



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO

DIREZIONE URBANISTICA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE

VIA MEUCCI N° 4

Fonti immagini: www.bing.com/maps



VARIANTE PARZIALE N. 278 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

VALORIZZAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE DI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETA' COMUNALE

b/A fascicolo riguardante l'immobile ubicato in
strada dei Calleri 8 - 10

**DIRIGENTE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Bruno Tavano

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Barbara Bersia

COLLABORATORI TECNICI

Geom. Gigliola Como
Arch. Francesca Meloni
Ing. Alberto Rolandi

Torino, settembre 2012

Immobilе sito in strada dei Calleri, 8 - 10

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

L'immobile, sito nella Circoѕcrizione Amministrativa n. 7 (Aurora – Vanchiglia – Sassi – Madonna del Pilone), è ubicato nel comparto territoriale est della Città, parte collinare a levante del fiume Po, e più precisamente in strada dei Calleri n. 8 - 10.

Il contesto urbano circostante è rappresentato da aree parzialmente edificate site ai lati del tracciato viabilistico di corso Chieri e nelle vicinanze dei grandi parchi collinari; il lotto ospitava in passato una struttura ad uso scolastico.

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile è costituito da un terreno di circa mq. 795 sul quale insiste un edificio a due piani, oggi dismesso dall'uso, che ospitava la scuola materna Municipale "Fiorina" di Reaglie.

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 L.U.R.).

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, come si evince dall'allegato tecnico n. 6 al P.R.G. "Boschi e vincolo idrogeologico Parchi regionali" ricade all'interno del vincolo idrogeologico; gli interventi ricadenti all'interno di tali aree sono sottoposti alla preventiva autorizzazione delle autorità competenti in base alla normativa vigente (art. 5 comma 17 N.U.E.A.).

5. VINCOLI IDROGEOMORFOLOGICI

Sotto il profilo idrogeomorfologico l'area in oggetto è classificata nella "CLASSE III" che comprende aree di collina a pericolosità tra media ed elevata; nello specifico l'area ricade:

- in parte nella Sottoclasse IIIa(C), che comprende aree edificate ed inedificate, che sono situate su versanti o alla base di versanti a rischio o ai lati di corsi d'acqua minori; attualmente l'area si presenta libera da costruzioni.

- in parte Sottoclasse IIIb3(C), sulla quale insiste il fabbricato, che comprende aree edificate, che sono situate su versanti o alla base di versanti a rischio.

In particolare le sottoclassi stabiliscono quanto di seguito riportato:

Sottoclasse IIIa(C)

Vi sono stati inseriti gli estesi settori, inedificati o con edificazione sparsa, dei versanti collinari o situati al piede di versanti, che le condizioni di acclività e/o la natura del substrato, hanno fatto ritenere esposti a rischio di instabilità.

L'inserimento è avvenuto per analogia con altre situazioni geologiche e/o morfologiche, nelle quali la documentazione disponibile oppure i rilievi sul terreno o l'analisi delle foto aeree hanno indicato che in passato si sono verificati fenomeni franosi. Il rischio temuto è che le aree possano essere

coinvolte in fenomeni di frana (settori di versante) oppure che vi si possano riversare masse franate (settori situati al piede di versanti).

All'interno di questa sottoclasse il grado di pericolosità può essere sensibilmente diverso.

E' consentita la realizzazione di locali tecnici, cantine, garage di pertinenza delle abitazioni esistenti, previo uno studio che ne attesti la fattibilità e ne precisi le eventuali limitazioni.

Sottoclasse IIIb3(C)

Comprende i settori dei versanti collinari o situati al piede di versanti con caratteristiche analoghe a quelle della sottoclasse IIIa, ma che, a differenza di queste, sono edificati. Anche in questo caso il grado di pericolosità riscontrata è molto variabile.

Ai sensi dell'allegato B alle N.U.E.A. (cap. 3.1.2, commi 30 e 31), ferme restando le prescrizioni del P.R.G. sulle edificazioni ricadenti in questa sottoclasse sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 4 lettere d2) (esclusa la costruzione di piscine) e d3) delle N.U.E.A. e allegato A, punto 5.

