



## Centro storico

### 1. L'ambito di intervento

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

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

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

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

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



### 2. Obiettivi di Piano

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

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

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

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



Il contesto

### 3. Motori di trasformazione

Rappresentano motori della trasformazione:

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

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

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





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



#### Villa Richelmy e il castello Provana

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

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



le aree di ricucitura: ai bordi del centro storico, sono l'occasione per qualificare due aree a servizi ai bordi del centro storico con aree attrezzate verdi, parcheggi e la sistemazione viaria all'ingresso del centro storico.

La rilettura e il recupero del ruolo del centro storico nella città, passa infatti anche attraverso la ridefinizione delle relazioni coll'intorno e il ridisegno dei bordi.

#### **4. Il progetto**

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

La modificazione della viabilità di accesso al centro storico ridefinisce le relazioni tra il centro storico e la Certosa, tra il centro storico e Borgonuovo.

Elementi fondamentali del progetto sono: il recupero del percorso originario di via Martiri XXX Aprile, il ridisegno dell'incrocio di fronte all'ingresso del Castello Provana, rimasto irrisolto dopo l'abbattimento del muro di cinta dell'ex Ospedale psichiatrico, e il ridisegno dell'incrocio tra via Martiri e via Tampellini.

Via Martiri XXX Aprile, recuperando la continuità all'interno del centro storico, assume il doppio ruolo di asse di collegamento tra diversi luoghi di interesse storico o di pubblica fruizione - l'area centrale, la Certosa, il Castello Provana, l'area a servizi tra l'edificato e il Parco Dalla Chiesa, villa Licia, piazza IV Novembre, villa Guaita, l'ingresso al parco di villa Richelmy; e di asse più legato al Parco Dalla Chiesa per cui si prevede la riduzione della carreggiata con marciapiedi alberati, pista ciclabile e parcheggi attrezzati.

Via Amedeo Duca D'Aosta e via Matteotti, originarie via maestre che conducevano alle porte della città, assieme alla piazza IV novembre, vengono riconosciute come luoghi in cui si propongono gli affacci privilegiati su strada: essi diventano gli assi lungo i quali favorire l'insediamento di spazi commerciali e artigianali.

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



Il contesto

#### **5. Le relazioni**

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



pubbliche o rappresentative, sono gli elementi che determinano di volta in volta il prevalere del muro di cinta, il fronte su strada, l'edificazione sul bordo oppure interna all'isolato, parallelamente o perpendicolarmente alla strada.

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

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



### Relazioni per le strade

1. Via Goito, via Matteotti - lungo il muro del castello fino all'incrocio con via Goito, via S. Lorenzo, via Alpignano - lungo il muro della cascina del castello, vicolo del Pollone e vicolo San Pietro sono strade racchiuse fra muri, su cui si aprono i soli portoni, l'abitare è tutto interno alla corte.

Il rapporto tra il muro cieco e la strada deve permanere, perciò l'uso dei materiali e l'adozione di tecniche costruttive adeguate, sono elementi che devono concorrere a conservare questa immagine, anche nel caso di definizione di nuove aperture.

In queste strade, sono ammesse aperture di vani portone, con anta in struttura di legno, e vani finestra realizzabili solo a partire dal secondo piano fuori terra, a filo muro senza cornici, con serramento e sistema di oscuramento posti al filo interno della muratura.

Non potranno essere realizzati né balconi né aperture di luci per negozi. Lungo il muro del castello è ammessa l'apertura di una sola nuova apertura.



2. Via Amedeo duca D'Aosta, via Matteotti all'incrocio con la stessa via e piazza IV Novembre presentano fronti con vetrine di negozi o di spazi artigianali, definendo un carattere delle vie che dovrà essere conservato, facilitando l'inserimento di spazi dedicati a esercizi commerciali e artigianali.

Dovrà essere conservato il rapporto diretto con la strada nel rispetto delle quote interno esterno esistenti.

Non sono comunque ammesse nuove aperture di luci per negozi ma solo modeste modificazioni di quelle esistenti per conferire loro carattere di vetrina, tali modifiche non sono ammesse sui fabbricati e sui fronti individuati sulla tavola di inquadramento normativo del centro storico come di interesse storico artistico ambientale.



