAMETRI EDILIZI
Destinazioni d'uso
(P) Produttivo, attività industriali e artigianali produttive, attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini e di complemento (ivi compresa l'attività di somministrazione dei medesimi), le attività inerenti al trattamento e allo stoccaggio delle merci finalizzate al trasporto delle stesse, le attività di logistica e spedizionieri. Sono altresì annoverate tra le attività produttive l'artigianato volto alla fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni, le attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici. Sono compatibili con questa destinazione le residenze pertinenziali all'attività produttiva (abitazione del direttore, del custode, del proprietario) nelle quantità stabilite dalle NTA generali.
(S) Servizi, aree da cedere a standard secondo L.U.R.
Altezza massima edifici: 13 mt. all'intradosso del solaio esclusi volumi tecnici
Distanza tra i confini: 5 mt.
Le distanze da rispettare tra confini ed edifici sono specificate nelle norme di attuazione del luogo di progetto ex PIP

Parte 2c

PARAMETRI GEOMORFOLOGICI - idoneità all'utilizzazione urbanistica
Classificazione: I (Pericolosità geomorfologica tale da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche)
Per le specifiche prescrizioni normative si rimanda alla relazione geologico-tecnica

Parte 2d

PARAMETRI ACUSTICI
Classificazione: V (aree prevalentemente industriali) e VI (aree esclusivamente industriali)
Per le specifiche prescrizioni normative si rimanda alla valutazione di compatibilità con il vigente piano di classificazione acustica

SEZIONE 3

ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

REGOLE EDILIZIE E COMPOSITIVE - Dati planivolumetrici (SCHEDA GRAFICA)

Destinazione aree per servizi pubblici
S/P Parcheggi, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus*, L. Farnia - *Quercus robur* L., Acero campestre - *Acer campestre L.*).
S/V Verde attrezzato, superficie permeabile da trattare a verde e alberature autoctone (Salice bianco - *Salix alba L.*, Salice da vimini - *Salix Viminalis L.*, Ontano nero - *Alnus glutinosa*, Faggio comune - *Fagus sylvatica L.*, Olmo campestre - *Ulmus minor Miller*, Biancospino - *Crataegus monogyna Jacq*, Ciliegio - *Prunus avium L.*, Corniolo - *Cornus mas L.*, Gelso nero -*Morus nigra L.*)

Destinazione aree per servizi privati
ai sensi della L. 122/89 valutati in misura del 0,4 mq/mq di SLP, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus,* L. Farnia *Quercus robur L.,* Acero campestre - *Acer campestre L.*) o in alternativa in sottosuolo.
Verde 10% SF prevalentemente su superficie permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus*, L. Farnia - *Quercus robur L.*, Acero campestre - *Acer campestre L.*).

Facciate palazzina uffici e capannone
- L'edificio dovrà avere il massimo sviluppo longitudinale est – ovest in affaccio su Via Nazioni Unite. Sulla facciata principale si dovranno evidenziare elementi compositivi e le funzioni contenute nell'edificio attraverso un linguaggio architettonico uniforme ed opportunamente differenziato in termini di materiali e/o di trattamento superficiale e volumetrico.
- Tutti i fronti dell'edificio dovranno essere trattati equamente in termini di forma, finiture superficiali e di coloritura.
-Per l'involucro dell'edificio si suggerisce di privilegiare, compatibilmente con le lavorazioni contenute e con la sicurezza del luogo del lavoro, la realizzazione di vetrate che favoriscano la vista verso l'esterno.

Tetti e coperture
- Il rivestimento del capannone dovrà mascherare l'estradosso della copertura dell'edificio e gli eventuali impianti tecnologici posizionati sulla copertura.

Recinzioni
- Le recinzioni, ovunque necessarie, dovranno essere realizzate con materiali omogenei e adatti alle scelte compositive dei fabbricati

Gestione della raccolta delle acque:
- si richiede la gestione separata delle acque di dilavamento delle aree esterne (viabilità, piazzali, parcheggi).

SEZIONE 4

MISURE MITIGATIVE E COMPENSATIVE

Misure mitigative

Viabilità privata: si rispetta la promiscuità degli utenti adottando sistemi di sicurezza urbana prevedendo una velocità max di 30 km/h;

Illuminazione: si prescrive l'utilizzo di apparecchi illuminanti con tecnologie idonee al rispetto della norma UNI 11248 e nel rispetto della norma sull'inquinamento luminoso (L.R. 31/2000);

Aria: garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo la contabilizzazione e termoregolazione degli stessi;

Energia: garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi energetici in particolare di quella derivanti da fonti non rinnovabili. La progettazione dovrà essere quanto più improntata alla so- stenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile;

Rifiuti: In tutti i casi di nuova costruzione o di riqualificazione dia ree dismesse dovranno essere previste adeguate isole di raccolta di rifiuti urbani di ogni genere così da rendere efficiente il servizi di raccolta;

Rumore: per tutte le tipologie di intervento in ambito produttivo-artigianale dovrà essere garantito adeguato isolamento acustico così da rispettare i limiti della zonizzazione acustica vigente;