E' inoltre consentita la realizzazione di locali tecnici, cantine, garage di pertinenza delle abitazioni esistenti, previo uno studio che ne attesti la fattibilità e ne precisi le eventuali limitazioni.

In linea generale, per entrambe le sottoclassi, qualsiasi intervento, fatto salvo quanto specificato al capitolo 1 comma 9 dell'allegato B alle N.U.E.A., dovrà essere preceduto in ogni caso da uno specifico studio idrogeomorfologico e geotecnico ai sensi del D.M. 11 marzo 1988 e del D.M. 14.1.2008 mirato a definire le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, e dovrà essere in sintonia con quanto previsto dagli articoli 12, 14 e 19 delle Norme di attuazione del P.A.I.

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.

Dalla consultazione della *tavola della conoscenza A – Strategia 1 Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio* dello stesso Piano si evince che l'immobile in oggetto è classificato tra i territori di collina; le norme 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”*, non emergono indicazioni specifiche per l'area.

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. Nella *tavola 3.1 “Sistema del verde e delle aree libere”* l'area in parola è compresa nell'ambito individuato dallo studio regionale per il Piano Paesaggistico della collina torinese normato all'art. 35 delle Norme di Attuazione.

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

L'allegato tecnico del P.R.G. tavola n. 14 ricomprende l'area tra gli immobili vincolati oggetto di notifica Ministeriale tutelati ai sensi della Legge n. 1497 del 20/06/1939, ora D.Lgs n. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio (cfr art. 5, comma 17 N.U.E.A.).

L'immobile non riveste interesse culturale ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 (cfr. nota pervenuta alla Direzione Patrimonio in data 9 novembre 2009 prot. 19489)

8. MOTIVAZIONE DELLA SCELTA PROGETTUALE URBANISTICA

L'immobile, adibito in passato a scuola materna Municipale "Fiorina" di Reaglie, è attualmente dismesso da un anno e si presenta in parte degradato. L'attività scolastica è stata trasferita nella vicina scuola primaria "Reaglie", situata in corso Chieri.

Al fine di valorizzare tale immobile e preservarlo dall'ulteriore degrado dovuto al suo inutilizzo, si propone, quindi, una variante urbanistica che tuteli il carattere naturalistico del luogo e le sue preesistenze verdi, pur consentendo il recupero e il riuso residenziale del fabbricato, variando, pertanto, la destinazione a "Zone a verde privato con preesistenze edilizie parte collinare a levante del fiume Po". Sono comunque fatte salve le ulteriori limitazioni discendenti dalla normativa idrogeomorfologica di cui all'allegato B delle N.U.E.A., sopra richiamate (cfr. punto 5).

9. DESTINAZIONE DI P.R.G. – VARIANTE

La variante prevede di attribuire all'immobile, destinato a Servizi pubblici S, lettera "i", la classificazione a "Zone a verde privato con preesistenze edilizie parte collinare a levante del fiume Po".

Per tale destinazione, l'articolo 17 delle N.U.E.A. di P.R.G. riporta le seguenti prescrizioni:

- “1 Il piano classifica zone a verde privato con preesistenze edilizie l'insieme delle aree caratterizzate dalla presenza di verde e da limitata edificazione.*

- 2 I caratteri naturalistici dei luoghi richiedono interventi mirati alla riqualificazione dell'ambiente e dei manufatti esistenti.*
Le zone a verde privato con preesistenze edilizie sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000.
La destinazione d'uso è residenziale, salvo diverse indicazioni contraddistinte in cartografia da specifiche lettere (v. art. 8).

- 3 L'indice di edificabilità fondiario massimo è di 0,001 mq/mq.*

- 4 Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e ampliamenti a saturazione dell'indice.*

- 5 E' ammesso l'ampliamento dei fabbricati esistenti in misura non superiore a mq 150, oltre le quantità consentite dall'indice fondiario, mediante utilizzo delle capacità edificatorie derivanti dalle aree a verde privato non edificate*

dei fondi contigui.

L'utilizzo di tale capacità edificatoria deve risultare da specifico atto di asservimento, registrato e trascritto, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria.

Per questi interventi devono essere rispettati i parametri edilizi relativi alle aree normative R6 riportati alla Tav. normativa 4.

