



CITTA' DI TORINO

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



**VARIANTE N. 303 AL P.R.G.**  
(AI SENSI DELL'ART. 16BIS DELLA L.U.R.)

PIANO DIMISSIONI IMMOBILIARI 2014  
**APPROVAZIONE**

b/A fascicolo riguardante l'immobile ubicato in Via Paganini, n. 30

RESPONSABILE COORDINAMENTO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Bruno Tavano



RESPONSABILE TECNICO

Arch. Savino Nesta

COLLABORATORI TECNICI

Geom. Giorgio Assom  
Arch. Francesca Meloni  
Arch. Gian Mario Siragusa

**Torino, luglio 2015**



## **Immobilе sito in Via Paganini n. 30**

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

L'immobile, sito nella Circoѕcrizione Amministrativa n. 6 (Barriera di Milano – Regio Parco – Barca Bertolla - Falchera – Rebaudengo - Villaretto), occupa un lotto triangolare di limitate dimensioni posto all'angolo tra via Nicolò Paganini e via Bologna.

Il contesto urbano circostante è eterogeneo, con presenza di residenze, attività produttive e servizi pubblici.

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

L'area e la sua pertinenza oggetto di variante è costituita da un edificio a due piani fuori terra oltre al piano interrato, già adibito a sede di sezione di Polizia Municipale, ora dismesso da usi istituzionali.

La superficie fondiaria è pari a circa mq. 1.110.

E' inoltre oggetto di variante la porzione di viabilità di via Paganini compresa tra via Tollegno e via Ponchielli. La superficie è pari a circa mq. 966.

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

L'area è destinata dal Piano Regolatore Generale vigente a Servizi Pubblici (art. 21 LUR), lettera "a", *Aree per attrezzature di interesse comune* (art. 8, punto 15 delle N.U.E.A.).

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

////

### **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'area 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 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", da cui emerge che l'immobile in oggetto è inserito tra gli insediamenti urbani consolidati, all'interno dei "tessuti urbani esterni ai

centri” (art. 35 - m.i.3, delle Norme di Attuazione); per tali aree il P.P.R. non dà indicazioni di carattere prescrittivo.

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); 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, le aree di influenza dell’immobile in variante sono state classificate quali aree dense; inoltre, il presente provvedimento non comporta consumo di suolo.

## **7. VINCOLI DERIVANTI DAL DECRETO LEGISLATIVO n. 42/2004 CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO**

Con nota prot. 10994/10 del 27/09/2010, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ha dichiarato che l’immobile non presenta caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell’interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e dell’Ambiente).

## **8. MOTIVAZIONE DELLA SCELTA PROGETTUALE URBANISTICA**

Si propone di confermare la destinazione a Servizi, modificando la tipologia da Pubblici a Privati, estendendo la gamma di Servizi ammessi, al fine di rendere flessibili gli usi potenziali, in coerenza con il tessuto esistente.

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

La variante prevede di attribuire all’area dell’ex sezione di Polizia Municipale (di mq. 1.110 circa), destinata ad Area per Servizi pubblici, lettera “a - Aree per attrezzature di interesse comune”, la destinazione ad Area per Servizi Privati SP, lettere “a - Servizi per l’istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali (v. art.3 punti 7 i, s, a, e, h, v, u, cr, b)”, “b - Fondazioni culturali” e “v - Impianti e attrezzature sportive (v. art.3 punto 7 v)”. Prevede inoltre di attribuire alla porzione di via Paganini compresa tra via Tollegno e via Ponchielli (di mq. 966 circa), destinata ad Area per Servizi pubblici, lettera “a - Aree per attrezzature di interesse comune”, la destinazione ad Area per viabilità “VI”.

L’area destinata a Servizi Privati “SP” è normata dall’art. 8, punto 16 delle N.U.E.A. di seguito riportato:

### **“16 Area SP**

*68 Area a servizi privati di interesse pubblico.*

*Nelle tavole di Piano in scala 1:5000 sono indicate le aree a servizi privati contraddistinte da lettere indicanti le attività di servizio previste (v. art.3 punto 7).*

*a. Servizi per l’istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali (v. art.3 punti 7 i, s, a, e, h, v, u, cr, b).*

*v. Impianti e attrezzature sportive (v. art.3 punto 7 v).*

*o. Attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc. (v. art.3 punto 7 o).*

*b. Fondazioni culturali.*

*ac. Campeggi.*

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

70 E' sempre ammessa la realizzazione di parcheggi. A supporto delle attrezzature di nuova realizzazione ammesse dal piano dovranno essere reperiti adeguati spazi per il parcheggio, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia e delle norme di sicurezza.

