



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.**

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 12, LETTERA A) DELLA L.U.R.)

**IMMOBILE SITO IN**

**VIA SPANZOTTI, 11**

**Circoscrizione Amministrativa n. 3 (San Paolo – Cenisia – Pozzo Strada – Cit Turin)**

**LA DIRIGENTE DIVISIONE URBANISTICA  
E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO**

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 Moscariello  
(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, dicembre 2022**

· - Rep. DEL 13/02/2023.0000061.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MARIA GRAZIA GRIPPO, ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia cartacea è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'immobile oggetto del provvedimento è sito in via Martino Spanzotti n. 11, nella Circoscrizione Amministrativa n. 3 (San Paolo – Cenisia – Pozzo Strada – Cit Turin), compreso nell'isolato tra le vie Spanzotti, Monte Albergian, Frejus e Cenischia.

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



Condominio a 7 piani f.t. di via Martino Spanzotti n. 11

L'immobile in parola è un condominio residenziale, in buone condizioni di manutenzione, a 7 piani fuori terra arretrati rispetto al filo stradale, con una composizione “a gradoni”, oltre al piano sottotetto e al piano interrato (cantine, locali tecnici e box auto). Il piano terra ospitava locali precedentemente destinati a palestra, oggi inutilizzati.

Nell'interno cortile è presente un basso fabbricato ad uso box auto.

Il condominio confina con l'area della Bocciofila Frejus, che in origine (1987) faceva parte del lotto edilizio sul quale è stata richiesta la concessione edilizia e al di sotto del quale insiste l'autorimessa del condominio.

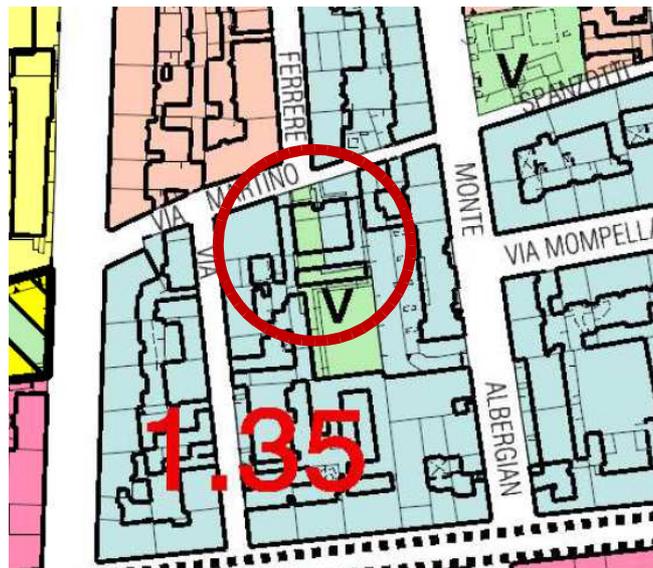


Bocciofila Frejus nell'area interna del lotto



Basso fabbricato ad uso box auto nell'interno cortile di via Spanzotti n. 11

## PRG VIGENTE



Estratto della Tavola n. 1 del P.R.G., foglio 8B (parte)

L'area su cui insiste il condominio, compreso il basso fabbricato adibito a box auto, è destinata dal Piano Regolatore Generale (PRG) vigente in parte ad area normativa "M1", "Isolati misti prevalentemente residenziali" (punto 8 dell'art. 8 delle NUEA) e in parte ad area a Servizi Pubblici S, lettera "v", Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport (art. 21 LUR) (punto 15 dell'art. 8 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione - NUEA).

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.