Per gli edifici di particolare interesse storico e caratterizzanti il tessuto storico vigono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari riportati all'art.26 e descritti nell'allegato A.

- 6 *Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo per autorimesse e relative rampe di accesso e locali tecnici.*

Tutti gli interventi devono essere particolarmente attenti a non alterare l'ambiente circostante; deve essere salvaguardato l'impianto arboreo preesistente.

- 7 *Al fine di tutelare l'attività delle aziende agricole esistenti sono ammessi ampliamenti di attrezzature afferenti alle attività agricole, ai soli soggetti di cui al comma 4 dell'art.25 della L.U.R. e s.m.i.*

Sono fatte salve le eventuali condizioni di inedificabilità dei suoli (v. art. 5).

- 8 *Le zone a verde privato con preesistenze edilizie sono classificate di categoria C secondo il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.*

Il piano si attua attraverso autorizzazione e concessione singola.”

Elenco allegati:

- scheda tecnica di sintesi dell'immobile;
- documentazione fotografica;
- estratto situazione fabbricativa in scala 1:1.000 con individuazione dell'area oggetto di variante;
- 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 10A e 14 (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 10A e 14 (parte), Variante, in scala 1:5.000;
- estratto planimetrico dell'allegato tecnico n. 3 al P.R.G. "Carta di sintesi", Fogli 10A e 14 (parte), - in scala 1:5.000.



