



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
AREA URBANISTICA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE
VIA MEUCCIN° 4



VARIANTE N. 303 AL P.R.G.

PIANO DISMISSIONI IMMOBILIARI 2014

b/B fascicolo riguardante l'immobile ubicato in Via Orbetello, n. 113

RESPONSABILE COORDINAMENTO TECNICO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Bruno Tavano



RESPONSABILE TECNICO

Arch. Savino Nesta

COLLABORATORI TECNICI

Geom. Giorgio Assom
Arch. Francesca Meloni
Arch. Gian Mario Siragusa

Torino, dicembre 2014



Immobilе sito in Via Orbetello n. 113

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

L'immobile, sito nella Circoѕcrizione Amministrativa n. 5 (Borgo Vittoria – Madonna di Campagna – Lucento – Vallette), è parte dell'isolato compreso tra via Orbetello, via Enrico Reycend, corso Grosseto e via Giambattista Lulli.

Il contesto urbano circostante è prevalentemente produttivo con la presenza di residenze e di servizi pubblici.

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di variante è costituito da un terreno con soprastante fabbricato ad un piano fuori terra, già adibito a scuola, ora dismessa e in stato di degrado. Nell'area sono presenti alberature ad alto fusto.

La superficie fondiaria è pari a circa mq. 3.157

3. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE – STATO ATTUALE

L'immobile è destinato dal Piano Regolatore Generale vigente a Servizi Pubblici (art. 21 LUR), lettera "a", *Aree per attrezzature di interesse comune* (art. 8, punto 15 delle N.U.E.A.).

4. VINCOLI DI P.R.G.

////

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 segnala la presenza nel lotto adiacente di un canale, per il quale valgono i disposti dell'Allegato B delle N.U.E.A. del P.R.G. e in particolare l'intero capitolo 1.1 "Corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti tombinati: fasce di rispetto e norme di salvaguardia".

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'area in oggetto si colloca all'interno dell'area urbanizzata; gli elaborati, inoltre, non dettano prescrizioni di carattere specifico per l'area 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”, da cui emerge che l’immobile in oggetto è inserito tra gli insediamenti urbani consolidati, all’interno dei “tessuti urbani esterni ai centri” (art. 35 - m.i.3, delle Norme di Attuazione); per tali aree il P.P.R. non dà indicazioni di carattere prescrittivo.

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); dalla lettura di ogni elaborato si evince che l’area in oggetto si colloca all’interno dell’area urbanizzata e che il Piano non detta prescrizioni di carattere specifico sull’immobile stesso.

Ai sensi dell’art. 16 delle N.d.A del PTC2, le aree di influenza dell’immobile in variante sono state classificate quali aree dense; inoltre, il presente provvedimento non comporta consumo di suolo.

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

////

8. MOTIVAZIONE DELLA SCELTA PROGETTUALE URBANISTICA

Si propone di attribuire all’area la destinazione urbanistica mista produttiva “MP”, coerentemente con le caratteristiche del tessuto circostante, escludendo le attività residenziali e consentendo le attività sportive ed i pubblici esercizi, al fine di dare maggior flessibilità agli usi consentiti.

9. DESTINAZIONE DI P.R.G. – VARIANTE

La variante prevede di attribuire all’area dell’ex Istituto scolastico (di mq. 3.157 circa), destinata ad Area per Servizi Pubblici, lettera “a - Aree per attrezzature di interesse comune”, la destinazione ad Area Normativa “MP” con prescrizioni particolari.

Di conseguenza, in calce al comma 45 dell’art. 8, punto 10 delle N.U.E.A., dopo “*Area MP. Isolati o complessi di edifici a destinazione mista produttiva con prescrizioni particolari.*”, sostituire il paragrafo:

“**CORSO ORBASSANO 412**

Area per la quale valgono le destinazioni ed i parametri urbanistici dell’area normativa e della zona di appartenenza.

Gli interventi sono inoltre soggetti alle ulteriori seguenti prescrizioni:

è esclusa la residenza; è ammesso l’insediamento di attività per la pratica sportiva e dei pubblici esercizi.”

con il seguente nuovo paragrafo:

“**CORSO ORBASSANO 412 - VIA ORBETELLO, 113**

Aree per le quali valgono le destinazioni ed i parametri urbanistici dell’area normativa e della zona di appartenenza.

