



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
AREA URBANISTICA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE
VIA MEUCCINI° 4



VARIANTE N. 303 AL P.R.G.

PIANO DISMISSIONI IMMOBILIARI 2014

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

RESPONSABILE COORDINAMENTO TECNICO
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, dicembre 2014



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'immobile oggetto di variante è costituito 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.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE – STATO ATTUALE

L'immobile è destinato 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 IDROGEOLOGICI

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)".

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."

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.

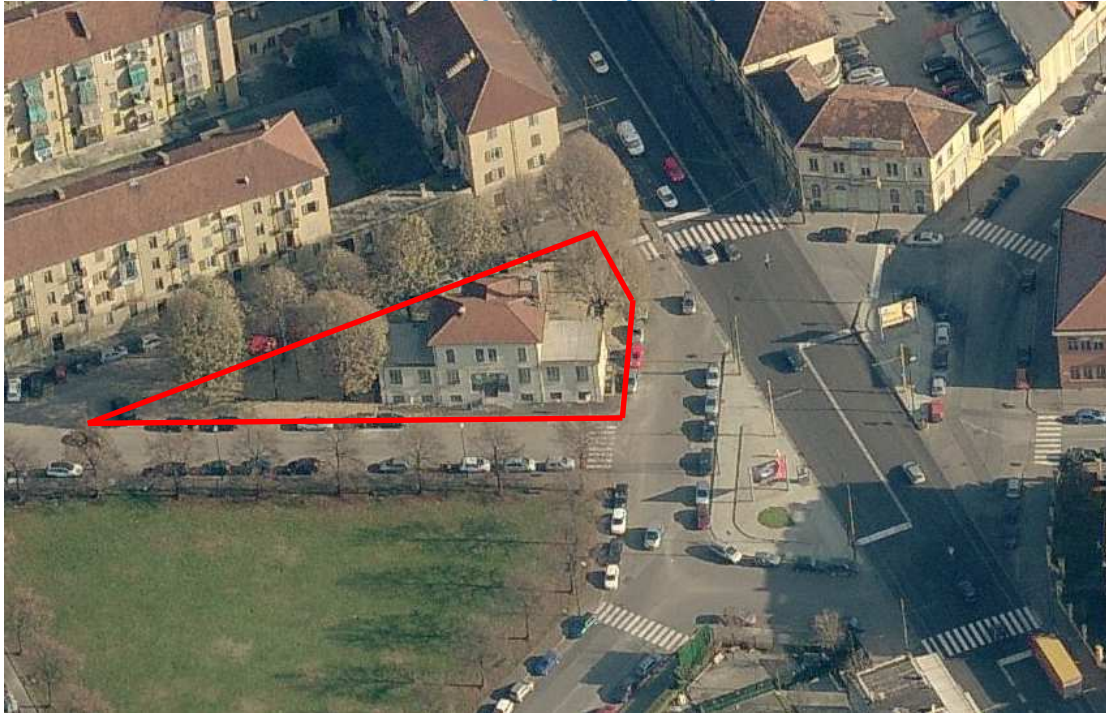
La superficie lorda di pavimento (S.L.P.) massima generata dall'ambito è pari a circa mq. 1.498.

* 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.

