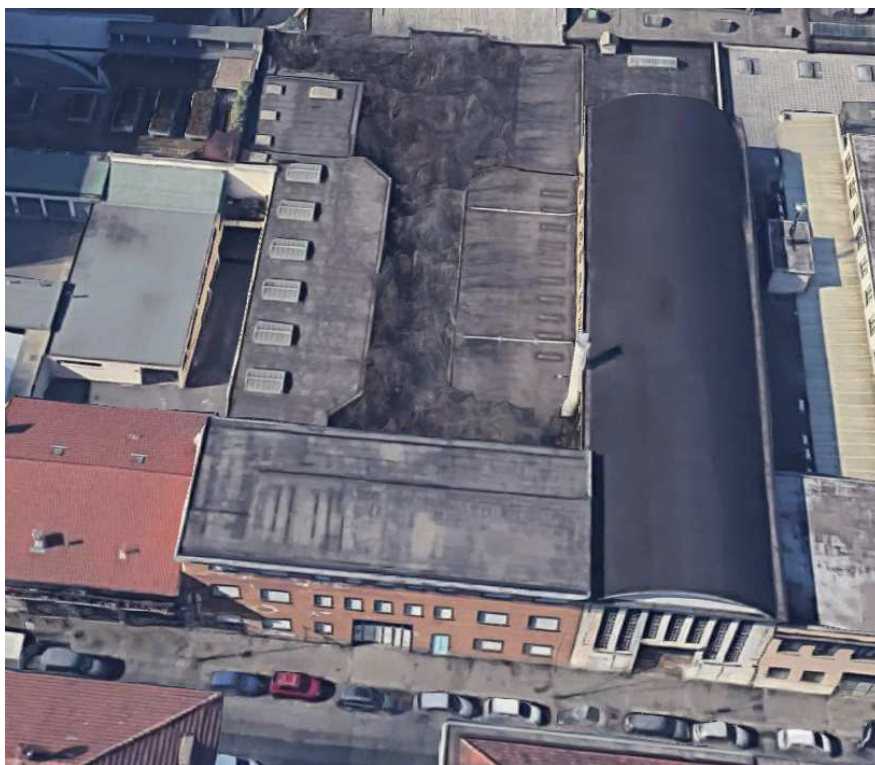




CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO PIANIFICAZIONI ESECUTIVE
VIA MEUCCI N°4



VARIAZIONE AL P.R.G. – FASCICOLO ILLUSTRATIVO
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 12, LETTERA G) DELLA L.U.R.)

IMMOBILI SITI IN
VIA CAPELLI, 85-87
Circoscrizione Amministrativa n. 4 (San Donato – Campidoglio – Parella)

**IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA**

Arch. Emanuela Canevaro
(documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 e ss.
del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

**LA RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DIRIGENTE SERVIZIO PIANIFICAZIONI ESECUTIVE**

Arch. Maria Antonietta Moscardello
(documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 e ss.
del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE TECNICO

Arch. Savino Nesta

I COLLABORATORI TECNICI

Arch. Mauro Caser
Arch. Francesca Meloni

IL COLLABORATORE GRAFICO

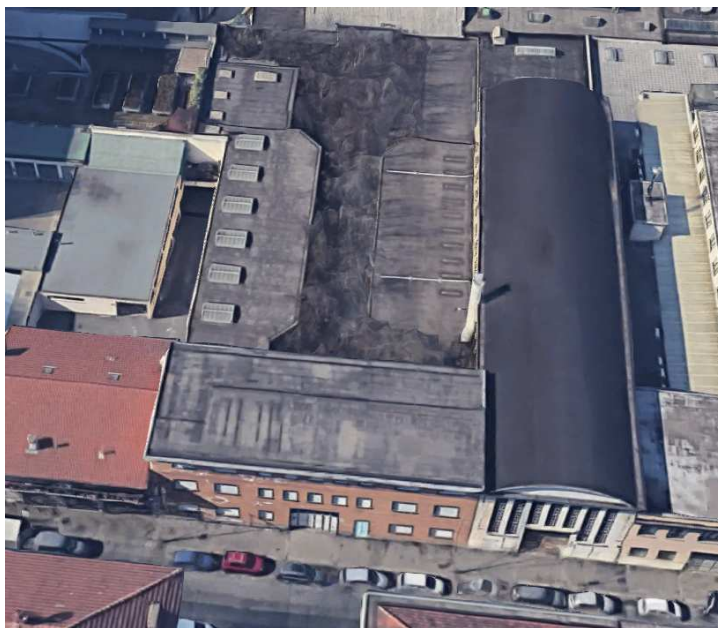
Geom. Pierfranco Rossin

Torino, gennaio 2025

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Gli immobili oggetto del presente provvedimento sono siti in via Carlo Capelli nn. 85-87, nella Circoscrizione Amministrativa n. 4 (San Donato – Campidoglio – Parella), compresi nell'isolato tra via Carlo Capelli, via Nicomede Bianchi, Piazza Tommaso Campanella e via Giovanni Servais.

L'isolato rientra in un compendio urbano misto con presenza di residenze e attività commerciali e artigianali.