Gli interventi sono inoltre soggetti alle ulteriori seguenti prescrizioni:

è esclusa la residenza; è ammesso l’insediamento di pubblici esercizi e di attività per la pratica sportiva.”

L'area "MP" è normata dall'art. 8, punto 10 delle N.U.E.A. di seguito riportato:

"10 Area MP

42 Isolati o complessi di edifici a destinazione mista produttiva: artigianale, commerciale, e servizi, anche in presenza di residenza.

Sono escluse le attività nocive o moleste.

43 Gli usi consentiti sono: attività commerciali al dettaglio (v. art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C), artigianato di servizio e di produzione (v. art. 3 punti 4A3, 3A1 e 3A2), attività di ricerca, servizi per l'istruzione, culturali, assistenziali, di interesse generale, ecc. (v. art.3 punti 3B, 7 lett. a, i, s e 8).

E' ammessa la permanenza dell'uso residenziale in atto.

In caso di nuove edificazioni le attività complementari quali uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) e la residenza (v. art.3 punto 1A) sono consentite per una quota non superiore al 30% della SLP totale. Sugli edifici mono e bifamiliari sono sempre consentiti ampliamenti una tantum necessari al miglioramento funzionale degli stessi non eccedenti il 20% della S.L.P. legittimamente esistente. Sono consentiti mq 25 anche se eccedono tale percentuale.

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

44bis Ai fini del computo degli standards urbanistici dovuti si individuano le seguenti tipologie di fabbricati:

a) produttivo manifatturiero – tradizionale: fabbricati in cui la S.L.P. si sviluppa per almeno il 75% al piano terra;

b) produttivo avanzato e di servizio alla produzione: fabbricati in cui la dislocazione della S.L.P. non rispetta il limite stabilito per la tipologia a).

44ter Gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) sono subordinati alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 5, della L.U.R., con obbligo del reperimento degli standards urbanistici in misura non inferiore a:

Tipologia a)

- quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R..

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti ad una Superficie Fondiaria convenzionalmente corrispondente alla S.L.P. di nuova realizzazione.

Tipologia b)

- 0,4 mq/mq della S.L.P. in progetto e comunque in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R.

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti alla S.L.P. di nuova realizzazione.

In caso di interventi di cui all'art. 4 lett. g), i) la monetizzazione prevista all'art. 6 comma 9 delle N.U.E.A. è limitata al 50% del relativo fabbisogno di aree a servizi.

45 E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra o sottosuolo.

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) dovrà essere garantita una dotazione minima di parcheggi privati non inferiore a 0,5 mq/mq della S.L.P. in progetto o di nuova realizzazione."

IPOTESI TEORICA DI TRASFORMAZIONE DELL' AREA:

La superficie territoriale stimata* è pari a circa mq 3.157.

L'Indice territoriale è pari a 1,00 mq/mq.

La superficie lorda di pavimento (S.L.P.) massima generata dall'ambito è pari a circa mq 3.157.

* 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 4B e 5A (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 4B e 5A (parte), Variante, in scala 1:5.000;
- estratto del volume I delle N.U.E.A.: art. 8, punto 10, STATO ATTUALE;
- estratto del volume I delle N.U.E.A.: art. 8, punto 10, VARIANTE.

