



CITTA' DI TORINO

Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata

Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito - Servizio Pianificazioni Esecutive

Divisione Edilizia Privata – Servizio Permessi di Costruire

trasmessa via PEC.

Alla Regione Piemonte

Direzione Ambiente, Energia e Territorio

Settore Urbanistica Piemonte Occidentale

arch. Alessandro Mola

arch. Raffaella Banche

urbanistica.ovest@cert.regione.piemonte.it

raffaella.banche@regione.piemonte.it

trasmessa via PEC

P.C. Alla Regione Piemonte

Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo,

Protezione Civile, Trasporti e Logistica

operepubbliche-trasporti@cert.regione.piemonte.it

trasmessa via PEC

P.C. Al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
Provveditorato Interregionale per le Opere
Pubbliche per il Piemonte, la Valle d'Aosta e la
Liguria

ooppiemonte@pec.mit.gov.it

Torino, 02/10/2025

RIF. DA CITARE NELLA RISPOSTA: 23_ART81_07 (C)

CLASS. DOQUIACTA 6.20 - SFART81

Oggetto: Convenzione tecnica di attuazione del Protocollo di Intesa relativo all'affidamento delle funzioni di Stazione Appaltante per la realizzazione di interventi infrastrutturali presso gli immobili in uso alla Polizia di Stato nella Città Metropolitana di Torino. Rep. n. 4644 del 29/09/2020.

Razionalizzazione dei Presidi della Polizia di Stato nella Città di Torino – Rifunionalizzazione del complesso demaniale sito in Torino – Commissariato Borgo Po.

Indizione Conferenza di servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14 bis della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i.

Ente proponente: Provveditorato OO.PP. Torino

Istanza per l'approvazione del progetto nonché della localizzazione dell'opera ai sensi dell'art. 38 del D.lgs n.36 del 31 marzo 2023.

**Riscontro alla richiesta accertamento di conformità urbanistico-edilizia.
Comune di Torino**

Pratica n. C50201 - Fasc. n. 19/25

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000823 del 23/02/2026

6.v, 20.v, SFART81/055.sfa, 055.arm, 27/2025A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 20.nd, 6.a

Con riferimento alla richiesta di accertamento della conformità urbanistico-edilizia, pervenuta con nota della Regione Piemonte, Direzione Ambiente, Energia e Territorio Settore Urbanistica Piemonte Occidentale (prot. arrivo urb. n. 2625 del 23/07/2025) relativamente al progetto di rifunzionalizzazione del complesso demaniale sito in Torino – Commissariato Borgo Po ed alla successiva nota del Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche prot. nr: 8305 del 12/09/2025 (ns. prot. arr. n. 3167 del 12/09/20025) di *“Trasmissione integrazioni e riapertura termini”* che ha prorogato il termine per le determinazioni relative alle decisioni oggetto della Conferenza al 02/10/2025, si riferisce quanto segue.

Con precedente parere prot. n. 2869 del 08/08/2025, sotto il profilo urbanistico, era stata dichiarata la difformità in quanto l'area ricade in Sottoclasse IIIb3(C) la quale non consente gli interventi di demolizione e ricostruzione previsti dal progetto.

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000823 del 23/02/2026

6.v, 20.v, SFART81/055.sfa, 055.arm, 27/2025A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 20.nd, 6.a

PROFILO URBANISTICO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

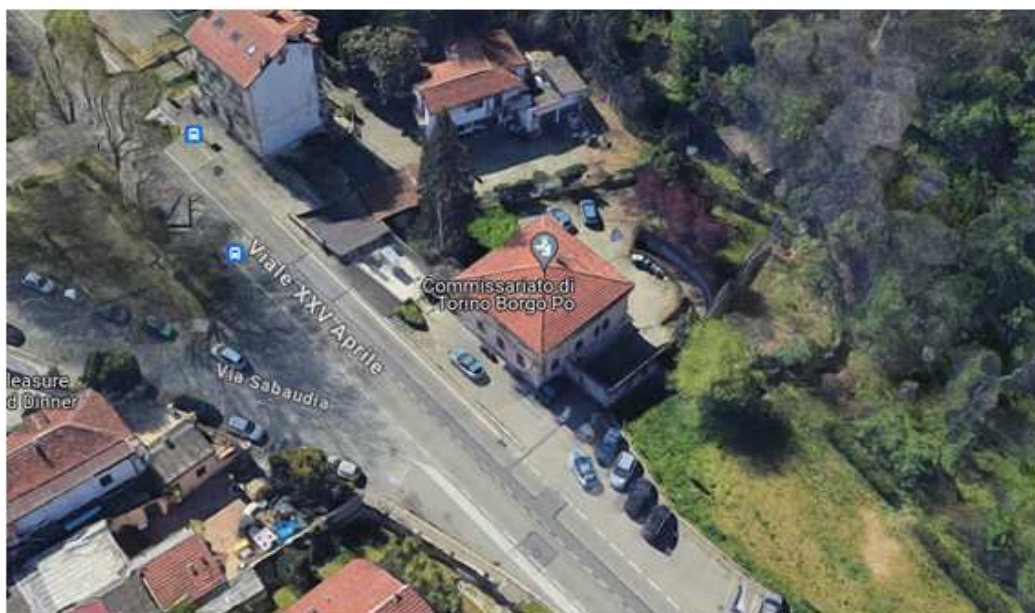


Foto aeree tratte da Google Maps

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000823 del 23/02/2026

6.v, 20.v, SFART81/055.sfa, 055.arm, 27/2025A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 20.nd, 6.a