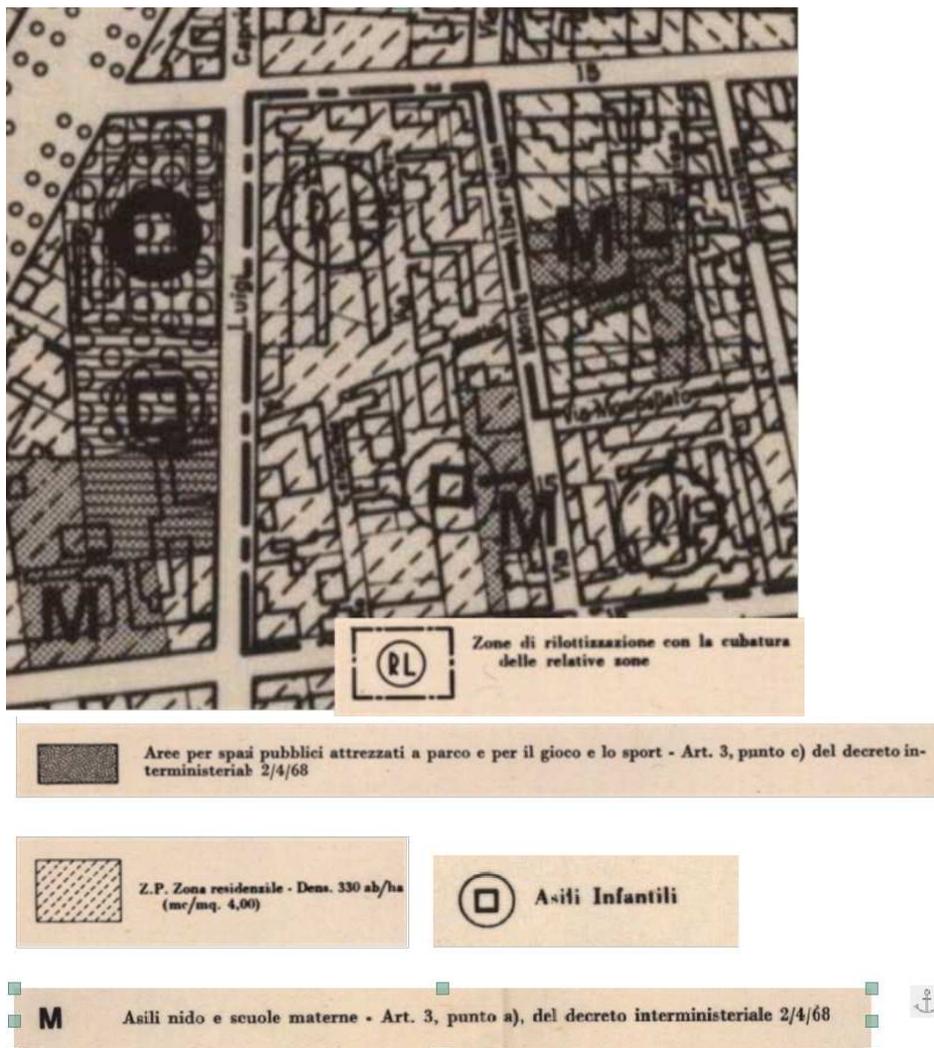
#### FINALITA' DELLA VARIAZIONE

La proprietà ha presentato istanza di variazione al PRG per correzione di errore materiale, finalizzata al riconoscimento dell'errata destinazione urbanistica della porzione dell'immobile destinato a Servizi pubblici S, lettera “v”, chiedendo di estendere l'area normativa “M1” all'intero condominio residenziale. La proprietà ha dichiarato che il fabbricato è stato costruito sulla base delle seguenti Concessioni Edilizie:

- Concessione Edilizia n. 338 del 21/06/1989 – prot. 1987-1-5616 del 16/12/1987;
- Concessione Edilizia in Variante n. 398 del 27/07/1990 – prot. 1989-1-5156 del 08/11/1989;

- Concessione Edilizia in Variante n. 546 del 08/06/1991 – prot. 1990-1-4339 del 02/10/1990.  
Successivamente è stata rilasciata licenza di Abitabilità n. 25 del 17/02/1993 – prot. 1991-2-26 del 04/02/1991.

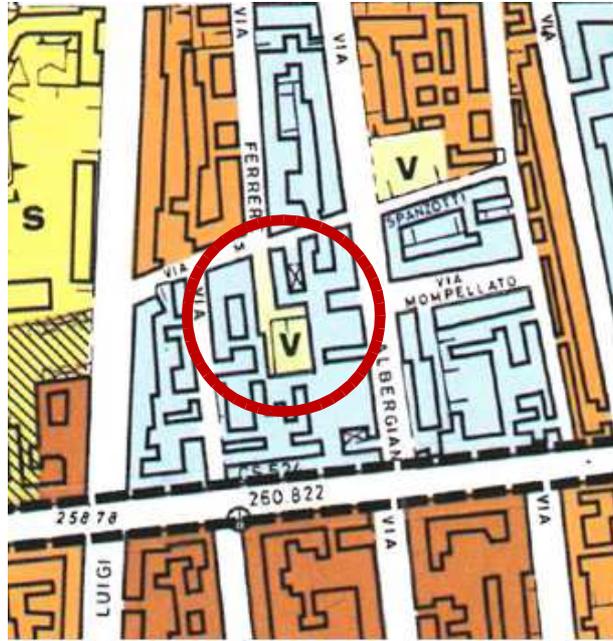
La concessione edilizia n. 338 del 21/06/1989 e le sue varianti sono state rilasciate sulla base delle destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico allora vigente, ossia la Variante n. 17 del 1976 al PRG del 1959, che inseriva l'immobile all'interno di una "Zona di rilottizzazione" a destinazione "residenziale" con una densità pari a 4,00 mc/mq.