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



Vista aerea imm.le in via Orbetello 113



Vista imm.le lato via Orbetello

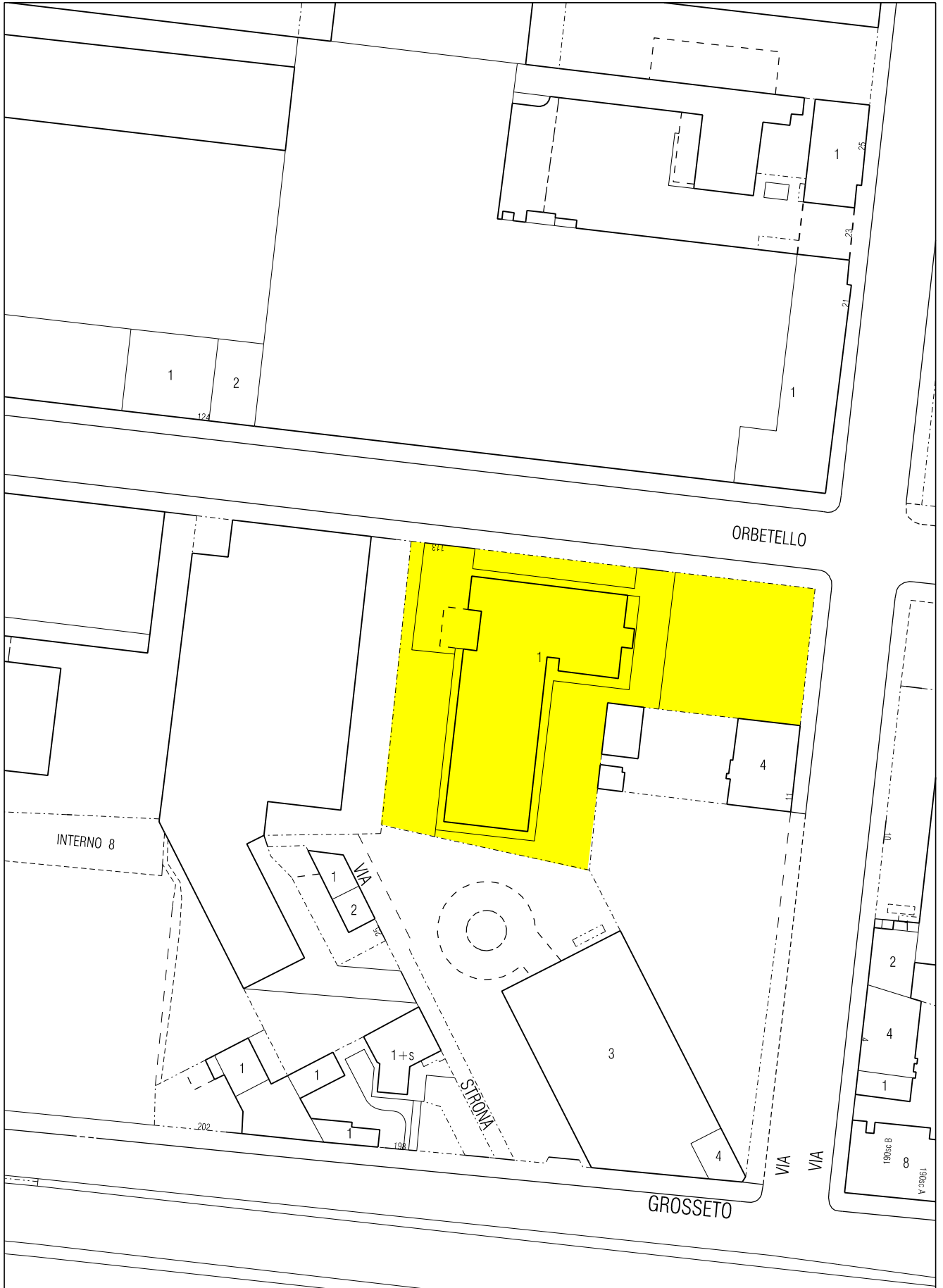


Vista imm.le lato via Reycend



Vista imm.le lato via Orbetello

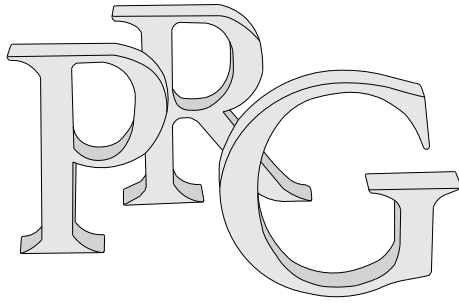
SITUAZIONE FABBRICATIVA



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 28 Febbraio 2014.

