

***VARIANTE AL P.R.G.C.***  
***(connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive***  
***(D.P.R. 447/98) per la rilocalizzazione dello stabilimento della***  
***Società PRIMA INDUSTRIE S.p.A.)***  
***(con INTEGRAZIONI CdS 11 dicembre 2008)***

Collegno, ottobre 2008  
(integrazioni gennaio 2009)

<b>Progettazione e redazione della Variante</b>	<b>Studio di Architettura e Urbanistica</b> <b>arch. Maria SORBO</b> Via P. Piffetti 49 - 10143 TORINO tel 011 5538883 fax 011 19793284 infosimonstudio@fastwebnet.it
<b>Supervisione tecnica</b> <b>Il Responsabile del Procedimento</b>	<b>COMUNE DI COLLEGNO</b> <b>SETTORE URBANISTICA E AMBIENTE</b> Dirigente Settore Urbanistica e Ambiente <b>arch. Lorenzo De CRISTOFARO</b>
<b>Il Direttore Generale</b>	<b>dott. Angelo TOMARCHIO</b>
<b>Il Sindaco</b>	<b>Silvana ACCOSSATO</b>

**Contributi tecnico specifici:**

Relazione Geologica Geotecnica Generale:

**GENOVESE & ASSOCIATI**

**dott. geol. Fabrizio Gola**

Via Camogli, 10 – 10134 TORINO

*tel 011.3199507*

Studio della caratterizzazione vegetazionale, ambientale:

**dott. naturalista Salvatore Mariano**

Corso Francia 113/c – 10093 Collegno (TO)

*cell 3488614693*

*m\_salvatore\_99@yahoo.it*

Studio di impatto viabilistico:

**NUS S.r.l.**

**Soluzione per la pianificazione urbana e territoriale**

**arch. Vincenzo Curti**

Via Thaon di Revel, 21 - 20159 MILANO

*tel 02.7600.5178 02.7602.4557 fax 02.9998.1164*

*nus@nus.mi.it*

Relazione di compatibilità acustica:

**Studio MRG**

**ing. Marco Gamarra**

Via Borgaro 105 - 10149 Torino

Via M. A. Vibò 68 - 10147 TORINO

*tel 011.1971.28.83 fax 178.222.63.55*

*www.studiomrg.it info@studiomrg.it*

Redazione delle simulazioni del progetto  
e degli inserimenti paesaggistici:

**STUDIO A.S. ARCHITETTI ASSOCIATI**

**arch. E. Astegiano, arch. R. Conti,**

**arch. F. Morgando**

Via Madama Cristina, 97 - 10126 TORINO

*tel. 011 6699477 - 6690754 - fax 657331*

*http://www.studioas.it studioas@studioas.it*

# SOMMARIO

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### 1 Descrizione della variante

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

1b Contenuti e motivazioni generali

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

1d Valutazione geologica e geotecnica

### 2 Elenco puntuale delle modifiche

2a Relazione illustrativa

2b Norme Tecniche di Attuazione

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

2d Elaborati cartografici

## MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

1 Relazione illustrativa

2 Modifiche alle norme tecniche di attuazione – *luogo di progetto* “il territorio agricolo”

3 Modifiche all’elaborato “Servizi di progetto – Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2

4 Modifiche cartografiche

pagina non scritta

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

pagina non scritta

## 1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

### 1a – premessa – dati P.R.G.C. vigente e Varianti precedenti e Strumenti Urbanistici Esecutivi

Con riferimento allo strumento urbanistico generale e successive Varianti:

Il Comune di Collegno:

- è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) approvato con D.G.R.P. n. 10-9436 del 26.05.2003;
- con deliberazione del C.C. n. 92 del 18.09.2003 e successiva n. 93 del 18.09.2003 ha apportato alcune correzioni alle Norme Tecniche di Attuazione ed ha preso atto delle modifiche apportate “ex officio” dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 10-9436 del 26.05.2003, mediante la procedura dell’art. 17, comma 8, della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- con deliberazione del C.C. n. 7 del 25/02/2004 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n.1 al P.R.G.C., relativo a modifiche della viabilità, mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- con deliberazione del C.C. n. 45 del 21/04/2004 ha approvato la variante urbanistica inerente lo spostamento dell’area camper in corso Pastrengo ai sensi dell’art.17 commi 8 e 9 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- con deliberazione del C.C. n. 47 del 23/03/2005 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n. 2 al P.R.G.C., relativo alla modifiche delle norme tecniche di attuazione, mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- con deliberazione del C.C. n. 136 del 27/10/2005 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n. 3 al P.R.G.C., relativo all’individuazione di impianto tecnologico in ambito normativo “Il Parco Agronaturale della Dora” connesso alla rifunzionalizzazione della centrale idroelettrica “Salto 3”, mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.;

- con deliberazione del C.C. n. 158 del 15/12/2005 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n. 4 al P.R.G.C., mediante la procedura dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- con deliberazioni del C.C. rispettivamente n. 5 del 19/01/2006 e n. 24 del 28/02/2006 ha assunto la Variante al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive per l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita in zona "Cascina Canonica";
- deliberazione C.C. n. 111 del 09/11/2006 relativa all'approvazione del progetto definitivo di variante n. 5, parziale, al P.R.G.C., mediante la procedura dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- deliberazione C.C. n. 112 del 09/11/2006 relativa alla presa d'atto del verbale della conferenza di servizi del 12/09/2006 ed all'approvazione della variante al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive – Società SAIT Abrasivi – per la ridefinizione del comparto di intervento facente parte dell'area di riordino e completamento infrastrutturale del P.I.P.;
- deliberazione C.C. n° 127 del 20/12/2006 relativa all'approvazione del progetto definitivo di variante n° 7, parziale, relativa al recepimento del progetto provinciale per la nuova viabilità di collegamento "v.le Certosa - Ponte sulla Dora - tangenziale" e riassetto del comparto della grande struttura di vendita in zona Cascina Canonica;
- deliberazione del C.C. n° 74 del 21/06/2007 di approvazione del Documento Programmatico finalizzato alla formazione ed approvazione della Variante Strutturale n. 9 al P.R.G.C. vigente (dal titolo "*Documento Programmatico, finalizzato alla successiva redazione di una Variante Strutturale al P.R.G.C. relativa all'ampliamento dell'area industriale di questo Comune, sita tra la tangenziale nord e la ex S.S. 24 – ex art. 31 ter, comma 2 L.R. 56/77 e s.m.i.*");
- deliberazione C.C. n° 88 del 24/07/2007 relativa all'approvazione del progetto definitivo di variante n° 8, parziale, riguardante "Indirizzi generali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa ai sensi del D.Lgs. 114/1998 -

Adeguamento del Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 29, comma 3, dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 e s.m.i.”.

- deliberazione del C.C. n. 89 del 24/07/2007 di adozione del progetto definitivo del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica “Area ELBI” con contestuale variante n. 6, strutturale al P.R.G.C., mediante la procedura dell'art. 40, comma 6, della L.R. 56/77 e s.m.i.. I documenti in oggetto sono stati approvati dalla Regione Piemonte con D.G.R. n 57 – 8117 in data 28.1.2008. con modifiche “ex officio” ai sensi dell'art.15, comma 11, della Legge Regionale 5.12.1977 n.56;
- deliberazione C.C. n. 94 del 24/07/2008 di approvazione del progetto definitivo di variante parziale n. 10 al P.R.G.C., mediante la procedura dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i., relativa all'attuazione del comparto B del Piano Particolareggiato “Area Centrale.

## 1b – Contenuti e motivazioni generali

Il P.R.G. del Comune di Collegno, approvato con D.G.R. 10-9436 del 26 maggio 2003, assume quale proprio contenuto l'individuazione di *diversi luoghi per la città* che descrive qualitativamente e per i quali, attraverso una scheda normativa, indica le previsioni di piano.

L'ambito normativo oggetto della variante, è classificato "*i luoghi dell'agricoltura*"<sup>1</sup> e pertanto non è compatibile con la rilocalizzazione di PRIMA INDUSTRIE S.p.A., in quanto *questa destinazione si riferisce all'attività agricola, zootecnica e forestale; si riferisce quindi a campi coltivati, colture florovivaistiche, colture orticole, boschi, pascoli, fabbricati annessi alla lavorazione della terra e all'allevamento zootecnico e case afferenti all'attività.*

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

Il Comune di Collegno, con deliberazione del C.C. n. 74 del 21/06/2007, ha approvato il Documento Programmatico per la formazione ed approvazione della Variante Strutturale n. 9 al P.R.G.C. vigente (dal titolo "*Documento Programmatico, finalizzato alla successiva redazione di una Variante Strutturale al P.R.G.C. relativa all'ampliamento dell'area industriale, sita tra la tangenziale nord e la ex S.S. 24 – ex art. 31 ter, comma 2 L.R. 56/77 e s.m.i.*").

L'ampliamento industriale dovrà avere le caratteristiche di un'A.P.E.A. - Area Industriale Ecologicamente Attrezzata, quindi con elevati requisiti di qualità ambientale dell'insediamento ed elevate prestazioni ambientali delle imprese insediate.

---

<sup>1</sup> Art. 8 *Ambiti normativi*

– ***I luoghi dell'agricoltura*** individua quei luoghi del territorio agricolo e del parco ove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro agricolo. Destinazione principale l'agricoltura. Sono compatibili con questa destinazione strutture ricettive, strutture di pubblico esercizio e di svago legate all'attività agrituristica e all'artigianato di servizio. Gli interventi sono realizzabili in ottemperanza all'articolo 25 della Legge Regionale 56/77 sulla Tutela ed uso del suolo e secondo i parametri definiti nella specifica scheda normativa.