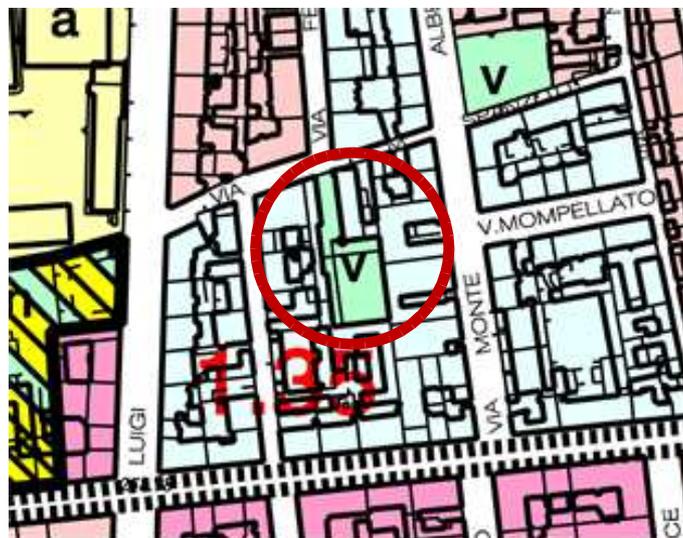
Estratto della Tavola n. 3 della variante n. 17 (1976) al P.R.G. 1959

Dall'analisi della Tavola n. 1 di Azzonamento del Progetto Preliminare di PRG (1991) - foglio 8 e della Tavola n. 1 di Azzonamento del PRG approvato nel 1995 - foglio 8B, si rileva che la base cartografica non era aggiornata, in quanto venivano raffigurati i bassi fabbricati precedenti alla realizzazione del condominio di via Spanzotti n. 11.

Si può dunque “leggere” come l’area a destinazione “M1” sia stata disegnata sul perimetro di tali fabbricati, mentre la destinazione a Servizi pubblici, lettera “v” era stata assegnata agli spazi precedentemente non edificati.



**Estratto della Tavola n. 1 Azzonamento del Progetto Preliminare P.R.G. 1991 Foglio 8 (parte) con cartografia di base non aggiornata**