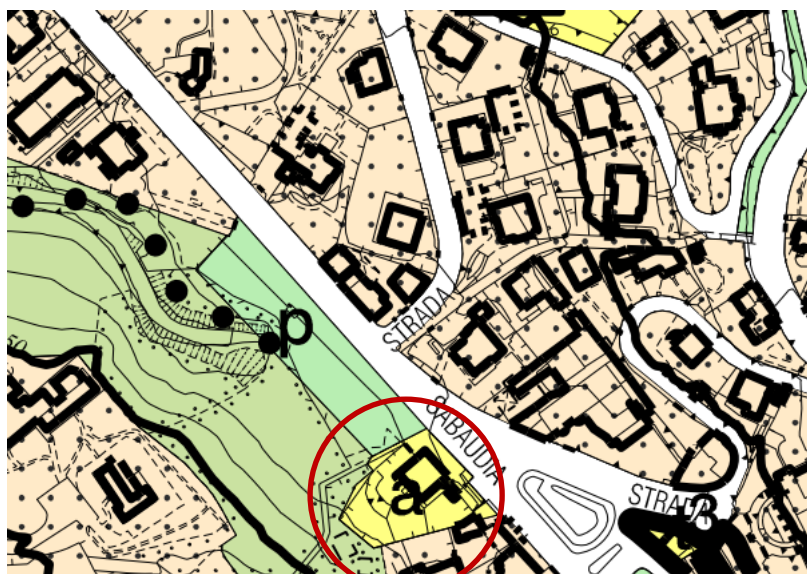


Foto aeree tratte da Google Maps

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000823 del 23/02/2026

6.v, 20.v, SFART81/055.sfa, 055.arm, 27/2025A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 20.nd, 6.a

DESTINAZIONE URBANISTICA



Estratto P.R.G. Tav. n. 1. Azzonamento, foglio 13A (parte)

L'immobile sito in via Sabaudia n. 36, adibito a Commissariato della pubblica sicurezza "Borgo Po", è destinato dal PRG vigente a Servizi pubblici S - Servizi Zonali ed Attrezzature a livello comunale per Insediamenti Residenziali, Produttivi, Direzionali, Commerciali e Turistico Ricettivi (art. 21 LUR), lettera "a - Aree per attrezzature di interesse comune", normati dal art. 8, punto 15, comma 62 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.).

Le attività di Servizio sono disciplinate dal punto 7 dell'art. 3 delle N.U.E.A. che per la lettera "a" prevede:

"a) servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentralizzate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto, attività per il tempo libero e l'attività sportiva;"

I commi 65, 65 bis e 65 ter del punto 15 dell'art. 8 delle N.U.E.A. prevedono altresì le seguenti compatibilità tra le attività di servizio:

"65 Fatta salva la verifica di conformità con i Piani Sovraordinati e la zonizzazione acustica sono tra loro compatibili le attività incluse in ciascuno dei seguenti gruppi:

- "i" (istruzione inferiore), "s" (istruzione superiore), "a" (attrezzature di interesse comune) ed "e" (residenze collettive).

- "u" (istruzione universitaria) e "cr" (centri di ricerca).

- "u" (istruzione universitaria) ed "e" (residenze collettive).

- "f" (uffici pubblici) e "z" (attrezzature di interesse generale).

65 bis Fatta salva la verifica di conformità con i Piani Sovraordinati e la zonizzazione acustica e limitatamente ai casi di realizzazione di opere di competenza comunale o di aziende ed enti pubblici, su immobili di proprietà comunale o delle aziende o degli enti stessi, sono compatibili, le attività comprese all'interno dei seguenti gruppi di servizi:

- servizi zonali e attrezzature a livello comunale per insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistico ricettivi (ex art. 21 della L.U.R. e art. 8, comma 62 delle N.U.E.A.);