Vista aerea dell'area oggetto di variante tratta da <http://it.bing.com/maps/>



Vista da strada dei Calleri



Ingresso principale



Vista dal cortile



Vista dal cortile



Aula



Aula

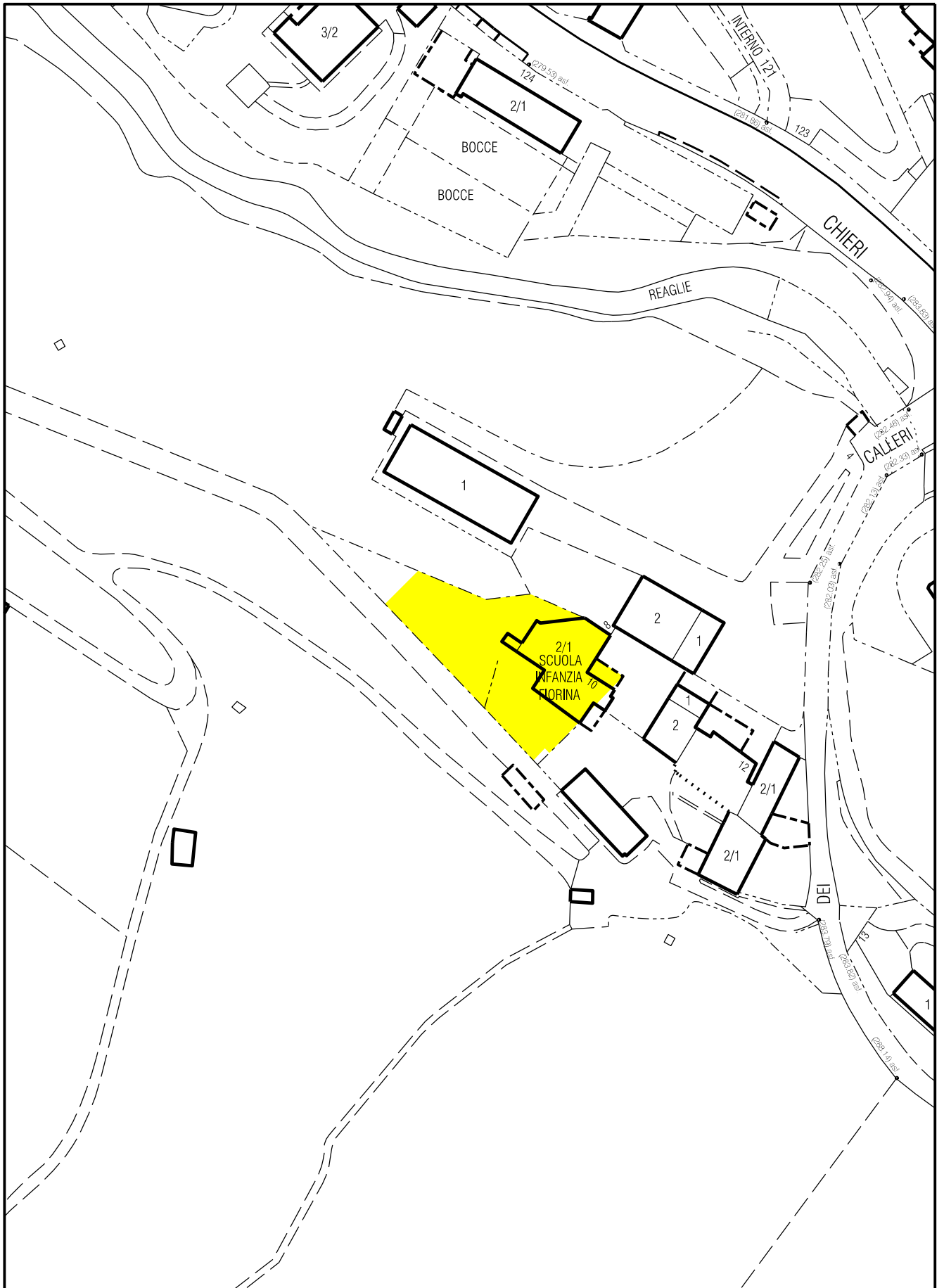


Aula



Aula

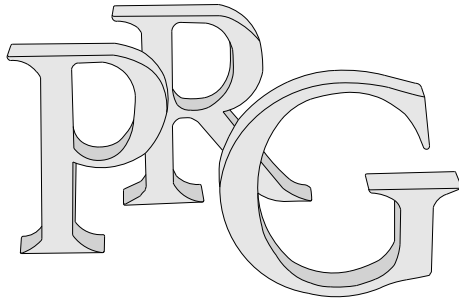
SITUAZIONE FABBRICATIVA



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

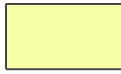
Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 30 giugno 2011.