ESTRATTO

Zone normative

..... Zone urbane consolidate residenziali miste:

1.00 1,00 mq SLP/mq SF

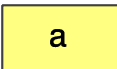
Aree normative

 Misto MP

Aree per Servizi

Servizi pubblici S

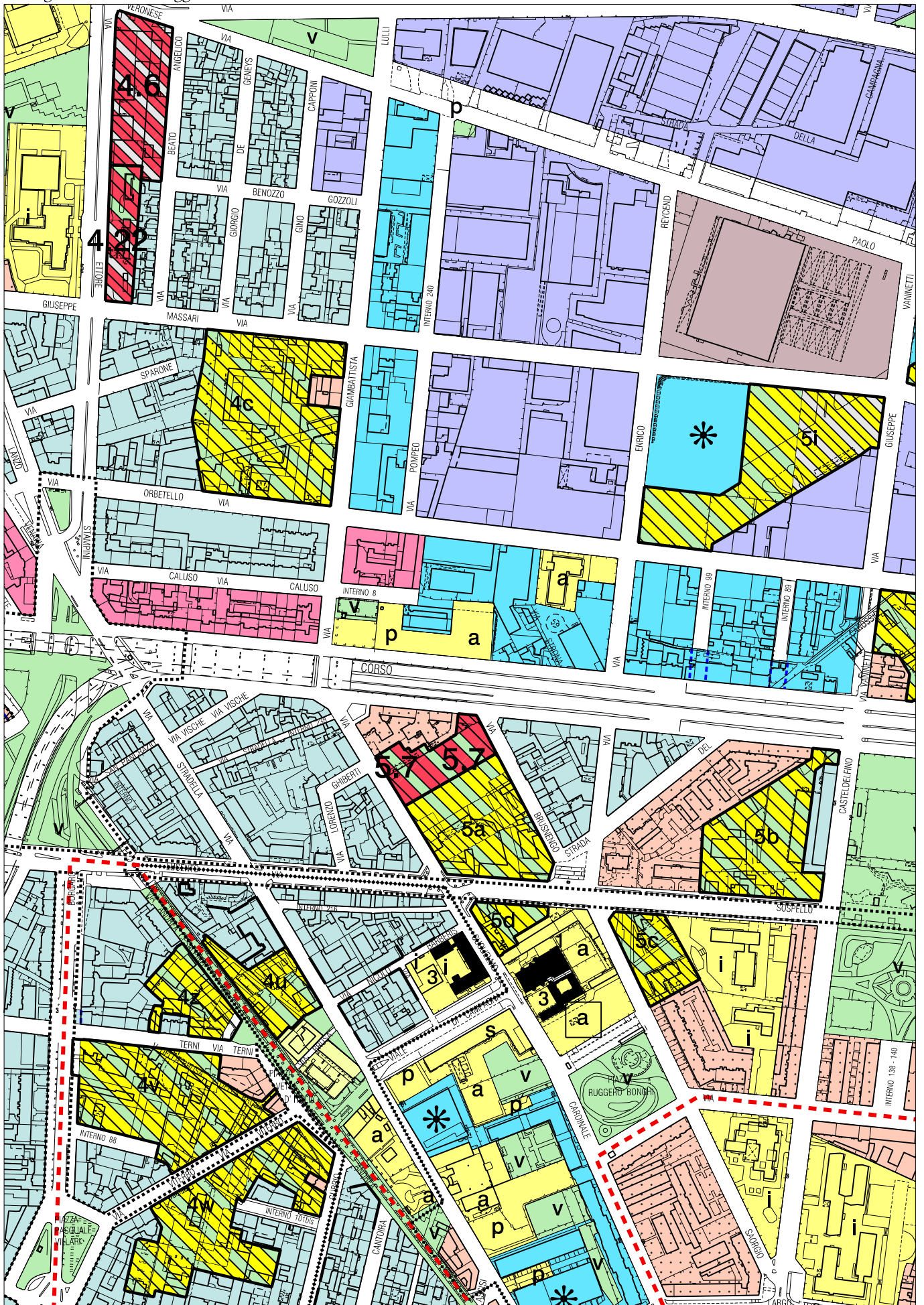
Servizi zonali (art.21 LUR):

