



Borgonuovo

1. L'ambito di intervento

L'ambito si compone di una parte di città rivolta verso via Martiri XXX aprile, nata come prima espansione del centro storico e composta di case basse con orti e giardini su cui affacciano laboratori artigianali, l'altra rivolta verso corso Kennedy, nata per dare risposta alla necessità di case e composta di case alte con giardini.

Borgonuovo è compreso tra via Alessandro da Collegno, le sponde del fiume, la tangenziale, la ferrovia, l'antica Certosa reale e con il parco Dalla Chiesa, come meglio evidenziato nella tavola di inquadramento normativo.



2. Obiettivi di piano

L'ipotesi di modificazione si inserisce entro il tema *Il centro allargato* e rimanda al tema *Dove la città incontra il fiume*.

Il piano suggerisce la promozione di un programma per la richiesta dei finanziamenti rivolti al recupero urbano e sociale di questa parte di città.

Il progetto prevede la trasformazione degli spazi pubblici e dell'abitare al fine di produrre e diffondere centralità all'interno di un quartiere costruito da nuclei introversi che non creano relazioni tra loro, né con lo spazio urbano. Propone inoltre la riqualificazione e la rifunzionalizzazione degli spazi del Parco dello sport Bendini e la creazione di percorsi lungo il fiume con il recupero a servizi di tutta la sponda e la realizzazione di due ponti pedonali a connettere Borgonuovo con Oltredora.



3. Motori di trasformazione

Possono essere così schematicamente riassunti:

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



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

Per la Certosa si individuano ipotesi di rifunzionalizzazione volte a recuperare il patrimonio architettonico e ambientale e a valorizzare il peso e il ruolo di Collegno a scala metropolitana. La vasta area nel cuore della città è dedicata a servizi di carattere culturale ed è coinvolta in numerosi progetti volti a promuovere il parco a molteplici usi e ad incentivarne la fruizione.

Formazione, arte e attività socioculturali descrivono le nuove funzioni previste (Corsi di specializzazione dell'Università degli Studi, Diploma transfrontaliero sui polimeri, Museo di antropologia ed etnografia, Archivi scientifici dell'Università, Museo di anatomia umana, Museo dell'uomo, Scuola media superiore)



Il contesto

L'ansa della Dora

A partire dalla rifunzionalizzazione del setificio come sede di attività culturali e ricettive, l'ansa definisce una parte del parco agronaturale fluviale con possibilità di fruizione più pubblica. L'ansa è uno dei pochi luoghi dove le sponde del fiume sono facilmente accessibili e rappresenta l'occasione di connessione fisica e visiva fra il parco, il fiume e l'abitato, concorrendo a definire una parte del progetto più vasto denominato "*Dove la città incontra il fiume*".

La realizzazione di due passerelle pedonali sul fiume Dora, l'una in prossimità del centro sportivo Berlinguer e l'altra in prossimità della centralina dell'Enel in via S. Martino, permettono l'accesso all'area, mettendo in relazione il quartiere di Borgonuovo con il quartiere di Oltredora e definendo un percorso che coinvolge il centro storico.





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

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

4. Il progetto

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

Il piano rilegge questa composizione urbana valorizzando il tessuto novecentesco in relazione al suo ruolo di ingresso al centro storico e alla presenza della Certosa, e ricercando una maggiore identità per la parte di città dove sorgono le case alte realizzate attraverso un piano di zona a partire dalla seconda metà degli anni '60 e destinate ad edilizia residenziale pubblica in parte in affitto e in parte in proprietà. Molte di queste case, in parte proprietà dell'ATC e del Comune di Torino, sono oggi inserite in un piano vendite che permetterà un maggior radicamento al luogo.

La riqualificazione degli spazi pubblici del quartiere, la creazione di luoghi per il commercio attorno alla piazza Che Guevara e all'interno del quartiere di via Parri, assieme a un progetto di recupero sociale e di sviluppo di microimprenditorialità, possono contribuire a diminuire il forte disagio sociale.