3. Le altre strade all'interno del nucleo storico sono strade in cui porte, finestre e portoni mettono in rapporto diretto casa e strada.

Le facciate sono quasi sempre intonacate, e le aggiunte derivanti da ristrutturazioni sono spesso evidenti.

In questi casi dovrà essere mantenuto il rapporto diretto con la strada, sono in generale possibili aperture di porte e finestre, mantenendo le quote interno esterno esistenti al piano terreno e secondo le indicazioni fornite per le singole vie.

In queste vie è ammessa la realizzazione di balconi solo dove essi siano già un elemento caratterizzante la strada. Non è ammessa l'apertura di nuove luci per negozi.





### Relazioni per le attività complementari ai luoghi dell'agricoltura

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

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

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

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

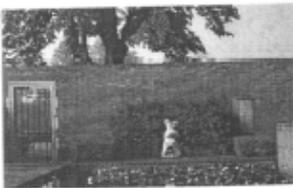
Allo scopo di migliorare l'accessibilità del territorio rurale, ricercandone quindi la fruibilità naturalistica, la localizzazione delle strutture di fruizione ecoturistica dovrà essere accompagnata dal recupero dei percorsi ciclopeditoni dell'intorno interessato e dall'individuazione di spazi attrezzati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

### Relazioni per via Martiri XXX Aprile

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

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

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



I riferimenti possibili

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

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

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

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

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

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

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

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

### Relazioni per piazza IV novembre

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

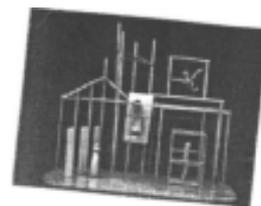
Sul lato nord dovrà essere conservata la natura attuale del fronte, caratterizzato da volumi più bassi prospicienti il filo strada e volumi più alti arretrati che contribuiscono a definire la profondità di campo della piazza.

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

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

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

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



I riferimenti possibili



Il piccolo volume delle pesa pubblica, adeguatamente trasformato, dovrà essere pensato come una struttura di esercizio pubblico (bistrot, giornalaio, bar) con uno spazio intorno per tavolini o panchine.

Un cambio di quota della pavimentazione dovrà definire un'area destinata alle feste di quartiere, al mercato e agli esercizi pubblici che potranno insediarsi sulla piazza e un'area utilizzabile anche a parcheggio.

Il disegno della pavimentazione dovrà prevedere la possibilità, in occasione delle feste, di montare il palco e una copertura leggera.



#### Relazioni per via Amedeo Duca d'Aosta

La via è definita da case con l'affaccio privilegiato su strada. Qui i fronti delle case si aprono definendo una via con carattere di via principale, caratterizzata dall'apertura dei fronti, dalla composizione architettonica delle facciate, dalla presenza di elementi di decoro, di case ed elementi di interesse storico artistico, come la casa d'angolo con via Matteotti, il portale di ingresso al n° 7/8, la casa del Ghetto, la loggia all'angolo con via della Consolata, per cui è possibile un utilizzo più pubblico (esercizio pubblico, spazio commerciale), piazza Martiri della Libertà e l'incrocio con via Santa croce, sedime dell' antica *ruata de medio* del 1538.

Lungo questa via non sono ammesse sopraelevazioni degli edifici superiori a un metro.

Il carattere della via e, in alcuni casi, la configurazione delle aperture al piano terreno permettono di individuare questo come luogo privilegiato per ospitare funzioni di tipo commerciale, studi professionali, laboratori artigianali ed esercizi pubblici, in relazione con piazza IV Novembre e con il primo tratto di via Matteotti.

#### Relazioni per via Pietro Micca

Si tratta della memoria dei bastioni e dei camminamenti lungo la cinta fortificata. Il fronte della strada appare per lo più caratterizzato da muri di cinta intonacati, segnati da coperture in coppi e da rampicanti vegetali.