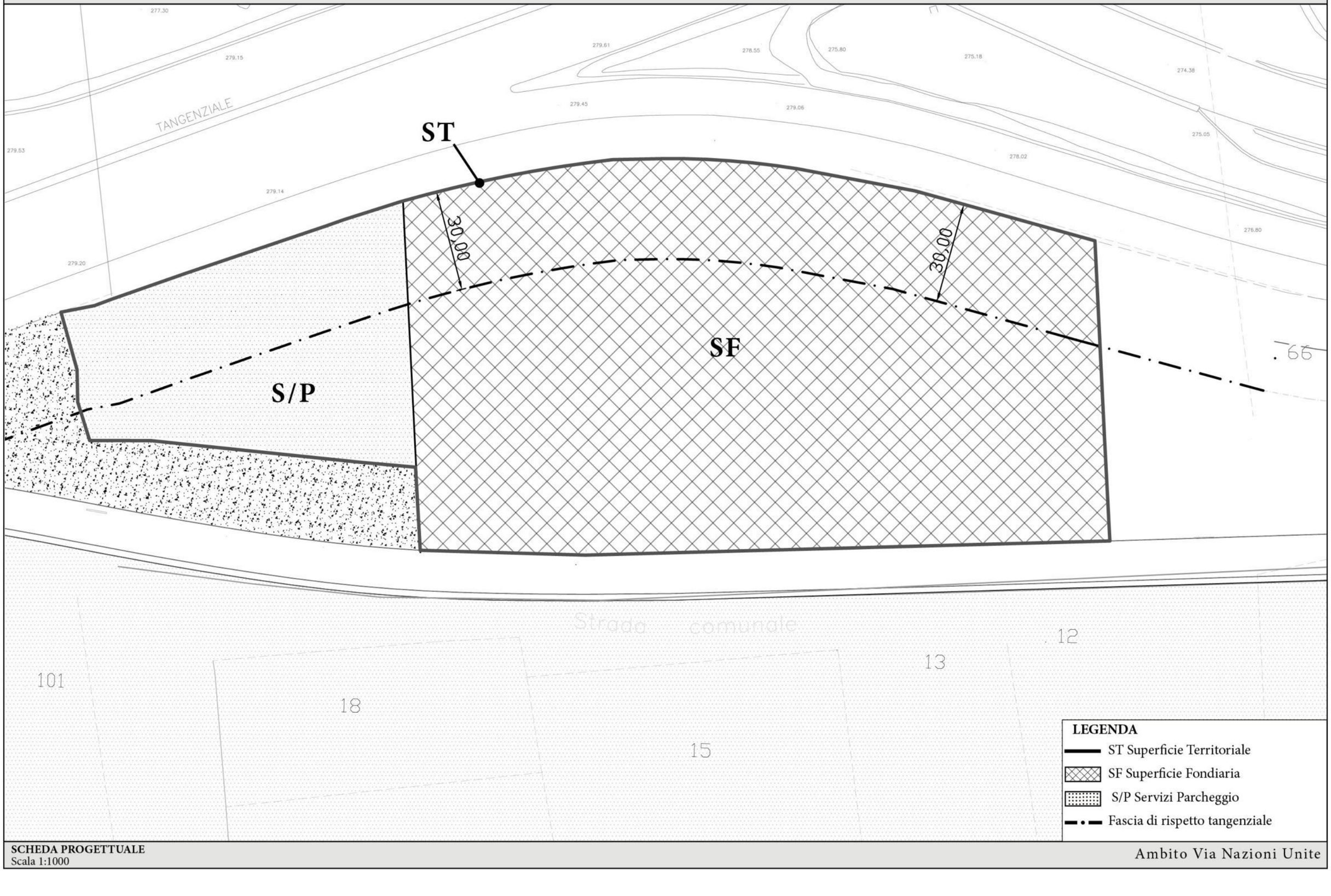
Riduzione del fabbisogno idrico: Adottare soluzioni tecnologiche alternative per conseguire una riduzione del fabbiso- gno idrico (ad es. utilizzando le acque superficiali per gli usi non potabili riducendo così l'approvvigionamento da acque sotterranee, utilizzo di acque piovane, ecc).

Misure compensative

Nell'ambito della Convenzione individuare in accordo con l'Amministrazione Comunale delle opere di compensazione ambientale che consiste nella sistemazione della fascia di rispetto della tangenziale Nord di Torino.

Per ulteriori dettagli descrittivi e di contenuto relativi alle misure di compensazione si rimanda al documento di verifica di assoggettabilità a VAS allegato alla presente variante urbanistica.

SCHEDA GRAFICA (allegata alla SCHEDA NORMATIVA - SEZIONE 3)



SCHEDA PROGETTUALE
Scala 1:1000

Ambito Via Nazioni Unite

SCHEDA NORMATIVA

SEZIONE 1

Parte 1a

DESCRIZIONE
La zona si localizza a nord dell'ambito di riordino ed è delimitata verso nord ed est da via Nazioni Unite, verso ovest da via Italia e verso sud da altri sub-ambiti. Nell'area è presente una cascina che versa in un pericoloso stato di abbandono e decadenza, la quale è stata puntellata e messa in sicurezza per evitarne il crollo; tale edificio non risulta quindi recuperabile avendo oramai perso le peculiarità stilistiche e architettoniche che lo contraddistinguevano.

OBIETTIVI
Demolizione delle preesistenze e possibilità di insediamento di nuove costruzioni a destinazione d'uso produttivo/teziario o misto. Lo sviluppo edificatorio del presente sub-ambio di riordino è legato alla realizzazione della nuova viabilità in continuazione di via Tunisia e in collegamento con via Italia.

Parte 1b

PROCEDURA DI ATTUAZIONE
- Strumento Urbanistico Esecutivo - SUE - di iniziativa privata
- Permesso di Costruire Convenzionato

Per poter attuare gli interventi tramite Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni (compresa la sez. 3 e 4) contenute nella presente scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. e meglio dettagliata nella tavola grafica allegata.
In fase di attuazione possono essere individuati comparti edificatori da parte del Comune o dei soggetti privati proponenti (rif. Art. 46 L.U.R. e s.m.i.).

*** NB: le superfici riportate nella scheda derivano da dati in possesso dell'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di richiesta di permesso di costruire convenzionato, dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico**

SEZIONE 2
PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - S.U.E.

Parte 2a
PARAMETRI URBANISTICI *
(Sf) Superficie Fondiaria: 8.393 mq
(S) Fabbisogno Servizi (art. 21 L.U.R.) **
10% Sf per destinazione produttiva
80% SLP per destinazione terziaria
(V) Viabilità: come da scheda grafica progettuale
****** quota di servizi obbligatoria con possibilità di monetizzazione o assoggettamento ad uso pubblico.