 Attrezzature di interesse comune

Altre prescrizioni

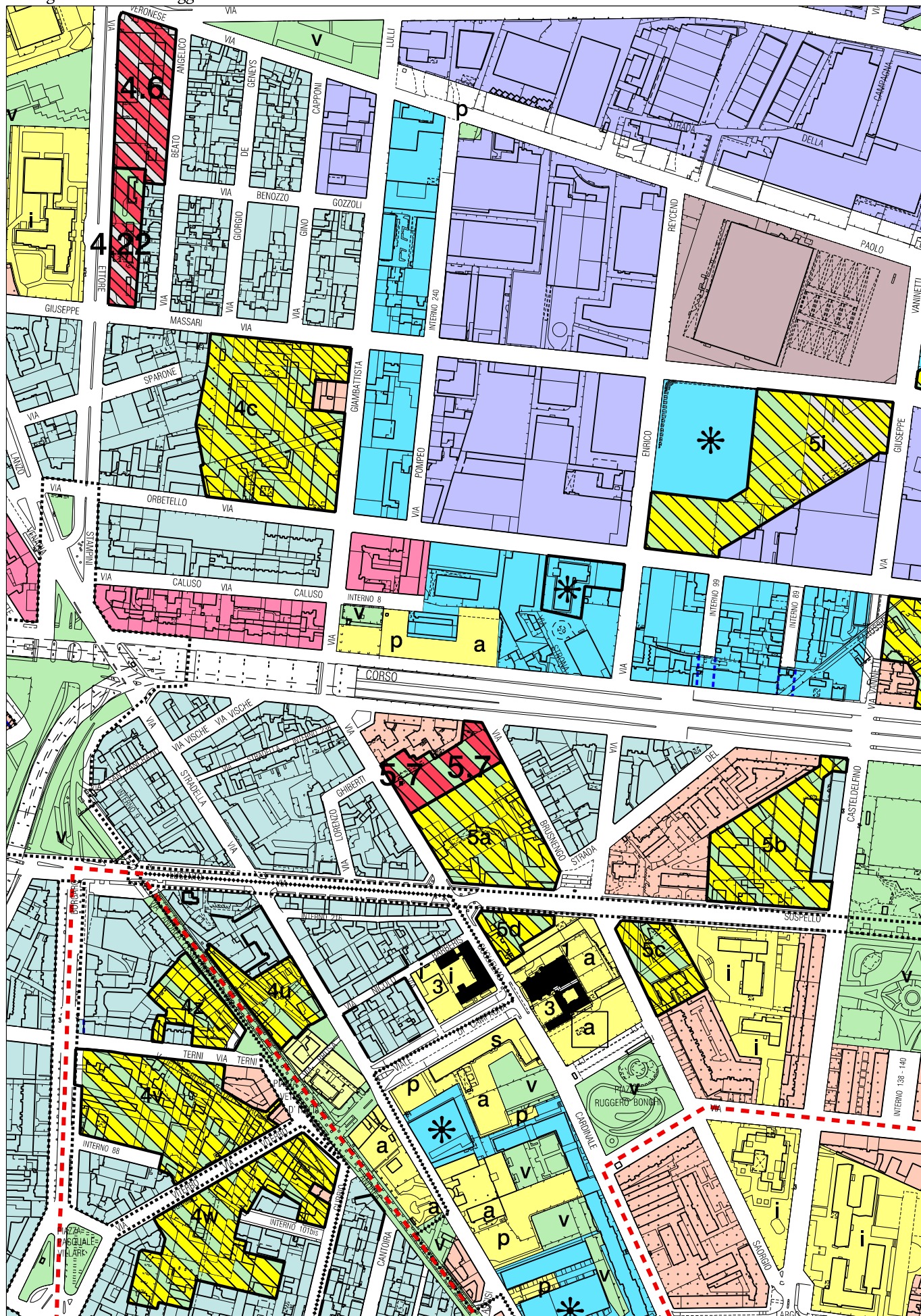
———— Dividente

ESTRATTO



Estratto TAVOLA 1, fogli 4B e 5A (parte) del P.R.G.

STATO ATTUALE



Estratto TAVOLA 1, fogli 4B e 5A (parte) del P.R.G.

