



## ***Il quartiere Terracorta-Leumann***

### ***1. L'ambito di intervento***

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

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

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

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



### ***2. Obiettivi di piano***

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

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

L'ipotesi di trasformazione, a partire da un progetto di riqualificazione degli spazi pubblici esistenti, investe i bordi dell'ambito, ricercando connessioni con l'intorno.

Il corso Francia, ripensato come grande boulevard urbano, diventa occasione per creare nuovi rapporti tra i due quartieri. In base all'art. 24 della legge regionale 56/77 e s.m.i., il piano individua l'intero ambito del villaggio Leumann, così come indicato nella tavola n. 2 "Tavola della Tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale", come insediamento urbano con carattere storico ambientale.



### ***3. Motori di trasformazione***

Rappresentano motori di trasformazione:

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

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

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





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

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

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



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

##### 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



Il contesto

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. Per quanto riguarda le *case basse* incluse nel luogo di progetto *I quartieri Terracorta-Leumann*, per gli edifici esistenti collocati a filo strada, la sopraelevazione può derogare rispetto all'obbligo di arretramento di 3 metri e collocarsi pertanto in corrispondenza del filo edilizio esistente. In caso di ricostruzione (con sopraelevazione) l'arretramento dovrà essere rispettato e, conseguentemente, potrà essere traslata la sagoma planimetrica originaria.

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 basse

Le case basse di Terracorta sono sempre circondate da giardino e arretrate rispetto al filo strada. Il limite tra spazio pubblico e spazio privato è definito da recinzioni a giorno e dovrà conservare tale carattere.

Nelle singole relazioni è indicato quando tali recinzioni, in relazione alla natura della via o per la presenza di spazi pubblici verdi, dovranno essere realizzate esclusivamente con elementi vegetali (ad esempio arbusti da bacca, quali osmanto, sorbo, lauro, bosso) eventualmente sorretti da recinzioni a giorno.

Nel villaggio Leumann dovranno essere conservate le attuali recinzioni in legno con giardini di fiori e alberi da frutto a salvaguardia del carattere storico ambientale dell'ambito.

#### Relazioni con il grande boulevard urbano di corso Francia

Corso Francia nella nuova sezione stradale proposta come progetto possibile è composto da viale centrale e controviali alberati e si inserisce all'interno della struttura urbana consolidata assumendone gli allineamenti irregolari.

Il progetto possibile ripropone il disegno caratteristico del corso, da piazza Statuto a piazza Massaua, riducendo la sezione del viale centrale a due corsie per senso di marcia e regolando le svolte attraverso l'utilizzo di controviali.

Lungo corso Francia sono previste case alte poste su strada con negozi, uffici o locali artigianali ai piani terra. Gli ampi marciapiedi e i parcheggi previsti lungo i controviali alberati separano la case dalla strada centrale a percorrenza veloce, restituendo un'immagine più urbana al corso.

L'incrocio con corso Togliatti dovrà essere progettato come piazza e dovrà far leggere la presenza del villaggio Leumann e della stazionetta. I fronti delle case alte su corso Francia dovranno segnare, anche con la definizione dell'angolo, il nuovo spazio.

Di fronte al villaggio Leumann la nuova sezione del corso rende possibile la realizzazione di un marciapiede in corrispondenza dell'opificio e di controviali al servizio delle case e, sul lato opposto, intorno alla stazionetta, la realizzazione di un ampio spazio prevalentemente pavimentato; eventuali alberature dovranno essere poste verso il controviale in modo da lasciare visibile la stazionetta dal corso Francia. La nuova sistemazione, ampliando lo spazio pedonale, crea maggior relazione fra i due bordi del corso e rapporti più domestici e filtrati tra le case del villaggio e lo spazio pubblico della strada.



I riferimenti possibili





### Relazioni per gli aggetti

*Progettazione strategica (art. 21 delle Norme Generali)*

Piano particolareggiato - progetto di fattibilità

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



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

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

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



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

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

### Relazioni per l'infrastruttura si fa architettura - corso Togliatti

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

### Relazioni per via Chiomonte

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

Il percorso di via Chiomonte, nell'ipotesi di realizzazione di un collegamento ciclopedonale con il parco dello sport Bendini, diviene elemento di relazione tra





Rivoli e Collegno, fra il quartiere Terracorta e il quartiere Borgonuovo. Le recinzioni, in relazione alla natura del percorso di connessione con il parco dello sport del Bendini, dovranno essere a giorno e trattate con siepi, arbusti e piante.