INDICI
Per destinazione solo P
Superficie coperta max 50% Sf
Per destinazione solo T
Superficie Lorda Pavimento max 30% Sf
Misto P, T
Capacità edificatoria a destinazione T è stabilita nella misura massima del 40% della SLP calcolata con riferimento alla destinazione P

Parte 2b
PARAMETRI EDILIZI
Destinazioni d'uso
(P) Produttivo, così come normato nelle NTA del Luogo di progetto ex PIP
(T) Terziario, così come normato nelle NTA del Luogo di progetto ex PIP
(S) Servizi, aree da cedere a standard secondo L.U.R.
Altezza massima edifici: 13 mt. all'intradosso del solaio ed esclusi vol. tecnici
Le distanze da rispettare tra confini ed edifici sono specificate nelle norme di attuazione del luogo di progetto ex PIP

Parte 2c
PARAMETRI GEOMORFOLOGICI - idoneità all'utilizzazione urbanistica
Classificazione: I (Pericolosità geomorfologica tale da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche)
Per le specifiche prescrizioni normative si rimanda alla relazione geologico-tecnica

Parte 2d
PARAMETRI ACUSTICI
Classificazione: V (aree prevalentemente industriali)
Per le specifiche prescrizioni normative si rimanda alla valutazione di compatibilità con il vigente piano di classificazione acustica

SEZIONE 3
ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

REGOLE EDILIZIE E COMPOSITIVE - Dati planivolumetrici (SCHEDA GRAFICA)

Destinazione aree per servizi pubblici
S/P Parcheggi, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus*, L. Farnia - *Quercus robur* L., Acero campestre - *Acer campestre L.*).
S/V Verde attrezzato, superficie permeabile da trattare a verde e alberature autoctone (Salice bianco - *Salix alba L.*, Salice da vimini - *Salix Viminalis L.*, Ontano nero - *Alnus glutinosa*, Faggio comune - *Fagus sylvatica L.*, Olmo campestre - *Ulmus minor Miller*, Biancospino - *Crataegus monogyna Jacq*, Ciliegio - *Prunus avium L.*, Corniolo - *Cornus mas L.*, Gelso nero -*Morus nigra L.*)

Destinazione aree per servizi privati
Parcheggi ai sensi della L. 122/89 valutati in misura del 0,4 mq/mq di SLP, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus*, L. Farnia *Quercus robur L.*, Acero campestre - *Acer campestre L.*) o in alternativa in sottosuolo.
Verde 10% SF prevalentemente su superficie permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus*, L. Farnia - *Quercus robur L.*, Acero campestre - *Acer campestre L.*).

Facciate palazzina uffici e capannone
- L'edificio dovrà avere il massimo sviluppo verso via Italia - via Nazioni Unite. Sulla facciata principale si dovranno evidenziare elementi compositivi e le funzioni contenute nell'edificio attraverso un linguaggio architettonico uniforme ed opportunamente differenziato in termini di materiali e/o di trattamento superficiale e volumetrico.
- Tutti i fronti dell'edificio dovranno essere trattati equamente in termini di forma, finiture superficiali e di coloritura.
-Per l'involucro dell'edificio si suggerisce di privilegiare, compatibilmente con le lavorazioni contenute e con la sicurezza del luogo del lavoro, la realizzazione di vetrate che favoriscano la vista verso l'esterno.

Tetti e coperture
- Il rivestimento del capannone dovrà mascherare l'estradosso della copertura dell'edificio e gli eventuali impianti tecnologici posizionati sulla copertura.

Recinzioni
- Le recinzioni, ovunque necessarie, dovranno essere realizzate con materiali omogenei e adatti alle scelte compositive dei fabbricati

Gestione della raccolta delle acque
- si richiede la gestione separata delle acque di dilavamento delle aree esterne (viabilità, piazzali, parcheggi).

Allineamenti
- si prediligono gli allineamenti in continuità con gli edifici esistenti

SEZIONE 4

MISURE MITIGATIVE E COMPENSATIVE

Misure mitigative

Viabilità privata: si rispetta la promiscuità degli utenti adottando sistemi di sicurezza urbana prevedendo una velocità max di 30 km/h;

Illuminazione: si prescrive l'utilizzo di apparecchi illuminanti con tecnologie idonee al rispetto della norma UNI 11248 e nel rispetto della norma sull'inquinamento luminoso (L.R. 31/2000);

Aria: garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo la contabilizzazione e termoregolazione degli stessi;

Energia: garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi energetici in particolare di quella derivanti da fonti non rinnovabili. La progettazione dovrà essere quanto più improntata alla so- stenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile;

Rifiuti: In tutti i casi di nuova costruzione o di riqualificazione dia ree dismesse dovranno essere previste adeguate isole di raccolta di rifiuti urbani di ogni genere così da rendere efficiente il servizi di raccolta;

Rumore: per tutte le tipologie di intervento in ambito produttivo-artigianale dovrà essere garantito adeguato isolamento acustico così da rispettare i limiti della zonizzazione acustica vigente;

Riduzione del fabbisogno idrico: Adottare soluzioni tecnologiche alternative per conseguire una riduzione del fabbiso- gno idrico (ad es. utilizzando le acque superficiali per gli usi non potabili riducendo così l'approvvigionamento da acque sotterranee, utilizzo di acque piovane, ecc).

Misure compensative

Nell'ambito della Convenzione individuare in accordo con l'Amministrazione Comunale delle opere di compensazione ambientale.

Per ulteriori dettagli descrittivi e di contenuto relativi alle misure di compensazione si rimanda al documento di verifica di assoggettabilità a VAS allegato alla presente variante urbanistica.

SCHEDA GRAFICA (allegata alla SCHEDA NORMATIVA - SEZIONE 3)

SCHEDA PROGETTUALE
Scala 1:1000

Sub-ambito di riordino n.1

SCHEDA NORMATIVA

SEZIONE 1

Parte 1a

DESCRIZIONE
La zona si affaccia a via Italia e al suo interno vi sono degli edifici in stato di abbandono e degrado; l'area si sviluppa principalmente longitudinalmente nell'asse Est-Ovest.

OBIETTIVI
Demolizione delle preesistenze e possibilità di insediamento di nuove costruzioni a destinazione d'uso produttivo/teziario o misto. Lo sviluppo edificatorio del presente sub-ambio di riordino è legato alla realizzazione di un tratto di nuova viabilità in continuazione di via Tunisia e in collegamento con via Italia.

Parte 1b

PROCEDURA DI ATTUAZIONE
- Strumento Urbanistico Esecutivo - SUE - di iniziativa privata
- Permesso di Costruire Convenzionato

Per poter attuare gli interventi tramite Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni (compresa la sez. 3 e 4) contenute nella presente scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. e meglio dettagliata nella tavola grafica allegata.
In fase di attuazione possono essere individuati comparti edificatori da parte del Comune o dei soggetti privati proponenti (rif. Art. 46 L.U.R. e s.m.i.).

