

o Studio Amirante Architetti Associati - Lungopo Cadorna 1 - 10124 Torino o
 tel. 011-8170606 - fax 011-8121808 - partita iva 07126700017
 amirantestudio@gmail.com www.studioamirante.it



Oggetto: Area sita in Torino, via Monte Ortigara angolo via Marsigli .

Richiesta di Permesso a Costruire in deroga per edificio commerciale, ai sensi di quanto disposto dalla Legge 12 luglio 2011, n° 106.

Relazione relativa alla compatibilità dell'intervento proposto con la Legge 12 luglio 2011, n° 106.

Inquadramento territoriale.

L'area in oggetto, facente parte della Circoscrizione n° 3 – San Paolo, Cenisia, Pozzo Strada, Cit Turin, è collocata all'interno di un ambito a forma triangolare delimitata dai corsi Monte Cucco, Peschiera e Brunelleschi.

Il vigente Piano Regolatore Generale destina l'area a "Servizi Pubblici" e più precisamente a "Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport".

Risulta tuttavia attualmente occupata da una pluralità di fabbricati destinati ad officina autoriparazioni intestata alla soc. Autala, in via di dismissione.

Tale destinazione a carattere artigianale è presente in loco, sia pur con fruitori diversi, da oltre sessant'anni e pertanto da epoca antecedente all'approvazione dello strumento urbanistico generale vigente.

Le aree all'intorno sono destinate in larga parte anch'esse a Pubblici Servizi, mentre, in corona più ampia, l'area è circondata da insediamenti molto intensivi a carattere residenziale di costruzione relativamente recente.

All'interno dell'ambito gli interventi più importanti sono: l'ospedale Nuovo Martini in via Tofane, il supermercato alimentare Carrefour in corso Monte Cucco e la pluralità di aree a destinazione pubblica site in posizione centrale, tra le quali le più significative sono gli impianti sportivi all'aperto, prevalentemente per il gioco del pallone, localizzati nell'intero isolato compreso tra le vie Marsigli, Carriera, Sagra di San Michele e Monte Ortigara, utilizzati saltuariamente, e, oltre ancora, quello lungo la via Monte Ortigara, la piscina Trecate con palestre annesse, in via Vasile, e l'edificio della Circoscrizione, con la biblioteca civica Luigi Carluccio, attualmente solo in piccola parte operativo, in via Monte Ortigara e quello delle Poste in via Fattori, oltre alla scuola media Perotti e quella per l'infanzia C.

Andersen; tra le aree e gli edifici a destinazione pubblica compresi nell'ambito si ricordano ancora l'area destinata a bocciofila in via Marsigli, la scuola per l'infanzia Fattori nella via omonima e il complesso della Parrocchia della Natività di Maria Vergine nell'isolato compreso tra le vie Bardonecchia, Fattori e Marsigli.

In conclusione l'ambito, all'interno del quale è collocata l'area per la quale si intende proporre la trasformazione, risulta caratterizzato da una pluralità di servizi, prevalentemente pubblici, non tutti adeguatamente utilizzati.

2) - La compatibilità dell'intervento proposto con la Legge 12 luglio 2011, n° 106.

Viene richiesto, sull'area in oggetto, Permesso a Costruire in Deroga, così come previsto dal Decreto Legge 13 maggio 2011 n° 70 convertito con Legge 12 luglio 2011 n° 106.

Tale normativa, come è noto, ha la finalità " *di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere ed agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione*"

La circolare del Presidente della Giunta Regionale 09/05/2012 n° 7UOL ha esplicitato tali norme specificando che per "razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" si devono intendere "gli interventi volti a valorizzare l'uso, adeguandolo alle mutate esigenze funzionali, sia in termini edilizi che di destinazione d'uso" e che per "riqualificazione di aree urbane degradate" si devono intendere "gli interventi volti a porre rimedio, anche attraverso forme di sostituzione edilizia e di rinnovo urbano, a situazione degradate o di bassa qualità sotto il profilo urbanistico od edilizio, o sotto il profilo sociale ed economico".

