

SCHEDA SINTETICA

IMMOBILE SITO IN VIALE CEPPI 6



Vista aerea



Localizzazione immobile

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Torino, nella Circoscrizione 8 (San Salvario - Cavoretto - Borgo Po - Nizza Millefonti - Lingotto Filadelfia), ricompreso all'interno del Parco del Valentino, ambito urbano di carattere storico paesaggistico di particolare pregio, caratterizzato anche dalla presenza del Castello e del Borgo Medievale.

L'accesso principale è posto su viale Ceppi 6.

Il lotto si sviluppa su terreno che degrada verso la platea centrale, all'interno del quale insiste un fabbricato in struttura metallica le cui fattezze ricordano le principali opere strutturali dell'Ing. Riccardo Morandi, ed alcuni manufatti utili ai fini dell'attività che ivi si svolgeva: dai primi anni '90 fino al 2018, l'area era infatti adibita ad uso bar-ristorante e discoteca.

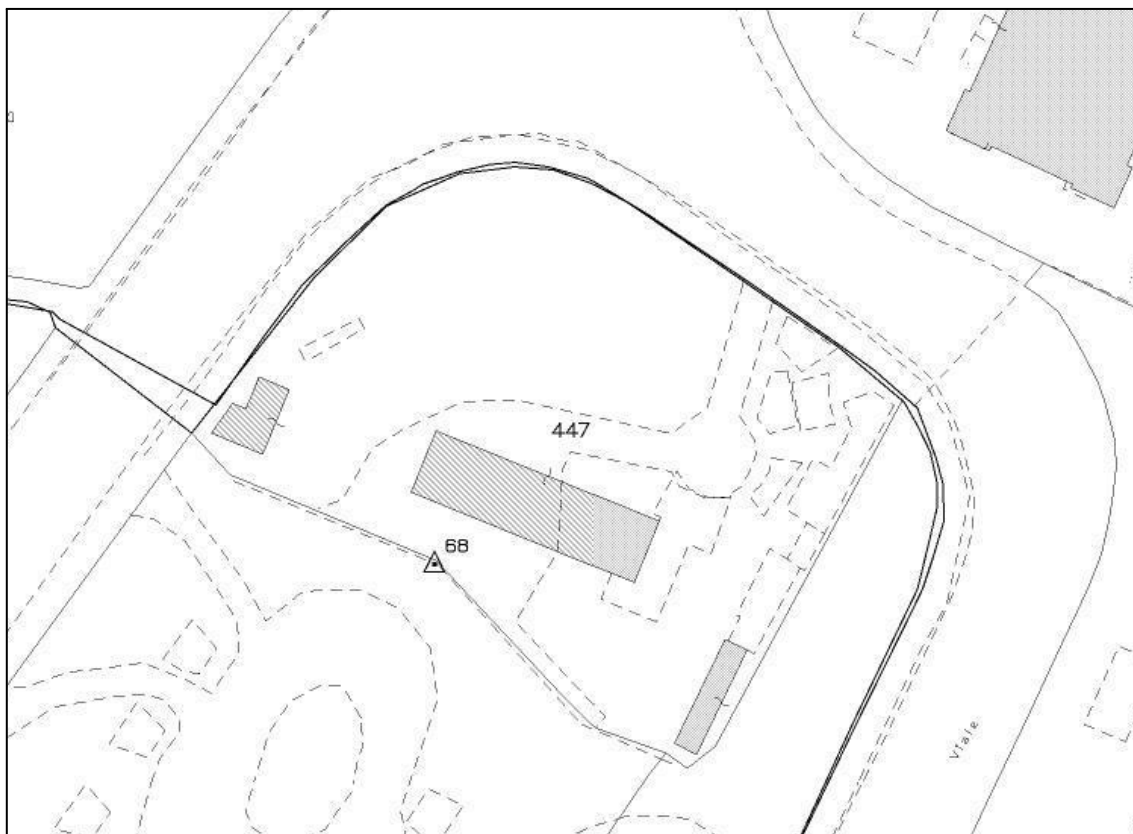
Il lotto confina con il "Padiglione V" del complesso noto come Torino Esposizioni, oggi interessato da opere di rinnovamento funzionale volte ad adeguare e migliorare la sua funzione di parcheggio pubblico. Il progetto prevede di aumentare la capacità di parcheggio della struttura e le uscite confinanti con il lotto costituiranno percorsi di esodo. Lo studio inserisce inoltre, all'interno del lotto, una scala metallica di raccordo tra il piano di calpestio del parcheggio e la quota superiore del Parco.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1351 particella 447 (Qualità/Classe: Ente Urbano; Superficie: 3000 m²) e non risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati.

