



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO

DIREZIONE URBANISTICA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE

VIA MEUCCI N° 4



VARIANTE N. 293 AL P.R.G.

DISMISSIONI IMMOBILIARI 2013

b/B fascicolo riguardante l'immobile ubicato in Corso Casale n. 219 angolo
Via San Sebastiano Po

RESPONSABILE COORDINAMENTO TECNICO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Bruno Tavano

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Savino Nesta

COLLABORATORI TECNICI

Geom. Giorgio Assom
Arch. Gian Mario Siragusa

Torino, ottobre 2013

Immobile sito in Corso Casale n. 219 angolo via San Sebastiano Po

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

L'area, sita nella Circoscrizione Amministrativa n. 7 (Aurora - Vanchiglia - Sassi - Madonna del Pilone), è antistante la scuola elementare-media "Beata vergine del Pilone" e la "Scuola Internazionale Europea Altiero Spinelli" e affaccia su Piazza Marco Aurelio.

Il contesto urbano circostante è prevalentemente residenziale e a servizi pubblici (scuole, impianti sportivi, verde). La porzione antistante all'area di cui sopra è utilizzata a parcheggio pubblico a raso per circa venti posti auto.

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di variante è costituito da tre appezzamenti.

Il primo, su corso Casale, costituisce l'area di pertinenza di un fabbricato ad un piano f.t. già destinato dal Piano Regolatore a Residenza "R7" (escluso dalla presente variante ma facente parte del lotto da alienare), recintata da un muro in mattoni intonacato e con ingresso da via San Sebastiano Po.

Il secondo è un'area interclusa ed in stato di abbandono, con la presenza di alcuni alberi spontanei.

Il terzo è un'area libera rettangolare, usata come campo di calcetto.

La superficie fondiaria è pari a circa mq. 1.740.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE – STATO ATTUALE

L'area è destinata dal Piano Regolatore vigente a Servizi pubblici.

I primi due appezzamenti ad Aree per Servizi Pubblici lettera "a - Aree per attrezzature di interesse comune" e lettera "i – aree per l'istruzione inferiore" (Servizi Zonali ed Attrezzature a Livello Comunale – art. 21 LUR). Il terzo ad Aree per Servizi Pubblici lettera "v - Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport" (Servizi Zonali ed Attrezzature a Livello Comunale – art. 21 LUR).

4. VINCOLI DI P.R.G.

L'immobile è compreso tra gli "Immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale" come riportato nell' Allegato tecnico n. 14 al P.R.G. "Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i. (già leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i)".

Inoltre, lo stesso è soggetto ai disposti degli artt. 142 comma 1 lettera c) e 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"

5. VINCOLI IDROGEOMORFOLOGICI.

Sotto il profilo idrogeomorfologico l'area in oggetto è classificata nella classe II – sottoclasse II1 (C), che comprende aree del territorio comunale in destra Po, sia edificate che inedificate, che non presentano condizionamenti significativi.

3 *"Gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14.1.2008.*

- 4 *Per le aree inserite in tale classe si applicano le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, le procedure e le limitazioni previste dalle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del P.R.G., relative alle singole zone e aree normative e dell'allegato B.*
- 5 *Gli interventi di cui ai commi 14, 16 e 18 dell'art. 4 delle N.U.E.A. e gli interventi relativi al primo piano fuori terra e/o ai piani seminterrato e interrato fatta eccezione per le opere interne che non comprendono interventi su elementi strutturali o connessioni verticali, non comportano aumento della S.L.P. e modifica delle destinazioni d'uso, devono essere preceduti da una verifica tecnica con studi idrogeologici di dettaglio volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento e le condizioni di rischio esistente in rapporto al condizionamento localmente presente.*

Inoltre una piccolissima porzione dell'area in oggetto è situata in fascia C del P.A.I., di conseguenza si dovranno tener conto le *“ulteriori prescrizioni per le aree ricomprese in fascia C di PAI”*.

Infine si evidenzia che nelle vicinanze vi è la presenza di un punto critico del reticolo idrografico minore; in base a ciò si segnala quanto dettato dall'allegato B delle N.U.E.A., punto 1.1 delle norme geologiche generali di tutela - CORSI D'ACQUA NATURALI/ARTIFICIALI E TRATTI TOMBINATI: FASCE DI RISPETTO E NORME DI SALVAGUARDIA, al comma 12:

“Qualora l'analisi del reticolato idrografico minore abbia messo in luce la presenza di punti critici, la realizzazione di qualsiasi opera in progetto, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al comma 9 del capitolo 1, è subordinata alla valutazione, da parte del professionista abilitato, cui compete il giudizio finale di edificabilità, di quali punti critici interferiscono con l'opera progettata, in che misura è valutabile detta interferenza e quali accorgimenti tecnici devono essere adottati per ridurre le condizioni di pericolosità e di rischio rilevate (ampliamento della sezione di deflusso, nel caso di strettoie, cambiamento di tipologia dell'attraversamento, nel caso il punto critico sia rappresentato da un attraversamento, ecc...).”