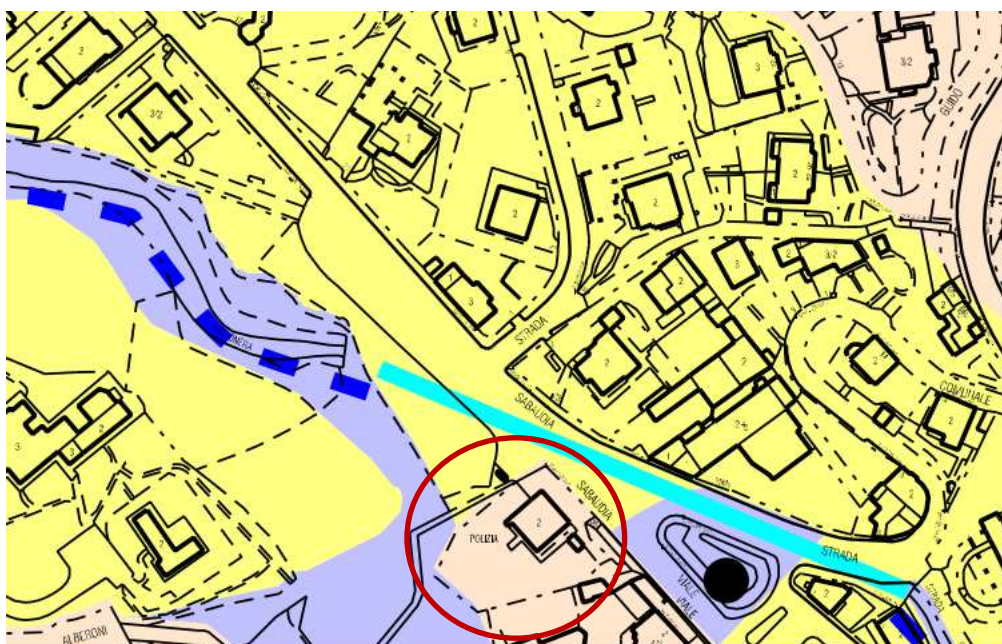
- servizi sociali e attrezzature di interesse generale (ex art. 22 della L.U.R. e art. 8, comma 63 delle N.U.E.A.);

- servizi sociali e attrezzature di interesse generale oltre alla quantità minime di legge (art. 8, comma 64 delle N.U.E.A.).

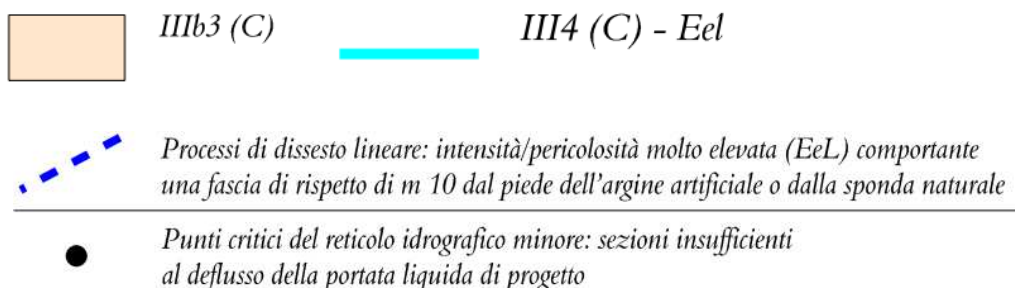
65ter Fatta salva la verifica di conformità con i Piani Sovraordinati e la zonizzazione acustica è comunque ammesso il cambio o l'inserimento di attività di servizio di cui all'art. 3 punto 7 purché derivante da un progetto di opera pubblica approvato dalla Città o soggetto a specifica convenzione urbanistica.”

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000823 del 23/02/2026

6.v, 20.v, SFART81/055.sfa, 055.arm, 27/2025A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 20.nd, 6.a

PROFILO IDROGEOLOGICO DEL SITO

Estratto P.R.G. Allegato Tecnico n. 3. Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", foglio 13A (parte)



Sotto il profilo idrogeologico, l'area è classificata nella classe III – sottoclasse IIIb3 (C), che 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, con grado di pericolosità riscontrata molto variabile. Le prescrizioni specifiche per tale sottoclasse sono descritte ai commi 29-34 del capitolo 3.1.2 Disposizioni specifiche per le zone sottoposte a classificazione idrogeomorfologica - Parte Collinare (C) dell'Allegato B delle N.U.E.A..

“Sottoclasse IIIb3(C)

29 Comprende aree già compromesse e profondamente modificate nelle loro caratteristiche geomorfologiche naturali dagli interventi edificatori realizzati nel corso degli ultimi 2-3 secoli e più intensivamente durante gli ultimi decenni.

30 Ferme restando le prescrizioni del P.R.G., sulle edificazioni ricadenti in questa sottoclasse sono esclusivamente ammessi, come specificati nelle presenti N.U.E.A., gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia - di cui all'allegato A, punto 5, e all'art. 4 lettera d) - con la precisazione che per tale ultima tipologia sono esclusi gli interventi indicati alle lettere d1.a), d1.b) e d5), nonché la costruzione di piscine.

31 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 come meglio prescritto al successivo comma 34.

32 Sono inoltre ammessi lavori di manutenzione e/o ristrutturazione della rete stradale e delle reti tecnologiche esistenti. Detti lavori sono subordinati alle seguenti di prescrizioni:

a) Qualsiasi intervento che comporti lavori di scavo o di movimento terra dovrà essere tempestivamente risarcito con adeguate opere di contenimento e/o sostegno e di drenaggio;

b) Non è ammessa la realizzazione di nuovi terrapieni ma solo di eventuali interventi di stabilizzazione e di drenaggio di quelli già esistenti;

c) Nel caso di scavi i materiali di risulta non potranno essere accumulati ma dovranno essere trasferiti in aree di discarica in conformità ai disposti di legge.

d) I lavori di manutenzione/ristrutturazione dovranno essere effettuati avendo cura di non compromettere la funzionalità dei sistemi di drenaggio naturali ed artificiali già presenti.