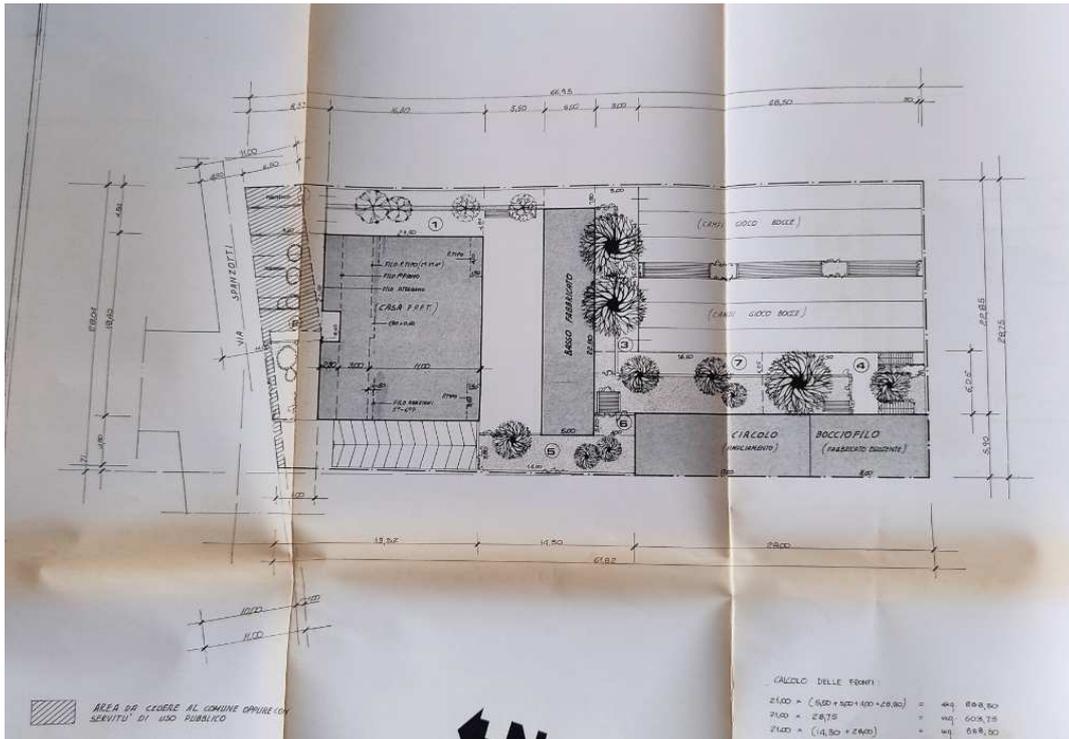


**Estratto della Tavola n. 1 Azzonamento del P.R.G. 1995 (foglio 8B parte) con cartografia di base non aggiornata**



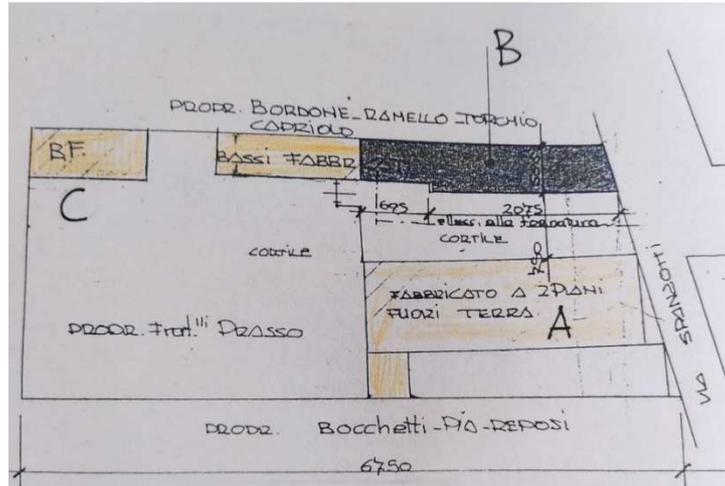
La ricerca effettuata presso l'Archivio Edilizio della Città ha permesso di analizzare le tre concessioni edilizie con le quali è stato autorizzato il fabbricato in oggetto. In particolare, la prima concessione n. 338 (prot. n. 1987 1 5616) del 21 giugno 1989, concedeva “di eseguire costruzione di edificio a 5 piani f.t., con interrato e due piani arretrati, nel cortile due bassi fabbricati, uno sede di circolo bocciolo e l'altro destinato a box auto [...]”; la validità della presente concessione è subordinata alla cessione al Comune dell'area indicata nell'atto di impegno unilaterale di dismissione gratuita del 5.6.89.”.

. - Rep. DEL 13/02/2023.0000061. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MARIA GRAZIA GRIPPO, ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia cartacea è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico ori ginale è conservato negli archivi di Comune di Torino



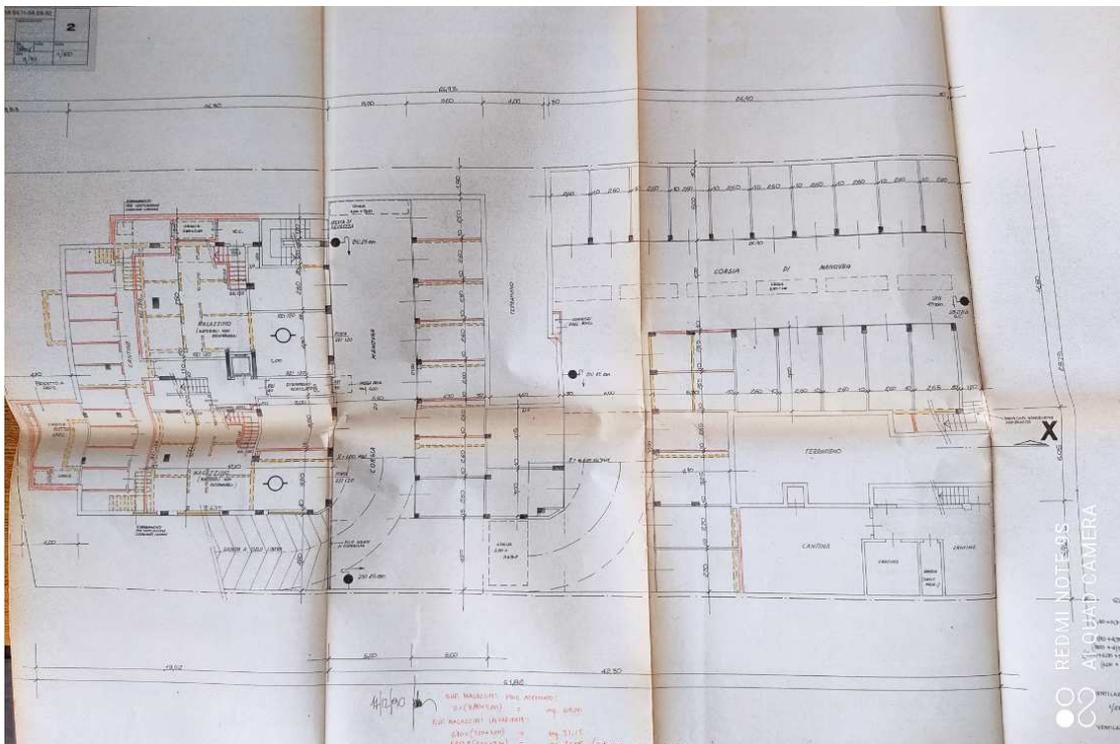
**Progetto allegato alla Concessione n. 338 (prot. n. 1987 1 5616) del 21 giugno 1989**

In data 8 febbraio 1989 veniva presentato il “progetto di demolizione fabbricati esistenti”, autorizzato con provvedimento n. 165 (prot. n. 1989 1 538). Dalla documentazione si evince che sul lotto esistevano un fabbricato a 2 piani f.t., originariamente destinato a civile abitazione, e bassi fabbricati destinati ad officina-laboratorio artigianale e carpenteria metallica, disposti perpendicolarmente a via Spanzotti.