ESTRATTO



Zone normative

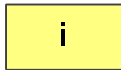


Zone a verde privato con preesistenze edilizie

Aree per Servizi

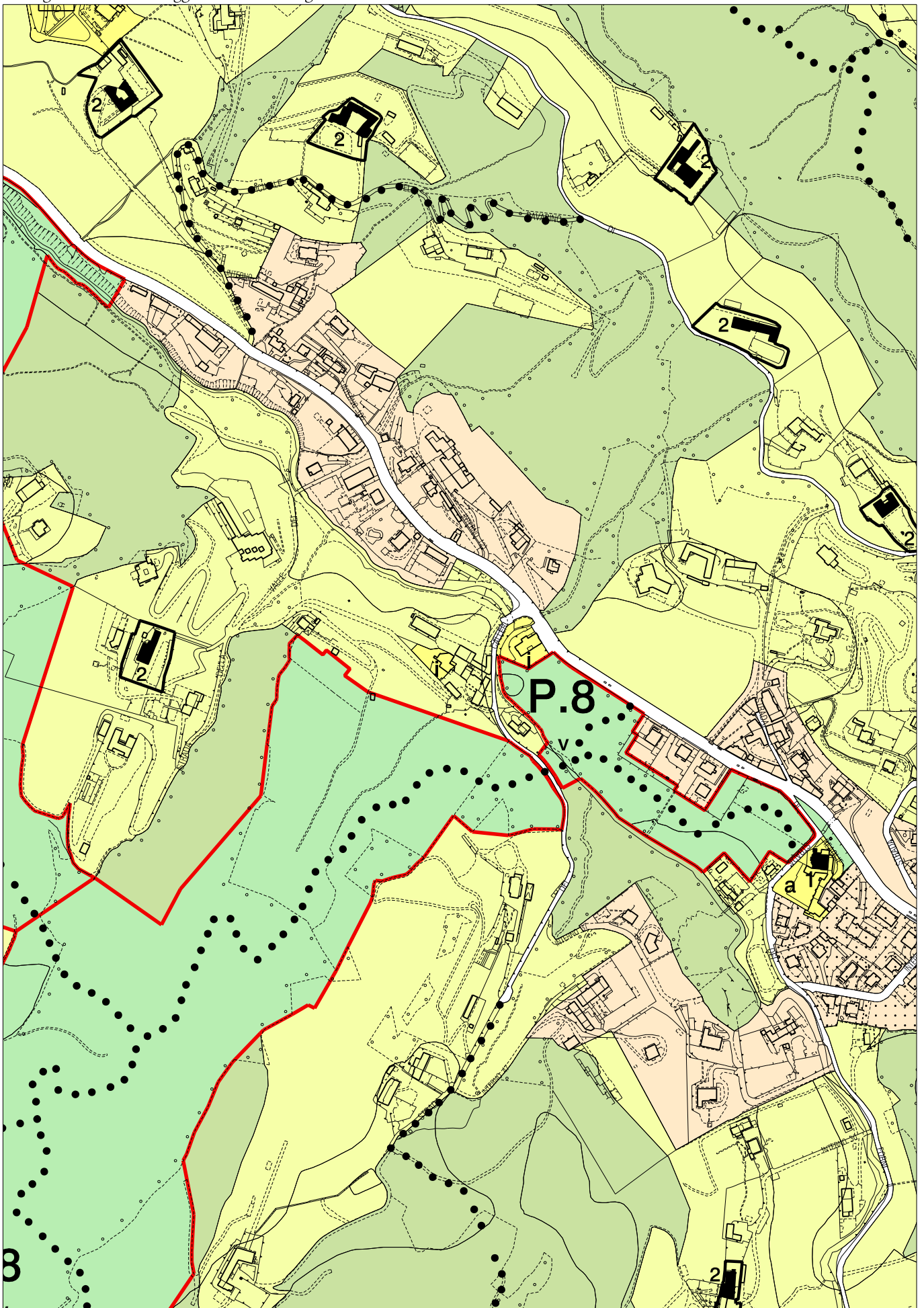
Servizi pubblici S

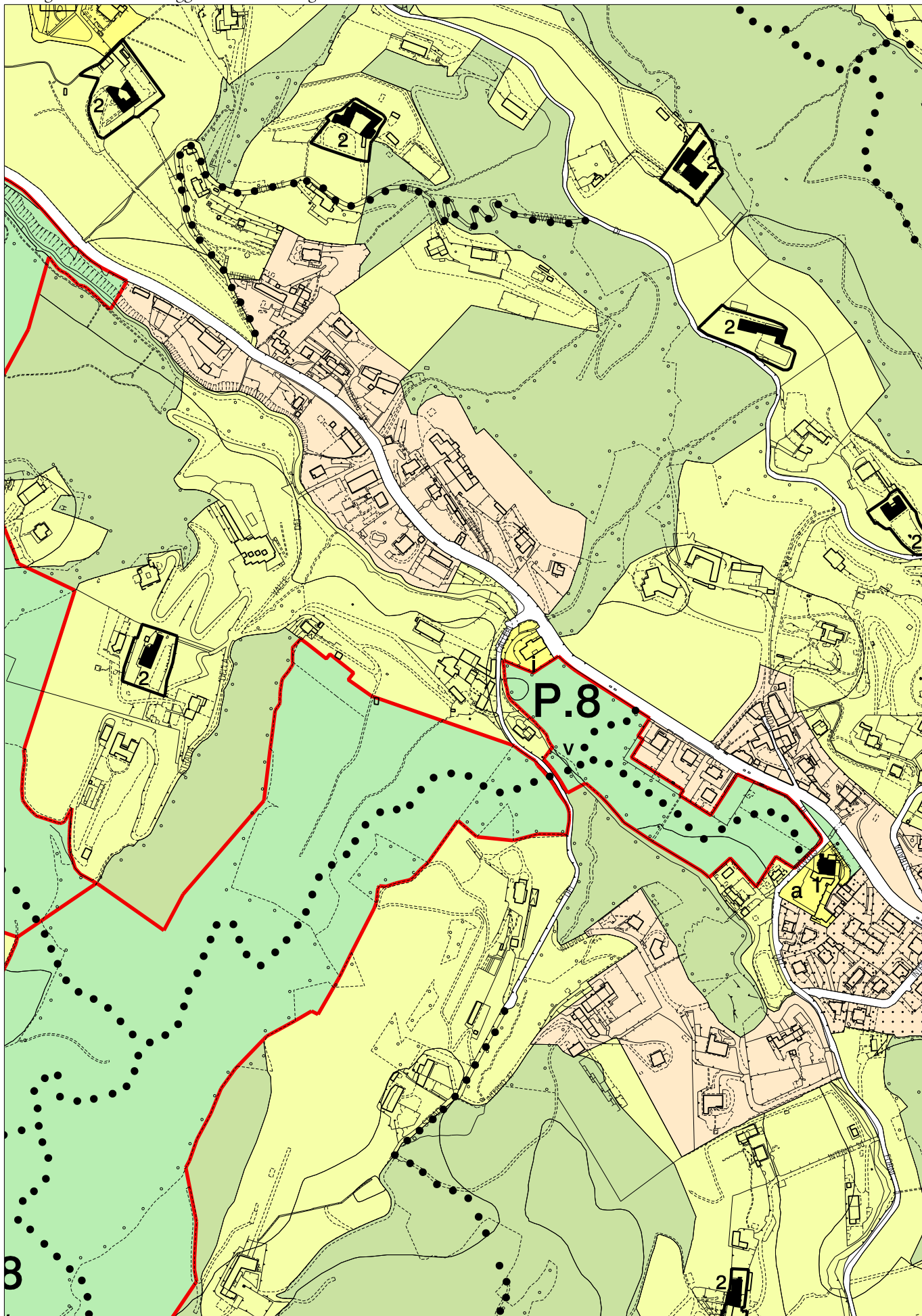
Servizi zonali (art.21 LUR):