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.

L'immobile è compreso nel Piano d'Area – Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po, tra le Zone urbanizzate e nello specifico nelle Zone urbane consolidate U1 ai sensi dell'art. 2.3 delle N.d.A.:

Le Zone U1, zone urbane consolidate, sono caratterizzate da impianti urbanistici e infrastrutturali completi o in via di completamento, con presenza di servizi e funzioni a vario livello di centralità, suscettibili di svolgere un certo ruolo nell'organizzazione della fruizione della fascia fluviale e di determinare interferenze più o meno importanti nell'ecosistema fluviale.

Inoltre, l'art. 2.6 prescrive che la disciplina delle zone U è definita dagli strumenti urbanistici locali, in quanto compatibili con le norme dello stesso articolo.

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

L'immobile è compreso tra gli "Immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale" come riportato nell' Allegato tecnico n. 14 al P.R.G. "Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i. (già leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i)".

Inoltre, lo stesso è soggetto ai disposti degli artt. 142 comma 1 lettera c) e 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"

8. MOTIVAZIONE DELLA SCELTA PROGETTUALE URBANISTICA

Per l'area di pertinenza del fabbricato esistente è in corso la procedura di sgombero da occupazione *sine titulo*; gli altri due sono praticamente inutilizzati.

Coerentemente con le caratteristiche del tessuto circostante, si propone di attribuire la destinazione urbanistica residenziale.

La disciplina ritenuta più coerente con il tessuto circostante e con gli obiettivi di valorizzazione è l'Area Normativa residenziale "R7". L'art. 8 e l'art. 16 delle N.U.E.A. definiscono urbanisticamente l'area:

Art. 8 - Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso:

6 Aree R6, R7, R8

26 Edifici inseriti in un contesto ambientale caratterizzato dalla presenza di giardini e verde in zone consolidate collinari.

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

Al piano terreno sono consentite attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art.3 punto 4A2).

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

29 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo o al piano terreno degli edifici. La consistenza arborea preesistente deve essere documentata all'atto di richiesta di concessione edilizia e deve essere salvaguardata o ripristinata.

Art. 16 - Zone consolidate collinari:

1 Il piano definisce "zone consolidate collinari" le parti di territorio già parzialmente edificate che si confermano nelle caratteristiche tipologiche di impianto, nel rispetto del contesto ambientale circostante.

2 Le zone consolidate collinari sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000 e denominate R6-R7-R8.

Gli indici di densità fondiaria sono pari a 0,07 mq/mq (zona R6), 0,20 mq/mq (zona R7) e 0,60 mq/mq (zona R8).

- 3 *I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono riportati sulle tavole normative.
I fili stradali generati dall'apertura di nuove strade, sia pubbliche che private, costituiscono a tutti gli effetti linee di riferimento per il calcolo dell'arretramento dell'edificazione.*
- 4 *Per gli edifici di particolare interesse storico e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico valgono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari riportati all'art. 26 e descritti nell'allegato A.
Tutti gli interventi che comportano modifiche dell'assetto del suolo seguono le prescrizioni del successivo art. 27 e dell'allegato B.*
- 5 *Le zone consolidate collinari sono classificate: le zone R8 di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968 n. 1444 e di completamento ai sensi dell'art.13 terzo comma lettera f) della LUR; le zone R6 ed R7 di categoria C secondo il D.M. 2/4/1968 n. 1444.*
- 6 *Il piano si attua attraverso autorizzazioni o concessioni singole.*

9. DESTINAZIONE DI P.R.G. – VARIANTE

La variante prevede di attribuire all'area, destinata ad Area per Servizi pubblici, lettere "a - Aree per attrezzature di interesse comune", "i – Aree per l'istruzione inferiore" e "v - Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport", la destinazione ad Area Normativa "R7".

IPOTESI TEORICA DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA:

La superficie territoriale stimata* è pari a circa mq 1.740.

L'indice territoriale è pari a 0,20 mq SLP/mq SF.

