

Provincia di Torino
Determinazione del Dirigente
del Servizio Urbanistica

Prot. n...../410621/2006

OGGETTO: COMUNE DI COLLEGNO - PIANO PARTICOLAREGGIATO "AREA ELBI" E CONTESTUALE VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. - OSSERVAZIONI.

Il Dirigente del Servizio Urbanistica

visto il Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 6 al P.R.G.C. (ai sensi del comma 4, art. 17 L.R. n. 56/77), contestuale al Piano Particolareggiato "Area Elbi", adottato dal Comune di Collegno con deliberazione C.C. n. 90 del 31/07/2006, trasmesso alla Provincia in data 13/09/2006 (pervenuto in data 14/09/2006), (*Prat. n. 032-2006*), per la sua valutazione rispetto alle previsioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.);

preso atto dei motivi che hanno indotto l'Amministrazione Comunale ad adottare il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Area Elbi" e contestuale Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 6 al P.R.G.C. vigente, finalizzati al conseguimento dei seguenti obiettivi, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 90 del 31/07/2006 di adozione, in particolare dalla *"Relazione illustrativa delle analisi e ricerche svolte"*:

1. *Creare un asse pedonale attrezzato che sia la nuova matrice della riconversione della macroarea urbana;*
2. *Dotare l'area di servizi privati (ristoranti, commercio, attività ludiche e di servizio parcheggi) consoni alla polarizzazione determinata dal metrò;*
3. *Favorire la riconversione delle aziende circostanti [Elbi International S.p.A.] promuovendone la rilocalizzazione in ambito comunale e valorizzando così l'intero comparto;*
4. *Introdurre la destinazione d'uso residenziale promuovendo il concetto di quartiere cittadino in luogo di una residenza esclusivamente periferica.";*

rilevato che, nello specifico, il Progetto Preliminare di Variante strutturale in oggetto, adottato con la deliberazione testé citata e con i relativi allegati tecnici, propone le seguenti modifiche ed integrazioni al P.R.G.C. vigente:

- Norme Tecniche di Attuazione e cartografia di Piano: previsione del nuovo ambito normativo (art. 8) denominato "i luoghi della modificazione del tessuto urbano", già compreso e classificato nell'ambito normativo "i luoghi del lavoro", all'interno del più vasto luogo di progetto "I bordi della città e le aree di via De Amicis"; destinazioni d'uso ammesse: produttivo, terziario, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo e residenziale. Ai fini attuativi sono previste "aree di modificazione" (di cui la n. 1., denominata *Fermi – Elbi*), o sub-ambiti di intervento diretto, ove possono essere previste specifiche schede di progetto aventi il contenuto di Piano Particolareggiato (ex art. 38 L.R. 56/1977): in tal caso gli interventi potranno essere attuati mediante permesso di costruire convenzionato; in alternativa, tramite Strumento Urbanistico Esecutivo;
- assoggettamento a Piano Particolareggiato (P.P.) dell'area di modificazione "1. Fermi - Elbi", (sita tra le vie De Samicis, Fermi, Sassi e Tommaseo, prospettante la stazione capo

linea "Fermi" della linea metropolitana 1), con i seguenti parametri urbanistici:

- ? superficie del P.P. mq 80.665 (comprensiva della viabilità esistente confermata);
- ? superficie territoriale (utile ai fini edificatori) mq 77.867;
- ? aree a standard urbanistici mq 42.036, oltre a mq 3.758 di parcheggio interrato;
- ? viabilità mq 12.457;
- ? superficie fondiaria mq 26.172;
- ? superficie lorda di pavimento (S.L.P.) edificabile mq 41.516;
- ? indice territoriale di base 0,4 mq/mq;
- ? incentivi (facoltativi): +15% della S.L.P. esistente per le attività produttive di cui si prevede la rilocalizzazione nel comune di Collegno, previa convenzione; +5% della S.L.P. esistente per gli interventi di trasformazione su lotti già edificati; +0,04 mq/mq: per interventi costruttivi eco-compatibili con certificazioni energetiche di tipo A/B;
- ? incrementi (obbligatori): +0,04 mq/mq dovrà essere utilizzato per la realizzazione obbligatoria di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.), pari a 3 volte l'incremento; nel caso di rilocalizzazione di attività produttiva in ambito comunale, l'obbligo della realizzazione di E.R.P. è limitato alla quantità risultante dall'applicazione dell'incremento pari ad 1 volta;
- l'individuazione di due Unità Minime di Intervento (U.M.I. 1 e 2), così articolate:
 - U.M.I. 1 "Centro Servizi" S.L.P. totale mq 20.881, sviluppata su due piani:
 - piano terra S.L.P. mq 10.811: attività commerciali (*superstore*, negozi di vicinato e medie strutture di vendita), galleria (*mall*), servizi alla persona e pubblici esercizi;
 - piano primo S.L.P. mq 10.070: attività commerciali (medie strutture di vendita, negozi di vicinato), galleria (*mall*), attività per lo spettacolo (*multiplex* a 7 schermi con 871 posti), pubblici esercizi e altre attività (*food court*, palestra); previsione di una Localizzazione L2 all'interno dell'*U.M.I. 1*, che sarà formalizzata solo successivamente al previsto adeguamento dei criteri di urbanistica commerciale alle nuove norme regionali, introdotte con la D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006;
 - U.M.I. 2 "Quartiere Nuovo" S.L.P. totale mq 20.635: residenza libera e convenzionata; attività terziarie e commerciali (negozi di vicinato);
- parcheggi: è prevista la realizzazione di una dotazione di parcheggi pubblici sufficienti a servizio delle attività commerciali e terziarie da insediare;
- spazi pubblici e aree verdi: il progetto di P.P. comprende la realizzazione di una piazza pedonale pubblica e di aree verdi caratterizzate da elementi diversificati (piccolo bosco, alberature ad alto fusto, zone prative, lame d'acqua);
- viabilità: sono previsti nuovi interventi necessari a garantire l'accessibilità veicolare e pedonale di collegamento con la viabilità esistente;
- gli effetti della Variante registrano un incremento della Capacità Insediativa Residenziale pari a 421 abitanti e un aumento della dotazione di servizi pubblici pari a mq 4.497;