*In questo ambito sono presenti:*

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

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

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

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

L'ambito è stato inserito come progetto pilota di A.P.E.A. nel P.T.I. METROMONTANO - PROGRAMMA TERRITORIALE INTEGRATO (Regione Piemonte – Bando Programmi Territoriali Integrati 2006-2008 - 2° Fase Programma Operativo), di cui graduatoria è stata approvata il 17 novembre 2008 ed al P.T.I. in questione è stato assegnato un finanziamento di 5 milioni di euro.

Nello stesso periodo, la Società PRIMA INDUSTRIE S.p.A., in data 10 luglio 2007 ha presentato allo Sportello Unico locale delle Attività Produttive (S.U.A.P.), ai sensi del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000, un progetto per la rilocalizzazione e l'ampliamento dell'attività industriale (oggi sita in Via Antonelli 32 a Collegno su un'area destinata a "*luoghi del lavoro*"), nell'ambito dove il Comune di Collegno ha avviato la Variante Strutturale n. 9, relativa all'ampliamento dell'area industriale.

Il Comune di Collegno con lettera Prot. n. 37143 del 19 luglio 2007, ha respinto in prima istanza la richiesta della Società PRIMA INDUSTRIE S.p.A., a causa della non conformità urbanistica dall'area dove veniva proposta la nuova localizzazione.

A seguito di questa nota di diniego la Società PRIMA INDUSTRIE S.p.A., ha perfezionato il progetto in base all'art. 5 del Dpr 447/98 chiedendo, l'attivazione della conferenza dei servizi, per apportare la variante al piano regolatore in funzione dell'intervento edilizio proposto dalla Società stessa.

Nelle Conferenze di Servizi del 13 settembre 2007, del 26 ottobre 2007 e del 22 ottobre 2007, la Società PRIMA INDUSTRIE S.p.A., ha presentato l'assetto progettuale dell'insediamento.

Le Conferenze di Servizi hanno posto particolare attenzione alle condizioni di fattibilità della rilocalizzazione della Società PRIMA INDUSTRIE S.p.A. nell'ambito che il comune intende trasformare, in relazione agli interventi infrastrutturali richiesti in anticipazione dell'assetto futuro dell'area, di compatibilità ambientale ed economica (da definire in sede del procedimento per l'approvazione della Variante connessa all'ampliamento industriale).

A tale scopo, la Conferenza di Servizi, decide di programmare specifici Tavoli di Lavoro per approfondire i rapporti del Progetto di PRIMA INDUSTRIE S.p.A con la Variante relativa all'ampliamento industriale.

La Conferenza di Servizi del 22 ottobre 2008 ha accolto favorevolmente, in linea di massima, la proposta di insediamento dell'azienda PRIMA INDUSTRIE S.p.A., rinviando l'espressione del parere definitivo, ai sensi dell'art. 5 Dpr 447/98 s.m.i., alla conferenza decisoria conclusiva, dove sarà presentato il Progetto Preliminare comprensivo di elaborati, relazioni, capitolati e computo metrici delle infrastrutture necessarie all'insediamento in oggetto e gli atti progettuali relativi alla variante urbanistica.

La Società PRIMA INDUSTRIE S.p.A., leader mondiale nella produzione di macchine taglio laser, ha compiuto a giugno 2007 trent'anni di attività.

L'azienda nasce come società di engineering, si sviluppa in diversi settori, la robotica di saldatura e di manipolazione ed infine negli anni novanta si specializza nella robotica laser, con una crescita piuttosto rilevante, entrando in borsa nel '99 ed oggi è tra i primi 5 costruttori di macchine laser nel mondo.

Le macchine laser, prodotte da PRIMA INDUSTRIE S.p.A., installate nel mondo sono circa 3000 su un migliaio di clienti, il fatturato consolidato del 2006 è stato di 148 milioni di euro, esportato per il 76% in più di 50 nazioni, gli investimenti in ricerca e sviluppo sono il 6% del fatturato tutti gli anni, quindi sono 9 milioni di euro.

La Società PRIMA INDUSTRIE S.p.A., ha sei stabilimenti produttivi, due in Italia, (Collegno, Moncalieri), due negli Stati Uniti e due in Cina con 600 dipendenti, 420 in Italia, 120 negli Stati Uniti, 60 in Europa, più di 200 dipendenti in Cina e nelle JV.

L'azienda, dal primo di luglio 2007 ha acquisito la Osai di Barone Canavese (TO), storica società elettronica produttrice di controlli numerici (l'ultima rimasta della galassia industriale hi-tech del mondo Olivetti), aumentando di circa 20 milioni di euro il giro d'affari e di circa 120 persone l'organico.

All'inizio del 2008 PRIMA INDUSTRIE S.p.A. ha acquisito anche l'azienda finlandese FINN-POWER Oy e da questa operazione è nato uno dei più grandi costruttori mondiali di macchine e sistemi per la lavorazione della lamiera.

PRIMA INDUSTRIE S.p.A. è sostanzialmente un'azienda di montaggio e collaudo, non produce i componenti delle proprie macchine ma li assembla caratterizzando il proprio prodotto come un'attività tecnico-logistica di conseguenza non generando rumore o altre forme di inquinamento ambientale tipiche di un'industria manifatturiera.

Infatti, le risorse umane sono per oltre l'80% laureati e diplomati con un'età media inferiore ai 35 anni, la maggior parte di esse è stata inserita negli ultimi 10 anni.

La presenza in America è considerevole il fatturato raggiunge i 65 milioni di dollari e l'attività nel settore elettronico, è simile a quella sviluppata nello stabilimento di Moncalieri.

Le filiali di vendita e di assistenza sono presenti in tutti i più importanti paesi europei, Germania, Inghilterra, Svezia, Spagna, Francia, nell'est Europa a Cracovia in Polonia e nel resto del mondo con sedi a Pechino, JV a Shanghai ed in Giappone.

Negli ultimi anni il fatturato è cresciuto di un tasso medio all'anno del 17%, nel 2006 la crescita è stata del 33%, e nel 2007 intorno al 15%.

L'esigenza di rilocalizzazione della Società PRIMA INDUSTRIE S.p.A., ha origine nell'incremento dei volumi produttivi, nella necessità di compattamento di unità produttive (attuali produzioni, centro di Ricerca & Sviluppo e direzionale) e nell'esigenza di presentare l'immagine di una Società operante sul mercato mondiale con un prodotto di alta tecnologia.

Un'ipotesi di rilocalizzazione e di ampliamento di PRIMA INDUSTRIE S.p.A., ha riguardato l'area ex Mandelli, area andata all'asta alcuni fa ed appartenente ad una società non interessata a cedere l'area con una destinazione industriale.

Il nuovo stabilimento di PRIMA INDUSTRIE S.p.A., nel suo complesso sarà costituito da:

- *edificio produttivo* di circa 12.000 mq, con una maglia strutturale di circa 20 x 10 metri, carro ponte e dotato di molta luce naturale;
- *tettoia* per il carico - scarico delle merci, spazi di manovra esterni di dimensione idonea alla movimentazione dei mezzi pesanti e delle merci;
- *palazzina uffici* di circa 7000 mq, collegata direttamente con l'area produttiva, articolata in grandi open spaces per i tecnici di produzione, gli uffici amministrativi e direzionali, atrio di rappresentanza, salone per incontri e conferenze ed al piano interrato uno spazio di circa 1.300 mq per archivi.
- blocco *servizi* con ampi spogliatoi vicino all'ingresso degli operai, grande mensa con cucina predisposta per cottura cibi freschi, zona separata con sale ristorazione per ospiti esterni;
- blocco per sala *demo* e sala *training* di circa 1.800 mq, nelle quali accogliere clienti provenienti da tutto il mondo per presentare i prodotti realizzati, tenere corsi di gestione, di utilizzo e di manutenzione dei prodotti stessi;
- blocco *impianti* di dimensioni adeguate, per l'accogliere l'installazione di tutti gli impianti tecnologici necessari, sia alla produzione del caldo e del freddo, che per l'alimentazione delle macchine di produzione.

Inoltre, particolare attenzione è stata posta alla progettazione delle *aree esterne di manovra, di parcheggio, delle aree verdi*, alla relazione con la *ex SS 24* ed all'immagine del manufatto, i cui tratti e caratteristiche, danno la possibilità di individuare le differenti funzioni collocate all'interno dell'involucro e svolte nelle differenti parti del complesso.

Questo risultato si è ottenuto mediante l'utilizzo di materiali capaci di comunicare efficienza, produttività e attenzione agli aspetti energetici e di inserimento paesaggistico dell'edificio.

PRIMA INDUSTRIE S.p.A. ha come priorità, nell'ambito di tali realizzazioni, la sostenibilità ambientale, l'efficienza energetica e la valorizzazione delle risorse umane ponendosi come candidata ideale nel posizionare tale progetto nell'area che il Comune di Collegno ha proposto come APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata).

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

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

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

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

Pertanto, gli aspetti della verifica di compatibilità acustica, trattati in apposita relazione tecnica allegata al presente documento di variante urbanistica, vengono recepiti in questa sede in maniera sintetica relativamente ai seguenti elementi fondamentali.

L'area di interesse risulta attualmente classificata nella classe III di destinazione d'uso del territorio (aree di tipo misto) nell'ambito della quale vengono inserite anche le aree agricole sulla base della normativa regionale vigente e dei criteri regionali per la classificazione acustica del territorio.

Al fine di assegnare una classe acustica maggiormente congrua all'area interessata dal progettato insediamento di PRIMA INDUSTRIE S.p.A., , si propone di assegnare all'area di futura pertinenza dello stabilimento di PRIMA INDUSTRIE S.p.A., la classe acustica V.

La classe acustica V prevede infatti la presenza di insediamenti produttivi con limitata presenza di abitazioni e, pertanto, corrisponde esattamente alle future caratteristiche della zona in oggetto.