Progetto allegato all'Autorizzazione edilizia n. 165 (prot. n. 1989 1 538)

Le successive Concessioni edilizie n. 398 (prot. n. 1989 1 5156) e n. 546 (prot. n. 1990 1 4339) in variante alla prima concessione, confermano sostanzialmente il progetto iniziale: la prima prevede “*modifiche interne e di facciata a basso fabbricato uso circolo bocciofilo*”, la seconda consiste in “*modifiche interne e di facciata con cambio parziale di destinazione da autorimessa a magazzini al piano interrato e da uffici ad abitazione al 1° piano*”.



Progetto allegato alla Concessione n. 546 (prot. n. 1990 1 4339)



Nel corso della ricerca si è accertato che l'area della bocciofila Frejus è occupata da un basso fabbricato sede del circolo destinato dal PRG per la maggior parte a "M1" e per una porzione minore a Servizi Pubblici lettera "v" e da campi da bocce destinati dal PRG a Servizi Pubblici lettera "v"; nell'interrato, sia sotto il sedime del condominio sia sotto parte dell'area della bocciofila vi sono i box auto pertinenziali del condominio.

I sopralluoghi effettuati dagli Uffici della Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito hanno verificato le informazioni contenute nell'istanza e hanno rilevato la consistenza dei fabbricati presenti sull'area come sopra descritti.

Tenuto conto delle analisi svolte, della documentazione consultata e della lettura dell'Azzonamento nel suo sviluppo temporale, si ritiene che il Piano nel 1995 volesse riconoscere la destinazione urbanistica "M1" ai fabbricati preesistenti e la destinazione a "verde" alle aree libere, non tenendo conto che nel frattempo, prima dell'approvazione del progetto preliminare del 1991 del nuovo PRG, era stata rilasciata la concessione edilizia per il nuovo condominio e che nel 1995, data di approvazione del PRG, tale fabbricato era già stato realizzato.

Appare quindi evidente che l'attuale destinazione urbanistica a Servizi pubblici, lettera "v", impressa su circa metà del condominio, sia frutto di un errore materiale e che si possa ritenere fondata la richiesta di modificare la destinazione urbanistica, considerato che la destinazione a Servizi pone una limitazione dei tipi di intervento possibili e che tali limitazioni confliggono con l'obiettivo più generale del Piano di promuovere una complessiva riqualificazione della Città.

La correzione di errore materiale non costituisce variante al P.R.G. ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera a) della Legge Urbanistica Regionale, il quale evidenzia che: "*Non costituiscono varianti al P.R.G.:*

*a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio; [...]*".

L'Amministrazione, riconosciuto il pubblico interesse, intende procedere ad effettuare la correzione dell'errore materiale tramite l'approvazione di una variazione urbanistica al Piano Regolatore Generale, provvedendo a modificare la destinazione urbanistica dell'immobile in oggetto, ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera a) della Legge Urbanistica Regionale.



Tutto ciò premesso la variazione prevede:

- A) La modifica della destinazione urbanistica di parte del condominio di via Spanzotti n. 11 (superficie territoriale pari a mq 322) da **Servizi Pubblici S, lettera “v – Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport”** (art. 21 LUR) ad **Area Normativa “M1”, Isolati misti prevalentemente residenziali**;
- B) la conseguente attribuzione all’area oggetto della variazione dei parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi afferenti all’area normativa “M1”;
- C) la conseguente modificazione della Tavola n. 1 del P.R.G. – Azzonamento, alla scala 1:5.000.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento si procederà all'adeguamento del Foglio n. 8B della Tavola n. 1 del P.R.G., in conformità alle variazioni precedentemente descritte.

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 1:500;
- d) Estratto della legenda del P.R.G. tavola 1 foglio 0;
- e) Estratto planimetrico della Tavola 1 “Azzonamento”, fogli 8A e 8B (parte) del P.R.G, in scala 1:5.000 – STATO ATTUALE;
- f) Estratto planimetrico della Tavola 1 “Azzonamento”, fogli 8A e 8B (parte) del P.R.G, in scala 1:5.000 – VARIAZIONE;
- g) Relazione di coerenza con il PPR.