33 Per le opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i..

34 Qualsiasi intervento, fatto salvo quanto specificato al capitolo 1 comma 9 del presente allegato, deve 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, che valuti la compatibilità dell'intervento in progetto con la situazione geologica locale e dell'area geologicamente significativa al contorno, in sintonia con quanto previsto dagli artt. 12, 14 e 19 delle Norme di Attuazione del Progetto di PAI.”

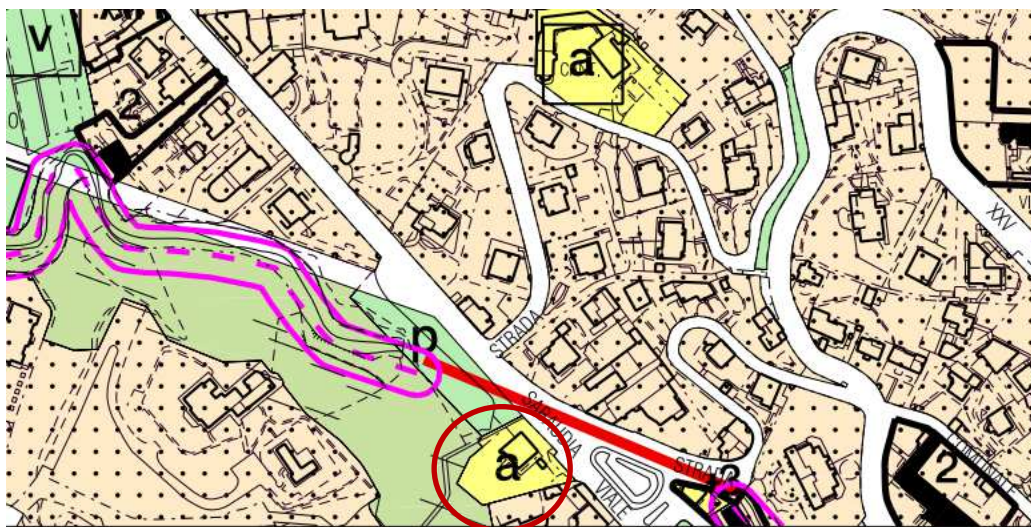
L'immobile risulta essere inoltre limitrofo ad un processo di dissesto lineare con intensità/pericolosità molto elevata comportante una fascia di rispetto di m 10 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale e a punti critici del reticolo idrografico minore con sezioni insufficienti al deflusso della portata liquida di progetto.

Inoltre, ai sensi dell'Allegato B alle NUA, art. 1.1 CORSI D'ACQUA NATURALI/ARTIFICIALI E TRATTI TOMBINATI: FASCE DI RISPETTO E NORME DI SALVAGUARDIA, al comma 4:

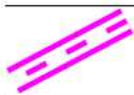
“A tutti i corsi d'acqua naturali, alle relative derivazioni e ai canali di proprietà dello Stato (canali demaniali), si applica una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di metri 10.00 dal piede dell'argine o della sponda naturale.”

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..

INDIVIDUAZIONE DEI CORSI D'ACQUA MINORI



Estratto P.R.G. Elaborato a titolo illustrativo – Individuazione dei corsi d'acqua minori, foglio 13A (parte)



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 - Allegato B NUEA Punto 1.1 comma 6



Classe III4(C) - Allegato B NUEA Punto 3.1.1 comma 19

L'elaborato a titolo illustrativo, denominato “*Individuazione dei corsi d'acqua minori*”, conferma che il Commissariato della pubblica sicurezza “Borgo Po” risulta essere limitrofo ad un processo di dissesto lineare con intensità/pericolosità molto elevata comportante una fascia di rispetto di m 10 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale.

BENI PAESAGGISTICI E ARCHITETTONICI



Beni ambientali

▲ Ville, parchi e giardini oggetto di Notifica Ministeriale

■ Immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale

N.B. I vincoli riportati, che hanno valore indicativo e devono essere verificati presso le rispettive Soprintendenze e Regione, rappresentano la mera trasposizione della tavola allegata al PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.