Gli edifici presenti nella zona, peraltro, non costituiscono una unità territoriale omogenea tale da poter essere classificata come “a sé stante” poiché trattasi di edifici sparsi sul territorio.

L'assegnazione delle nuove classi acustiche deve essere eseguita, secondo la normativa vigente, senza l'introduzione di nuovi accostamenti critici tra classi non contigue.

Le caratteristiche del territorio unitamente alla scarsa presenza di abitazioni permettono di predisporre fasce cuscinetto tali da non introdurre nuovi accostamenti critici.

Poiché infine nell'ambito della zona denominata dal Comune di Collegno “Parco Agronaturale della Dora” sono presenti insediamenti produttivi di significativa estensione e sono ricomprese aree fortemente disomogenee (zone agricole, l'area fluviale, aree abitative, etc...) e tale area non è quindi classificata ai fini acustici come <<area particolarmente protetta>> non si ravvisano vincoli legati

alla definizione di “Parco Agronaturale della Dora” per la variazione della classificazione acustica in conformità con quanto previsto dalla variante urbanistica.

Per gli aspetti specialistici e di approfondimento relativi alla valutazione di compatibilità acustica si rimanda al documento allegato a firma dell’ing. Marco Gamarra dello Studio MRG, Via Borgaro 105, 10149 Torino – Via M.A. Vibò 68 10147 Torino.

## 1d Valutazione geologica e geotecnica

Per quanto riguarda l'analisi dell'assetto geologico, morfologico ed idrogeologico dell'area è stato redatto uno specifico studio che conferma l'attuale indicazione del PRGC.

Infatti, il profilo normativo vigente, classifica l'area oggetto di indagine, inserita nella **Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in Classe 1 a pericolosità assente e con nessuna prescrizione** e lo studio redatto conferma tale indicazione.

Dalla relazione geologica e geotecnica generale redatta a seguito della campagna di indagini conclusa a marzo 2007 risulta che non vi sono elementi pregiudizievoli alla realizzazione dell'impianto oggetto di analisi.

Le indagini condotte hanno consentito di ricostruire nel dettaglio l'assetto geologico, morfologico ed idrogeologico dell'area di previsto intervento e di giungere ad alcune considerazioni conclusive e ad i seguenti criteri operativi:

- sono state individuate due unità litotecniche principali di cui una molto superficiale, affiorante fino a c.ca -1,5 m dal p.c., limoso-argillosa-sabbiosa, al di sotto di un livello di materiale di riporto, e l'altra (ORIZZONTE GHIAIOSO) con prevalenza di ghiaie, ghiaie sabbiose e ciottoli;
- per la realizzazione del fabbricato si dovrà raggiungere quale sedime fondazionale l'ORIZZONTE GHIAIOSO affiorante a partire da una profondità media di 1,5 m dal p.c. e nell'ambito di tale orizzonte si potranno adottare fondazioni dirette a plinto o fondazioni continue nastriformi, applicando una pressione ammissibile sul terreno variabile, a seconda delle dimensioni fondazionali, da 240 kPa (2,4 kg/cm<sup>2</sup>) a 310kPa (3,1 kg/cm<sup>2</sup>);
- il rilievo piezometrico condotto all'interno dei fori penetrometrici e dei pozzetti mediante pala meccanica non ha evidenziato la presenza di una falda freatica, intesa come orizzonte acquifero continuo, fino alle profondità indagate e non si prevedono quindi interferenze con le strutture di fondazione. I dati di soggiacenza della falda freatica disponibili da PRGC mostrano una profondità media attestata a - 25 m dal p.c. e non si prevedono pertanto interferenze con le opere di fondazione superficiali e/o profonde;
- dalle analisi granulometriche si evince che il materasso ghiaioso affiorante a partire da -1,5 mt di profondità presenta buon scheletro grossolano (a luoghi con pezzature maggiori di 15÷20 cm di diametro), immersi in matrice prevalentemente sabbiosa - limosa che ascrive il materiale ad una classe di appartenenza A1a - A24.

Per gli aspetti specialistici e di approfondimento relativi alla valutazione di compatibilità geologica e geotecnica si rimanda al documento allegato a firma del dott. geol. Fabrizio Gola dello Studio GENOVESE & ASSOCIATI Via Camogli, 10 - 10134 Torino.

## 2. ELENCO PUNTUALE DELLE MODIFICHE

### 2a) Relazione illustrativa

Modifica del paragrafo 4.1 – Le schede normative

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

### 2b Norme Tecniche di Attuazione

*Scheda normativa "Il territorio agricolo"*

Modifica del Punto 5 – Le Relazioni

Modifica del Punto 6 – Ambiti normativi

Modifica del Punto 6.1 – Modalità di intervento

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

*Il territorio agricolo in Savonera*

Inserimento punto 11.2d della tabella – servizi artt. 21 e 22

## 2d Elaborati cartografici

Modifica dei seguenti elaborati cartografici:

### **1) Tavola n. 2.2**

Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e tutela ambientale – scala 1:5000

- Aggiornamento viabilità in progetto

### **2) Tavola n. 3.2**

Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e zone di rispetto – scala 1:5000

- Aggiornamento viabilità in progetto

### **3) Tavola n. 4.2**

Tavola dei servizi esistenti – scala 1:5000

- Aggiornamento viabilità in progetto

### **4) Tavola n. 5.2**

Tavola dei servizi in progetto – scala 1:5000

Aggiornamento della viabilità in progetto

- introduzione di un nuovo servizio denominato 11d dell'area di modificazione 2. Prima Industrie, per una superficie complessiva di mq 16.874,50

### **5) Tavola n. 6.1.2**

La città sotterranea: rete gas – scala 1:5000

- Aggiornamento della viabilità in progetto

### **6) Tavola n. 6.2.2**

La città sotterranea: rete energia elettrica – scala 1:5000

- Aggiornamento della viabilità in progetto

### **7) Tavola n. 6.3.2**

La città sotterranea: rete acquedotto – scala 1:5000

- Aggiornamento della viabilità in progetto

### **8) Tavola n. 6.4.2**

La città sotterranea: rete fognaria – scala 1:5000

- Aggiornamento della viabilità in progetto

### **9) Tavola n. 7.2**

Tavola di inquadramento normativo – scala 1:5000

- Aggiornamento della viabilità in progetto

- Inserimento del nuovo ambito denominato i luoghi della modificazione del tessuto urbano, contenente un'area di modificazione denominata 2. Prima Industrie

### **10) Tavola n. 8.N**

Tavola di inquadramento normativo – scala 1:2000

- Aggiornamento della viabilità in progetto
- Inserimento del nuovo ambito denominato i luoghi della modificazione del tessuto urbano, contenente un'area di modificazione denominata 2. Prima Industrie

### **11) Tavola n. 11.2**

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica

- Aggiornamento della viabilità in progetto
- Inserimento del nuovo ambito denominato i luoghi della modificazione del tessuto urbano, contenente un'area di modificazione denominata 2. Prima Industrie

### **12) Tavola n. 13**

Tavola di inquadramento normativo scala 1:6000

- Aggiornamento della viabilità in progetto
- Inserimento del nuovo ambito denominato i luoghi della modificazione del tessuto urbano, contenente un'area di modificazione denominata 2. Prima Industrie

### **13) Tavola n. 13.1**

Tavola della viabilità – scala 1:6000

- Aggiornamento della viabilità in progetto

### **14) Tavola n. 14.1**

Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC - scala 1: 6000

- Aggiornamento della viabilità in progetto

pagina non scritta

## **MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.**

pagina non scritta

## MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

### 1 Relazione illustrativa

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

## **4. Il progetto**

### **Premessa**

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

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

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

### **4.1 Le schede normative**

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

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

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

Le norme, e specificatamente le *relazioni*, che avvicinano lo sguardo, intercettando elementi di maggior dettaglio, prescrivono il tipo di attenzione da esercitare in caso di intervento, al fine del rispetto dei rapporti che il luogo intesse con l'intorno, al fine della valorizzazione delle singole potenzialità e di un progressivo e coordinato avvicinamento all'ipotesi di riqualificazione. Le *relazioni* traducono quindi gli obiettivi individuati in indirizzi specifici di intervento. Immagini di riferimenti architettonici possibili, ossia di soluzioni progettuali adottate in altri luoghi, riconducibili alla specifica situazione, o utili al fine di arricchirne l'interpretazione, affiancano le relazioni contribuendo così a mettere a confronto lo stato di fatto restituito dalle fotografie con possibili suggerimenti di prefigurazioni future.

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

All'interno di ogni scheda compaiono i differenti ambiti normativi: *case basse*, *case alte*, *case e lavoro*, *case alte su strada*, *palazzine*, *luoghi del lavoro*, *luoghi dell'agricoltura*, *case e corti del centro storico*, *servizi*, *aree di ricucitura*, *impianti tecnologici*, *aggetti*, *l'infrastruttura si fa architettura*, le *catenelle* e *i luoghi della modificazione del tessuto urbano* sono gli ambiti che descrivono qualitativamente i luoghi della città e indicano le previsioni di piano. Ciascun ambito normativo descrive lo specifico rapporto tra gli edifici e lo spazio pubblico della strada, definisce il

modo in cui i singoli manufatti si dispongono rispetto al tessuto, individua il modo in cui le case costruiscono l'affaccio su strada, indica la presenza di corte o giardino privato.

