



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
Settore Trasformazioni Convenzionate

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO
"REGALDI"

ALL. N. 1

DELIBERAZIONE MECC. N.

2010 e 14/27/09

Elaborati Urbanistici

luglio 2010

il Dirigente Coordinatore
Arch. Angelica Ciocchetti

Elenco elaborati contenuti nel fascicolo :

0. “Relazione illustrativa del Piano Particolareggiato di Recupero - documentazione fotografica ”
1. “Inquadramento territoriale” –scala 1:6000
2. “Estratti PRG” – scala 1:5000
3. “Estratto mappa catastale con individuazione delle proprietà comprese all’interno del Piano Particolareggiato di Recupero” – scala 1:2000
4. “Estratto mappa catastale con individuazione delle proprietà delle aree d’interesse all’esterno del Piano Particolareggiato di Recupero” – scala 1:5000
5. “Stato di fatto” – scala 1:2000
- 6.1 “Destinazioni d’uso” – scala 1:2000
- 6.2 “Dimensionamento urbanistico”
7. “Regole Edilizie” – scala 1:2000
8. “Destinazioni delle aree cedute e assoggettate per servizi pubblici” – scala 1:2000
9. “Aree da cedere esterne al Piano Particolareggiato di Recupero” – scala 1:6000“
10. “Indicazioni L2”
11. “Individuazione fabbricati da demolire” – scala 1:2000
- 12.1 “Planivolumetrico” – scala 1:2000
- 12.2 “Pianta piano terra” – scala 1:2000
- 12.3 “Pianta piano interrato” – scala 1:2000
- 13.1 “Profili” – scala 1:1000
- 13.2 “Profili” – scala 1:1000
- 13.3 “Sezioni”- scala 1:500
- 14.1 “Inserimento del progetto su foto aerea”
- 14.2 “Rendering UMCP 1”
15. “Inserimento del Piano Particolareggiato nel PRG”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

L'area oggetto del presente provvedimento, ubicata nella Circoscrizione Amministrativa n. 6, comprende parte dello scalo ferroviario di Torino Vanchiglia e si compone di un unico corpo compreso tra corso Novara, Regio Parco, il proseguimento di via Regaldi e della via Ristori.

Ad oggi l'area è occupata in gran parte dall'ex scalo ferroviario dismesso da tempo e da fabbricati destinati a residenza, attività produttive e artigianali.

L'area fa parte di un comparto più vasto compreso tra via Bologna, il Cimitero Monumentale, corso Novara e la Manifattura Tabacchi, che costituisce l'elemento propulsore della trasformazione urbana legata alla variante n. 200 al PRG per la realizzazione della nuova linea di metropolitana.

In particolare, secondo le indicazioni della variante 200 e degli studi per la realizzazione della linea 2, in tale comparto si prevede di localizzare tre stazioni di metropolitana, la stazione Novara all'incrocio con l'omonimo corso, la stazione "Regio Parco" in posizione centrale rispetto all'ex scalo merci Vanchiglia, la stazione "Bologna" collocata in prossimità della via Bologna e della Manifattura Tabacchi.

A partire dal recupero dell'ex Scalo Merci Vanchiglia, la configurazione dell'area prevede la creazione di un nuovo brano di città che ridisegni i bordi del costruito esistente, costruisca un nuovo fronte urbano e incrementi la propria dotazione di spazi verdi, valorizzando i rapporti visuali con la collina torinese, rafforzando la sua relazione con i parchi urbani e le fasce fluviali.

Il tessuto che si prevede è composto per isolati costituenti una nuova quinta urbana sulla via Regaldi articolata in una serie di edifici e di isolati distribuiti puntualmente lungo la fascia edificata, da corso Novara verso nord, completando l'insediamento, conferendo ritmo alla composizione ed esplicando il dialogo con le emergenze ambientali presenti nell'ambito di studio, con il parco, il cimitero e la collina.

La riqualificazione spaziale e funzionale sarà affidata alla costituzione di un parco lineare di quartiere posto lungo il tracciato di corso Regio Parco e connesso con il sistema dei parchi di Città d'Acque, su cui affacceranno residenze, attività commerciali, uffici e servizi.

Alle spalle dello scalo Vanchiglia, verso via Bologna il territorio è connotato da un tessuto di piccole e medie imprese, aziende innovative e residenze; in questo tessuto si prevede un

processo complessivo di riorganizzazione, con il completamento della viabilità esistente, la creazione di nuove centralità, con spazi pubblici caratterizzati da qualità urbana e architettonica.

Questo comparto sarà connotato da importanti interventi di riorganizzazione della viabilità, il completamento di via Regaldi fino a via Cimarosa, quale asse portante del nuovo quartiere e la relativa connessione con la viabilità esistente o i prolungamenti della stessa.

Il corso Regio Parco perderà il ruolo di asse di uscita e di penetrazione in città, andando ad assumere le caratteristiche di viale urbano, più adeguato alla presenza del cimitero monumentale. Il suo percorso veicolare si interromperà all'incrocio con via Cimarosa, per proseguire quale asse prevalentemente pedonale.

Il nuovo quartiere si affaccerà sul parco lineare, completando e integrando la trasformazione che si attuerà nella parte compresa tra via Regaldi e via Bologna.

Come già detto nel Documento Programmatico, in anticipo rispetto alla conclusione dell'iter di approvazione della variante strutturale, sarà attivata la trasformazione di una parte dello Scalo Vanchiglia, oggetto del presente provvedimento che costituisce un importante tassello delle previsioni delineate dalla variante 200, con l'individuazione di una Zona Urbana di Trasformazione (ZUT) corrispondente al perimetro dell'area da sottoporre a Piano Particolareggiato di Recupero (PPR) denominato "Ambito 9.200 Regaldi". Il Piano Particolareggiato viene disciplinato ai sensi degli artt. 38 e seguenti della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. e ai sensi degli artt. 27, 28, 31 Legge 457/78.

L'attuazione di tale trasformazione costituirà l'elemento motore dello sviluppo urbano dello scalo Vanchiglia.

Il PPR prevederà la realizzazione, oltre ad una struttura commerciale (L2), di attività artigianali, di servizio e pubblici esercizi, nonché funzioni residenziali integrate con servizi.

Il PPR modificherà, inoltre, le previsioni del PRG vigente, apportando alcune rettifiche al disegno della viabilità e riducendo parzialmente la fascia di rispetto cimiteriale prevista dal Piano vigente.

Il PPR si pone l'obiettivo, inoltre, di ridefinire la viabilità locale, di definire nuovi spazi pubblici integrati con le stazioni del metro, di realizzare un grande parco urbano e un parcheggio consistente in prossimità di Corso Novara.

Con il PPR verrà, altresì, conferita alla Città la titolarità di aree, esterne al perimetro, sulle quali troverà collocazione una quota consistente di utilizzazioni edificatorie afferenti la città, previste

dalla variante 200, in connessione con la linea 2 dello scalo Vanchiglia e del ramo ex ferroviario Sempione – Gottardo.

I contenuti di variante al PRG relativi alla nuova ZUT 9.200 Regaldi sono illustrati nel documento di variante urbanistica oggetto di contestuale approvazione del presente “PPR Regaldi”, a cui si rimanda per la relativa trattazione.

CONTENUTI DEL PPR

La superficie territoriale dell’ambito sottoposto a PPR è pari a mq 118.842.

Per l’attribuzione della SLP si applicano gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente pari a 0,5 mq SLP/mq ST e 0,5/3 mq SLP/mq ST, in considerazione della diversa collocazione delle aree rispetto alla attuale fascia di rispetto cimiteriale (150 metri).

Le previsioni di trasformazione urbanistica dell’ambito, comportano il trasferimento di parte delle attività poste su aree fronteggianti via Regaldi e sul sedime del prolungamento della stessa, ad oggi occupate da fabbricati utilizzati per attività produttive-artigianali e residualmente per l’uso residenziale. Al fine di accelerare il processo di ricollocazione delle attività incongrue e agevolare il processo insediativo si è ritenuto, per queste, di attribuire all’indice di edificabilità succitata una quota aggiuntiva corrispondente alla SLP esistente.

Inoltre è ammesso l’incremento di SLP per alcune porzioni dell’ambito che superano l’indice di 0,50 mq SLP/mq ST, mediante l’elevazione dello stesso per la realizzazione della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali (art. 21 NUEA) sino a un massimo complessivo di 1 mq SLP/mq ST.

Le aree a parco utilizzabili in applicazione delle predette modalità sono, nella fattispecie, unicamente acquisibili prioritariamente nei limitrofi ambiti P1-P23-P30.

L’edificabilità complessiva realizzabile nell’ambito 9.200 comprende, altresì la SLP generata secondo le regole del PRG vigente, dalle porzioni residue dell’ex Scalo Vanchiglia, di aree limitrofe allo stesso e del ramo ex ferroviario Sempione-Gottardo, facenti parte delle ZUT 9.35, 9.36, 9.37 del PRG vigente corrispondenti alle ZUT 9.208, 9.211, 9.212, 9.213, 9.214 e 9.215, così come ridenominate dalla variante 200, che viene trasferita nell’ambito del PPR.

Pertanto l’ambito 9.200 prevede una SLP di circa mq 85.114 incrementabile fino a un massimo complessivo di circa mq 88.860 SLP.

Il relativo mix funzionale è fissato entro i seguenti limiti: massimo 60% di SLP destinato a edilizia residenziale, minimo 40% destinato ad attività di servizio alle persone alle imprese

(ASPI) e Eurotorino.

Nell’ambito 9.200 sono ricomprese aree di proprietà della città per mq 5.062 che generano mq 2.531 di SLP da trasferirsi nell’ambito 9.211, così come disciplinato dalla variante 200.

Il mix funzionale così concepito potrà consentire di operare scelte finalizzate a contemperare una pluralità di aspetti, sia in ordine alla configurazione architettonica-ambientale che al carattere economico.

In considerazione della nuova connotazione urbana che il presente PPR e, in particolare, la variante 200 intendono imprimere alla trasformazione complessiva delle aree coinvolte, si è ritenuto di favorire l’insediamento di un centro commerciale compatibile da un punto di vista tipologico funzionale con una localizzazione urbana periferica non addensato (L2).

Tale esigenza, emersa dall’analisi delle dinamiche commerciali di “ripolarizzazione” verso gli ambiti commerciali della città, tende a soddisfare e migliorare la capacità competitiva nella rete della distribuzione commerciale.

Nel PPR (in variazione alla disciplina dei centri commerciali variante 160/2009) si intende riconoscere una localizzazione urbana periferica non addensata (L2), secondo le modalità previste dall’art. 12 dei Criteri Comunali di cui alla D.C.C. 12/03/2007 e dall’art. 14 dell’allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e delle s.m.i., in quanto l’area è dismessa da più di 10 anni ed è disciplinata ai sensi della legge 457/78.

Con il PPR si procede all’esatta perimetrazione della localizzazione nelle relative tavole di piano; la dimensione della localizzazione, computata detraendo dalla Superficie Territoriale complessiva dell’intervento le aree con destinazione non commerciale e le loro relative aree a servizi, è pari a 29.494 mq circa.

La perimetrazione della L2 si sovrappone per una porzione molto limitata all’area di addensamento A4 prevista dalla citata variante 160, inglobando una striscia della sezione di censimento 1582. Alla luce dei nuovi assetti viabili proposti dalla variante 200 e dal presente PPR, la sezione di censimento 1582 dovrà essere aggiornata escludendo tutte le aree ricadenti sul sedime di via Regaldi e ad est della stessa. Pertanto la sopradescritta sovrapposizione si annullerà automaticamente.

La totalità delle aree a servizi pubblici dell’ambito sottoposto a PPR è di mq. 79.235, di cui mq. 59.925 a raso e mq. 19.310 su soletta. Delle aree per servizi di mq. 79.235, mq. 9.933 saranno assoggettati all’uso pubblico.

La quota di “servizi per la città” è pari al 10% della superficie territoriale, così come di norma richiesto nelle ZUT prevalentemente residenziali; considerata la complessità della trasformazione urbanistica si ritiene che detta quantità possa essere monetizzabile, così come le aree a servizi da reperire ai sensi dell’art. 21 LUR, in relazione alla capacità edificatoria derivante dall’acquisizione delle aree a parco.

DESCRIZIONE DEL PPR

L’ambito sottoposto a PPR è compreso tra corso Novara, via Regaldi e il prolungamento della stessa, il prolungamento di via Quittengo e di via Ristori e corso Regio Parco.

Il PPR si estende prevalentemente ad est della via Regaldi, sulle aree per la maggior parte occupate dall’ex scalo ferroviario, si estende per una piccola quota ad ovest del prolungamento di via Regaldi, per consentire la ricucitura con il quartiere esistente alle spalle su via Quittengo, Ristori e Paganini.

Il PPR si propone la realizzazione di un nuovo fronte urbano sulla via Regaldi e corso Novara, la realizzazione di un grande parco su cui si affacceranno le nuove attività residenziali, commerciali e servizi, con la valorizzazione dei rapporti visuali con la collina torinese e le connessioni con i parchi urbani e le fasce fluviali.

Il progetto prevede l’integrazione con il quartiere esistente, con il prolungamento e la ricucitura con la viabilità presente ad ovest, verso via Bologna. In particolare l’intervento è finalizzato alla riorganizzazione della viabilità, in coerenza con il disegno della variante 200, di cui costituisce il primo importante tassello.

L’asse portante del nuovo insediamento è rappresentato dalla via Regaldi, che costituirà l’asta principale del nuovo quartiere, con affacci commerciali e di attività lungo il percorso, che sarà contraddistinto ai lati da ampi marciapiedi, pista ciclabile e fasce alberate. Il progetto di trasformazione urbana prevede la creazione di due comparti separati dal prolungamento della via Pacini.

All’interno dei due comparti la viabilità sarà esclusivamente ciclopedonale, in quanto la viabilità veicolare circostante consente l’accesso diretto ai singoli lotti di intervento.

Il corso Regio Parco, esterno all’area del PPR, mantiene invariata la propria sezione, così come previsto dalla variante 200, che ne ripropone il ruolo di viale urbano, più coerente con la presenza del cimitero, per perdere, con le trasformazioni infrastrutturali previste a scala urbana, il ruolo di asse di ingresso – uscita dalla città.

Il progetto del nuovo quartiere prevede la creazione, nel primo comparto posto su corso Novara, di due unità di intervento, la prima prevalentemente residenziale, la seconda con la localizzazione di un centro commerciale (L2). Il progetto è stato sottoposto ad una attenta verifica sotto il profilo dell’organizzazione del traffico e della viabilità, oggetto tra gli altri, di specifica procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi di legge. Per questo il progetto prevede il più possibile la non interferenza del traffico diretto al centro commerciale con il traffico veicolare e pedonale del nuovo quartiere.

Peraltro, con la realizzazione della linea 2 di metro e la presenza nel nuovo quartiere di tre fermate, l’obiettivo è quello di massimizzare l’utilizzo del trasporto pubblico per chi proviene da altre parti della città.