Nel caso in oggetto l'intervento proposto richiama ambedue le condizioni previste dalla Legge; trattasi infatti di intervento di "razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" in quanto gli edifici esistenti rappresentano una realtà industriale non più attuale sia dal punto di vista funzionale che da quello edilizio, mentre gli interventi proposti si adeguano alle mutate esigenze, sia in termini edilizi che di destinazione d'uso"; trattasi inoltre di "intervento finalizzato a promuovere e ad agevolare la riqualificazione di un'area urbana degradata con presenza di edifici a destinazione non residenziale dismessi", in quanto attualmente l'area è totalmente avulsa dal contesto di residenze e di servizi esistente all'intorno e determina, anche fisicamente, un impenetrabile ostacolo a qualsiasi ipotesi di riqualificazione

urbana che, per sua stessa definizione, non può essere organizzata altrimenti che in una pluralità di funzioni che nel loro rapporto sinergico siano in grado di ricucire il tessuto esistente all'intorno, così come peraltro previsto nella ipotesi progettuale oggetto della richiesta di permesso a costruire in deroga.

L'area sulla quale è previsto l'intervento in oggetto risulta attualmente occupata da una pluralità di costruzioni adibite al ricovero e alla manutenzione di autoveicoli, ad uffici e ad abitazione. L'attività di autofficina risulta recentemente conclusa.

Gli edifici costituenti il complesso risultano tutti regolarmente dotati di titolo abilitativo.

La qualità edilizia dei manufatti è, per la massima parte, di livello medio, essendo stati negli anni recenti oggetto di ristrutturazioni; risultano peraltro quote minoritarie del complesso in condizioni che richiedono interventi manutentivi anche consistenti.

L'area di pertinenza è totalmente recintata sia verso le vie Marsigli e Monte Ortigara, che verso le aree contermini adibite a servizi pubblici e a residenza.

L'attività di officina meccanica che vi si svolge risulta oggettivamente estranea ad un contesto che individua prevalentemente spazi di servizio.

Peraltro tale complesso artigianale preesiste a tutte le costruzioni e alle trasformazioni all'intorno in quanto risulta uno dei pochi residui di attività industriali/artigianali presenti anteriormente allo sviluppo residenziale conseguente all'immigrazione in Torino dei primi decenni del secondo dopoguerra.

L'intervento che si propone e che intende conservare e riordinare la costruzione a due piani già ora adibita ad uffici e residenza, demolire tutti gli altri edifici e insediare un supermercato misto con una superficie di vendita limitata a 1.600 metri quadrati (M-SAM3), potrebbe consentire una consistente riduzione dell'edificato sull'area e un incremento dei servizi pubblici derivante dalle cessioni di aree individuate in sede di rilascio di Permesso di Costruire in deroga.

L'intervento consentirebbe inoltre la sostituzione di una attività artigianale residuale, e che potrebbe essere conservata per tempi indefiniti, con un servizio alla residenza attualmente estremamente carente all'intorno; tale opportunità creerebbe condizioni di miglioramento della qualità ambientale e una maggior integrazione del tessuto esistente.

Pare opportuno infine ricordare che il contesto urbano all'intorno presenta una fortissima concentrazione di aree verdi esistenti in un ambito più vasto prevalentemente residenziale, come la vicinissima area a verde attrezzato realizzata pochi anni fa nel contesto della Zona Urbana di Trasformazione di

via Rosalba Carriera, distante pochi metri dall'area interessata dall'intervento.

In tal senso sembra infatti più funzionale al contesto una dotazione di servizi alla residenza che la realizzazione di un ulteriore spazio a verde; l'intervento commerciale proposto viene inteso pertanto come naturale complemento alla destinazione residenziale all'intorno, in evidente compatibilità sia funzionale che fisica.

Torino, 9 ottobre 2017

La Proprietà

Antonio Lusetti

Il Progettista

Alessandro Amirante



CITTA' DI TORINO
2017-15-100/11
10 OTT 2017
SPORTELLO UNICO
EDILIZIA PRIVATA