



**PIANO PARTICOLAREGGIATO REGALDI  
APPROVAZIONE**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO REGALDI IN VARIANTE AL P.R.G.**

<p>ELABORATO N° <b>3</b></p>	<p><b>ELABORATI URBANISTICI PRESCRITTIVI</b></p>	<p>APRILE 2015</p>	<p><b>PROGETTISTA E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</b>  Arch. Rosa GILARDI</p>	<p><b>RESPONSABILE TECNICO</b> Geom. Maria Rosa Mossino  <b>COLLABORATORI TECNICI</b> Geom. Carlotta Assom Arch. Giuseppina Bologna Arch. Marco Crosetto Geom. Silvia Mozzone Dott.ssa Cristina Vaccaro Ing. Luigi Verardo</p>	<p><b>COLLABORATORI GRAFICI</b> Geom. Roberto Aragno Geom. Donato Gugliotta. Geom. Gianfranco Rossin Geom. Bruno Tavano</p>
----------------------------------	--	------------------------	---	--	---

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'area oggetto del presente Piano Particolareggiato (P.P.), è ubicata nella Circoscrizione Amministrativa n. 6 ed è compresa tra corso Regio Parco, corso Novara, via Regaldi e via Ristori.

Ad oggi l'area è occupata, per la maggior parte, dall'ex scalo ferroviario Torino-Vanchiglia, dismesso da tempo, e da immobili destinati a residenza, ad attività misto produttivo e artigianali.

Il comprensorio più vasto nel quale si inserisce l'area soggetta a P.P., il cosiddetto "Regio Parco" delimitato da via Bologna - Cimitero Monumentale - corso Novara - Manifattura Tabacchi, è interessato dal progetto di riqualificazione di cui alla "Variante n. 200 al PRG - Linea 2 di metropolitana e quadrante nord-est", adottata dal C.C. in data 14/2/2011.

Tale variante è finalizzata al recupero ed alla rifunzionalizzazione delle aree dismesse, ed è volto alla valorizzazione e riqualificazione delle aree pubbliche anche mediante l'attrazione di investimenti. La trasformazione è altresì tesa a creare le condizioni per la creazione di posti di lavoro, favorendo al contempo la promozione dell'inclusione sociale e, in generale, lo sviluppo urbano.

Pertanto il percorso progettuale avviato dal P.R.G. in relazione al progetto del Passante ferroviario (Spina centrale) e la relativa fase attuativa prosegue con questi atti, promuovendo la rigenerazione di altri rilevanti comprensori, anche con significativi interventi sulla mobilità (ferrovia, metropolitana, collegamenti stradali e autostradali).

In particolare, rilievo strategico assume la previsione di una nuova linea di metropolitana che unisce due principali poli di sviluppo urbano (ex Scalo Vanchiglia/Regio Parco e Spina 4), riutilizzando il sedime dell'ex trincea ferroviaria lungo i corsi Gottardo e Sempione.

Al fine di costruire un "progetto modello", competitivo a livello internazionale, l'Amministrazione ha ritenuto necessario dotarsi di un efficace strumento di programmazione degli interventi delineati dalla citata Variante 200.

Successivamente ad una gara internazionale di idee, è stata pertanto attivata la progettazione di un Masterplan comprensivo dell'elaborazione di un piano economico-finanziario, di valorizzazione e investimento.

Il documento definitivo del Masterplan, ultimato nel dicembre 2013, ha definito il telaio della trasformazione rispetto alle aree coinvolte, la gerarchia degli spazi pubblici alle diverse scale, la loro relazione con il sistema ambientale, con il tessuto urbano esistente, nonché con il tracciato della nuova linea di metropolitana.

Esaminando l'attuale conformazione urbana, alle spalle dello scalo Vanchiglia verso via Bologna, si osserva un tessuto edilizio misto ed eterogeneo caratterizzato dalla mescolanza di manufatti a tipologia industriale ed edifici residenziali e ad uffici.

In questa porzione di territorio il processo di riorganizzazione interviene in particolare attraverso: il completamento della trama della viabilità esistente, articolandone la fruizione in pedonale, ciclabile e automobilistica; la creazione di nuove centralità urbane; la formazione di spazi pubblici riconoscibili dalla qualità ambientale e architettonica; la realizzazione di un parco posto lungo il tracciato di corso Regio Parco in connessione con il sistema "Torino Città d'Acque".

Questo comparto sarà pertanto connotato da importanti interventi sull'assetto viabile: l'apertura di via Regaldi, nuovo boulevard urbano, costituirà l'asse retto della composizione del nuovo quartiere; il corso Regio Parco assumerà la connotazione originaria di viale alberato di connessione storica tra l'area centrale ed il complesso della Manifattura Tabacchi.

Come meglio esplicitato successivamente, si è ritenuto fondamentale attivare, in anticipazione della trasformazione complessiva prevista dalla variante 200, la porzione delle aree facenti parte presente provvedimento, assoggettandole a Piano Particolareggiato.

Il P.P. coinvolge il 50% circa delle aree dell'ex scalo ferroviario interessate dalla variante 200, di cui riprende i principi fondamentali, quali la valorizzazione della morfologia dei luoghi, la creazione dei nuovi spazi verdi a parco, il nuovo assetto viabilistico con fruizione articolata tra usi pedonali ciclabili ed automobilistici, la

salvaguardia e la valorizzazione dei principali con visuali. Tale assetto risulta perciò coerente anche con l'attuale struttura urbana con la quale si integra e di cui costituisce occasione e volano per la riqualificazione.

Il P.P. rappresenta, infatti, il primo tassello operativo delle trasformazioni previste dalla Variante 200, la sua approvazione costituisce altresì fattore indispensabile per il conferimento non oneroso alla Città delle restanti aree ex ferroviarie (sedime ferroviario Gottardo Sempione e parte nord-est dello Scalo Vanchiglia), sulle quali realizzare il nuovo parco pubblico e trovare collocazione alla principale quota di utilizzazioni edificatorie comunali.

L'approvazione del P.P., conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste e risulta quindi l'indispensabile atto d'avvio per innescare e promuovere la riqualificazione delle aree descritte.

In considerazione delle attuali condizioni di sottoutilizzo, l'area interessata è attualmente caratterizzata da elevato stato di degrado, con situazioni di marginalità sociale e presenza di rifiuti abbandonati.

Per quanto attiene la qualità urbana attesa, riveste evidente importanza la sostenibilità ambientale degli interventi che costituisce uno degli elementi fondanti della trasformazione sia per quanto riguarda la messa in sicurezza e bonifica delle aree, sia per quanto riguarda la qualità del costruito.

La progettazione degli interventi dovrà rispondere ad elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione. In ogni caso gli edifici a destinazione commerciale dovranno ottenere almeno il valore 3 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".

La realizzazione di un nuovo parco, esteso in questa fase per circa 500 metri con una profondità di circa 70 metri, costituirà un rilevante elemento di valore ambientale e paesaggistico e consentirà la connessione con la rete dei parchi urbani e fluviali esistenti e in progetto tra il fiume Dora, la confluenza tra Po, e la Stura, divenendo un fattore di importante caratterizzazione per la nuova edificazione. Sul parco potrà inoltre trovare sbocco e continuità il quartiere

esistente, oggi "negato" dalla barriera fisica dell'ex scalo ferroviario e dalla estrema marginalità.

Nel complesso delle citate azioni volte alla riqualificazione urbana, la nuova linea di metropolitana e le relative stazioni, costituiscono elementi rilevanti del progetto del P.P. Regaldi finalizzati alla formazione di un nuovo quartiere, polifunzionale e integrato con la città consolidata.

Il P.P. si pone, infatti, l'obiettivo di trasformare l'area corrispondente all'Ambito 9.200 Regaldi con la previsione di un mix funzionale che include molteplici attività articolate nelle relative unità di intervento: artigianali e di servizio, pubblici esercizi, residenziali e commerciali.

Come già richiamato, tale trasformazione darà inoltre avvio alla ridefinizione dell'assetto della viabilità locale, in particolare con il prolungamento del primo tratto di via Regaldi e delle vie Pacini – Ristori – Quittengo nonché alla realizzazione dei nuovi spazi pubblici integrati con le due future stazioni della metropolitana previste nell'Ambito e la testata del parco urbano lungo corso Regio Parco e su corso Novara.

Il P.P. si estende prevalentemente a est della via Regaldi, sulle aree per la maggior parte occupate dall'ex scalo ferroviario; è inoltre inclusa una piccola area ad ovest del prolungamento di via Regaldi che consente la ricucitura del quartiere esistente.

L'elaborazione del progetto ha preso avvio dall'analisi della morfologia esistente con particolare attenzione per le trame urbane, ritenute elementi caratterizzanti ed identitari del quartiere, valorizzandole con le giaciture in progetto in ordine alla viabilità, ai percorsi ciclo pedonali e al verde.

Il progetto trae, pertanto, diretta ispirazione dallo stesso territorio generando così la struttura del nuovo insediamento, tutelando al contempo le visuali di pregio sul paesaggio circostante.

La nuova via Regaldi, come detto, rappresenta dunque l'asse portante della composizione urbana, in coerenza con quanto previsto dalla Variante 200 che lascia alla via Bologna il ruolo di viabilità principale per le previste trasformazioni,

mentre al corso Regio Parco viene assegnato il ruolo di viale urbano, riconoscendogli il carattere storico.

L'ampia sezione di via Regaldi, pari a circa 28 metri, ospita, oltre alle carreggiate stradali, consistenti spazi per la fruizione pubblica (piste ciclabili, alberature, spazi e percorsi pedonali di relazione) sui quali si affacciano attività commerciali e pubblici servizi. La sezione ridotta della carreggiata (destinata al traffico locale) sarà di circa 12 metri, per cui le aree pedonali e ciclabili laterali avranno una profondità media di 16 metri.

A completamento della rete viaria e in coerenza con la trama urbana delineata dalla Variante 200 il progetto prevede: il prolungamento della via Pacini fino al corso Regio Parco, nell'ottica di una riconnessione con il viale storico del Cimitero Monumentale; l'apertura della via Quittengo verso via Regaldi; il prolungamento del tratto di via Ristori esistente.

Tale reticolo, definito sulla base di parametri di tipo viabilistico associati a obiettivi di funzionalità e qualità dello spazio pubblico, riconosce specifici e puntuali elementi di cerniera, tra questi le nuove piazze in affaccio al corso Novara e sulla nuova via Regaldi. Quest'ultima si configura come piazza (cd Piazza Ristori) collegata con il cuore del quartiere storico tramite via Paganini e il protendimento di via Ristori, in adiacenza del complesso scolastico esistente (oggi affacciato su via a fondo cieco) e aperta sul parco in progetto e sulla visuale della collina.

Sulla piazza, elemento urbano a cerniera tra l'esistente ed il nuovo quartiere, si prevede la realizzazione della futura fermata della metropolitana, si affaccia altresì un nuovo spazio polifunzionale di 1.000 mq ( da realizzarsi con risorse private).

Parallelamente sono stati studiati i percorsi ciclo-pedonali in coerenza con le previsioni del piano della mobilità ciclabile "Biciplan" e quelli dedicati alla pedonalità, volti ad agevolare l'accessibilità in sicurezza alle varie funzioni.

Le trame viabili e ciclopedonali attraversano i nuovi isolati, segnando alcune visuali privilegiate verso il parco da via Bologna e dal tessuto urbano posto a ovest dell'ex scalo ferroviario.

Al fine di procedere secondo quanto descritto, è stata individuata una Zona Urbana di Trasformazione (ZUT) denominata "Ambito 9.200 Regaldi" da attuare con specifico Piano Particolareggiato (P.P.), in variante al PRG, redatto ai sensi degli artt. 32 - 38 e seguenti della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

La nuova ZUT interessa parte degli Ambiti del PRG vigente denominati 9.22-9.35-9.36 e su porzioni minimali di aree normative consolidate "R1" ed a servizi e viabilità.

Per la determinazione delle quantità da insediare nell'Ambito 9.200, la cui superficie territoriale è pari a mq 118.780, si applicano gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente pari a 0,5 mq SLP/mq ST e a 0,5/3 mq SLP/mq ST, attribuiti in considerazione della diversa collocazione delle aree rispetto alla fascia di rispetto cimiteriale individuata nel P.R.G. vigente.

L'Ambito 9.200 ricomprende aree di proprietà della Città per mq 5.109 che generano mq 2.554 di SLP e che devono essere trasferite verso altre aree e zone normative assoggettate a SUE di iniziativa pubblica.

L'attuazione della trasformazione urbanistica dell'Ambito, comporta il ricollocazione di parte delle attività fronteggianti il tratto esistente della via Regaldi e/o poste sul sedime del prolungamento della stessa.

Tali immobili risultano prevalentemente privi di utilizzo e in via residuale occupati da attività produttive-artigianali e residenziali, di cui alcune ambientalmente non compatibili con il contesto circostante. Le parti relative alla prima fase di intervento, corrispondente all'Unità di Intervento 1, così come di seguito descritta, risultano totalmente dismessi.

