

Immobile sito in Via Corte d'Appello n. 14

1. CARATTERISTICHE DELLA ZONA IN CUI IL FABBRICATO E' UBICATO

L'edificio è sito in Via Corte d'Appello n. 14, all'angolo con via Sant'Agostino. Si colloca nel centro storico della città, in un contesto urbano eterogeneo, nel quale si trovano residenze, servizi pubblici (assessorati e uffici della Città), scuole e luoghi di culto e di cultura, come il vicino Museo Arti Orientali (MAO).

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di variante è a quattro piani fuori terra, con un cortiletto ed una manica a due piani in parte parallela ed in parte perpendicolare a via Corte d'Appello.

L'immobile è utilizzato per uffici della Città di Torino, quali Lo.ca.re., Edilizia Residenziale Pubblica, ecc.

La superficie fondiaria pari a circa mq. 435.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE – STATO ATTUALE

L'area è destinata dal Piano Regolatore vigente a Servizi pubblici, lettera “z - aree per attrezzature di interesse generale” (Servizi Sociali ed Attrezzature di Interesse Generale oltre alle quantità minime di legge).

L'immobile è compreso all'interno della “Zona Urbana Centrale Storica”, normata dall'art. 10 delle N.U.E.A. e, graficamente, dalla Tavola di Piano n. 3 “Zona urbana centrale storica. Tipi di intervento” ed è classificato nel gruppo 3, “Edifici della costruzione ottocentesca della città”.

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dall'art. 10 delle N.U.E.A., riferiti alle quattro parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici e con le modalità di intervento individuate nell'allegato A della N.U.E.A., che di seguito si specificano:

L'Esterno dell'edificio su spazi pubblici presenta “Fronti caratterizzanti ambienti urbani” di tipo a), ove l'intervento edilizio massimo ammesso è il “risanamento conservativo”; il Sistema distributivo di tipo d), i Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi di tipo c) e l'Interno dei corpi di fabbrica di tipo b), prevedono quale intervento edilizio massimo la “ristrutturazione edilizia”.

4. VINCOLI DI P.R.G.

L'immobile è compreso all'interno dell'“Area centrale storica” come riportato nell'Allegato tecnico n. 15 al P.R.G. “Aree di interesse archeologico e paleontologico”.

5. VINCOLI IDROGEOMORFOLOGICI.

Sotto il profilo idrogeomorfologico l'area in oggetto è classificata nella classe I – sottoclasse I (P), che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento.

Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e s.m.i. e del D.M. 14/01/2008.

Si rimanda, in ogni caso per gli aspetti di carattere generale, ai disposti ed alle ulteriori prescrizioni dell'allegato B delle N.U.E.A.

6. ASSOGGETTAMENTO A STRUMENTI SOVRAORDINATI

In data 21/07/2011 con D.C.R. n. 122-29783 è stato approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) che fornisce gli indirizzi generali ad ogni livello per garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale di tutti i centri storici della Regione.

Da ogni elaborato dello stesso Piano si evince che l'immobile in oggetto si colloca all'interno dell'area urbanizzata; gli elaborati, inoltre, non dettano prescrizioni di carattere specifico per l'immobile oggetto del provvedimento.

In data 4/08/2009 è stato adottato il nuovo Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) con D.G.R. n. 53-11975, e dalla Tav. P4.0 – “Componenti Paesaggistiche”, emerge che l'immobile in oggetto è inserito all'interno delle “aree urbane consolidate dei centri maggiori”.

In data 21 luglio 2011 con D.C.R. n. 121-29759, la Regione Piemonte ha approvato la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - P.T.C.2. Da ogni elaborato dello stesso Piano si evince che l'immobile in oggetto si colloca all'interno dell'area urbanizzata.

7. VINCOLI DERIVANTI DAL DECRETO LEGISLATIVO n. 42/2004 CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte con prot. 2011380 del 13/11/2012 ha dichiarato che l'immobile riveste l'interesse di cui agli artt. 10-12 del D. Lgs. 42/2004 e che si provvederà all'emanazione del relativo provvedimento di tutela.

L'immobile è compreso all'interno dell'“Area centrale storica” come riportato nell' Allegato tecnico n. 15 al P.R.G. “Aree di interesse archeologico e paleontologico”.

8. MOTIVAZIONE DELLA SCELTA PROGETTUALE URBANISTICA

Considerato che l'immobile non sarà più adibito all'uso pubblico, si propone di attribuire la destinazione urbanistica prevalentemente residenziale della Zona Urbana Centrale Storica coerentemente con le caratteristiche del tessuto circostante.

9. DESTINAZIONE DI P.R.G. – VARIANTE

La disciplina ritenuta più coerente è l'Area Normativa “R4 – Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica”.

La variante prevede quindi di attribuire all'area, destinata ad Aree per Servizi Pubblici lettera “z - aree per attrezzature di interesse generale”, la destinazione a “R4”,

L'art. 8, comma 4 delle N.U.E.A. definisce l'Area normativa “R4”:

4 Area R4

16 Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica.

17 La destinazione è residenziale (v. art. 3 punto 1A).

Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art. 3 punto 5A) ed a tutti i piani le attività ricettive (v. art.3 punto 2A). Ai piani superiori al primo, ferma restando la prevalenza della destinazione residenziale, sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, nel pieno rispetto della normativa

sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.

IPOTESI TEORICA DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA:

La superficie territoriale stimata* è pari a circa mq 435.

La superficie lorda di pavimento (S.L.P.) è pari all'esistente, stimata in circa 1.068 mq (31 abitanti).

* N.B.: stima desunta da misurazione informatica della Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso"

Elenco allegati:

- scheda tecnica di sintesi dell'immobile;
- documentazione fotografica;
- estratto situazione fabbricativa, in scala 1:1.000;
- estratto della Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento. Legenda" – Foglio 0;
- estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso" – Foglio 9A (parte), Stato Attuale, in scala 1:5.000;
- estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso" – Foglio 9A (parte), Variante, in scala 1:5.000;
- estratto planimetrico della Tavola n. 3 del P.R.G. "Zona urbana centrale storica. Tipi di intervento" – Foglio n. 3 (parte), Stato Attuale, in scala 1:1.000 e relativa legenda;
- estratto planimetrico dell'Allegato tecnico al P.R.G. Tavola n. 15 "Aree di interesse archeologico e paleontologico".
- Nota prot. 2011380 del 13/11/2012 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte relativa alla dichiarazione di interesse di cui agli artt. 10-12 del D. Lgs. 42/2004.