Immobile sito in via Capelli n. 85

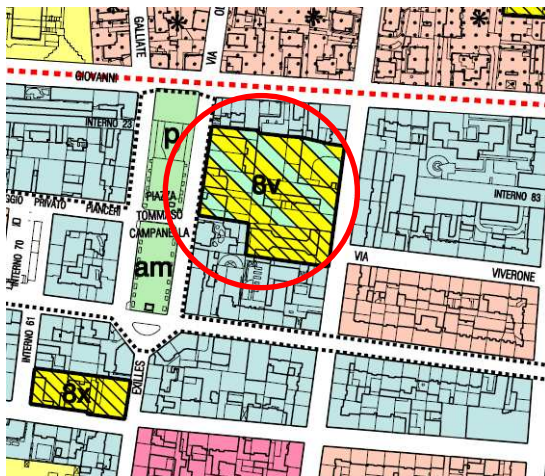
Immobile sito in via Capelli n. 87

L'immobile di via Capelli n. 85 è costituito da fabbricati originariamente adibiti ad attività produttiva/artigianale, oggi dismessi e in mediocri condizioni di manutenzione; l'attività produttiva si svolgeva anche nel limitrofo immobile di via Capelli n. 87, ad oggi sottoutilizzato e adibito a magazzino.

Il P.R.G. del 1995 destinava tali immobili ad Area da Trasformare per Servizi (ATS), ambito 8v “Campanella”, nella quale erano compresi anche altri 5 lotti: quattro di diverse proprietà private e uno della Città di Torino. Successivamente, considerata l’impossibilità di realizzare l’ATS, caratterizzata dalla presenza di un tessuto edificato molto fitto, destinato ad attività produttive/artigianali e sulla base dell’istanza presentata dalle proprietà private, l’Amministrazione ha approvato la variante parziale n. 231 al P.R.G. con deliberazione n. 40 del 25/05/2015 (n. mecc. 2014 07114/009).

Tale provvedimento ha previsto:

- la modifica della destinazione urbanistica di gran parte dell’ambito 8v “Campanella” da ATS verso l’area mista prevalentemente residenziale “M1”;
- la modifica dell’immobile di via Capelli n. 85 da ATS verso l’area mista prevalentemente residenziale “M1 con prescrizioni particolari”;
- la modifica dell’immobile di via Capelli n. 87 da ATS a Servizi pubblici S, lettera “a - attrezzature di interesse comune”, con la previsione di cessione gratuita alla Città per la realizzazione della biblioteca/sala di lettura della Circoscrizione n. 4.



Estratto della Tav. n. 1 PRG 1995, foglio 8A (parte)



Estratto della Tav. n. 1 PRG Variante n. 231, foglio 8A (parte)

In relazione alla valorizzazione delle aree private conseguente alla modifica normativa erano stati formulati accordi relativi ad oneri privati aggiuntivi, formalizzati con specifici atti di impegno unilaterali d’obbligo redatti dalle cinque proprietà private. In particolare, la valorizzazione per l’immobile in M1 con prescrizioni particolari doveva essere corrisposta tramite la cessione gratuita dell’immobile di via Capelli n. 87 (della medesima proprietà), di circa mq 670, nelle condizioni in cui si trovava.

La cessione dell’immobile era stata concordata entro un anno dall’approvazione della variante e comunque prima della richiesta del titolo abilitativo edilizio.

Per quanto concerne la cessione gratuita dell’immobile da destinare a biblioteca, era stato espresso parere favorevole da parte del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali (prot. n. 5310

del 15/10/2013) e l'atto d'obbligo relativo, sottoscritto in data 03/07/2014, era stato condiviso con il Servizio Edifici per la Cultura e con il Servizio Edilizia Privata. La Circoscrizione n. 4 aveva più volte sollecitato l'approvazione del provvedimento per procedere alla realizzazione della futura biblioteca e si erano svolte le attività per la Valutazione di Impatto Economico (V.I.E.), a cura degli Uffici interessati (Edifici per la Cultura, Biblioteche, Edifici Municipali, Circoscrizione 4).

Il 25 maggio 2015 a seguito della sottoscrizione degli Atti d'obbligo da parte dei proprietari e del parere favorevole dell'Ambiente e della Commissione VIE, è stata approvata la variante n. 231 al PRG.

Successivamente, la Direzione Servizi Tecnici per l'Edilizia Pubblica - Servizio Edilizia per la Cultura con nota prot. n. 9061 del 20/06/2016, informava la Direzione Territorio e Ambiente che *nuove riflessioni ed urgenze espresse dalla Circoscrizione IV, in accordo con la Direzione Cultura, Educazione e Gioventù, avevano portato all'individuazione di una sede alternativa più idonea per la biblioteca civica della Circoscrizione, attraverso la sistemazione degli spazi disponibili al piano terra dell'edificio comunale di via Zumaglia*. Nella stessa nota non veniva negata la possibilità di utilizzare l'immobile per servizi pubblici di interesse circoscrizionale, segnalando, però, che gli uffici tecnici non disponevano *di fondi utilizzabili per una presa in carico dell'immobile e per il mantenimento in sicurezza dello stesso, richiedendo di modificare i termini della presa in carico, su richiesta della Città, entro 24 mesi dalla sottoscrizione dell'atto*; veniva richiesta a tal fine la sostituzione nell'atto d'obbligo della dizione *“biblioteca comunale”* con *“servizi pubblici di interesse circoscrizionale”*.

Per consentire ai competenti Servizi della Città l'individuazione di una diversa destinazione dell'immobile stesso, veniva richiesta alla proprietà privata una proroga di due anni per il perfezionamento dell'atto di cessione dell'immobile e venivano effettuati sopralluoghi in collaborazione con la Direzione Servizi Tecnici per l'Edilizia Pubblica, la Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde e la Direzione di Staff Controllo Strategico e Direzionale, Facility e Appalti, per valutare le condizioni dell'immobile per la futura acquisizione al Patrimonio della Città.