71 Nelle aree per servizi privati (escluse quelle per impianti e attrezzature sportive) sono consentite ai piani interrati, al piano terreno ed ammezzato le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) e ai piani interrato e al piano terreno è altresì consentito l'uso a parcheggio.

All'esterno della Zona Urbana Centrale Storica, le attività di cui al precedente capoverso sono altresì ammesse al piano primo.

L'insediamento di dette attività in presenza di attività di servizio per l'istruzione, sanitarie e assistenziali è subordinato al parere favorevole del settore competente per la valutazione del clima acustico.

Nelle aree per servizi privati comprese nella zona collinare e già individuate dal Piano con la lettera "a" è ammesso l'uso residenziale.

71bis Per le attrezzature per lo spettacolo "o" sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto 11 comma 19 bis."

L'area destinata a viabilità "VI" è normata dall'art. 8, punto 17 delle N.U.E.A. di seguito riportato:

#### **“17 Area VI**

72 Aree non edificate e relativo sottosuolo destinate alla viabilità, al trasporto pubblico ed alla circolazione. Sono ammesse destinazioni a parcheggi e autorimesse in sottosuolo previa convenzione con la città.

72bis Negli spazi sottostanti i cavalcavia compresi nella relativa proiezione planimetrica, e nei locali esistenti ubicati al di sotto della sede stradale, sono ammesse nel rispetto delle norme di settore, fino ad un massimo di 250 mq di superficie di vendita, le destinazioni commerciali al dettaglio di cui all'art. 3, punto 4A1, e le attività di servizio di cui all'art. 3 punto 7.”

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

La superficie territoriale stimata\* è pari a circa mq 1.110.

L'Indice territoriale è pari a 1,35 mq/mq.

La superficie lorda di pavimento (S.L.P.) massima generata dall'ambito è pari a circa mq. 1.498.

\* 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" – Fogli 5B e 9B (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" – Fogli 5B e 9B (parte), Variante, in scala 1:5.000;
- scheda geologica con estratto delle N.U.E.A., allegato B ed estratto planimetrico dell'Allegato Tecnico n. 3 e 3/DORA del P.R.G. "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" – Fogli 5B e 9B (parte), Stato Attuale, in scala 1:5.000.