*** NB: le superfici riportate nella scheda derivano da dati in possesso dell'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di richiesta di permesso di costruire convenzionato, dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico**

SEZIONE 2

PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - S.U.E.

Parte 2a

PARAMETRI URBANISTICI *
(Sf) Superficie Fondiaria: 2.610 mq
Fabbisogno Servizi (art. 21 L.U.R.) **
10% Sf per destinazione produttiva
80% SLP per destinazione terziaria

** quota di servizi obbligatoria con possibilità di monetizzazione o assoggettamento ad uso pubblico.

INDICI
Per destinazione solo P
Superficie coperta max 50% Sf
Per destinazione solo T
Superficie Lorda Pavimento max 30% Sf
Misto P, T
Capacità edificatoria a destinazione T è stabilita nella misura massima del 40% della SLP calcolata con riferimento alla destinazione P

Parte 2b

PARAMETRI EDILIZI
Destinazioni d'uso
(P) Produttivo, così come normato nelle NTA del Luogo di progetto ex PIP
(T) Terziario, così come normato nelle NTA del Luogo di progetto ex PIP
(S) Servizi, aree da cedere a standard secondo L.U.R.
Altezza massima edifici: 13 mt. all'intradosso del solaio ed esclusi vol. tecnici
Le distanze da rispettare tra confini ed edifici sono specificate nelle norme di attuazione del luogo di progetto ex PIP

Parte 2c

PARAMETRI GEOMORFOLOGICI - idoneità all'utilizzazione urbanistica
Classificazione: I (Pericolosità geomorfologica tale da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche)
Per le specifiche prescrizioni normative si rimanda alla relazione geologico-tecnica

Parte 2d

PARAMETRI ACUSTICI
Classificazione: V (aree prevalentemente industriali)
Per le specifiche prescrizioni normative si rimanda alla valutazione di compatibilità con il vigente piano di classificazione acustica

SEZIONE 3

ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

REGOLE EDILIZIE E COMPOSITIVE - Dati planivolumetrici (SCHEDA GRAFICA)

Destinazione aree per servizi pubblici
S/P Parcheggi, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus*, L. Farnia - *Quercus robur* L., Acero campestre - *Acer campestre L.*).
S/V Verde attrezzato, superficie permeabile da trattare a verde e alberature autoctone (Salice bianco - *Salix alba L.*, Salice da vimini - *Salix Viminalis L.*, Ontano nero - *Alnus glutinosa*, Faggio comune - *Fagus sylvatica L.*, Olmo campestre - *Ulmus minor Miller*, Biancospino - *Crataegus monogyna Jacq*, Ciliegio - *Prunus avium L.*, Corniolo - *Cornus mas L.*, Gelso nero -*Morus nigra L.*)

Destinazione aree per servizi privati
Parcheggi ai sensi della L. 122/89 valutati in misura del 0,4 mq/mq di SLP, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus*, L. Farnia *Quercus robur L.*, Acero campestre - *Acer campestre L.*) o in alternativa in sottosuolo.
Verde 10% SF prevalentemente su superficie permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus*, L. Farnia - *Quercus robur L.*, Acero campestre - *Acer campestre L.*).

Facciate palazzina uffici e capannone
- L'edificio dovrà avere il massimo sviluppo verso via Italia. Sulla facciata principale si dovranno evidenziare elementi compositivi e le funzioni contenute nell'edificio attraverso un linguaggio architettonico uniforme ed opportunamente differenziato in termini di materiali e/o di trattamento superficiale e volumetrico.
- Tutti i fronti dell'edificio dovranno essere trattati equamente in termini di forma, finiture superficiali e di coloritura.
-Per l'involucro dell'edificio si suggerisce di privilegiare, compatibilmente con le lavorazioni contenute e con la sicurezza del luogo del lavoro, la realizzazione di vetrate che favoriscano la vista verso l'esterno.

Tetti e coperture
- Il rivestimento del capannone dovrà mascherare l'estradosso della copertura dell'edificio e gli eventuali impianti tecnologici posizionati sulla copertura.

Recinzioni
- Le recinzioni, ovunque necessarie, dovranno essere realizzate con materiali omogenei e adatti alle scelte compositive dei fabbricati

Gestione della raccolta delle acque:
- si richiede la gestione separata delle acque di dilavamento delle aree esterne (viabilità, piazzali, parcheggi).

Allineamenti
- si prediligono gli allineamenti in continuità con gli edifici esistenti

SEZIONE 4

MISURE MITIGATIVE E COMPENSATIVE

Misure mitigative

Viabilità privata: si rispetta la promiscuità degli utenti adottando sistemi di sicurezza urbana prevedendo una velocità max di 30 km/h;

Illuminazione: si prescrive l'utilizzo di apparecchi illuminanti con tecnologie idonee al rispetto della norma UNI 11248 e nel rispetto della norma sull'inquinamento luminoso (L.R. 31/2000);

Aria: garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo la contabilizzazione e termoregolazione degli stessi;

Energia: garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi energetici in particolare di quella derivanti da fonti non rinnovabili. La progettazione dovrà essere quanto più improntata alla so- stenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile;

Rifiuti: In tutti i casi di nuova costruzione o di riqualificazione dia ree dismesse dovranno essere previste adeguate isole di raccolta di rifiuti urbani di ogni genere così da rendere efficiente il servizi di raccolta;

Rumore: per tutte le tipologie di intervento in ambito produttivo-artigianale dovrà essere garantito adeguato isolamento acustico così da rispettare i limiti della zonizzazione acustica vigente;

Riduzione del fabbisogno idrico: Adottare soluzioni tecnologiche alternative per conseguire una riduzione del fabbiso- gno idrico (ad es. utilizzando le acque superficiali per gli usi non potabili riducendo così l'approvvigionamento da acque sotterranee, utilizzo di acque piovane, ecc).

Misure compensative

Nell'ambito della Convenzione individuare in accordo con l'Amministrazione Comunale delle opere di compensazione ambientale.