Successivamente ai sopralluoghi, la Divisione Servizi Tecnici per l'Edilizia Pubblica con nota prot. n. 13236 del 03/10/2016 ha messo in luce le complessità attuative per la trasformazione dell'immobile in luogo di incontro socio-culturale ed ha richiesto alla Circoscrizione una proposta/studio per identificare le attività/necessità al fine di verificarne la compatibilità. L'allegato documento alla suddetta nota datato 16/09/2016, intitolato *“FABBRICATO SITO IN TORINO, VIA CARLO CAPELLI N. 87”*, analizzava la fattibilità di una nuova destinazione

d'uso per "pubblico spettacolo", preventivando un importo di 2.250.000 euro escluso l'attrezzaggio dei locali, oltre a 4-500.000 euro per l'utilizzo transitorio in attesa dei fondi per la ristrutturazione, importi da aggiornare in sede di progetto definitivo.

In data 27 agosto 2019, con nota ns. prot. 3294 indirizzata alla Divisione Urbanistica e Territorio, il Segretariato Generale – Servizio Contratti, rilevava la scadenza della proroga di due anni per la stipulazione dell'atto di cessione alla Città, chiedendo quali provvedimenti la Direzione avesse nel frattempo adottato o inteso adottare.

In seguito, si teneva un incontro con l'Assessorato alla Cultura finalizzato a verificare ulteriori utilizzi dell'immobile in ambito culturale; tale incontro non ha visto concretizzarsi altre ipotesi di trasformazione.

Successivamente, la Direzione della Divisione Urbanistica e Territorio, con nota prot. n. 2517 del 18 settembre 2020 indirizzata alla Divisione Patrimonio, alla Divisione Decentramento e Servizi Culturali e all'Assessore al Patrimonio, chiedeva quindi indicazioni in merito ai tempi di acquisizione dell'immobile.

La Divisione Patrimonio (con nota ns. prot. 2678 del 30/09/2020) comunicava che *"non sembra residuare un particolare interesse all'acquisto, che ove possibile meglio sarebbe vicariare con modalità compensative alternative"* e in alternativa di *"poter disporre del tempo necessario per verificare e individuare ...una destinazione idonea a valorizzarne l'impiego."*

Stante la mancata individuazione di utilizzi alternativi in ambito culturale dell'immobile, con PEC del 25 ottobre 2021, la proprietà Società Val Padana Augusta S.r.l. (ns. prot. n. 3277) chiedeva di conoscere l'eventuale disponibilità della Città di Torino a non pervenire alla cessione dell'immobile, individuando un valore in denaro alternativo alla cessione medesima.

Conseguentemente, con nota prot. n. 3330 del 28 ottobre 2021 della Direzione della Divisione Urbanistica e Territorio indirizzata alla Società Val Padana Augusta srl, veniva accordata la proroga fino al 31 dicembre 2022 per la cessione gratuita alla Città dell'immobile, fatta salva la facoltà per la Città di chiederne la cessione anticipata con preavviso di minimo 3 mesi. Contestualmente si informava la Società *"che la perizia effettuata dal competente Servizio Valutazioni ha stabilito in euro 219.000 il valore dell'immobile da riconoscere alla Città nel caso in cui la Città medesima decidesse di rinunciare alla predetta cessione"* (perizia n. 95/2021, prot. arr. n. 1616 del 13 maggio 2021).

Con nota prot. n. 3554 del 22 dicembre 2022, è pervenuto alla Direzione Urbanistica parere dalla Divisione Amministrativa Patrimonio della Città, a firma congiunta del direttore del Dipartimento Servizi Interni e della Vice Sindaca e Assessora al Patrimonio, di rinuncia all'acquisizione gratuita dell'immobile di via Capelli n. 87 destinato a servizi pubblici lettera "a"

e la conseguente corresponsione, a titolo di valorizzazione derivante dalla Variante urbanistica e, in luogo della cessione, di percepire il controvalore di una somma pari al valore dell'immobile stimato in euro 219.000,00, con la sopra richiamata perizia n. 95/2021.

Ne consegue che risulta necessario modificare gli impegni definiti nell'Atto d'Obbligo e rendere coerente la normativa relativa agli immobili di via Capelli nn. 85 e 87.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile di via Capelli n. 85 è destinato dal Piano Regolatore Generale (PRG) vigente ad area normativa "M1", *"Isolati misti prevalentemente residenziali"* (punto 8 dell'art. 8 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione - NUEA) *"con prescrizioni particolari"* descritte dal comma 37 ter dell'art. 8 delle NUEA, di seguito riportato:

*"37ter Area M1 isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari
VIA CAPELLI 85-87*

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli dell'area normativa e della zona di appartenenza, fatta eccezione per la fascia riservata all'edificazione per la quale è ammesso superare il limite stabilito dalle N.U.E.A. di m. 18 dal filo strada o filo edilizio.

L'attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire ed è subordinato alla cessione alla Città dell'area destinata ad ospitare la Biblioteca della Circoscrizione e la costituzione di una servitù di passaggio finalizzata alla connessione con il passaggio dell'immobile di Piazza Campanella n. 12, da regolamentarsi con appositi atti."

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, caratterizzate da porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/2008 "Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni".

Si rimanda, in ogni caso per gli aspetti di carattere generale, ai disposti e alle specifiche prescrizioni dell'allegato B delle N.U.E.A.

LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

In data 21/07/2011 con D.C.R. n. 122-29783 è stato approvato il 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'area oggetto del provvedimento.

In data 03/10/2017 è stato approvato il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) con D.G.R. n. 233-35836. Si allega al presente fascicolo la Relazione di coerenza della variazione con il P.P.R. approvato.

In data 21/07/2011 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, l'area in variazione è stata classificata tra le aree dense; il presente provvedimento, inoltre, non comporta consumo di suolo.

Nelle more dell'approvazione del PTGM, il suddetto Piano Territoriale di Coordinamento provinciale – PTC2, mantiene piena efficacia.