Il progetto prevede il ridisegno dell’incrocio tra corso Novara e corso Regio Parco, con la creazione di una rotonda che riorganizza i flussi di traffico provenienti da sud e da est e diretti a nord e ad ovest, separando i flussi diretti al centro commerciale, che ritrovano, all’ingresso dell’area da corso Novara, superfici di parcheggi a raso e rampe di discesa ai parcheggi interrati posti al di sotto della struttura commerciale.

Sulla via Regaldi, in corrispondenza del fronte del centro commerciale sono presenti ulteriori rampe di ingresso ed uscita dai parcheggi interrati.

L’area di carico e scarico del centro commerciale è posta sul fronte della via Pacini e sulla stessa sono previsti un ingresso e un’uscita dai parcheggi del centro commerciale, che possono ritrovare un conveniente deflusso verso l’incrocio semaforizzato su corso Regio Parco.

La prima unità d’intervento si compone di un complesso a corte aperta verso nord-est, organizzato su un complesso lineare di tre piani su cui si innalzano tre edifici a torre di altezze variabili, il primo, che costituisce il landmark dell’area di circa 80 metri, gli altri con altezza che raggiunge i 65 metri. Al piede attività commerciali che si affacciano sulla piazza posta sul fronte di corso Novara, di accesso alla stazione del metro e su spazi pubblici e percorsi pedonali che si integrano con i percorsi interni del nuovo centro commerciale e con altri percorsi posti ad ovest della via Regaldi.

Il fronte del centro commerciale sulla via Regaldi sarà caratterizzato da superfici commerciali aventi accesso diretto dalla via stessa a caratterizzare fin dall’inizio il ruolo della via stessa.

Sul fronte di corso Regio Parco l’area sarà occupata dal nuovo parco lineare dotato di altimetrie opportune allo scopo di mascherare la presenza del parcheggio a raso posto sul fronte est del centro commerciale. Parcheggio che sarà opportunamente trattato con pergolati ed elementi di

arredo di qualità.

Il comparto a nord di via Pacini è composto da due unità di intervento, la prima posta ai due lati della via Regaldi, la seconda ad est della via stessa.

Gli interventi edilizi residenziali e commerciali al piede, oltre alla via Regaldi, si affacciano su nuovi importanti spazi pubblici di connotazione dell'area connessi con la ricucitura con le vie Quittengo, Ristori e Pacini, a formare nuovi luoghi di aggregazione, prossimi alla fermata del metro, e posti in posizione particolare di visuale sulla collina e in asse con il principale ingresso al cimitero monumentale.

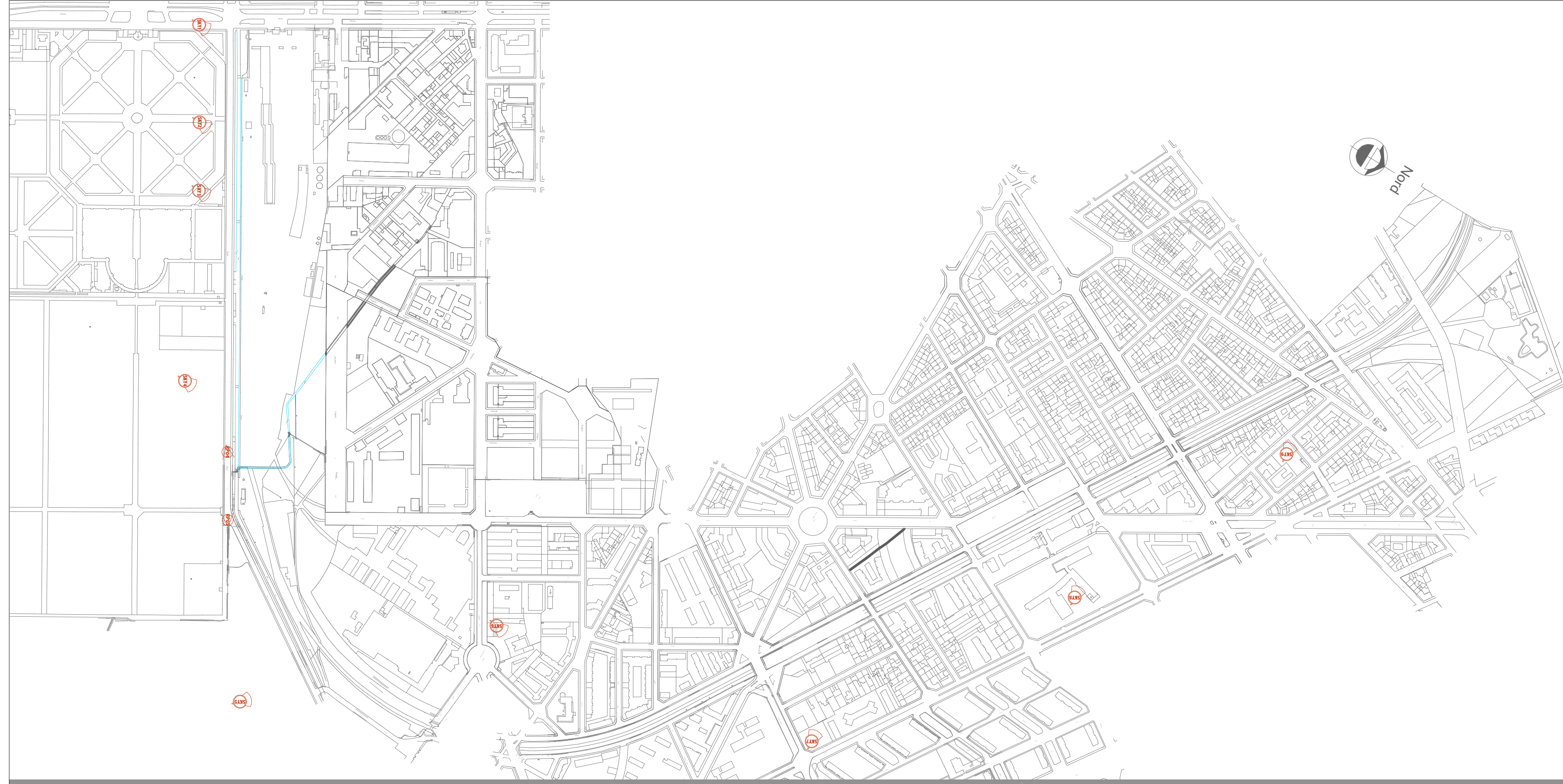
Per la redazione del Piano Particolareggiato si è tenuto conto dei risultati del Concorso di Idee "La Metamorfosi", in particolare del progetto vincitore, da cui sono stati tratti spunti per la definizione morfologica dell'insediamento, in particolare per l'unità 2, dove i due complessi a corte prevedono una continua variazione del rapporto tra superfici piene e superfici vuote ed una stratificazione orizzontale non coincidente che apre a slittamenti, incastri di tipologie funzionali, su cui l'edificato si relaziona con lo spazio pubblico garantendone la massima permeabilità e con una variazione di altezze da un minimo di tre ad un massimo di 12 – 13 piani.

Il progetto di trasformazione prevede, oltre alla creazione dei nuovi comparti edilizi, la realizzazione della nuova viabilità di via Regaldi, per la parte interessata dal PPR, via Pacini e delle porzioni di connessione con le vie Quittengo e Ristori; la piazza posta sul fronte di corso Novara, i percorsi pedonali e gli spazi pubblici posti a nord dell'area di intervento.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione del parco lineare, per la parte interessata dal Piano Particolareggiato.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione dei parcheggi a raso e in sottosuolo visualizzati negli elaborati grafici.

Le opere di urbanizzazione sono descritte nella relazione illustrativa specifica (elab. n° 16) e negli elaborati grafici di riferimento, che individuano altresì anche le opere da realizzare da parte degli operatori, a scomputo degli oneri di urbanizzazione e con risorse proprie.