PLANIMETRIE CATASTALI

Si riportano, a mero titolo informativo, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio che non sono da intendersi quale stato legittimato.



Foglio 1351, part. 447 – Stralcio estratto di mappa catastale C.T. – Non in scala

VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 O NORME ANTECEDENTI

Non trattandosi di immobile risalente ad oltre 70 anni non occorre richiedere la verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n.42/2004 e s.m.i.

L'area risulta inserita tra i "Beni Paesaggistici" indicati dall'art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", così come già incluso tra i "Beni Ambientali" dall'art. 139 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza nel "Vincolo Paesaggistico" di cui all'art. 1 della Legge 1497/39; ai sensi dell'art. 142, c. 1. lettera f), è ricompreso tra le "Aree tutelate per legge".

Secondo il P.P.R. l'area risulta ricompresa nell'"Area contigua della fascia fluviale del Po-tratto torinese" e, ai sensi degli artt. 10-11 delle N.d.A. ricade in "Aree urbane consolidate" e nell'Unità di Paesaggio Tipo 3601 - Tipo V, urbano rilevante alterato.

D.M. 14 aprile 1948

Art. 136, c. 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004

Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Parco del Valentino sito entro la cinta del Comune di Torino

Numero di riferimento regionale:
A136

Comuni:
Torino (TO)

Codice di riferimento ministeriale:
10260



Stralcio scheda piani sovraordinati - Planimetria generale - Non in scala

Riconoscimento del valore dell'area		La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela l'area "(...) perché il suo insieme costituito da boschi, prati, viali, chalets ed altre costruzioni costituisce un complesso panoramico assai caratteristico".				
						
Superficie kmq 0,42						
Altri strumenti di tutela		D.M. 11/01/1950 (A140) D.lgs. 42/2004 - art. 142 "Aree tutelate per legge", comma 1 lett. c, f Area contigua della fascia fluviale del Po - tratto torinese; Piano d'Area (approvato con D.C.R. n. 982-4328 del 08/03/1995 e D.C.R. n. 243-17401 del 30/05/2002) UNESCO - Sito Seriale Residenze Sabaude: Castello del Valentino Beni culturali, a rilevanza paesaggistica, individuati ai sensi della Parte II del Codice: Torino, Borgo Medievale (R.R. 14/1/1981), Castello del Valentino (R.R. 1/2/1982)				
Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza / trasformazione		Il parco pubblico del Valentino, collocato in sponda sinistra del Po fra il ponte monumentale Re Umberto I e il ponte Principessa Isabella, fu realizzato nella prima metà del Seicento su progetto di Carlo di Castellamonte, quale cornice al castello del Valentino; completato e ridisegnato nella seconda metà dell'Ottocento, rappresenta un importante testimonianza storica del disegno degli spazi verdi urbani dell'epoca ed elemento qualificante il contesto storico di Torino. Posto in diretta relazione visiva con il fiume Po e con le aree verdi collinari prospicienti e ideale loro continuazione in sponda sinistra attraverso i ponti monumentali, il parco presenta componenti significative del paesaggio scenico urbano, in particolare per gli aspetti di intervisibilità verso il Monte dei Cappuccini e la sponda destra del fiume, nonché per la presenza al centro dell'area del complesso storico monumentale del castello del Valentino, fulcro visivo ed elemento strutturante del disegno urbano, con la scenografica prospettiva centrale costituita dal castello e dall'asse di corso Marconi con il viale alberato annesso. Gli altri edifici, di interesse storico-architettonico, rappresentano altrettanti fulcri visivi, integrati nella cornice del parco e percepibili dai percorsi pubblici di fruizione dell'area verde e nelle visuali panoramiche verso la sponda fluviale. Lungo le rive si segnala la presenza di alcuni fabbricati legati alle società storiche di canottaggio con i relativi approdi. Ai margini del parco, il complesso degli edifici di Torino Esposizioni, realizzato nel 1938 su progetto di Ettore Sottsass e di Pier Luigi Nervi e precedente al dispositivo di tutela, costituisce elemento a sé, predominante nelle visuali percepibili dall'asse di corso Raffaello; l'edificio è attualmente non utilizzato presentandosi in evidente stato di abbandono e degrado. Nella stessa zona si rileva la presenza di un complesso sportivo e aree attrezzate a parcheggio interrato.				
Ambiti e Unità di paesaggio		Ambiti di paesaggio (art. 10): 36 - Torino		Unità di paesaggio (art. 11): 3601 - E' di tipologia normativa V, urbano rilevante alterato		
Principali obiettivi di qualità paesaggistica		1.3.2.; 1.4.4. - (cfr. Obiettivi e Linee di azione Ambito 36)				
Struttura del paesaggio e norme di riferimento		Naturalistico – ambientale Artt. 14, 18	Storico – culturale Art. 24	Perceptivo – identitario Artt. 30, 31, 33	Morfologico – insediativo Artt. 34, 35	Rete di connessione paesaggistica Art. 42
Prescrizioni contenute nelle Nda		Artt. 14, 18, 26, 33				
Prescrizioni specifiche		Sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione del parco, nelle sue componenti architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali, nel rispetto del suo processo storico di formazione. Gli esemplari arborei di pregio devono essere conservati fatti salvi interventi determinati da problematiche di stabilità o fitosanitarie asseverate; eventuali sostituzioni devono avvenire utilizzando le specie vegetali preesistenti e mantenendo il medesimo sesto d'impianto. Eventuali interventi sulla rete dei percorsi interni al parco devono prevedere la progressiva sostituzione del manto bituminoso con materiali permeabili e/o di minore impatto visivo. Sono altresì ammessi interventi volti a garantire la fruizione pubblica del parco stesso, purché coerenti con le sue valenze storiche e paesaggistiche (11). Devono essere preservate nella loro integrità le visuali percepibili dall'asse prospettico costituito dal viale alberato di corso Marconi e dal fulcro del castello del Valentino. Analogamente devono essere garantite le visuali percepibili da corso Raffaello verso il parco, con il monumento ad Amedeo di Savoia quale fulcro centrale, e il rilievo collinare sullo sfondo. Inoltre devono essere salvaguardate le visuali fruibili dal fiume verso l'area tutelata nel suo complesso (13). Sugli edifici di Torino Esposizioni non sono ammessi interventi che ne alterino le caratteristiche strutturali e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla sua conservazione e valorizzazione (16). Non è ammesso l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione (15).				

