



TORINO CITTA' UNIVERSITARIA

TORINO UNIVERSITY CITY

Opportunità di trasformazione urbana

Opportunities for urban transformation

OTTOBRE 2014



DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
SERVIZIO STRATEGIE URBANE
www.comune.torino.it

con la collaborazione di:
URBAN CENTER METROPOLITANO
www.urbancenter.to.it

Per lungo tempo, durante il '900, i luoghi dedicati alla residenzialità degli studenti universitari sono stati pensati quasi come uno spazio di natura extraterritoriale, sebbene il più delle volte inseriti nel tessuto della città. Questa concezione nasce da una molteplicità di fattori. Indubbiamente dall'applicazione dei principi del modernismo architettonico e urbanistico: la residenza universitaria, e i servizi connessi, devono essere luoghi specializzati disgiunti dall'ambiente urbano e devono rispondere a standard e parametri quantitativi minimi (la superficie delle stanze per ospite, la presenza di servizi igienici pro-capite ecc). Fino alle proteste studentesche degli anni '60 e '70 questo concetto è voluto e desiderato dagli studenti stessi.

Da allora molte cose sono cambiate. Soprattutto a Torino. E' cambiata profondamente la concezione del rapporto tra luoghi dell'università e spazi urbani. Alla separazione si è sostituita l'idea dell'intreccio, e indubbiamente le università e i suoi luoghi sono diventati uno dei principali motori dello sviluppo urbano e della qualità delle città. Inoltre Torino si è trasformata in anni recenti in una città universitaria di primissimo livello, con Atenei come il Politecnico e l'Università sempre nelle posizioni di testa dei ranking nazionali, e con una crescente capacità di attrazione di studenti provenienti dal resto dell'Italia e dal mondo. Tutto ciò è andato di pari passo con una crescita quantitativa delle strutture residenziali universitarie presenti in città e nell'area metropolitana. I Giochi Olimpici Invernali del 2006 sono infatti stati proficuamente utilizzati per aumentare il numero delle strutture, tramite la riconversione dei villaggi per la stampa e gli atleti. Fondamentale è però non solo il numero, ma il modo di pensare queste strutture, che devono essere nuova concezione, efficacemente inserite nello spazio urbano, in contesti gradevoli e al contempo vivaci e dinamici, connessi ai luoghi di studio e di ricerca tramite percorsi di mobilità dolce.

Il progetto Torino Città Universitaria rappresenta una straordinaria occasione per realizzare questa nuova idea di residenzialità universitaria all'interno dell'ambiente urbano.



9

istituzioni di alta formazione
(ricerca, scienze applicate, accademie)
higher education institutions
(research, applied science, academies)

offrono | offering

250

corsi di laurea e master
bachelor and master
courses

150

master di specializzazione
specializing
masters

60

corsi di Dottorato
Ph.D. courses

Politecnico di Torino | www.polito.it

Leading technical-scientific education and research institution closely integrated with the business world

Università di Torino | www.unito.it

One of the most ancient, prestigious and largest Italian Universities, open to an international perspective in the fields of both research and training

European Training Foundation | www.etf.europa.eu

Agency of the European Union dedicated to support the development of the education and training systems of the EU partner countries

Staff College of the United Nations | www.unssc.org

High-quality centre of excellence of learning and training services dedicated to civil servants in order to support the UN system in achieving its objectives and building its capacities

International Labour Organization | www.itcilo.org

Advanced vocational training institute committed to assisting countries in their social and economic development through learning and training

ESCP Europe School Of Management | www.escpeurope.eu

International business school, leader in Europe in postgraduate and executive training, according to Financial Times, ESCP – EAP ranks first in Italy as “Best European Business School”

Istituto Europeo di Design | www.ied.edu

International Higher Educational Network in Design, Fashion, Visual Communication and Management of creative industries

Istituto d’arte applicata e design | www.iaad.it

Higher education institution caring about meaning, form and function as the cornerstones of a conscious design

Conservatorio di musica “Giuseppe Verdi” | www.conservatoriotorino.eu

Accademia Albertina di Belle Arti di Torino

www.accademialbertina.torino.it

Scuola Superiore di Formazione Rebaudengo

www.ssfrebaudengo.it

Liceo Linguistico Vittoria

www.vittoriaweb.it

910.000 abitanti | inhabitants
più di 2 milioni nella sua area metropolitana
more than 2 M in its metropolitan area

100.000
studenti da 150 Paesi | students from 150 countries

20.000
da altre Regioni italiane | from other Italian regions

10.000
sono stranieri | are foreigners

2.700 studenti di
Master | specialization

Master students

1.800 studenti di
Dottorato di Ricerca |

Ph.D. students

6.600 persone che
svolgono attività di
ricerca e sviluppo |
people carrying out R&D
activities

gli spazi del sistema
residenziale universitario
offrono circa

3.000 posti letto

the halls of residence
system (public+private) can
offer around **3.000**
beds in dorms





Negli ultimi anni l'Università degli Studi e il Politecnico di Torino hanno ridefinito e implementato le proprie sedi, da un lato attraverso la conservazione e la riqualificazione delle sedi storiche, dall'altro attraverso un vasto programma di nuove realizzazioni, denotando strategie differenti per i due Atenei:

I) il Politecnico di Torino si concentra su due nuove sedi, la nuova Cittadella Politecnica (ampliamento della sede di corso Duca degli Abruzzi e fulcro della trasformazione della vasta area di Spina 2) e il comparto occidentale della Fiat Mirafiori con il nuovo Centro del Design.

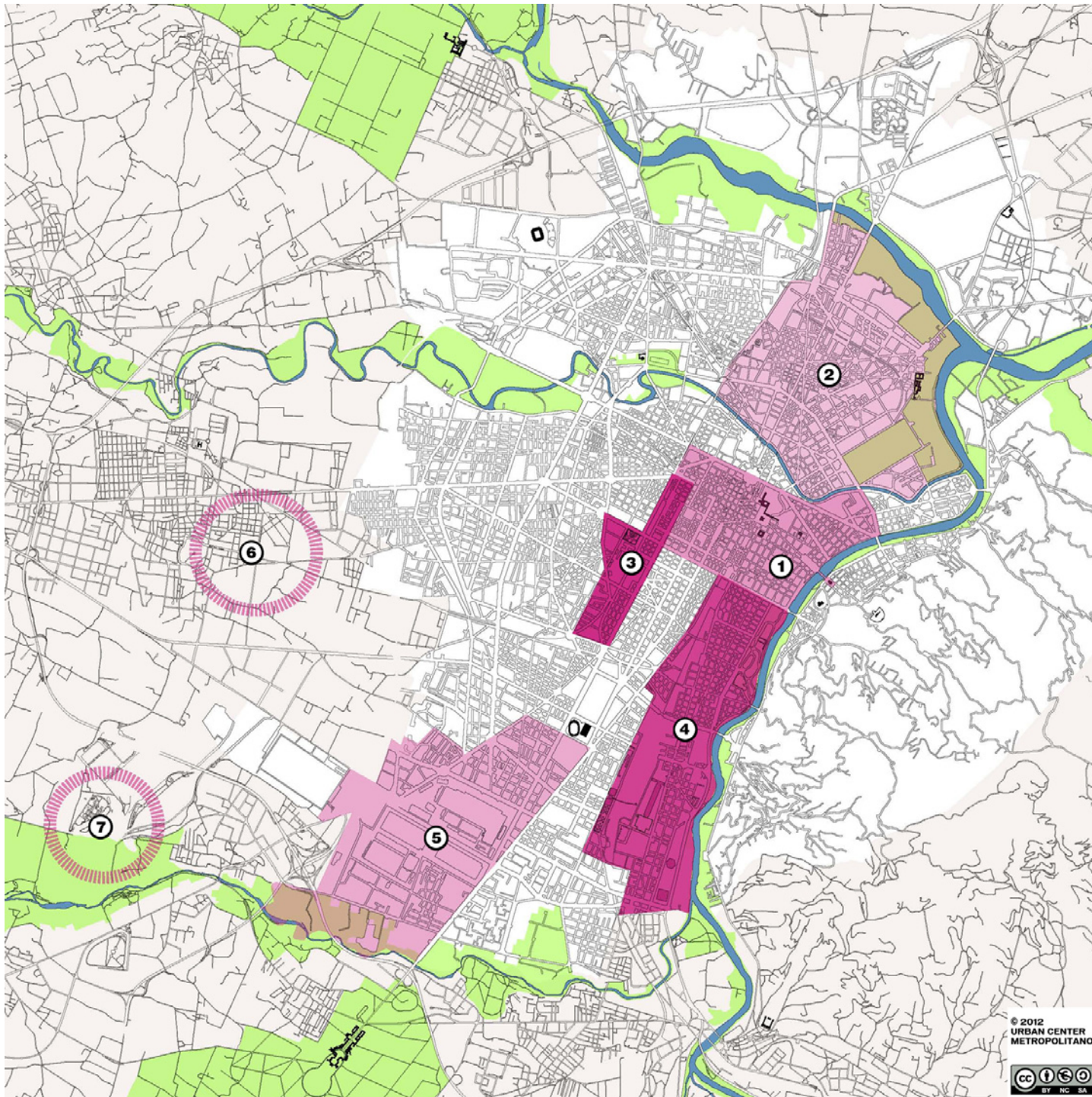
II) l'Università degli Studi di Torino ha impostato un modello di Campus Urbano, focalizzandosi lungo due direttrici fondamentali: il sistema del centro storico della città, che collega le sedi storiche dell'Ateneo con alcuni interventi in corso di realizzazione – come quello di piazzale Aldo Moro – e che si è negli ultimi anni allargato fino alle sponde della Dora nell'area della ex Italgas; l'asse del Po, lungo cui si localizzano le sedi storiche delle Facoltà scientifiche che si sono arricchite di alcuni poli come quello di Orbassano, con l'Ospedale San Luigi, e di Grugliasco.