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

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

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

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

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

## 4.2 Il progetto di riqualificazione della città

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

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

Le catenelle si pongono quindi quali luoghi entro cui ridare significato agli spazi pubblici coinvolgendo gli spazi privati delle case; essi, colti anche nella loro dimensione più pubblica, potranno trasformarsi per contribuire alla riqualificazione dello spazio della strada e per sostenere la ridefinizione di una scena urbana che riproponga lo spazio della strada quale spazio condiviso e condivisibile. Costituisce quindi parte integrante di questa impostazione del lavoro un'attenta riflessione circa il diverso significato e valore assunto dalle aree a servizi, luoghi pubblici per definizione. Così, per rispondere all'esigenza di qualificare le aree a servizi come luoghi specifici, la cartografia e le norme di piano nominano e identificano tutti gli edifici pubblici, così come tutti gli spazi aperti che concorrono a soddisfare il fabbisogno a servizi della città. Ciascuno di essi presenta il proprio carattere, in grado di connotare diversamente i luoghi della città e di attribuire significato specifico all'articolazione dei percorsi e dello spazio urbano. Aree verdi o aree a servizi, diciture tradizionali della pianificazione urbanistica dal carattere indifferenziato, scompaiono perciò dal piano che, definendo ipotesi di progetto per gli spazi pubblici, li diversifica rendendoli riconoscibili. Il progetto di piano distingue quindi anche tra diverse possibili forme di giardino o parco. Si riconoscono i giardini attrezzati, ossia gli spazi urbani allestiti con piante ornamentali e attrezzature per il gioco e per lo svago, i prati alberati, ossia gli spazi urbani trattati a prato in cui siano messe a dimora specifiche specie arboree, o ancora i parchi attrezzati, dove tra alberi, viali e gazebo, si dispongono percorsi allestiti con attrezzature ginniche. Questi si affiancano alle piazze, al parco Dalla Chiesa, ai parcheggi alberati, all'ansa della Dora - momento urbano inserito all'interno del parco agronaturale - e in definitiva a tutti quei luoghi che offrono servizi qualitativi alla città - e definiscono un tessuto segnato da elementi qualificanti entro cui il progetto di piano articola i propri percorsi privilegiati.

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

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

L'abitudine alla cura, la disponibilità all'ascolto delle diverse tracce incompiute sedimentate sul territorio, costituisce parte integrante di un piano di riqualificazione anziché di espansione. L'attenzione si sposta alla pratica del costruire nel costruito e il progetto indaga quei luoghi della

città ora carenti di definizione cogliendoli come spazi dove dare forma al ripristino del tessuto e della scena urbana. Sono questi i luoghi individuati dall'ambito normativo le *aree di ricucitura*; esse identificano luoghi della città consolidata la cui riqualificazione si pone come strumento in grado di attivare e riattivare relazioni significative tra brani di città ora smagliati o segnati da un carattere di discontinuità. Intervenire con un progetto architettonico su questi luoghi di margine interno, rileggendone le vocazioni mediante un esercizio di attenzione che sappia cogliere le tensioni che li attraversano, significa porsi come obiettivo l'attribuzione loro di un senso urbano che coinvolge anche gli ambiti contigui.

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

### **4.3 Alcune scelte**

Alcuni approfondimenti del piano regolatore si discostano talvolta dalla consuetudine della pianificazione urbanistica, così come delineata in ottemperanza alla Legge Regionale e danno forma a intenti precisi individuati dal progetto di piano. La distanza rispetto ad un approccio tradizionale porta a collocare tali approfondimenti entro questo paragrafo riassuntivo.

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

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

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

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

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

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

Ultima, ma non meno importante modalità di attuazione degli interventi, è quella tramite permesso

di costruire convenzionato ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i., limitatamente a quelle schede normative in cui sono inserite *schede di progetto* (analitiche e grafiche) aventi il contenuto di Piani Particolareggiati ex art. 38 co. 2, 3, 4. In alternativa, è comunque possibile ricorrere a S.U.E.

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

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

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

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

Si sottolinea tuttavia come la destinazione *I luoghi del lavoro* non possa essere considerata genericamente come una destinazione "mista" che prefigura la completa indifferenza tra le attività produttive, commerciale, terziaria e direzionale: infatti, sono proprio le norme qualitative di

compatibilità ambientale tra le diverse attività, e soprattutto nei confronti della residenza, a dare regole precise alla localizzazione delle diverse attività, pur non essendo la loro localizzazione regolata da norme quantitative, se non all'interno dell'area I bordi della città e le aree di via De Amicis.

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

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

La maggiore dotazione di aree al servizio del lavoro permette di preservare e rafforzare la dimensione di *Collegno città del lavoro*, attraverso una attribuzione di qualità e specificazione tipica per ogni ambito di insediamento: nell'ambito *la città dell'industria* i servizi individuati e nominati contribuiscono a realizzare un brano di città che dia risposta sia alle esigenze della produzione, sia alle esigenze dei lavoratori; nell'ambito de *l'industria in città* i servizi individuati e nominati realizzano un maggior grado di integrazione tra il lavorare e l'abitare articolando le funzioni alfine di permettere lo scambio e la contaminazione di esperienze tra le diverse attività produttive e i diversi modi di abitare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tali riflessioni conducono perciò a delineare un'ipotesi di intervento che dia risposta al problema casa in maniera diversificata: si affiancano così a modesti interventi di nuova edificazione dislocati in differenti parti della città costruita, sia una strategia di razionalizzazione d'uso del patrimonio pubblico esistente - volta a ridimensionare la superficie delle abitazioni in ragione delle modificate esigenze abitative, e a ridistribuire in modo più coerente le famiglie rispetto alle dimensioni e tipologia degli alloggi- sia una politica di intervento mirata al recupero e all'acquisizione da parte dell'Ente pubblico di quote dell'ingente patrimonio residenziale interno alla città ora non occupato o sottoutilizzato. Si delinea così la possibilità di incrementare il patrimonio di edilizia pubblica sovvenzionata a disposizione dell'Amministrazione, che potrà provvedere a concederla in affitto a prezzi di locazione controllati.

Un'ulteriore quota di edilizia sovvenzionata in affitto sarà invece garantita in ragione della facoltà per i privati di proporre all'Amministrazione interventi di edilizia convenzionata ai sensi dell'art.7 della Legge 10/77, ovvero ai sensi dell'art. 32 della Legge 457/78. In tal caso, la convenzione dovrà prevedere l'impegno, da parte del privato, a locare una quota pari al 5 % della superficie lorda di pavimento destinata a case dall'intervento richiesto, a soggetti individuati da parte del Comune.

Inoltre la dislocazione dell'edilizia pubblica all'interno dell'intera città in aree già dotate di infrastrutture e servizi e non automaticamente riconoscibili come "*luoghi delle case popolari*" consentirà di incentivare lo scambio e l'integrazione.

Le scelte sopra esposte relative alla nuova dicitura della destinazione d'uso *i luoghi del lavoro*, all'introduzione di una dismissione diversificata a servizi per i diversi ambiti normativi *le case* e alle modalità di risposta all'esigenza di edilizia residenziale pubblica, si pongono tutte come premesse necessarie agli approfondimenti, esposti nei successivi paragrafi, relativi alla capacità insediativa teorica, alla verifica della dotazione a servizi per l'intero territorio comunale così come alla verifica del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica per i prossimi dieci anni.

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

L'analisi dell'andamento sociodemografico descrive una popolazione in cui la composizione della famiglia si è radicalmente modificata, l'età media della popolazione è cresciuta e sono cambiati i rapporti interni alla famiglia stessa.

Allo stesso modo si sono modificati i modi di vivere all'interno dell'alloggio e le esigenze espresse rispetto ad una migliore condizione dell'abitare si traducono in un maggiore spazio individuale abitabile e in un maggiore numero di vani per abitante.

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

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

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

Pertanto:

- superficie lorda di pavimento residenziale realizzata al 1995: mq. 1.879.529 (5.638.588 mc)
- superficie lorda di pavimento residenziale realizzata tra il 1995 tra il 1998: mq 33.000 (slp concessionata: 81.168 mq, slp ancora in fase di realizzazione: mq 48.168)

- superficie lorda di pavimento non occupata al 1998: mq 82.000 corrispondenti a 1204 abitazioni
- abitanti residenti al luglio 1998: 47.798

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

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

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

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

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

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

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

Al valore così ottenuto sono stati aggiunti:

- gli abitanti derivanti dalla capacità insediativa residua teorica prodotta da interventi derivanti da strumento urbanistico esecutivo già approvato o in fase di approvazione in attuazione del Piano Regolatore del 1993 (3.093 abitanti)
- gli abitanti derivanti dagli interventi previsti dalla Variante "I bordi della città e le aree di via De Amicis" (delibera di C.C. del 29.10.98. n. 21) comprendente gli ambiti normativi *case basse, case alte, case alte su strada e aree di ricucitura* (1.243 abitanti)
- gli abitanti derivanti dalla capacità insediativa indotta dal recupero abitativo dei sottotetti (Legge Regionale 6 agosto 1998, n. 21); è stato considerata la superficie coperta delle case con

sottotetti eventualmente riutilizzabili (pari a circa 200.000 mq) e di questa è stato considerato il 10 % di superficie lorda di pavimento come effettivamente recuperabile. Il valore ottenuto (20.000 mq) è stato diviso per l'indice abitativo di 38,3 mq/ab ottenendo gli abitanti insediabili (522 abitanti).

