



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO

**DIREZIONE URBANISTICA**

**SERVIZIO PIANIFICAZIONE**

VIA MEUCCI N° 4



**VARIANTE PARZIALE N. 278 AL P.R.G.**

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

**VALORIZZAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE DI BENI IMMOBILI  
DI PROPRIETA' COMUNALE**

**b/B fascicolo riguardante l'immobile ubicato in  
via Cumiana**

**DIRIGENTE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE  
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Giacomo Leonardi

**COLLABORATORI GRAFICI**

Geom. Bruno Tavano

**RESPONSABILE TECNICO**

Arch. Barbara Bersia

**COLLABORATORI TECNICI**

Geom. Gigliola Como  
Arch. Francesca Meloni  
Ing. Alberto Rolandi

**Torino, settembre 2012**

## **Immobilе sito in via Cumiana**

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

L'immobile, sito nella Circoscrizione Amministrativa n. 3 (Cenisia – Cit Turin – Pozzo Strada – San Paolo), è ubicato nel comparto territoriale ovest della Città, compreso nell'isolato di Corso Peschiera, Corso Racconigi, Via Envie e Via Cumiana, sulla quale prospetta.

Il contesto urbano circostante è costituito dal tessuto edificato prevalentemente residenziale del quartiere di San Paolo (M1, R1 ed R2) ed è caratterizzato dalla contiguità con la sede della Circoscrizione n. 3, oltre alla sede dell'AFC (cimiteri) e del Commissariato di Polizia San Paolo; nelle vicinanze si sviluppa il mercato di corso Racconigi.

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

L'immobile è costituito da un fabbricato a due piani fuori terra.

Il primo piano fuori terra si affaccia su due lati verso il cortile interno del complesso degli uffici circoscrizionali e risulta quasi completamente interrato rispetto al piano strada; il secondo piano fuori terra è sopraelevato rispetto al piano strada di circa 80 cm, senza accesso diretto dalla Via Cumiana, ma accessibile dal lato cortile tramite scala esterna. L'edificio, oggi dismesso dall'uso, si presenta in avanzato stato di degrado.

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

Area 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 (art. 8, punto 15 delle N.U.E.A.).

Le destinazioni ammesse sono: servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto, attività per il tempo libero e l'attività sportiva (art. 3, punto 7, comma 15, lettera "a" delle N.U.E.A.).

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

La porzione di edificio lungo Via Cumiana è riconosciuta dal P.R.G. tra gli "Edifici di particolare interesse storico", gruppo 4 "Edifici di valore documentario", per i quali vigono le norme di tutela e i tipi di intervento specifici riportati all'art. 26 delle N.U.E.A..

Gli interventi ammessi su tali edifici, da attuarsi secondo le definizioni dell'allegato A delle N.U.E.A., sono prescritti nella "Tabella dei tipi di intervento" (art. 26 delle N.U.E.A.) che ammette, per l'immobile di cui trattasi, interventi fino al risanamento conservativo per l'esterno degli edifici su spazi pubblici e per i cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi e interventi fino alla ristrutturazione edilizia sul sistema distributivo, nell'interno dei corpi di fabbrica e per i cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi esclusivamente con le modalità previste dal comma 19 dell'art. 26 delle N.U.E.A..

### **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; dalla Tav. P4.0 – "Componenti Paesaggistiche", emerge che l'immobile in oggetto è inserito all'interno dei "tessuti urbani esterni ai centri" (art. 35 delle Norme di Attuazione), morfologia insediativa 3 (m.i. 3), costituiti da tessuti edificati compatti.

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**

E' in corso la verifica di interesse culturale ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

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

L'immobile, pur facendo parte del complesso ex stabilimento Lancia oggi adibito ad uffici della Circoscrizione n. 3, non è stato oggetto della riqualificazione effettuata da parte della Città e attualmente è inutilizzato. Date le caratteristiche dell'immobile e del contesto in cui è inserito, si propone una variante urbanistica che ne confermi l'uso a servizi, ma di tipo privatistico, variando la destinazione ad Area per Servizi Privati "SP", lettera "a".

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

La variante prevede di attribuire all'immobile, destinato a Servizi pubblici S, lettera "a", la destinazione ad "Area normativa SP - Area a servizi privati di interesse pubblico", lettera "a" – Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali (v. art. 3 punti 7i, s, a, e, h, v, u, cr, b).

L'art. 8, punto 16, delle N.U.E.A. prescrive per le Aree a Servizi Privati:

*"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.