Documentazione fotografica aerea

scala 1:6000



foto_SKY1



foto_SKY3



foto_SKY2



foto_SKY4



foto_SKY5



foto_SKY7



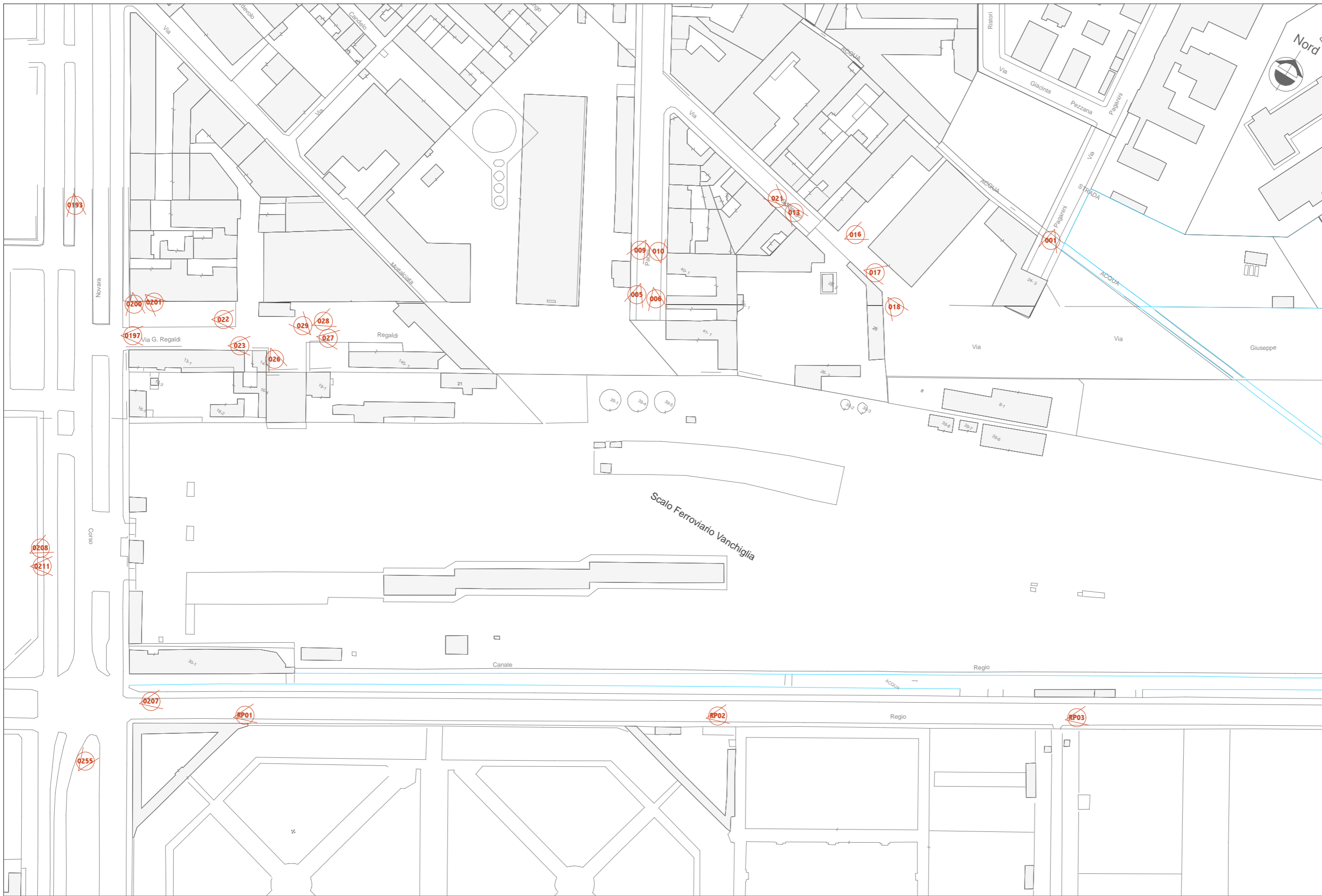
foto_SKY6



foto_SKY8



foto_SKY9





foto_RP1



foto_RP3



foto_RP2



foto_RP4



foto_001



foto_006



foto_005



foto_009



foto_010



foto_016



foto_013



foto_017



foto_018



foto_022



foto_021



foto_023



foto_026



foto_028



foto_027



foto_029



foto_0193



foto_0200



foto_0197



foto_0201



foto_0207



foto_0211



foto_0208

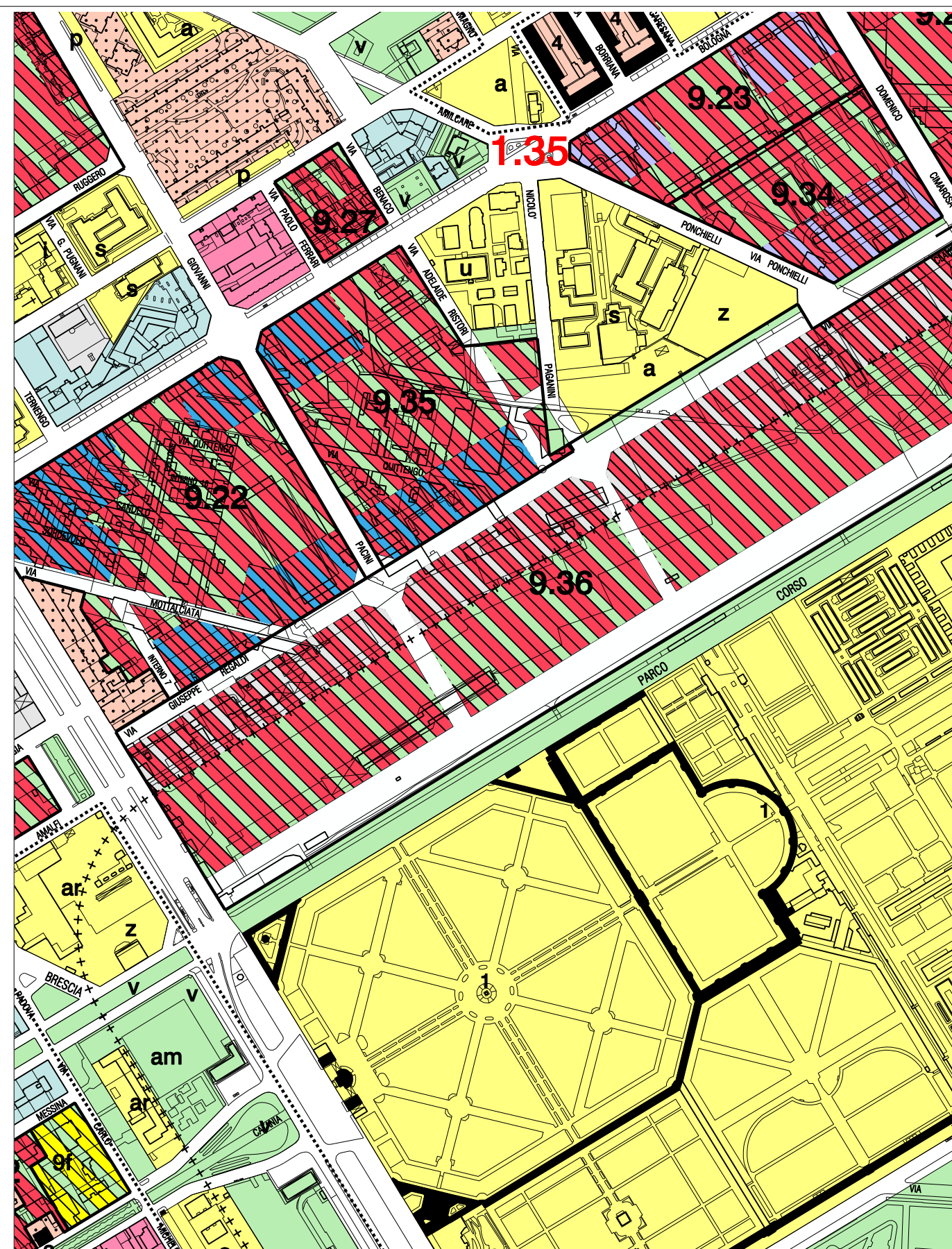


foto_0255

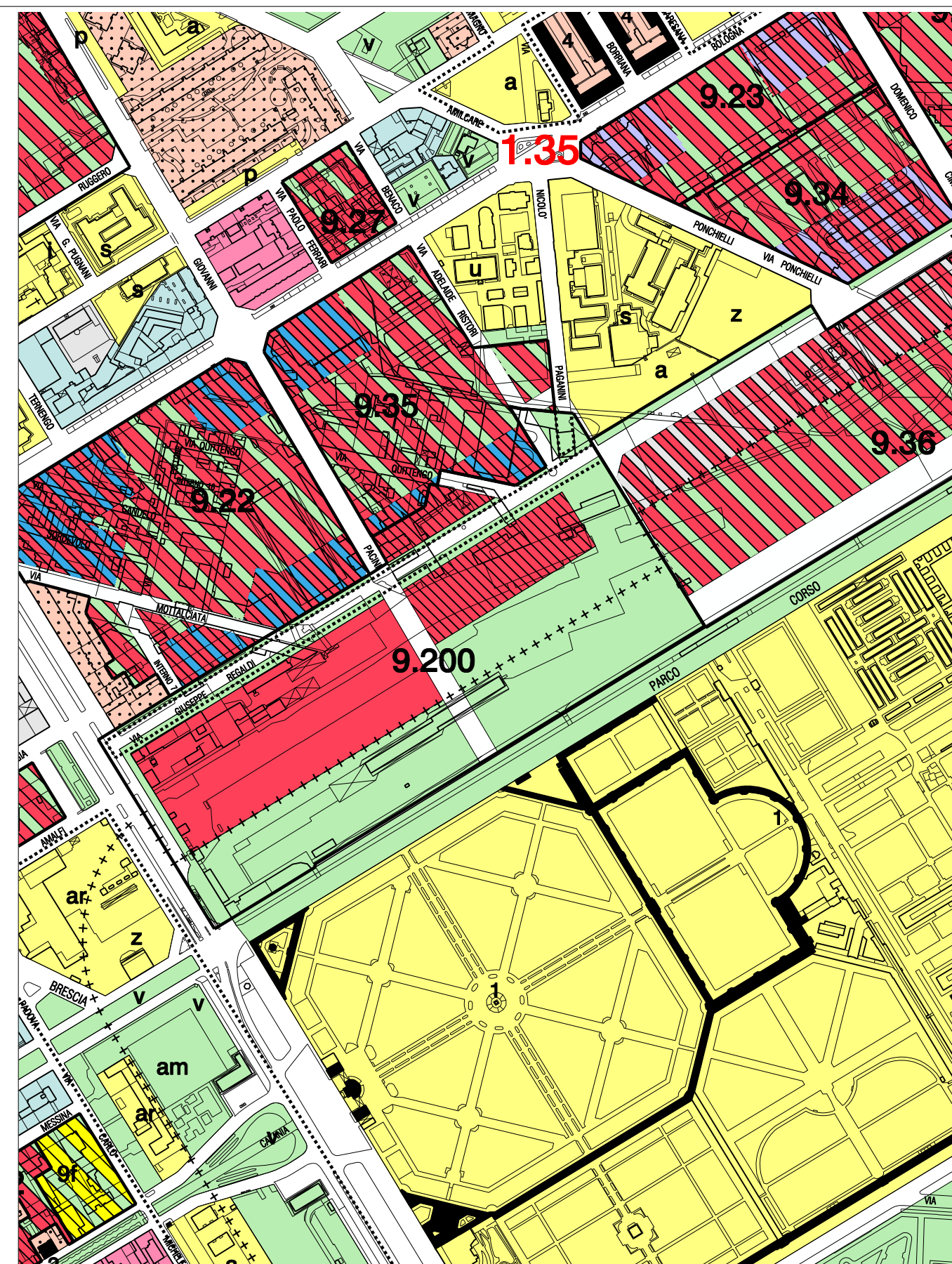


..... perimetro del PPR

..... Aree esterne al PPR



P.R.G.C. vigente



Variante al P.R.G.C.

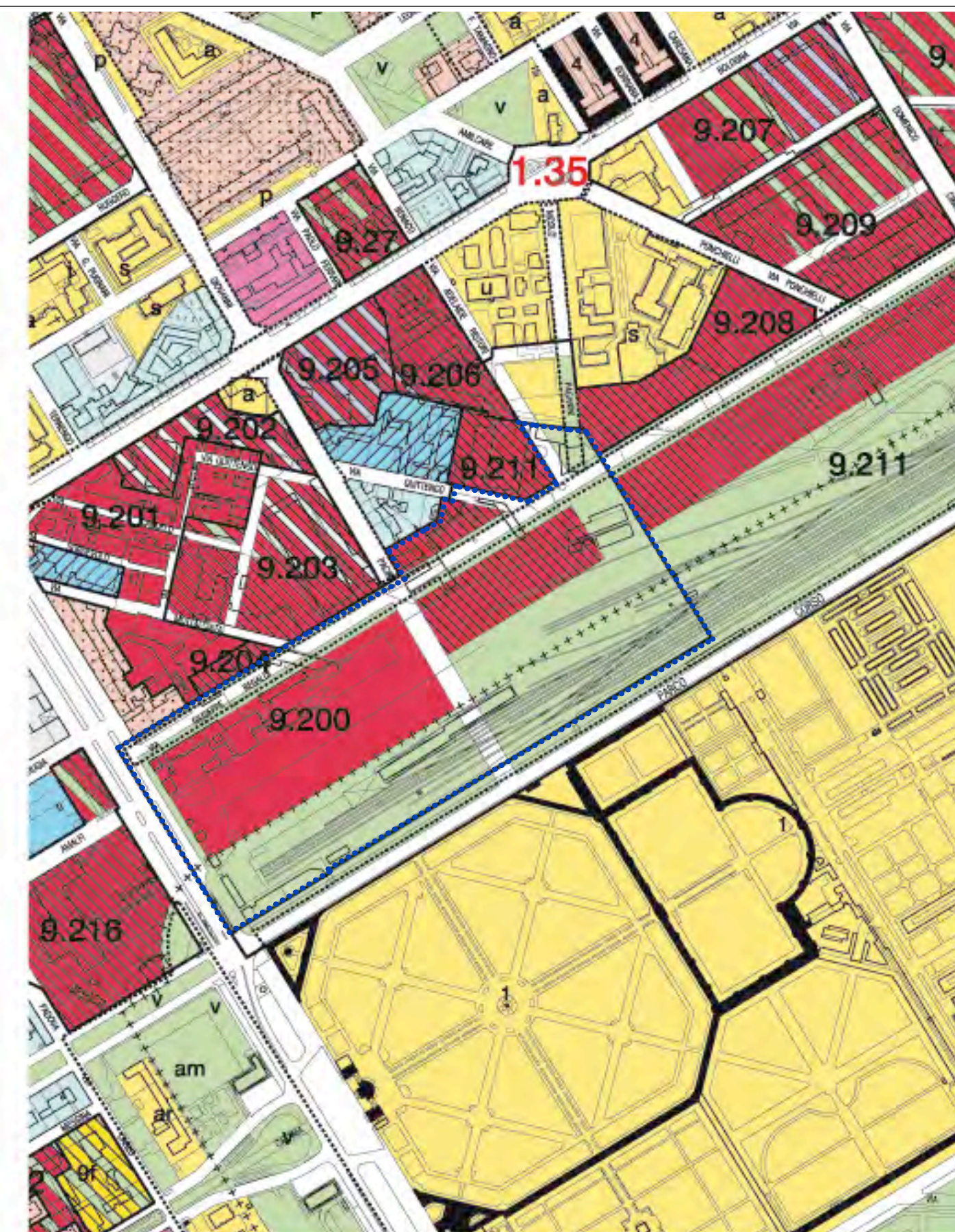
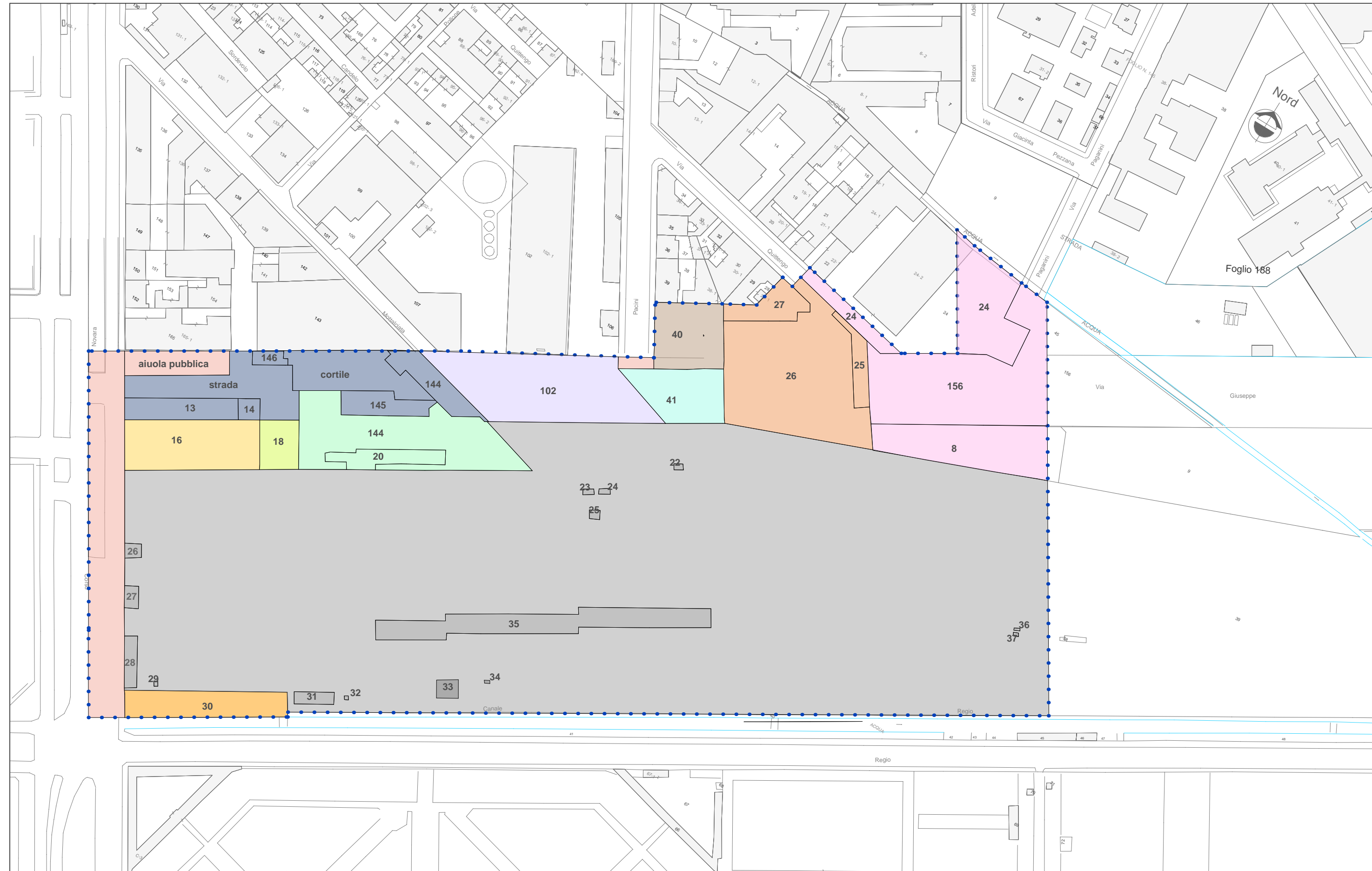


Tavola illustrativa: Ipotesi di contestualizzazione urbanistica con le modifiche introdotte al P.R.G.C. dalla Variante 200

scala 1:5000

Estratti di P.R.G.C.



Elenco Proprietà	Foglio	Particelle	Superfici
Regio Parco s.r.l.	1212	22	18
Regio Parco s.r.l.	1212	23	19
Regio Parco s.r.l.	1212	24	20
Regio Parco s.r.l.	1212	25	30
Regio Parco s.r.l.	1212	26	80
Regio Parco s.r.l.	1212	27	100
Regio Parco s.r.l.	1212	28	210
Regio Parco s.r.l.	1212	29	5
Regio Parco s.r.l.	1212	31	160
Regio Parco s.r.l.	1212	32	5
Regio Parco s.r.l.	1212	33	120
Regio Parco s.r.l.	1212	34	4
Regio Parco s.r.l.	1212	35	2.090
Regio Parco s.r.l.	1212	36	3
Regio Parco s.r.l.	1212	37	5
Regio Parco s.r.l.	1212	39parte	73.872
totale mq.			76.741

Immobiliare regaldi srl	1212	13	810
Immobiliare regaldi srl	1187	14	150
Immobiliare regaldi srl	1187	144	635
Immobiliare regaldi srl	1187	145	615
Immobiliare regaldi srl	1187	146	150
cortile			1.734
strada			1.778
totale mq.			5.872

Gipa Spa	1212	16	2.184
totale mq.			2.184

Eredi Gario	1212	18	630
totale mq.			630

..... **perimetro del PPR**

Immobiliare Piergiorgio srl	1212	144	3.490
Immobiliare Piergiorgio srl	1212	20	590
totale mq.			4.080

Valdocco srl	1187	41	1.450
totale mq.			1.450

Torchio- Lithoelioservizio srl	1212	30	1.410
totale mq.			1.410

Servigest Spa	1187	102parte	4.126
totale mq.			4.126

Sama Spa	1187	25	420
	1187	26	5.235
	1187	27	680
totale mq. da perizia			6.335
totale mq.			6.425

Torino Quittengo srl	1212	8parte	2.238
	1187	24parte	2.634
	1187	156parte	4.510
totale mq.			9.382

Scubatica	1187	40	1.480
totale mq.			1.480

Aree di proprietà della Città	via Pacini	185	
	c.so Novara	3.977	
	aiuola via Regaldi	900	
totale mq.			5.062