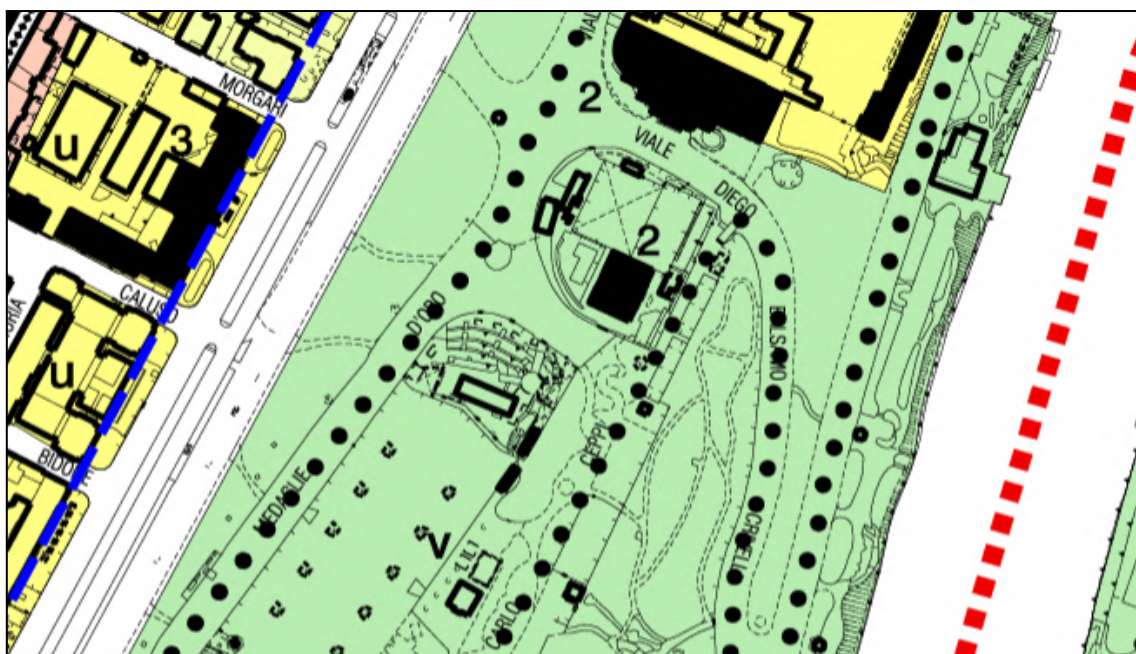
Stralcio scheda piani sovraordinati - Riferimenti normativi