L'edificazione è quasi sempre sul lato opposto della via, in coincidenza della originaria traccia delle mura della città ed è preceduta da un spazio aperto a giardino o a cortile. Il rapporto con la strada realizzato dalla sequenza muro basso- giardino-casa dovrà essere conservato, anche in relazione al ruolo di via Pietro Micca quale fondale prospettico delle vie del centro storico.

Sul lato opposto, lungo via Martiri XXX aprile, il fronte delle case è alto sulla scarpata e in un tratto poggia tuttora sulle antiche mura della città. Si tratta di un fronte finestrato verso il fiume che utilizza il dislivello della scarpata per realizzare terrazze.

Questo suggerisce la possibilità di intervenire in modo analogo nelle case non ancora ristrutturate: le eventuali bucatore dovranno essere realizzate salvaguardando la muratura. Dovrà in particolare essere conservata l'immagine della città murata e del bastione.

Per la carrozzeria al n° 47 di via Pietro Micca, è prevista la possibilità di trasformazione a fini abitativi che potrà essere realizzata sia ristrutturando l'esistente sia demolendo e ricostruendo un edificio nuovo: in ogni caso, dovrà essere conservato il sedime attuale, rispettando l'allineamento verso strada e adeguando l'altezza al filo di gronda dell'edificio adiacente.

Sul muro verso strada potranno essere realizzate aperture nel rispetto dell'immagine degli edifici adiacenti.

Nel cortile retrostante, anche il capannone lungo via Martiri XXX Aprile potrà essere recuperato a scopi residenziali, realizzando al massimo due piani abitabili: il muro verso la via dovrà essere conservato e su di esso dovranno essere previste

I riferimenti possibili



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

#### Relazioni per via Santa Croce

Il carattere dominante della via è realizzato dalla presenza della Chiesa di Santa Croce con il muro di cinta in ciottoli di fiume e mattoni e la torre campanaria.

Il profilo ovest della via è per lo più costruito da un basso muro di cinta, l'edificazione è arretrata rispetto al filo strada.

E' ammessa la realizzazione di un nuovo volume residenziale a due piani nella corte a fianco della chiesa; l'edificio dovrà disporsi lungo il confine interno del lotto; sul muro di cinta esterno dovranno aprirsi esclusivamente portoni con struttura in legno riprendendo il profilo che caratterizza l'ingresso su lato sinistro della chiesa.

Sul fronte opposto, dove l'edificazione è su strada, il profilo, è discontinuo per il variare delle altezze delle linee di gronda.

E' ammessa la sopraelevazione degli edifici più bassi a raggiungere l'altezza di gronda di quelli più alti.

Sono ammesse nuove aperture da realizzarsi a filo muro, senza cornici e nel rispetto della composizione e dei caratteri attuali della facciata: prevalere del pieno sul vuoto, disposizione asimmetrica delle finestre, accessi non diretti ma attraverso lo spazio della corte.

#### Relazioni per via Gramaglia-ex via Municipio

I due fronti della via sono caratterizzati da prospetti differenti da una parte, il fronte è caratterizzato dai muri di cinta ciechi, dai retri e dai fianchi delle case, dal profilo discontinuo e dalla mancanza di finiture; dall'altra il fronte è più rappresentativo ed è caratterizzato dalle finestre incorniciate, i balconi in pietra, le modanature, i basamenti e i cornicioni ma anche dalla presenza di piani nobili e dalla compattezza della cortina.

La diversità dei fronti indica la diversa natura, storia e vocazione dei due isolati, quella più residenziale dell'isolato su via della Consolata e quella più pubblica dell'isolato su via Martiri XXX Aprile.

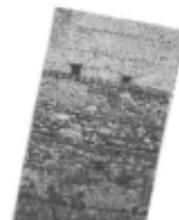
Il progetto intende, su un lato della via, conservare la regola del muro di cinta e degli edifici che attraversano perpendicolarmente il lotto senza costruire cortina lungo strada; sarà pertanto possibile solo sopraelevare i corpi di fabbrica esistenti, nel rispetto del profilo della via. Sui muri ciechi è possibile aprire bucatore di dimensioni tali da preservare la prevalente continuità del muro: le nuove aperture dovranno essere realizzate a filo muro senza cornici in rilievo con serramento e sistema di oscuramento posto sul filo interno della muratura. Non è ammessa l'apertura di luci per negozi.