VARIANTE

VARIANTE AL P.R.G. N. 303
PIANO DISMISSIONI 2014

ESTRATTO DELLE
NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
FASCICOLO I

ARTICOLO 8 – AREE NORMATIVE:
CLASSIFICAZIONE E DESTINAZIONI D'USO
PUNTO 10 AREA MP

STATO ATTUALE

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

omissis

10 Area MP

42 Isolati o complessi di edifici a destinazione mista produttiva: artigianale, commerciale, e servizi, anche in presenza di residenza.

Sono escluse le attività nocive o moleste.

43 Gli usi consentiti sono: attività commerciali al dettaglio (v. art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C), artigianato di servizio e di produzione (v. art. 3 punti 4A3, 3A1 e 3A2), attività di ricerca, servizi per l'istruzione, culturali, assistenziali, di interesse generale, ecc. (v. art.3 punti 3B, 7 lett. a, i, s e 8).

E' ammessa la permanenza dell'uso residenziale in atto.

In caso di nuove edificazioni le attività complementari quali studi professionali, agenzie bancarie, ecc. (v. art.3 punto 5A) e la residenza (v. art.3 punto 1A) sono consentite per una quota non superiore al 30% della SLP totale. Sugli edifici mono e bifamiliari sono sempre consentiti ampliamenti a tantum necessari al miglioramento funzionale degli stessi non eccedenti il 20% della S.L.P. legittimamente esistente. Sono consentiti mq 25 anche se eccedono tale percentuale.

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

44bis Ai fini del computo degli standards urbanistici dovuti si individuano le seguenti tipologie di fabbricati:

a) produttivo manifatturiero – tradizionale: fabbricati in cui la S.L.P. si sviluppa per almeno il 75% al piano terra;

b) produttivo avanzato e di servizio alla produzione: fabbricati in cui la dislocazione della S.L.P. non rispetta il limite stabilito per la tipologia a).

44ter Gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) sono subordinati alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 5, della L.U.R., con obbligo del reperimento degli standards urbanistici in misura non inferiore a:

Tipologia a)

- quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R..

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A.

gli standards urbanistici si intendono riferiti ad una Superficie Fondiaria convenzionalmente corrispondente alla S.L.P. di nuova realizzazione.

Tipologia b)

- 0,4 mq/mq della S.L.P. in progetto e comunque in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R.

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti alla S.L.P. di nuova realizzazione.

In caso di interventi di cui all'art. 4 lett. g), i) la monetizzazione prevista all'art. 6 comma 9 delle N.U.E.A. è limitata al 50% del relativo fabbisogno di aree a servizi.

- 45 E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra o sottosuolo.

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) dovrà essere garantita una dotazione minima di parcheggi privati non inferiore a 0,5 mq/mq della S.L.P. in progetto o di nuova realizzazione.

Area MP. Isolati o complessi di edifici a destinazione mista produttiva con prescrizioni particolari.

CORSO ORBASSANO 412

Area per la quale valgono le destinazioni ed i parametri urbanistici dell'area normativa e della zona di appartenenza.

Gli interventi sono inoltre soggetti alle ulteriori seguenti prescrizioni:

è esclusa la residenza; è ammesso l'insediamento di attività per la pratica sportiva e dei pubblici esercizi.

45bis Area MPI

L'area MPI è caratterizzata dalla presenza di attività produttive e artigianali compatibili con la residenza.

I parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di computo degli standards urbanistici sono quelli dell'Area Normativa MP.

Gli usi consentiti sono: attività residenziali, attività artigianali e l'artigianato di servizio e di produzione di cui all'art. 3 punti 3A1, 3B e 4A3, 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 di servizi per l'istruzione, culturali, assistenziali, di interesse generale, ecc. di cui all'art. 3 punti 7 lett. a, i, s e attività di ricerca di cui all'art. 3 punto 8.