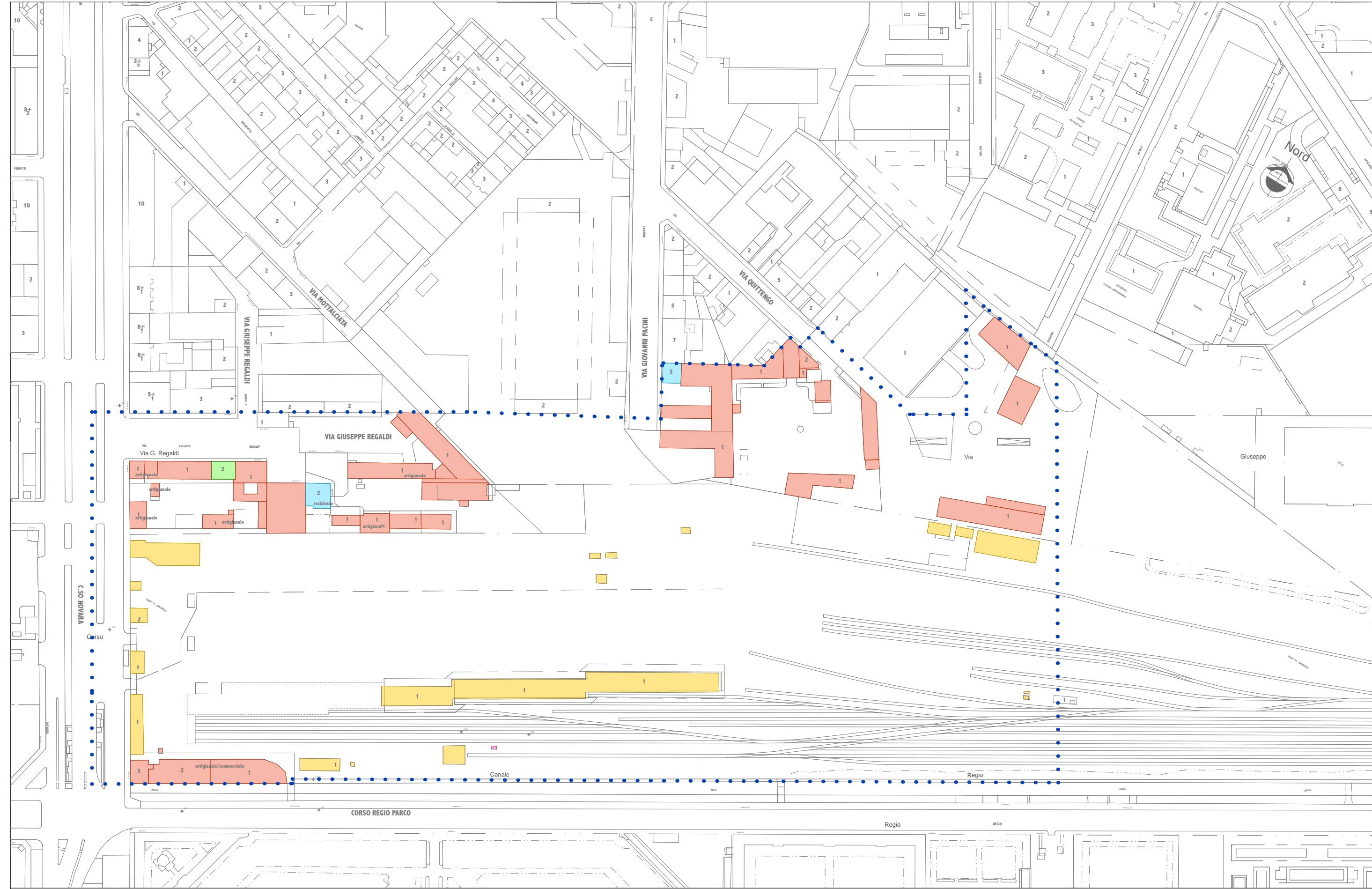
totale mq.			118.842
-------------------	--	--	----------------

Estratto mappa catastale con individuazione delle proprietà comprese all'interno del Piano Particolareggiato di Recupero **scala 1:2000**



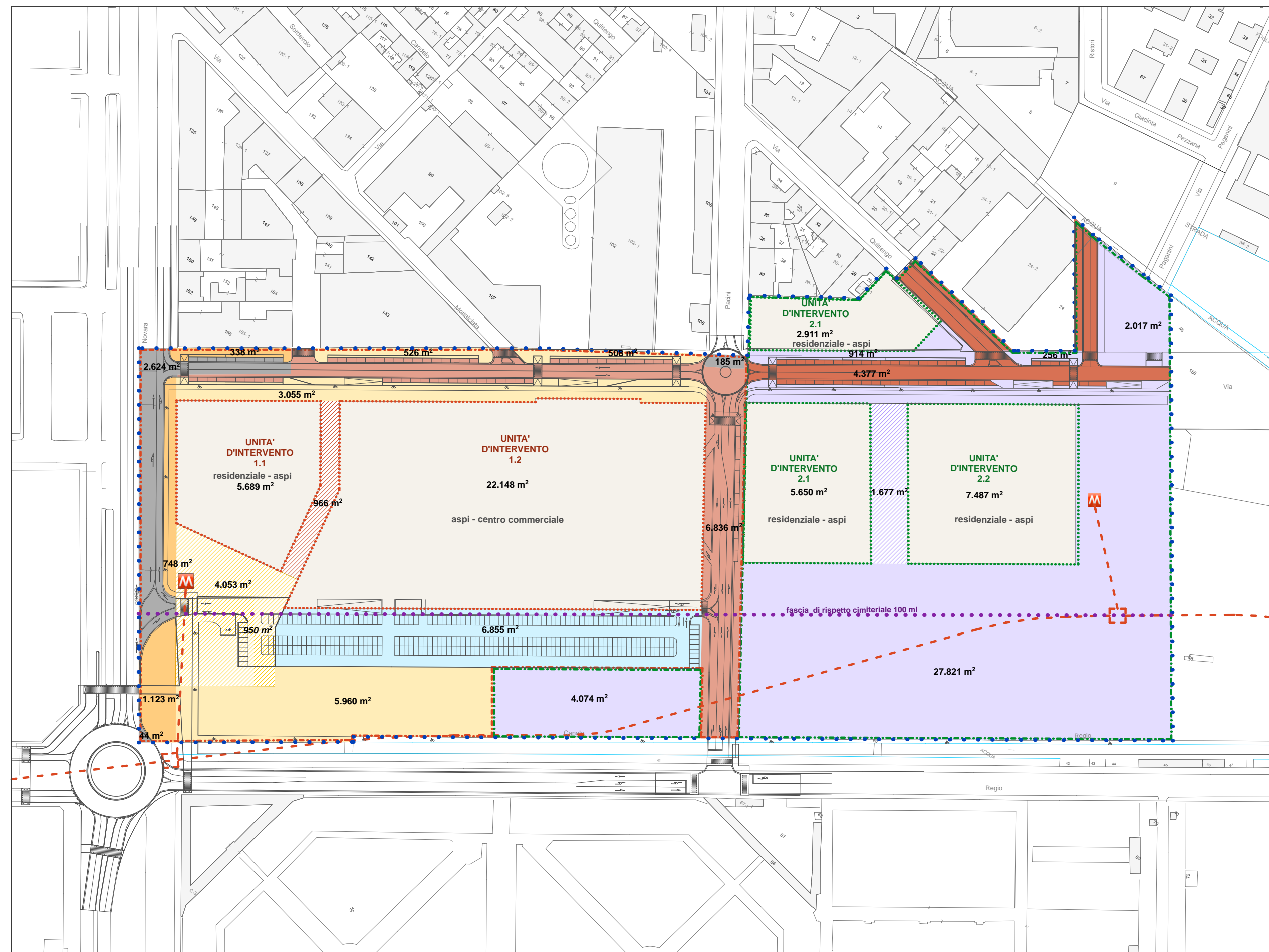
Elenco Proprietà	Foglio	Particelle	Superfici
Regio Parco s.r.l.	1104	308	1.020
Regio Parco s.r.l.	1104	319	3.420
Regio Parco s.r.l.	1129	24	5.370
Regio Parco s.r.l.	1131	53	4.050
Regio Parco s.r.l.	1131	54	5.400
Regio Parco s.r.l.	1131	55	5.170
Regio Parco s.r.l.	1132	77	5.430
Regio Parco s.r.l.	1143	102	2.730
Regio Parco s.r.l.	1144	25	10.880
Regio Parco s.r.l.	1189	30	23.095
Regio Parco s.r.l.	1212	38	5
Regio Parco s.r.l.	1189	40	4.210
Regio Parco s.r.l.	1189	41	5
Regio Parco s.r.l.	1189	42	230
Regio Parco s.r.l.	1189	43	11
Regio Parco s.r.l.	1212	11	960
Regio Parco s.r.l.	1212	12	2.180
Regio Parco s.r.l.	1212	39parte	31.490
totale mq.			105.656
Torino Quittengo srl	1212	8parte	322
	1212	9	5.520
	1187	22	370
	1187	24parte	5.346
	1187	156parte	3.450
totale mq.			15.008
totale mq.			120.664

Estratto mappa catastale con individuazione delle proprietà delle aree esterne al "Piano Particolareggiato di Recupero" scala 1:5000



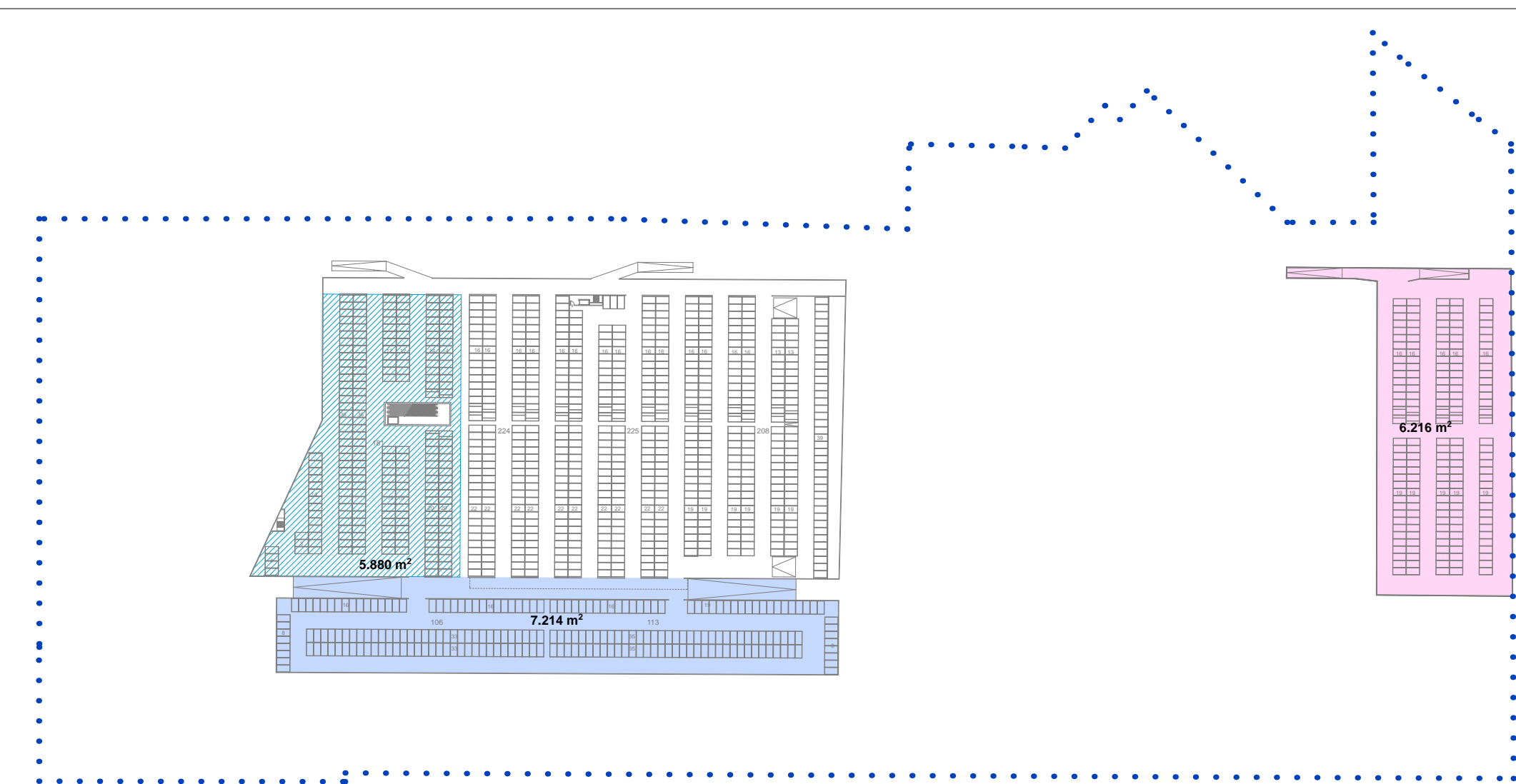
stato di fatto

- artigianale**
- commerciale**
- residenziale**
- attrezzature ferroviarie dismesse**
- perimetro del PPR**



Pianta piano interrato

- Legenda:**
- • • perimetro del PPR
 - - - perimetro di Unità di Coordinamento Progettuale 1
 - - - perimetro di Unità di Coordinamento Progettuale 2
 - • • • • perimetri di Unità di Intervento
 - - - Tracciato della metropolitana
 - • • • • Vincolo di rispetto cimiteriale (100 mt.)