La superficie lorda di pavimento (S.L.P.) massima generata dall'ambito è pari a circa mq. 348 (10 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" – Fogli 9B e 10A (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" – Fogli 9B e 10A (parte), Variante, in scala 1:5.000;
- estratto planimetrico dell'Allegato Tecnico n. 3 del P.R.G. "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" – Fogli 9B e 10A (parte), Stato Attuale, in scala 1:5.000;
- estratto planimetrico dell'Elaborato a titolo illustrativo "Individuazione dei corsi d'acqua minori", in scala 1:5.000;
- estratto planimetrico dell'Allegato Tecnico al P.R.G. Tavola n. 14 "Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i. (già leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i)", in scala 1:10.000.

Fonte immagine: <http://it.bing.com/maps/>



Vista aerea imm.le in corso Casale 219 ang. via S. Sebastiano Po



Vista imm.le lato via S. Sebastiano Po



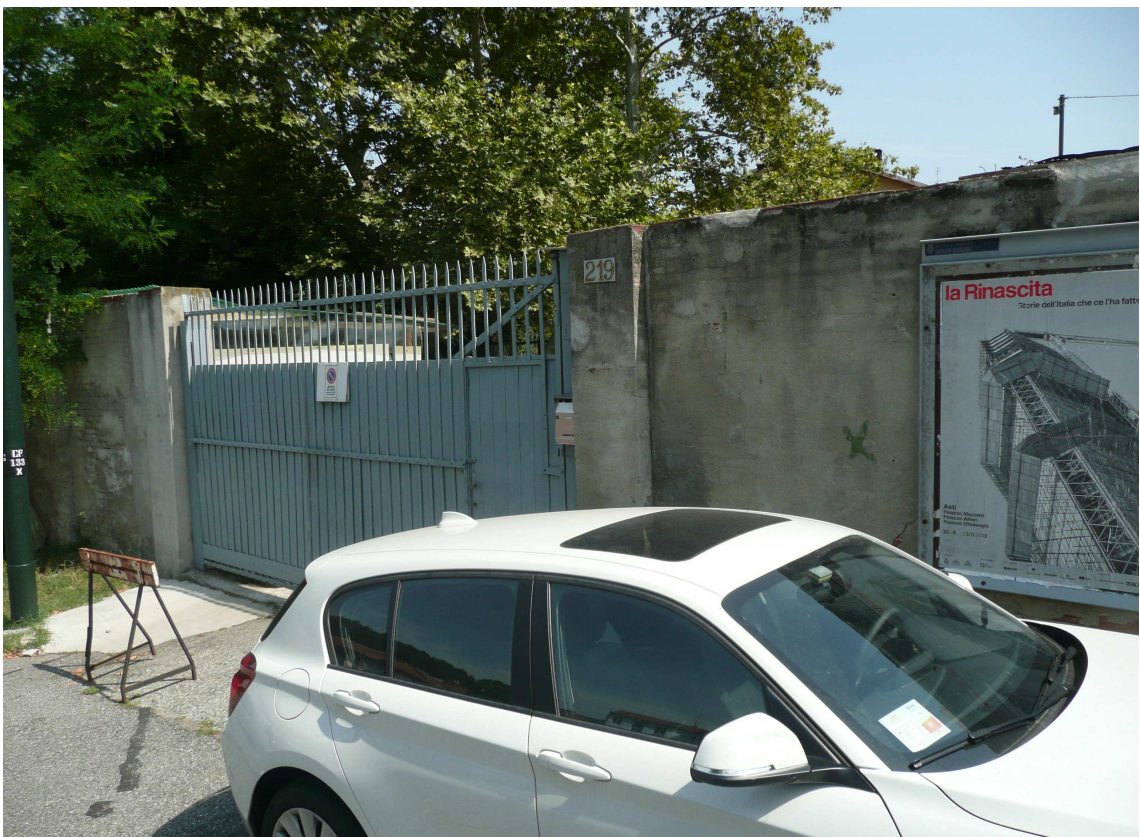
Vista imm.le lato via S. Sebastiano Po



Vista imm.le lato via S. Sebastiano Po



Vista imm.le lato via S. Sebastiano Po



Vista imm.le lato via S. Sebastiano Po

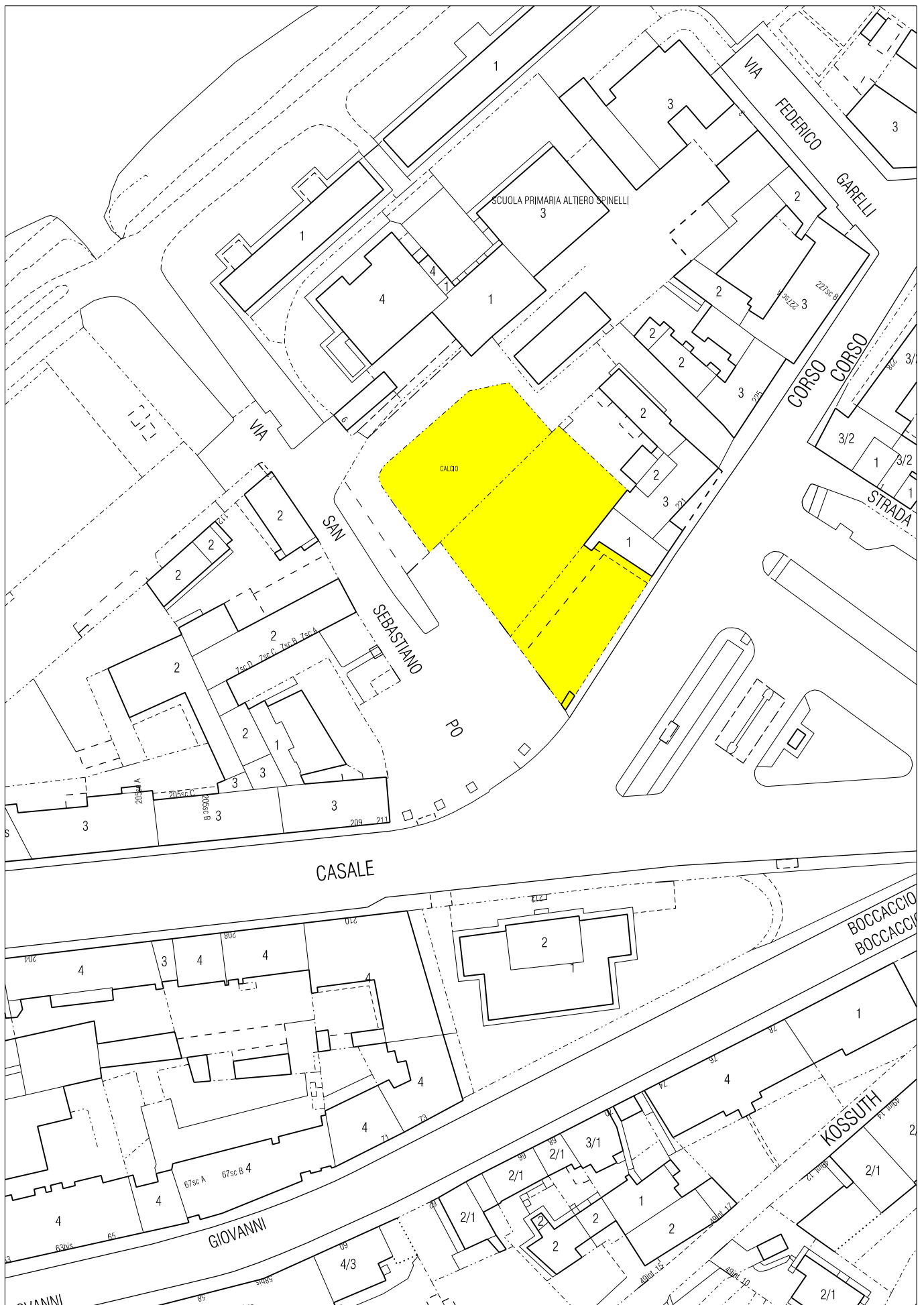


Vista imm.le lato corso Casale



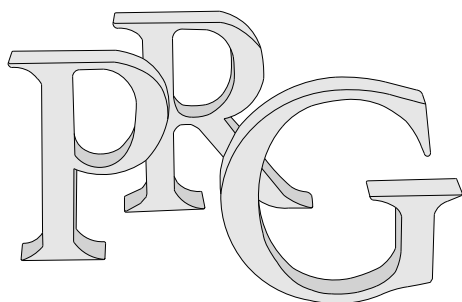
Vista lato via S. Sebastiano Po ang. corso Casale

SITUAZIONE FABBRICATIVA



Area oggetto della variante

Estratto scala 1:1000



Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Azzonamento Legenda

Data

Tavola n. 1

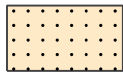
Foglio n. 0

Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale
n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21
del 24 maggio 1995.

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate
alla data del 31 dicembre 2012.