Al fine di accelerare il processo di ricollocazione delle attività incongrue e agevolare il nuovo processo insediativo si è ritenuto di attribuire agli indici di edificabilità una quota aggiuntiva, corrispondente alla SLP dei manufatti esistenti.

Per le aree interne al P.P. , che superano il rapporto di 0,50 mq SLP/mq ST, è consentita elevazione dell'indice di edificabilità per la realizzazione della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali (art. 21 NUEA) fino al limite massimo totale di 1 mq SLP/mq ST.

Le aree utilizzabili in applicazione delle predette modalità, sono comprese nei parchi urbano-fluviali denominati ambiti P1-P23-P30, fatta salva la possibilità, da parte degli Uffici competenti in materia di Verde pubblico, di accettare aree a parco in ambiti diversi da quelli sopra indicati.

L'edificabilità complessiva realizzabile nell'Ambito 9.200 comprende altresì la SLP generata, secondo le regole del PRG vigente alla data di adozione del P.P., dalle porzioni residue dell'ex Scalo Vanchiglia, da aree limitrofe allo stesso e dal ramo ex ferroviario Sempione-Gottardo, facenti parte delle ZUT 9.22, 9.35, 9.36, 9.37 del PRG vigente (corrispondenti a parte delle ZUT 9.208, 9.211, 9.212, 9.213, 9.214 e 9.215, così come ridenominate dalla Variante 200).

In considerazione di quanto sopra, nelle previsioni del P.P. adottato il 31/1/2011, l'Ambito 9.200 prevedeva una SLP totale pari a circa mq 85.114, incrementabile, con l'utilizzo della SLP generata dalle aree a parco, pari a mq. 3746, fino ad un massimo complessivo di circa mq 88.860.

In relazione alle osservazioni pervenute in materia urbanistica, dei contributi in materia ambientale, nonché delle interlocuzioni intercorse con i vari soggetti rappresentanti del territorio e delle associazioni di categoria, la volontà dell'Amministrazione (corroborata dalle indicazioni del Masterplan) di giungere in fase di approvazione del P.P. ad un progetto maggiormente integrato con il contesto circostante sia sotto il profilo del carico urbanistico, che dell'impatto commerciale ha indotto la proprietà Immobiliare Regio Parco S.r.l. ad avanzare una proposta di modifica progettuale relativa all'Unità d'Intervento 1 (U.I.1), caratterizzata dalla diminuzione della SLP e dalla ricalibratura della struttura commerciale prevista.

Tale proposta è stata considerata favorevolmente dalla Città ed è stata, pertanto, recepita nel progetto definitivo del P.P. portando la SLP totale in progetto da mq 85.114 a mq 81.026 con una riduzione di 4.088 mq.

Pertanto l'Ambito 9.200, sottoposto all'approvazione definitiva, prevede una SLP totale di circa mq 81.026 incrementabile, con l'eventuale utilizzo della SLP generata dalle aree a parco che risultano in conseguenza della suddetta modifica

pari a mq. 4.594, fino a un massimo complessivo di circa mq 85.620 secondo le modalità descritte in precedenza (con una riduzione complessiva rispetto al P.P. adottato da 88.860 mq a 85.620, pari a mq. 3.240).

Il relativo mix funzionale rimane fissato entro i seguenti limiti: massimo 60% di SLP destinato a residenza, minimo 40% destinato ad attività di servizio alle persone alle imprese (ASPI) ed Eurotorino.

A partire dal raggiungimento di uno degli obiettivi prefissati dalla Variante 200, ossia la creazione di un sistema che integri il disegno dello spazio pubblico urbano con le esigenze di insediamento e sviluppo di residenze e di attività economiche di varie dimensioni e complementari fra loro, nonché dall'analisi delle dinamiche commerciali di "ripolarizzazione" verso gli ambiti commerciali della città, in fase di adozione del P.P. era stato previsto il riconoscimento di una localizzazione urbana periferica non addensata (L2).

Come precedentemente richiamato, anche sulla base delle sollecitazioni in tal senso, e nell'approfondimento progettuale, la Città ha ritenuto di riconsiderato il profilo commerciale degli interventi previsti, tenuto conto che un minor dimensionamento della Localizzazione commerciale, pur garantendo il raggiungimento degli obiettivi sopra descritti, avrebbe consentito un migliore inserimento ambientale. Si è, pertanto, riconsiderato il profilo commerciale eliminando la previsione della localizzazione L2, il cui procedimento di individuazione non è pertanto stato perfezionato. L'eventuale individuazione di una Localizzazione commerciale di tipo L1 è invece demandata ad espressa istanza da parte della proprietà e riguarda separata procedura regionale.

Il fabbisogno di servizi pubblici prevista per l'Ambito 9.200 è pari al 25 mq/abitante per la residenza. Per quanto attiene le altre destinazioni, l'Ambito è stato classificato in categoria "C" ai sensi del D.M. 2.4.1968, pertanto la dotazione minima dei servizi dovrà essere pari ad almeno il 100% della SLP in progetto. Fanno unicamente eccezione le eventuali attività produttive insite nella destinazione Eurotorino, per le quali valgono gli standard stabiliti all'art.21 LUR. Si è infine ritenuto di richiedere ulteriore dotazione di servizi per la città pari al

7% della ST, escludendo per tale quota la possibile monetizzazione degli stessi

In base a quanto sopra, la dotazione complessiva di aree destinate a servizi pubblici nel P.P., risulta pari a mq 78.127, di cui mq 59.425 a raso, articolati in verde e aree attrezzate per mq. 42.218 e mq.17.207 per aree a Parco, oltre a mq 18.702 quali parcheggi in struttura.

Come precedentemente richiamato, i servizi pubblici di progetto si completano con una porzione degli edifici in affaccio sulla piazza Ristori per una superficie di circa mq 1.000 da dedicare a spazio polivalente.

Esclusivamente per gli standard connessi alla capacità edificatoria derivante dall'incremento della SLP generata dalle aree a parco è ammessa, in alternativa al reperimento, la monetizzazione delle stesse.

Stante la complessità della trasformazione e la conseguente articolazione temporale, si è ritenuto di innovare l'impianto della normativa del P.P. con una specifica regolamentazione per l'inserimento di usi transitori nelle more della trasformazione definitiva (c.d. temporary use).

La Città potrà, infatti, accordare l'insediamento temporaneo di associazioni, comitati locali, ecc. sulla base di proposte progettuali legate all'arte e/o al sociale i cui termini puntuali saranno oggetto di apposita Convenzione.

Tale rilevante innovazione consente anche di dare idoneo respiro a progetti con attrattività artistica e culturale ed è stato oggetto di puntuale condivisione con l'Assessorato competente.

Il P.P. dell'Ambito 9.200 si articola in tre Unità di Intervento (UI): la UI 1 è compresa fra corso Regio Parco, corso Novara e il prolungamento delle vie Pacini e Regaldi; la UI 2 è posta a ovest della via Regaldi e completa l'isolato fra le vie Pacini e Quittengo; la UI 3 è compresa fra il prolungamento delle vie Pacini e Regaldi, corso Regio Parco e il confine nord dell'Ambito.

Nella Unità di Intervento 1 (UI1) si collocano le funzioni prevalentemente

commerciali (ASPI), che beneficiano di una elevata visibilità, la stessa viene ad essere integrata progettualmente con gli edifici residenziali e con l'adiacente parco, tramite la movimentazione delle quote del terreno.

La tipologia edilizia della UI1 è caratterizzata da: un edificio a destinazione prevalentemente residenziale e/o ricettivo, che segna l'angolo tra il corso Novara e la via Regaldi; edifici in linea sono invece previsti su via Regaldi con il piano terra connotato da un fronte commerciale coerentemente con quanto prescritto dalla Variante 200.

Il corpo di fabbrica commerciale con tipologia a piastra e con copertura a verde, non risulta quasi percepibile in quanto seminterrato sul lato del parco verso il Corso Regio Parco (per un'altezza variabile di circa 5 metri), mentre l'angolo e il fronte sulla via Regaldi è in buona parte schermato dagli edifici residenziali.

Secondo le indicazioni del Masterplan, una nuova piazza prospettante sul fronte di Corso Novara, rappresenta il fronte principale del nuovo quartiere e dell'attività commerciale, nonché il punto nodale della mobilità (Linea 2 metropolitana), della viabilità cittadina e locale, delle piste ciclabili, delle aree pedonali.

L'integrazione dell'edificio commerciale, dotato di due piani di parcheggi pubblici/privati, con gli spazi circostanti è altresì garantita dalla permeabilità di attraversamento del corpo di fabbrica che avviene tramite percorrenze pedonali che connettono il nuovo parco con il quartiere esistente.

Particolare attenzione è stata posta nel posizionamento degli spazi dedicati alla movimentazione delle merci e di sosta degli automezzi pesanti in attesa di scarico, opportunamente ospitati in aree opportunamente schermate e coperte, con accesso da via Pacini.

Le restanti Unità di Intervento hanno carattere prevalentemente residenziale, pur mantenendo la destinazione ad ASPI per i locali al piano terreno degli edifici attestati su via al fine di imprimere continuità alle funzioni insediate creando un primo tratto compiuto del boulevard di via Regaldi, vera e propria dorsale di ricongiunzione tra il quartiere consolidato ed il nuovo.

In particolare, la Unità di Intervento 2 è volta espressamente a operare la

ricucitura con il tessuto edilizio posto ad ovest, infatti completa, oltre alla viabilità ora a fondo cieco, l'isolato fra le vie Quittengo, Pacini e Regaldi, mediante la realizzazione di corpi di fabbrica in linea con il nuovo asse stradale.

La Unità di Intervento 3, in conformità con gli ulteriori approfondimenti svolti dal Masterplan, assume il ruolo di elemento di transizione fra la nuova via commerciale e il parco lineare. La sua conformazione presenta una edificazione con uno sviluppo di tipo urbano rivolto su via Regaldi e una articolazione aperta verso il parco di nuova realizzazione.

Tale configurazione consente la migliore integrazione tra il costruito e le aree verdi; al contempo la diversa distribuzione delle altezze degli edifici (più alte sulla via e sulle piazze, più basse verso il parco) permette una maggiore diversificazione delle tipologie abitative.

L'intero complesso è reso permeabile alla fruizione pubblica al fine di mettere in collegamento via Regaldi con il sistema del verde a cui concorrono visivamente le pertinenze private.

Gli edifici sulle Unità di Intervento 2 e 3 presentano altezze comprese tra 1 a 15 piani, fa eccezione l'edificio a 18 piani, che segna l'intersezione tra via Regaldi e la centralità costituita da piazza Ristori, simmetrico a quello previsto nella UI1 in affaccio su corso Novara.

Come si è accennato tali piazze saranno caratterizzate dalle stazioni metropolitane in progetto: piazza Novara si configura come congiunzione fra la città consolidata e quella riplasmata dalle trasformazioni/ riqualificazioni previste dal presente P.P. e dalla Variante 200; piazza Ristori costituisce il fulcro urbano del nuovo quartiere e beneficia di una visuale privilegiata sulla collina.

In relazione a quanto sopra esposto, il progetto urbanistico prefigurato dal PP Regaldi, risulta quindi anticipare la maggior parte delle principali ed innovative linee guida che caratterizzano la Variante n. 200 al PRG.. Il P.P. coglie appieno la filosofia progettuale della variante 200, tesa a garantire un elevato livello della qualità urbana anche tramite azioni "immateriali" quali la salvaguardia delle vedute, l'obbligo di certificazione ambientale degli interventi, la ricucitura con il tessuto esistente, il trattamento dello spazio pubblico con la creazione di spazi e

percorsi ciclabili e pedonali, la valorizzazione dell'identità del quartiere.

Notevole impegno è stato profuso nella progettazione affinché, seppur riguardando alla variante 200, la trasformazione prevista risulti perfettamente integrata con il tessuto esistente per il quale costituisce fondamentale occasione di riqualificazione.

In tal senso, anche la coerenza del progetto urbano con il PRG vigente è stata oggetto di specifico approfondimento, grazie al quale gli interventi previsti nel P.P. ben si integrano con l'attuale pianificazione. Peraltro gli elementi ordinatori quali la viabilità principale (prolungamento delle vie Regaldi e Pacini) ed il fronte edificato affacciato sul nuovo parco urbano sono entrambe previsioni dello strumento urbanistico generale che potrebbe quindi - in via teorica - avere attuazione senza soluzione di continuità con il progetto del P.P..

Gli elementi di discontinuità progettuale che interessano l'impianto strutturale della pianificazione vigente anche con modifiche al sistema delle infrastrutture, sono quindi tutti demandati alle aree esterne al P.P. ma ricomprese nella variante 200.

Tutto ciò premesso si riporta, qui di seguito, la sintesi delle principali modifiche apportate al P.P. adottato e conseguenti al parziale accoglimento di osservazioni pervenute a seguito della relativa pubblicazione; a perfezionamenti generati dal progressivo sviluppo progettuale e ad adeguamenti proposti dal Masterplan della Variante 200.