- gli abitanti previsti dalla riconversione, nell'ambito urbano De Amicis, delle aree ELBI - MESSER da industriale a residenziale / commerciale / terziario (554 abitanti)

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

interventi	Mq slp		Abitanti	
Interventi realizzati e in realizzazione al 1998	1.960.697		51.193	
<b>Totale parziale</b>	<b>1.960.697</b>		<b>51.193</b>	
Pec Pogdora/Vandalino Prat.ed.408/98 Sf=mq 1.082 - mc 4328-16 alloggi	1.442		38	
Pec Pogdora/Crimea Prat.ed. 340/98 Sf=mq 2.080 - mc8323 - 31 alloggi	2.774		72	
Pec via Crimea 11,13 Prat.ed.468/98; C.C. 27.05.97, n. 77 Sf = mq 1.825 - mc 7252 - 24 alloggi	2.417		63	
Pec via della Croce Prat. ed. 491/98 Sf= mq 11.202 - mc 28.005 - 104 alloggi	9.333		244	
Pec via F.lli Villani 27 Prat.ed.224/98 Sf = mq 1.146 - mc 4497 - 15 alloggi	1.499		39	
Pec via Leopardi C.C. 14.11.96, n. 150 Sf = mq 92.300- mc140.416 di cui già realizzati mc 70.208 - 328 alloggi (164 alloggi ERPS già realizzati)	23.402		611	
P.P. area centrale C.C. 5.9.97, n. 125 Sf = mq 132.508- mc275.640 di cui già realizzati mc 20.316 -1021 alloggi (88 alloggi ERPS già realizzati)	85.108		2.222	
<b>Totale parziale</b>	<b>125.975 -7.500 * = 118.475</b>		<b>3.289-196* = 3093</b>	
I bordi della città e le aree di via De Amicis case basse Sf = mq 41.704	33.363		871	
I bordi della città e le aree di via De Amicis case alte e case alte su strada Sf = mq 7702	9.242		241	
I bordi della città e le aree di via De Amicis - area di ricucitura Sf = mq. 20941 ERPS	5.000		131	
I bordi della città e le aree di via De Amicis – P.P. – area di modificazione 1. Fermi-Elbi	21.205		554	
<b>Totale parziale</b>	<b>68.810</b>		<b>1.797</b>	
Recupero abitativo dei sottotetti	20.000		522	
<b>Totale parziale</b>	<b>20.000</b>		<b>522</b>	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>2.167.982</b>		<b>56.605</b>	

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

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

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

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

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

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

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

Interventi	mq	abitanti
Area di ricucitura di via Messina ERPS	2.400	63
Case alte	13.475	352
Case alte via antica di Rivoli – ERPS -	2.700	70
Case alte su strada	111	3
Case alte su strada di corso Francia	32.738	855
Case basse	9.176	240
Case basse di Savonera	1.195	32
Case e lavoro	28.799	752
Case e lavoro della catenella di via Galvani	3.111	81
Case su strada	10.093	263
Palazzine	15.510	405
Le case e le corti del centro storico	4.458	116
<b>I luoghi della modificazione del tessuto urbano</b>	<b>21.205</b>	<b>554</b>
<b>Totale</b>	<b>144.971</b>	<b>3.786</b>
<b>Totale generale</b>	<b>2.146.777+144.971=</b> <b>2.291.748</b>	<b>56.051+3.786=</b> <b>59.837</b>

Interventi	Superfici mq	abitanti
Interventi realizzati e in fase di realizzazione al 1998	1.960.697	51.193
Interventi derivanti da strumenti urbanistici in corso di Attuazione (Pec) e dal piano particolareggiato dell'area Centrale di Collegno	118.475	3093
Interventi derivanti dalla variante in anticipazione di Piano "I bordi della città e le aree di via De Amicis"	47.605	1.243
Recupero abitativo dei sottotetti	20.000	522
Interventi previsti dal piano	<b>144.971</b>	<b>3.786</b>
<b>Totale</b>	<b>2.291.748</b>	<b>59.837</b>

La capacità insediativa teorica prevista dal piano è pertanto di **59.837** abitanti

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

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

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

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

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

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

Tuttavia una riflessione circa i costi raggiunti oramai dall'edilizia convenzionata (paragonabili a quelli dell'edilizia libera) e la volontà di rispondere alla reale necessità di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata in affitto garantendo il diritto alla casa ai soggetti socialmente deboli, conducono a fare più precise valutazioni relative alla consistenza dell'attuale patrimonio edilizio associando a questo i dati relativi al fabbisogno di edilizia pubblica indotto da fenomeni diversi. Infatti il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica attuale è riconducibile da una parte al bisogno pregresso che ancora resta insoddisfatto, dall'altra alla necessaria risposta al fabbisogno di edilizia residenziale pubblica indotto dalla presenza di nuove aree destinate ad insediamenti produttivi, artigianali e commerciali da prevedersi in conformità all'art. 41 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela e uso del suolo". Inoltre è necessario considerare il fenomeno migratorio che in questi anni sta investendo in modo determinante il nostro paese e che sta trovando una parziale formalizzazione e riconoscimento attraverso la Legge 6 marzo 1998, n. 40 "Disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero" e il D.P.R. 5 agosto 1998 "Approvazione del documento programmatico relativo alla politica dell'immigrazione e degli stranieri nel territorio dello Stato, a norma dell'art. 3 della legge 6 marzo 1998, n. 40".

Tali valutazioni possono essere così sintetizzate:

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

- **Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica del Comune di Collegno**

Al 1998 ammonta a 920.000 mc così ripartiti:

Edilizia agevolata e convenzionata art. 7-8

(diritto di superficie area e proprietà alloggi - proprietà area e alloggi):	mc	471.000
Edilizia sovvenzionata (alloggi in affitto):	mc	449.000

Di questi:

- a. 35.000 mc sono stati realizzati nei primi anni del novecento al villaggio Leumann
- b. 219.000 mc sono stati realizzati prima del 1977 e corrispondono per lo più agli interventi:
  - in via De Gasperi e in piazza Pablo Neruda (107.000 mc di edilizia sovvenzionata) nel quartiere Santa Maria
  - in piazza Che Guevara (47.000 mc di edilizia sovvenzionata), in via Di Vittorio (50.000 mc di edilizia agevolata), in via Alpignano (mc 15.000 di edilizia sovvenzionata) nel quartiere Borgonuovo;
- c. 415.000 mc, per 5.390 vani, sono stati realizzati tra il 1977 e il 1985; fanno parte di questo periodo in particolare:
  - gli interventi in via Alpignano, via Parri, piazza Che Guevara, via Di Vittorio (114.00 mc di cui 53.000 mc di sovvenzionata e 61.00 di edilizia agevolata) nel quartiere Borgonuovo,
  - gli interventi nel quartiere di Oltredora (285.000 mc di cui 192.000 di sovvenzionata e 93.000 di agevolata);
  - 16.000 mc di edilizia agevolata in viale Papa Giovanni nel quartiere Santa Maria
- d. 159.000 tra l'88 e il '95 in edilizia agevolata, di cui:
  - 85.000 mc di edilizia agevolata nelle vie Parri, strada Antica di Rivoli, Alpignano nel quartiere Borgonuovo
  - 58.000 mc in via Villa Cristina nel quartiere di Savonera
  - 12.000 mc di edilizia agevolata in via della Croce nel quartiere di Oltredora
  - 4.000 mc di edilizia agevolata in viale Papa Giovanni nel quartiere Santa Maria

Allo stato attuale su 1423 alloggi di edilizia economica popolare:

- n. 763 alloggi sono di proprietà del comune di Torino: n. 659 alloggi legge 25/80 in via Allegrì, via Della Croce, viale Partigiani; n. 104 alloggi in via Amendola, via Parri, via Portalupi inseriti nel piano vendite regionali
- n. 115 di proprietà del Comune di Collegno con gestione ATC (villaggio Leumann),
- n. 3 di proprietà del Comune di Collegno con gestione propria (via De Amicis, via martiri XXX Aprile, via Bolzano),
- n. 427 di proprietà dell'ATC inseriti nel piano vendite regionali (case di Corso Kennedy, Piazza Che Guevara, via Di Vittorio, Piazza Neruda, via De Gasperi, Via Curiel)

- n. 115 di proprietà del CIT inseriti nel piano vendite regionali (via Parri).

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

Attualmente sono infine in fase di realizzazione:

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

- I dati relativi al patrimonio di edilizia residenziale pubblica forniti dall'ATC di Torino, che gestisce gran parte del patrimonio immobiliare pubblico di Collegno, forniscono informazioni utili sulle modalità di occupazione degli alloggi e sulla loro tipologia. In particolare emerge che:
  - il 43% delle famiglie alloggiate sono composte da una o due persone, il 21% sono composte da tre persone, il 26% da quattro e il 10% da più di quattro persone con una prevalenza evidente dunque dei nuclei piccoli
  - dei 1056 alloggi dell'Istituto Autonomo Case Popolari attualmente disponibili, il 14,8% sono alloggi di grandezza compresa fra i 30 e i 50 mq (157 alloggi), il 41,9% fra i 51 e i 70 (443 alloggi), il 39,9% fra i 71 e 100 mq (422 alloggi) il 3,2% fra i 101 e i 113 mq (34 alloggi).

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

## **2. Fabbisogno abitativo pregresso di edilizia residenziale pubblica**

- L'analisi delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di edilizia pubblica sovvenzionata  
Le graduatorie comunali per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata sono costruite a partire dalle graduatorie relative a sfratti, gravi condizioni abitative e situazioni socialmente gravi e forniscono i dati sull'emergenza abitativa e

informazioni utili sulla composizione della famiglia (Relazione sulla situazione abitativa di Collegno, Ufficio casa della Città di Collegno).

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

Nel 1998 sono state soddisfatte solo 8 domande, di cui solo 2 in Edilizia sovvenzionata lasciando una domanda insoddisfatta di **128 famiglie**: 53 famiglie (il 42%) composte da un unico membro e 74 famiglie (il 55%) composte da più persone. A questa domanda, attribuendo una dimensione media agli alloggi che consideri le differenti superfici abitative necessarie per le famiglie composte da una sola persona e quelle necessarie per le famiglie più numerose, corrisponde un'esigenza di Edilizia Residenziale Pubblica sovvenzionata pari a circa **mq 7680**.