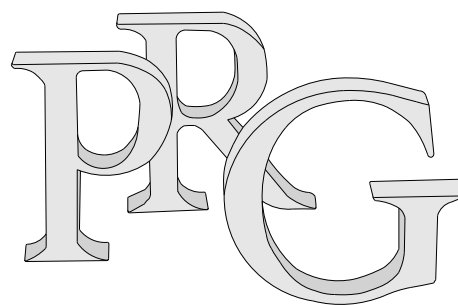


Istruzione inferiore

ESTRATTO







Piano Regolatore Generale

Allegati Tecnici

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

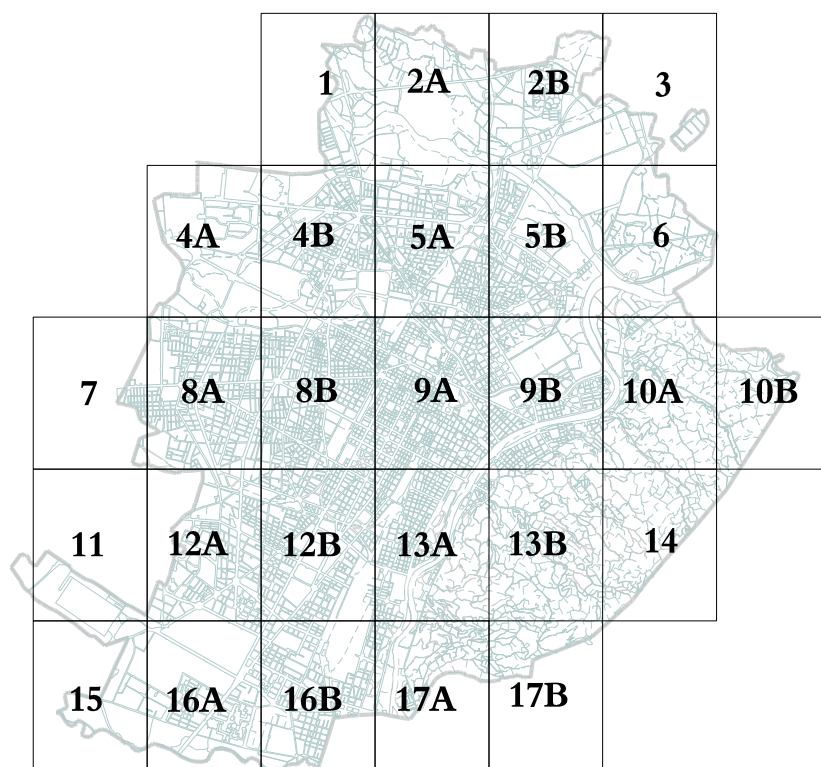
Tavola n. 3

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

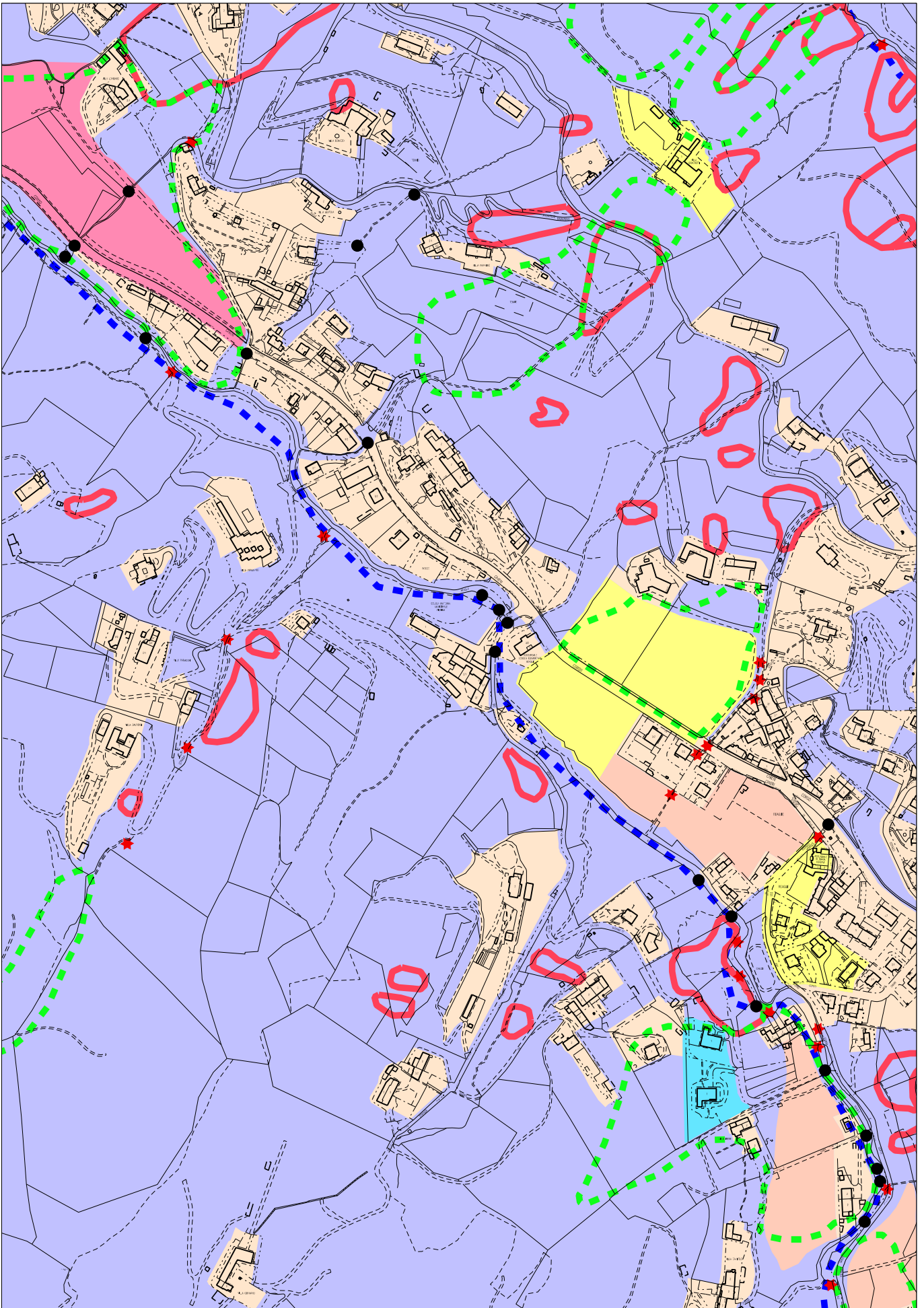
LEGENDA

<i>Parte Piana</i> Classi e sottoclassi	<i>Parte Collinare</i> Classi e sottoclassi
 I (P)	
 II (P)	 III1 (C)
 IIIa (P)	 II2 (C)
 IIIa1 (P)	 III3 (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

<i>Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.</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
<i>Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina</i>	
	

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