



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE  
AREA URBANISTICA  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE  
VIA MEUCCI N° 4



**VARIANTE N. 293 AL P.R.G.**

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 5 DELLA L.U.R.)

**TESTO COORDINATO – APPROVAZIONE**

DISMISSIONI IMMOBILIARI 2013

b/A fascicolo riguardante l'immobile ubicato in Via Bardonecchia n. 151

RESPONSABILE COORDINAMENTO TECNICO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Bruno Tavano

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Savino Nesta

COLLABORATORI TECNICI

Geom. Giorgio Assom  
Arch. Gian Mario Siragusa

**Torino, marzo 2014**

## **Immobilе sito in Via Bardonecchia , 151**

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

L'area, sita nella Circoѕcrizione Amministrativa n. 3 (San Paolo - Cenisia - Pozzo Strada - Cit Turin - Borgata Lesna), è parte dell'isolato compreso tra corso Peschiera, via Medardo Rosso, via Giovanni Fattori, via Ferdinando Marsigli e via Bardonecchia.

Il contesto urbano circostante è sostanzialmente residenziale e dotato di servizi pubblici (scuole, impianti sportivi, ospedale, parrocchia, verde).

La parte rimanente dell'isolato, su corso Peschiera è occupata da una residenza; su via Medardo Rosso da una nuova residenza di recente realizzazione (trasformazione dell'ATS 8.g Medardo Rosso) e da un capannone produttivo adibito a magazzino assegnato alla Direzione Cultura.

### **2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

Gli immobili oggetto di variante sono costituiti da un basso fabbricato utilizzato come cabina elettrica (sulla via Bardonecchia) e dall'ex Istituto Professionale "Mario Enrico", in gran parte dismesso dall'uso scolastico, che attualmente ospita al piano terreno gli uffici di "Forma-re-te", una cooperativa di produzione lavoro che si occupa prevalentemente di corsi di formazione, per la quale si prevede il trasferimento entro il 2013. Detto fabbricato si compone di una parte (tra via Bardonecchia, e via Marsigli) utilizzata per uffici ed aule didattiche e di una parte con struttura a capannone utilizzata in passato per i laboratori didattici.

La superficie fondiaria è pari a circa mq. 8.130.

### **3. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE – STATO ATTUALE**

L'area è destinata dal Piano Regolatore vigente a Servizi pubblici, lettera "s - Aree per l'istruzione superiore" (Servizi Sociali ed Attrezzature di Interesse Generale – art. 22 LUR).

### **4. VINCOLI DI P.R.G.**

L'immobile è compreso tra le "Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse archeologico" come riportato nell' Allegato tecnico n. 15 al P.R.G. "Aree di interesse archeologico e paleontologico".

### **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 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'immobile in oggetto si colloca all'interno dell'area urbanizzata; gli elaborati, inoltre, non dettano prescrizioni di carattere specifico per l'immobile 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”, emerge che l'immobile in oggetto è inserito all'interno delle “aree urbane consolidate dei centri maggiori”.

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. Da ogni elaborato dello stesso Piano si evince che l'immobile in oggetto si colloca all'interno dell'area urbanizzata.

## **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 la destinazione urbanistica prevalentemente residenziale coerentemente con le caratteristiche del tessuto circostante.

La disciplina ritenuta più aderente agli obiettivi di valorizzazione e di coerente sviluppo urbano è quella dell'Area Normativa residenziale “R3” con prescrizioni particolari, al fine di verificare in sede di Piano Esecutivo il corretto inserimento ambientale.

## **9. DESTINAZIONE DI P.R.G. – VARIANTE**

La variante prevede di attribuire all'area dell'ex Istituto scolastico (di mq. 7.644 circa), destinata ad Area per Servizi pubblici, lettera “s - Aree per l'istruzione superiore”, la destinazione ad Area Normativa “R3” con prescrizioni particolari “BARDONECCHIA”, con le prescrizioni della scheda normativa di seguito riportata:

*“Area R3. Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza con prescrizioni particolari.*

### ***BARDONECCHIA***

*Area per la quale valgono le destinazioni ed i parametri urbanistico-edilizi dell'area normativa e della zona di appartenenza, con l'esclusione del parametro Indice Fondiario (I.F.) e con le seguenti ulteriori prescrizioni.*