5. Le Relazioni

Relazioni per gli edifici residenziali esistenti (alla data di adozione della variante n. 13) ricadenti negli ambiti normativi case basse e case e lavoro

Al fine di tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, per gli edifici a carattere residenziale (per impianto e tipologia) esistenti alla data di adozione della variante n. 13 al PRGC, ricadenti negli ambiti normativi *case basse e case e lavoro*, è ammesso l'intervento di sopraelevazione di 1 piano (intero o arretrato/sottotetto abitabile) rispetto alla condizione esistente alla medesima data, mantenendo la sagoma planimetrica esistente.

Per motivate ragioni di tipo strutturale, funzionale o igienico, connesse alla sopraelevazione soprarichiamata, sono ammessi ampliamenti massimi del 20% della sagoma planimetrica esistente, salvaguardando l'impianto edilizio, i caratteri, le tipologie e gli eventuali elementi di pregio.

E' inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione della medesima sagoma planivolumetrica - integrata dell'incremento connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento del 20% sopradescritto - nel rispetto dei caratteri e delle tipologie edilizie preesistenti, esclusivamente nei casi e con le modalità di seguito indicate:

- a) documentata e certificata impossibilità per motivi strutturali, funzionali o igienici a realizzare la sopraelevazione, e/o anche per l'esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili. In questo caso dovrà rispettarsi la localizzazione planimetrica preesistente;
- b) documentata e certificata impossibilità per ragioni attinenti al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, etc...) di realizzare almeno il 60% dell'incremento, connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma, teoricamente ammesso in base alla presente Relazione. Per tale fattispecie, l'edificio potrà essere ricostruito,





mantenendo il medesimo orientamento, in altra zona del lotto fondiario di riferimento. Analoga facoltà è concessa anche nel caso in cui, in applicazione della fattispecie di cui al punto a) suddetto, non fosse più possibile ricostruire l'edificio con dimensioni planivolumetriche almeno pari a quelle preesistenti comprensive del 60% dell'incremento come sopra definito.

Nel caso di capacità edificatoria residua del lotto fondiario in argomento (come configurato catastalmente alla data di adozione della variante n. 13) - a seguito degli interventi suddetti o anche mantenendo l'edificio esistente nelle condizioni originarie, e ricorrendo le condizioni dimensionali e geometriche- è ammesso l'utilizzo di detta capacità residua, previo frazionamento del lotto fondiario originario e redazione di un Progetto Unitario, da approvarsi secondo le modalità indicate nelle norme generali. I lotti derivanti dal frazionamento dovranno verificare singolarmente tutti i parametri edilizi dell'ambito normativo di riferimento ad eccezione dell'indice di edificabilità che dovrà essere verificato a livello del lotto fondiario originario.

Tutti gli interventi sopradescritti sono ammessi nel rispetto dei vincoli esistenti, dei parametri edilizi definiti nelle schede per i relativi ambiti normativi e di ogni eventuale ulteriore prescrizione prevista dal Piano Regolatore.

Sono esclusi dall'applicazione della presente Relazione gli edifici e le aree incluse in Piani Esecutivi adottati o approvati alla data di adozione della variante n. 13.

Relazioni per le case lungo la ferrovia

Nella zona lungo il tracciato della ferrovia, il tessuto edilizio storico di case e lavoro potrà essere modificato nel rispetto del vincolo di inedificabilità di 30 metri dalla rotaia più esterna, disponendo le case ed i laboratori verso cortile e su via Santorre di Santarosa. Via Giacinto Collegno diventa la via lungo la quale disegnare, attraverso alberature, il limite del lotto ed accompagnare il percorso ciclo pedonale lungo il tracciato ferroviario fino ai giardini di corso Kennedy che dovranno essere resi comunicanti fra loro.

All'interno del parco dello sport Bendini, lungo il tracciato dei binari dovrà essere prevista la realizzazione di strutture leggere di servizio per il parco e un percorso ciclopedonale che vada a ricongiungersi a via Chiomonte e a strada Antica di Rivoli.

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

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

Il fronte della piscina dovrà funzionare da diaframma fra l'abitato e il parco dello sport Bendini, creando relazione fra la piazza e il parco stesso anche attraverso un prolungamento virtuale del fronte con elementi di arredo urbano.

Relazioni per il parco dello sport Bendini

Il programma per la razionalizzazione degli impianti sportivi nella città di Collegno deve qui legarsi a un progetto più ampio che rilegga le relazioni fra il parco e il quartiere individuando il parco come luogo di centralità in cui si rappresenta l'identità del quartiere stesso.