FINALITA' DELLA VARIAZIONE

Considerato che la biblioteca della Circoscrizione n. 4 è stata realizzata nei locali della scuola Italo Calvino di via Zumaglia n. 39 e tenuto conto delle valutazioni effettuate nel corso degli ultimi anni dai competenti Servizi circa l'opportunità di acquisire al Patrimonio comunale tale immobile, nonché le ingenti spese per la sua riqualificazione e messa in sicurezza, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno rinunciare all'acquisizione dell'immobile, percependo il controvalore periziato di 219.000,00 euro.

La variante urbanistica n. 231 aveva modificato altresì la destinazione d'uso dell'immobile sito in Piazza Campanella n. 12 di proprietà comunale (S.F. = mq 925 circa), per il quale era prevista la cessione finalizzata a reperire ulteriori risorse economiche per la realizzazione della sopraddebbata biblioteca. Nell'ambito di tale cessione era previsto il collegamento tra piazza Campanella e la futura biblioteca, da regolamentarsi con appositi atti, con la conseguente costituzione di una servitù di passaggio finalizzata a tale connessione, nell'immobile di via Capelli n. 85 e di piazza Campanella n. 12.

Decadendo il progetto di realizzazione della biblioteca e venendo meno l'acquisizione gratuita dell'immobile, anche la costituzione di tale servitù non risulta più necessaria.

Occorre, pertanto, adeguare la normativa relativa all'immobile di via Capelli n. 85 eliminando tali previsioni e contemporaneamente non limitando il tipo di servizio previsto.

Tenuto conto di quanto sopra detto, è necessario provvedere all'eliminazione della previsione della biblioteca nel comma 37 ter dell'art. 8 delle NUEA; l'immobile di via Capelli n. 87 rimane destinato a Servizi pubblici S, lettera "a", senza precisazione del tipo di servizio previsto in tale categoria. Detta modifica non costituisce variante al P.R.G. ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera g) della Legge Urbanistica Regionale, il quale evidenzia che: *"Non costituiscono varianti del P.R.G.:*

[...]

g) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico; [...]".

L'Amministrazione, riconosciuto il pubblico interesse, intende procedere ad effettuare la modifica del comma 37 ter dell'art. 8 delle NUEA tramite l'approvazione di una variazione urbanistica al Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera g) della Legge Urbanistica Regionale.

Il presente provvedimento, classificato come variazione urbanistica ai sensi dell'art. 17 comma 12 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i., non rientra nell'ambito di applicazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.).

Tutto ciò premesso la variazione prevede:

A) La sostituzione del comma 37 ter dell'art. 8 delle NUEA con il seguente paragrafo:

*"37ter Area M1 isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari
VIA CAPELLI 85*

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli dell'area normativa e della zona di appartenenza, fatta eccezione per la fascia riservata all'edificazione per la quale è ammesso superare il limite stabilito dalle N.U.E.A. di m. 18 dal filo strada o filo edilizio.

Fanno parte integrante della variazione i seguenti elaborati:

- a) Relazione illustrativa;
- b) Documentazione fotografica;

- c) Estratto planimetrico della Situazione Fabbricativa con evidenziazione in giallo dell'area oggetto di variazione, in scala 1:1.000;
- d) Estratto della legenda del P.R.G. tavola 1 foglio 0;
- e) Estratto planimetrico della Tavola 1 "Azzonamento", fogli 4A, 4B, 8A e 8B (parte) del P.R.G, in scala 1:5.000 – STATO ATTUALE;
- f) Estratto dell'art. 8 delle NUEA - STATO ATTUALE;
- g) Estratto dell'art. 8 delle NUEA - VARIAZIONE;
- h) Relazione di coerenza con il PPR.