Le politiche localizzative degli Atenei hanno contribuito alla definizione di una mappa del sistema universitario torinese all'interno della quale possiamo ritrovare alcune geografie privilegiate, luoghi intorno a cui si condensano persone, funzioni, usi, servizi.

DISTRETTI E GEOGRAFIE

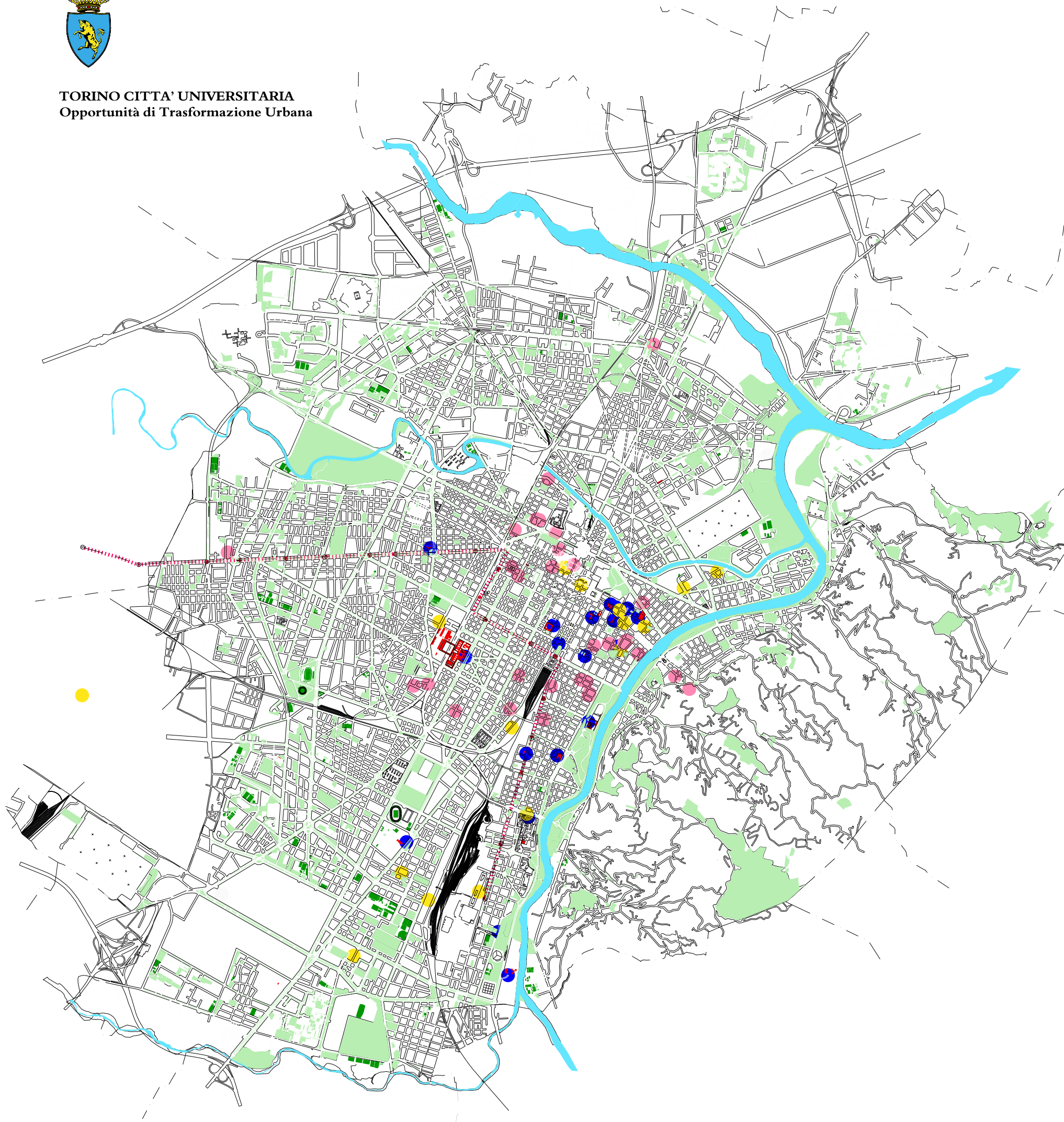
DISTRICTS AND GEOGRAPHIES

- | | |
|---|---|
| 1. IL CENTRO STORICO E LE SPONDE DELLA DORA
Polo umanistico | 1. THE OLD CITY CENTRE AND THE BANKS OF THE DORA RIVER
Humanistic branch |
| 2. VARIANTE 200/BARRIERA | 2. VARIANTE 200/BARRIERA |
| 3. SPINA 2
Cittadella Politecnica | 3. SPINA 2
Polytechnic Citadel |
| 4. SPONDE DEL PO E FERROVIA
Polo scientifico-ospedaliero e Architettura | 4. PO RIVER BANKS AND THE RAILWAY
Scientific Hospital and Architecture Site |
| 5. MIRAFIORI
Economia e Centro del Design | 5. MIRAFIORI
Economics and Design Center |
| 6. GRUGLIASCO
Polo scientifico | 6. GRUGLIASCO CITY
Scientific Branch |
| 7. ORBASSANO
Polo ospedaliero | 7. ORBASSANO CITY
Hospital Branch |



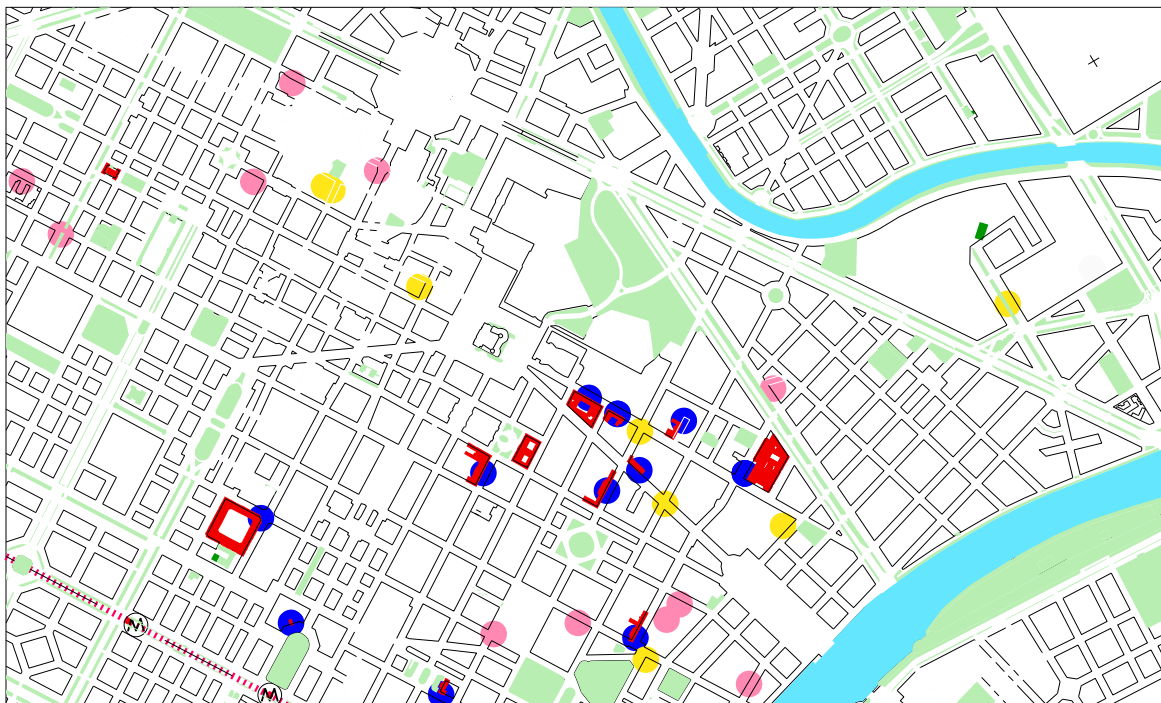


TORINO CITTA' UNIVERSITARIA
Opportunità di Trasformazione Urbana



LEGENDA

- Linea 1 metropolitana e stazioni
- Impianti Sportivi
- Aree Verdi e Servizi
- Biblioteche
- Sedi Universitarie
- Residenze Universitarie pubbliche
- Residenze Universitarie EDISU
- Residenze Universitarie private



AREA CENTRALE

LE AREE DI PROPRIETA' PUBBLICA

Manifattura Tabacchi
Area Combi
Ponte Mosca
Area TNE
Area Gasometri
Fiocchetto
Corso Farini
Area Nebiolo
Area Ghia
Via Lombroso



Nel 2012 la Città ha adottato il Master Plan Torino Città Universitaria che indica sette ambiti del territorio cittadino che hanno come fulcro sedi universitarie.