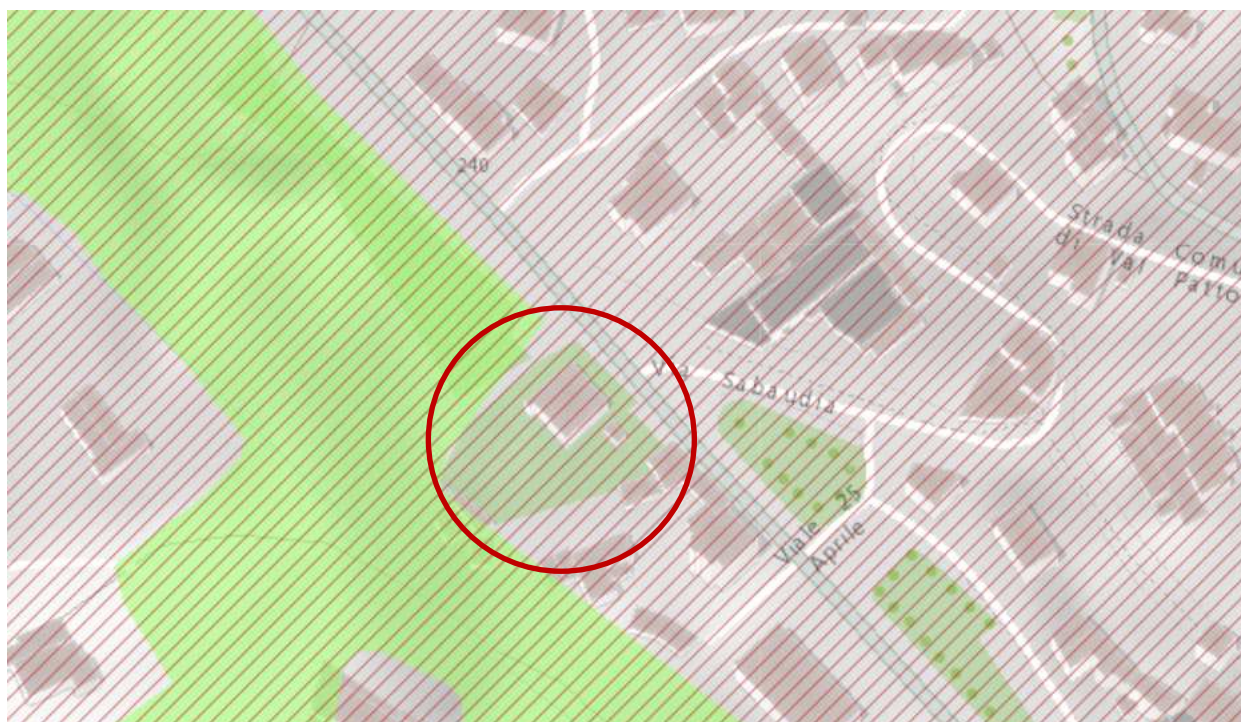
Estratto Allegato Tecnico n. 14 “Immobili soggetti a vincolo

ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004 e s.m.i.” - Fogli 9A - 9B – 13A – 13B (parte)

Come si evince dalla lettura dell’Allegato Tecnico n. 14 del PRG, l’immobile in oggetto è ricompreso tra i Beni ambientali, in particolare tra gli immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale.

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000823 del 23/02/2026

6.v, 20.v, SFART81/055.sfa, 055.arm, 27/2025A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 20.nd, 6.a

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**Estratto della Tavola P2 del PPR****Tavola P2 - beni paesaggistici 1: 100.000**

Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt 136 e 157 del D lgs n 42 del 2004

Bene ex L 1497-39 linee

Bene ex L 1497-39 poligoni



Il vincolo indicato dall'Allegato Tecnico n. 14 del P.R.G., è confermato dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 03/10/2017; dalla lettura della Tavola P2, infatti, si evince che l'area in oggetto è ricompresa tra gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. d) del D.lgs. n. 42/2004 (Parte II del Codice), in quanto Bene oggetto di Notifica Ministeriale ai sensi della ex L. 1497/39 (Area rigata rossa nell'estratto).

Il Commissariato della pubblica sicurezza "Borgo Po" ricade infatti nelle aree tutelate con:

- D.M. dell'11/11/1952 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona collinare sita nell'ambito del Comune di Torino" ed è soggetto alle prescrizioni specifiche riportate nella scheda A141 del Catalogo dei Beni Paesaggistici del PPR.

La scheda è altresì consultabile anche alle pagine 306-307 al link seguente:

https://www.regione.piemonte.it/dwd/ambiente-territorio/paesaggio/PPR/ppr_catalogo_prima_parte.pdf

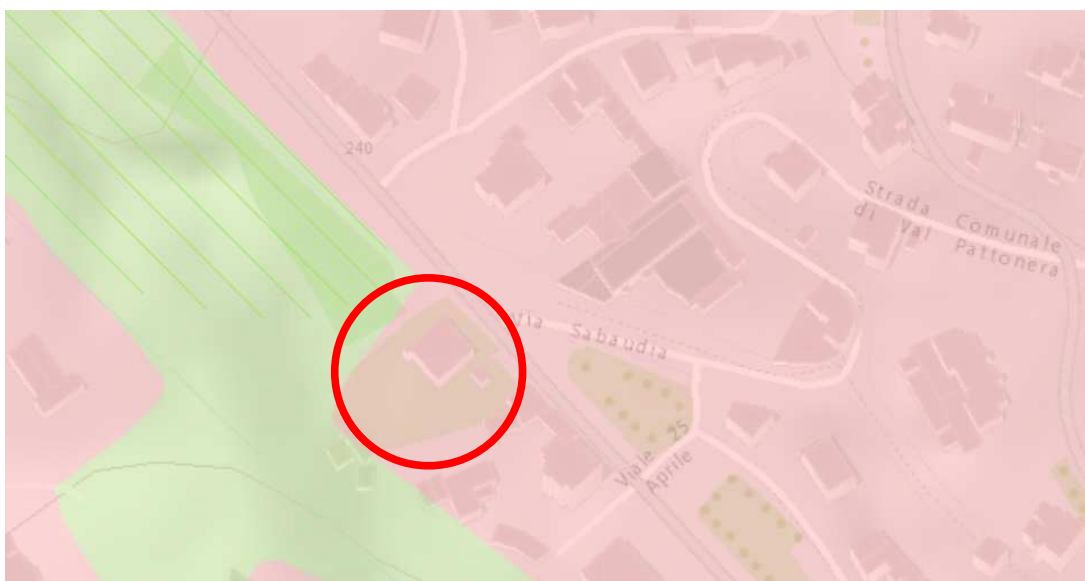
Si riportano di seguito le prescrizioni specifiche puntualmente definite dalla scheda del Catalogo.