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

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

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

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

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

L'incremento occupazionale indotto dalle nuove aree di insediamento produttivo previste dal piano lungo la statale 24 e a completamento delle aree di via De Amicis per una superficie lorda di pavimento complessiva di 280.000 mq

L'analisi delle richieste pervenute al comune per nuovi insediamenti, che deriverebbe dall'attuazione completa degli interventi previsti e dalle previsioni di incremento occupazionale prospettate dalle singole aziende, ha permesso di valutare l'incremento teorico occupazionale in circa 500 nuovi addetti mentre sono circa 800 gli addetti di aziende che intendono rilocalizzarsi da altro comune; di questi ultimi è ipotizzabile che una quota pari al 20%, equivalente a 160 addetti - con le relative famiglie - intenda trasferirsi all'interno del comune di Collegno.

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

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

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

Allo stesso modo è in incremento, anche se il dato non è facilmente quantificabile, il lavoro autonomo legato al settore industriale che trova espressione nella diffusione delle forme di subappalto di intere frange del processo produttivo a cooperative che lavorano a prezzi competitivi generalmente agendo sulla riduzione del costo del lavoro.

Il confronto inoltre fra i salari e i valori di reddito previsti dal decreto della Giunta regionale n. 16-25712 per l'accesso alle graduatorie di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, evidenzia come i livelli contrattuali nell'industria, corrispondenti al terzo e quarto livello metalmeccanico, rientrino per reddito nei limiti di tali valori. Spostando lo sguardo dal settore industriale alle attività commerciali e di servizio, diventa maggiormente incidente la percentuale di forme di lavoro povero, lavoro non tradizionale e di forme di lavoro precario.

Questa situazione generalizzata che vede il mondo del lavoro sempre più orientato alla definizione di forme contrattuali flessibili li - ossia a sancire in definitiva il tramonto delle

assunzioni a tempo indeterminato - restituisce il quadro con cui la pianificazione deve confrontarsi al fine di rispondere in maniera adeguata alle previsioni di legge.

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

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

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

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

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

per le politiche migratorie destinate a finanziare tali politiche coprendo anche le opere di risanamento igienico-sanitario di alloggi di proprietà comunale. Ciò permette di immaginare nelle aree metropolitane il formarsi di una nuova domanda a cui i comuni dovranno necessariamente rispondere anche adeguando gli alloggi ai reali modi di vita dei nuovi residenti.

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

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

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

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

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

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

Di fatto la superficie lorda complessiva prevista dal piano si pone perlopiù come risultato di una complessiva saturazione degli indici previsti per i tessuti consolidati, che riconfermano quando non

abbassano, gli indici attuali. Il nuovo piano regolatore definisce infatti un progetto di riqualificazione anziché di espansione.

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

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

<b>Interventi già in previsione</b>	<b>Tipologia dell'intervento</b>	<b>Mq (slp)</b>	<b>alloggi</b>
Via Martiri di Belfiore 7/A	Recupero edificio esistente in centro storico	594	10
Area Centrale - Ex Fis	Nuova edificazione	3.740	42
Piazza Martiri della Libertà	Recupero edificio esistente in centro storico	415	6
<b>Totale</b>		<b>4.749</b>	<b>58</b>
<b>Interventi in progetto</b>			
Via Oberdan (ex poliambulatorio)	Recupero edificio	1.799	30
Area di ricucitura di Via De Amicis (area Mandelli)	Nuova edificazione	5.000	83
Recupero dell'edificio di via Martiri XXX Aprile, 57	Recupero edificio esistente in centro storico	615	6
Area di ricucitura di Via Messina	Nuova edificazione	2.400	40
Case alte via antica di Rivoli	Nuova edificazione	2.700	45
<b>Totale</b>		<b>12.514</b>	<b>204</b>
<b>Totale generale</b>		<b>17.263</b>	<b>262</b>

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

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

servizi, che risponde all'esigenza di attuare politiche eque a fronte di possibilità di rendita differenziate.

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

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

##### Aree a servizi articolo 21

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

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

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

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

\*\* Nel calcolo della effettiva dotazione a servizi a scala sovracomunale sono state considerate solo le aree di proprietà comunale anche per ciò che riguarda il Parco della Dora. La differenza tra il valore così ottenuto, pari a 5,71 mq/ab, e il valore previsto dal vigente piano regolatore, pari a 68 mq/ab, è quindi da imputarsi al fatto che tale strumento, inserendo nel calcolo la superficie agricola del parco, pari a 3.132.062 mq, innalzava considerevolmente la effettiva dotazione, presumendo una poco probabile acquisizione pubblica dei fondi agricoli.

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

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

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

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

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

## Scheda riepilogativa degli interventi

aree normative	Sup. fondiaria mq	Sup. fondiaria occupata mq	SLP esistente mq	Indice Mq/mq	SLP prevista mq	% servizi	Sup. a servizi da reperire mq
<b>luoghi del lavoro</b>							
<i>riordino</i>							
via De Amicis	336.935,00	343.296,00	164.823,00	1,20	404.322,00	0,80	330.246,00
Via Rosa Luxemburg	137.319,00	137.319,00	68.441,55	0,80	109.855,00	0,80	87.884,00
Ex ricovero Savonera	41.000,00	41.000,00	18.000,00	0,50	20.500,00	0,80	16.400,00
Terracorta - Leumann	34.476,00	34.476,00	24.600,00		24.600,00	0,80	19.680,00
Santa Maria Regina Margherita	48.205,00	48.205,00	29.887,10	1,20	57.846,00	0,80	46.276,80
L'ansa della Dora	11.309,00	11.309,00	9.047,00		11.309,00	0,80	9.047,00
Savonera	54.933,00	9.982,00	11987,00	1,20	65.920,00	0,80	52.735,00
Cascina Gay	28.690,00	2.532,00	2728,00	0,4	11.476,00	0,80	9.180,80
Cascina Gay- A. d. P.	39.903,00	15.462,00	15462,00				16.404,00
<b>Totale parziale</b>	<b>732.770,00</b>	<b>643.581,00</b>	<b>344.975,65</b>		<b>705.828,00</b>		<b>587.853,60</b>
Variante 10*	30.212,00	30.212,00	3.551,00	0,48	14.607,00		9.721,00
Piano degli insediamenti produttivi, statale 24*	120.899,00	79.879,00	54.404,00		81.716,00		6.192,00
<b>Totale parziale</b>	<b>883.881,00</b>	<b>753.672,00</b>	<b>402.930,65</b>		<b>802.151,00</b>		<b>603.766,60</b>
<i>nuovo impianto</i>							
via De Amicis	141.339,00			0,80	113.071,20	1,00	113.071,20
Area di ricucitura Mandelli	9.375,00			0,80	7.500,00	1,00	7.500,00
Area Cascina Canonica	55.857,00				33.000,00		110.920,00
Piano degli insediamenti produttivi, statale 24*	284.457,00				171.068,00		105.540,00
<b>Totale parziale</b>	<b>491.028,00</b>				<b>324.639,20</b>		<b>337.031,20</b>
P.P. area di modificazione I.Fermi-Elbi	14.265,00		38.789,00		20.881,00	1,00	20.881,00
P. C. C. area di modificazione 2. Prima Industrie	35.476,80				26.607,60	0,63	16.874,50
<b>Totale generale</b>	<del>1.389.174,00</del> <b>1.424.650,80</b>	753.672,00	441.719,65		<del>1.147.671,20</del> <b>1.174.278,80</b>		<del>961.678,80</del> <b>978.553,30</b>

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

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

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

Pertanto i servizi necessari sono:

	Servizi art.21	Servizi art. 22*
Abitanti (n. 59.837)	<b>1.735.273 mq</b> 29 mq/ab	<b>1.196.740 mq</b> 20 mq/ab
Luoghi del lavoro esistenti (slp prevista mq 853.061)	637.706,60 mq	
Luoghi del lavoro previsti dal nuovo P.R.G.C. (slp prevista mq 162.852)	240.772,00 mq	
Luoghi del lavoro previsti dal P.P. – area di modificazione 1.Fermi-Elbi (slp prevista mq 20.881)	<b>20.881 mq</b>	
Luoghi del lavoro previsti dal P.C. C. – area di modificazione 2. Prima Industrie (slp prevista mq 26.607,60)	<b>16.874,50 mq</b>	
Piano degli Insediamenti produttivi	105.540 mq	
<b>Totale servizi art. 21</b>	<b>2.758.172 mq</b> <b>2.775.046,50 mq</b>	<b>1.196.740 mq</b>
<b>Totale servizi da reperire art. 21 e 22</b>		<b>3.954.912 mq</b> <b>3.971.786,50 mq</b>