Di tali ambiti si sono evidenziati i servizi già presenti e fruibili dagli studenti.

L'approfondimento che si sta conducendo è indirizzato ad individuare opportunità di intervento per rafforzare la rete di tali servizi, in termini di nuova residenzialità ma anche di strutture di supporto alla presenza studentesca in città.

Il primo ambito su cui ci si è soffermati è quello limitrofo al Campus Luigi Einaudi, il quartiere Aurora dove sono già in atto trasformazioni indotte da nuovo insediamento universitario.

Le aree prese in considerazione come possibili opportunità di intervento per la realizzazione di strutture studentesche sono state le Zone di Trasformazione individuate dal PRG e le aree destinate a servizi.

L'analisi ha permesso inoltre di evidenziare sul territorio del quartiere Aurora anche progetti di riuso di fabbricati già "pronti" ma in attesa di operatori disponibili all'investimento soprattutto in ragione della crisi del mercato delle residenze.

La ricerca si è estesa agli altri distretti individuati da Master Plan, rileggendone anche i confini.

Sono state redatte schede per le aree di proprietà pubblica che riassumono le indicazioni del PRG, i vincoli di natura idrogeologica, ambientale, storica, sono inoltre evidenziate le possibilità edificatorie e la conformità degli usi con le norme del piano.

L'obiettivo è quello di fornire un catalogo delle opportunità di intervento per la realizzazione di residenze universitarie ed altri servizi per gli studenti, opportunità da sottoporre all'interesse di operatori italiani e stranieri in questo segmento di mercato.

Parallelamente si solleciterà l'intenzione di proprietari privati a mettere a disposizione aree ed immobili da destinare a questo scopo.

AREA Manifattura Tabacchi

C.SO REGIO PARCO – PIAZZA ABBA - VIA ROSSETTI– FIUME PO

PRG VIGENTE

Superficie Territoriale mq. 89.400

Indice Territoriale 1,00 mq./mq

SLP esistente mq. 58.600 circa

Destinazioni d'uso e attività ammesse:

Aree a Servizi pubblici: aree a verde pubblico, istruzione universitaria, residenze universitarie, attrezzature culturali, ricettive, sportive, pubblici esercizi fino al 25% della SLP esistente.

Proprietà: Agenzia del Demanio (45.900 mq. S.T.), Città di Torino (31.300 mq. S.T.), Privati (12.200 mq. S.T.)

DESCRIZIONE AREA

Dagli anni Ottanta dello scorso secolo chiudono o si trasferiscono altrove diverse attività produttive insediate, tra cui la Manifattura Tabacchi e la Fimit, lasciando involucri edilizi vuoti e abbandonati che contribuiscono, oltre che ad alimentare una crisi economica e sociale, al progressivo degrado del quartiere.

VINCOLI ESISTENTI

Classificazione Idrogeologica: le aree ricadono, per la parte del Complesso Storico, in Classe I – Sottoclasse I di pianura (P), non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento e per la parte "bassa" in Classe III – Sottoclasse IIIb4 di pianura (P) – che comprende che sono state parzialmente inondate e sono considerate attualmente inondabili.

Tutela Beni Architettonici: Stante il valore del complesso storico, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici lo ha assoggettato a vincolo di tutela.

Il Piano di Zonizzazione Acustica, classifica le aree in oggetto prevalentemente nella classe IV, Aree di intensa attività umana.

PROGETTUALITA' IN CORSO

Vista la complessità dell'area e i diversi Enti coinvolti, è stato sottoscritto un Protocollo di Intesa, tra Città e Agenzia del Demanio, attribuendo a quest'ultima il compito di promuovere iniziative volte alla costituzione di fondi immobiliari per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

Sono stati, quindi, individuati 10 immobili tra cui la Manifattura Tabacchi, per la quale in esito a procedura pubblica è stata individuata la RTI Nomisma/Yard quale soggetto advisor.

Tale soggetto ha predisposto per l'area scenari alternativi di trasformazione e indicato come ottimale quello che prevede il seguente mix di funzioni:



Polo Sociale 52% (residenze universitarie per circa 15.000 mq. e social housing per circa 25.000 mq.)



Polo Universitario 21% (formazione 6.200 mq., impianti sportivi 11.000 mq., Centro Medicina Sportiva 3.470 mq., laboratorio materiali 2.850 mq. ASTUT 2.200 mq.)

Altre destinazioni compatibili 27% (residenza libera 13.500 mq., commercio/ASPI 5.200 mq., uffici 2.500 mq.)

Su tale scenario è in fase di avvio apposito Accordo di Programma con Città, Regione e Agenzia del Demanio.

CONNESSIONI INFRASTRUTTURALI PROSSIMITA' PUBBLICI TRASPORTI

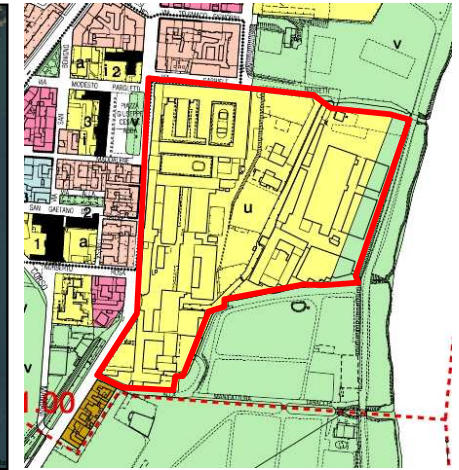
– 40 min.  

– 10 min.  

– 25 min.  

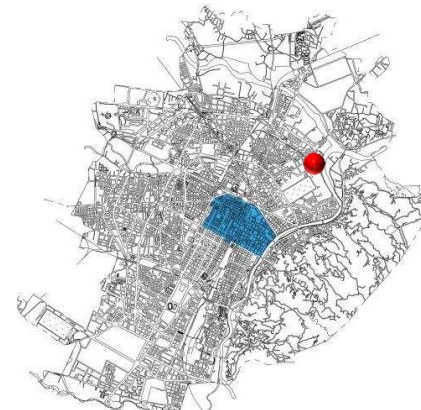
– 50 min.  

La Città ha avviato una importante trasformazione urbana che vedrà nei prossimi anni la riqualificazione dei quartieri della Barriera di Milano e Regio Parco, che prevede la realizzazione della nuova Linea 2 della metropolitana.



PRG VIGENTE scala 1:10.000

LA CIMINIERA



INDIVIDUAZIONE DELL'AREA



VISTA DELL'AREA



AREA Combi

C.SO UNIONE SOVIETICA - VIA SAN MARINO – C.SO AGNELLI -VIA FILADELFIA

PRG VIGENTE

Superficie Territoriale mq. 12.900 circa

Indice Territoriale 2,00 mq./mq

SLP esistente mq. (non reperibile)

Destinazioni d'uso e attività ammesse:

Area a Servizi Pubblici "S", con le seguenti attività di servizio: lettera "p - aree per parcheggi (reperibili anche in strutture multipiano e in sottosuolo), lettera "v - aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport" e, in corrispondenza dei sedimi stradali, ad aree per la viabilità "VI" esistente.

Proprietà: Città di Torino (in parte in concessione)

DESCRIZIONE AREA

Nell'area sono presenti alcuni fra i più importanti impianti sportivi e di intrattenimento della Città, quali lo Stadio Olimpico, il Palazzo del Nuoto, gli Impianti Sportivi concessi dalla Soc. Sporting, il Pala Isozaki. Inoltre nell'ambito sono comprese la sede della Facoltà di Economia e Commercio e la piazza d'Armi, il più grande Parco Cittadino che comprende a sua volta ulteriori impianti sportivi (atletica, ippica, ecc.) oggi affidati al Ministero della Difesa. All'interno dell'isolato è presente un'area di ampie dimensioni, interclusa e non sistemata, ove trova collocazione il parcheggio provvisorio dell'Università.

I campi da tennis che si affacciano sul corso Agnelli, risultano concessi alla Società Sporting.