Prescrizioni della scheda A141:

Deve essere salvaguardata la visibilità dei beni culturali, dei fulcri del costruito e degli elementi a rilevanza paesaggistica individuati dalla presente scheda e/o tra le componenti della Tav. P4; a tal fine gli interventi modificativi delle aree poste nelle loro adiacenze non devono pregiudicare l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i beni stessi (14). L'installazione di impianti per le infrastrutture di rete e per la telecomunicazione e di produzione energetica non deve pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dai luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio, dalle bellezze panoramiche e/o dalle altre componenti percettivo-identitarie così come individuate nella Tav. P4 e nei relativi Elenchi dal Ppr, ovvero dai beni culturali e dagli elementi a rilevanza paesaggistica indicati nella presente scheda. 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). Nel centro storico non sono ammessi interventi che alterino la morfologia di impianto del tessuto edilizio e le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto storico, alla rigenerazione delle parti degradate e a eventuali adeguamenti funzionali degli edifici esistenti in coerenza con i contenuti del comma 5 dell'art. 24 delle Nda (8). Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio esterno al nucleo storico devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi distintivi dell'edificato consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati (17). Per il valore paesaggistico e panoramico deve essere conservata nella sua integrità l'area libera, agricola e prativa, posta verso il comune di San Mauro Torinese in sponda destra, identificata come "insediamenti rurali m.i. 10" sulla Tav. P4 e riportata a fondo Catalogo (A141)(6). Sull'insieme delle ville e parchi o giardini di rilevante valenza storica-culturale e paesaggistica, riconosciute nell'elenco di cui alla lettera e) del comma 1 dell'articolo 4 delle Nda, gli eventuali interventi devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi originari del complesso nel rispetto delle componenti architettoniche, vegetali, idriche e della naturale conformazione del terreno (12). Le eventuali previsioni di nuova edificazione devono essere poste nei lotti liberi interclusi o in contiguità con le aree edificate esistenti, senza compromettere aree integre e totalmente separate dal contesto edificato, ricercando un'adeguata integrazione con i caratteri insediativi del tessuto edificato esistente. Per gli interventi relativi a nuove previsioni devono essere privilegiate posizioni non dominanti, armonicamente inserite nel profilo naturale del terreno con eventuali scarpate inerbite o muri di contenimento di limitata altezza; le volumetrie e le cromie dei fabbricati non devono alterare gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio circostante. Per gli insediamenti non residenziali gli eventuali interventi di riuso, completamento o ampliamento devono essere compatibili in termini di volumi, altezze e cromie con il contesto circostante e in particolare con gli specifici caratteri scenico percettivi che connotano il bene e prevedere, nel caso di alterazione della qualità paesaggistica dell'area a seguito dell'intervento di trasformazione, la realizzazione di opere di mitigazione che limitino l'impatto visivo delle opere (19). Gli interventi di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di regimazione idraulica devono essere prioritariamente realizzati con opere di ingegneria naturalistica (4). Gli eventuali nuovi tracciati viari o l'adeguamento di quelli esistenti devono essere realizzati adattandosi all'andamento delle linee morfologiche dei paesaggi attraversati nonché nel rispetto delle visuali panoramiche e degli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati; la posa in opera di barriere di protezione deve risultare compatibile con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali (20). Il sistema della viabilità minore deve essere mantenuto nella sua integrità con specifica attenzione alla conservazione delle strade bianche; in caso di dimostrata impossibilità a mantenere il piano viabile originario per ragioni di elevata pendenza, è consentito l'utilizzo di altre tecniche costruttive che devono comunque garantire un adeguato inserimento paesaggistico (21). Lungo i tratti di viabilità panoramica individuati nella Tav. P4 non è ammessa la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari ad

eccezione di installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale o di cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica (13).

Per quanto sopra detto, si conferma che l'area in oggetto ricade tra i beni paesaggistici e **gli interventi previsti su di essa richiedono l'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.**



Estratto della Tavola P4 del PPR

Morfologie insediative

■ Tessuti discontinui suburbani - m.i. 4

La Tavola P4 del PPR ricomprende il Commissariato della pubblica sicurezza "Borgo Po" nella morfologia insediativa "*tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)*" (art. 36 delle NdA del PPR).

Per quanto sopra detto, l'intervento in oggetto risulta DIFFORME rispetto agli strumenti urbanistici vigenti, in quanto la Sottoclasse IIIb3(C) non consente gli interventi di demolizione e ricostruzione previsti dal progetto.