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



Vista aerea imm.le in via Paganini 30



Vista imm.le lato via Paganini





Vista imm.le lato via Bologna



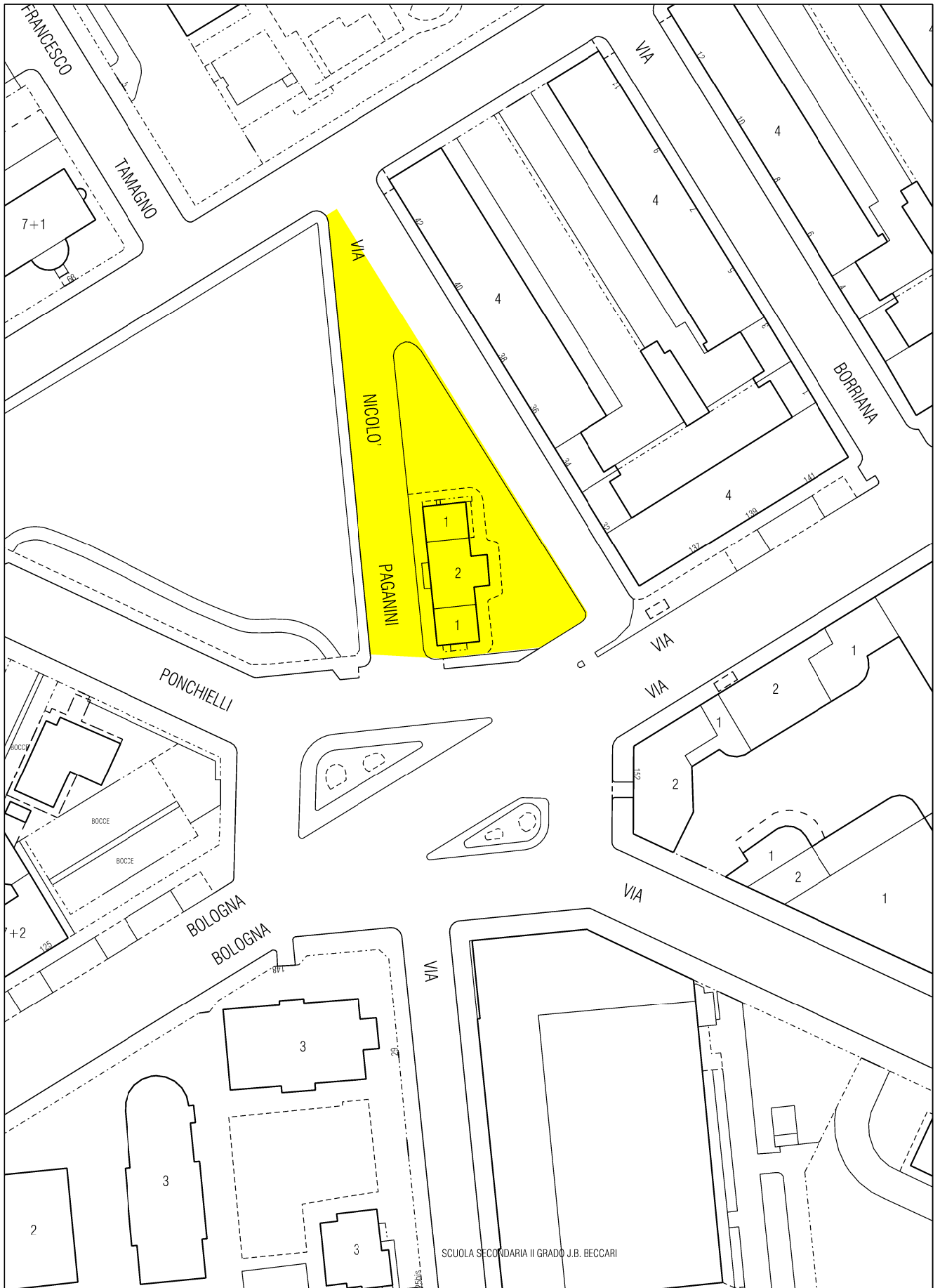
Vista imm.le lato verso via Paganini



Vista imm.le lato verso via Bologna



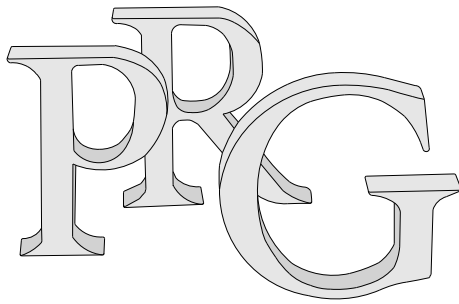
# SITUAZIONE FABBRICATIVA



Area oggetto della variante



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

---

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 28 Febbraio 2014.

**ESTRATTO**



## Zone normative

---

..... Zone urbane consolidate residenziali miste:


---

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

---

## Aree normative

---

 Aree per la viabilità VI esistente

---

## Altre prescrizioni

---

———— Dividente

---

## Aree per Servizi

---

### Servizi pubblici S

---

Servizi zonali (art.21 LUR):