Alla Variante sono allegate la relazione geologica, l'analisi di compatibilità ambientale e la verifica di compatibilità con la zonizzazione acustica;

informati i Servizi e le Aree interessate;

visti i pareri dei seguenti Servizi:

- Progettazione ed Esecuzione Interventi Viabilità II in data 11/10/2006;
- Difesa del Suolo in data 12/10/2006;
- Pianificazione Trasporti in data 24/10/2006;

visti:

- il 6° comma dell'art. 15 L.R. n. 56/77 modificata ed integrata, il quale consente alle Province la facoltà di formulare osservazioni sui Piani regolatori e loro Varianti;
- gli artt. 19 e 20 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;
- la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 294297-2004 del 26/10/2004, relativa alle modalità per la presentazione di osservazioni, proposte e pareri sui Piani Regolatori Generali Comunali ed Intercomunali, e loro varianti;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, approvato con deliberazione Consiglio Regionale n. 291-26243 del 1 agosto 2003;

visti gli artt. 41 e 44 dello Statuto;

D E T E R M I N A

1. **di formulare**, in merito al Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 6 al P.R.G.C. (ai sensi del comma 4, art. 17 L.R. n. 56/77), contestuale al Piano Particolareggiato "Area Elbi", adottato dal Comune di Collegno con deliberazione C.C. n. 90 del 31/07/2006, le seguenti **osservazioni**:
 - a) in relazione alla previsione, all'interno dell'*U.M.I. 1 "Centro Servizi"*, di attività per lo spettacolo (multiplex a 7 schermi con 871 posti), si suggerisce di renderne coerente la localizzazione, le modalità attuative ed insediative, anche sotto il profilo amministrativo, con quanto previsto dal D.P.G.R. 30/05/2006, n. 4/R di emanazione del Regolamento regionale recante: *"Attuazione dell'articolo 4 della legge regionale 28 dicembre 2005, n. 17 (Disciplina della diffusione dell'esercizio cinematografico del Piemonte)"* (B.U.R. n. 23 del 08/06/2006);
 - b) per quanto attiene agli aspetti in linea idrogeologica e ambientale, si rileva:
 - la segnalazione in Banca Dati della presenza di due pozzi in corrispondenza dell'area attualmente occupata dai fabbricati industriali, uno in corrispondenza dell'angolo più settentrionale e l'altro in corrispondenza dell'angolo più a Sud dell'area, suggerisce una verifica della effettiva esistenza ed attività dei suddetti pozzi;
 - la mancanza, nelle analisi geologiche, geomorfologiche e geotecniche, di un inquadramento litotecnico dell'area che, nella previsione di indagini geognostiche, possa costituire un quadro di riferimento;
 - per quanto si possa evincere dalla documentazione fotografica aerea allegata, in considerazione della presenza nel sito di stabilimenti industriali ed impianti vari, la mancanza in relazione di un inquadramento delle attuali condizioni ambientali ed insediative dell'area in relazione alla matrice suolo: materiali di riporto attesi, strutture sotterranee, eventuale presenza di materiali potenzialmente inquinanti;
2. **di dare atto** che, con specifico provvedimento della Giunta Provinciale, viene dichiarata la compatibilità del Progetto Preliminare della Variante Strutturale al P.R.G.C., connessa al Piano Particolareggiato in oggetto, con il Piano Territoriale di Coordinamento;
3. **di trasmettere** al Comune di Collegno ed alla Regione Piemonte la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino,