ESTRATTO

Aree normative

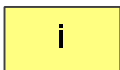


Residenza R7

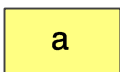
Aree per Servizi

Servizi pubblici S

Servizi zonali (art.21 LUR):



Istruzione inferiore



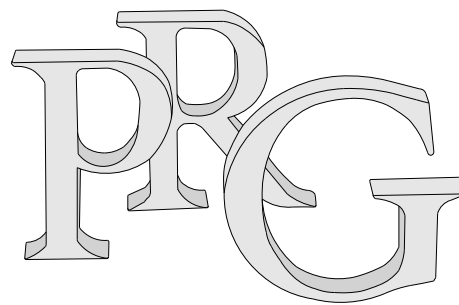
Attrezzature di interesse comune



Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport

ESTRATTO

The map displays a complex urban layout with various colored zones and buildings. The river 'Fiume' is shown on the right side, and the road 'PO' is labeled in the center. Several numerical values are overlaid on the map: 1.35, 0.60, 0.60, and 1.00. The map also shows various streets and landmarks, including 'Piazza Francesco Barrara' and 'Piazza S. Rocco'.



Piano Regolatore Generale

Allegati Tecnici

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

Tavola n. 3

Foglio n.

Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale
n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21
del 24 maggio 1995.

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate
alla data del 6 Novembre 2008.

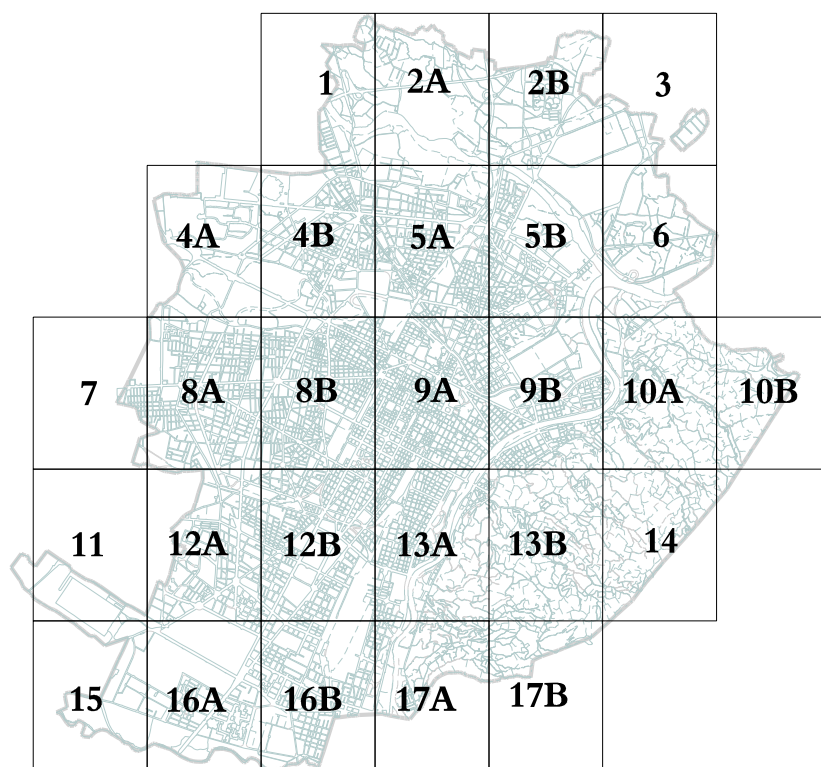
Carta di sintesi: elaborazione Marzo 2008