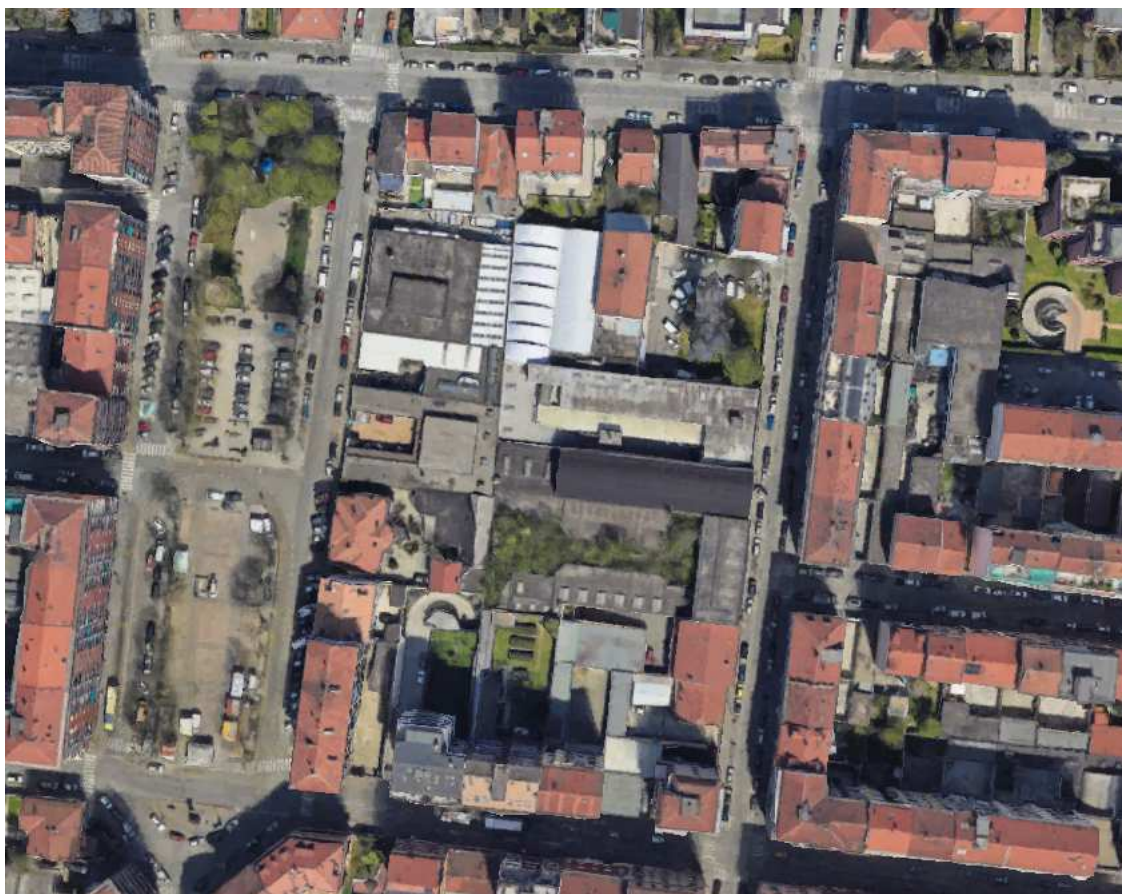


foto aeree tratte da Google Maps