L'impostazione planivolumetrica è stata parzialmente rivista, anche a seguito della riduzione della SLP complessiva in progetto (da mq 85.114 a mq 81026):

- in particolare il tema della formazione di una quinta urbana su via Regaldi ha comportato la redistribuzione delle densità edificatorie. Infatti nella UI 1 gli edifici destinati prevalentemente a residenza non sono più concentrati sull'angolo di corso Novara (tre edifici a torre) ma sono integrati progettualmente con il corpo di fabbrica commerciale lungo via Regaldi, l'angolo tra corso Novara e via Regaldi rimane sottolineato da un unico edificio. Per il fabbricato destinato ad ASPI si è determinato un importante affaccio verso uno nuovo spazio urbano denominato piazza Novara, mentre

l'area di carico/scarico, con accesso da via Pacini, è organizzata sul lato ovest e consente, sfruttando la morfologia del parco, di migliorare l'inserimento ambientale. La relativa dotazione di parcheggi pubblici e privati è totalmente soddisfatta da due piani compresi all'interno della sagoma del fabbricato commerciale e pertanto non interessa, come nella versione precedente, l'area a parco;

- nell'UI 2 è previsto, rispetto all'adozione, la riduzione di un piano dell'edificio all'angolo tra via Quittengo e via Regaldi, portandolo da 13 piani fuori terra a 12 piani;
- nell'UI 3 è stata ridefinita la forma dell'isolato, in particolare l'affaccio sulla nuova piazza Ristori e su via Regaldi sulla quale è prevista una cortina edilizia continua, mentre l'edificato è di tipo aperto verso il Parco;
- la riduzione della SLP di progetto, la distribuzione planivolumetrica dell'edificato e degli spazi a servizio hanno consentito il reperimento del cosiddetto fabbisogno pregresso nella quantità del 7% della ST escludendo pertanto la possibilità di monetizzazione su tale quota.

Per quanto attiene le previsioni viabilistiche, dettate anche dal Masterplan per tutto il comparto Regio Parco, è stata eliminata la rotatoria alla confluenza di corso Regio Parco con corso Novara, prevedendone una di forma allungata all'altezza di via Regaldi che permette il mantenimento dell'alberatura del corso e il miglioramento degli attraversamenti pedonali mentre il sistema ciclabile è stato adattato ai contenuti del piano della mobilità sostenibile Biciplan.

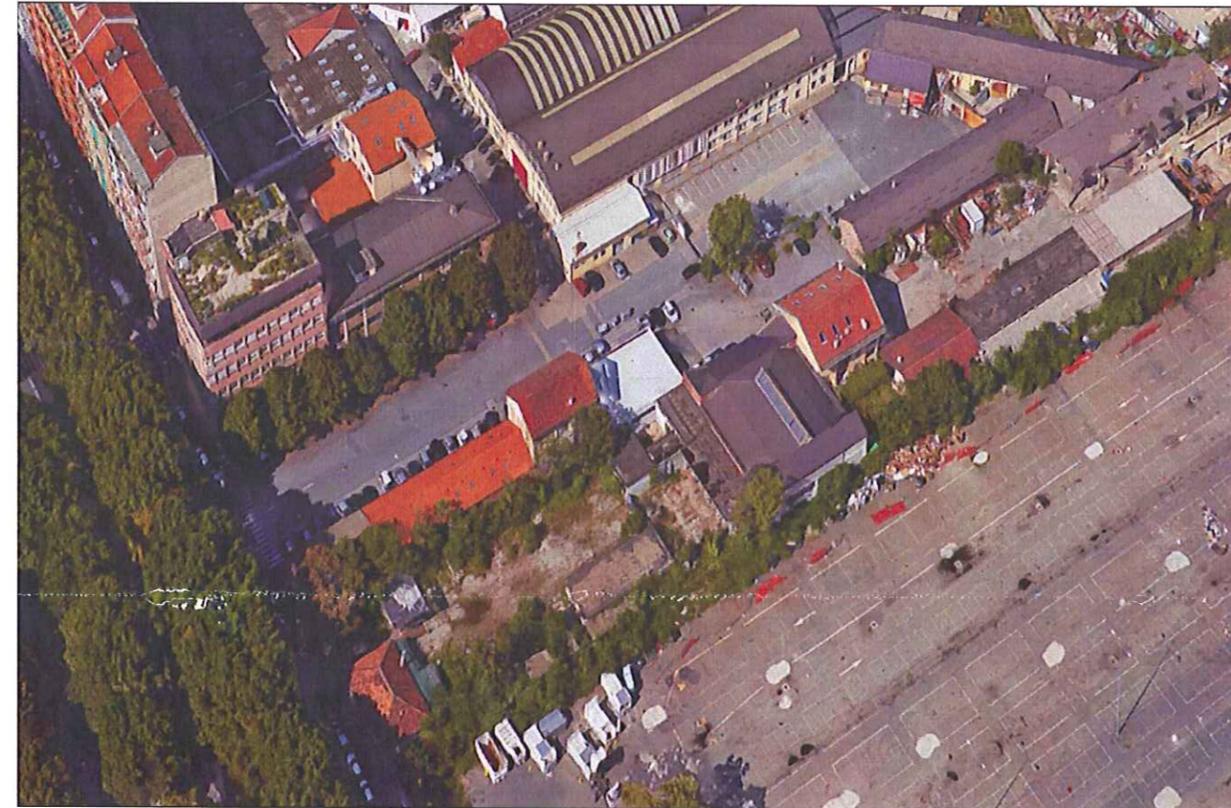
Viste le variabili progettuali della futura linea metropolitana, per l'area a parco si è ipotizzata una sistemazione preliminare (leggera) da integrare successivamente, secondo un progetto complessivo del così detto parco lineare.

Come meglio esplicitato precedentemente, è stato inoltre riconsiderata la classificazione commerciale dell'area eliminando la previsione di una localizzazione urbana periferica L2 (il cui procedimento di individuazione non è stato completato).

Considerata la complessità degli interventi previsti, che richiedono un coordinamento tra operatori pubblici e privati, l'attuazione degli interventi è subordinata alla

sottoscrizione di una apposita convenzione che disciplina modalità, requisiti e tempi di realizzazione.

A seguito dei perfezionamenti rappresentati sono state adeguate le NTA del P.P. e il Progetto Preliminare delle opere di urbanizzazione.