Per ulteriori dettagli descrittivi e di contenuto relativi alle misure di compensazione si rimanda al documento di verifica di assoggettabilità a VAS allegato alla presente variante urbanistica.

SCHEDA GRAFICA (allegata alla SCHEDA NORMATIVA - SEZIONE 3)

SCHEDA PROGETTUALE
Scala 1:1000

Sub-ambito di riordino n.2

SCHEDA NORMATIVA

SEZIONE 1

Parte 1a

DESCRIZIONE

Il presente sub-ambito di riordino è il maggiore in termini di superficie territoriale. Al suo interno vi sono degli edifici a carattere produttivo e una costruzione residenziale. Il sub-ambito è prevalentemente a forma regolare quadrata che si affaccia nel lato nord su via Italia e nel lato Ovest su via Ungheria.

OBIETTIVI

Possibilità di insediamento di nuove costruzioni a destinazione d'uso produttivo/terziario o misto. Lo sviluppo edificatorio del presente sub-ambito può avvenire mantenendo la residenza (opzione alla quale si riferiscono i dati della presente Sezione n.2) oppure trasformando interamente l'area secondo le destinazioni d'uso ammesse.
Per gli insediamenti residenziali esistenti sono ammessi interventi conservativi con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e con possibilità di ampliamento per adeguamenti igienico-funzionala fino ad un massimo del 20% della SLP esistente.
Gli edifici residenziali esistenti non più funzionali ad esigenze di mantenimento in sede propria, potranno essere inclusi nelle trasformazioni del rispettivo sub-ambito assumendo la destinazione principale prevista per lo stesso.

Parte 1b

PROCEDURA DI ATTUAZIONE

- Strumento Urbanistico Esecutivo - SUE - di iniziativa privata
- Permesso di Costruire Convenzionato

Per poter attuare gli interventi tramite Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni (compresa la sez. 3 e 4) contenute nella presente scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. e meglio dettagliata nella tavola grafica allegata.
In fase di attuazione possono essere individuati comparti edificatori da parte del Comune o dei soggetti privati proponenti (rif. Art. 46 L.U.R. e s.m.i.).
La componente grafica delle schede progettuali potrà contenere l'eventuale suddivisione del sub-ambito in Unità Minime d'Intervento così come definite nelle NTA.In caso di individuazione di unità minime d'intervento, è obbligatorio condurre una verifica attuativa delle quantità edificatorie in progetto sull'intero sub-ambito, suddivisa per destinazione d'uso, al lordo delle consistenze relative agli edifici oggetto di conservazione.
Si fornisce la possibilità di rilocalizzare le consistenze residenziali esistenti in zona impropria (U.M.I. 2) su specifica area di atterraggio a destinazione propria (U.M.I. 1).

*** NB: le superfici riportate nella scheda derivano da dati in possesso dell'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di richiesta di permesso di costruire convenzionato, dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico**

SEZIONE 2

PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - S.U.E.

Parte 2a

PARAMETRI URBANISTICI *

(Sf) Superficie Fondiaria: 15.610 ** mq
Fabbisogno Servizi (art. 21 L.U.R.) ***
10% Sf per destinazione produttiva
80% SLP per destinazione terziaria
** Valore calcolato al netto della residenza esistente (R) e prossime pertinenze
*** quota di servizi obbligatoria con possibilità di monetizzazione o assoggettamento ad uso pubblico.

INDICI

U.M.I. 1 **
Area preposta all'atterraggio delle superfici / volumetrie preesistenti in U.M.I. 1*
U.M.I. 1 *
Trattasi di residenza sita in zona impropria. Volumetrie e superfici esistenti possono essere ricollocate all'interno di U.M.I. 1 **
Per destinazione solo P
Superficie coperta max 50% Sf
Per destinazione solo T
Superficie Lorda Pavimento max 30% Sf
Misto P, T
Capacità edificatoria a destinazione T è stabilita nella misura massima del 40% della SLP calcolata con riferimento alla destinazione P

Parte 2b

PARAMETRI EDILIZI

Destinazioni d'uso
(P) Produttivo, così come normato nelle NTA del Luogo di progetto ex PIP
(T) Terziario, così come normato nelle NTA del Luogo di progetto ex PIP
(R) Residenza, così come normato nelle NTA del Luogo di progetto ex PIP
(S) Servizi, aree da cedere a standard secondo L.U.R.
Altezza massima edifici: 13 mt. all'intradosso del solaio ed esclusi vol. tecnici
Le distanze da rispettare tra confini ed edifici sono specificate nelle norme di attuazione del luogo di progetto ex PIP

Parte 2c

PARAMETRI GEOMORFOLOGICI - idoneità all'utilizzazione urbanistica

Classificazione: I (Pericolosità geomorfologica tale da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche)
Per le specifiche prescrizioni normative si rimanda alla relazione geologico-tecnica

Parte 2d

PARAMETRI ACUSTICI

Classificazione: V (aree prevalentemente industriali)
Per le specifiche prescrizioni normative si rimanda alla valutazione di compatibilità con il vigente piano di classificazione acustica

SEZIONE 3

ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

REGOLE EDILIZIE E COMPOSITIVE - Dati planivolumetrici (SCHEDA GRAFICA)

Destinazione aree per servizi pubblici
S/P Parcheggi, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus*, L. Farnia - *Quercus robur* L., Acero campestre - *Acer campestre L.*).
S/V Verde attrezzato, superficie permeabile da trattare a verde e alberature autoctone (Salice bianco - *Salix alba L.*, Salice da vimini - *Salix Viminalis L.*, Ontano nero - *Alnus glutinosa*, Faggio comune - *Fagus sylvatica L.*, Olmo campestre - *Ulmus minor Miller*, Biancospino - *Crataegus monogyna Jacq*, Ciliegio - *Prunus avium L.*, Corniolo - *Cornus mas L.*, Gelso nero -*Morus nigra L.*)

Destinazione aree per servizi privati
Parcheggi ai sensi della L. 122/89 valutati in misura del 0,4 mq/mq di SLP, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus*, L. Farnia *Quercus robur L.*, Acero campestre - *Acer campestre L.*) o in alternativa in sottosuolo.
Verde 10% SF prevalentemente su superficie permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus*, L. Farnia - *Quercus robur L.*, Acero campestre - *Acer campestre L.*).