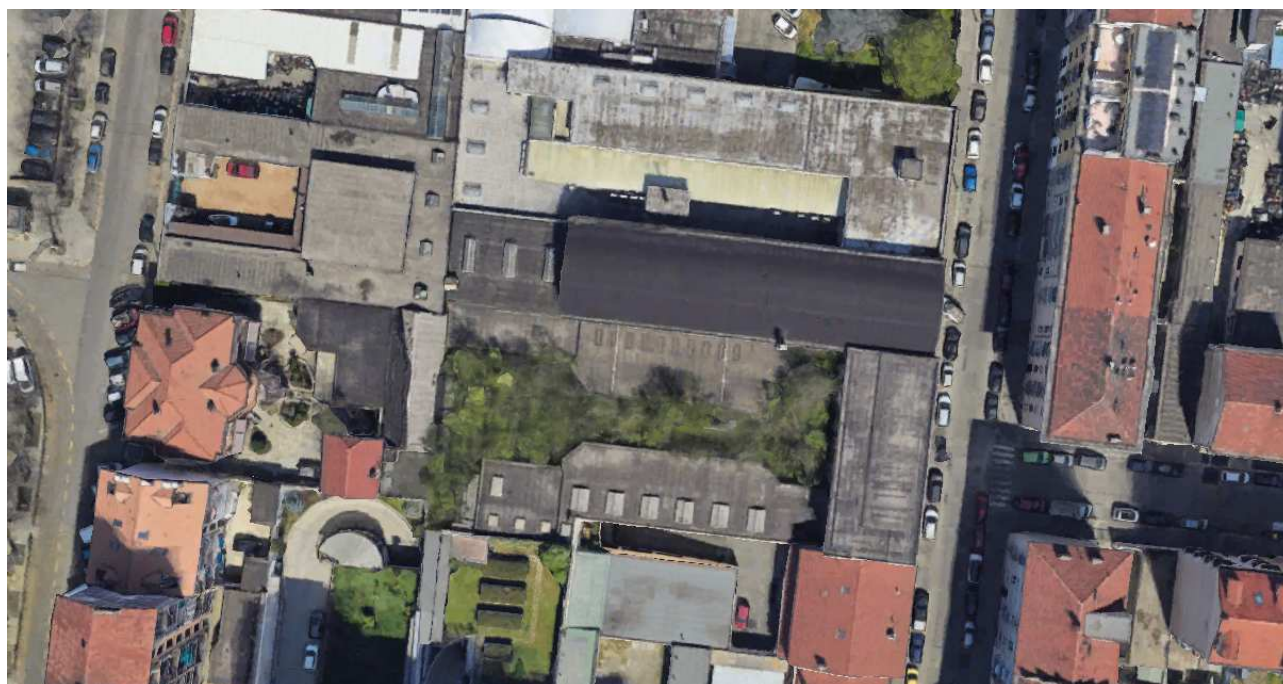
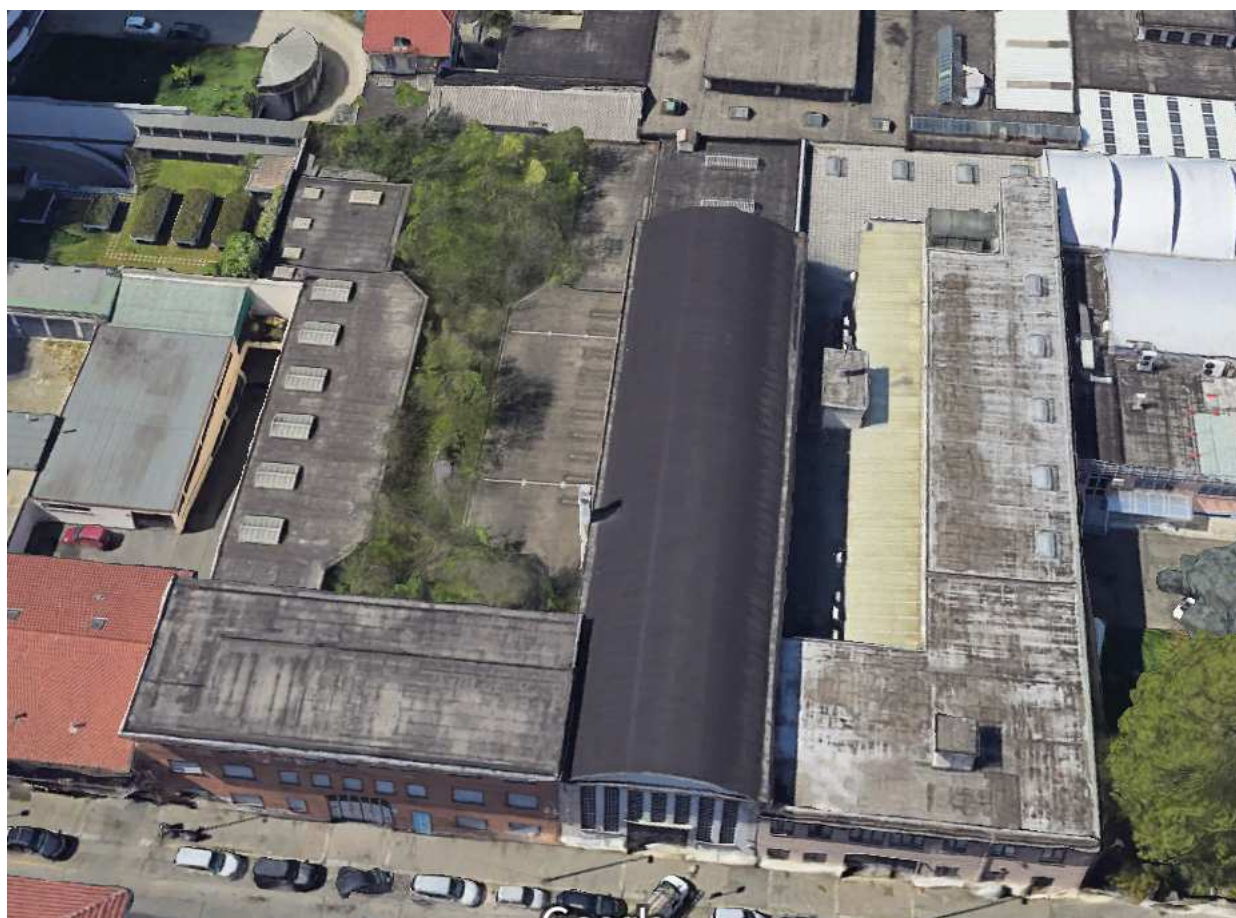