---

**a**

Attrezzature di interesse comune

---

### Servizi privati SP:

---

**a**

Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali

---

**v**

Impianti e attrezzature sportive

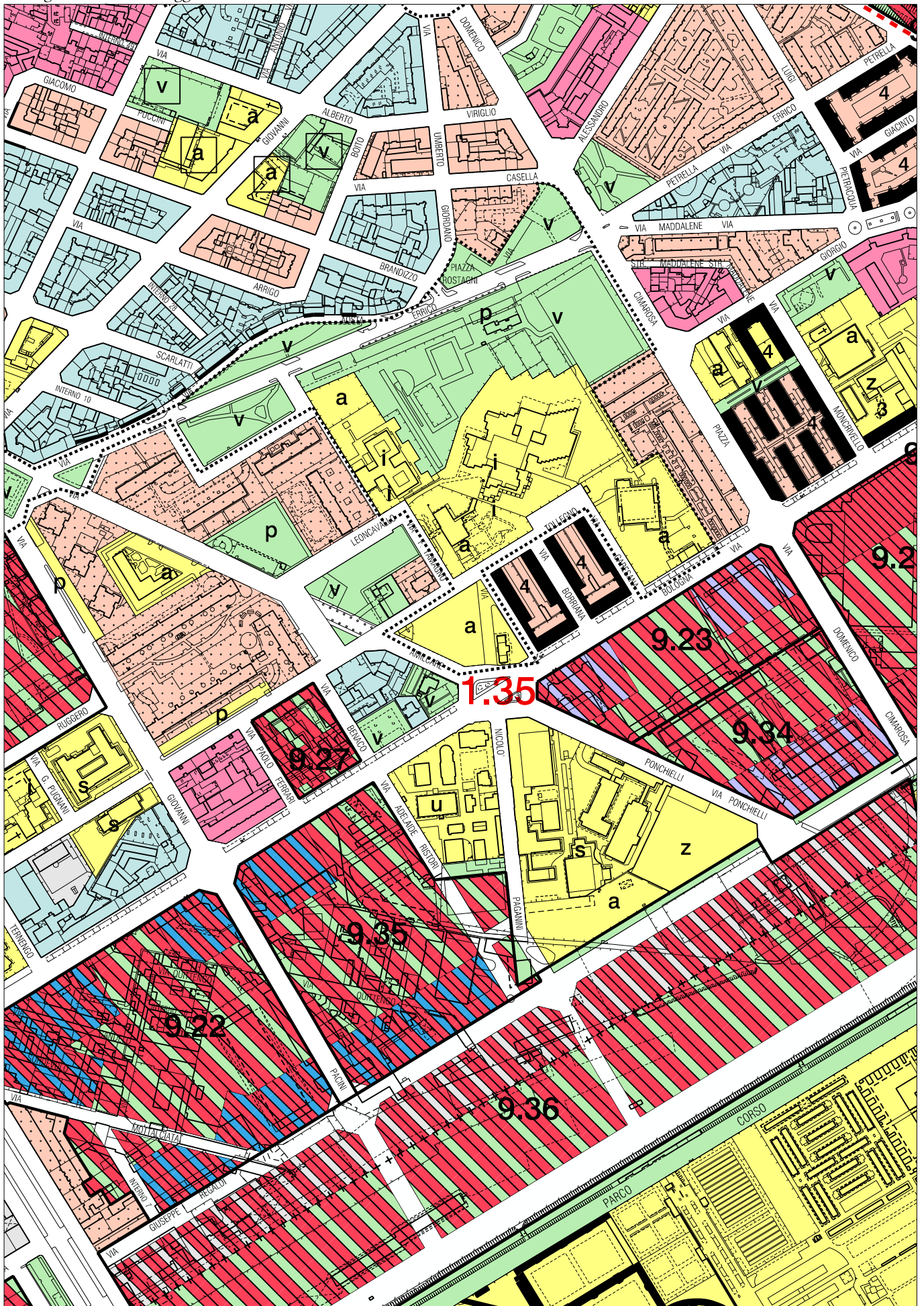
---

**b**

Fondazioni culturali

---









**Immobile sito in Via Paganini n. 30**

**SCHEMA GEOLOGICA**

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.

Di seguito si riportano le specifiche norme per l'immobile in oggetto

**“NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO B  
NORME SULL'ASSETTO IDROGEOLOGICO E DI ADEGUAMENTO AL P.A.I.**

**2 PARTE PIANA**

**2.1 CLASSI DI RISCHIO IDROGEOLOGICO**

[...]

**2.1.1 DEFINIZIONI**

[...]

**CLASSE I**

**Sottoclasse I(P)**

*2 Zone non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento.*

[...]

**2.1.2 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE ZONE SOTTOPOSTE A  
CLASSIFICAZIONE IDROGEOLOGICA - PARTE PIANA (P)**

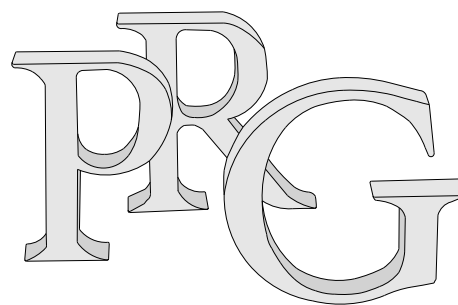
*1 Fatte salve le ulteriori prescrizioni del PAI e del capitolo 1 del presente allegato le prescrizioni per le diverse classi e sottoclassi di pericolosità in cui è stato suddiviso il territorio di pianura sono le seguenti.*