Documentazione fotografica aerea







Documentazione fotografica



foto 010



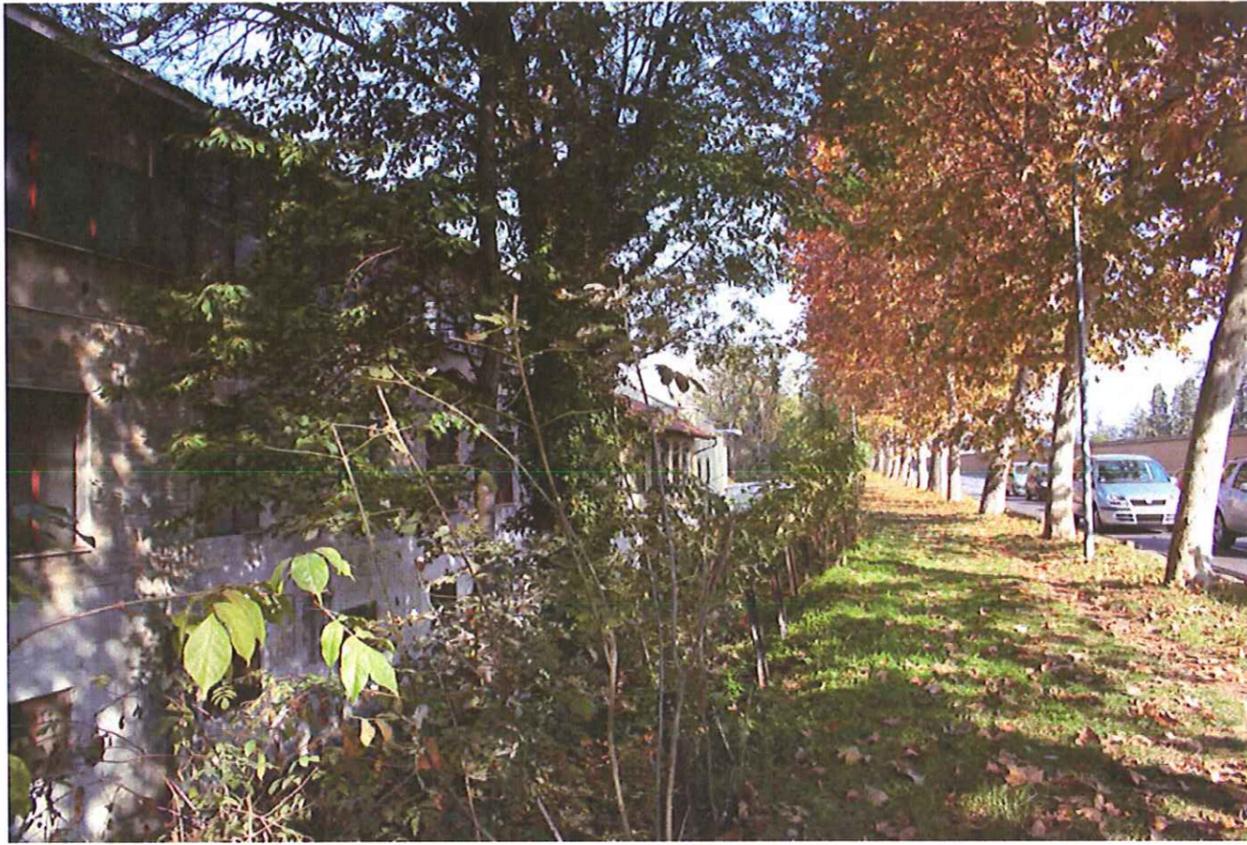
foto 010

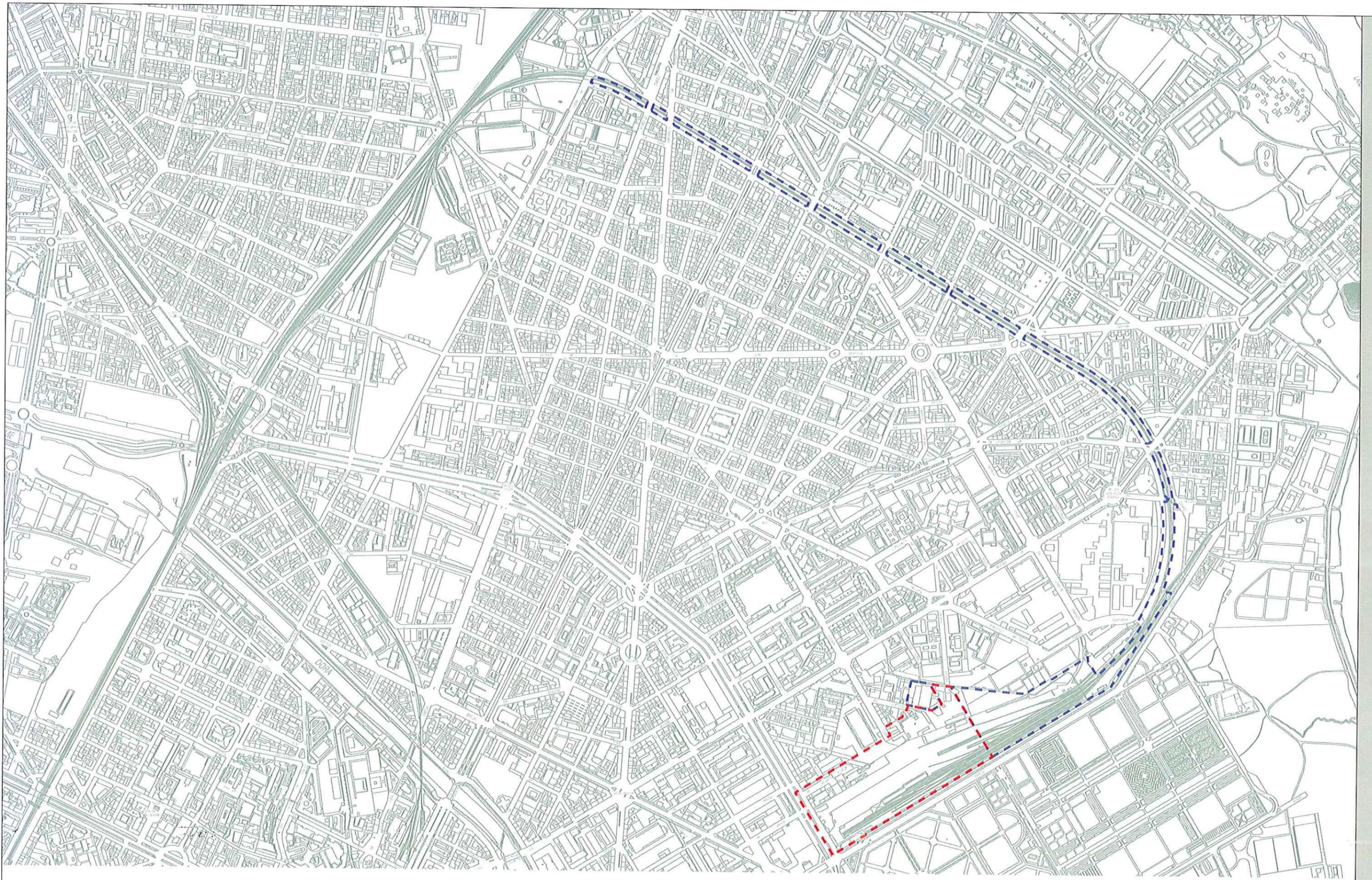


Documentazione fotografica



Documentazione fotografica





Legenda : - - - - Perimetro P.P. Regaldi

- - - - Perimetro aree esterne al P.P. Regaldi

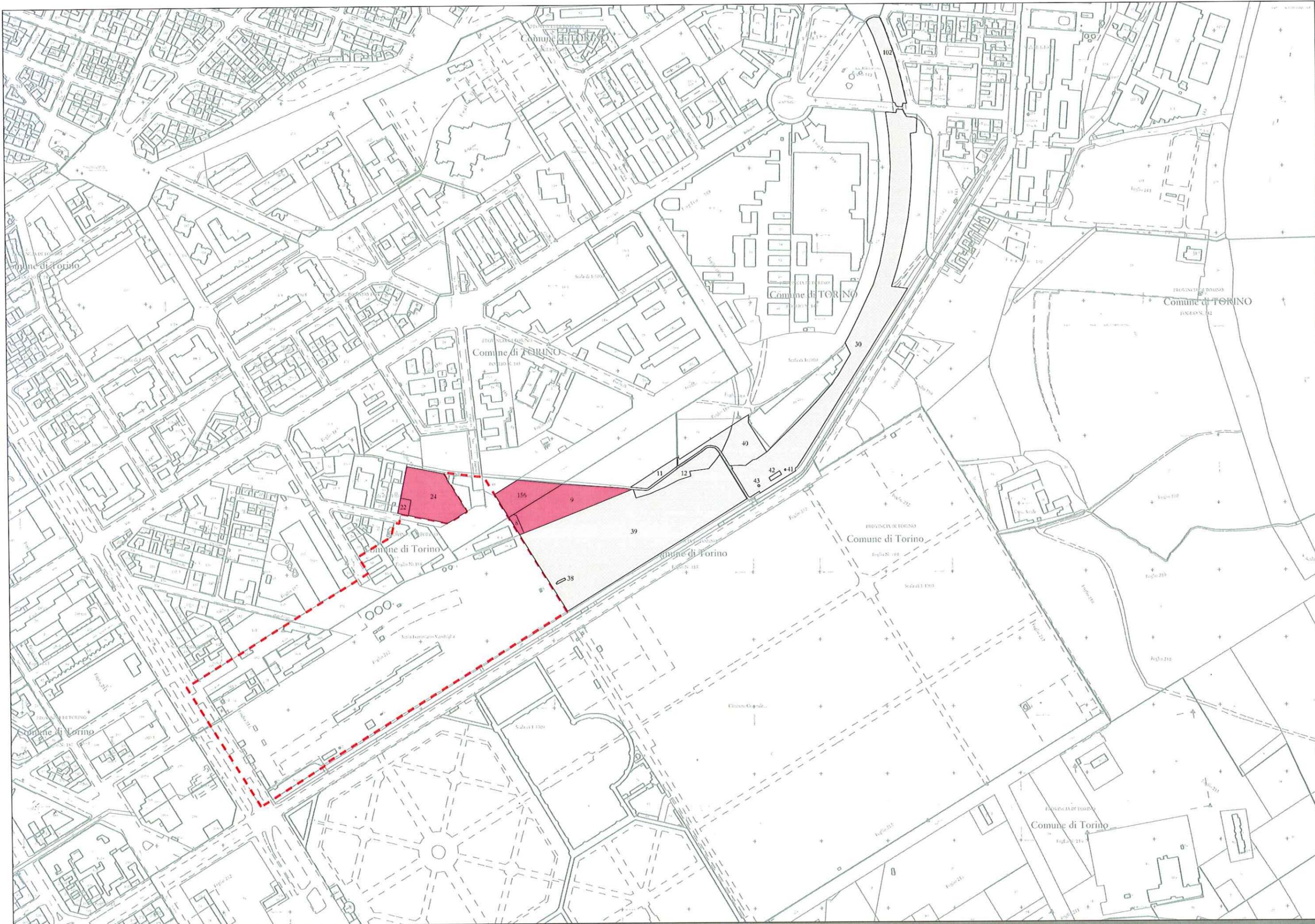
Inquadramento territoriale

scala 1:10.000



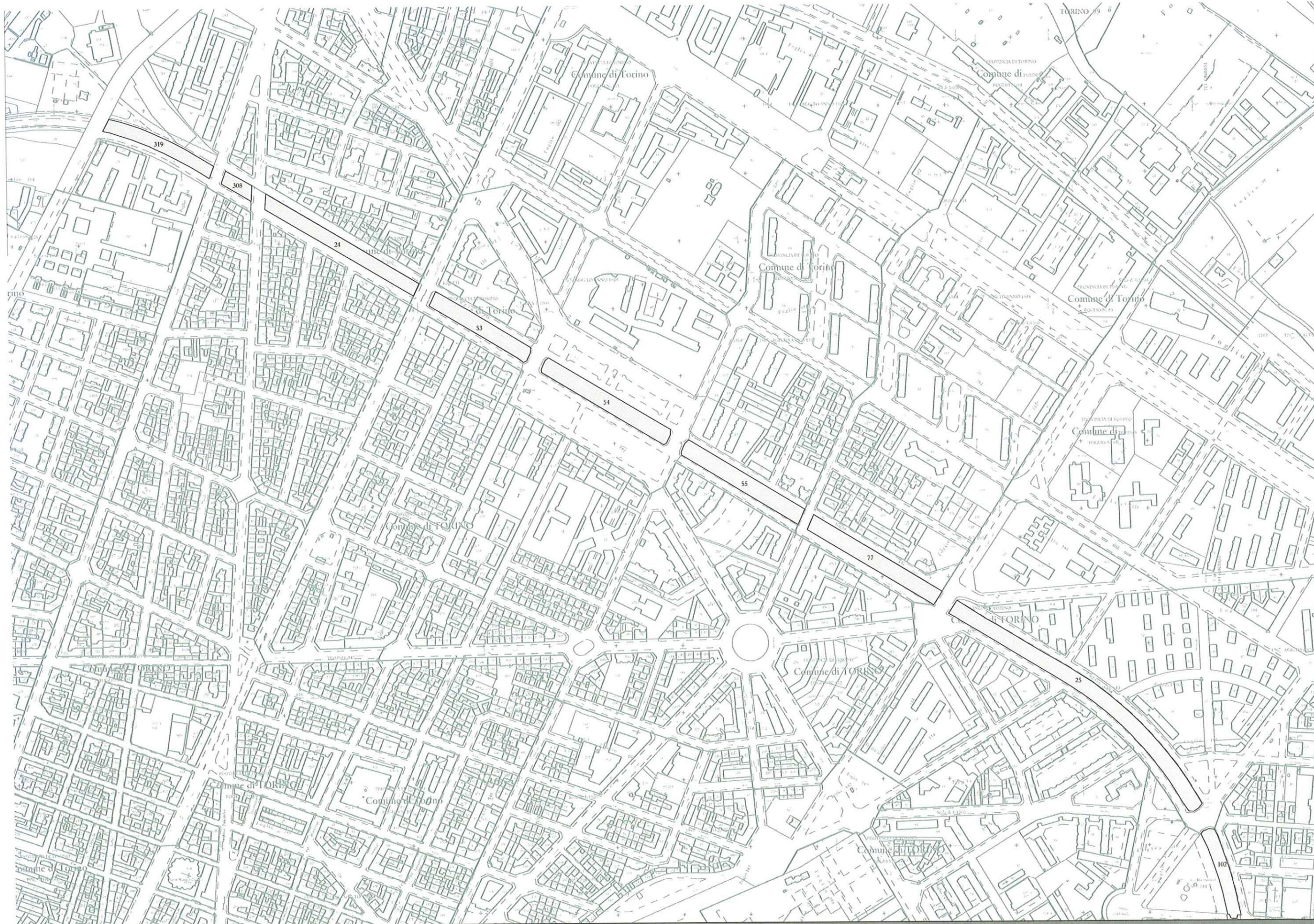






Estratto di mappa catastale con individuazione  
delle proprietà delle aree d'interesse esterne al P.P. Regaldi scala 1:5.000

tavola 3.7.a

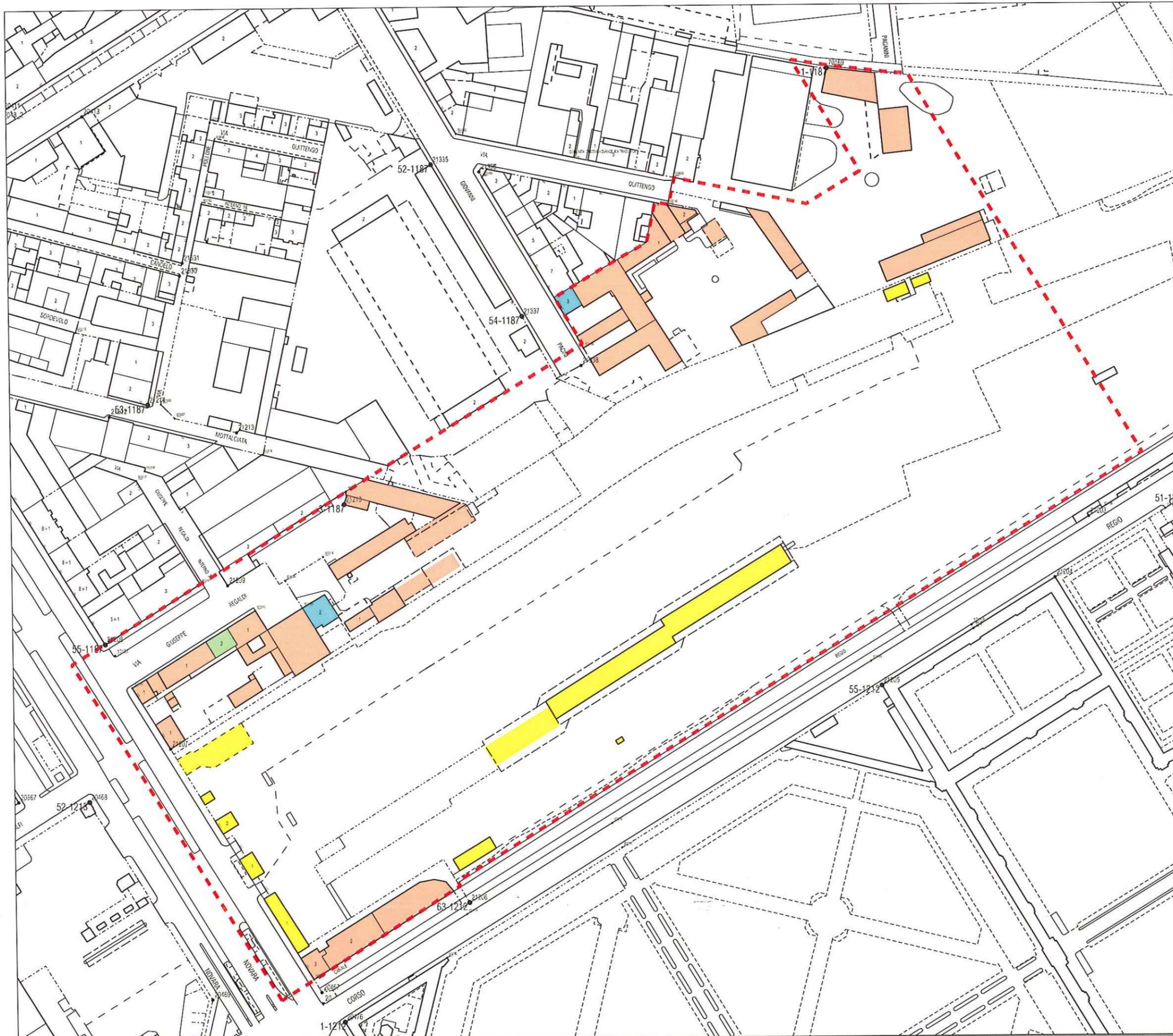


Estratto di mappa catastale con individuazione delle proprietà delle aree d'interesse esterne al P.P. Regaldi scala 1:5.000

AREE INTERNE				
Elenco Proprietà	Foglio	Particelle	Superfici	
Regio Parco S.r.l.	1212	22	18	
	1212	23	19	
	1212	24	20	
	1212	25	30	
	1212	26	80	
	1212	27	100	
	1212	28	210	
	1212	29	5	
	1212	31	160	
	1212	32	5	
	1212	33	120	
	1212	34	4	
	1212	35	2.090	
	1212	36	3	
	1212	37	5	
	1212	39 parte	73.701	
	1212	13	810	
	1212	14	150	
	1187	144	635	
	1187	145	615	
	1187	146	150	
	1187	182	3.450	
	1212	16	2.180	
	1187	(*) 171	4.220	
		<b>totale mq</b>	<b>88.780</b>	
	Eredi Gario	1212	18	630
		<b>totale mq</b>	<b>630</b>	
Immobiliare Piergiorgio S.r.l.	1212	144	3.490	
	1212	20	590	
		<b>totale mq</b>	<b>4.080</b>	
Valdocco S.r.l.	1187	41	1.450	
			<b>totale mq</b>	<b>1.450</b>
Torchio - Lithoelioservizio S.r.l.	1212	30	1.410	
			<b>totale mq</b>	<b>1.410</b>
Sama S.p.A.	1187	25	420	
	1187	26	5.235	
	1187	27	680	
		<b>totale mq</b>	<b>6.335</b>	
Torino Quittengo S.r.l.	1212	8 parte	2.315	
	1187	24 parte	2.503	
	1187	156 parte	4.688	
		<b>totale mq</b>	<b>9.506</b>	
Ing Lease /ITALIA S.p.A. Rossi Ugo e Rossi Maria	1187	40	1.480	
			<b>totale mq</b>	<b>1.480</b>
Aree di proprietà della Città	via Pacini		131	
	corso Novara		4.210	
	aiuola via Regaldi		768	
		<b>totale mq</b>	<b>5.109</b>	
		<b>TOTALE</b>	<b>118.780</b>	

(\*) ST proprietà Regio Parco S.r.l./ SLP generata proprietà Servi.Gest S.r.l.