I riferimenti possibili



Potrà essere previsto l'insediamento di sedi di associazioni e comitati di quartiere, di punti di aggregazione per i giovani e per gli anziani, negozi e percorsi ciclopedonali alberati e piccole strutture leggere di servizio che favoriscano la permeabilità di questo grande spazio pubblico. Il progetto prevede la prosecuzione del percorso ciclo pedonale esistente oltre il palazzetto dello sport e il parcheggio pubblico fino alla rotonda di via Antica di Rivoli, per proseguire all'interno della vasta area a servizi lungo la Dora e la tangenziale. Tale area verde a servizi tra il parco dello sport e la tangenziale è pensata come ampliamento del parco stesso e dovrà essere attrezzata per attività sportive all'aperto.

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



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

Le case di via Parri, Alpignano e via Antica di Rivoli, aperte verso la Valle di Susa e verso la Dora, costituiscono la più recente espansione della città di Collegno ancora in fase di completamento.

La possibilità di attrezzare le tre piazze esistenti con strutture per un mercato comunale, oltre a fornire i necessari servizi commerciali, può contribuire a creare uno spazio più urbano con carattere di centralità per l'insediamento.

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



6. Ambiti normativi

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

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

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

case alte individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di otto piani fuori terra caratterizzate da ampi spazi liberi dedicati a giardino o cortile comune. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente e di modificazione del tessuto urbano per realizzare case di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata. (laddove individuato sulla tavola normativa, via Antica di Rivoli). Destinazione principale le case.

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

I riferimenti possibili



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

La superficie complessiva destinata a servizi all'interno dell'ambito è pari a mq. 282.004.

I servizi individuati nell'ambito sono così denominati:

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

Corso Kennedy, via Alpignano: area verde lungo la tangenziale e il fiume (ampliamento parco dello sport), mq 94.176; parco dello sport Bendini con palazzetto dello sport, mq 81.809; parco dello Sport Bendini, mq 2.464; centro associazioni di quartiere (parco dello sport), mq 5.446; piscina, mq 4.909; parcheggio, mq 1.283; piazza Che Guevara, mq 2.803; parcheggio alberato lungo la ferrovia, mq 1.136; giardino attrezzato, mq 1.259;

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

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

6.1 Modalità di intervento

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

Per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dalla rotaia più esterna della ferrovia sono ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle norme generali.

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

Per le case:

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

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

- per le case basse e le case e lavoro: 29 mq ad abitante
- per le case su strada, le case alte e le palazzine: la superficie a servizi da dismettere o monetizzare è pari a mq 46 ad abitante.
- per i luoghi del lavoro della categoria P il 10% della superficie fondiaria,

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

per i servizi:

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

Parametri

per tutte le case:

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

per le case basse:

Indice fondiario: $I_f = 0.75$ 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: $D_c = 3$ m con fronti non finestrati, in altri casi 5
 Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: $D_c = 0$, con atto di vincolo fra i proprietari
 Numero massimo dei piani fuori terra: 3
 Altezza massima: 10 m
Per quanto riguarda gli edifici residenziali esistenti, si rimanda alla specifica Relazione

per le case e lavoro:

Indice fondiario: $I_f = 0.80$ mq/mq
 Rapporto di copertura $R_c = 0.45$ mq/mq
 Distanze tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m
 Distanze tra i fronti non finestrati: $De = 6$ m
 Distanze minime dai confini: $D_c = 0$ con atto di vincolo fra i proprietari, 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5
 è ammessa l'allineamento su filo strada
 Numero massimo dei piani fuori terra: 3
 Altezza massima: 10 m
Per quanto riguarda gli edifici residenziali esistenti, si rimanda alla specifica Relazione

per le case su strada:

Indice fondiario: $I_f = 1,1$ mq/mq
 Rapporto di copertura $R_c = 0.60$ mq/mq

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

per le case alte:

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

per le case alte di edilizia residenziale pubblica in strada Antica di Rivoli
massima superficie lorda di pavimento realizzabile pari a 2700 mq

per le palazzine:

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

7. Norme transitorie

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