Su fronte opposto il progetto conferma la continuità della cortina edilizia, risolvendo il tetto basso della palestra di villa Guaita con una terrazza o con una copertura. Il basso edificio a due piani tra i numeri civici 8 e 4B può alzarsi a raggiungere l'altezza di gronda dell'edificio adiacente.

#### Relazioni per via Goito

Il percorso tra muri ciechi non edificati, l'uno a definizione del parco del castello l'altro delle corti residenziali suggerisce di conservare il più possibile l'immagine della città murata, qui ancora chiaramente leggibile. Non è dunque possibile edificare lungo queste mura.

E' ammessa, salvaguardando in ogni caso la muratura perimetrale, la sola sopraelevazione del fabbricato lungo via Goito tra via Belfiore e via Matteotti.



La possibilità di aprire nuove aperture di vani portone o di finestre dovrà comunque avvenire nel rispetto del muro (bucature a filo muro senza cornici, serramenti posizionati al filo interno della muratura perimetrale, sistemi di oscuramento posti internamente all'alloggio, portoni con struttura in legno).

Nuove aperture di finestre saranno comunque ammesse solo a partire dal secondo piano fuori terra. Non è ammessa la realizzazione di nuovi balconi.

#### Relazioni per via Matteotti-via della Consolata

Via Matteotti sino all'incrocio con via Goito è un percorso fra muri di particolare interesse storico ambientale: il muro del castello Provana, quello delle due case sul fronte opposto e la porzione del muro perimetrale dell'area di ricucitura di via Martiri XXX Aprile dovranno essere conservati.

Dall'incrocio in poi, la strada cambia carattere presentando un fronte compatto di edifici che si affacciano sulla strada con finestre, balconi e numerose porte di ingresso; il fronte della chiesa di Santa Croce e la torre dell'acquedotto - cabina Enel sono i due elementi notevoli che caratterizzano la cortina edilizia in questo tratto. Il carattere di questa parte della via e la presenza di attività artigianali e piccoli negozi richiama il carattere di via Amedeo Duca D'Aosta, spingendo a favorire il rapporto delle case con la strada attraverso l'utilizzo dei piani terra per esercizi pubblici o attività artigianali e commerciali.

E' ammessa la realizzazione di balconi, che riprendano i caratteri di quelli già esistenti (sporgenza, materiali, finiture) e modeste modificazioni delle aperture del piano terra in funzione delle attività insediabili; tali modifiche non sono comunque ammesse sui fabbricati e sui fronti individuati sulla tavola di Inquadramento normativo del centro storico come di interesse storico artistico.

Così come previsto dal Piano di Recupero per l'isolato compreso fra via Martiri di Belfiore e via Matteotti, la soppressione della recinzione della chiesa e la realizzazione di una piccola piazza - giardino al n.23 della via ridefinisce il rapporto della chiesa con la strada, creando relazione con il circolo ricreativo adiacente. La piccola piazza - giardino è la conclusione di un attraversamento pedonale pubblico all'interno dell'isolato.

Superata via Amedeo Duca D'Aosta la via cambia nome diventando via della Consolata e cambia anche carattere: i fronti si fanno più discontinui e frammentati e, se pur in parte finestrati, hanno un rapporto meno diretto con lo spazio pubblico della strada: i fronti sono meno rappresentativi, le case non hanno quasi mai accesso diretto dalla strada ma dalla corte interna; a mediare il rapporto interno - esterno al piano terreno è sempre un muro con poche aperture, i balconi sono quasi assenti.

Le possibilità di sopraelevazione su strada (eccedenti il metro) sono unicamente ammesse laddove evidenziato nella tavola di inquadramento normativo. I piani terra dovranno conservare il carattere di chiusura rispetto alla strada.