AREE ESTERNE			
Elenco Proprietà	Foglio	Particelle	Superfici
Regio Parco S.r.l.	1104	308	1.020
	1104	319	3.420
	1129	24	5.370
	1131	53	4.050
	1131	54	5.400
	1131	55	5.170
	1132	77	5.430
	1143	102	2.730
	1144	25	10.880
	1189	30	23.095
	1212	38	5
	1189	40	4.210
	1189	41	5
	1189	42	230
	1189	43	11
	1212	11	960
	1212	12	2.180
	1212	39 parte	31.669
		<b>totale mq</b>	<b>105.835</b>
Torino Quittengo S.r.l.	1212	8 parte	245
	1212	9	5.520
	1187	22	370
	1187	24 parte	5.477
	1187	156 parte	3.272
		<b>totale mq</b>	<b>14.884</b>
		<b>TOTALE</b>	<b>120.719</b>

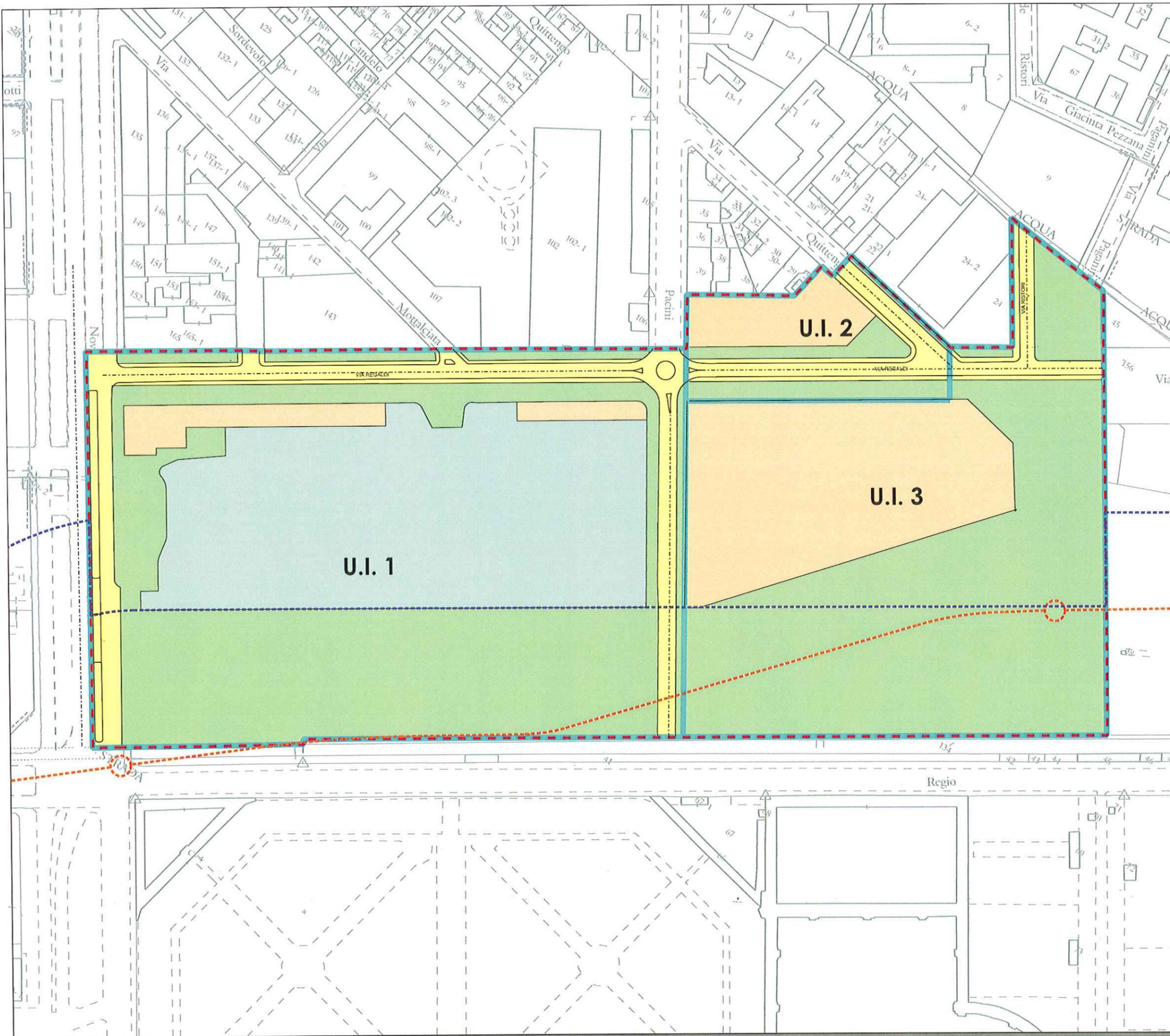


### Legenda

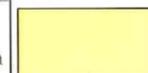
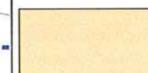
- attrezzature ferroviarie dismesse
- commerciale
- artigianale
- residenziale
- Perimetro P.P. Regaldi

Destinazione prevalente fabbricati - stato di fatto

scala 1:2.000

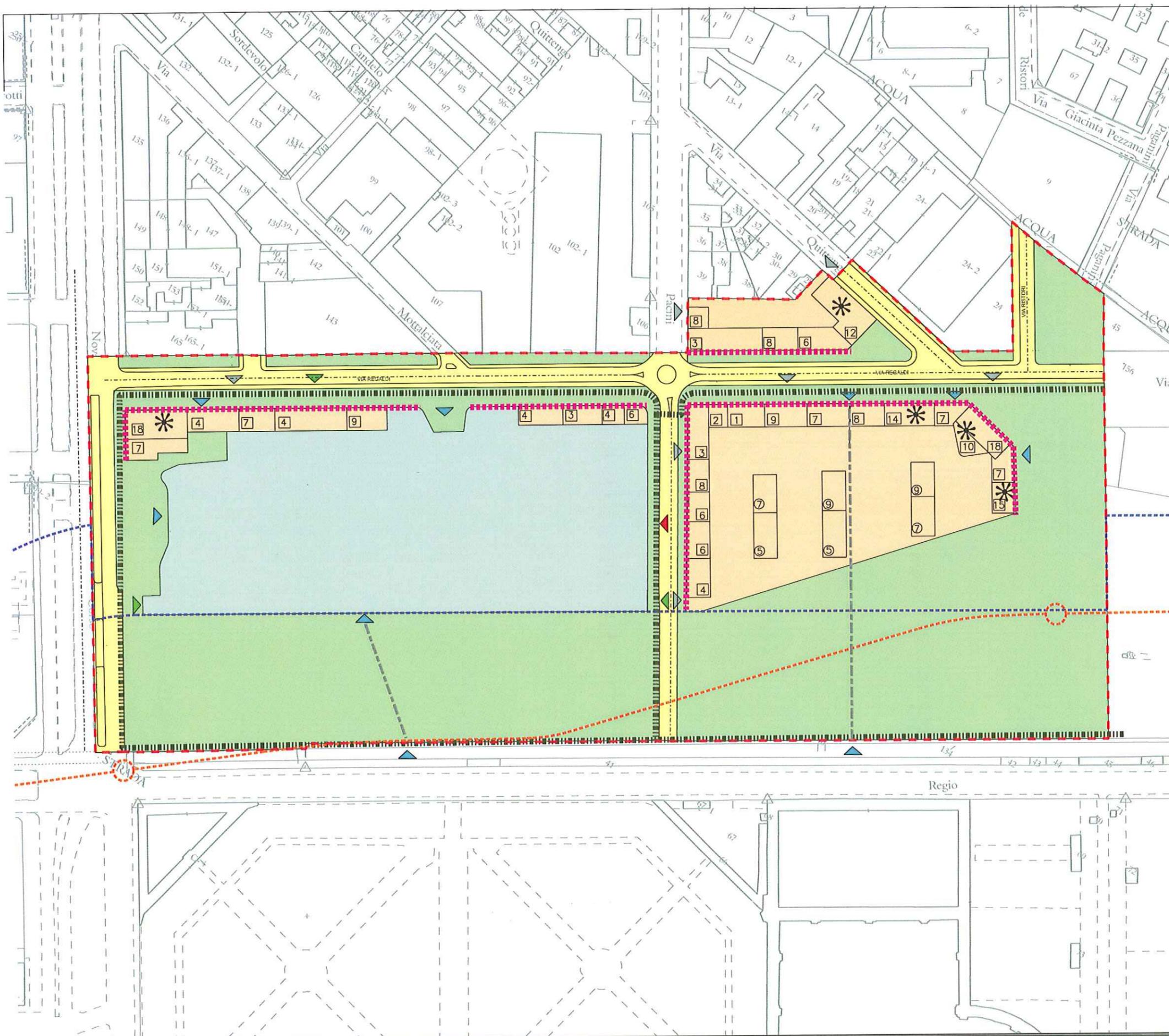


### LEGENDA

-  Perimetro P.P. Regaldi
-  Perimetrazione Unità d'Intervento
-  Fascia di rispetto cimiteriale
-  Ipotesi tracciato e stazioni linea 2 Metro
-  Viabilità
-  Servizi
-  Aree concentrazione edificatoria a destinazione prevalentemente Residenziale
-  Aree concentrazione edificatoria a destinazione prevalentemente ASPI

# LEGENDA

- - - - - Perimetro P.P. Regaldi
- - - - - Fascia di rispetto laterale
- - - - - Ipotesi tracciato e stazioni linea 2 Metro
- - - - - percorsi pedonali
- ||||| percorsi ciclabili
- - - - - filo edilizio coincidente con fronti commerciali
- ▲ accessi pedonali
- ▲ accessi veicolari per autorimessa pubblica / privata
- ▲ accessi veicolari per autorimesse pertinenziali
- ▲ accesso per carico e scarico area ASPI
- aree concentrazione edificatoria a destinazione prevalentemente Residenziale con le sagome indicative dei fabbricati
- aree concentrazione edificatoria a destinazione prevalentemente ASPI
- N numero piani più piano terra a doppia altezza
- N numero piani
- \* altezza massima in deroga al R.E.(art 13 e 14)



SUPERFICIE TERRITORIALE			
UNITA' DI INTERVENTO	aree private mq	aree della Città mq	TOTALE mq
U.I. 1	60.436	5.109	65.545
U.I. 2	8.114	-	8.114
U.I. 3	45.121	-	45.121
<b>TOTALI</b>	<b>113.671</b>	<b>5.109</b>	<b>118.780</b>

CALCOLO FABBISOGNO SERVIZI							
UNITA' DI INTERVENTO	SLP			fabbisogno servizi (art. 21 L.U.R. e s.m.l.)			Fabbisogno servizi pregressi (7% ST) mq
	Residenza mq	ASPI Eurotorino mq	TOTALE mq	Residenza mq	ASPI Eurotorino mq	TOTALE mq	
U.I. 1	13.500	23.500	37.000	9.925	23.500	33.425	4.231
U.I. 2	7.854	1.700	9.554	5.775	1.700	7.475	568
U.I. 3	26.972	7.500	34.472	19.825	7.500	27.325	3.158
<b>TOTALI</b>	<b>48.326</b>	<b>32.700</b>	<b>81.026</b>	<b>35.525</b>	<b>32.700</b>	<b>68.225</b>	<b>7.957</b>
<b>TOTALE fabbisogno servizi</b>							<b>76.182</b>