VINCOLI ESISTENTI

Gran parte degli edifici al contorno è di interesse storico-culturale, tali edifici sono pertanto vincolati dal Ministero dei Beni Ambientali. L'isolato complessivo è interessato dalla presenza di due corsi d'acqua minori lungo via San Marino e lungo il confine interno dell'area in concessione al Circolo della Stampa, con fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m. 5 dal piede dell'argine o sponda naturale

PROGETTUALITA' IN CORSO

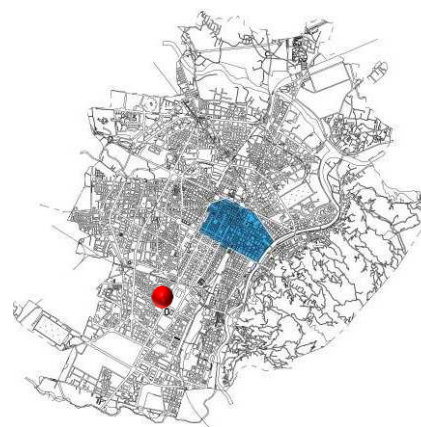
Una porzione dell' area, compresa tra via Filadelfia e corso Agnelli, può ospitare residenze universitarie.

E' allo studio la possibilità di realizzare residenze universitarie in una porzione prossima al Palazzo del Nuoto



INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

PRG VIGENTE scala 1:10.000
VISTA DELL'AREA



CONNESSIONI INFRASTRUTTURALI E PROSSIMITA' AI PUBBLICI TRASPORTI

- 50 min.  
- 15 min.  
- 30 min.  
- 75 min.  



AREA TE – PONTE MOSCA

CORSO GIULIO CESARE, LUNGO DORA FIRENZE, VIA AOSTA E CORSO BRESCIA

PRG VIGENTE

Superficie Territoriale mq. 17.300

Indice Territoriale 1,35 mq./mq

SLP realizzabile mq. 23.400

Destinazioni d'uso e attività ammesse:

la riqualificazione dell'isolato dovrà avvenire tramite un Piano Esecutivo unitario di iniziativa privata per la realizzazione di un complesso a terziario e a servizi, nel quale è realizzabile il 50% di Residenza.

Proprietà: Provincia di Torino

DESCRIZIONE AREA

L'area è un vuoto urbano, attualmente percepita come spazio fortemente degradato.

Il dislivello del terreno è notevole e potrebbe rappresentare una opportunità per la progettazione dell'intervento.

VINCOLI ESISTENTI

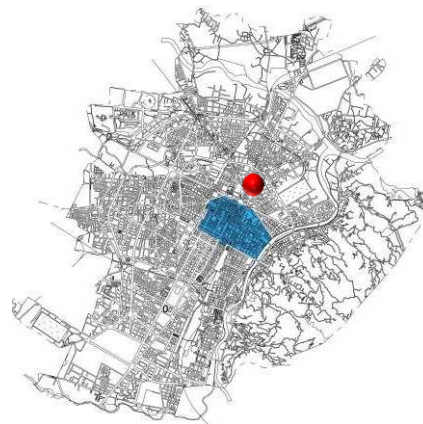
Classificazione Idrogeologica: Sottoclasse IIIb2b(P), edificabile con limitazioni nella tipologia costruttiva.

La presenza del canale Ceronda che percorre diagonalmente l'area, andrà verificata puntualmente e dovrà essere correttamente valutata nella fase progettuale. Gli interventi attuativi devono in ogni caso rispettare le specifiche prescrizioni di carattere idrogeologico.

Il Piano di Zonizzazione Acustica, classifica le aree in oggetto prevalentemente nella classe III, Aree di tipo misto.

PROGETTUALITA' IN CORSO

L'area nelle immediate vicinanze del Centro Storico è ben servita dai servizi pubblici. Si presta per la realizzazione di residenze universitarie.



INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

PRG VIGENTE scala 1:10.000



CONNESSIONI INFRASTRUTTURALI PROSSIMITA' PUBBLICI TRASPORTI

- 15 min.   
- 10 min.   
- 10 min.   
- 40 min.   



AREA TNE_A

ZONA SUD -Corso SETTEMBRINI (area Mirafiori)

PRG VIGENTE

Superficie Territoriale mq. 142.300

Indice Territoriale 0,8 mq./mq

SLP realizzabile mq. 113.800

Destinazioni d'uso e attività ammesse:

Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese: max 35%. Eurotorino/Attrezzature di Interesse Generale (art.3 punto 7 lett. u),z),cr),b),f)): min. 65%

Proprietà: T.N.E. S.p.A. - Torino Nuova Economia (Società a Capitale prevalentemente Pubblico)

DESCRIZIONE AREA

Parte dell'insediamento industriale, dismesso dall'uso, del vasto compendio di FIAT Mirafiori, posto nel settore nord-ovest, verso corso Orbassano.

Nel 2011 è stato realizzato il Centro del Design e successivamente il suo ampliamento oltre a un Polo Polifunzionale per attività di servizio alle persone e alle imprese.

VINCOLI ESISTENTI

Classificazione Idrogeologica: classe I(P) nessun rischio idrogeologico.

Il Piano di Zonizzazione Acustica, classifica le aree in oggetto prevalentemente nella classe IV, Aree di intensa attività umana.

PROGETTUALITA' IN CORSO












Gli interventi in corso sull'area intendono orientare la riconversione di una parte del grande e storico stabilimento industriale verso nuovi mix funzionali di attività economiche.

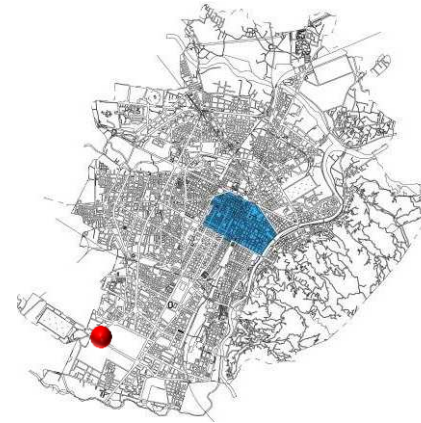
Nell'area è prevista la localizzazione di ulteriori attività del Politecnico di Torino, nonché attività di ricerca ad essa connesse relative al distretto dell'Automobile, oltre ad attività commerciali, attività di servizio pubblico e privato e attività di ristorazione.

Si prevede ad oggi l'insediamento di circa 2.000 studenti ed addetti alla didattica, oltre agli addetti della parte destinata ad altre attività.

Nell'area la città da tempo sta riflettendo sulla realizzazione della così detta piazza Mirafiori, come porta sud della Città anche in relazione al progetto di Corso Marche.

CONNESSIONI INFRASTRUTTURALI PROSSIMITA' PUBBLICI TRASPORTI

- 60 min.   
- 20 min.   
- 56 min.   
- 1h30 min    



INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

PRG VIGENTE scala 1:10.000



VISTA DELL'AREA

AREA GASOMETRI

CORSO REGINA MARGHERITA 52/ CORSO VERONA 36

PRG VIGENTE

Superficie Territoriale mq.44.000

Indice Territoriale 0,35 max mq SLP / mq ST SLP realizzabile

Destinazioni d'uso e attività ammesse: SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE OLTRE ALLE QUANTITÀ MINIME DI LEGGE: t. Aree per attrezzature e impianti tecnologici.

Prescrizioni : art. 21 bis delle NUEA :

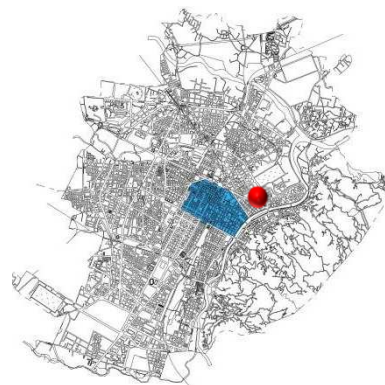
E' prevista la complessiva riorganizzazione funzionale delle attività in atto attraverso interventi di restauro di parte degli edifici esistenti, di demolizione e contestuale sostituzione edilizia, l'inserimento di nuove funzioni. E' consentito il riutilizzo delle superfici lorde di pavimento esistenti fino alla concorrenza di un Indice Territoriale massimo di 0,35 mq SLP / mq ST.

Proprietà: società SNAM

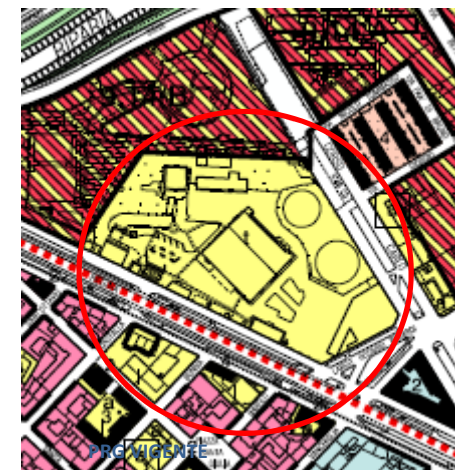
PROGETTUALITA' IN CORSO

La società SNAM potrebbe mantenere il triangolo contenente la palazzina Liberty e altra costruzione a due piani come sede propria con uffici.