Con nota prot. arr. n. 3545 del 16/11/2023 il Settore Geologico della Regione aveva già rilevato che la classe IIIb3(C) escludeva interventi di demolizione e ricostruzione e indicava che per valutare una riclassificazione dell'area o una riformulazione delle norme di attuazione in modo tale da consentire l'intervento in progetto, risultava necessario approfondire le condizioni di dissesto e pericolosità gravanti sull'area di che trattasi.

Con la medesima nota la Regione richiedeva di predisporre e trasmettere allo stesso Settore scrivente e ai Settori Difesa del suolo e Tecnico-regionale – Città Metropolitana di Torino:

- *una relazione geologica che valuti nel dettaglio le condizioni di dissesto di un intorno significativo dell'area del commissariato;*
- *una relazione idraulica relativa al Rio Pattonera in grado di valutare le portate di piena attese, le condizioni di deflusso lungo il bacino e l'officiosità dell'intubamento del rio al di sotto della zona in esame in funzione delle portate di piena previste (con tempo di ritorno almeno duecentennale);*
- *una relazione che illustri gli interventi di mitigazione della pericolosità necessari per l'area dove sorge il commissariato, in quanto inserita in classe di sintesi IIIb3(C), verificandone il loro stato di attuazione (da realizzare, realizzate, efficienti, da integrare, ecc.).*

Solo a seguito degli approfondimenti richiesti sarà possibile valutare la fattibilità o meno dell'intervento proposto.”.

Si prende atto che la suddetta documentazione è stata prodotta e allegata al progetto trasmesso dal Provveditorato, nell'ambito del riavvio del procedimento ora condotto ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. n. 36 del 31/03/2023,

La Regione Piemonte - Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica – con nota prot. n. 00037668/2025 del 22/08/2025 (ns. prot. 2977 del 22/08/2025), ha esaminato la “Proposta di variante alla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica del P.R.G. di Torino - aggiornamento 22/11/2024” a firma del Dott. Gianquinto, che prevede ed attesta quanto segue:

- *la corretta collocazione del tratto tombato del Rio Pattonera e della sua fascia di rispetto, che viene ridotta a 5 m sulla base delle verifiche idrauliche effettuate, da inserire in classe III4(C), in quanto è stato verificato che le sezioni idrauliche sono in grado di smaltire la piena duecentennale. Al nuovo tracciato del corso d'acqua intubato viene associato un dissesto lineare di tipo Eel a pericolosità molto elevata;*
- *la ridefinizione della classe di idoneità geologica all'utilizzo urbanistico dell'area dove sorge il Commissariato, che viene inserita in classe IIIb2(C), data l'assenza di significative problematiche legate all'instabilità dei versanti limitrofi che possono coinvolgere l'area di che trattasi.*

La Direzione Opere Pubbliche della Regione Piemonte ha quindi espresso “... *parere favorevole alle proposte di riclassificazione della carta di sintesi della pericolosità geologica e dell’idoneità all’utilizzo urbanistico e della carta dei dissesti del PRG vigente, così come indicate nei due punti precedenti, che dovranno di conseguenza essere aggiornate e tenute in considerazione anche nella stesura degli elaborati cartografici della Variante Generale del PRG di Torino in itinere. ...*”.

PROFILO EDILIZIO

Con precedente nota prot. 36749 del 31/07/2025 della Divisione Edilizia Privata, sono state richieste integrazioni alla documentazione progettuale presentata, al fine di poter verificare la conformità del progetto alle norme urbanistico edilizie vigenti e correttamente individuare le deroghe necessarie per l’approvazione.

Verificati gli elaborati di progetto aggiornati ed il documento “*Risposta alle richieste di integrazioni della conferenza dei servizi*” a firma del tecnico progettista, pervenuti in data 16/09/2025, che hanno fornito un riscontro parziale alle questioni sollevate, motivandolo con l’esigenza di attenersi alle specifiche “*Linee guida per la progettazione di sedi della Polizia di Stato*”, si riscontra quanto segue.

Verificato che l’intervento in progetto prevede la demolizione totale del fabbricato esistente e la realizzazione di un nuovo fabbricato con Superficie Lorda di Pavimento pari a circa il doppio di quella demolita, l’intervento si configura come nuova costruzione ai sensi dell’art. 3 lett. e) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e di completamento ai sensi dell’art. 4 lett. f) delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione.

Considerato che ai sensi dell’art. 19 comma 7 delle NUEA:

“alle attrezzature di servizio ex art. 21 e 22 della L.U.R. si applicano i parametri edilizi della zona normativa di appartenenza, fatta eccezione per quelli indicati all’art. 2 punto 34 lettere “h” e “i” (distanza dal filo stradale o dal filo di fabbricazione e spessore del corpo di fabbrica). [...]”.

Trattandosi di attività di servizio di cui all’art. 21 della LUR, ai sensi della Tavola normativa n. 4, l’intervento non è soggetto al rispetto dell’indice fondiario di zona, tuttavia è soggetto alla verifica dei parametri edilizi di cui all’art. 2 comma 54 delle NUEA di PRG ossia:

- lett. a) rapporto di copertura;
- lett. b) dotazione di aree a verde privato;
- lett. c) dotazione di superficie a parcheggio privato;
- lett. d) altezze dei fabbricati;
- lett. e) numeri dei piani consentiti;
- lett. f) distanza dai confini privati;
- lett. g) distanze tra fabbricati.