foto aeree tratte da Google Maps





via Capelli n. 87



via Capelli n. 85



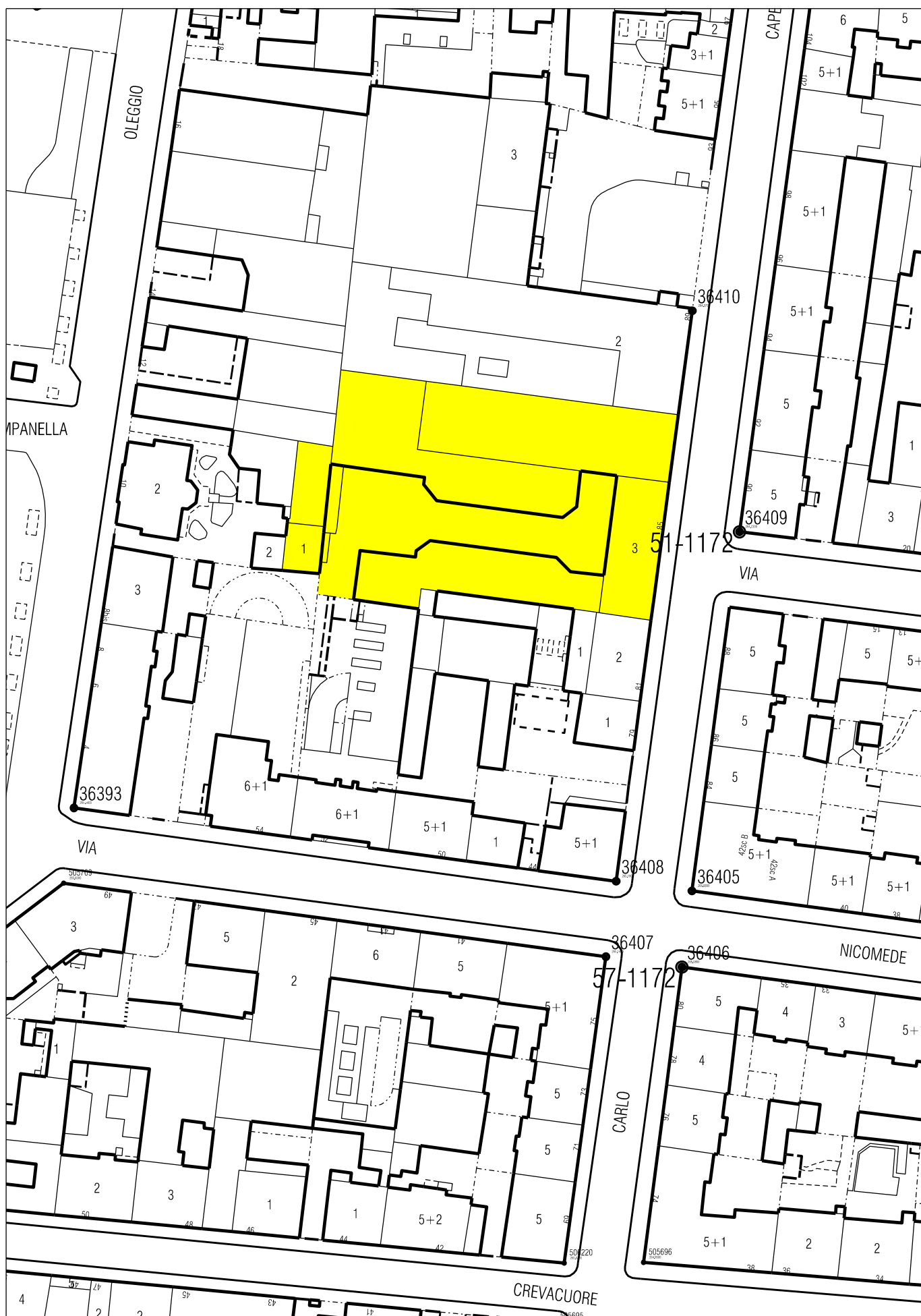
foto interne al lotto





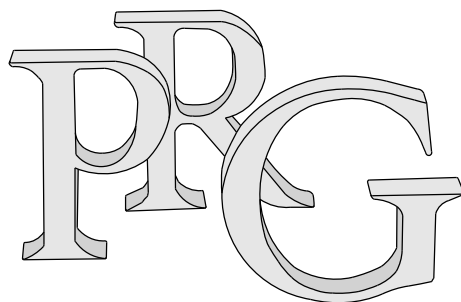
interno via Capelli n. 87

SITUAZIONE FABBRICATIVA



Aree oggetto di variazione

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

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 1 Gennaio 2023

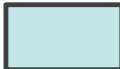
ESTRATTO



Zone normative

	Zone urbane consolidate residenziali miste:
1.35	1,35 mq SLP/mq SF

Aree normative

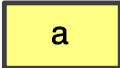
	Misto M1
---	----------

Altre prescrizioni

	Dividente
---	-----------

ESTRATTO

Aree per Servizi

Servizi pubblici S	
Servizi zonali (art.21 LUR):	
	Attrezzature di interesse comune



NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE
FASCICOLO I

art. 8, punto 8, Area normativa “M1”

STATO ATTUALE

8 Area M1

34 Isolati misti prevalentemente residenziali. Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa.

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

Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), attività di produzione (purchè compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore) (v. art. 3 punti 3A1 e 3A2) e di ricerca anche a carattere innovativo, uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) e, anche ai piani superiori, studi professionali (v. art. 3 punto 5A1).

A tutti i piani sono consentiti gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).

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

Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato.

Contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative.

Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap [nota 6] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

In presenza di residue capacità edificatorie dell'area, gli interventi di completamento, realizzabili solo su cortina, con mantenimento dei bassi fabbricati non possono eccedere il 10% della SLP ammissibile sul lotto, calcolata in base all'indice fondiario.

[nota 6]

Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .

Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla "Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti" e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall'art. 381, DPR 495/92 "codice della strada".

36bis Gli interventi di sostituzione edilizia di edifici produttivi affacciatisi su spazi pubblici e di bassi fabbricati situati nelle aree interne agli isolati sono ammissibili solo se il risultato finale risulta qualitativamente compatibile con la residenza e quindi migliorativo della situazione iniziale e persegue un effettivo riordino edilizio.

37 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo. Sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

37bis Area M1 isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari

PIAZZA CIRENE

Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistico-edilizi.

Superficie Territoriale mq. 5.296 SLP max: mq 4.052

Destinazioni d'uso:

L'area è destinata alla realizzazione di una concessionaria di automobili, con una SLP massima di mq. 4.052, comprensiva dell'esistente immobile (ex fabbrica Ventanaflex).

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli dell'area normativa e della zona di appartenenza, fatta eccezione per il rispetto dei fili edilizi e della profondità di manica.

La dotazione di aree a parcheggio dovrà essere reperita nel sottosuolo o sulla copertura, a condizione che, in tal caso, sia previsto un idoneo sistema di schermatura e ombreggiamento da realizzarsi anche con l'inserimento di elementi a verde.

Sono inoltre ammesse le attività strettamente connesse all'attività principale, quali uffici, show-room, officine, depositi.

Sono escluse le attività di tipo residenziale.

L'attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire ed è subordinato alla cessione alla Città dell'area ubicata in Via Reiss Romoli, pari a circa mq. 4.907, da regolamentarsi con appositi atti.

[] Nota variante: n. 169 - piazza cirene / via reiss romoli Adottata il 20/10/2008 n. mecc. 0804914/009*

37ter Area M1 isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari

VIA CAPELLI 85-87

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli dell'area normativa e della zona di appartenenza, fatta eccezione per la fascia riservata all'edificazione per la quale è ammesso superare il limite stabilito dalle N.U.E.A. di m. 18 dal filo strada o filo edilizio.

L'attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire ed è subordinato alla cessione alla Città dell'area destinata ad ospitare la Biblioteca della Circoscrizione e la costituzione di una servitù di passaggio finalizzata alla connessione con il passaggio dell'immobile di Piazza Campanella n. 12, da regolamentarsi con appositi atti.

[...]

NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE

FASCICOLO I

art. 8, punto 8, Area normativa “M1”

VARIAZIONE

~~a, b, c~~ testo annullato

8 Area M1

34 Isolati misti prevalentemente residenziali. Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa.

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

Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), attività di produzione (purchè compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore) (v. art. 3 punti 3A1 e 3A2) e di ricerca anche a carattere innovativo, uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) e, anche ai piani superiori, studi professionali (v. art. 3 punto 5A1).

A tutti i piani sono consentiti gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).

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

Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato.

Contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative.

Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap [nota 6] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

In presenza di residue capacità edificatorie dell'area, gli interventi di completamento, realizzabili solo su cortina, con mantenimento dei bassi fabbricati non possono eccedere il 10% della SLP ammissibile sul lotto, calcolata in base all'indice fondiario.

[nota 6]

Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .

Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla "Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti" e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall'art. 381, DPR 495/92 "codice della strada".