Sulla restante parte dell'area (ST stimata pari a mq. 27.000) ove vi sono i gasometri e i capannoni si può ipotizzare una indice 0,5 mq/mq con destinazione d'uso ASPI e Residenza (SLP stimata mq.13.500).



INDIVIDUAZIONE DELL'AREA



PRG VIGENTE scala 1:10.000

DESCRIZIONE AREA

Area compresa tra corso Regina Margherita e corso Belgio occupata dai gasometri e alcuni capannoni. Sono presenti edifici di valore documentario-ambientale di gusto eclettico (palazzine e edifici corso Regina Margherita). L'area è limitrofa al nuovo Campus universitario «Luigi Einaudi»

VINCOLI ESISTENTI

Classificazione Idrogeologica: Sottoclasse IIIb2b(P), edificabile con limitazioni nella tipologia costruttiva.

Tutela Beni Architettonici: necessaria richiesta di parere preventivo.

Il Piano di Zonizzazione Acustica, classifica le aree in oggetto prevalentemente nella classe IV, Aree di intensa attività umana.

CONNESSIONI INFRASTRUTTURALI PROSSIMITA' PUBBLICI TRASPORTI

- 20min.
- 10 min.
- 15min.
- 45 min



VISTA DELL'AREA

EDIFICIO VIA FIOCCHETTO

VIA FIOCCHETTO 13/C.SO XI FEBBRAIO

PRG VIGENTE

Superficie Fondiaria mq. 2.100

Indice Territoriale 1,35 mq./mq

SLP realizzabile mq. 2.800

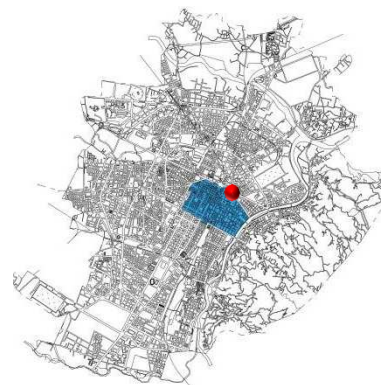
Destinazioni d'uso e attività ammesse:

Area R1- Residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari. Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio, studi professionali, agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, ed a tutti i piani le attività ricettive.

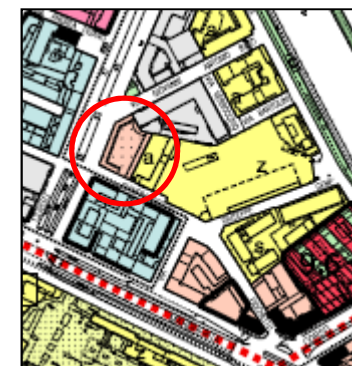
Proprietà: Città di Torino

PROGETTUALITA' IN CORSO

Proposta del 2007 di riplasmare la SLP esistente in un unico edificio. La superficie fondiaria del lotto risulta pari a circa mq. 2060 e genera una Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) pari a 2780 mq circa, inferiore alla S.L.P. consolidata di circa 3.700 mq. L'art. 4 della L.R. 20/2009 consente, previa Del C.C., di riqualificare attraverso interventi di demolizione e di ricostruzione, volti al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza delle strutture dell'accessibilità degli edifici, in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi.



INDIVIDUAZIONE DELL'AREA



PRG VIGENTE scala 1:10.000

DESCRIZIONE AREA

Due edifici a cinque piani fuori terra progettati nel 1949 dal Comune allo scopo di fornire alloggio ai propri dipendenti.

Ogni edificio ha un'unica scala che permette l'accesso ai piani, ripartiti da lunghi balconi su cui si affacciano gli ingressi agli alloggi insieme alle finestre di cucine e servizi igienici.











VINCOLI ESISTENTI

Classificazione Idrogeologica: l'edificio è inserito in classe III(P), sottoclasse b2b, aree a modesta pericolosità, edificabili, con limitazioni nella tipologia costruttiva, adottando accorgimenti tecnici.

Tutela Beni Architettonici: //

Il Piano di Zonizzazione Acustica, classifica le aree in oggetto prevalentemente nella classe IV, Aree di intensa attività umana.

CONNESSIONI INFRASTRUTTURALI PROSSIMITA' PUBBLICI TRASPORTI

- 5 min.  
- 5 min.  
- 5 min.  
- 45 min  



VISTA DELL'AREA

Corso Farini ex Gruppo Ronale Cesare Oddone

C.SO LUIGI FARINI - VIA DANIELE MANIN

PRG VIGENTE

Superficie Territoriale mq. 1.400
Indice Territoriale 1,35 mq./mq
SLP esistente mq. (non reperibile)
Destinazioni d'uso e attività ammesse:

Area a Servizi Pubblici "S", con le seguenti attività di servizio: lettera "a - attrezzature di interesse comune (compatibile con attività di istruzione inferiore e superiore e con le residenze collettive)

Proprietà: Agenzia del Demanio (richiesta in proprietà gratuita dalla Città di Torino)

DESCRIZIONE AREA

Fabbricato a destinazione mista. Una porzione era destinata a uffici (ex Commissariato di Polizia) e un'altra parte dell'edificio è destinata ad attività residenziali con annessa area cortilizia, bassi fabbricati e tettoie.

Le due porzioni sono tra loro indipendenti e sono servite da due accessi differenti

VINCOLI ESISTENTI

Tutela Beni Archeologici:

L'area è compresa fra quelle interessate da Vincolo Archeologico Tav. 15 PRG e art. 5 NUEA.

Classificazione Idrogeologica:

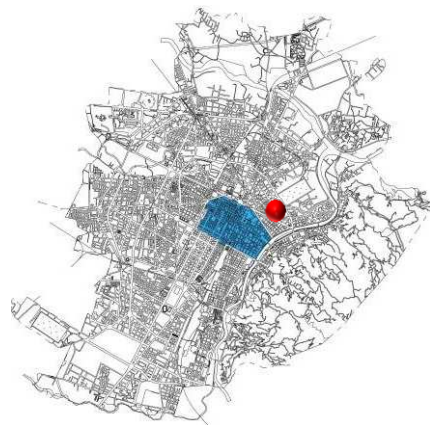
L'area ricade in classe III b2b (P), edificabile con limitazioni nella tipologia costruttiva.

Tutela Beni Architettonici:

Considerata l'epoca di costruzione del compendio, si è resa necessaria la verifica di interesse culturale che, si è conclusa con esito negativo.

PROGETTUALITA' IN CORSO

La Città ha richiesto l'attribuzione gratuita per la porzione relativa all'ex Commissariato comprensiva di cortile e pertinenze con accesso da c.so Farini 20, attualmente inutilizzata.



INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

PRG VIGENTE scala 1:5.000



CONNESSIONI INFRASTRUTTURALI E PROSSIMITA' AI PUBBLICI TRASPORTI

- 15 min.
- 5 min.
- 5 min.
- 40 min.

ZUT Ambito 9.31 NEBIOLO

VIA BOLOGNA, VIA PADOVA, VIA COMO E CORSO NOVARA

PRG VIGENTE

Superficie Territoriale mq. 28.000

Indice Territoriale 1,00 mq./mq

SLP realizzabile mq. 28.000

Destinazioni d'uso e attività ammesse:

la riqualificazione dell'isolato dovrà avvenire tramite un Piano Particolareggiato con la realizzazione prioritaria di Residenza Pubblica, min 80% ed a ASPi max 20%.

Nella quota di SLP a Residenza sono ammesse residenze universitarie

Proprietà: Città di Torino

DESCRIZIONE AREA

Costruita nel 1906 come sede della Società Anonima Fonderie Subalpine, la fabbrica era il luogo in cui si effettuavano le fusioni dei getti di ghisa necessari alla costruzione delle macchine da stampa. Accanto allo stabilimento sorgeva anche l'edificio della direzione della fonderia ghisa, con gli alloggi dei funzionari. Lo stabilimento faceva parte del complesso industriale completato tra il 1922 e il 1923: una costruzione che comprendeva anche gli uffici direzionali e amministrativi, su via Bologna, e il corpo di fabbrica della Fonderia Caratteri, su via Padova. L'impianto fu smantellato alla fine degli anni Settanta.

L'area è stata oggetto di un Piano Particolareggiato in variante nel 2000. Sono stati realizzati ad oggi il lotto di edilizia residenziale pubblica, alcuni servizi e parte delle demolizioni previste. Sono scaduti i 10 anni di validità della variante al Piano Particolareggiato "NEBIOLO"; dal punto di vista urbanistico vige su quell'ambito quanto previsto da PRG, ossia l'intera area è destinata a Zona Urbana di Trasformazione – "Ambito 9.31 NEBIOLO"

VINCOLI ESISTENTI

Classificazione Idrogeologica: Sottoclasse IIIb2b(P), edificabile con limitazioni nella tipologia costruttiva.

Il Piano di Zonizzazione Acustica, classifica le aree in oggetto prevalentemente nella classe IV, Aree di intensa attività umana.