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

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

Calcolo della dotazione a servizi prevista ed individuata dal piano

Aree a servizi articolo 21

	abitanti previsti	istruzioni e di base	mq/ab	attr. Int. comune	mq/ab	spazi pubblici	mq/ab	parcheeggi pubblici	mq/ab	tot. Servizi	tot. mq/ab	
centro storico	2.158			19.123	8,86	84.410	39,11	45.892	21,27	149.425	69,24	
certosa				5.551		303.497		5.873		314.881		
oltredora	5.482		19.455	3,55	15.500	2,83	120.367	21,96	20.884	3,81	176.206	32,14
borgonuovo	5.422		23.247	4,29	5.446	1,00	239.240	44,12	14.071	2,60	282.004	52,01
leumann terracorta	10.548		15.955	1,51	12.493	1,18	32.195	3,05	3.759	0,36	64.402	6,11
case alte su strada di corso Francia		600							1.800	3,00		1.800
santa maria regina margh.	22.740		43.891	1,93	24.479	1,08	142.895	6,28	70.298	3,09	281.563	12,38
case alte su strada di corso Francia		433							1.299	3,00		1.299
de amicis	1.797				77.873	43,34	104.028	57,89	90.376	50,29	272.277	151,52
rosa luxemburg						8.108		17.770			25.878	
paradiso	9.209		29.101	3,16	14.125	1,53	182.096	19,77	54.052	5,87	279.374	30,34
case alte su strada di corso Francia		466							1.398	3,00		1.398
savonera	1.959		5.196	2,65	11.089	5,50	130.340	66,69	2.839	1,45	149.464	76,46
terr. Agricolo					18.077		73.118		37.802		128.997	
							82.770,50		45.024		145.871,50	
parco agronaturale					83.614		315.098		3.002		401.714	
campo volo							133.083				133.083	
pip					14.942		76.757		35.687		127.386	
recupero sottotetti	522											
<b>totale</b>	<b>59.837</b>		<b>136.845</b>	<b>2,31</b>	<b>304.222</b>	<b>5,08</b>	<b>1.949.181</b>	<b>32,57</b>	<b>402.305</b>	<b>6,72</b>	<b>2.786.654</b>	<b>4,497</b>
							<b>1.958.833,50</b>	<b>32,74</b>	<b>409.527</b>	<b>6,84</b>	<b>2.803.528,50</b>	<b>46,85</b>
<b>totale con dismissione a parcheggi</b>	<b>59.837</b>										<b>2.791.151</b>	<b>46,64</b>
											<b>2.808.025,50</b>	<b>46,93</b>

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

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

Nel rispetto di quanto prescritto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell’articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo

1997, n. 59) e dalla legge regionale recante il titolo “Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114”, si precisa quanto segue:

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

1				2		3	
luoghi di progetto	abitanti previsti	tot. Servizi ***	tot. lmq/ab	Case alte su strada di corso francia	Sus a parcheggi da reperirsi su lotto**	Luoghi del lavoro*	Sus a servizi luoghi del lavoro*
centro storico	2.158	149.564	69,31			centro storico	9.047
certosa		316.831					
oltredora	5.482	174.893	31,90			oltredora	9.721
borgonuovo	5.422	282.004	52,01				
leumann terracorta	10.548	64.402	6,11	Leumann terracorta	1800	Leumann terracorta	19.680
santa maria regina margh.	22.740	281.563	12,38	santa maria regina margh.	1299		46.277
de amicis	1.797	272.277	151,52			de amicis	471.698
rosa luxemburg		25.878				rosa luxemburg	87.884
paradiso	9.209	279.374	30,34	<i>Paradiso</i>	1398		
savonera	1.959	149.464	76,46			savonera	69.135
terr. Agricolo		128.548				terr. Agricolo	<del>136.505</del> 153.379,50
parco agronaturale		401.714					
campo volo		132.952					
pip		127.386				pip	111.732
recupero sottotetti	522						
<b>totale</b>	<b>59.837</b>	<b>2.786.654</b>	<b>46,57</b>	<b>totale</b>	<b>4.497</b>	<b>totale</b>	<b>961.679</b> <b>978.553,5</b>

	Totale servizi	Tot mq/ab (sus/59.837)
Totale aree a servizi per case	1.824.975	30,50
totale aree a parcheggi su lotto**	4.497	
<b>Totale parziale aree a servizi per case</b>	<b>1.829.472</b>	<b>30,57</b>
Totale aree a servizi luoghi del lavoro	<del>961.679</del> <b>978.553,50</b>	
<b>Totali generali</b>	<del>2.791.151</del> <b>2.808.025,50</b>	<del>46,64</del> <b>46,92</b>

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

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

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

### Calcolo aree a servizi art. 22

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

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

*OMISSIS*

## 2 Modifiche alle norme tecniche di attuazione – luogo di progetto “il territorio agricolo”

### Il territorio agricolo

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

#### **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:

##### La convenzione di ricerca con la Facoltà di Agraria

Lo studio condotto dalla Facoltà di Agraria ha come obiettivo la definizione di interventi mirati alla riqualificazione, conservazione e protezione dei suoli. In questo contesto si inserisce la verifica del grado di fertilità dei terreni esteso all'intera superficie agraria utile, che consentirà di fornire indicazioni per migliorare le produzioni tradizionali, suggerendo inoltre l'eventuale attitudine e compatibilità di nuove colture, alternative al prevalente attuale indirizzo cerealicolo foraggiere. 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 parco agronaturale della Dora

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 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 servizi costruirà inoltre un archivio aggiornato dei sistemi di regimazione idrica e della viabilità interpodereale. 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 lo scavo della cascina Margaria

La porzione di territorio agricolo a ridosso della tangenziale 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

L'area dove sorge l'Impianto di II categoria, tipo C, per lo smaltimento di rifiuti industriali speciali, tossici e nocivi mediante interrimento controllato, ha un'estensione di circa 13 ettari in parte destinati all'impianto di interrimento 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, previsto per l'anno 2006, 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.P.R. 10.9.1982, n.915, “Attuazione delle direttive (CEE) n. 75/442 relativa ai rifiuti, n.76/403 relativa allo smaltimento dei policlorodifenili e dei ploriclorotrifenili e n.78/319 relativa ai rifiuti tossici e nocivi”.

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 pedoclimatiche del luogo.

#### Relazioni per l'impianto tecnologico di via Venaria: discarica Cascina Margaria

La vecchia cava, aperta in relazione ai lavori per la costruzione della tangenziale, esaurita l'attività estrattiva, è stata trasformata in discarica per il trattamento dei rifiuti inerti speciali di 2<sup>a</sup> cat. A. L'attività è legata all'autorizzazione provinciale. A completo esaurimento, come previsto dalla normativa vigente e in particolare dal D.P.R. 10.9.1982, n.915, “Attuazione delle direttive (CEE) n. 75/442 relativa ai rifiuti, n.76/403 relativa allo smaltimento dei policlorodifenili e dei ploriclorotrifenili e n.78/319 relativa ai rifiuti tossici e nocivi”, dovranno essere effettuate opere di ricoprimento finale e di ripristino ambientale, che potranno portare a un riutilizzo agricolo oppure alla rivegetazione dell'ambito.

#### 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.

#### 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.

### **6. Ambiti normativi**

**I luoghi dell'agricoltura** individua quei luoghi del territorio agricolo e del parco ove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro agricolo. In questo ambito normativo possono essere realizzati interventi di conservazione degli immobili ed interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale l'agricoltura.

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 nella specifica scheda normativa.

In questo ambito sono presenti:

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

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

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

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

**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. 16.404

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

## 6.1 Modalità di intervento

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

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

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

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

#### **I luoghi dell'agricoltura:**

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

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

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

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

### ***-la modificazione del tessuto edilizio esistente***

Tutti gli interventi sono soggetti a concessione convenzionata.

#### **Per i luoghi del lavoro:**

##### Cascina Gay:

- per i luoghi del lavoro della categoria P, i servizi da cedere o monetizzare sono quelli previsti dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i., pari al 10% della superficie fondiaria, non è ammessa la trasformazione da P a T. luoghi dell'agricoltura in area impropria: Per tali luoghi sono ammessi, ove non altrimenti specificato, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento una tantum, così come definiti al successivo articolo 10.1 case e cascine nei luoghi dell'agricoltura.

#### **Parametri**

*per i luoghi del lavoro (Cascina Gay):*

Indice fondiario:  $I_f = 0,4mq/mq$

Rapporto di copertura  $R_c = 0.45 mq/mq$

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:  $D_c = 15$  m

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

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.

### ***- la modificazione del tessuto urbano***

#### **I luoghi dell'agricoltura:**

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

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

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

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

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

#### **i luoghi del lavoro:**

##### territorio agricolo - Area Cascina Canonica

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

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

#### **Parametri:**

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

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

Rapporto di copertura  $R_c = 0.60$  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:  $D_c = 10$  m  
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq della SIp  
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 tecnologico di via Venaria: discarica Cascina Margaria

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

**Parametri**

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della SIp

*Capannoni rurali:*

Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m

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

Distanze minime dai confini:  $D_c = 15$  m

*Vivai e serre:*

Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m  
Distanze tra i fronti finestrati:  $D_e = 10$  m  
Distanze minime dai confini:  $D_c = 5$  m  
Distanza da eventuali preesistenze o da nuove costruzioni sullo stesso fondo  
 $D_e = 5$  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 bucatore, del rapporto pieno e vuoto che esse realizzano sulla massa muraria, dell'aggetto di balconi, cornici, mensole e cornicioni, della presenza di zoccolature, delle finiture. La verifica dei rapporti aereoilluminanti dovrà essere cercata senza 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.

### Balconi, davanzali, soglie

Balconi, davanzali, soglie dovranno essere in pietra naturale non lucidata, a spacco o, eventualmente, a taglio sega, o in legno dove questo sia un materiale già presente; negli edifici dove è ammessa la ristrutturazione edilizia, sono pure ammessi balconi con soletta in cemento armato purché di spessore inferiore a 12 cm.

### Verande

Le verande, la cui realizzazione è ammessa solo all'interno delle corti, dovranno essere con serramenti in ferro (non scatolare) o in legno, i sistemi di oscuramento o di protezione dovranno essere realizzati in legno naturale scuro o verniciato o in ferro pieno verniciato.

### Portoni e finestre

I serramenti di portoni e finestre, le ante dei portoni e i sistemi di oscuramento delle finestre dovranno essere in legno naturale scuro verniciato o tinto. Non sono ammesse tapparelle avvolgibili, saracinesche metalliche, serramenti in alluminio, scatolare di ferro o pvc. Le cornici alle aperture sono ammesse dove queste siano un elemento caratterizzante; cornici in intonaco sono comunque ammesse.

### Zoccolature

Le zoccolature, sono ammesse laddove già esistenti; potranno essere realizzate in pietra naturale a spacco di spessore almeno di 6 cm o in intonaco.