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

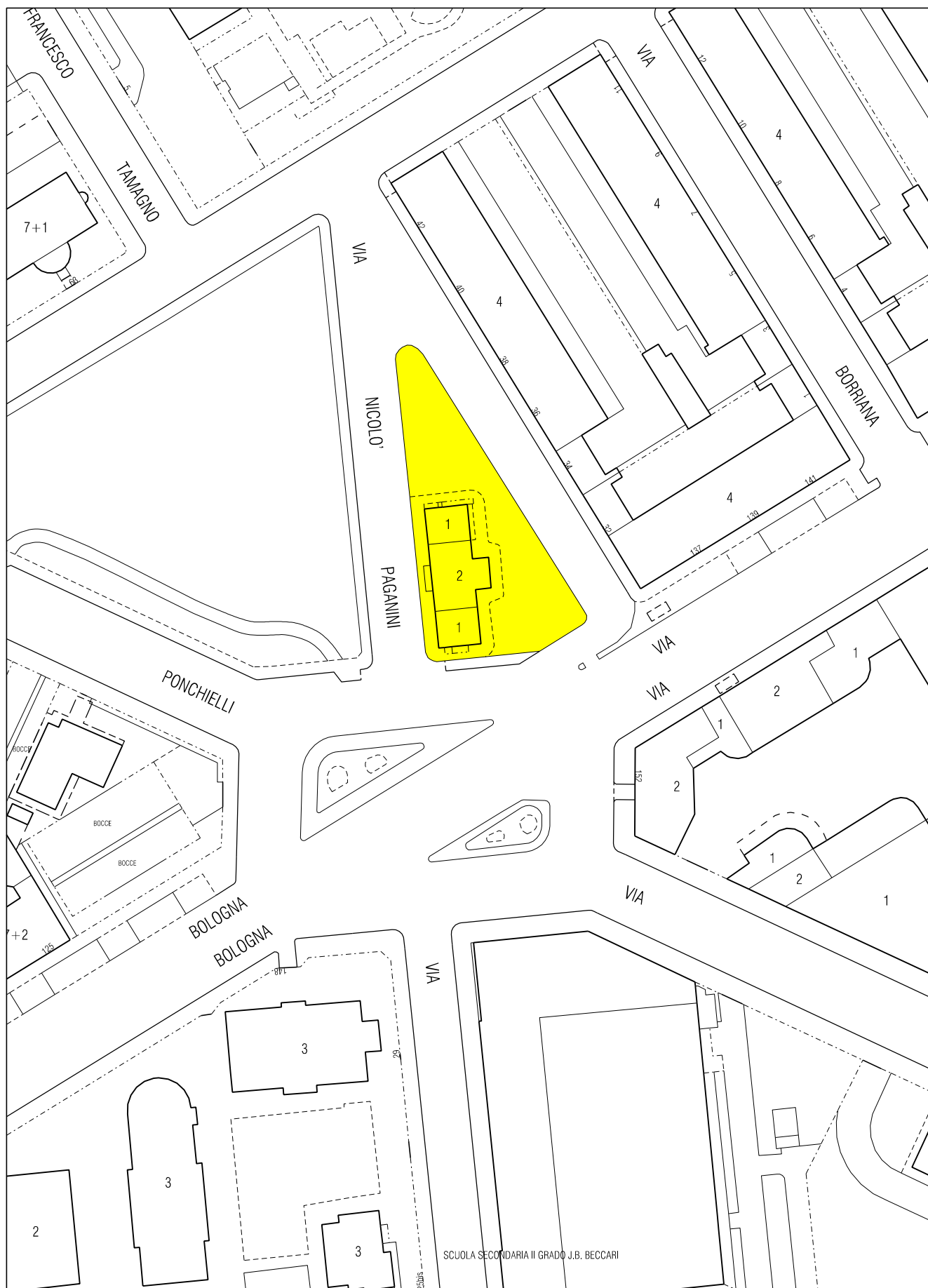


Vista imm.le lato verso via Paganini



Vista imm.le lato verso via Bologna

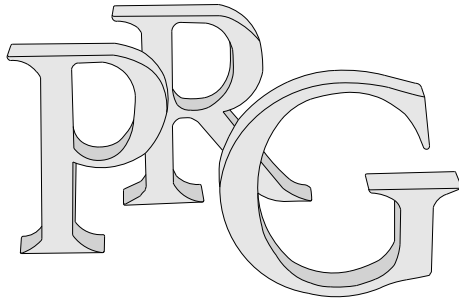
SITUAZIONE FABBRICATIVA



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

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

ESTRATTO