**CLASSE I(P)**

*2 Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati 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".*

*3 Per le aree inserite in tale classe si applicano le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, le procedure, le limitazioni e le specificazioni previste dalle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G., relative alle singole zone e aree normative e dell'allegato B.”*





**Piano Regolatore Generale**

**Allegati Tecnici**

**Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica**

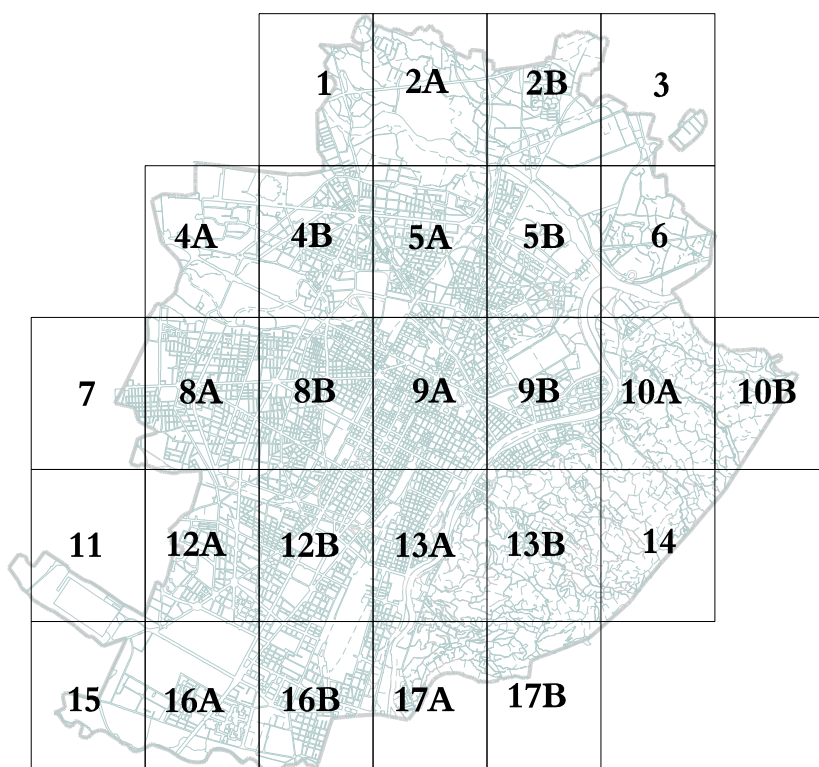
**Tavola n. 3 e 3/DORA**

Foglio n.

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 2013.

Carta di sintesi: elaborazione Marzo 2008 aggiornata con la Variante al PRG n. 222





