#### Relazioni per la catenella di via Bardonecchia

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

Lungo la via si sviluppa un percorso pedonale protetto e si addensano gli unici spazi commerciali del quartiere, compresa l'area mercatale. Questo induce a individuare la via come luogo idoneo per la localizzazione di attività commerciali al fine di favorire una presenza qualificata di servizio di prossimità, migliorando la produttività del sistema e del servizio reso ai consumatori.

Le aperture potranno avere carattere di vetrina commerciale e per gli ingressi alle case potranno essere previsti tettoie o pensiline utilizzando tutti quegli elementi che contribuiscono a dare un carattere urbano a una strada.

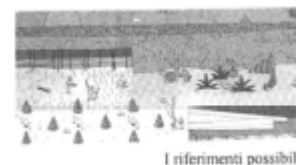


#### Relazioni per via Cesana

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

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

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



#### Relazioni per via Novalesa

Il completamento di via Novalesa davanti all'ex cascina Maggiore dovrà essere realizzato da un viale alberato rettilineo. L'ampio spazio dovrà restare prevalentemente verde e dovrà essere attrezzato con giochi per i bambini o piccoli campi sportivi. Eventuali edifici (centro anziani, casa per bambini, ludoteca) dovranno essere realizzati con materiali e strutture leggere, definendo piccoli padiglioni nel verde. Per le case di via Susa, via Claviere e via Sestriere il limite tra spazio pubblico e privato, in relazione allo spazio verde su cui affacciano, sarà definito con recinzioni a giorno e siepi di arbusti e piante.

#### Relazioni per via Salbetrand

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



#### Relazioni per via Condove e via San Michele

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

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



#### Relazioni per via Fabbrichetta

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

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

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

#### Relazioni per via Cefalonia, via Isonzo, via Piave

*Progettazione strategica (art. 21 delle Norme Generali)*

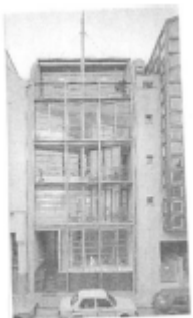
*Piano particolareggiato - progetto di fattibilità*

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

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

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

Così come previsto dall'art. 21 delle Norme Generali, l'ambito è sottoposto a preventiva redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, o su



I riferimenti possibili

richiesta dei privati, a preventivo progetto di fattibilità da redigersi attraverso concorso di progettazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**i luoghi del lavoro** descrive quei luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione i luoghi del

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

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

- a Terracorta: *prato alberato lungo il rilevato ferroviario*, mq 1.321; *il giardino attrezzato di via Avigliana*, mq 1.502; *la casa dei bambini Gennaro Capuozzo*, mq 4.201; *il campo bocce di via Salbetrand*, mq 1.124; *il prato di corso Togliatti*, mq 1.737; *il giardino attrezzato in via Susa dove potrà essere realizzato il centro anziani e una casa per i bambini*, mq 7465; *il giardino attrezzato di via Sestriere*, mq. 2465; *la scuola elementare Fratelli Cervi*, mq 7.589; *il giardino attrezzato di piazza della Concordia*, mq 3.482; *il parcheggio e la piazza del mercato di piazza della Concordia*, mq 4.015; *il campo di calcio Ardita*, mq 6.934; *la parrocchia della B.V. Consolata con il campo sportivo e il gioco delle bocce*, mq 6.190; *il giardino attrezzato e la pista di pattinaggio di via Ulzio*, mq 1.263; *il giardino attrezzato di via San Michele*, mq 2.328; *la sede di associazioni*, mq 479; *la stazionetta*, punto di informazione turistiche mq 624; *parcheggi regolamentati lungo la strada*, mq. 1200.

- l'isolato di Cefalonia, *via Isonzo, via Piave: piazza interna all'isolato e gioco bocce (dismissione obbligatoria su lotto)*, mq.2700;

- a Leumann: *Ex asilo nido Wera Leumann, attività socio culturali*, mq 806; *Scuola elementare ed asilo Leumann (con palestra)*, mq 1.765; *chiesa di Santa Elisabetta*, mq 282; *parcheggio Leumann ovest*, mq 505; *parcheggio Leumann est*, mq 562; *Casa della cultura e biblioteca Leumann*, mq 640; *parcheggio Leumann est*, mq 899, mq 593; *gioco bocce Leumann*, mq 859, *Ufficio postale, cassette Fenoglio, Sede del patto Territoriale, residenza artisti*, mq. 476; *posta*, mq 396

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

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



commercializzazione dei prodotti dello smontaggio. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali. E' ammessa la modificazione del tessuto edilizio.