VIA MARTINO SPANZOTTI N.11  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



. - Rep. DEL 13/02/2023.0000061. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MARIA GRAZIA GRIPPO, ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia cartacea è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



. - Rep. DEL 13/02/2023.0000061. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MARIA GRAZIA GRIPPO, ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia cartacea è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino





. - Rep. DEL 13/02/2023.0000061. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MARIA GRAZIA GRIPPO, ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia cartacea è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



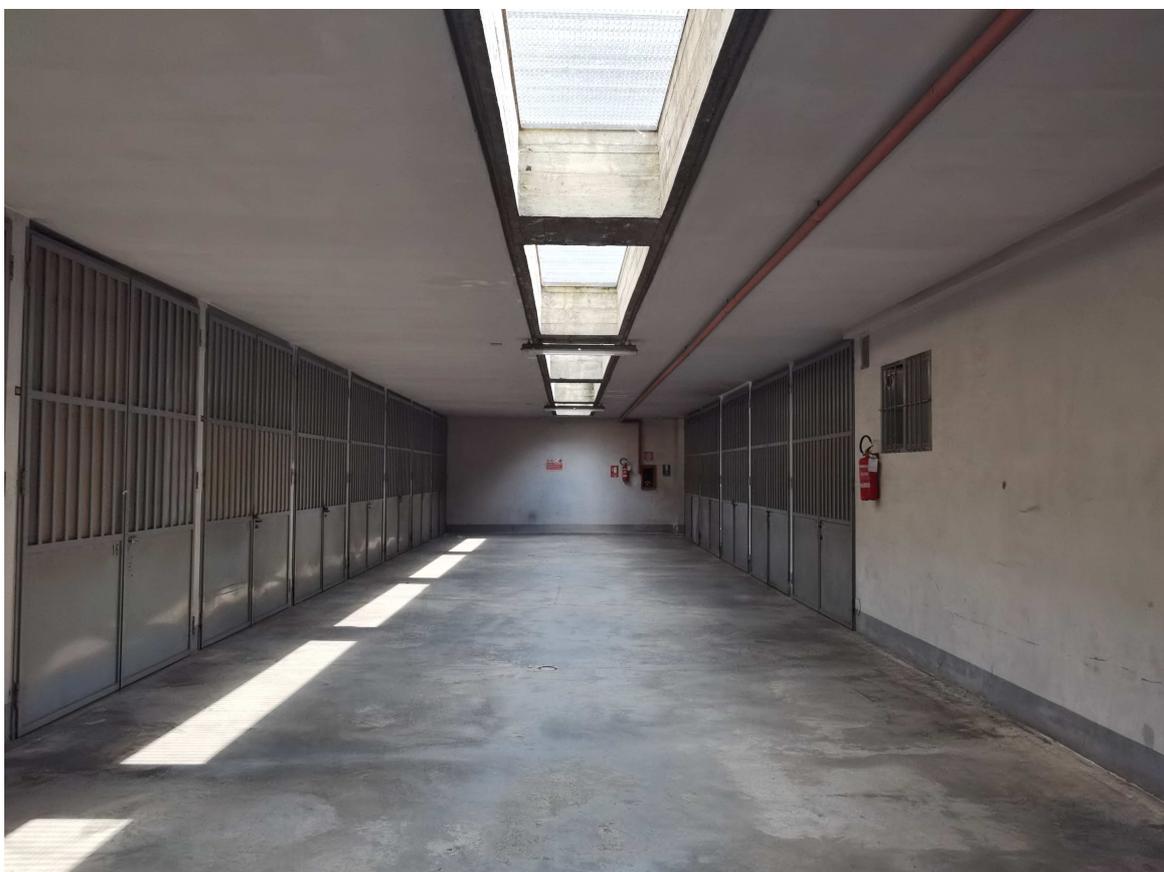


. - Rep. DEL 13/02/2023.0000061. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MARIA GRAZIA GRIPPO, ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia cartacea è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