***SLP max: mq. 9.000***

***L'attuazione degli interventi avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).***

*La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali, che dovranno essere realizzati interrati.*

*In sede di S.U.E. si dovrà valutare la coerenza progettuale con il contesto edificato.*

*E' prescritto il raggiungimento minimo della classe energetica A o, in alternativa, il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".*

*Le aree da cedere per servizi pubblici devono prioritariamente essere sistemate a verde".*

Si provvede quindi all'inserimento della nuova scheda normativa "R3" con prescrizioni particolari "BARDONECCHIA" all'articolo 8 del fascicolo I delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione.

Si prevede inoltre di attribuire all'area della cabina elettrica (di mq. 486 circa), destinata ad Area per Servizi pubblici, lettera "s - Aree per l'istruzione superiore", la destinazione ad Area per Servizi pubblici, lettere "a - Aree per attrezzature di interesse comune" e "t - Aree per attrezzature e impianti tecnologici".

#### **IPOTESI TEORICA DI TRASFORMAZIONE DELL' AREA:**

La superficie territoriale stimata\* è pari a circa mq 8.130.

La superficie lorda di pavimento (S.L.P.) massima generata dall'ambito è pari a circa mq. 9.000 (265 abitanti)

\* 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" – Foglio 8A (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 8A (parte), Variante, in scala 1:5.000;
- estratto del fascicolo I delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione - Stato Attuale;
- estratto del fascicolo I delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione - Variante;
- estratto planimetrico dell'Allegato tecnico al P.R.G. Tavola n. 15 "Aree di interesse archeologico e paleontologico".

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



Vista aerea imm.le in via Bardonecchia 151 ang. via Marsigli



Vista imm.le lato via Bardonecchia



Vista imm.le lato via Bardonecchia 151



Vista ingresso imm.le in via Bardonecchia 151



Vista lato via Bardonecchia ang. via Marsigli



Vista lato via Marsigli ang. via Bardonecchia



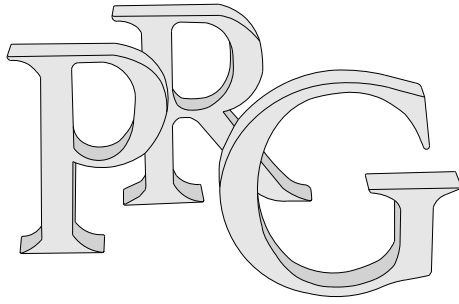


Vista lato via Marsigli ang. via Fattori



Vista lato via Fattori ang. via Marsigli





## 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 31 dicembre 2012.

**ESTRATTO**



## Aree normative

---

	Residenza R3
--	--------------

---

## Aree per Servizi

---

### Servizi pubblici S

---

Servizi zonali (art.21 LUR):

---

a	Attrezzature di interesse comune
---	----------------------------------

---

Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale  
(art. 22 LUR):

---

s	Istruzione superiore
---	----------------------

---

Altre attrezzature di interesse generale:

---

t	Attrezzature e impianti tecnologici
---	-------------------------------------

---

---

## Altre prescrizioni

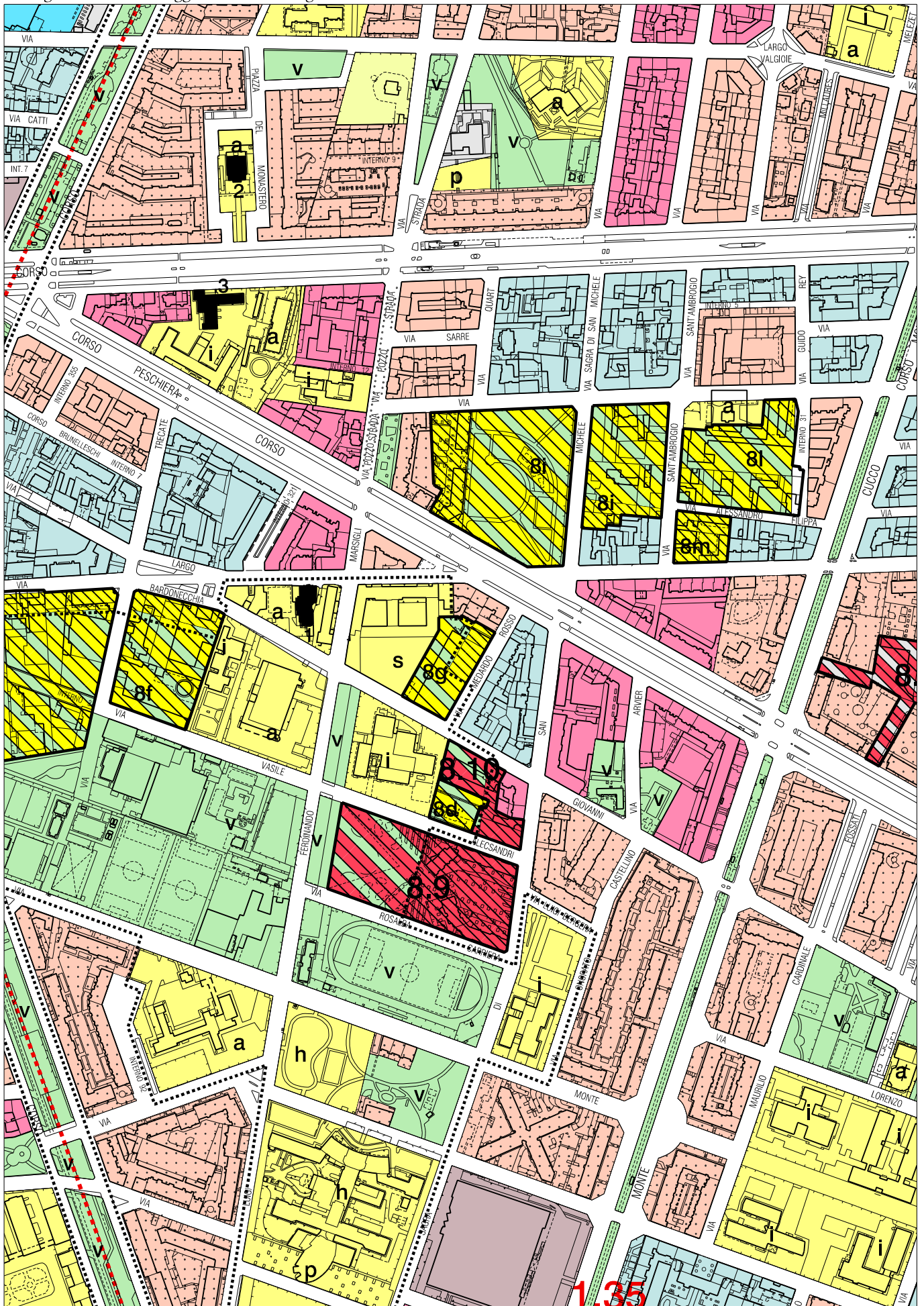
---

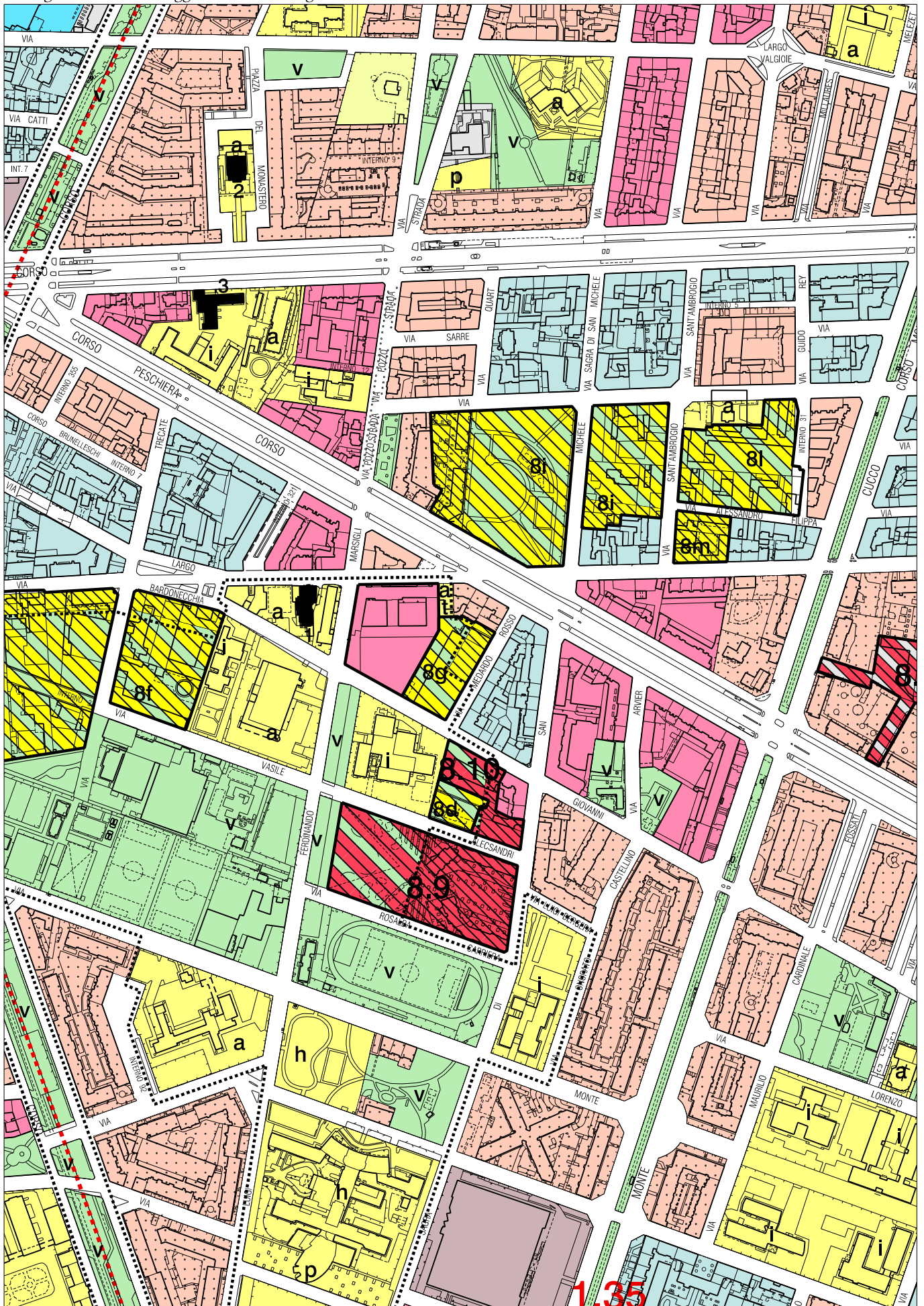
---

Dividente

---

**ESTRATTO**





**Piano Regolatore Generale di Torino**  
**Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione**

**Estratto**

(Art. 8, punto 3)

**STATO ATTUALE**

## TITOLO II

### ZONE E AREE NORMATIVE: CLASSIFICAZIONE, REGOLE E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

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

...omissis

#### **3 Area R3**

- 12 Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza.
- 13 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 4A1a e 4A1b1 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), uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani le attività ricettive (v. art.3 punto 2A). Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.  
[\*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009  
[\*] Nota variante: id 492, var. n. 270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primo , approvata il 08/04/2013 , mecc. 2013 00760/009
- 14 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 abbricati 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 1] 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 variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa, approvata il 25/03/2002, mecc. 0111925/009

[nota 1]

**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".**

[\*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuova - abolizione barriere architettoniche, approvata il 12/10/2009, mecc. 0903121/009

- 15 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo; sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

#### **CORSO VERONA 36**

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

Stima della Superficie Territoriale: mq. 1.147 SLP max: mq. 3.420

Destinazioni d'uso: sono quelle dell'Area normativa R3.

Interventi ammessi:

E' ammessa la sopraelevazione di un piano e la copertura piana.

Per gli interventi nella presente area non è richiesto il rispetto degli articoli 40.3 (rapporto di copertura) e 40.4 (ampiezza dei cortili) del Regolamento Edilizio.

La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali, che dovranno essere realizzati interrati.

L'attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo."