### **6.1 Modalità di intervento**

L'ambito Terracorta è da considerarsi classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art. 2 lett.B mentre l'ambito Leumann è da considerare come art. 2 lett. A e come art. 24, comma 2 ai sensi della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

Per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dal filo della strada statale 24 sono ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle norme generali.

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

Per il villaggio Leumann sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Per le case del villaggio Leumann e il fronte dell'opificio, di interesse storico artistico e vincolati ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali; la concessione è subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici della Regione;

Per i luoghi del lavoro relativi all'opificio Leumann, in quanto immobile di interesse storico ambientale ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 "Tutela e uso del suolo" e s.m.i., la concessione è subordinata al parere vincolante della Commissione regionale per i beni culturali ambientali. La superficie lorda di pavimento potrà essere incrementata per un valore massimo pari al 10% di quella esistente senza modificazione della sagoma.

Per i luoghi del lavoro relativi all'opificio Leumann è ammesso il cambio di destinazione d'uso da P a T. Le aree da destinare a parcheggio potranno essere reperite esclusivamente con soluzioni a raso all'interno della superficie fondiaria di pertinenza o al piano terra dell'edificio.

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

##### **Per le case, per i luoghi del lavoro:**

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

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

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

servizi interna all'isolato a partire dal primo intervento di cui sarà rilasciata concessione.

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

### **Parametri**

*Per tutte le case:*

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

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% Sf

*per le case basse:*

Indice fondiario: If=0,75 mq/mq

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

Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m

Distanze minime dai confini: Dc = 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5 m  
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari

Distanza minime dal ciglio strada: Ds=3m

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

Altezza massima : 10 m

Per quanto riguarda gli edifici residenziali esistenti, si rimanda alla specifica Relazione

*per le case e lavoro:*

Indice fondiario: If=0,80 mq/mq

Rapporto di copertura: Rc=0,45 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m

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

È ammesso l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

Altezza massima : 10 m

Per quanto riguarda gli edifici residenziali esistenti, si rimanda alla specifica Relazione

*per le palazzine:*

Indice fondiario: If=1,1 mq/mq

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

Distanze minime tra i fronti finestrati: Def=10m

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

Distanze minime dai confini:Dc=5m

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

Numero massimo dei piani fuori terra: 4

Altezza massima : 13 m

*per le case su strada:*

Indice fondiario:  $I_f=1,1$  mq/mq

Rapporto di copertura:  $R_c=0,60$  mq/mq

Distanze minime tra i fronti finestrati:  $D_e=10$ m

Distanze minime tra i fronti non finestrati:  $D_e=10$ m

Distanze minime dai confini:  $D_c= 0$  con atto di vincolo tra i proprietari o 5m  
è obbligatorio l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 4

Altezza massima : 13 m

*per le case alte:*

Indice fondiario:  $I_f=1,3$  mq/mq

Rapporto di copertura:  $R_c=0,30$  mq/mq

Distanze minime tra i fronti finestrati:  $D_e=10$ m

Distanze minime tra i fronti non finestrati:  $D_e=10$ m

Distanze minime dai confini:  $D_c=5$ m

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: 7

Altezza massima : 22 m

*per le case alte su strada:*

Indice fondiario:  $I_f=1,3$  mq/mq

Rapporto di copertura:  $R_c=0,60$  mq/mq

Distanze minime tra i fronti finestrati:  $D_e=10$ m

Distanze minime tra i fronti non finestrati:  $D_e=10$ m

Distanze minime dai confini:  $D_c= 0$  con atto di vincolo tra i proprietari o 5m  
È obbligatorio l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 7

Altezza massima : 22 m

*Per corso Francia:*

Numero massimo dei piani fuori terra: 5

Altezza massima : 16 m

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

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

#### **Parametri**

*per gli aggetti:*

Superficie coperta:  $S_c= 250$ mq massimo

Superficie lorda di pavimento:  $S_{lp}= 150$  massimo

è ammessa la realizzazione su due piani per un massimo del 35% della  $S_{lp}$

numero massimo dei piani fuori terra: 2

Altezza massima : 6 m

#### **7. Norme transitorie**

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