CALCOLO OFFERTA SERVIZI							
UNITA' DI INTERVENTO	AREE CEDUTE				AREE ASSOGGETTATE PER SERVIZI		
	spazi di aggregazione mq	verde mq	proprietà Città mq	TOTALE mq	a raso mq	In struttura mq	TOTALE mq
U.I. 1	6.334	19.842	1.477	27.653	660	18.702	19.362
U.I. 2	2.521	-	-	2.521	-	-	-
U.I. 3	6.215	22.376	-	28.591	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>15.070</b>	<b>42.218</b>	<b>1.477</b>	<b>58.765</b>	<b>660</b>	<b>18.702</b>	<b>19.362</b>
<b>TOTALE offerta servizi</b>							<b>78.127</b>

### TABELLA DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE

U.I. 1	Aree cedute per servizi	mq.	26.176
	Aree per servizi assoggettate ad uso pubblico	mq.	660
	Aree per servizi già nella disponibilità della città	mq.	1.477
	Aree per viabilità già nella disponibilità della città	mq.	3.632
	Aree cedute per viabilità	mq.	5.420
	Superficie concentrazione edificatoria	mq.	28.180
	<b>TOTALE U.I. 1</b>	<b>mq.</b>	<b>65.545</b>

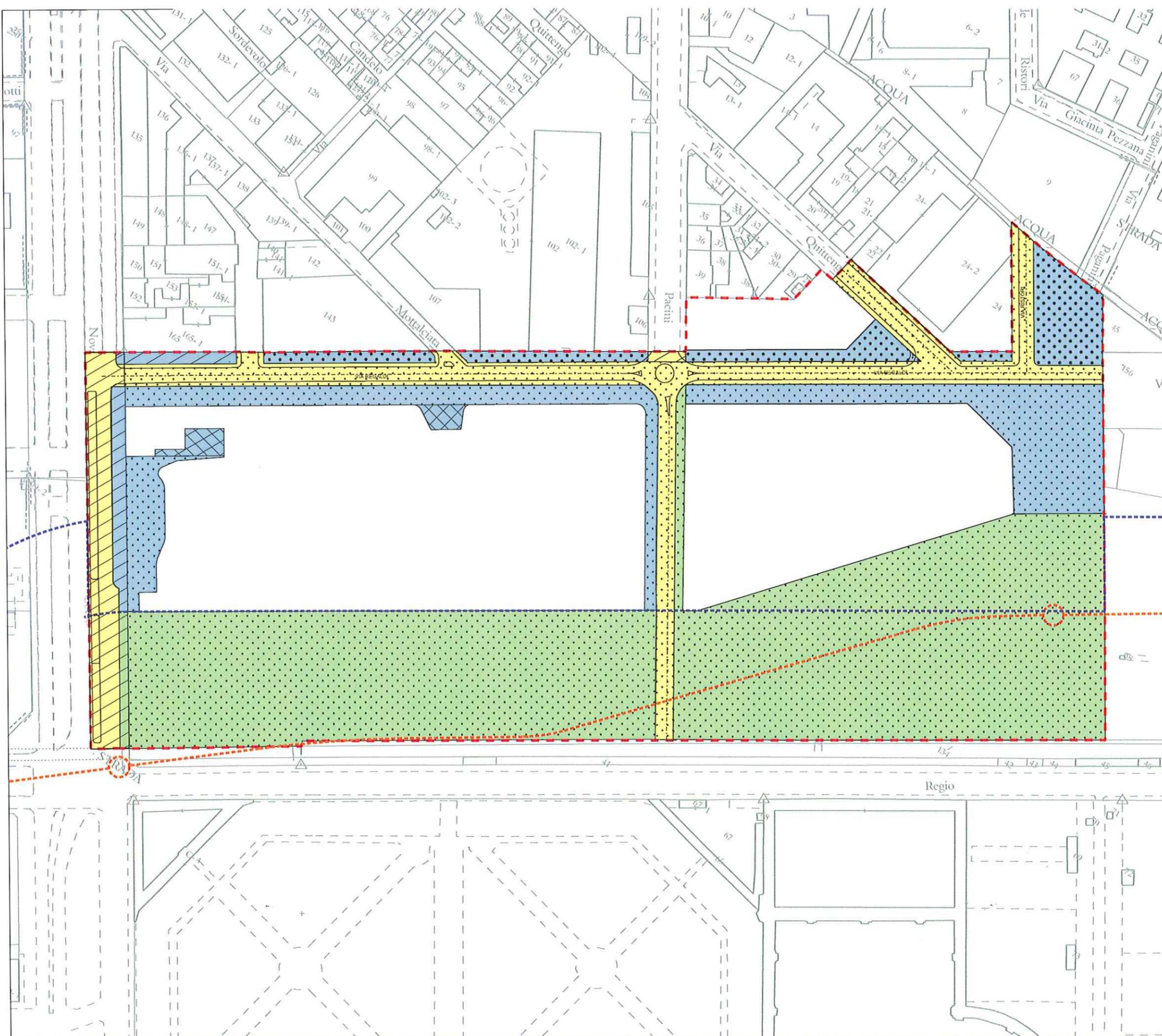
U.I. 2	Aree cedute per servizi	mq.	2.521
	Aree cedute per viabilità	mq.	2.797
	Superficie concentrazione edificatoria	mq.	2.796
<b>TOTALE U.I. 2</b>	<b>mq.</b>	<b>8.114</b>	

U.I. 3	Aree cedute per servizi	mq.	28.591
	Aree cedute per viabilità	mq.	1.889
	Superficie concentrazione edificatoria	mq.	14.641
<b>TOTALE U.I. 3</b>	<b>mq.</b>	<b>45.121</b>	

<b>TOTALE</b>	<b>mq.</b>	<b>118.780</b>
---------------	------------	----------------

01/04/2015

Dati quantitativi

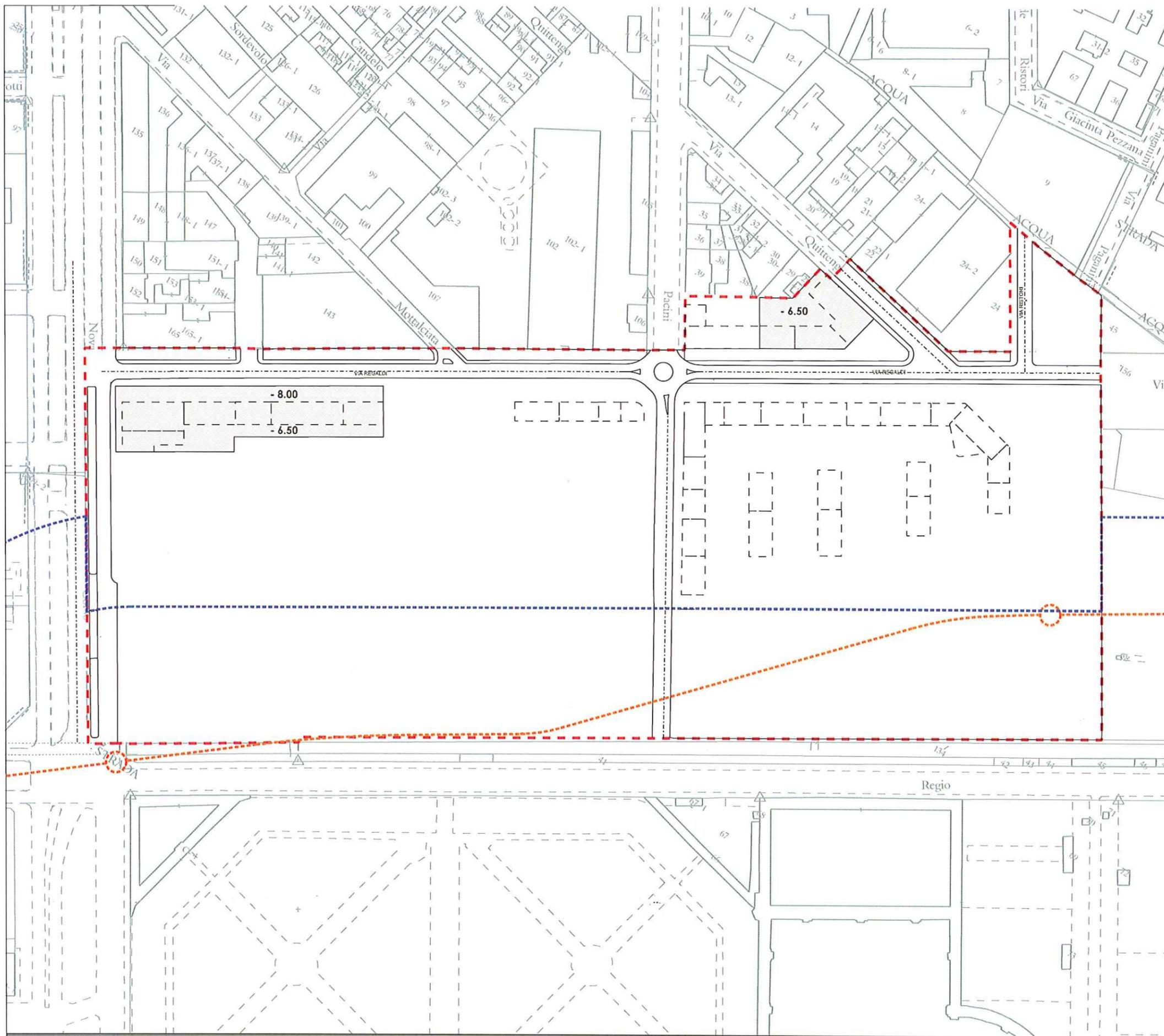


# LEGENDA

- - - Perimetro P.P. Regaldi
- - - Fascia di rispetto cimiteriale
- - - Ipotesi tracciato e stazioni linea 2 Metro
- aree per viabilità
- aree destinate a verde ( parco )
- aree destinate a spazi di aggregazione e percorsi ciclopiedonali
- aree in cessione
- aree assoggettate all'uso pubblico
- aree di proprietà della Città

Progetto : Destinazioni delle aree cedute ed assoggettate per servizi pubblici e viabilità

scala 1:2.000

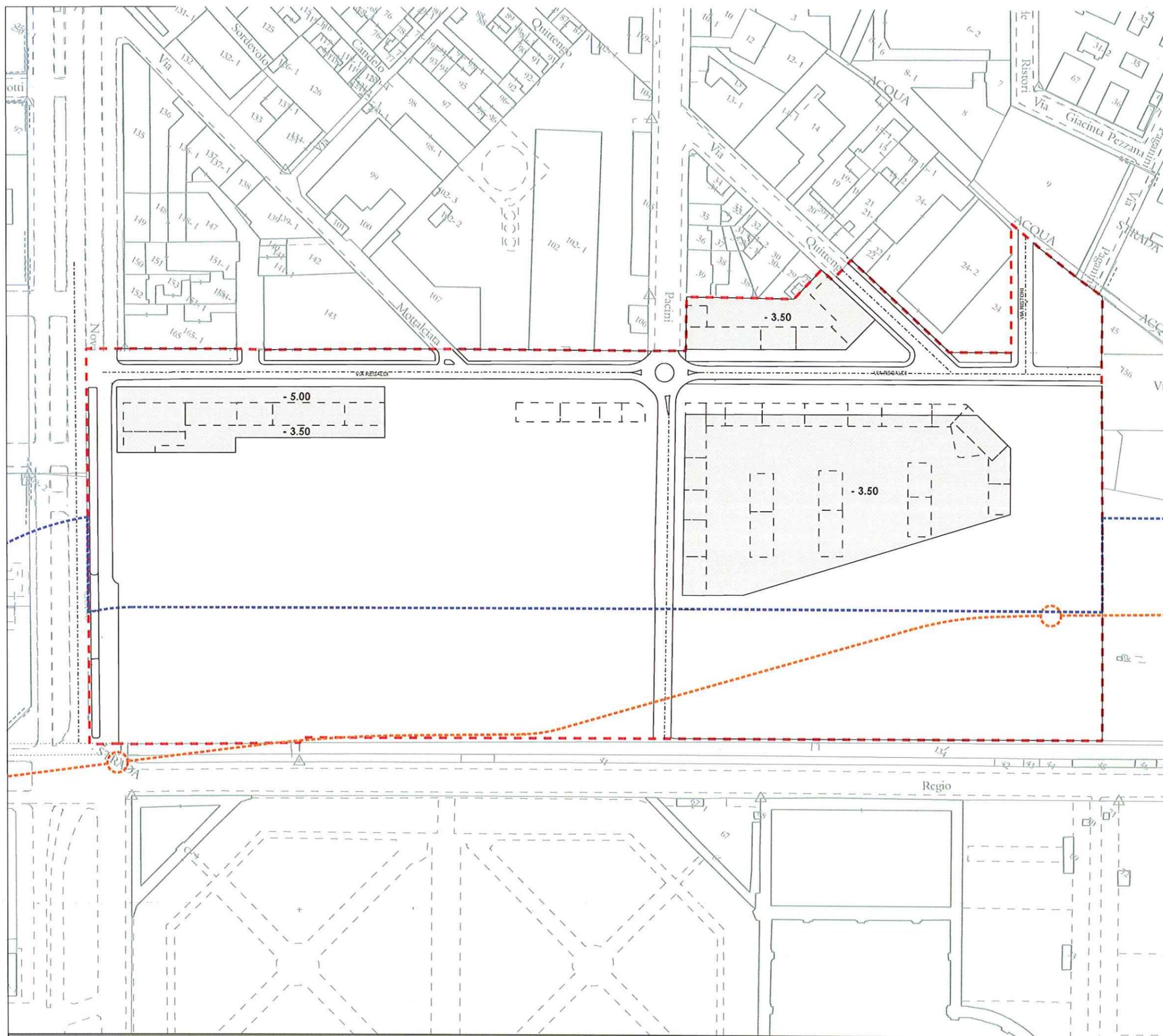


# LEGENDA

- - - Perimetro P.P. Regaldi
- - - Fascia di rispetto cimiteriale
- - - Ipotesi tracciato e stazioni linea 2 Metro
- parcheggi pertinenziali

scala 1:2.000

Progetto : Parcheggi pertinenziali  
( quote -6,50 e - 8,00 )