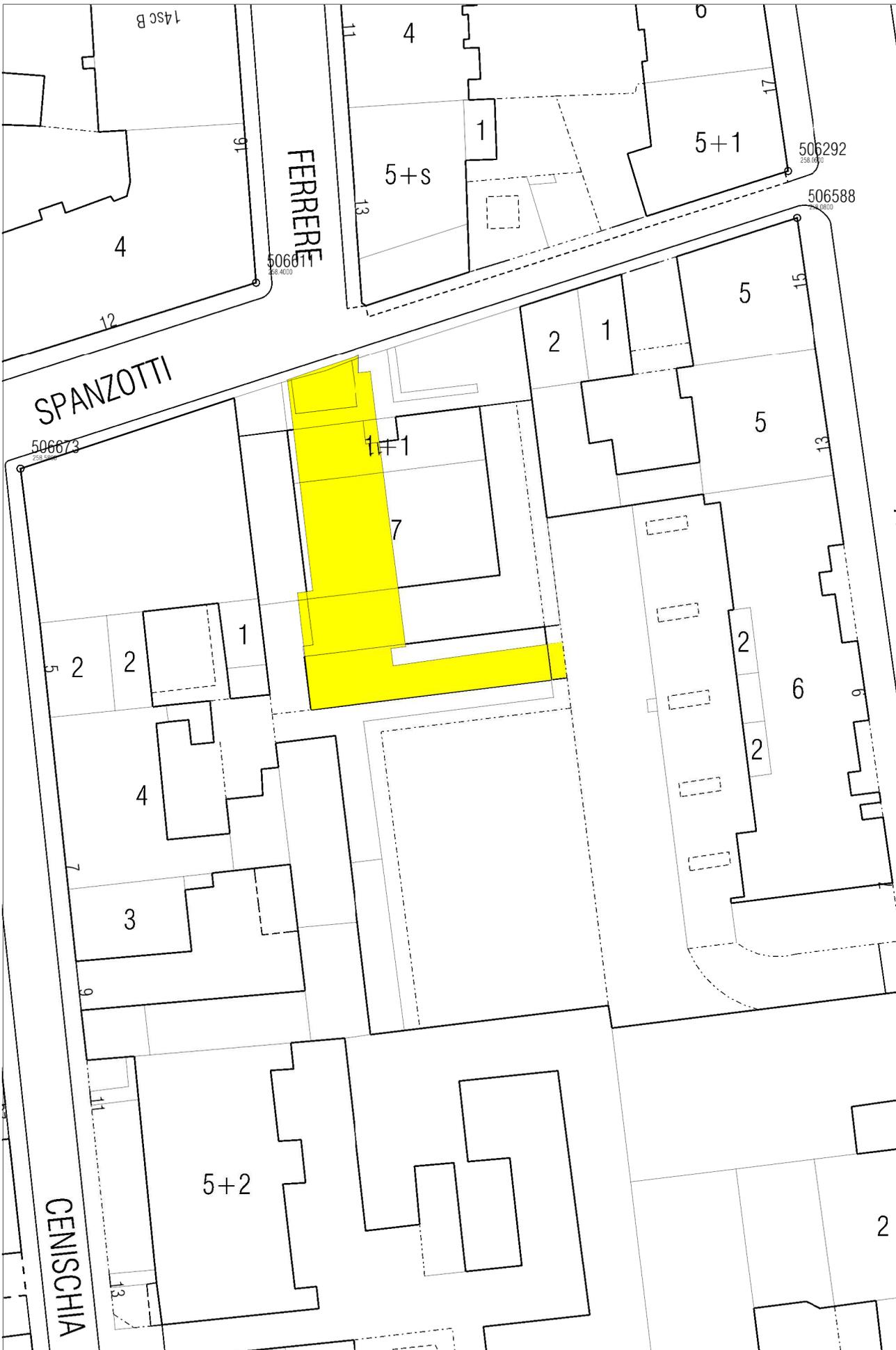




. - Rep. DEL 13/02/2023.0000061. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MARIA GRAZIA GRIPPO, ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia cartacea è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



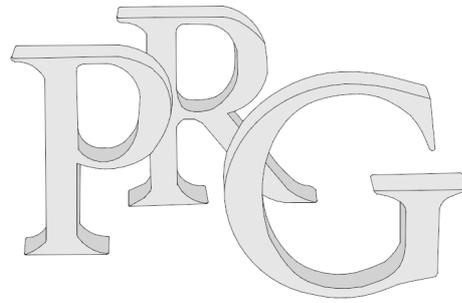
# Situazione Fabbricativa



Area oggetto di variazione

Estratto scala 1:500

Rep. DEL 13/02/2023.0000061.1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MARIA GRAZIA GRIPPO, ROSA IOVINELLA. Si attesta che la presente copia cartacea è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di ALBERGIANI



## 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 30 Giugno Dicembre 2022



. - Rep. DEL 13/02/2023.0000061. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MARIA GRAZIA GRIPPO, ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia cartacea è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico ori ginale è conservato negli archivi di Comune di Torino

**ESTRATTO**





. - Rep. DEL 13/02/2023.0000061.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MARIA GRAZIA GRIPPO, ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia cartacea è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

---

**..... Zone urbane consolidate residenziali miste:**

---

**1.35** 1,35 mq SLP/mq SF

---

### **Aree normative**

---

 Misto M1

---

### **Aree per Servizi**

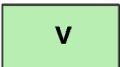
---

#### **Servizi pubblici S**

---

Servizi zonali (art.21 LUR):