- aree per viabilità**
- aree per viabilità già nella disponibilità della Città (totale mq. 2.853) afferenti alla UMCP 1
 - aree per viabilità (veicolare e pedonale) da cedere alla Città afferenti alla UMCP1 (totale mq. 6.836)
 - aree per viabilità (veicolare e pedonale) da cedere alla Città afferenti alla UMCP2 (totale mq. 4.377)
 - aree assoggettate ad uso pubblico per viabilità pedonale (totale mq. 966)

- aree per servizi pubblici**
- aree da cedere per servizi pubblici a raso afferenti alla UI 1.1 (totale mq. 10.049)
 - aree da cedere alla Città per servizi pubblici a raso afferenti alla UI 1.2 (totale mq. 6.855)
 - aree da cedere alla Città su soletta per servizi pubblici afferenti alla UI 1.2 (totale mq. 7.214)
 - aree già nella disponibilità della Città per servizi pubblici afferenti alla UI 1.1 e UI 1.2 (mq. 2.209)
 - aree da assoggettare all'uso pubblico per servizi afferenti alla UI 1.1 (totale mq. 4.053)
 - aree da assoggettare all'uso pubblico su soletta per servizi pubblici afferenti alla UI 1.2 (totale mq. 5.880)
 - aree da cedere per servizi pubblici a raso afferenti alla UI 2.1, UI 2.2, (totale mq. 35.082)
 - aree da assoggettare all'uso pubblico a raso per servizi afferenti alla UI 2.1, UI 2.2, (totale mq. 1.677)
 - aree da cedere per servizi pubblici su soletta afferenti alla UI 2.1, UI 2.2 (totale mq. 6.216)

- aree fondiarie**
- aree di concentrazione edificatoria (totale mq. 43.885)

Superficie territoriale totale mq. 118.842
U.M.C.P. 1 mq. 61.658
U.M.C.P. 2 mq. 57.184
 Servizi a raso mq. 59.925
 Servizi su soletta mq. 19.310
 Totale Servizi mq. 79.235

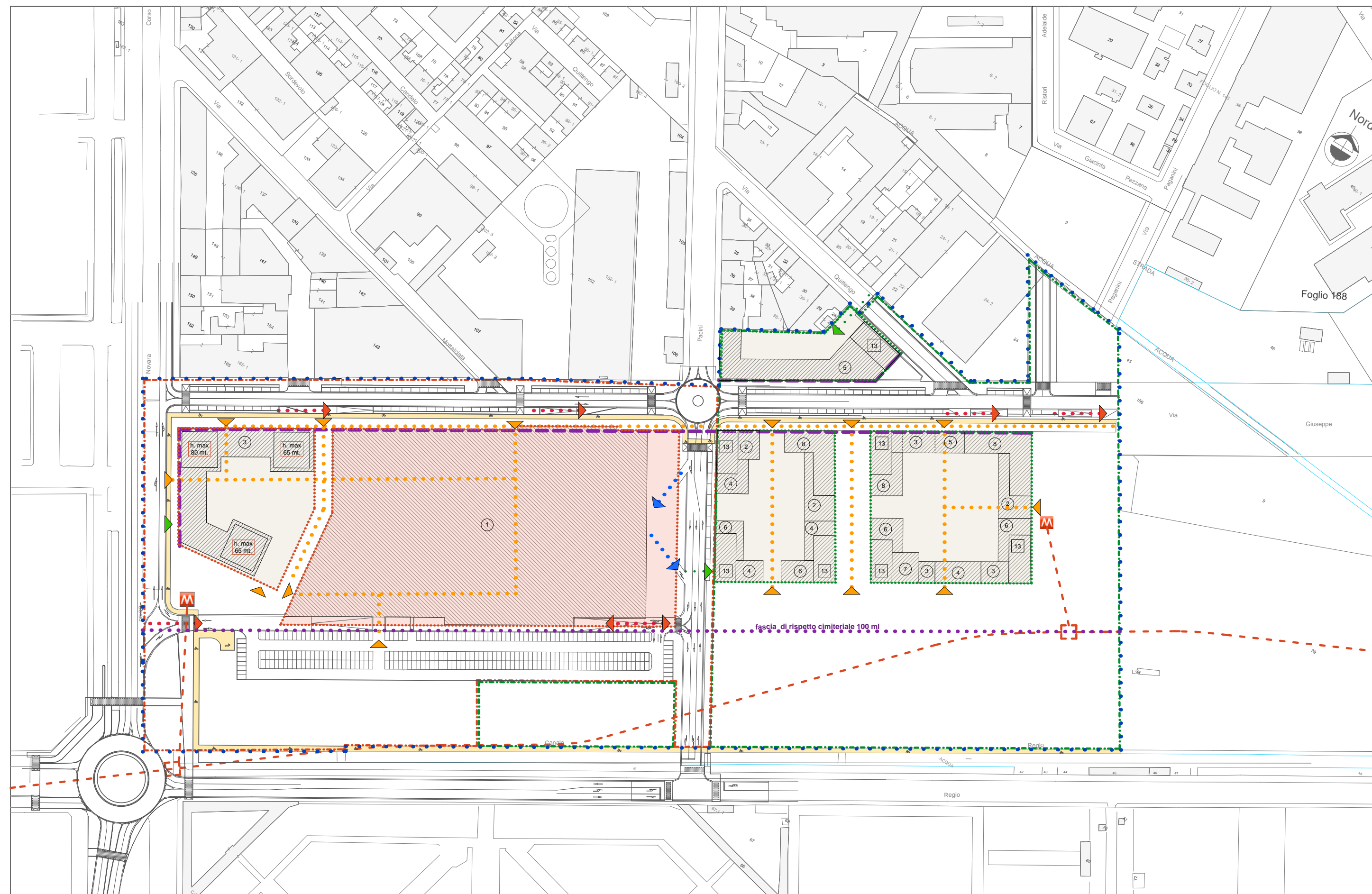
scala 1:2000

Destinazioni d'uso

FABBISOGNO SERVIZI		distribuzione s.l.p.			calcolo fabbisogno servizi		
		S.L.P. residenziale	S.L.P. A.S.P.I. Eurotorino	S.L.P. Totale	servizi per residenziale	servizi per ASPI e Eurotorino	servizi totali
U.M.C.P. 1	UI 1.1	19.400,0	1.900,0	21.300,0	14.264,7	1.900,0	16.164,7
	UI 1.2 <i>(centro commerciale)</i>		19.788,0	19.788,0		19.788,0	19.788,0
totale U.M.C.P.1		19.400,0	21.688,0	41.088,0	14.264,7	21.688,0	35.952,7
U.M.C.P. 2	UI 2.1	17.180,9	6.635,1	23.816,0	12.633,0	6.635,1	19.268,1
	UI 2.2	14.487,0	5.723,0	20.210,0	10.652,2	5.723,0	16.375,2
totale U.M.C.P.2		31.667,9	12.358,1	44.026,0	23.285,2	12.358,1	35.643,3
	TOTALI	51.067,9	34.046,1	85.114,0	37.549,9	34.046,1	
					FABBISOGNO SERVIZI TOTALE =		71.596,0
		S.L.P. TOTALE REALIZZABILE =		85.114,0			

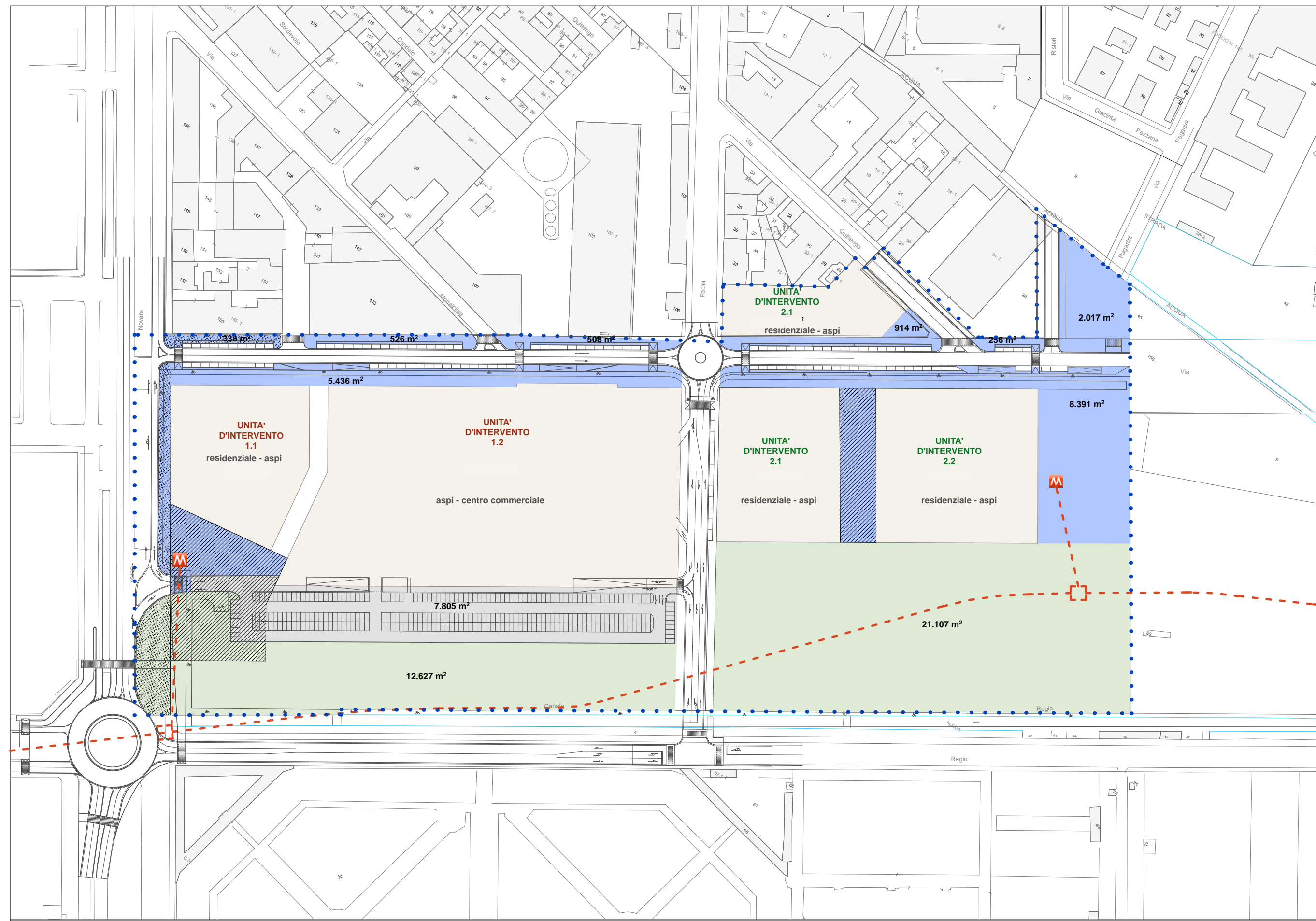
SERVIZI IN PROGETTO		aree assoggettate per servizi		aree cedute per servizi		aree per servizi già della città	totale servizi	
		a raso	interrate	a raso	interrate	a raso		
U.M.C.P. 1	UI 1.1	4.053,0		10.049,0		2.209,0	16.311,0	> 16.164,7
	UI 1.2		5.880,0	6.855,0	7.214,0		19.949,0	> 19.788,0
totale U.M.C.P.1		4.053,0	5.880,0	10.049,0	7.214,0	2.209,0	36.260,0	
U.M.C.P. 2	UI 2.1	1.677,0		35.082,0	6.216,0		42.975,0	> 35.643,3
	UI 2.2							
totale U.M.C.P.2							42.975,0	
totale		5.730,0	5.880,0	51.986,0	13.430,0	2.209,0		
		totale a raso		59.925,0				
		SERVIZI TOTALI IN PROGETTO =			79.235,0			

TABELLA DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE			
U.M.C.P. 1	Aree a servizi a raso cedute o assoggettate ad uso pubblico o già nella disponibilità della città		mq. 23.166,0
	Aree cedute o assoggettate per viabilità		mq. 7.802,0
	Superficie concentrazione edificatoria		mq. 27.837,0
	aree già della città destinate a viabilità		mq. 2.853,0
		tot	UMCP1 mq. 61.658,0
U.M.C.P. 2	Aree a servizi a raso cedute o assoggettate ad uso pubblico		mq. 36.759,0
	Aree cedute o assoggettate per viabilità		mq. 4.377,0
	Superficie concentrazione edificatoria		mq. 16.048,0
		tot	UMCP2 mq. 57.184,0
TOTALE		mq.	118.842,0



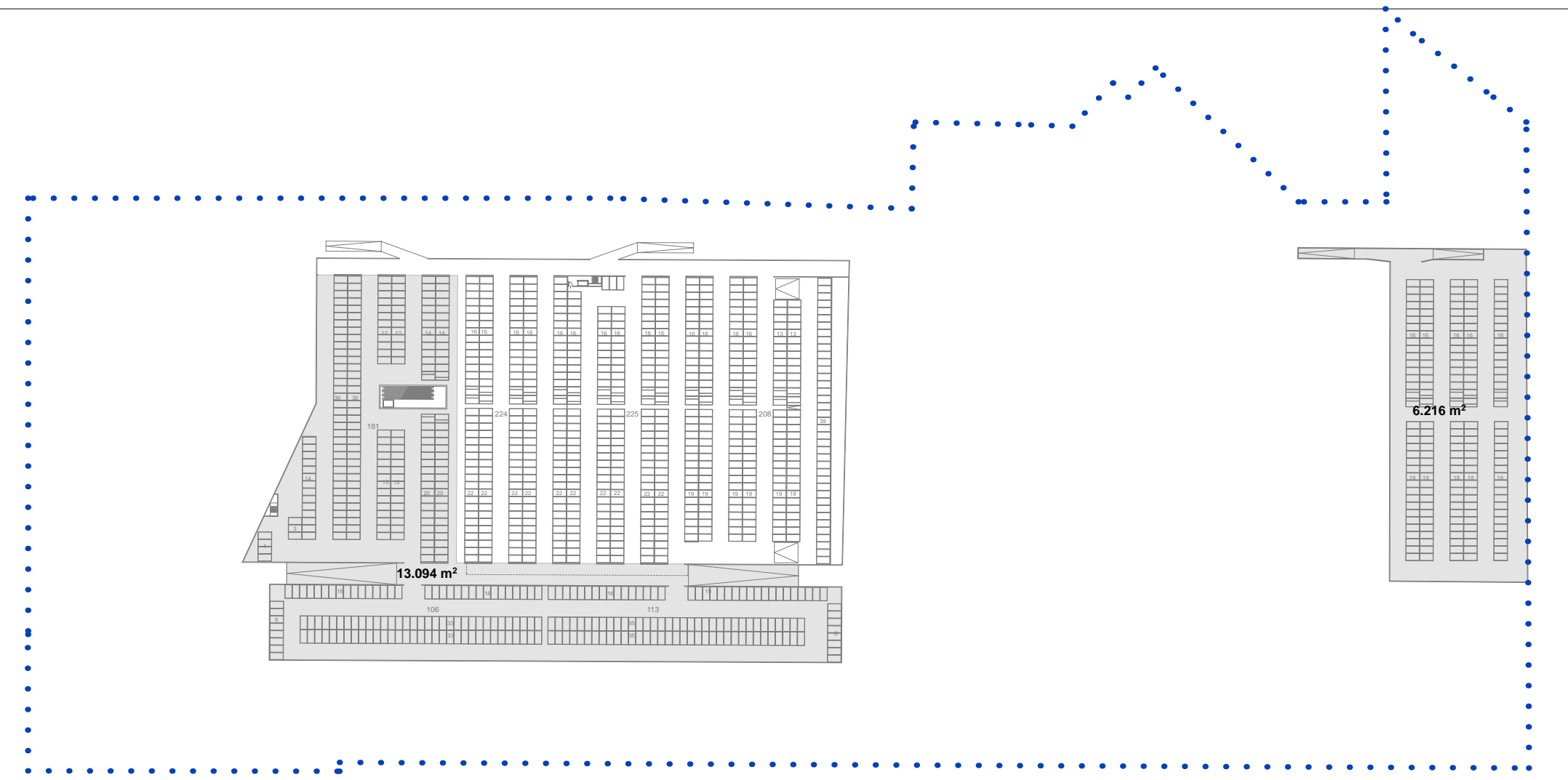
Legenda:

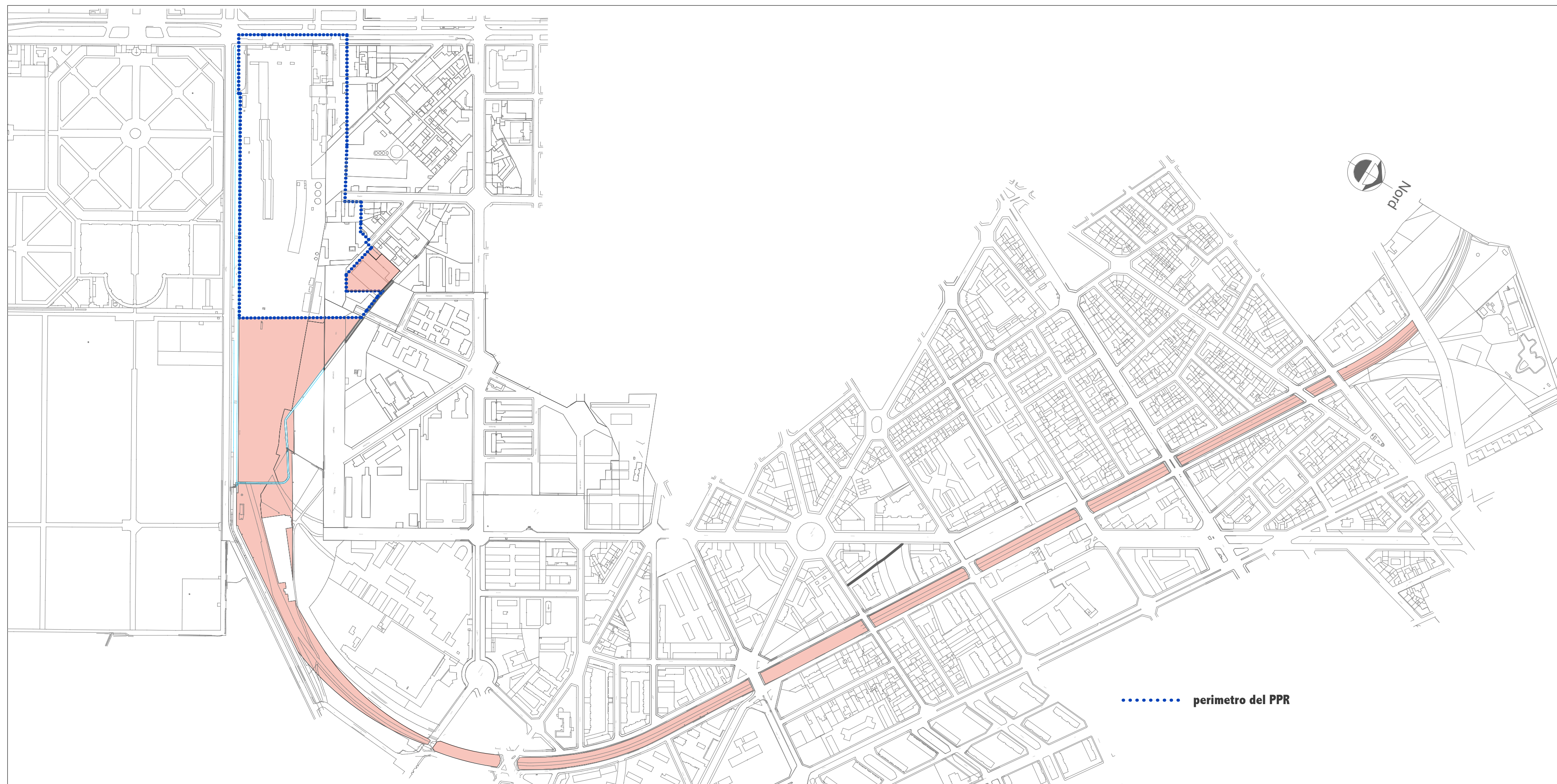
- • • • • perimetro del PPR
 - - - - - perimetro UMCP 1
 - - - - - perimetro UMCP 2
 - • • • • perimetro Unità di Intervento
 - - - - - Tracciato indicativo della linea metropolitana e delle relative fermate
 - • • • • Vincolo di rispetto cimiteriale (100 mt.)
 - • • • • percorsi pedonali (localizzazione indicativa)
 - percorsi ciclabili
 - - - - - fronti commerciali prevalenti
 - ▲ accessi pedonali
 - • • • • ingresso/uscita area carico/scarico edificio commerciale (indicativi)
 - • • • • ingressi/uscite alle autorimesse interraste (commerciale) (indicativi)
 - • • • • ingressi/uscite alle autorimesse interraste (residenziale) (indicativi)
-
- Aree di concentrazione dell'edificio (destinazione prevalente residenza)
 - Aree di concentrazione dell'edificio (destinazione prevalente ASPI/eurotorino)
-
- Sagoma indicativa fabbricati
-
- n Numero piani
 - 13 Altezza massima espressa in numero di piani superiore a quella consentita dal R.E.
 - h. max mt. Altezza massima espressa in metri superiore a quella consentita dal R.E.



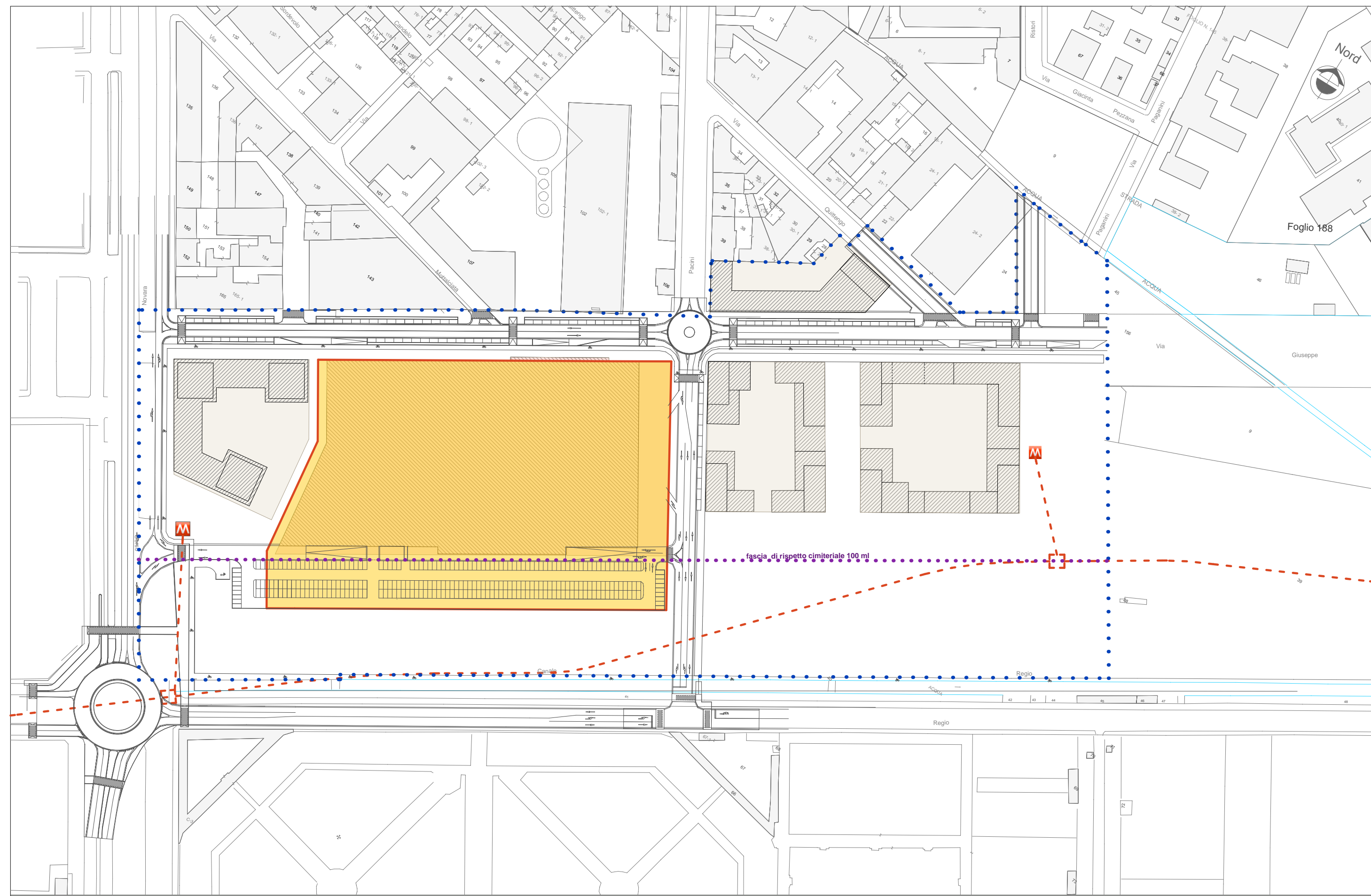
Pianta piano interrato

- perimetro del PPR
- parco mq. 33.734
- spazi di aggregazione e percorsi ciclopeditoni mq. 18.386
- parcheggi a raso e interrati mq. 27.115
- totale standard mq. 79.235**
- aree assoggettate
- aree già della Città





..... perimetro del PPR



Legenda:

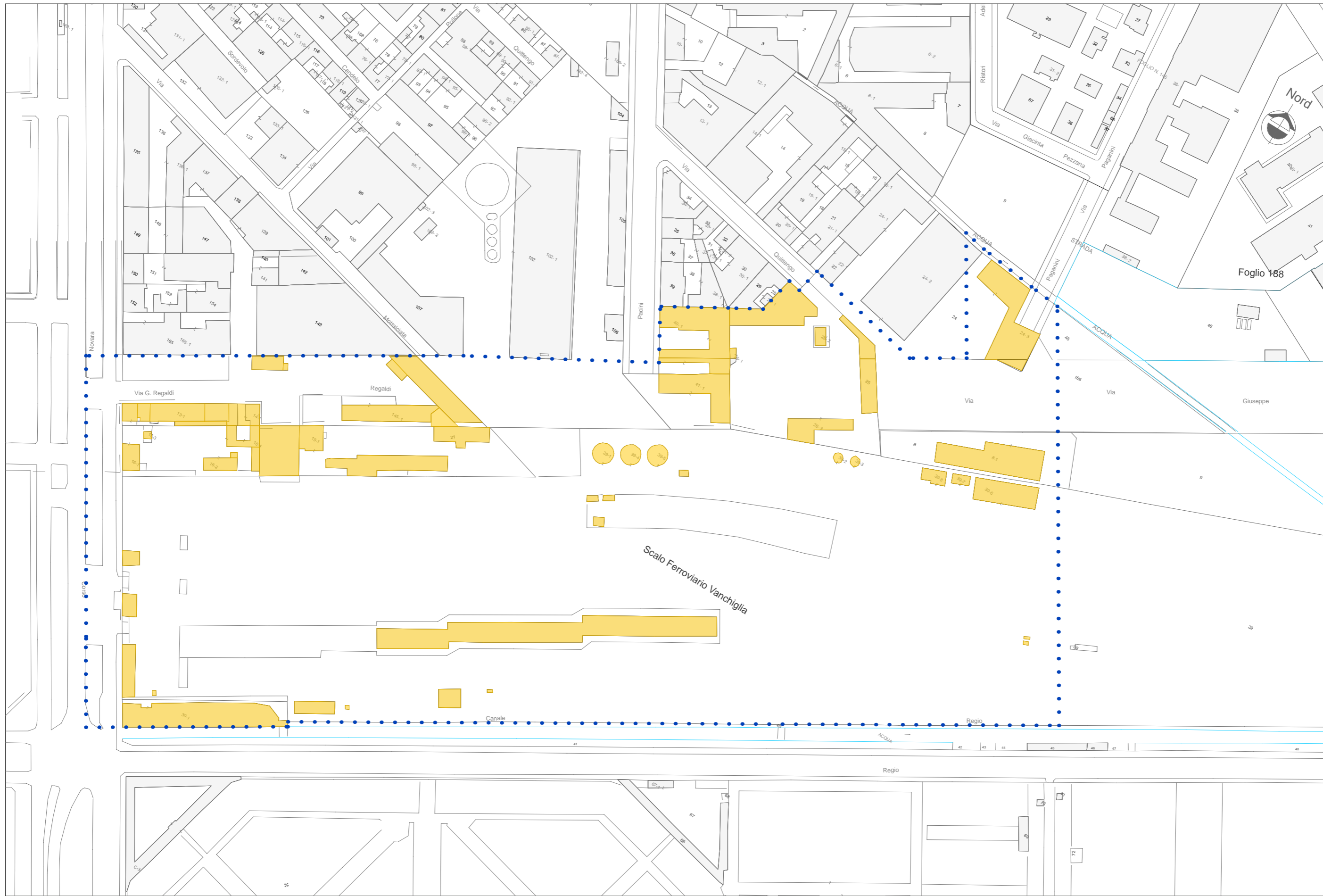
••••• perimetro del PPR

L2 mq. 29.494

scala 1:2000

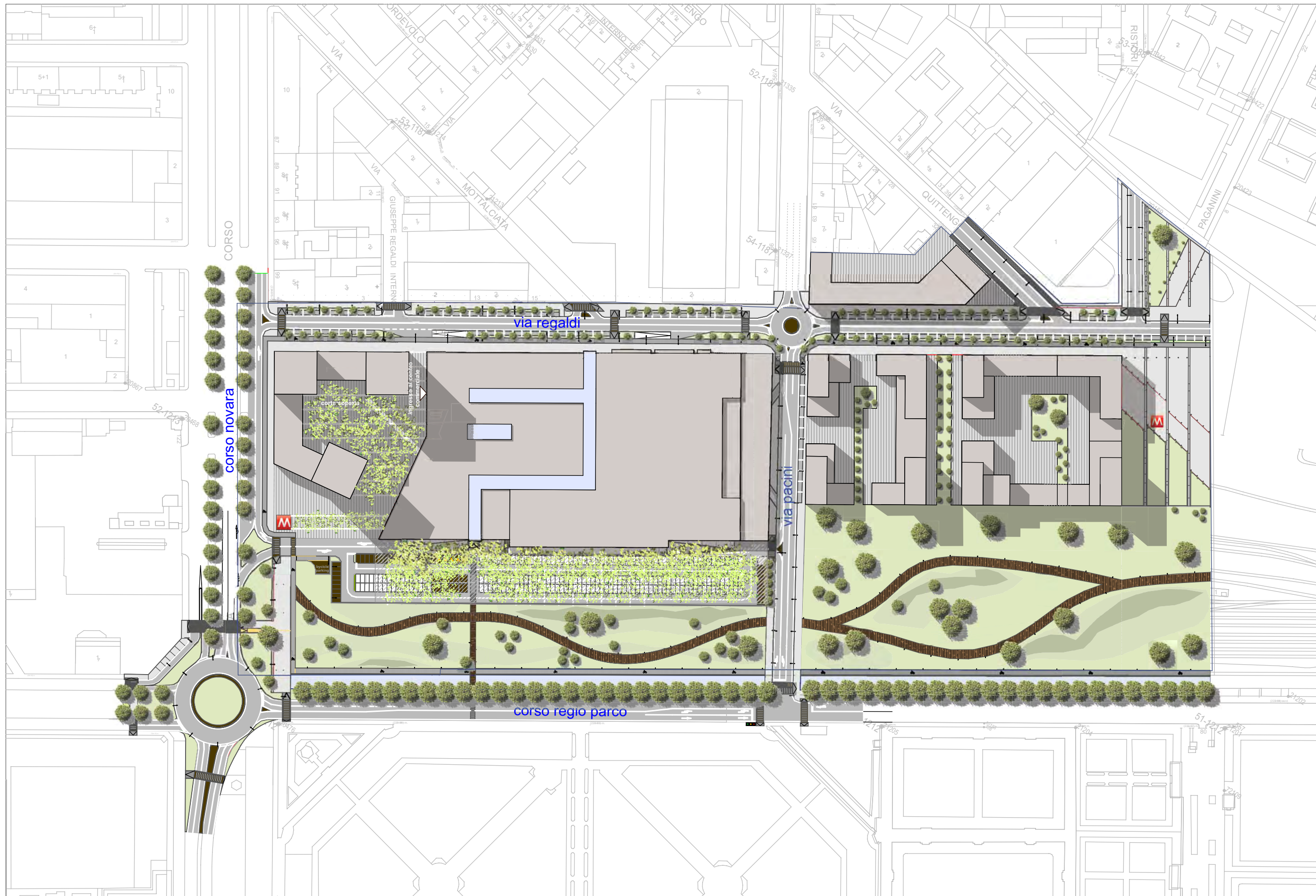
Individuazione L2

tavola 10



scala 1:2000

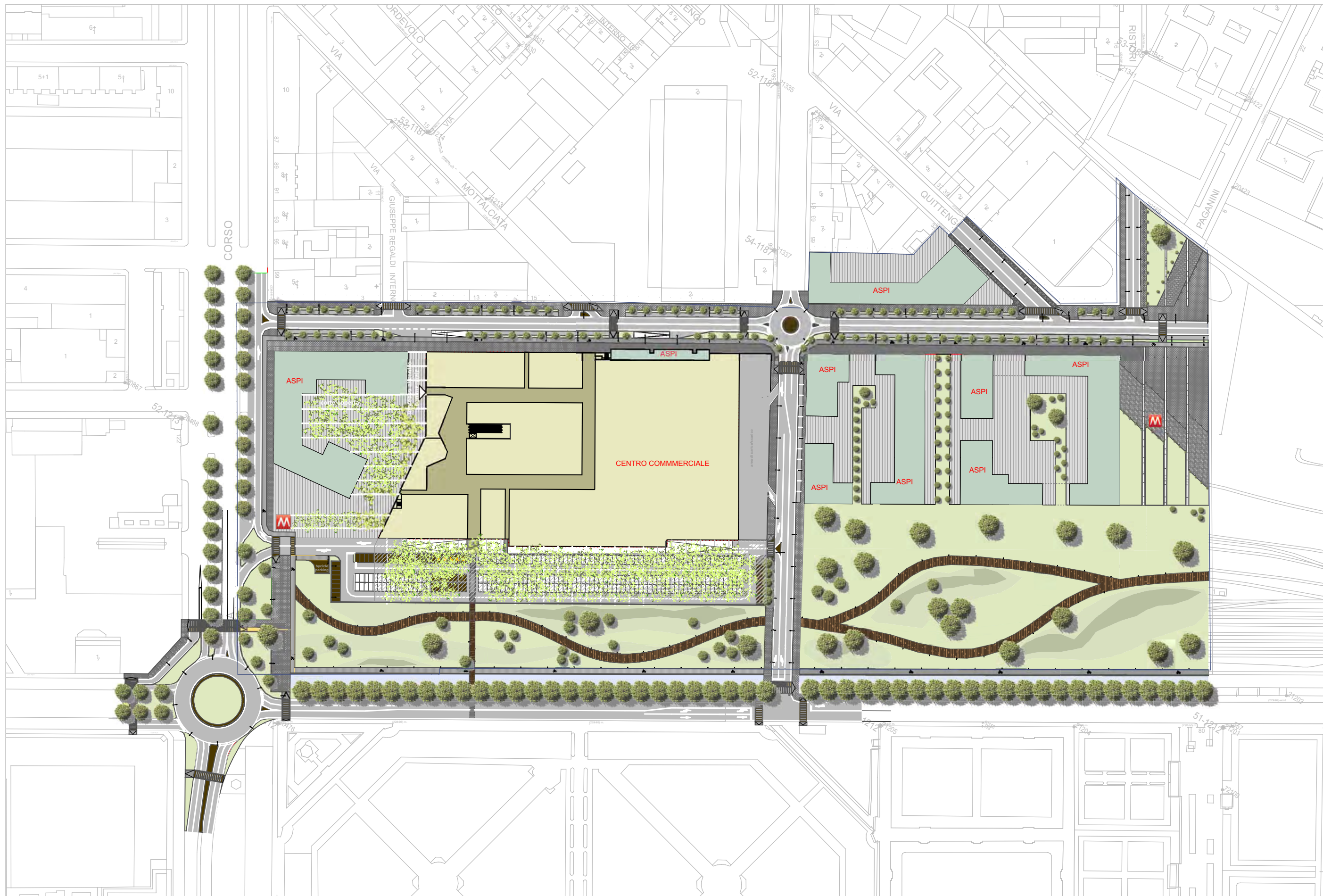
Individuazione fabbricati da demolire



scala 1:2000

Planivolumetrico

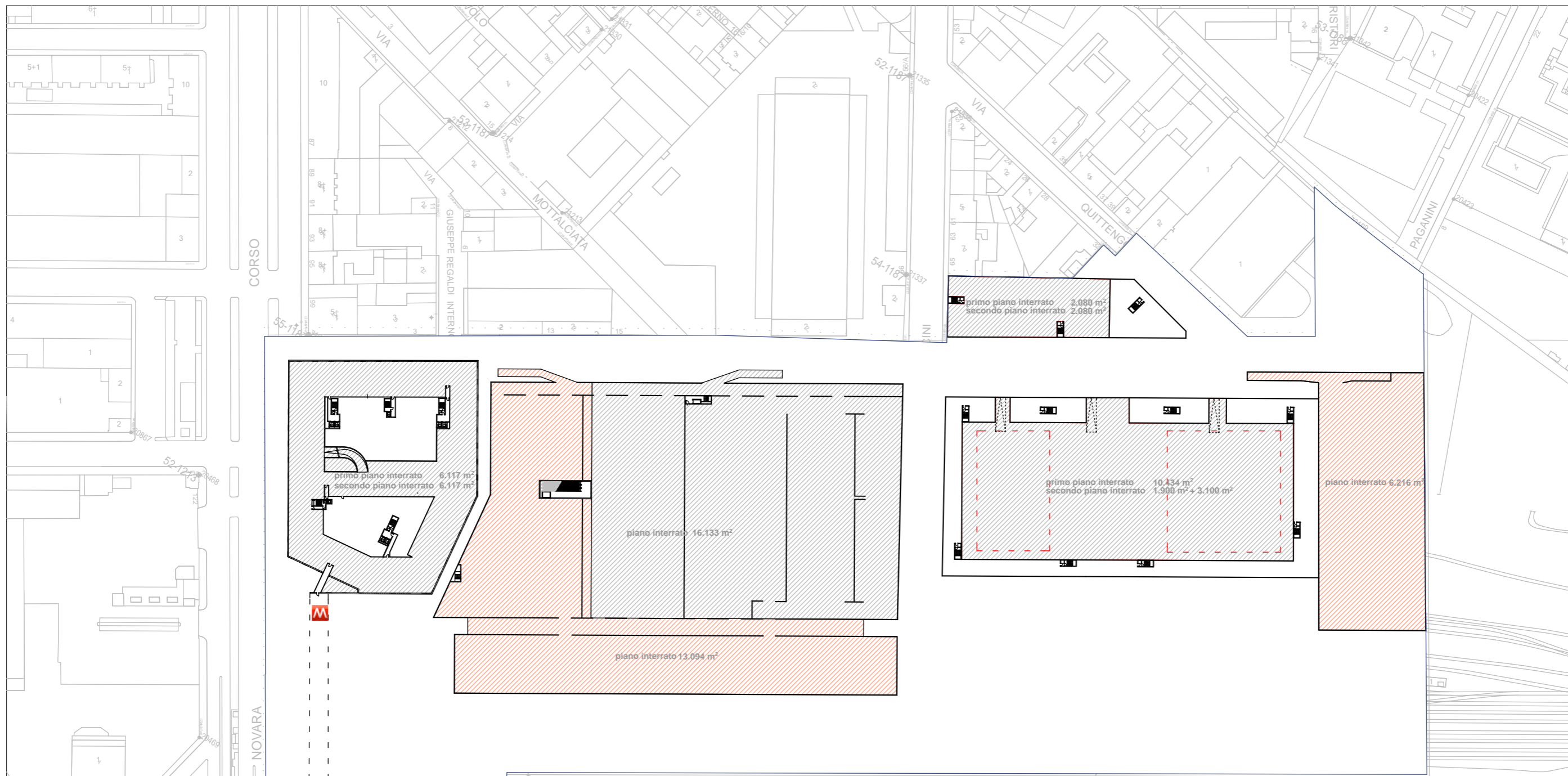
tavola 12.1



scala 1:2000

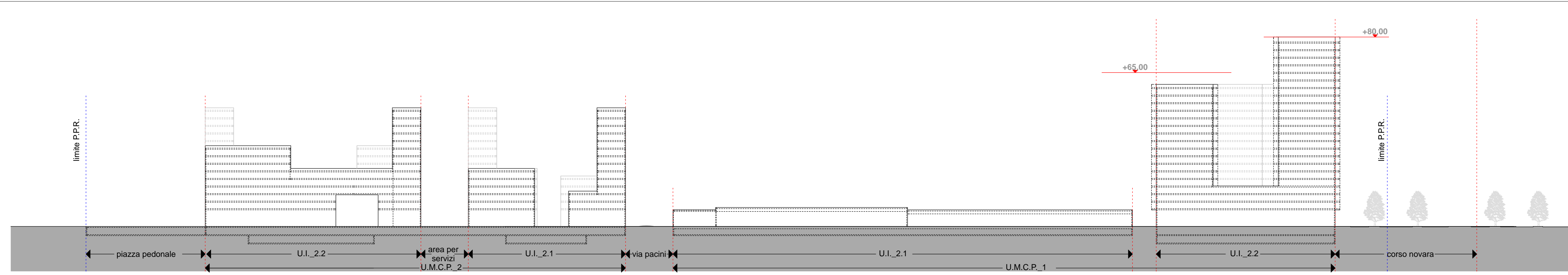
Pianta piano terra

tavola 12.2

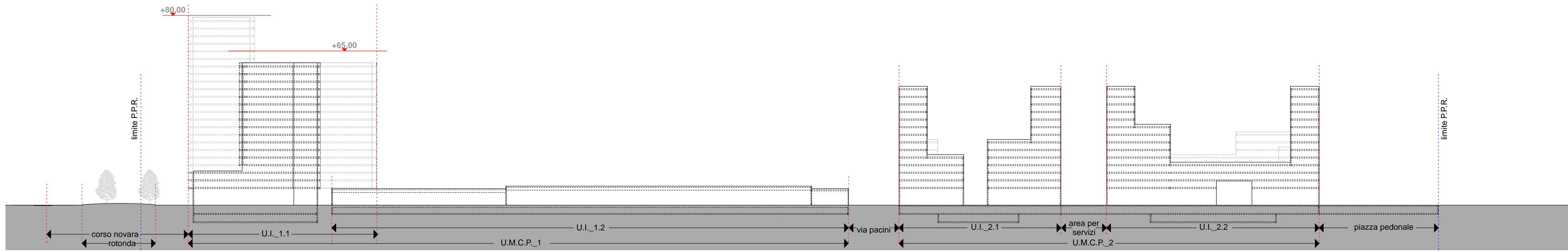


	S.L.P. residenziale [mq]	ASPI [mq]	volume residenziale [mc]	volume ASPI [mc]	Parcheggi L 122/89 [1,3mq park/10mc residenziale] [1mq park/10mc ASPI]		Parcheggi in progetto	
					parcheggi richiesti [mq]	n parcheggi richiesti [1park=28mq]	parcheggi progetto [mq]	n parcheggi progetto [1park=28mq]
U.I.1.1	19.400	1.900	58.200	5700	8.136	291	12.234	437
U.I.1.2		19.788		59364	5.936	212	16.133	576
U.I. 2	31.668	12.358	95.004	37074	16.058	573	19.594	700