Per quanto riguarda il parametro edilizio relativo al rapporto di copertura, pur mancando sugli elaborati grafici di progetto un calcolo dettagliato, la superficie coperta non sembra eccedere il valore massimo consentito dal R.E..

Per quanto riguarda il parametro edilizio relativo alla dotazione di verde privato, prescritto dall'art. 21 del Regolamento Comunale per la Protezione del Verde Pubblico e Privato ed art. 91 del R.E., non risulta prevista in progetto, pertanto l'intervento dovrà essere realizzato in deroga.

Nonostante la Superficie Lorda di Pavimento (SLP) in progetto non sia correttamente computata secondo i criteri di cui all'art. 2 punto 11 delle N.U.E.A. del P.R.G., nella documentazione progettuale la dotazione di parcheggio privato risulta ampiamente soddisfare il fabbisogno espresso ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942, come modificato dall'art. 2 della L. 122/89.

L'intervento dovrà essere realizzato in deroga per quanto riguarda i parametri relativi all'altezza massima del fabbricato (che risulta superiore a m. 8,00 prescritti nella Tavola Normativa n. 4 delle N.U.E.A. del P.R.G.) ed alla distanza da confini privati (che risulta in alcuni punti inferiore a m. 9,00, come prescritto nella succitata tavola normativa).

Il progetto si pone, inoltre, in contrasto con quanto disposto dall'art. 83 comma 1 del R.E. in merito alle caratteristiche costruttive dell'area a parcheggio su terrapieno, che non prevede stalli con superficie drenante e inerbita, pertanto occorre deroga.

Il progetto si pone inoltre in contrasto con quanto disposto dall'art. 82 comma 2 del R.E., in quanto non risulta destinata alcuna area adibita a parcheggio biciclette, pertanto occorre deroga.

Il progetto si pone anche in contrasto con quanto disposto dall'art. 99 co. 2 R.E., in quanto non risulta previsto alcun locale/area per il deposito dei rifiuti solidi urbani, pertanto occorre deroga.

La documentazione progettuale non contempla alcuna verifica del ribaltamento dei fronti su cortile come previsto all'art. 126 del R.E., pertanto occorre deroga.

La recinzione del lotto in progetto supera l'altezza massima prescritta dall'art. 89 del R.E., pertanto occorre deroga.

In riferimento all'Autorizzazione Paesaggistica per opere da eseguirsi da parte di amministrazioni statali come previsto dall'art. 147 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., nell'ambito della Conferenza dei Servizi, si segnala che, nel rispetto dell'art. 45.4 comma 12 del R.E. il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Locale per il Paesaggio nella seduta del 31/07/2025, che ha espresso il seguente parere, tempestivamente comunicato con nota prot. n. 36942 del 01/08/2025:

“La Commissione Locale per il Paesaggio, istituita e nominata ai sensi dell'art. 148 del Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio e dell'art. 4 della L.R. n. 32/2008, esaminato il progetto, rilevato che lo stesso risulta avulso dal contesto del paesaggio e proposto con un'architettura non consona, ha espresso parere contrario alla sua approvazione”.

Verificato infine che, in data 04/08/2025, la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, ha espresso parere favorevole all'intervento proposto ai sensi dell'art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, con vincolanti prescrizioni, di cui non si trova riscontro puntuale nella documentazione integrativa pervenuta il 16/09/2025, si evidenzia che tali prescrizioni dovranno trovare riscontro quantomeno in una fase progettuale successiva e le modifiche dovranno essere sottoposte alla valutazione del Soprintendente e degli altri Enti coinvolti.

Alla luce di quanto sopra esposto, si segnala che permangono fondate perplessità circa la localizzazione dell'opera ed il suo inserimento nel contesto di pregio della collina torinese.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra detto, si dichiara che l'intervento in oggetto risulta DIFFORME rispetto alle norme urbanistico-edilizie vigenti, che dovranno essere oggetto di specifica deroga di cui il Consiglio Comunale dovrà prendere atto a seguito degli esiti della Conferenza decisoria, la cui conclusione approva, ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs n. 36 del 31/03/2023 il progetto e perfeziona ad ogni fine urbanistico ed edilizio l'intesa tra gli enti territoriali interessati anche ai fini della localizzazione dell'opera, della conformità urbanistica e paesaggistica dell'intervento ed ha effetto di variante agli strumenti urbanistici vigenti.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono cordiali saluti.

La Dirigente
Divisione Urbanistica e Qualità
dell'Ambiente Costruito
Arch. Teresa Pochettino
(documento firmato digitalmente ai sensi
dell'art. 20 e ss. del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

La Dirigente
Divisione Edilizia Privata
Arch. Tiziana Scavino
(documento firmato digitalmente ai sensi
dell'art. 20 e ss. del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

La Dirigente
Servizio Pianificazioni Esecutive
Arch. Maria Antonietta Moscariello
(documento firmato digitalmente ai sensi
dell'art. 20 e ss. del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000823 del 23/02/2026

6.v, 20.v, SFART81/055.sfa, 055.arm, 27/2025A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 20.nd, 6.a