#### Relazioni per via Martiri di Belfiore

La via è caratterizzata da un profilo discontinuo dove il muro di cinta prevale rispetto alla cortina su strada e le parti chiuse prevalgono su quelle finestrate ad indicare un rapporto tutto rivolto verso l'interno delle corti.

Non sono ammesse sopraelevazioni degli edifici superiori a un metro e la realizzazione di nuove bucaure dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri evidenziati. Unica emergenza della via è l'ex asilo al n. 7/A per il quale è previsto il riutilizzo ad edilizia residenziale pubblica per anziani e un giardino d'uso pubblico.

#### Relazioni per via del Brucco - via San Lorenzo

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Relazione per via Alpignano-Balconetti di San Martino-

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

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

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

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

visibilità che esse hanno dal fiume e per il ruolo che assumeranno in relazione alla sistemazione dei Balconetti.

Vicolo San Pietro, per il suo ruolo di connessione storica con via Martiri XXX Aprile e con il portale juvarriano della Certosa, dovrà conservare i caratteri attuali.

#### Relazioni per l'area strategica di via Alessandro da Collegno

Nell'area di ricucitura compresa tra via Alpignano e via Alessandro da Collegno l'intervento è previsto con *concorso di progettazione*.

Dovranno essere previste strutture leggere atte a ospitare attività di servizio alla città, secondo quanto indicato dal progetto possibile.

L'intervento dovrà inoltre prevedere la realizzazione di un giardino alberato che potrà ospitare, in relazione alla presenza della scuola Boselli, giochi per i bambini o orti didattici; lungo la via dovranno inoltre essere previsti parcheggi a raso in parte coperti da tettoie. Tali parcheggi a raso previsti lungo la via, fatte salve le indicazioni del Progetto possibile, potranno essere realizzati indipendentemente dall'espletamento del concorso di progettazione.

La viabilità prevista dal piano regolatore del 1993 viene annullata e sostituita da percorsi pedonali e dalla viabilità al servizio della residenza.

Per la natura dell'isolato, le nuove strade dovranno essere realizzate in massima parte da pavimentazioni permeabili o semipermeabili (terra drenata, ciottoli, ghiaietto...).

#### Relazione per via Borgo Dora

Si caratterizza per essere via di accesso alla campagna e al parco della Dora, in relazione anche alla passerella ciclopedonale prevista ad ampliamento del ponte di via Sebusto.

In questo senso dovranno essere valorizzati gli orti urbani lungo il fiume e la piazzetta definita dalla variazione di quota della strada oltre alla cascina che chiude la piazza stessa a nord, prima della diramazione verso la campagna.

L'edificio è disposto perpendicolarmente alla via e con i fronti principali aperti a sud verso le corti interne.

L'ambito retrostante, inserito all'interno del Parco agronaturale della Dora, potrà essere valorizzato con finalità agrituristiche.

#### **6. Ambiti normativi**

**le case e le corti del centro storico** individua un ambito urbano interno ed esterno alla cinta fortificata originaria, come meglio identificato nelle tavole di inquadramento normativo del centro storico.

Il tessuto edilizio comprende aree inedificate, case e rustici di carattere rurale, aggregati edilizi di antica formazione disposti prevalentemente su strada, con cortili e orti. In questo ambito normativo possono essere realizzati interventi di conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente, ed interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente, esclusivamente ove indicato sulla tavola di Inquadramento Normativo del centro storico (tavola 9, 10.1, 10.2, 10.3).

Destinazione d'uso principale: le case

**case basse** individua i luoghi della città in cui sono prevalenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate.

In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio. Destinazione d'uso ammessa: le case

**le aree di ricucitura** individua alcuni luoghi specifici della città consolidata che possono attivare relazioni significative fra differenti parti di città. In questo ambito

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

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

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

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

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

In questo ambito sono presenti:

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

capannoni rurali: edifici adibiti al ricovero degli animali 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, così come articolati e disciplinati all'art. 8 delle Norme generali.