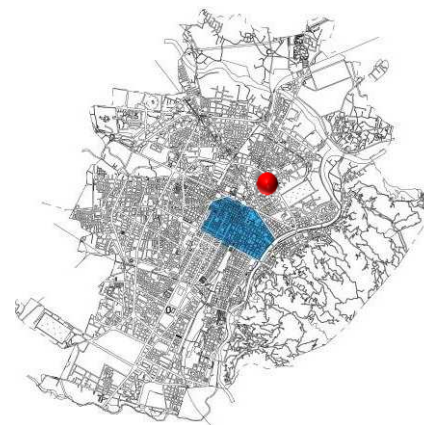
PROGETTUALITA' IN CORSO

Recentemente è stata oggetto di un progetto di riqualificazione architettonica del fabbricato e rigenerazione urbana del suo intorno, denominato Casazera. Il progetto è definito living lab ed è sviluppato nell'ambito del progetto di ricerca Ecostruendo. È un prototipo abitabile prefabbricato in legno a secco, a basso impatto ambientale per la riqualificazione urbana di edifici industriali dismessi, un nuovo modello di abitare sostenibile. Casazera 01 prende vita a partire dal 18 aprile 2013 con la consegna ufficiale del prototipo alla prima coppia di "Zeranauti". Ecostruendo è un progetto finanziato nell'ambito del POR FESR 2007/2013 della Regione Piemonte con il concorso di risorse comunitarie del FESR, dello Stato Italiano e della Regione Piemonte. Capofila di progetto è la DE-GA S.p.A.



CONNESSIONI INFRASTRUTTURALI PROSSIMITA' PUBBLICI TRASPORTI

- 20 min.   
- 15 min.   
- 20 min.   
- 40 min.   

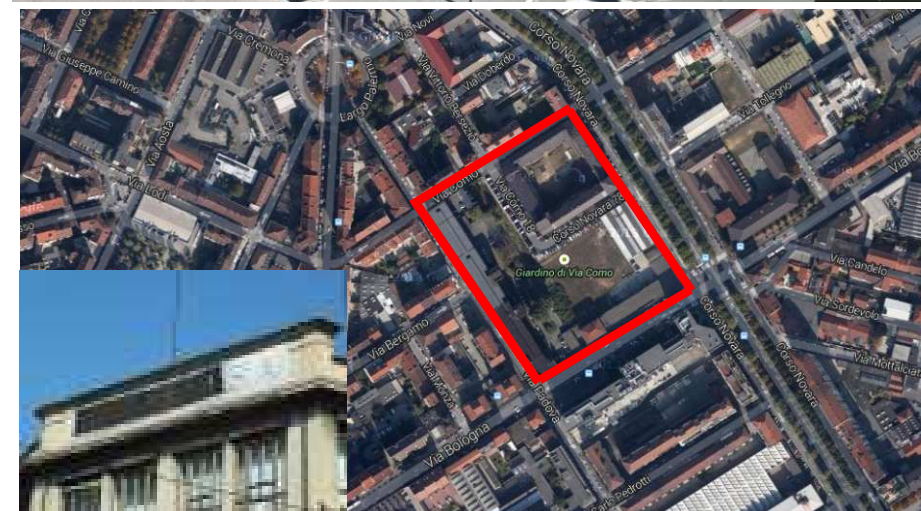


INDIVIDUAZIONE DELL'AREA



PRG VIGENTE scala 1:10.000

VISTA DELL'AREA



Ambito 13.4 GHIA

VIA MONTEFELTRO

PRG VIGENTE

Ambiti 13.4 Ghia – 13.5 Osi Ovest – 13.6 Osi Est (Ambiti di Riordino)

E' prevista la Riqualficazione dei tre i ambiti da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi sono compresi in uno Studio di Riordino.

E' previsto, a carico dei soggetti attuatori, il risanamento acustico complessivo degli ambiti da realizzare contestualmente all'attuazione. Deve essere garantita coerenza progettuale tra gli interventi relativi agli ambiti.

L'utilizzazione edificatoria massima degli ambiti è pari alla SLP esistente (mq 51.597).

Ambito 13.4 Ghia

L'ambito è destinato complessivamente a servizi pubblici e rientra nel fabbisogno di standard urbanistici generati dagli interventi da realizzare negli ambiti 13.5 Osi Ovest e 13.6 Osi Est e relativi sottoambiti.

E' prescritto il mantenimento di min 5.507 mq di SLP esistente da riconvertire a servizi pubblici.

DESCRIZIONE AREA

Area triangolare ubicata tra il via Montefeltro e i rami ferroviari che collegano la Stazione di Porta Nuova al Lingotto e a Porta Susa. Attualmente in gran parte occupata da edifici e capannoni in stato di degrado.

Proprietà: Fondamenta s.g.r..

Lo Studio Unitario di Riordino e il PEC approvati nel 2009 ne prevedono la cessione alla Città .

VINCOLI ESISTENTI

Classificazione Idrogeologica: l'edificio è inserito in classe I , sottoclasse (P), Porzione di area non soggetta a pericolo di inondazione né di allagamento.

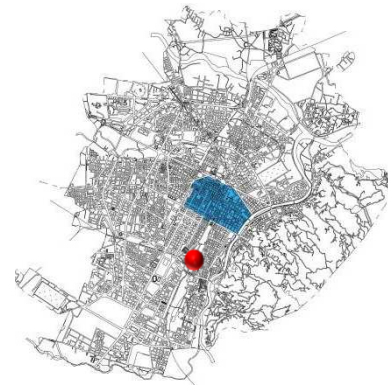
Beni Architettonici: richiesta parere preventivo

Il Piano di Zonizzazione Acustica, classifica le aree in oggetto prevalentemente nella classe IV, Aree di intensa attività umana.

PROGETTUALITA' IN CORSO

E' stata predisposta la variante al PEC che prevedeva sull'area la nuova sede dello IED., tale variante non è stata perfezionata.

Sull'area sono state iniziate le opere di bonifica a carico della proprietà.



INDIVIDUAZIONE DELL'AREA



PRG VIGENTE scala 1:10.000



VISTA DELL'AREA

CONNESSIONI INFRASTRUTTURALI PROSSIMITA' PUBBLICI TRASPORTI

- 20min.
- 10 min.
- 15min.
- 45 min

EDIFICIO VIA LOMBROSO

VIA LOMBROSO N. 16

PRG VIGENTE

Superficie Fondiaria mq. 1.300

Indice Territoriale: --

SLP realizzabile mq.: Mantenimento della SLP esistente.

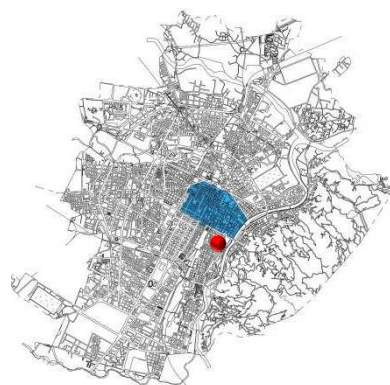
Destinazioni d'uso e attività ammesse:

Area a Servizi Pubblici e assoggettati all'uso pubblico- lettera «a» Attrezzature di Interesse comune

Proprietà: Città di Torino

PROGETTUALITA' IN CORSO

L'immobile si presta per la trasformazione in residenza universitaria sia per le caratteristiche architettoniche, sia per il contesto in cui si trova (cortile condiviso con la biblioteca e vicinanza con la Facoltà di Architettura).



INDIVIDUAZIONE DELL'AREA



PRG VIGENTE scala 1:5.000

DESCRIZIONE AREA

Compendio immobiliare acquisito dalla civica amministrazione all'interno del quale è stata realizzata una nuova Biblioteca civica e il centro d'incontro per anziani.

L'edificio 4 p.f.t in fregio a via Lombroso necessita di interventi manutentivi



VINCOLI ESISTENTI

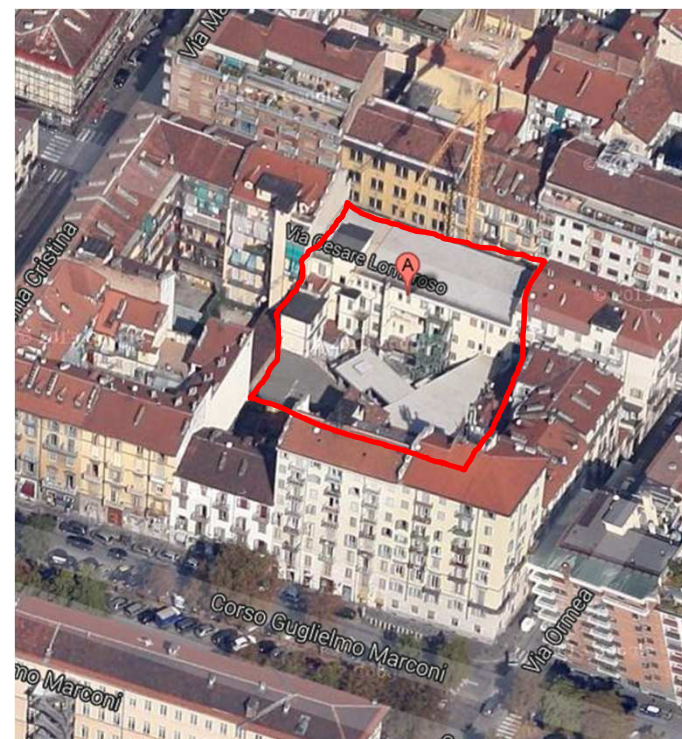
Classificazione Idrogeologica: l'edificio è inserito in classe I, sottoclasse (P), Porzione di area non soggetta a pericolo di inondazione né di allagamento.

