Immobile sito in via Pier Dionigi Pinelli, 9

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

L'immobile, sito nella Circoscrizione Amministrativa n. 4 (San Donato - Campidoglio - Parella), è parte dell'isolato compreso tra le vie Pier Dionigi Pinelli, Giuseppe Maria Bonzanigo, Vincenzo Maria Miglietti e dell'Industria.
Il contesto urbano circostante è prevalentemente residenziale (M1, R1, R2 e R3).

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile è costituito da un terreno di circa mq. 1.188 sul quale insiste un edificio scolastico, oggi dismesso dall'uso, che ospitava una scuola materna statale.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE – STATO ATTUALE

Area a servizi pubblici S, lettera "i" – Aree per l'istruzione inferiore (art. 8, punto 15 delle N.U.E.A. - Servizi zonali ed attrezzature a livello comunale per insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistico ricettivi, art. 21 LUR).
Le destinazioni ammesse sono: istruzione inferiore (art. 3, punto 7, comma 15, lettera "i" delle N.U.E.A.).

4. VINCOLI DI P.R.G.

L'area è ricompresa all'interno della Zona Urbana Storica Ambientale (ZUSA) VI (art. 11 delle N.U.E.A.).

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 rileva inoltre che, per quanto a conoscenza del Servizio scrivente, sotto il sedime di via Giuseppe Maria Bonzanigo è presente un corso d'acqua con fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m. 5 dall'argine, ai sensi dell'allegato B delle N.U.E.A., capitolo 1.1 "Corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti tombinati: fasce di rispetto e norme di salvaguardia", comma 5.
Si rimanda, in ogni caso per gli aspetti di carattere generale, ai disposti ed alle ulteriori prescrizioni del sopra citato 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" (art. 35 delle Norme di Attuazione), morfologia insediativa 1 (m.i. 1), costituite da tessuti edificati compatti.
Dalla stessa tavola si evince l'individuazione di un tracciato, costituente "rete viaria romana e medievale".
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

///

8. MOTIVAZIONE DELLA SCELTA PROGETTUALE URBANISTICA

A seguito degli orientamenti espressi dal Consiglio Comunale in sede di approvazione dell'alienazione dell'immobile di Via Pinelli n. 9 (delibera n. mecc. 2012 03879/131 del 1/10/2012, "Immobili di proprietà comunale. Indirizzi per le modalità di alienazione. Approvazione dismissione"), la variante prevede la possibilità di realizzare un parcheggio interrato e un basso fabbricato fuori terra, attribuendo una destinazione di Piano Regolatore a Servizi Privati.

9. DESTINAZIONE DI P.R.G. – VARIANTE

La variante prevede di attribuire all'immobile, destinato a Servizi Pubblici S, lettera "i", la destinazione ad Area per Servizi Privati SP, lettera "a", "Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali (v. art. 3 punti 7 i, s, a, e, h, v, u, cr, b)", con prescrizioni particolari.

Le prescrizioni della specifica scheda normativa introdotta con il presente provvedimento e inserita al nuovo comma 30 dell'art. 19 delle N.U.E.A. sono riportate di seguito:

"30 Area di Via Pinelli, 9
Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle dell'Area per Servizi Privati SP, lettera "a" (art. 8, punto 16 delle N.U.E.A.).
La nuova edificazione è limitata alla realizzazione di un basso fabbricato, come definito all'art. 2 delle presenti norme, per il quale è prescritto l'allineamento con gli edifici esistenti nell'isolato. Il progetto dovrà prestare particolare attenzione all'inserimento ambientale e alla mitigazione degli eventuali impianti tecnologici sulla copertura.
E' ammessa la realizzazione solo di parcheggi interrati."

Inoltre, si riportano le prescrizioni relative alla destinazione urbanistica Servizi Privati SP lettera “a”, di cui all’art. 8, punto 16 delle N.U.E.A:

“16 Area SP

68 Area a servizi privati di interesse pubblico.

Nelle tavole di Piano in scala 1:5000 sono indicate le aree a servizi privati contraddistinte da lettere indicanti le attività di servizio previste (v. art. 3 punto 7).

a. Servizi per l’istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali (v. art. 3 punti 7 i, s, a, e, h, v, u, cr, b).

[…]

69 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.

70 È sempre ammessa la realizzazione di parcheggi.

A supporto delle attrezzature di nuova realizzazione ammesse dal piano dovranno essere reperiti adeguati spazi per il parcheggio, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia e delle norme di sicurezza.

71 Nelle aree per servizi privati (escluse quelle per impianti e attrezzature sportive) sono consentite ai piani interrati, al piano terreno ed ammezzato le attività commerciali al dettaglio, di cui all’art. 3 punti 4A1a, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) e ai piani interrato e al piano terreno è altresì consentito l’uso a parcheggio.

All'esterno della Zona Urbana Centrale Storica, le attività di cui al precedente capoverso sono altresì ammesse al piano primo.

L’insediamento di dette attività in presenza di attività di servizio per l’istruzione, sanitarie e assistenziali è subordinato al parere favorevole del settore competente per la valutazione del clima acustico.

Nelle aree per servizi privati comprese nella zona collinare e già individuate dal Piano con la lettera "a" è ammesso l'uso residenziale.

71_{bis} Per le attrezzature per lo spettacolo “o” sono fatte salve le disposizioni di cui all’art. 3 punto 11 comma 19 bis.”

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 8B e 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 8B e 9A (parte), Variante, in scala 1:5.000;
- estratto planimetrico dell'Elaborato a titolo illustrativo del P.R.G. "Individuazione dei corsi d'acqua minori – settembre 2004", in scala 1:5.000;
- estratto del fascicolo I delle N.U.E.A.: art. 19, Altre aree per verde e servizi con prescrizioni particolari, commi 17-29, Stato Attuale;
- estratto del fascicolo I delle N.U.E.A.: art. 19, Altre aree per verde e servizi con prescrizioni particolari, commi 17-30, Variante.