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

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

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

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

Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale e a scala sovracomunale. Destinazione d'uso principale: i servizi

La superficie complessiva destinata a servizi all'interno dell'ambito è pari a mq 160.815. Il progetto individua e nomina le aree a servizi:

centro storico: *la chiesa di San Martino*, mq 30 e *i Balconetti*, mq. 4211; *piazza Maria Cristina di Francia*, mq. 480; *villa Licia e il giardino*, mq 1116; *la Confraternita di Santa Croce*, mq 323; *piazza Martiri della Libertà*, mq 112; *piazza IV Novembre*, mq 2772; *giardino attrezzato di via Belfiore*, mq 1263; *Villa Guaita e il giardino*, mq 1640; *la chiesa di S. Maria del ponte e la piazzetta*, mq 1365, *giardino attrezzato*, mq. 335.

tra il parco e la Dora: *parcheggi del cimitero*, mq. 7.081; *prato alberato afferente all'area cimiteriale*, mq. 12.498; *bocciodromo*, mq. 7.079; *parcheggio*, mq. 3688; *campo sportivo Allende*, mq. 13488; *parcheggio*, mq.17.959; *magazzino comunale*; mq. 12.979; *parcheggio*, mq. 1890; *area attrezzata di via del Brucco*, mq. 11994; *fascia di protezione verde*, mq. 29.870; *fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi*, mq. 18.480;

Area di ricucitura di via Alessandro da Collegno: *giardino attrezzato*, mq 11.864; *parcheggi*, mq. 2300,

Area di ricucitura di via Martiri XXX Aprile: *piazze*, mq. 2404; *l'ex caserma dei carabinieri (edificio A.S.L.) e i suo giardino*, mq 1.149; *la corte della casa al n.57*, mq. 362; *la piazzetta del centro commerciale*, mq. 878; *i parcheggi*, mq. 2440; *il giardino attrezzato*, mq. 6749; per un totale di mq.13.030.

Strumenti urbanistici esecutivi: *area a servizi* mq 948;

*Parcheggi regolamentati su strada*: 500 mq

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

**gli impianti tecnologici** individua luoghi della città ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluimento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, di deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione e smontaggio dei prodotti industriali.

E' ammessa la commercializzazione dei prodotti dello smontaggio.

Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali.

E' ammessa la modificazione del tessuto edilizio.

Sull'area a servizi di pertinenza cimiteriale è ammessa la realizzazione di chioschi o edicole per attività commerciali, artigianali o di servizio afferenti la destinazione cimiteriale. E' ammessa la realizzazione di fabbricati funerari (tombe, camere mortuarie, loculi) nel rispetto del Regolamento di Polizia Mortuaria.

### **6.1 Modalità di intervento**

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

ambientali, così come indicato nella tavola di Inquadramento Normativo del centro storico.

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

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

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

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

**per le case e le corti del centro storico:**

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

Salvo diverse prescrizioni, per le case e le corti del centro storico è ammessa la ristrutturazione edilizia con aumenti di superficie lorda di pavimento all'interno della sagoma degli edifici e il riutilizzo ad uso abitativo dei corpi di fabbrica esistenti quali fienili, porticati, annessi rustici. Il recupero delle superfici lorde di pavimento deve avvenire con la conservazione delle strutture esistenti e nel rispetto del sedime e dell'impianto planimetrico; sempre nel rispetto dell'impianto planimetrico e per dimostrate esigenze di miglioramento igienico - edilizio del fabbricato principale è ammesso il recupero della superficie lorda di pavimento derivante dalla demolizione delle strutture secondarie (porticati, tettoie, annessi rustici). Il recupero di tali superfici dovrà avvenire, nel rispetto delle relazioni

previste per le singole vie e per le corti interne, solo in continuità con gli edifici principali esistenti. Non sono mai ammesse nuove costruzioni isolate al centro del lotto. Non è ammessa la demolizione dei fienili e di qualsiasi altro manufatto di pregio che dovranno essere comunque recuperati conservandone la struttura.

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

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

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

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

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

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

Per tali immobili, vincolati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77 e s.m.i., è comunque ammessa la demolizione di elementi o superfetazioni non congrue con l'organismo originari; il recupero di tali superfici lorde non è mai ammesso. Gli interventi, volti alla conservazione e valorizzazione degli edifici, devono avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici, formali, strutturali e artistici del manufatto originario e attraverso l'utilizzo di tecniche e materiali non invasivi.