0 50m 250m

Scala 1:5000

Cartografia numerica

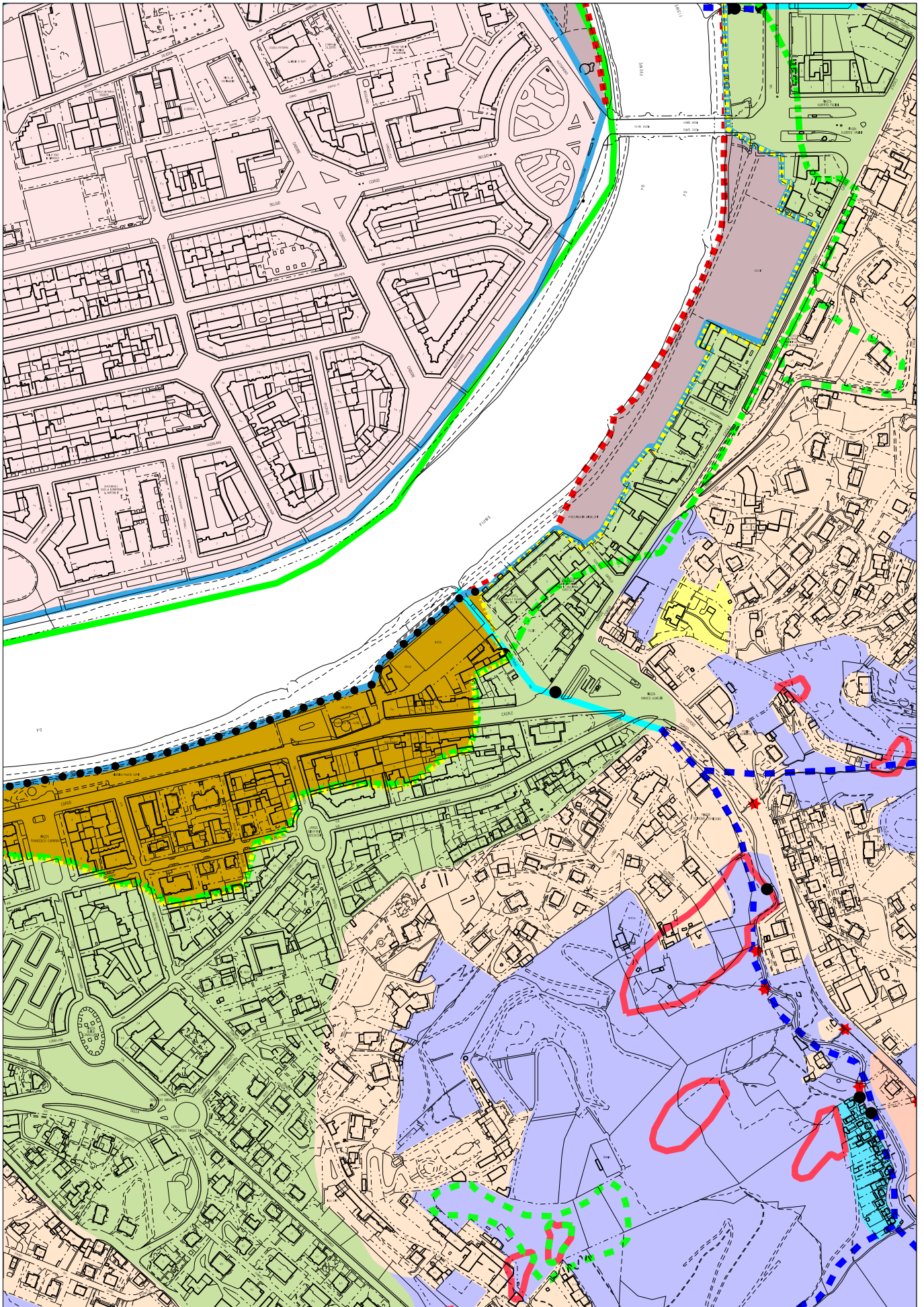
Aggiornamento Anno 1997 a cura del C.S.I. - Piemonte



LEGENDA

Parte Piana Classi e sottoclassi		Parte Collinare Classi e sottoclassi	
	I (P)		
	II (P)		II1 (C)
	IIIa (P)		II2 (C)
	IIIa1 (P)		II3 (C)
	IIIb2 (P)		IIIa (C)
	IIIb2a (P)		IIIa1 (C)
	IIIb2b (P)		IIIb1 (C)
	IIIb3 (P)		IIIb2 (C)
	IIIb4 (P)		IIIb3 (C)
	IIIb4a (P)		IIIb4 (C)
	IIIc (P)		III4 (C) - Eel
	Corsi d'acqua soggetti a fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda naturale		
	Processi di dissesto lineare: intensità/pericolosità molto elevata (EeL) comportante una fascia di rispetto di m 10 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale		
	Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti al deflusso della portata liquida di progetto		
	Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti ai sensi della direttiva di attuazione dell'art. 15 del PSFF (Agosto 1999) [già indicati con una stella rossa]		
	Limite dell'area soggetta all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali		
	Perimetro di frana attiva		
	Perimetro di frana stabilizzata		
Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.			
	Limite tra la fascia A e la fascia B		
	Limite tra la fascia B e la fascia C		
	Limite esterno della fascia C		
	Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C		
	Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina		

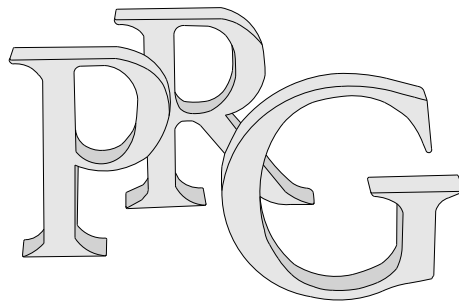
Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica
e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica



Con D.G.R. N. 21-9903 del 27.10.2008 la variante n. 100 è stata approvata dalla Regione Piemonte, pertanto a far data dalla sua pubblicazione (B.U.R. n. 45 del 6.11.2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del PRG vigente.