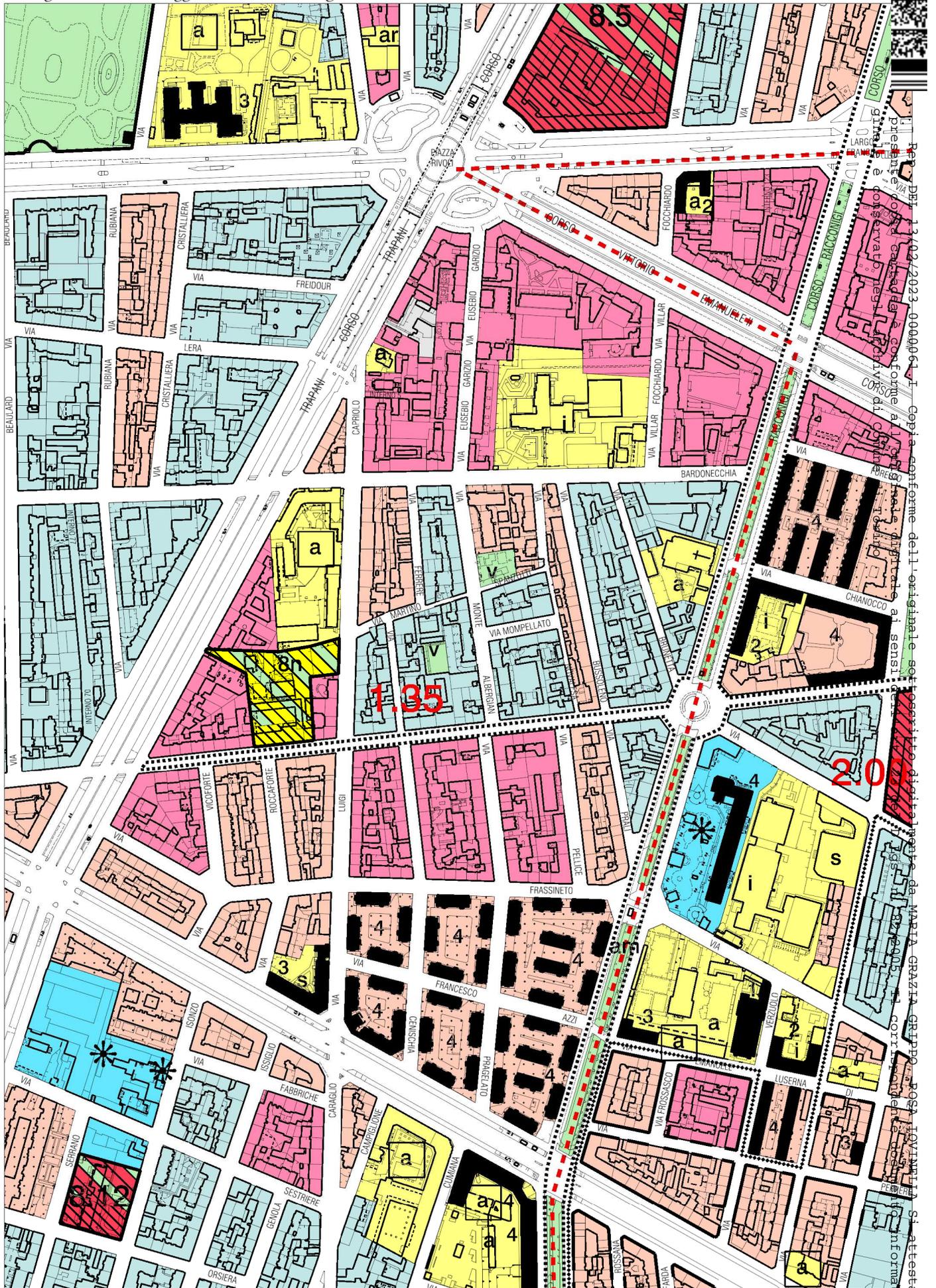
---

 Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport

---

**ESTRATTO**





Estratto TAVOLA 1, fogli 8A e 8B (parte) del P.R.G.

VARIAZIONE

REP. DEL 13/02/2023, 0004661 - Copia conforme dell'originale sostituito digitalmente da MARIA GRAZIA GRIPPO - ROSA IOVINI. Si attesta che la presente copia cartacea conforme al contenuto della cartografia digitale è stata apposta ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. n. 82/2005 in corrispondenza con gli atti informativi di cui all'art. 47 del D.Lgs. n. 82/2005.



## 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 extragratico. [...]*”.

- 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.



. - Rep. DEL 13/02/2023.0000061. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MARIA GRAZIA GRIPPO, ROSA IOVINELLA Si attesta che la presente copia cartacea è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

Il presente provvedimento riguarda un'immobile posto in un contesto urbano prevalentemente residenziale e riconosce l'errata destinazione attribuita nella Tavola grafica n. 1 di P.R.G. "Azzonamento" ad una porzione dell'immobile, individuata come Servizio pubblico S, lettera "v" - *Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport* (art. 21 LUR), diversamente dalla restante parte dello stesso condominio destinata ad area normativa "M1".

La correzione dell'errore materiale comporta l'approvazione di una variazione urbanistica al Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera a) 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.