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

#### **per i luoghi dell'agricoltura:**

Gli interventi sono attuati con strumento diretto. Sono attuati con strumento convenzionato allorché vi sia dismissione di area a servizi, nei casi previsti dalle Norme generali e/o nei casi di particolare complessità indicati all'art. 49, comma 4, L.r. 56/77. Per gli interventi di conservazione del tessuto edilizio connessi al riuso residenziale di fabbricati rurali in disuso, la superficie a servizi da cedere o monetizzare ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 è pari a 29 mq/abitante.

Nell'ambito degli interventi di recupero degli immobili esistenti e/o di valorizzazione ambientale e paesaggistica del contesto, l'insediamento di attività complementari ai luoghi dell'agricoltura riconducibili alla destinazione di luogo del lavoro di categoria T, comporta cessione o monetizzazione di aree a servizi nella misura dell'80% della slp dedicata. Sono fatte salve le dotazioni aggiuntive a parcheggio previste per le attività di somministrazione dalla specifica normativa di

settore. Per gli esercizi commerciali di vicinato è consentita la monetizzazione del 50% della quota a servizi richiesta, mentre la restante quota, destinata a parcheggio, deve essere garantita in loco, anche su aree assoggettate all'uso pubblico.

case e cascine: è ammessa la ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari, così come definita all'articolo 10 - Tipi di intervento - delle Norme generali. E' ammesso l'aumento di superficie lorda di pavimento all'interno della sagoma degli edifici e il riutilizzo dei corpi di fabbrica esistenti, quali fienili, porticati e annessi rustici, qualora essi risultino in disuso in quanto inadeguati rispetto alle attuali esigenze funzionali alle attività agricole e di conduzione del fondo.

Il recupero delle superfici lorde di pavimento deve avvenire con la conservazione degli edifici principali esistenti. L'intervento di demolizione e ricostruzione è limitato alla fattispecie indicata all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Nel rispetto dell'impianto planimetrico della cascina, e nell'ottica di ridurre il consumo di suolo e le superfici impermeabilizzate, è ammesso il riutilizzo, in termini di slp, della superficie coperta derivante dalla demolizione dei capannoni agricoli esistenti in disuso e delle strutture secondarie di pertinenza quali pollai, porcilaie, depositi, annessi rustici. La riedificazione di dette superfici è consentita nel limite massimo complessivo di mq 200 di slp e deve avvenire in continuità con gli edifici principali e con riduzione dell'impronta a terra. Non sono ammesse nuove costruzioni isolate che modificano l'impianto planimetrico originario. Gli interventi di recupero dovranno realizzarsi nel rispetto dell'uso dei materiali e della originaria composizione di facciata. Le ristrutturazioni dovranno sempre rendere riconoscibile la distinzione tra corpo di fabbrica principale e rustici annessi. I parcheggi possono essere realizzati unicamente all'interno della struttura degli edifici esistenti, o a raso anche riutilizzando edifici annessi e tettoie esistenti.

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

Per le case e cascine nei luoghi dell'agricoltura sono inoltre ammessi Interventi unitari così come definiti all'articolo 10.1 delle Norme generali.

manufatti temporanei: l'inserimento di manufatti temporanei è consentito alle attività agricole e complementari nei limiti di 30 mq di superficie coperta per unità aziendale.

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

**Per le case e le corti del centro storico, per le case, per i luoghi dell'agricoltura:** gli ambiti sottoposti a modificazione del tessuto edilizio esistente sono puntualmente individuati nelle tavole 9, 10.1, 10.2, 10.3, - Inquadramento normativo del centro storico. Le tavole specificano la natura degli interventi ammessi: sopraelevazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione o nuova edificazione.