Facciate palazzina uffici e capannone
- L'edificio dovrà avere il massimo sviluppo verso via Italia - via Ungheria. Sulla facciata principale si dovranno evidenziare elementi compositivi e le funzioni contenute nell'edificio attraverso un linguaggio architettonico uniforme ed opportunamente differenziato in termini di materiali e/o di trattamento superficiale e volumetrico.
- Tutti i fronti dell'edificio dovranno essere trattati equamente in termini di forma, finiture superficiali e di coloritura.
-Per l'involucro dell'edificio si suggerisce di privilegiare, compatibilmente con le lavorazioni contenute e con la sicurezza del luogo del lavoro, la realizzazione di vetrate che favoriscano la vista verso l'esterno.

Tetti e coperture
- Il rivestimento del capannone dovrà mascherare l'estradosso della copertura dell'edificio e gli eventuali impianti tecnologici posizionati sulla copertura.

Recinzioni
- Le recinzioni, ovunque necessarie, dovranno essere realizzate con materiali omogenei e adatti alle scelte compositive dei fabbricati

Gestione della raccolta delle acque:
- si richiede la gestione separata delle acque di dilavamento delle aree esterne (viabilità, piazzali, parcheggi).

Allineamenti
- si prediligono gli allineamenti in continuità con gli edifici esistenti

SEZIONE 4

MISURE MITIGATIVE E COMPENSATIVE

Misure mitigative

Viabilità privata: si rispetta la promiscuità degli utenti adottando sistemi di sicurezza urbana prevedendo una velocità max di 30 km/h;

Illuminazione: si prescrive l'utilizzo di apparecchi illuminanti con tecnologie idonee al rispetto della norma UNI 11248 e nel rispetto della norma sull'inquinamento luminoso (L.R. 31/2000);

Aria: garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo la contabilizzazione e termoregolazione degli stessi;

Energia: garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi energetici in particolare di quella derivanti da fonti non rinnovabili. La progettazione dovrà essere quanto più improntata alla so- stenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile;

Rifiuti: In tutti i casi di nuova costruzione o di riqualificazione dia ree dismesse dovranno essere previste adeguate isole di raccolta di rifiuti urbani di ogni genere così da rendere efficiente il servizi di raccolta;

Rumore: per tutte le tipologie di intervento in ambito produttivo-artigianale dovrà essere garantito adeguato isolamento acustico così da rispettare i limiti della zonizzazione acustica vigente;

Riduzione del fabbisogno idrico: Adottare soluzioni tecnologiche alternative per conseguire una riduzione del fabbiso- gno idrico (ad es. utilizzando le acque superficiali per gli usi non potabili riducendo così l'approvvigionamento da acque sotterranee, utilizzo di acque piovane, ecc).

Misure compensative

Nell'ambito della Convenzione individuare in accordo con l'Amministrazione Comunale delle opere di compensazione ambientale.

Per ulteriori dettagli descrittivi e di contenuto relativi alle misure di compensazione si rimanda al documento di verifica di assoggettabilità a VAS allegato alla presente variante urbanistica.

SCHEDA GRAFICA (allegata alla SCHEDA NORMATIVA - SEZIONE 3)

SCHEDA PROGETTUALE
Scala 1:1000

SCHEDA NORMATIVA

SEZIONE 1

Parte 1a

DESCRIZIONE
Il presente sub-ambito di riordino risulta intercluso tra i sub-ambiti n.2, 3 e 5. Attualmente si tratta di uno spazio libero che le norme dell'ex PIP destinava ad attività produttive.

OBIETTIVI
Possibilità di insediamento di nuove costruzioni a destinazione d'uso produttivo/terziario o misto.

Parte 1b

PROCEDURA DI ATTUAZIONE
- Strumento Urbanistico Esecutivo - SUE - di iniziativa privata
- Permesso di Costruire Convenzionato

Per poter attuare gli interventi tramite Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni (compresa la sez. 3 e 4) contenute nella presente scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. e meglio dettagliata nella tavola grafica allegata.
In fase di attuazione possono essere individuati comparti edificatori da parte del Comune o dei soggetti privati proponenti (rif. Art. 46 L.U.R. e s.m.i.).

*** NB: le superfici riportate nella scheda derivano da dati in possesso dell'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di richiesta di permesso di costruire convenzionato, dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico**

SEZIONE 2

PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - S.U.E.

Parte 2a

PARAMETRI URBANISTICI *
(Sf) Superficie Fondiaria: 6.158 mq
Fabbisogno Servizi (art. 21 L.U.R.) **
10% Sf per destinazione produttiva
80% SLP per destinazione terziaria
** quota di servizi obbligatoria con po ssibilità di monetizzazione o assoggettamento ad uso pubblico.

INDICI
Per destinazione solo P
Superficie coperta max 50% Sf
Per destinazione solo T
Superficie Lorda Pavimento max 30% Sf
Misto P, T
Capacità edificatoria a destinazione T è stabilita nella misura massima del 40% della SLP calcolata con riferimento alla destinazione P

Parte 2b

PARAMETRI EDILIZI
Destinazioni d'uso
(P) Produttivo, così come normato nelle NTA del Luogo di progetto ex PIP
(T) Terziario, così come normato nelle NTA del Luogo di progetto ex PIP
(S) Servizi, aree da cedere a standard secondo L.U.R.
Altezza massima edifici: 13 mt. all'intradosso del solaio ed esclusi vol. tecnici
Le distanze da rispettare tra confini ed edifici sono specificate nelle norme di attuazione del luogo di progetto ex PIP

Parte 2c

PARAMETRI GEOMORFOLOGICI - idoneità all'utilizzazione urbanistica
Classificazione: I (Pericolosità geomorfologica tale da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche)
Per le specifiche prescrizioni normative si rimanda alla relazione geologico-tecnica

Parte 2d

PARAMETRI ACUSTICI
Classificazione: V (aree prevalentemente industriali)
Per le specifiche prescrizioni normative si rimanda alla valutazione di compatibilità con il vigente piano di classificazione acustica

SEZIONE 3

ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

REGOLE EDILIZIE E COMPOSITIVE - Dati planivolumetrici (SCHEDA GRAFICA)