Beni Architettonici: parere preventivo che non sottopone l'immobile a vincolo

Il Piano di Zonizzazione Acustica, classifica le aree in oggetto prevalentemente nella classe IV, Aree di intensa attività umana.

CONNESSIONI INFRASTRUTTURALI PROSSIMITA' PUBBLICI TRASPORTI

- 15 min.
- 10 min.
- 10 min.
- 45 min.



VISTA DELL'AREA

INTORNO AL CAMPUS LUIGI EINAUDI AROUND THE LUIGI EINAUDI CAMPUS

Le politiche localizzative messe in campo dai due Atenei torinesi, così come sono andate via via definendosi nel corso degli anni più recenti, si sono focalizzate intorno a strategie differenti.

Il Politecnico di Torino ha scelto di concentrare il proprio programma edilizio principalmente su due nuove sedi: da un lato la nuova Cittadella Politecnica, ampliamento della sede di corso Duca degli Abruzzi e fulcro della trasformazione della vasta area di Spina 2, dall'altro il margine occidentale della Fiat Mirafiori con il nuovo Centro del Design.

L'Università degli Studi di Torino, invece, ha impostato un modello di Campus Urbano che si inserisce all'interno del tessuto della città in modo capillare, focalizzandosi lungo due direttrici fondamentali: il sistema del centro storico della città, che collega le sedi storiche dell'Ateneo con alcuni interventi in corso di realizzazione – come quello di piazzale Aldo Moro – e che si è negli ultimi anni allargato fino alle sponde della Dora nell'area della ex Italgas; l'asse del Po, lungo cui si localizzano le sedi storiche delle Facoltà scientifiche che si sono arricchite di alcuni poli in ambito metropolitano come quello di Orbassano, con l'Ospedale San Luigi, e di Grugliasco.

L'ambito urbano che ruota intorno al nuovo Campus Luigi Einaudi si pone come punto di snodo, di cerniera, tra due dei sette distretti individuati dal documento "Torino Città Universitaria" elaborato da Urban Center e allegato alla Delibera approvata dalla Città di Torino nel dicembre 2012: da un lato il Distretto 1, legato al Polo umanistico che si sviluppa tra il centro storico e le sponde della Dora; dall'altro il Distretto 2, caratterizzato dalle





aree di intervento contenute nella Variante 200 al Prg. Il primo, un sistema che, partendo dalla storica sede del Rettorato in via Po, assume via Verdi come proprio asse portante per poi allargarsi alle zone circostanti, dando vita ad un percorso che si articola fino a Palazzo Nuovo e raggiunge il quartiere Vanchiglia e le sponde della Dora, con la nuova sede nell'area ex Italgas. Un campus diffuso all'interno del tessuto urbano, con il quale si mescola e si integra. Il secondo, un distretto i cui scenari futuri sono legati alle previsioni di trasformazione e riqualificazione tratteggiate dalla Variante 200 e dal masterplan elaborato dal gruppo di lavoro "To Make!", ma che si connota oggi come un tessuto malleabile, fatto di microspazi della produzione, luoghi abbandonati e coaguli di residenzialità.

In generale un ambito strategico dunque, all'interno del quale si sono avviate una serie di trasformazioni urbane importanti, alcune delle quali già completate o in fase di realizzazione, che qualificano questa parte di città come un luogo in profondo mutamento. È il caso, per fare solo qualche esempio, del Cineporto voluto dalla Film Commission Torino Piemonte e inaugurato nel 2008 all'interno dell'ex cotonificio Colongo; o ancora del nuovo Centro Direzionale Lavazza, tra corso Palermo e via Bologna, progettato dagli architetti Cino Zucchi e Cristiano Picco e attualmente in corso di realizzazione. Sempre qui, lungo via Pisa, ha trovato posto dall'ottobre 2013 con i suoi circa 500 studenti anche la nuova sede dello IAAD (Istituto d'Arte Applicata e Design). Poco lontano, sempre lungo le sponde della Dora, ha recentemente inaugurato

i suoi spazi anche la Scuola Holden che è andata ad occupare l'ex Caserma Cavalli che ospita oggi circa 140 studenti.