STATO OCCUPAZIONALE

Gli spazi sono attualmente liberi.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00 (2.00) in Area AV Aree a verde pubblico ed a verde assoggettato all'uso pubblico - Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.



Estratto Tavola n. 1 “Azzonamento” - Foglio 13a parte del P.R.G. – Non in scala



Estratto di Carta Tecnica - Non in scala

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1:5000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che l'immobile è classificato in Sottoclasse IIIb4A(P).

L'immobile insiste su area soggetta alle disposizioni contenute nell'*allegato b)* del P.R.G.C. "Norme sull'assetto idrogeologico e di adeguamento al P.A.I.", art. 2.1.2., in quanto ricompreso in area "[...] di preminente interesse ambientale inserite in fascia C [...]".

Con Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2020 00391/049 del 11 febbraio 2020, avente ad oggetto "Parco del Valentino: Indirizzi per la definizione dei bandi pubblici di concessione", è stato precisato che "[...] al fine di consentire la predisposizione di bandi di concessione di immobili comunali presenti nel parco:

- è ammessa l'attività di intrattenimento accessoria e non prevalente alle preesistenti e legittime attività di ristorazione e di somministrazione purché venga svolta all'interno di edifici legittimamente realizzati e nelle relative aree di pertinenza predefinita ovvero nell'area allo scopo specificamente richiesta in concessione;

- *non è consentita la realizzazione di nuovi volumi edificati o di interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento conservativo;*
- *nelle aree di pertinenza e nelle aree specificamente concesse è ammessa, nel rispetto delle norme dettate a tutela del verde, esclusivamente, la posa di elementi mobili di arredo e di attrezzature finalizzate allo svolgimento delle attività autorizzabili (es. tavolini, ombrelloni, pedane, installazioni per la diffusione di immagini e di suoni, installazioni finalizzate alla riduzione delle emissioni acustiche, etc.);*

[...]".

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Classificazione Acustica l'immobile è inserito in Fase IV classe III – Aree di tipo misto, con limite assoluto di immissione diurno 60 dBA e limite assoluto di immissione notturno 50 dBA.

L'area è interessata dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di viale Medaglie d'oro e viale Ceppi Carlo.

In relazione ai possibili riusi dell'area, gli interessati dovranno procedere alla verifica della coerenza con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Torino, o comunque verificarne la compatibilità ai sensi dei criteri di cui alla DGR 85-3892 del 6/8/2001 L.R. 52/2000 art. 3 lett. a. "Linee Guida per la classificazione acustica del territorio" e s.m.i..

PIANO DEL COMMERCIO

L'immobile risulta esterno agli addensamenti commerciali riconosciuti.

Relativamente all'eventuale apertura di un esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268, e della delibera della Giunta Comunale del 10 maggio 2011 n. mecc. 2011 02751/016, l'area risulta collocata nelle zone interne alla perimetrazione degli abitati di cui all'art. 81 L.R. 56/1977, conseguentemente, si richiama il rispetto della vigente normativa in materia di prevenzione dell'inquinamento acustico e si ricorda che il relativo fabbisogno totale di posti a parcheggio è definito in base alla superficie di somministrazione dell'esercizio ed è da calcolarsi secondo i parametri di cui all'art. 8 della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268

e del Documento Tecnico del Regolamento n. 329 per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande degli esercizi pubblici. È ammessa la monetizzazione dei parcheggi in riferimento all'area in oggetto. La quota di posti parcheggio deve essere reperita nell'area in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o nell'area ad esso limitrofa la cui distanza non sia superiore a 150 m pedonali dall'ingresso dell'esercizio (principale o secondario).

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'immobile si trova in pessime condizioni e presenta opere prive di legittimo titolo, per poter essere utilizzato necessita pertanto di importanti interventi edili ed impiantistici.