- Legenda**
- Parcheggi privati
 - Parcheggi pubblici e ad uso pubblico



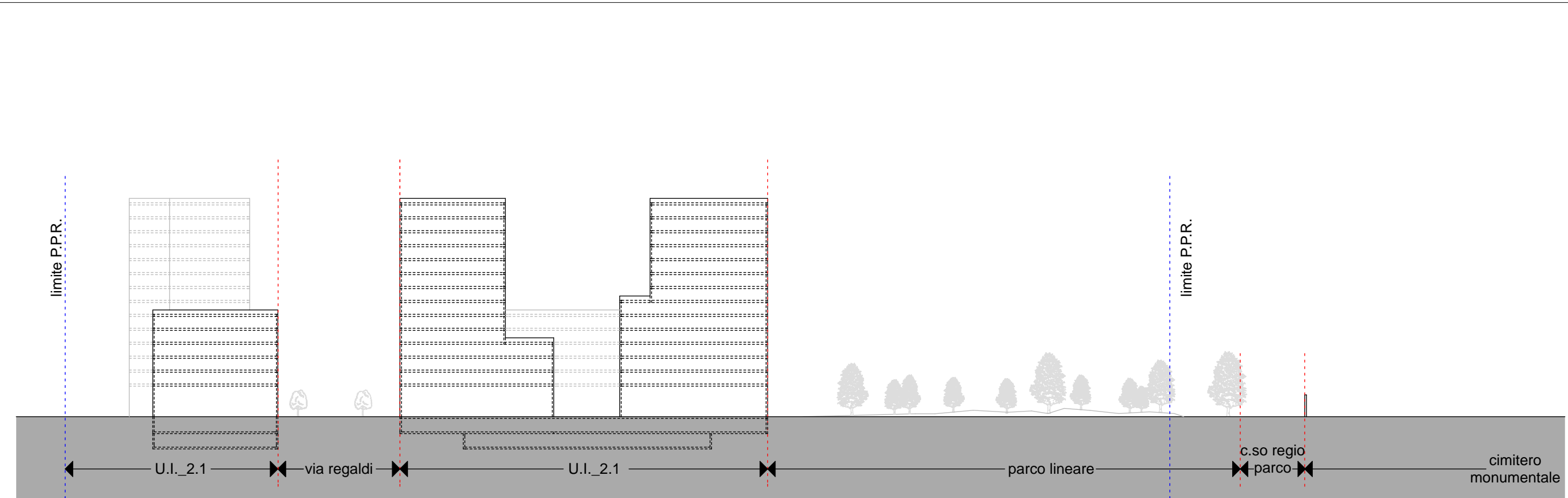
PROFILO SU VIA REGALDI



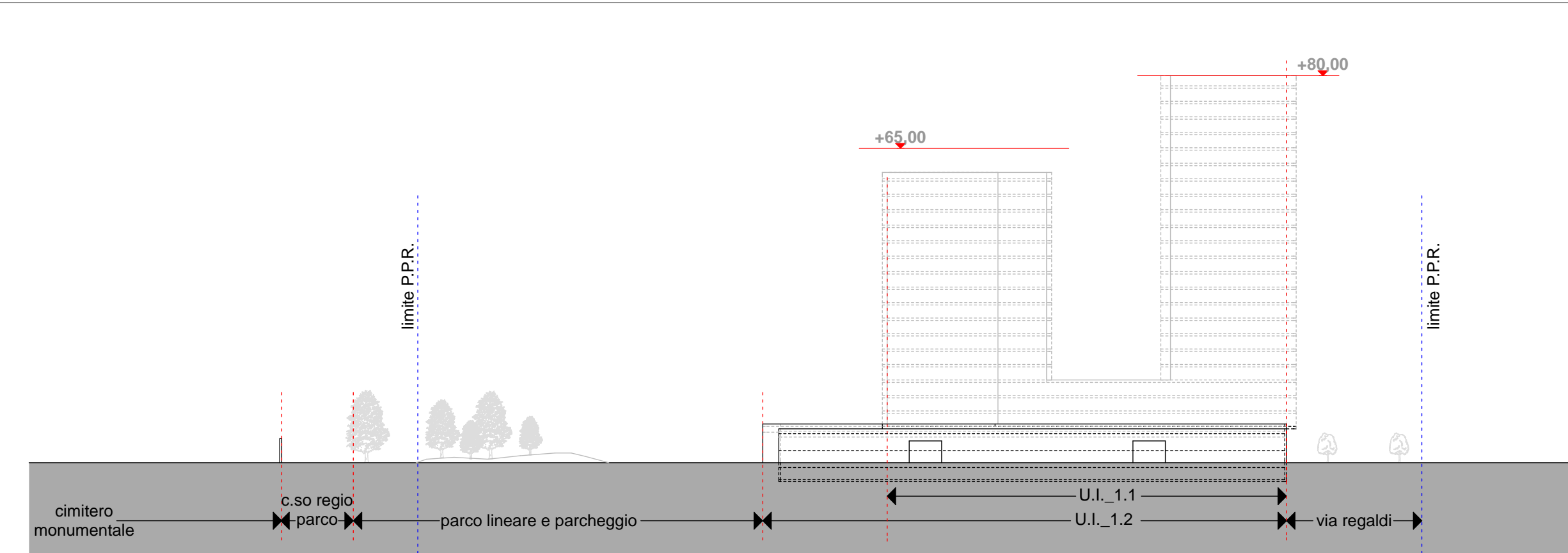
PROFILO SU CORSO REGIO PARCO

scala 1:1000

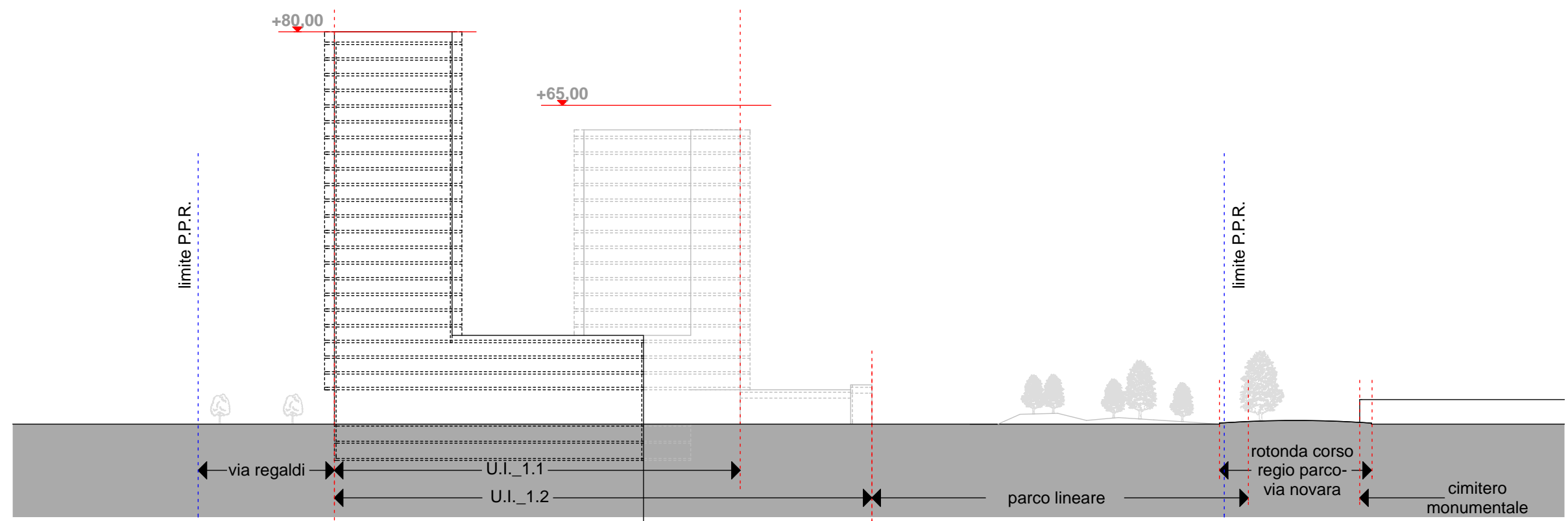
Profili regolatori



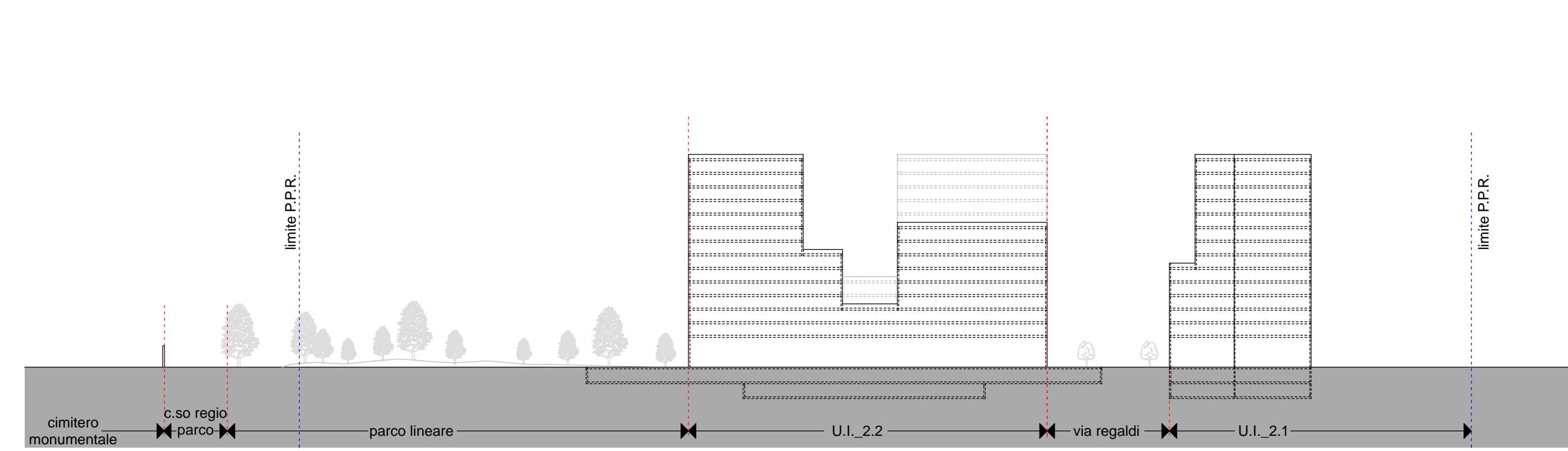
PROFILO N/E SU VIA PACINI



PROFILO S/O SU VIA PACINI



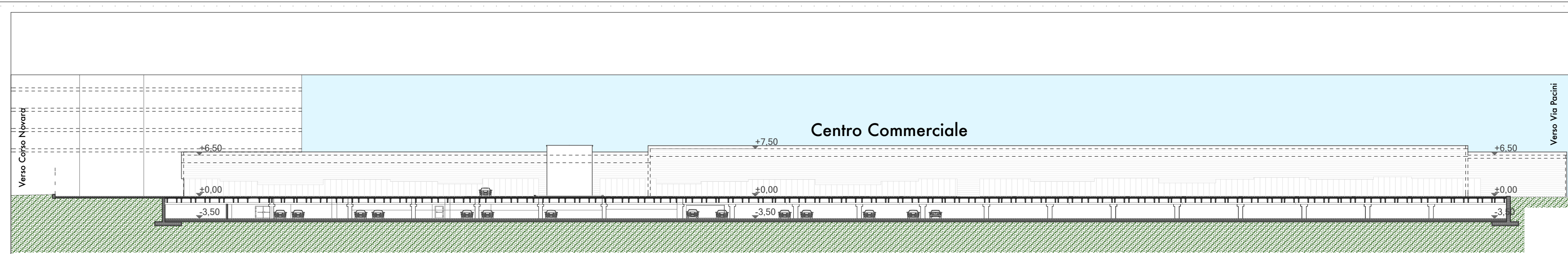
PROFILO SU CORSO NOVARA



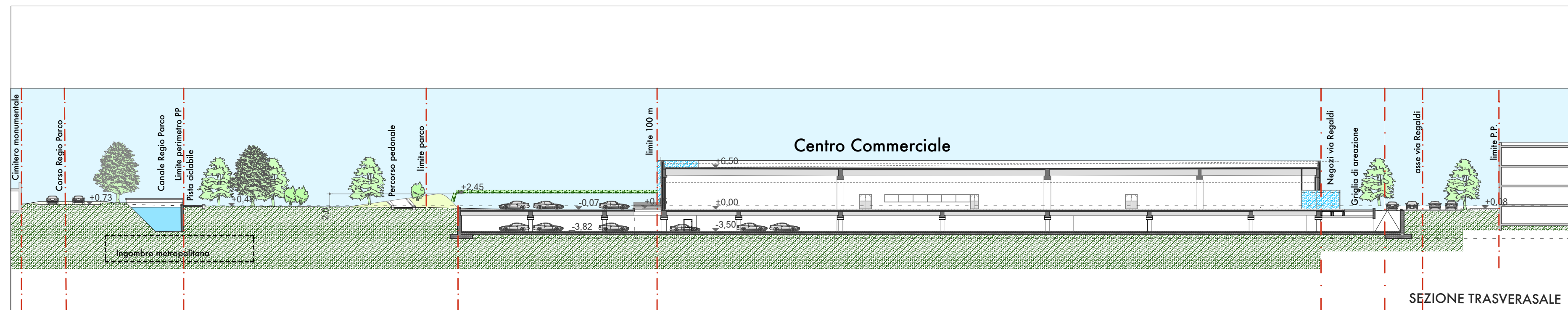
PROFILO SU NUOVA PIAZZA - LIMITE EST

scala 1:1000

Profili regolatori



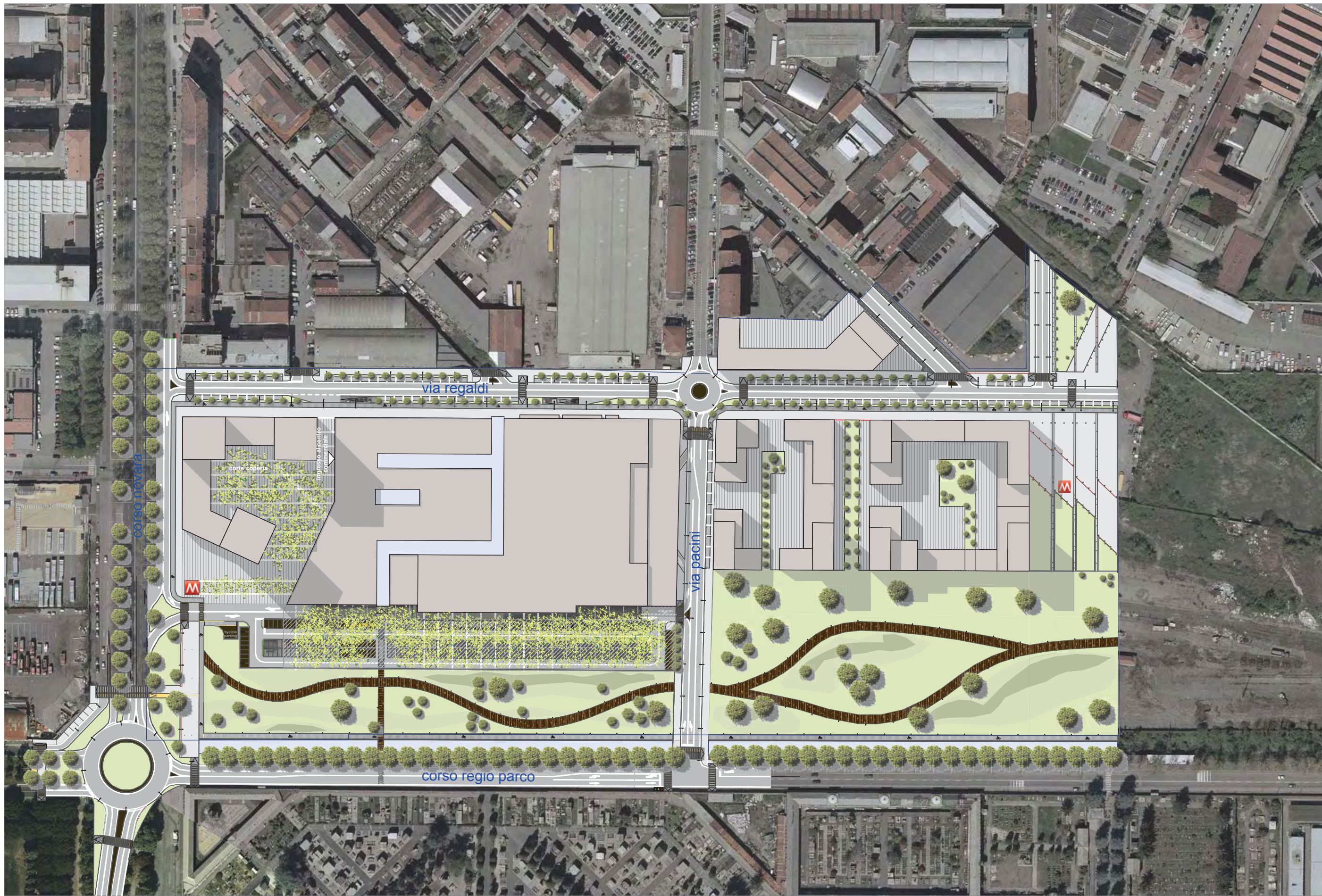
SEZIONE LONGITUDINALE



SEZIONE TRASVERSALE

scala 1:500

Sezioni



Inserimento del progetto su foto aerea

scala 1:2000



Rendering U.M.C.P.1: passeggiata su corso Regio Parco



Rendering U.M.C.P.1: pista ciclabile e accesso al centro commerciale



Rendering U.M.C.P.1: accesso al parco lineare da corso Novara



Rendering U.M.C.P.1: piazza pedonale su corso Novara