36bis Gli interventi di sostituzione edilizia di edifici produttivi affacciatisi su spazi pubblici e di bassi fabbricati situati nelle aree interne agli isolati sono ammissibili solo se il risultato finale risulta qualitativamente compatibile con la residenza e quindi migliorativo della situazione iniziale e persegue un effettivo riordino edilizio.

37 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo. Sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

37bis Area M1 isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari

PIAZZA CIRENE

Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistico-edilizi.

Superficie Territoriale mq. 5.296 SLP max: mq 4.052

Destinazioni d'uso:

L'area è destinata alla realizzazione di una concessionaria di automobili, con una SLP massima di mq. 4.052, comprensiva dell'esistente immobile (ex fabbrica Ventanaflex).

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli dell'area normativa e della zona di appartenenza, fatta eccezione per il rispetto dei fili edilizi e della profondità di manica.

La dotazione di aree a parcheggio dovrà essere reperita nel sottosuolo o sulla copertura, a condizione che, in tal caso, sia previsto un idoneo sistema di schermatura e ombreggiamento da realizzarsi anche con l'inserimento di elementi a verde.

Sono inoltre ammesse le attività strettamente connesse all'attività principale, quali uffici, show-room, officine, depositi.

Sono escluse le attività di tipo residenziale.

L'attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire ed è subordinato alla cessione alla Città dell'area ubicata in Via Reiss Romoli, pari a circa mq. 4.907, da regolamentarsi con appositi atti.

[] Nota variante: n. 169 - piazza cirene / via reiss romoli Adottata il 20/10/2008 n. mecc. 0804914/009*

37ter Area M1 isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari

VIA CAPELLI 85-~~87~~

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli dell'area normativa e della zona di appartenenza, fatta eccezione per la fascia riservata all'edificazione per la quale è ammesso superare il limite stabilito dalle N.U.E.A. di m. 18 dal filo strada o filo edilizio.

~~L'attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire ed è subordinato alla cessione alla Città dell'area destinata ad ospitare la Biblioteca della Circoscrizione e la costituzione di una servitù di passaggio finalizzata alla connessione con il passaggio dell'immobile di Piazza Campanella n. 12, da regolamentarsi con appositi atti.~~

[...]

RELAZIONE DI COERENZA CON IL P.P.R.

In data 3 ottobre 2017, con D.C.R. n. 233-35836, è stato approvato il Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

L'art. 46 comma 9 prescrive che dall'approvazione del PPR, ogni variazione apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del PPR stesso.

Dall'esame del PPR emerge quanto segue:

- nella Tavola P.2 Beni Paesaggistici l'immobile in oggetto non è ricompreso all'interno di Beni Paesaggistici.
- nella Tavola P.3 Ambiti e Unità di Paesaggio, l'area rientra nell'Ambito di Paesaggio n. 36, nell'Unità di Paesaggio (UP) 5 "*Urbano rilevante alterato*", caratterizzato dalla presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali;
- nella Tavola P.4 Componenti Paesaggistiche, l'immobile oggetto di variazione ricade nella morfologia insediativa "*c. tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3)*", normata dall'art. 35 delle NdA. Per quanto concerne gli obiettivi, gli indirizzi e le direttive relative alla morfologia insediativa si evince quanto segue:
[2]. [...] *La disciplina delle aree di cui al presente articolo è orientata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:*
a. qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale ai luoghi centrali, con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato; [...]
[...]**Indirizzi**
[3]. *I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:*
a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;
b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.
[4]. *I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.*
Direttive
[5]. *I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario; inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri:*
a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000;
b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori;
c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragricolo. [...]"
- nella Tavola P.6 Strategie e politiche per il paesaggio, l'area rientra nel Macroambito "*Paesaggio urbanizzato della piana e della collina di Torino*", Ambito 36 Torinese.

Il presente provvedimento riguarda gli immobili di via Carlo Capelli n. 85 e n. 87, posti in un compendio urbano misto con presenza di residenza e attività commerciali e artigianali; l'immobile al n. 87 è destinato dal PRG vigente a Servizi pubblici S, lettera "a", mentre l'immobile al civico 85 è destinato ad Area normativa "M1 - con prescrizioni particolari". Il comma 37 ter dell'art. 8 delle NUEA riporta tali prescrizioni, tra le quali la necessità di cedere gratuitamente alla Città l'adiacente immobile di via Capelli n. 87 destinato ad ospitare la Biblioteca della Circoscrizione. Le circostanze che avevano condotto a tale prescrizione sono nel frattempo mutate, in quanto la Biblioteca della Circoscrizione è stata già realizzata in altro immobile, come meglio descritto nella relazione illustrativa della variazione. Occorre pertanto adeguare la normativa relativa agli immobili di via Capelli nn. 85 e 87, in quanto non si rende più necessaria la prevista cessione gratuita dell'immobile di via Capelli n. 87 e non vincolare il tipo di servizio previsto. Di conseguenza, decade la necessità di costituire una servitù di passaggio finalizzata alla connessione con l'immobile di Piazza Campanella n. 12.

La modifica normativa volta ad eliminare la previsione del tipo di Servizio "Biblioteca", riconducendo l'immobile di via Capelli n. 87 alla più generale categoria di Servizi pubblici, lettera "a" comporta l'approvazione di una variazione urbanistica al Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera g) della Legge Urbanistica Regionale.

L'area è classificata tra le aree dense (art. 16 del PTC2) e il presente provvedimento non comporta consumo di suolo.

Le aree oggetto di variazione non risultano gravate da usi civici.

La variazione risulta pertanto coerente con il PPR vigente e ne rispetta le norme.