Per i luoghi dell'agricoltura, ai fini del mantenimento e dello sviluppo delle aziende esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di piano, sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle aree libere da fabbricati, individuate in colore bianco nelle tavole di cui sopra, per la realizzazione di strutture produttive per attività agricole e agrituristiche, nel rispetto dei parametri edilizi riportati di seguito. Gli interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente sono soggetti a rilascio di concessione semplice; sono soggetti a concessione convenzionata allorché vi sia dismissione di aree a servizi ed alla redazione di un Progetto Unitario nelle casistiche disciplinate all'art. 11 delle norme generali. Per gli interventi di

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

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

### **Gli impianti tecnologici**

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

### **Parametri**

*Per tutte le case:*

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della S<sub>lp</sub>

Superficie permeabile all'interno del lotto 20 % della S<sub>f</sub>

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

*per le case basse:*

Indice fondiario:  $I_f = 0.75$  mq/mq

Rapporto di copertura  $R_c = 0.40$  mq/mq

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

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

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

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

Altezza massima: 10 m

*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:  $De = 10$  m
- Distanze minime dai confini:  $Dc = 5$  m
- Numero massimo piani fuori terra per la residenza: 2 piani
- Altezza massima per i fabbricati residenziali: 7 m

**Per gli impianti tecnologici**

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

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

**- la modificazione del tessuto urbano:**

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

**Per strumento urbanistico esecutivo:**

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

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

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

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

**Tetti e manti di copertura**

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

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

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

#### Abbaini e velux

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

#### Gronde e pluviali

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

#### Fronti su strada

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

#### Balconi, davanzali, soglie

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

#### Vetrine di negozi e verande

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

#### Portoni e finestre

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

#### Zoccolature

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

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

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

tessitura provvedendo alla necessaria pulizia e ripresa dei giunti; sono da conservare le murature di interesse storico ambientale individuate nelle tavole di Inquadramento normativo del centro storico.

Nel trattamento delle superfici intonacate vanno utilizzati intonaci a calce e le coloriture devono essere realizzate con tinte naturali (terre naturali e polvere di pietra) nelle gamme di colore del bianco, avorio, ocre o giallo chiaro, ambra e rosso. Non è ammesso l'utilizzo di intonaci cementizi o sintetici né l'uso di tinte a base di resine sintetiche. E' altresì vietata la realizzazione di intonaci con trattamento a falso rustico: lacrimati, graffiati, a buccia d'arancia..... Eventuali decorazioni pittoriche, graffite, o ad affresco devono essere conservate e restaurate.

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

#### Impianti e reti tecnologiche

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

#### Cortili, corti e strade

Le corti interne dei cortili sono tutt'oggi per lo più in semplice sterrato, i giardini non sono frequenti e gli orti sono caratteristici soprattutto nella zona degli airali di via San Lorenzo. In caso di intervento saranno da prevedere pavimentazioni comunque di tipo permeabile posate su fondo di ghiaietto e sabbia senza legante, saldando i giunti con sabbia fine.

L'inserimento di vegetazione all'interno dei cortili dovrà preferibilmente privilegiare alberi caducifoglie e alberi da frutto.

Le strade definite di interesse storico artistico nella tavola di inquadramento normativo dovranno essere realizzate in ciottoli di fiume posati su sabbia prevedendo eventualmente corsie in pietra per le macchine; se già in acciottolato dovranno essere recuperate e mantenute.

#### Recupero dei materiali edilizi

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

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

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

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

inquadramento territoriale in scala 1:2000;

tavola di sovrapposizione dello stato di progetto allo stato di fatto in scala 1:100

dettagliato rilievo fotografico.

### **6.3 Fasce di rispetto**

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

### **7. Norme transitorie**

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

La presente norma vale quindi per i piani di recupero:

- P. di R. via del Brucco, 7 C.C n.89, 6. 7. 1998
  - P. di R. vicolo S.ta Maria ang. via Sebusto, C.C n. 98, 23.9.98
  - P. di R. via Belfiore, C.C. n. 85, 11.6.97
  - P. di R. vicolo San Pietro, 9, accolto P.E. 450/97
  - P. di R. via Martiri XXX Aprile, accolto P.E. 254/97
- e per il PEC CC. 34 del 17.01.94 in via Alessandro da Collegno.