Destinazione aree per servizi pubblici
S/P Parcheggi, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus*, L. Farnia - *Quercus robur* L., Acero campestre - *Acer campestre L.*).
S/V Verde attrezzato, superficie permeabile da trattare a verde e alberature autoctone (Salice bianco - *Salix alba L.*, Salice da vimini - *Salix Viminalis L.*, Ontano nero - *Alnus glutinosa*, Faggio comune - *Fagus sylvatica L.*, Olmo campestre - *Ulmus minor Miller*, Biancospino - *Crataegus monogyna Jacq*, Ciliegio - *Prunus avium L.*, Corniolo - *Cornus mas L.*, Gelso nero -*Morus nigra L.*)

Destinazione aree per servizi privati
Parcheggi ai sensi della L. 122/89 valutati in misura del 0,4 mq/mq di SLP, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus*, L. Farnia *Quercus robur L.*, Acero campestre - *Acer campestre L.*) o in alternativa in sottosuolo.
Verde 10% SF prevalentemente su superficie permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus*, L. Farnia - *Quercus robur L.*, Acero campestre - *Acer campestre L.*).

Facciate palazzina uffici e capannone
- L'edificio dovrà avere il massimo sviluppo verso via Italia - via Nazioni Unite. Sulla facciata principale si dovranno evidenziare elementi compositivi e le funzioni contenute nell'edificio attraverso un linguaggio architettonico uniforme ed opportunamente differenziato in termini di materiali e/o di trattamento superficiale e volumetrico.
- Tutti i fronti dell'edificio dovranno essere trattati equamente in termini di forma, finiture superficiali e di coloritura.
-Per l'involucro dell'edificio si suggerisce di privilegiare, compatibilmente con le lavorazioni contenute e con la sicurezza del luogo del lavoro, la realizzazione di vetrate che favoriscano la vista verso l'esterno.

Tetti e coperture
- Il rivestimento del capannone dovrà mascherare l'estradosso della copertura dell'edificio e gli eventuali impianti tecnologici posizionati sulla copertura.

Recinzioni
- Le recinzioni, ovunque necessarie, dovranno essere realizzate con materiali omogenei e adatti alle scelte compositive dei fabbricati

Gestione della raccolta delle acque:
- si richiede la gestione separata delle acque di dilavamento delle aree esterne (viabilità, piazzali, parcheggi).

Allineamenti
- si prediligono gli allineamenti in continuità con gli edifici esistenti

SEZIONE 4

MISURE MITIGATIVE E COMPENSATIVE

Misure mitigative

Viabilità privata: si rispetta la promiscuità degli utenti adottando sistemi di sicurezza urbana prevedendo una velocità max di 30 km/h;

Illuminazione: si prescrive l'utilizzo di apparecchi illuminanti con tecnologie idonee al rispetto della norma UNI 11248 e nel rispetto della norma sull'inquinamento luminoso (L.R. 31/2000);

Aria: garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo la contabilizzazione e termoregolazione degli stessi;

Energia: garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi energetici in particolare di quella derivanti da fonti non rinnovabili. La progettazione dovrà essere quanto più improntata alla so- stenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile;

Rifiuti: In tutti i casi di nuova costruzione o di riqualificazione dia ree dismesse dovranno essere previste adeguate isole di raccolta di rifiuti urbani di ogni genere così da rendere efficiente il servizi di raccolta;

Rumore: per tutte le tipologie di intervento in ambito produttivo-artigianale dovrà essere garantito adeguato isolamento acustico così da rispettare i limiti della zonizzazione acustica vigente;

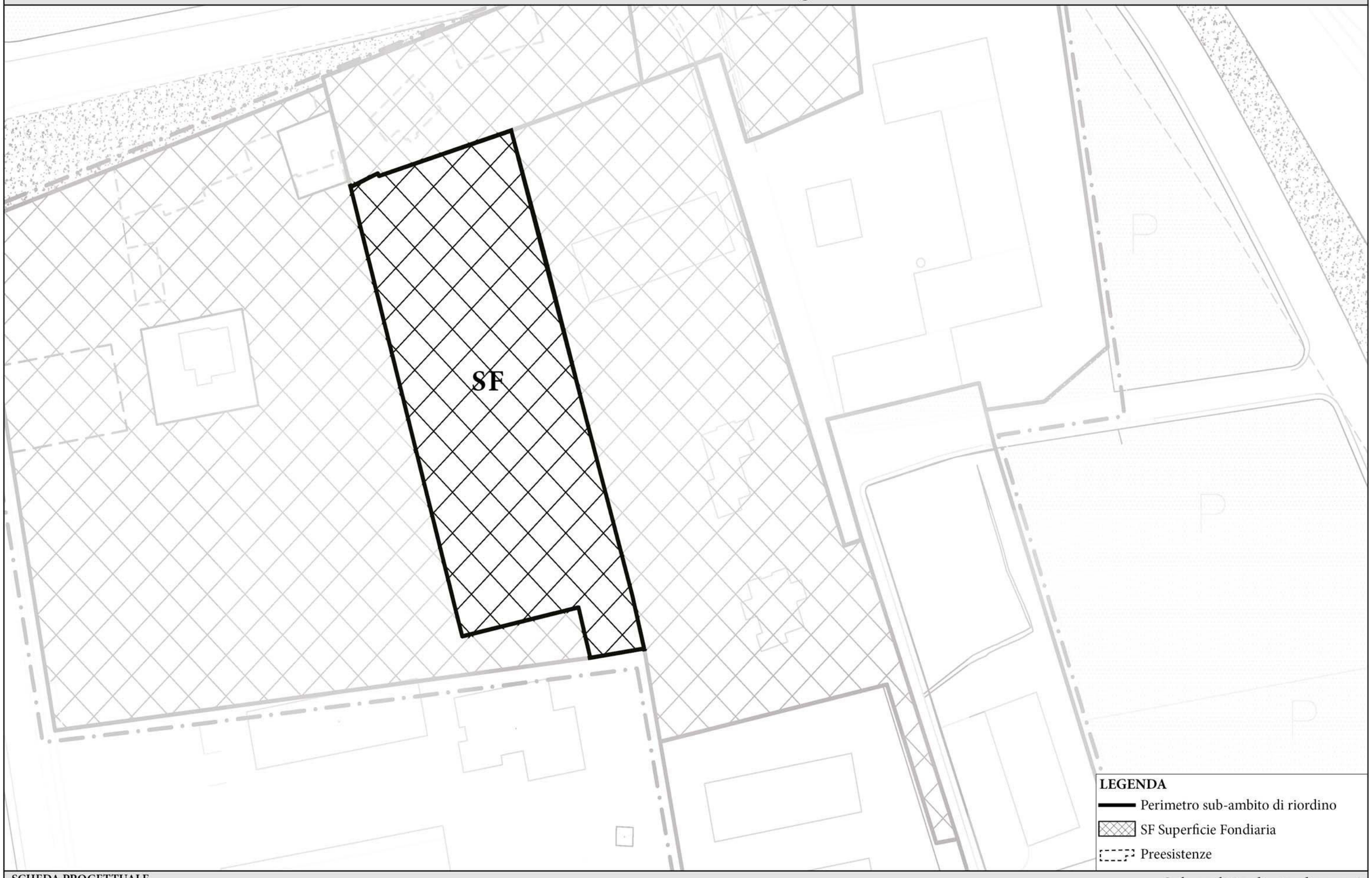
Riduzione del fabbisogno idrico: Adottare soluzioni tecnologiche alternative per conseguire una riduzione del fabbiso- gno idrico (ad es. utilizzando le acque superficiali per gli usi non potabili riducendo così l'approvvigionamento da acque sotterranee, utilizzo di acque piovane, ecc).