Estratto scala 1:5.000

Città di Torino



Piano Regolatore Generale

Elaborato a titolo illustrativo - Uso ufficio

Individuazione dei corsi d'acqua minori - Settembre 2004

Scala 1:5.000

LEGENDA



Corsi d'acqua comprensivi di fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 5 dal piede dell'argine o sponda naturale
- Allegato B NUA Punto 1.1 comma 5



Corsi d'acqua comprensivi di fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda naturale
- Allegato B NUA Punto 1.1 comma 4



Processi di dissesto lineare: intensità/pericolosità molto elevata (EeL) comportante una fascia di rispetto di m 10 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale - Allegato B NUA Punto 1.1 comma 6



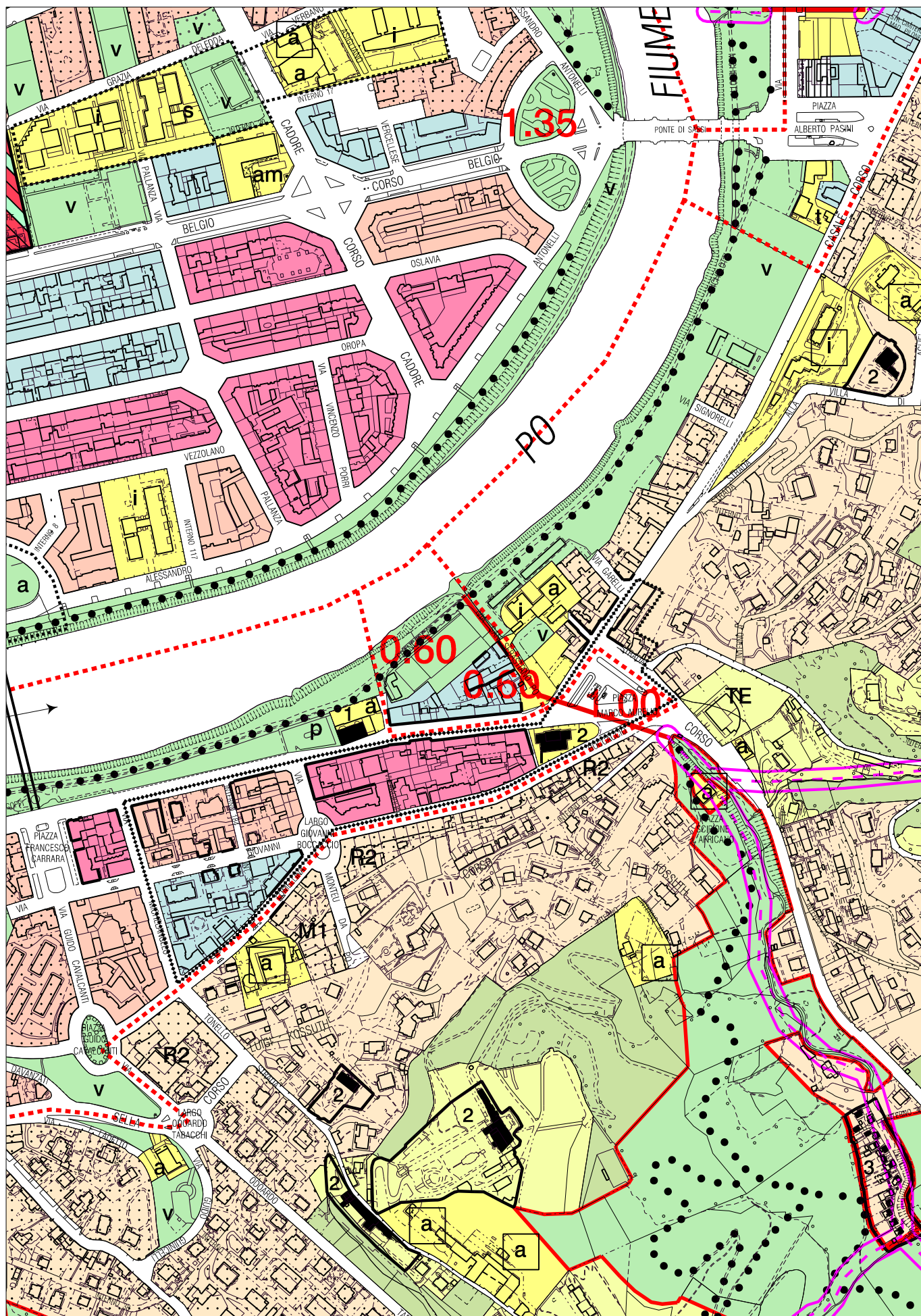
Classe III4(C) - Allegato B NUA Punto 3.1.1 comma 19

Foglio n.