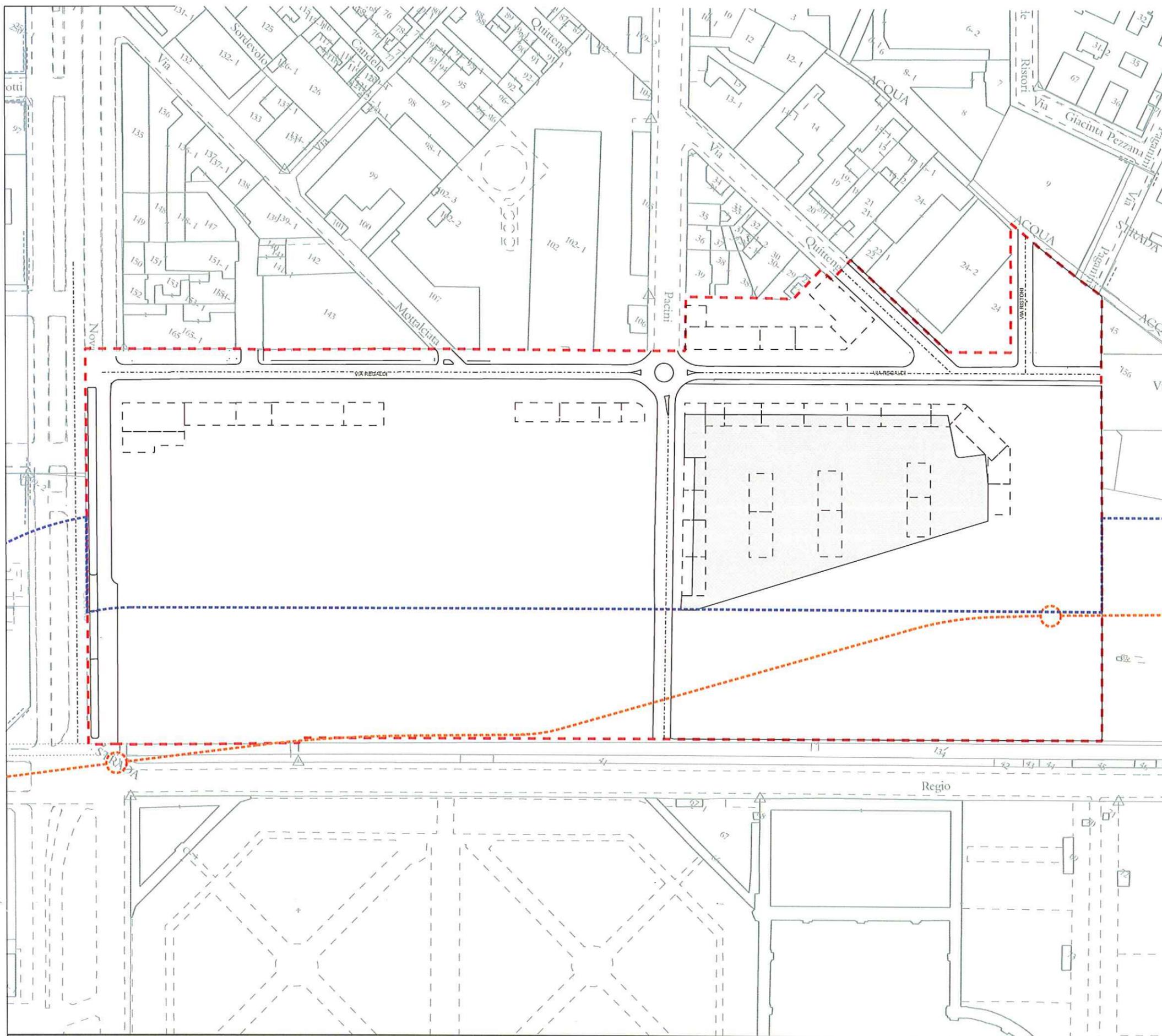


# LEGENDA

- - - Perimetro P.P. Regaldi
- - - Fascia di rispetto cimiteriale
- - - Ipotesi tracciato e stazioni linea 2 Metro
- parcheggi perlinziali

Progetto : Parcheggi perlinziali  
 ( quote - 3,50 e - 5,00 )

scala 1:2.000

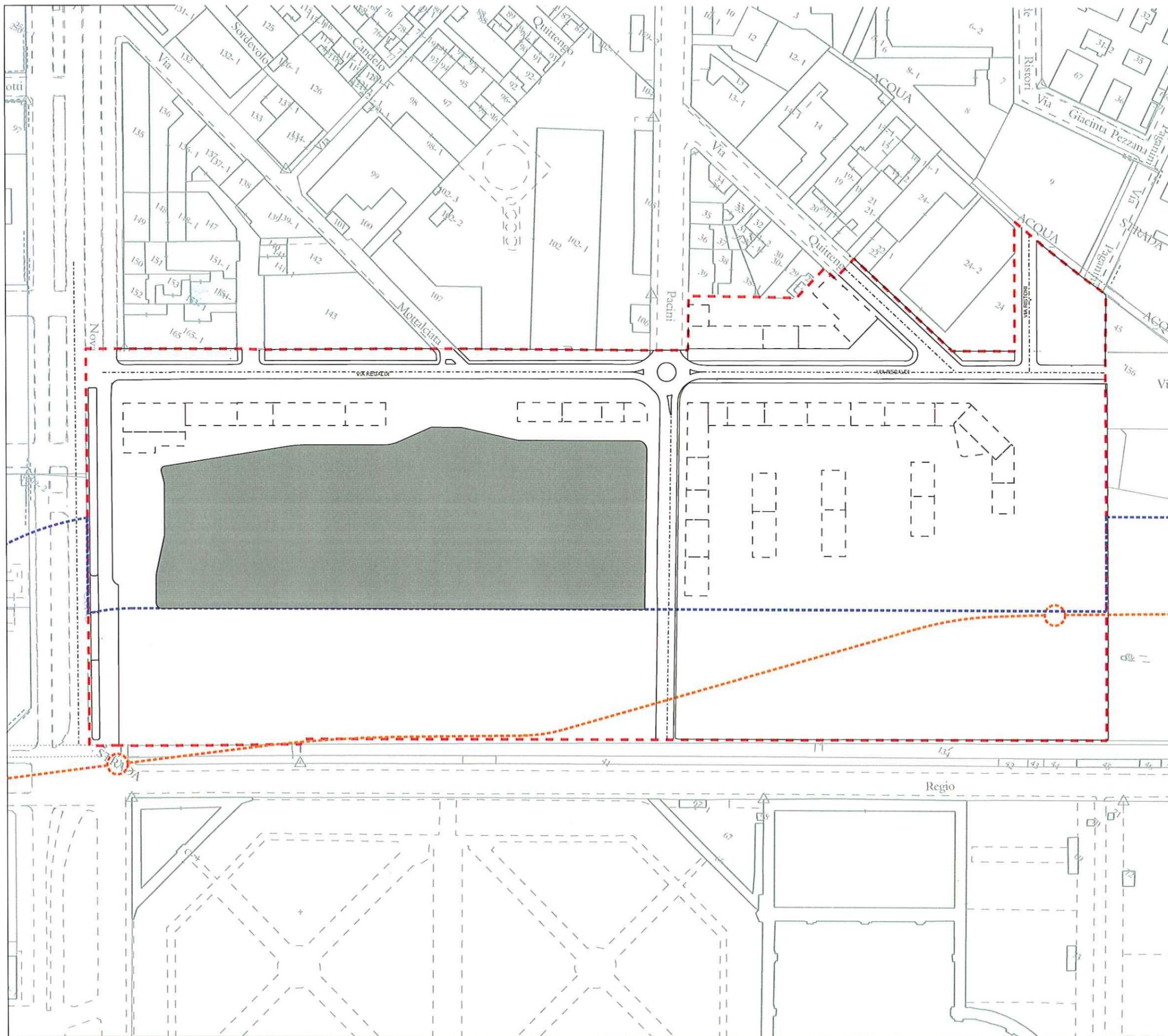


### LEGENDA

- - - Perimetro P.P. Regaldi
- - - Fascia di rispetto cimiteriale
- - - Ipotesi tracciato e stazioni linea 2 Metro
- parcheggio pertinenziale

Progetto : Parcheggio pertinenziale  
 ( quota 0,00 )

scala 1:2.000

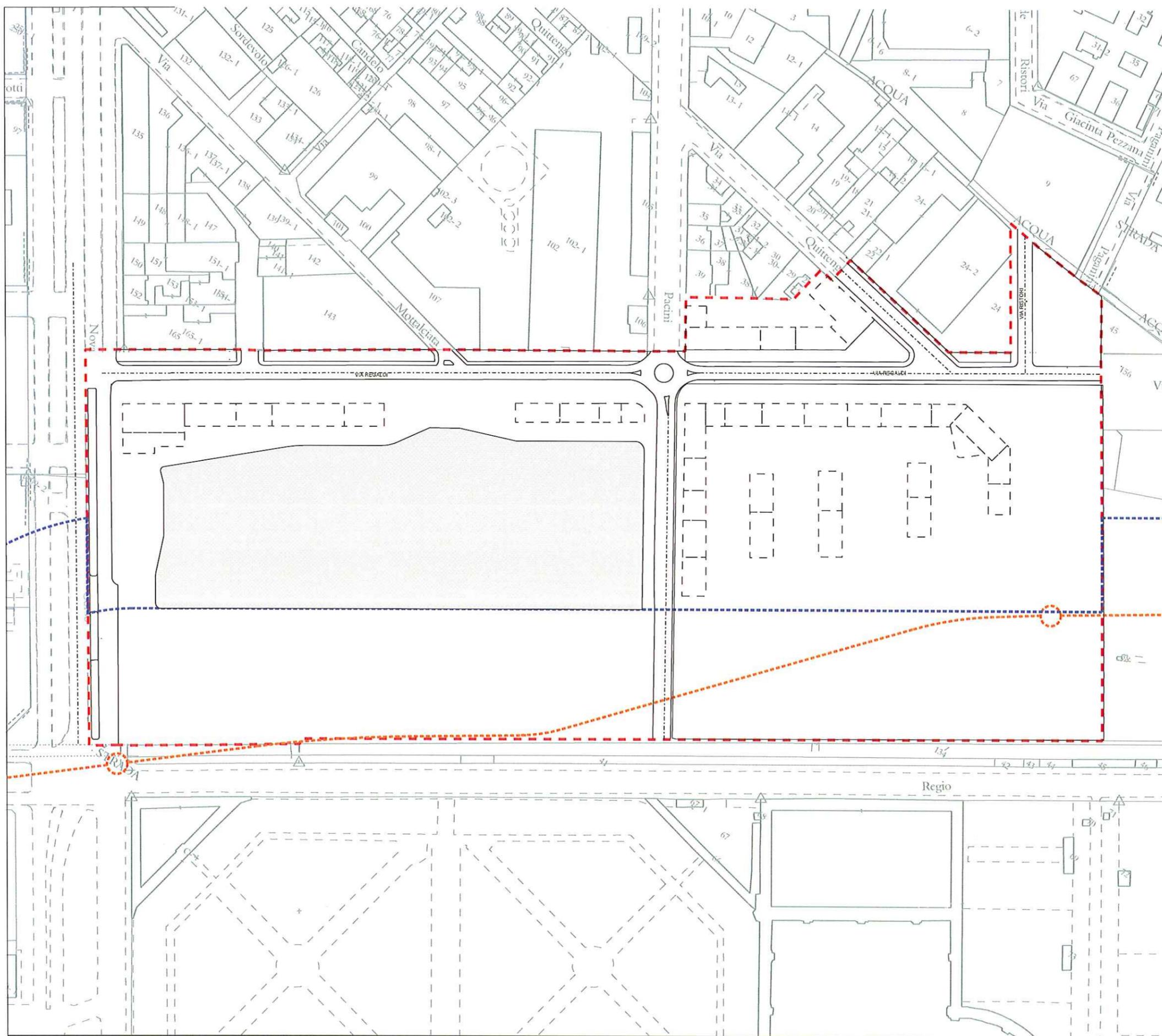


# LEGENDA

- - - Perimetro P.P. Regaldi
- - - Fascia di rispetto cimiteriale
- - - Ipotesi tracciato e stazioni linea 2 Metro
- aree assoggettate all'uso pubblico

scala 1:2.000

Progetto : Parcheggio assoggettato all'uso pubblico  
( quota + 6.60 )