0 50m 250m

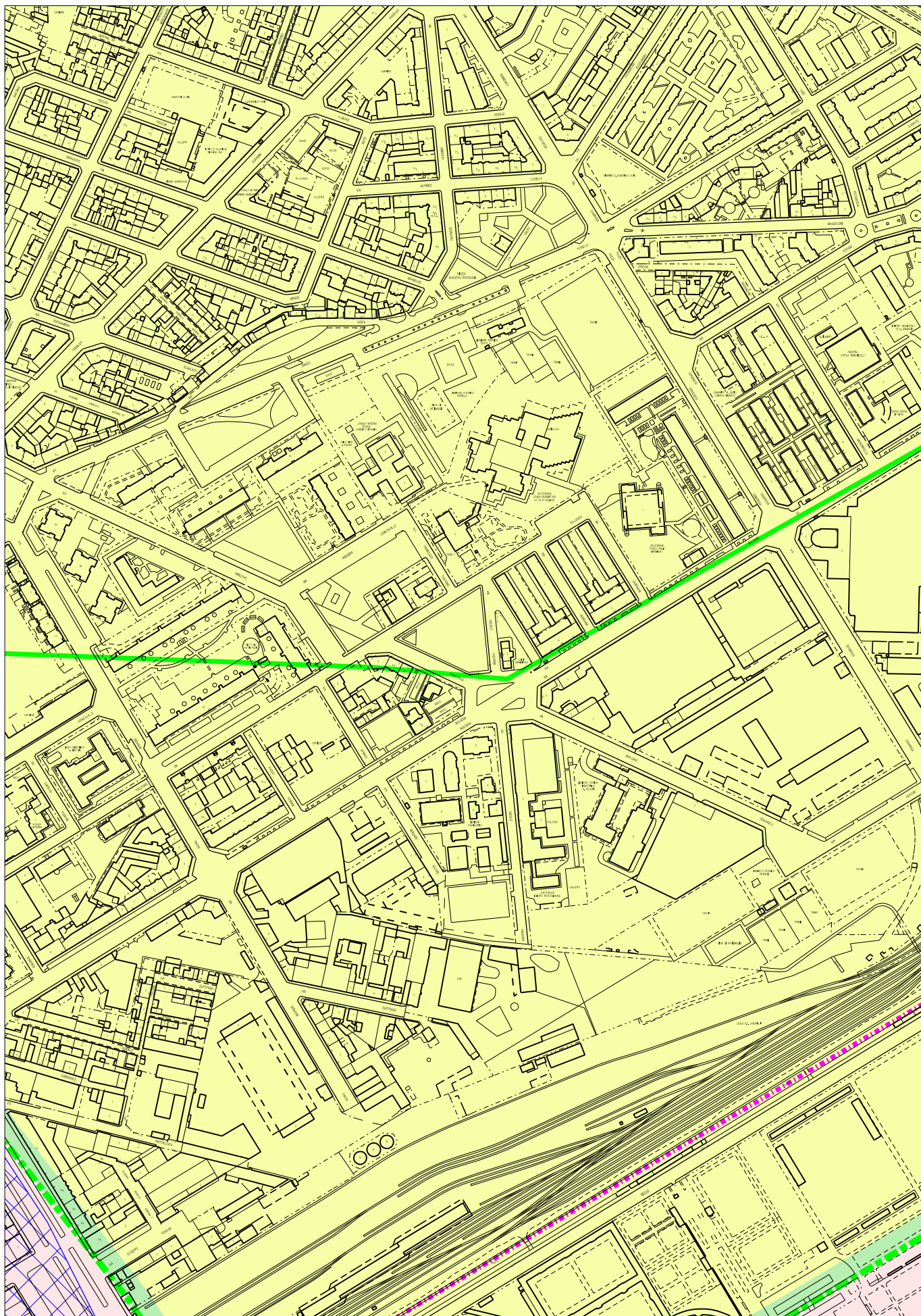
Scala 1:5000

Cartografia numerica

Aggiornamento Anno 1997 a cura del C.S.I. - Piemonte

LEGENDA

| <i>Parte Piana<br/>Classi e sottoclassi</i>  | <i>Parte Collinare<br/>Classi e sottoclassi</i>   |
|--|---|
|  I (P)      |   |
|  II (P)     |  III1 (C)  |
|  IIIa (P)   |  II2 (C)   |
|  IIIa1 (P)  |  III3 (C)  |
|  IIIb2 (P)  |  IIIa (C)  |
|  IIIb2a (P) |  IIIa1 (C)   |
|  IIIb2b (P) |  IIIb1 (C)   |
|  IIIb3 (P)  |  IIIb2 (C)   |
|  IIIb4 (P)  |  IIIb3 (C)   |
|  IIIb4a (P) |  IIIb4 (C)   |
|  IIIc (P)   |  III4 (C) - Eel  |
| <hr/>  |   |
|           | Corsi d'acqua soggetti a fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda naturale   |
|           | 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   |
|           | Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti al deflusso della portata liquida di progetto  |
|           | Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti ai sensi della direttiva di attuazione dell'art. 15 del PSFF (Agosto 1999) [già indicati con una stella rossa]   |
|           | Limite dell'area soggetta all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali   |
|           | Perimetro di frana attiva   |
|           | Perimetro di frana stabilizzata   |
| <hr/>  |   |
| Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.     |   |
|           | Limite tra la fascia A e la fascia B  |
|           | Limite tra la fascia B e la fascia C  |
|           | Limite esterno della fascia C   |
|           | Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C  |
|           | "Aree inondabili" art. 4 Deliberazione n. 9/07 del 19/07/2007 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: Variante fasce fluviali del Fiume Dora Riparia e Capitolo 2 Parte Piana, paragrafo 2.1 Allegato B delle NUEA di PRG. |
| <hr/>  |   |
|           | Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina  |



Con D.G.R. N. 21-9903 del 27.10.2008 la variante n. 100 è stata approvata dalla Regione Piemonte, pertanto a far data dalla sua pubblicazione (B.U.R. n. 45 del 6.11.2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del PRG vigente.