Misure compensative

Nell'ambito della Convenzione individuare in accordo con l'Amministrazione Comunale delle opere di compensazione ambientale.

Per ulteriori dettagli descrittivi e di contenuto relativi alle misure di compensazione si rimanda al documento di verifica di assoggettabilità a VAS allegato alla presente variante urbanistica.

SCHEDA GRAFICA (allegata alla SCHEDA NORMATIVA - SEZIONE 3)



SCHEDA PROGETTUALE
Scala 1:1000

Sub-ambito di riordino n.4

Fonti iconografiche

Le riprese fotografiche che restituiscono immagini della città di Collegno sono di Renzo Miglio; i riferimenti possibili sono estratti da:

Pierre Restany e Bruno Zevi, Site, architecture as art, Academy editions, Londra, 1980

Robin Middleton, David Watkin, Architettura dell'ottocento, Electa, Milano, 1980

Garcès/Soria, Garcès/Soria, catalogos de arquitectura contemporanea, Ed. Gustavo Gili, Barcellona , 1987

Domus, 686/1987

Domus, 692/1988

El croquis, 37/1989

Roberto Gabetti, Carlo Olmo, Alle radici dell'architettura contemporanea, Einaudi, Torino, 1989

Jacques Lucan, Oma. Rem Koolhaas, Architetture 1970-1990, Electa, Milano, 1990

AA.VV, Mies Van der Rohe Preis fuer Architektur, Wiese Verlag, Basilea, 1990

Domus, 35/1990

Monique Mosser, George Teyssot, L'architettura dei giardini d'occidente, dal Rinascimento al Novecento, Electa, Milano, 1990

Quaderns d'arcquitectura i urbanisme, 188-189/1990 Guya de arquitectura contemporanea,Barcelona, y su area Territorial: 1928-1990

AA.VV, Barcelona arquitectura y ciudad, 1980-1992, Gustavo Gili, Barcellona, 1990

L'architecture d'aujourd'hui, 277/1991

Domus, 724/1991

Giovanni Fanelli, Roberto Gargiani, Auguste Perret, Laterza, Bari, 1991

AA.VV, Tradiciòn y cambio en la arquitectura de seis ciudades europeas, Centro Cultural Conde Duque, Madrid, 1992

A cura di L. Barosso, M. I. Cametti, M. Lucat, S. Mantovani, Ponti smontabili per l'emergenza, Politecnico di Torino, 1992

Armando Solas Portugal, Barragan, Rizzoli, New York, 1992

Abitare, 309/1992

Marc Dubois, Belgio, Architettura, gli ultimi vent'anni, Electa, Milano, 1993 Electa, Milano, 1993

Gerhard G. Feldmeyer, The new german architecture, Rizzoli, New York, 1993

Domus, 745/1993

Lotus, 77/1993

El croquis, 62/1993

Domus, 755/93

El croquis, 76/1995

Domus, 775/1995

AAVV, Paesaggi dell'intimo, Grecia, XIX Esposizione internazionale di Architettura, La Triennale di Milano, 1996

Lotus, 90/1996

Domus, 781/1996

N. Pevsner, J. Fleming, H. Honour, Dizionario di architettura, Einaudi, Torino, 1996

AA.VV, 6. Mostra internazionale di architettura, sensori del futuro, l'architetto come sismografo, la Biennale di Venezia, Electa, Milano 1996

A cura di Gino Malacarne, Paolo Rosso, Joze Plecnik, Lo spazio urbano a Lubiana, Edit Master, Padova, 1996

AA.VV, Desvigne & Dalnoky, il ritorno del paesaggio, collana Motta Architettura, Motta, Milano1996

Archis, 10/1997

Archis, 7/1997

Domus, 792/1997

Cesare De Sessa, Zaha Hadid, eleganze dissonanti, Universale di architettura, 1/1996, collana diretta da Bruno Zevi, Testo e immagine, Torino, 1997

Lorenzo Dall'Olio, Arte e architettura, nuove corrispondenze, Universale di architettura, 30/1997,collana diretta da Bruno Zevi, Testo e immagine, Torino, 1997

Giovanni D'Ambrosio, Ettore Sottsass jr., nomade shiva pop, Universale di architettura, 26/1997, collana diretta da Bruno Zevi, Testo e immagine, Torino, 1997

El croquis, 86/1997

AA.VV, Architectuur in Nederland, Jaarboek/1997-1998, Nai Uitgevers Publishers, Amsterdam, 1998

Domus, 800/1998

Archis, 9/1998

Abitare, 378/1998

Casabella, 656/1998

Casabella, 651/1998

Detail, 1/1998

Archis, 9/1998

Detail, 6/1998