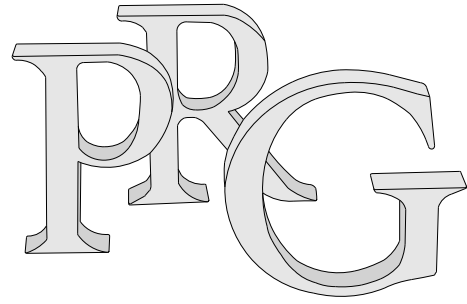
ELABORATO A TITOLO ILLUSTRATIVO

INDIVIDUAZIONE DEI CORSI D'ACQUA MINORI

- Settembre 2004 -



Estratto scala 1:5.000



Piano Regolatore Generale

Allegati tecnici

Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004

Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i.

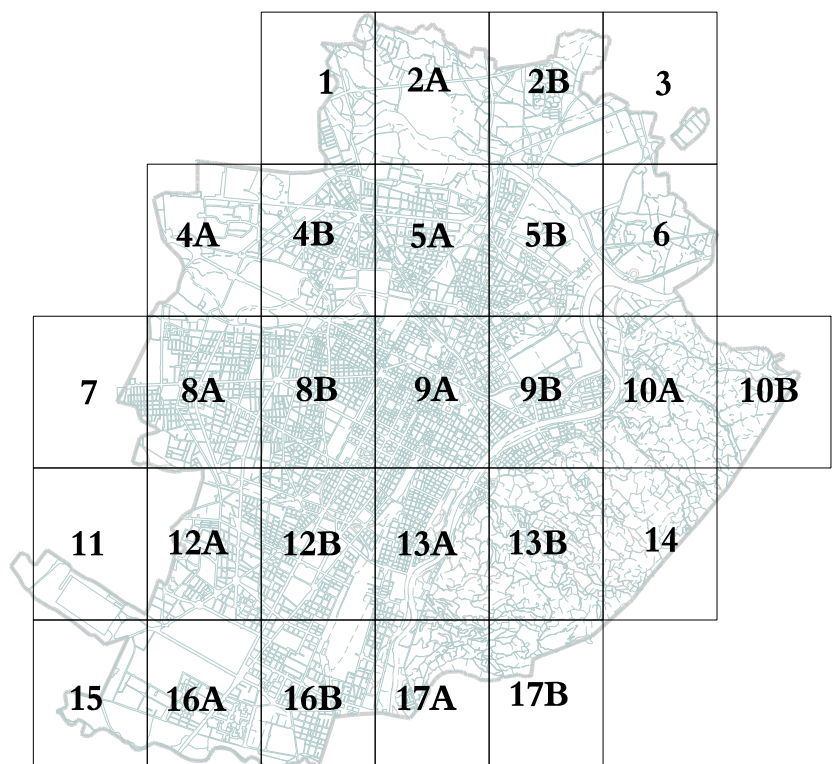
(già leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i.)

Tavola n. 14

Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale
n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21
del 24 maggio 1995.

Elaborato informatizzato Ottobre 2010

ESTRATTO



Legenda

Beni architettonici

 Edifici di pregio storico-artistico oggetto di Notifica Ministeriale

 Edifici di pregio storico-artistico oggetto di Notifica Ministeriale

 Parchi e giardini di pregio storico-artistico oggetto di Notifica Ministeriale

Beni archeologici

 Immobili di interesse archeologico oggetto di Notifica Ministeriale

Beni ambientali

 Ville, parchi e giardini oggetto di Notifica Ministeriale

 Immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale

N.B. I vincoli riportati, che hanno valore indicativo e devono essere verificati presso le rispettive Soprintendenze e Regione, rappresentano la mera trasposizione della tavola allegata al PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.

0 100m 500m


Scala 1:10000

Cartografia numerica

Aggiornamento Giugno 2009 a cura del C.S.I. - Piemonte.

Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