[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 14/02/2011

VARIANTE AL P.R.G. N. 303
PIANO DISMISSIONI 2014

ESTRATTO DELLE
NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
FASCICOLO I

ARTICOLO 8 – AREE NORMATIVE:
CLASSIFICAZIONE E DESTINAZIONI D'USO
PUNTO 10 AREA MP

VARIANTE

Modificazioni introdotte dalla variante: A,b,c,d
Testo annullato dalla variante: A,b,c,d

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

omissis

10 Area MP

- 42 Isolati o complessi di edifici a destinazione mista produttiva: artigianale, commerciale, e servizi, anche in presenza di residenza.
Sono escluse le attività nocive o moleste.
- 43 Gli usi consentiti sono: attività commerciali al dettaglio (v. art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C), artigianato di servizio e di produzione (v. art. 3 punti 4A3, 3A1 e 3A2), attività di ricerca, servizi per l'istruzione, culturali, assistenziali, di interesse generale, ecc. (v. art.3 punti 3B, 7 lett. a, i, s e 8).
E' ammessa la permanenza dell'uso residenziale in atto.
In caso di nuove edificazioni le attività complementari quali studi professionali, agenzie bancarie, ecc. (v. art.3 punto 5A) e la residenza (v. art.3 punto 1A) sono consentite per una quota non superiore al 30% della SLP totale. Sugli edifici mono e bifamiliari sono sempre consentiti ampliamenti a tantum necessari al miglioramento funzionale degli stessi non eccedenti il 20% della S.L.P. legittimamente esistente. Sono consentiti mq 25 anche se eccedono tale percentuale.
- 44 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona di appartenenza.
- 44bis Ai fini del computo degli standards urbanistici dovuti si individuano le seguenti tipologie di fabbricati:
- a) produttivo manifatturiero – tradizionale: fabbricati in cui la S.L.P. si sviluppa per almeno il 75% al piano terra;
 - b) produttivo avanzato e di servizio alla produzione: fabbricati in cui la dislocazione della S.L.P. non rispetta il limite stabilito per la tipologia a).
- 44ter Gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) sono subordinati alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 5, della L.U.R., con obbligo del reperimento degli standards urbanistici in misura non inferiore a:

Tipologia a)

- quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R..
Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A.

gli standards urbanistici si intendono riferiti ad una Superficie Fondiaria convenzionalmente corrispondente alla S.L.P. di nuova realizzazione.

Tipologia b)

- 0,4 mq/mq della S.L.P. in progetto e comunque in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R.

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti alla S.L.P. di nuova realizzazione.

In caso di interventi di cui all'art. 4 lett. g), i) la monetizzazione prevista all'art. 6 comma 9 delle N.U.E.A. è limitata al 50% del relativo fabbisogno di aree a servizi.

- 45 E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra o sottosuolo.

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) dovrà essere garantita una dotazione minima di parcheggi privati non inferiore a 0,5 mq/mq della S.L.P. in progetto o di nuova realizzazione.

Area MP. Isolati o complessi di edifici a destinazione mista produttiva con prescrizioni particolari.

CORSO ORBASSANO 412

~~Area per la quale valgono le destinazioni ed i parametri urbanistici dell'area normativa e della zona di appartenenza.~~

~~Gli interventi sono inoltre soggetti alle ulteriori seguenti prescrizioni:~~

~~è esclusa la residenza; è ammesso l'insediamento di attività per la pratica sportiva e dei pubblici esercizi.~~

CORSO ORBASSANO 412 - VIA ORBETELLO, 113

Aree per le quali valgono le destinazioni ed i parametri urbanistici dell'area normativa e della zona di appartenenza.

Gli interventi sono inoltre soggetti alle ulteriori seguenti prescrizioni:

è esclusa la residenza; è ammesso l'insediamento di pubblici esercizi e di attività per la pratica sportiva.

45bis Area MPI

L'area MPI è caratterizzata dalla presenza di attività produttive e artigianali compatibili con la residenza.

I parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di computo degli standards urbanistici sono quelli dell'Area Normativa

MP.

Gli usi consentiti sono: attività residenziali, attività artigianali e l'artigianato di servizio e di produzione di cui all'art. 3 punti 3A1, 3B e 4A3, 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 di servizi per l'istruzione, culturali, assistenziali, di interesse generale, ecc. di cui all'art. 3 punti 7 lett. a, i, s e attività di ricerca di cui all'art. 3 punto 8.

[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 14/02/2011

omissis