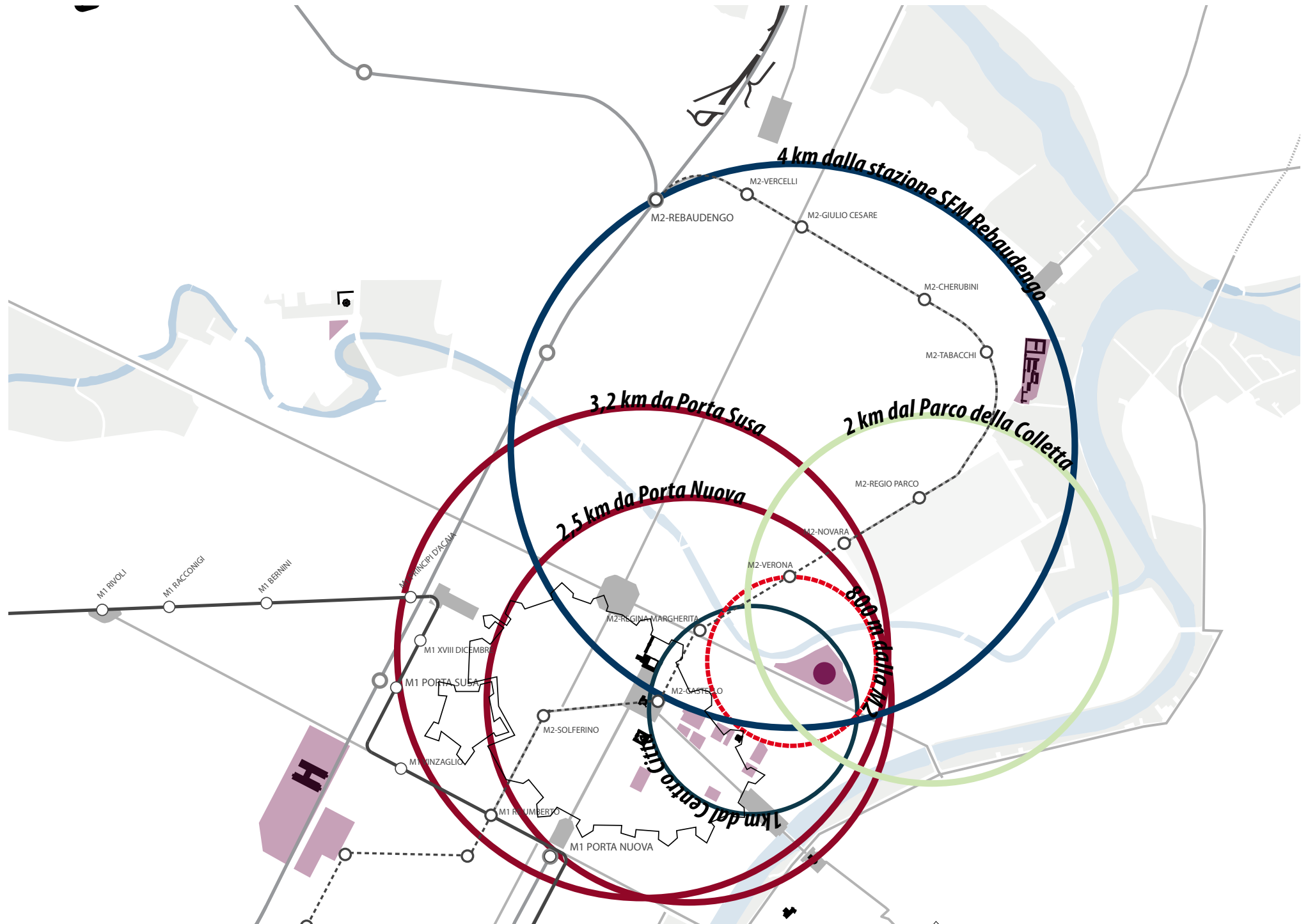


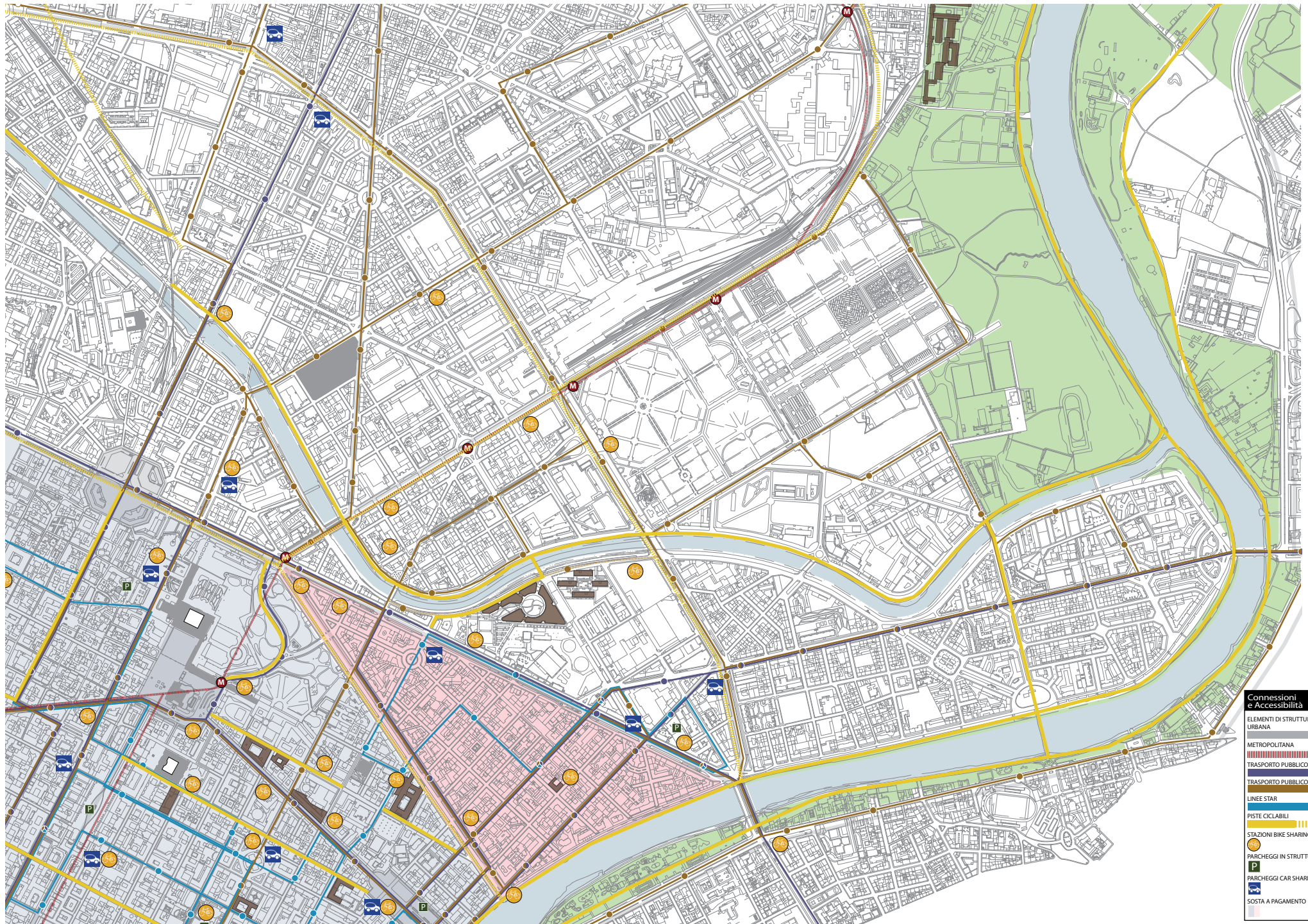
01 VIA MONTEBELLO STRADA DELL'ARTE PUBBLICA

02 VIA SANT'OTTAVIO STRADA DEL GUSTO

03 CORSO VERONA/CORSO FARINI INTERMODALITA' E MOBILITA' DOLCE

**04 SPINA DORA_RECUPERO E RIUSSO DELLE SPONDE DELLA DORA
COME NUOVO ASSE VERSO IL PARCO DELLA COLLETTA**

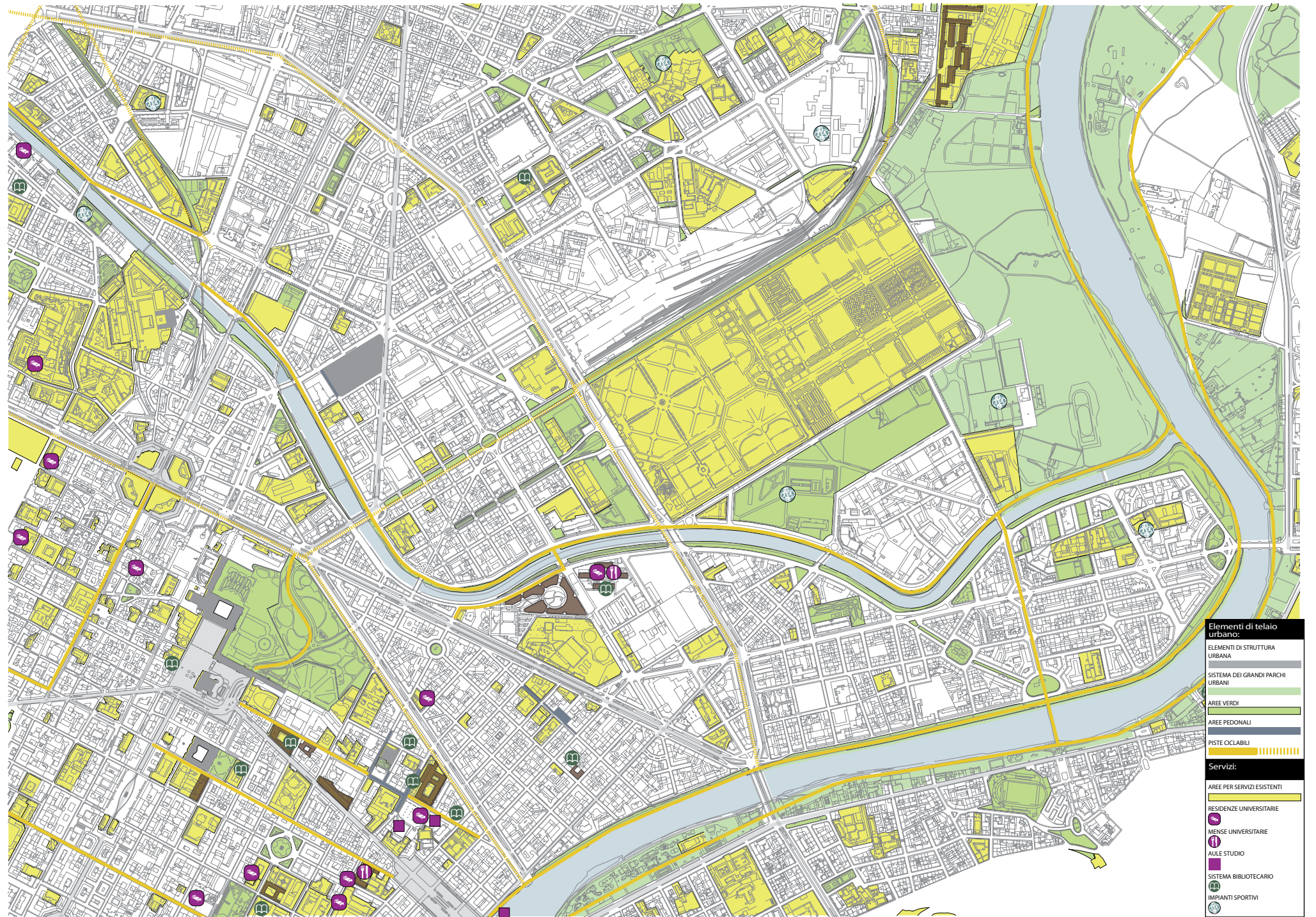




Conneessioni e Accessibilità

ELEMENTI DI STRUTTURA URBANA

- METROPOLITANA
- TRASPORTO PUBBLICO SU FERRO
- TRASPORTO PUBBLICO SU GOMMA
- LINEE STAR
- PISTE CICLABILI
- STAZIONI BIKE SHARING
- PARCHEGGI IN STRUTTURA
- PARCHEGGI CAR SHARING
- SOSTA A PAGAMENTO



1 CAMPO PER LA PALLAMANO

8 CAMPI DA PALLAVOLO

7 IMPIANTI ARTI MARZIALI

5 CAMPI DA BASKET

1 IMPIANTO CALCIO A5

1 PALESTRA PER ARRAMPICATA

3 IMPIANTI CALCIO A 11

8 CAMPI DA BOCCE

2 PISCINE | SWIMMING POOLS

1 IMPIANTO ATLETICA

8 CAMPI DA PALLAVOLO

3 IMPIANTI DANZA

1 IMPIANTO DI TENNIS

3 IMPIANTI CAPOEIRA

11 PALESTRE PER LA GINNASTICA