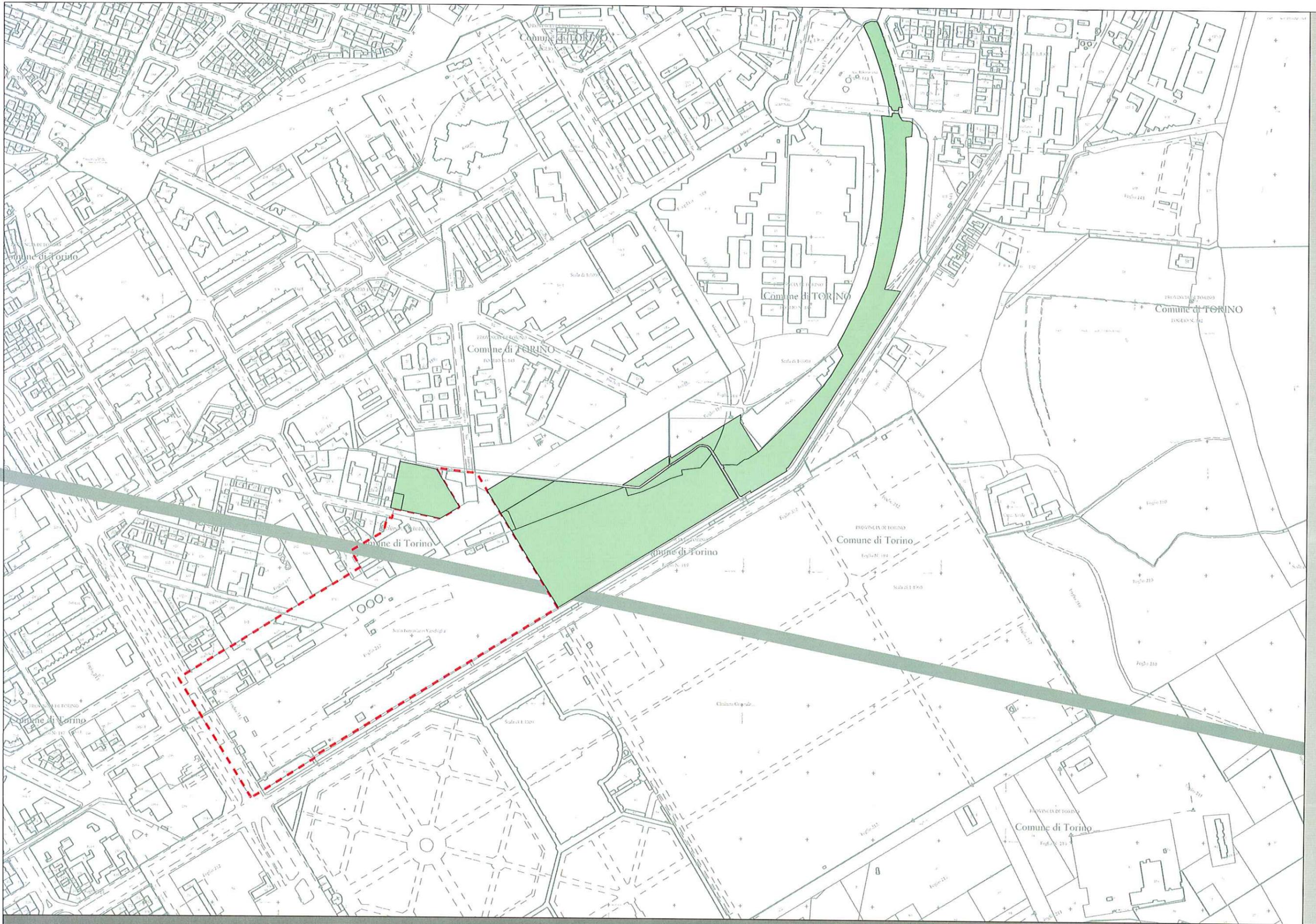


# LEGENDA

- - - Perimetro P.P. Regaldi
- - - Fascia di rispetto cimiteriale
- - - Ipotesi tracciato e stazioni linea 2 Metro
- parcheggio pertinenziale

scala 1:2.000

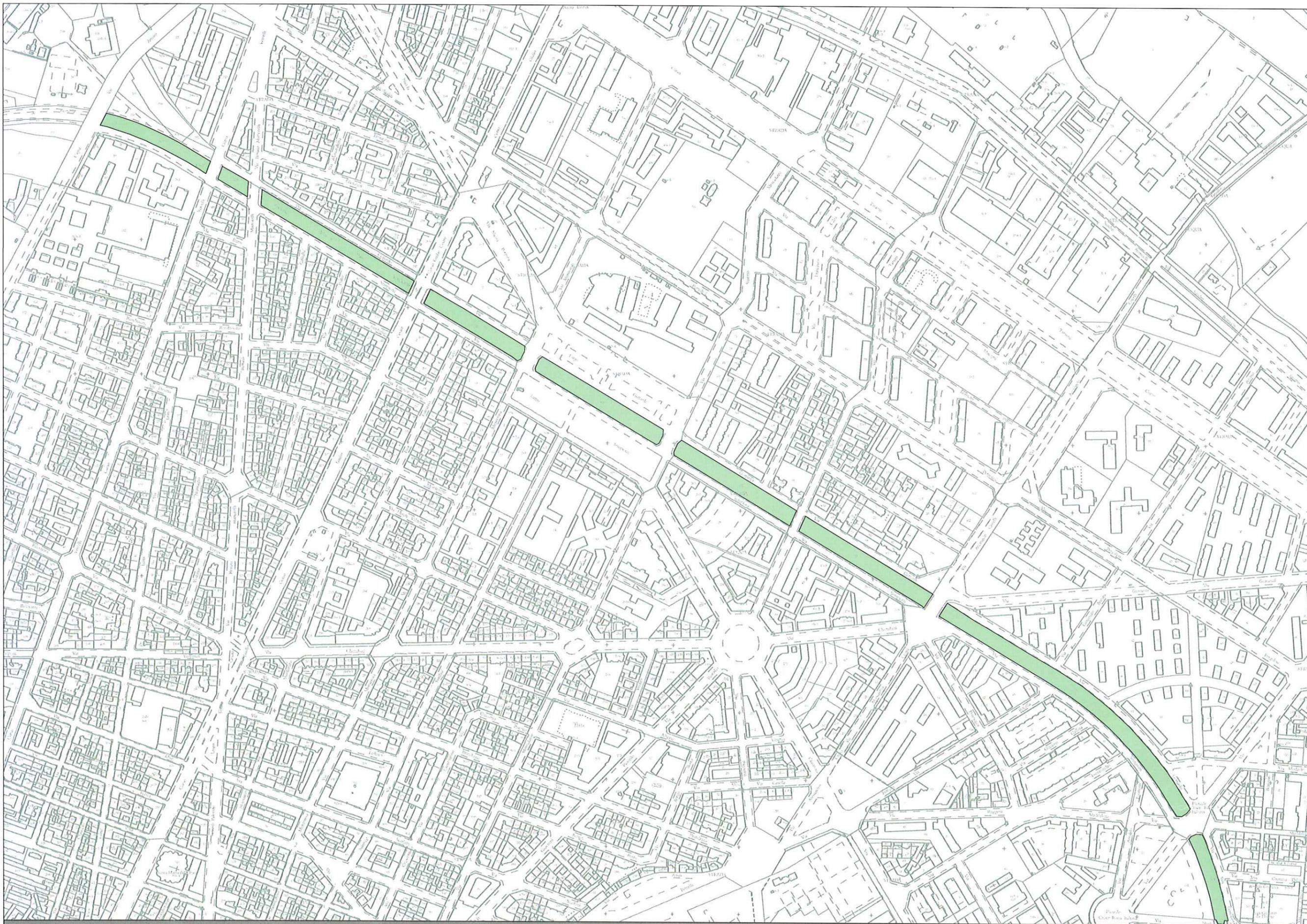
Progetto : Parcheggio pertinenziale  
( quota + 10,10 )



scala 1:5.000

Progetto: aree da cedere esterne al P.P. Regaldi

tavola 3.14.a

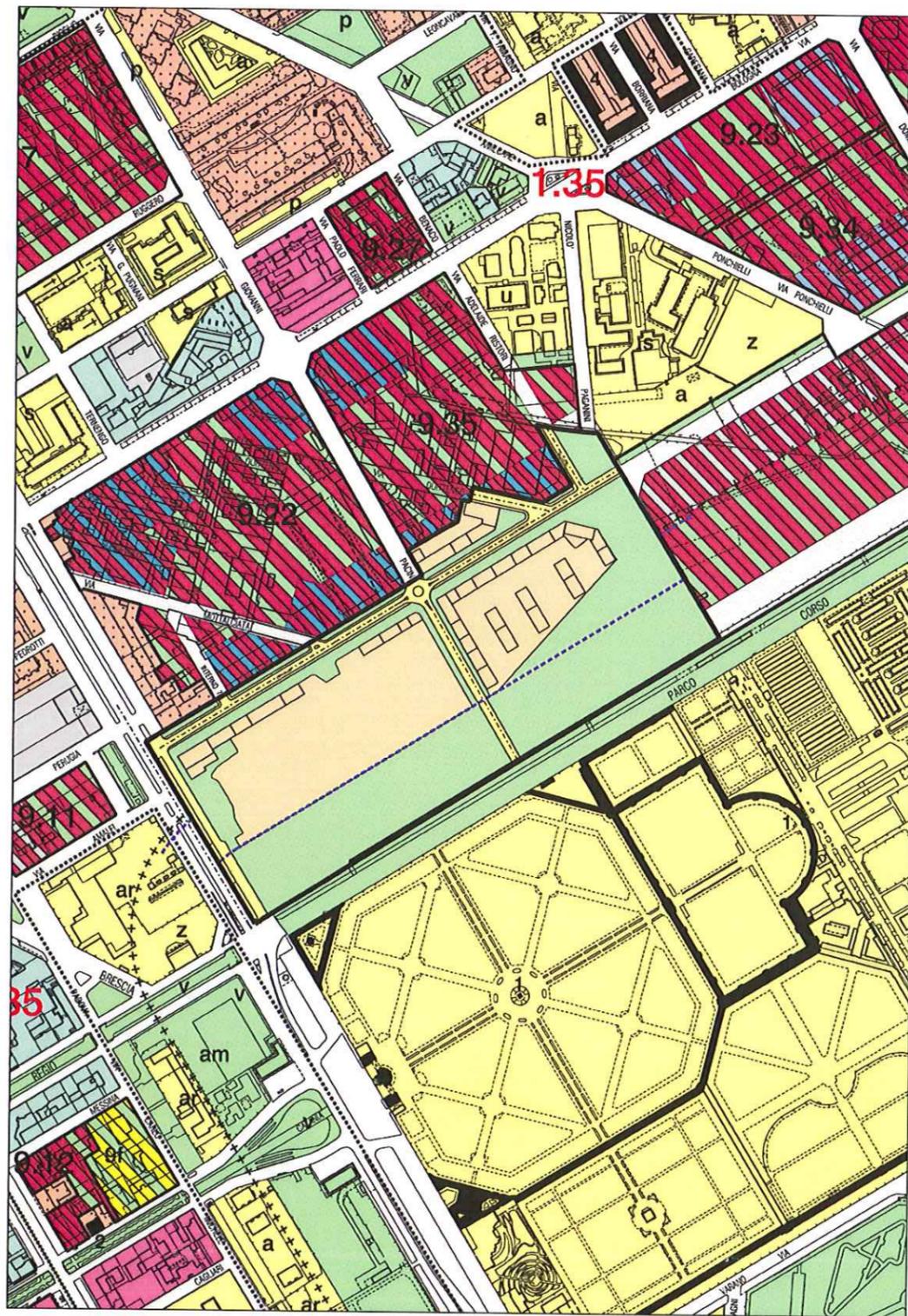


scala 1:5.000

Progetto: aree da cedere esterne al P.P. Regaldi

tavola 3.14.b





Inserimento del P.P. Regaldi nel P.R.G.

scala 1:5.000