[\*] Nota variante: id 374, var. n. 188 - bolaffi corso verona 36, approvata il 12/09/2011, mecc. 1101634/009

*omissis...*

**Piano Regolatore Generale di Torino**  
**Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione**

**Estratto**  
(Art. 8, punto 3)

**VARIANTE**

abc = testo P.R.G. approvato nel 1995

**abc** = testo P.R.G. introdotto dalla variante n. 293

## TITOLO II

### ZONE E AREE NORMATIVE: CLASSIFICAZIONE, REGOLE E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

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

...omissis

#### **3 Area R3**

- 12 Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza.
- 13 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 4A1a e 4A1b1 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), uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani le attività ricettive (v. art.3 punto 2A). Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.  
[\*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009  
[\*] Nota variante: id 492, var. n. 270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primo , approvata il 08/04/2013 , mecc. 2013 00760/009
- 14 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 abbricati 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 1] 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 variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa, approvata il 25/03/2002, mecc. 0111925/009

[nota 1]

**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".**

[\*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuova - abolizione barriere architettoniche, approvata il 12/10/2009, mecc. 0903121/009

- 15 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo; sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

#### **CORSO VERONA 36**

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

Stima della Superficie Territoriale: mq. 1.147 SLP max: mq. 3.420

Destinazioni d'uso: sono quelle dell'Area normativa R3.

Interventi ammessi:

E' ammessa la sopraelevazione di un piano e la copertura piana.

Per gli interventi nella presente area non è richiesto il rispetto degli articoli 40.3 (rapporto di copertura) e 40.4 (ampiezza dei cortili) del Regolamento Edilizio.

La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali, che dovranno essere realizzati interrati.

L'attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo."

[\*] Nota variante: id 374, var. n. 188 - bolaffi corso verona 36, approvata il 12/09/2011, mecc. 1101634/009

**Area R3. Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza con prescrizioni particolari.**

**BARDONECCHIA**

**Area per la quale valgono le destinazioni ed i parametri urbanistico-edilizi dell'area normativa e della zona di appartenenza, con l'esclusione del parametro Indice Fondiario (I.F.) e con le seguenti ulteriori prescrizioni.**

**SLP max: mq. 9.000**

**L'attuazione degli interventi avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).**

**La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali, che dovranno essere realizzati interrati.**

**In sede di S.U.E. si dovrà valutare la coerenza progettuale con il contesto edificato.**

**E' prescritto il raggiungimento minimo della classe energetica A o, in alternativa, il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".**

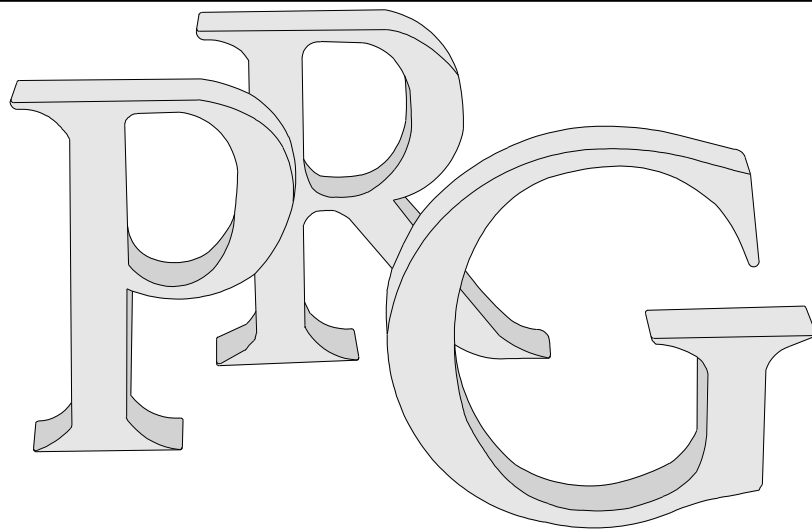
**Le aree da cedere per servizi pubblici devono prioritariamente essere sistemate a verde.**

*omissis...*

---

Città di Torino

---



## Piano Regolatore Generale

---

Allegati tecnici

---

Aree di interesse archeologico e paleontologico

---

Tavola n. 15

---

Foglio unico

---

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.

---

### Legenda

---



Area centrale storica

---



Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse archeologico

---



Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse paleontologico

---

## ESTRATTO



Scala 1:20000

Cartografia numerica  
Aggiornamento Giugno 2009 a cura del C.S.I. - Piemonte.

STATO ATTUALE