### Interventi sulle murature: pietra a vista e superfici intonacate

I muri perimetrali dei complessi delle cascine, sovente in pietra a vista, segnano fortemente l'immagine dell'abitato. Ancora in numerosi casi le murature conservano la composizione originaria in ciottoli di fiume con ricorsi in mattone e sono prive di bucatore. Le murature in pietra a vista sono sempre da conservare nella originaria tessitura provvedendo alla necessaria pulizia e ripresa dei giunti.

Nel trattamento delle superfici intonacate vanno utilizzati intonaci a calce e le coloriture devono essere realizzate con tinte naturali (terre naturali e polvere di pietra) nelle gamme di colore del bianco, avorio, ocre o giallo chiaro, ambra. Non è ammesso l'utilizzo di intonaci cementizi o

sintetici, né l'uso di tinte a base di resine sintetiche. E' altresì vietata la realizzazione di intonaci con trattamento a falso rustico: lacrimati, graffiati, a buccia d'arancia, e simili. Eventuali decorazioni pittoriche, graffite, o ad affresco devono essere conservate e restaurate.

In assenza di basamento in pietra, la necessaria protezione degli intonaci potrà essere realizzata con un intonaco cementizio ad alto contenuto di cemento per un'altezza di 60 cm dalla quota strada.

#### Impianti e reti tecnologiche

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

#### Recupero dei materiali edilizi

Negli interventi soggetti a ristrutturazione con prescrizioni particolari devono essere conservati e recuperati nelle forme e nei materiali esistenti: tetti, manti di copertura, solai, pavimentazioni interne, controsoffitti, intonaci, decorazioni, inferriate. Negli altri tipi di intervento o, comunque, dove il recupero non risulti possibile, strutture e materiali dovranno essere conservati in modo da permetterne il riutilizzo anche in altre situazioni.

Fittoni, paracarri o altri elementi caratterizzanti lo spazio pubblico devono comunque essere conservati.

#### *Serbatoi di gas liquefatti*

La collocazione di serbatoi per gas liquefatti, è ammessa purché in interrati o all'interno degli annessi rustici.

#### **Recinzioni**

A protezione delle proprietà private sono unicamente ammesse recinzioni a giorno, coadiuvate dalla presenza di siepi a verde.

#### Elaborati da presentare per la richiesta di concessione edilizia:

Ad ogni richiesta di concessione dovranno, al fine di consentire un'accurata verifica dello stato di fatto, essere allegati i seguenti elaborati:

rilievo dello stato di fatto, in scala 1:100 comprensivo di piante, prospetti, sezioni;

inquadramento territoriale in scala 1:2000;

demolizioni costruzioni, in scala 1:100;

progetto, in scala 1:100;

dettagliato rilievo fotografico.

#### ***Norme transitorie:***

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

pagina non scritta

SCHEDE NORMATIVA

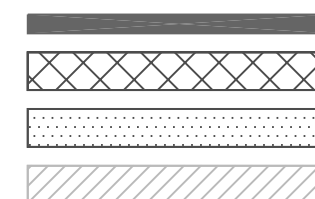
**I luoghi della modificazione del tessuto urbano - SCHEDE PROGETTUALI**  
***Area di modificazione 2. PRIMA INDUSTRIE***

I luoghi della modificazione del tessuto urbano <sup>1</sup> - SCHEDE PROGETTUALI <i>Area di modificazione 2. PRIMA INDUSTRIE</i>			SCHEDA NORMATIVA
<p><b>SEZIONE 1</b></p> <p><b>Parte 1a</b></p> <p><b>DATI CATASTALI (da visura)</b>  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)  <b>TOTALE</b> (sup. mq 59.128)</p> <p>F.io 2 - p.la n. 309 (sup. mq 38 fabbricato)</p> <p><b>DESCRIZIONE</b>  Area privata a destinazione agricola con una produzione incentrata esclusivamente sulla semina e raccolta di monocultura 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.</p> <p><b>OBIETTIVI</b>  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.</p>	<p><b>SEZIONE 2</b></p> <p><b>PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - S.U.E.</b></p> <p><b>Parte 2a</b></p> <p><b>PARAMETRI URBANISTICI</b></p> <p><b>(St) Superficie territoriale:</b> 59.128 mq</p> <p><b>(It) Indice territoriale 0,45 mq SLP/mq St</b></p> <p><b>(SLP) Superficie Lorda di Pavimento:</b> 26.607,60 mq</p> <p><b>(Sc) Superficie Coperta 50%Sf</b></p> <p><b>(Rc) Rapporto di Copertura (Sc/Sf): 50%</b></p> <p><b>(Ip) Indice di permeabilità: min 40% della St</b></p>	<p><b>SEZIONE 3</b></p> <p><b>ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO</b></p> <p><b>REGOLE EDILIZIE E COMPOSITIVE - Dati planovolumetrici (allegata SCHEDA GRAFICA)</b></p> <p><b>Destinazione aree per servizi pubblici</b>  <b>S/P Parcheggi</b>, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia - <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> L.).  <b>S/V Verde attrezzato</b>, superficie permeabile da trattare a verde e alberature autoctone (Salice bianco - <i>Salix alba</i> L., Salice da vimini - <i>Salix viminalis</i> L., Ontano nero - <i>Alnus glutinosa</i>, Faggio comune - <i>Fagus sylvatica</i> L., Olmo campestre - <i>Ulmus minor</i> Miller, Biancospino - <i>Crataegus monogyna</i> Jacq, Ciliegio - <i>Prunus avium</i> L., Corniolo - <i>Cornus mas</i> L., Gelso nero - <i>Morus nigra</i> L., con percorsi pedonali e/o ciclabili, aree di sosta.</p> <p><b>Destinazione aree per servizi privati</b>  <b>Parcheggi</b> 40% SLP ai sensi della L. 122/89, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia - <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> L.).  <b>Verde</b> 20% Sf, superficie permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia - <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> 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 (<i>Chamaecyparis lawsoniana</i> Parl) alternato al Pioppo nero (<i>Populus nigra</i> L.).</p> <p><b>Facciate palazzina uffici.</b>  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.</p> <p><b>Facciate capannone</b>  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.</p> <p><b>Tetti e coperture</b>  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.</p> <p><b>Prestazione energetica degli edifici</b>  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.</p> <p><b>Recinzioni</b>  Le recinzioni, ovunque necessarie, dovranno essere realizzate con materiali omogenei e adatti alle scelte compositive dei fabbricati.</p>	
<p><b>Parte 1b</b></p> <p><b>PROCEDURA DI ATTUAZIONE</b>  Strumento Urbanistico Esecutivo – SUE – di iniziativa pubblica o privata;  Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.).  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.).</p> <p><b>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.</b></p>	<p><b>Parte 2 b</b></p> <p><b>PARAMETRI EDILIZI</b></p> <p><b>Destinazioni d'uso:</b></p> <p><b>(P) Produttivo</b>, 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.</p> <p><b>Fabbisogno minimo aree a standard Art. 21 L.R. 56/77</b></p> <p>Aree e attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi 30% St:: 17.738,40 mq (di cui max 10% da monetizzare)  S/P Parcheggi: 7.222 mq  S/V verde Attrezzato: 9.652,50 mq  Servizi monetizzati: 863,90 mq</p> <p><b>Altezza massima edifici:</b> 13 mt all'intradosso del solaio ed esclusi volumi tecnici.</p> <p><b>Allineamenti:</b> palazzina uffici fronte ex SS24</p> <p><b>Distanza tra i confini:</b> 7.5 mt</p> <p><b>Distanza tra gli edifici:</b> 10 mt , anche tra pareti non finestate.</p>	<p><b>Area di modificazione 2. PRIMA INDUSTRIE</b></p>	
<b>SCHEDA PROGETTUALE</b>			<b>Area di modificazione 2. PRIMA INDUSTRIE</b>

<sup>1</sup> 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 perimetrate, 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.

SCHEDE GRAFICA

**I luoghi della modificazione del tessuto urbano - SCHEDE PROGETTUALI**  
***Area di modificazione 2. PRIMA INDUSTRIE***



de  
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.

### 3 Modifiche all'elaborato "Servizi di progetto – Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2"

(sono barrate le elisioni ed evidenziate le aggiunte)

Quartiere	Numero area	Codice PRG	Descrizione		art. 21	art. 22	impianti tecnologici
			Territorio agricolo in Savonera				
	11.1		centro compostaggio				29.534
	11.1a		area a servizi del centro di compostaggio	b	18.077		
	11.2		Discarica Barricalla				117.889
			Territorio agricolo - I luoghi del lavoro				
	11.2a		parco	c	65.097		
	11.2b		parcheggio	d	37.802		
	11.2c		fascia verde	c	8.021		
	11.2d		area verde	c	9.653		
			parcheggio	d	7.222		
art.21	<i>a istruzione di base</i>						
	<i>b attrez interesse comune</i>				18.077		
	<del><i>c parco, gioco, sport</i></del>				<del>72.448</del>		
	<i>c parco, gioco, sport</i>				82.771		
	<del><i>d parcheggi</i></del>				<del>37.802</del>		
	<i>d parcheggi</i>				45.024		
					140.920		
					145.872		

		TOTALI COMPLESSIVI				
art.21	<i>a istruzione di base</i>			136.845		
	<i>b attrez interesse comune</i>			306.227		
	<i>c parco, gioco, sport</i>	1.945.232		1.954.885		
	<i>d parcheggi</i>	298.350		405.572		
		2.786.654		2.803.529		
art.22	<i>f socio-sanitarie ospedaliere</i>				7.212	
	<i>g parchi</i>				1.211.729	
	<i>h interesse comune</i>				329.952	
	<i>i istruzione superiore</i>				1.950	
					1.550.843	
	<i>impianti tecnologici</i>					361.236

#### 4 Modifiche cartografiche\*