[\*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

[\*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002, mecc.0111925/009

[\*] Nota variante: id 249, var. n. 111 - variante normativa nuova disciplina aree a servizi, approvata il 11/01/2008, mecc. 0708150/009

[\*] Nota variante: id 337, var. n. 160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento , approvata il 31/01/2011 , mecc. 1004889/009

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

[\*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009”

Elenco allegati:

- scheda tecnica di sintesi dell'immobile;
- documentazione fotografica;
- estratto della situazione fabbricativa in scala 1:1.000 con individuazione dell'area oggetto di variante;
- estratto della Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento. Legenda" – Foglio 0 (parte);
- estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso" – Foglio 8B (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 8B (parte), Variante, in scala 1:5.000;
- estratto planimetrico della Tavola n. 2 del P.R.G. "Edifici di interesse storico" – Foglio 39 (parte), Stato Attuale, in scala 1:2.000.



Vista aerea (immagine tratta da <http://maps.google.it>)



Prospetto via Cumiana





Prospetto interno cortile



Prospetto lato parcheggio



Prospetto laterale

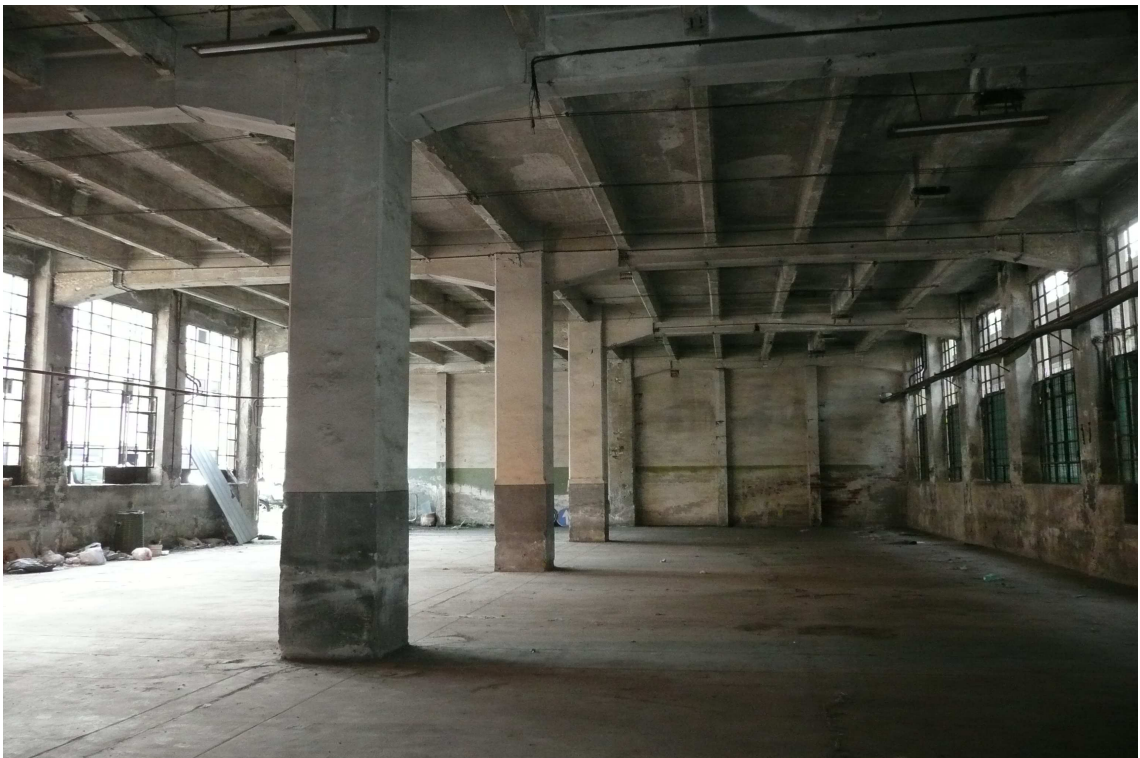


Vista interno cortile

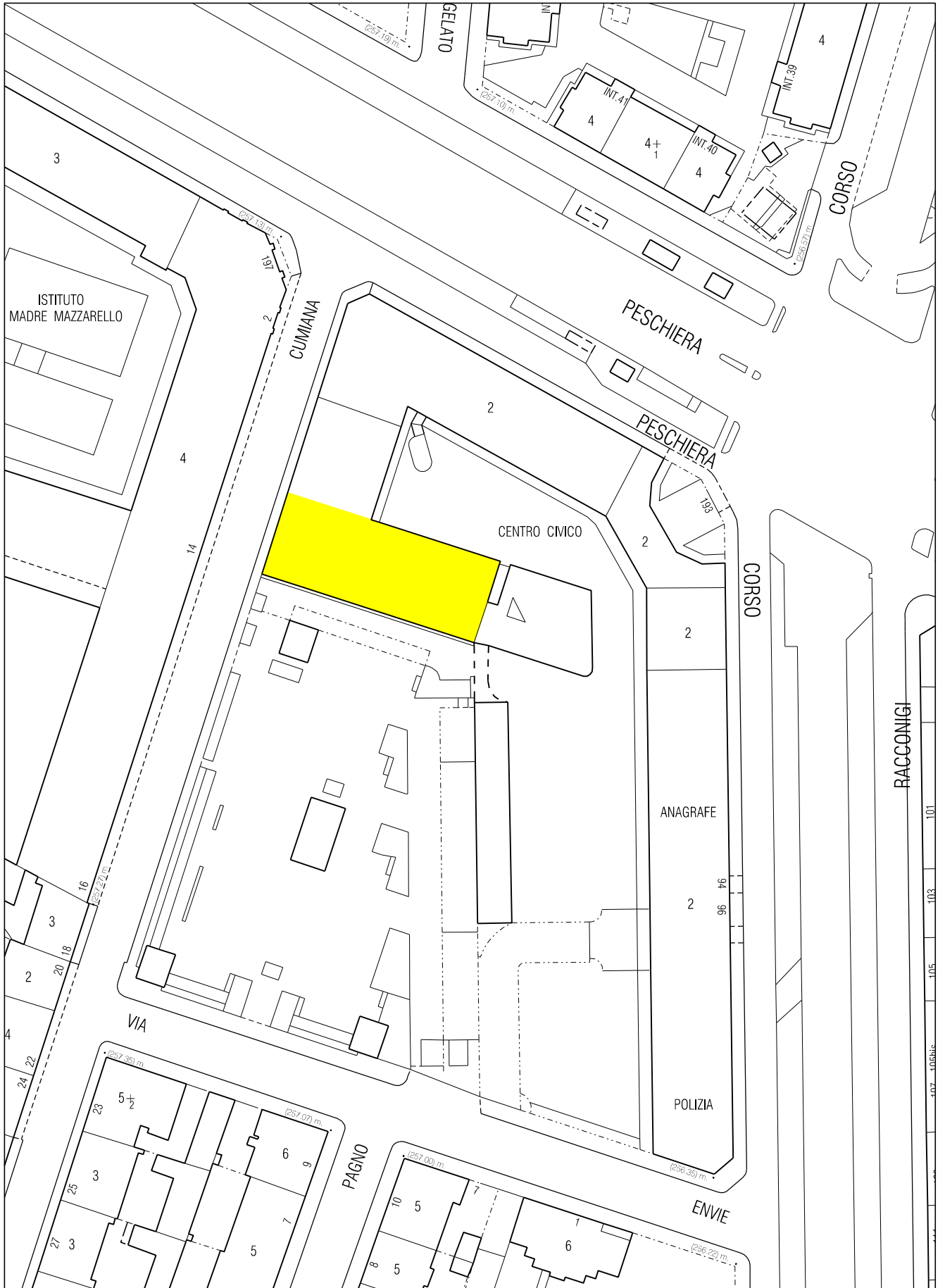




Viste interne



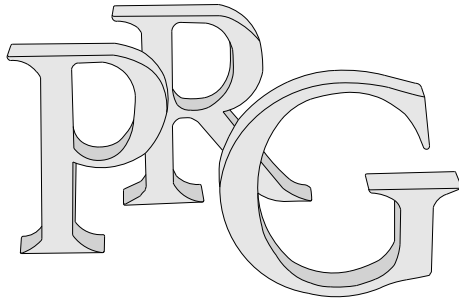
# SITUAZIONE FABBRICATIVA



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 30 giugno 2011.

**ESTRATTO**



## Edifici di interesse storico

---



Edifici di particolare interesse storico  
con segnalazione del gruppo di appartenenza:

- 1 Edifici di gran prestigio
  - 2 Edifici di rilevante valore storico
  - 3 Edifici di valore storico ambientale
  - 4 Edifici di valore documentario
  - 5 Edifici e manufatti speciali di valore documentario
- 

## Aree per Servizi

---

### Servizi pubblici S

---

Servizi zonali (art.21 LUR):

---

**a**

Attrezzature di interesse comune

---

### Servizi privati SP:

---

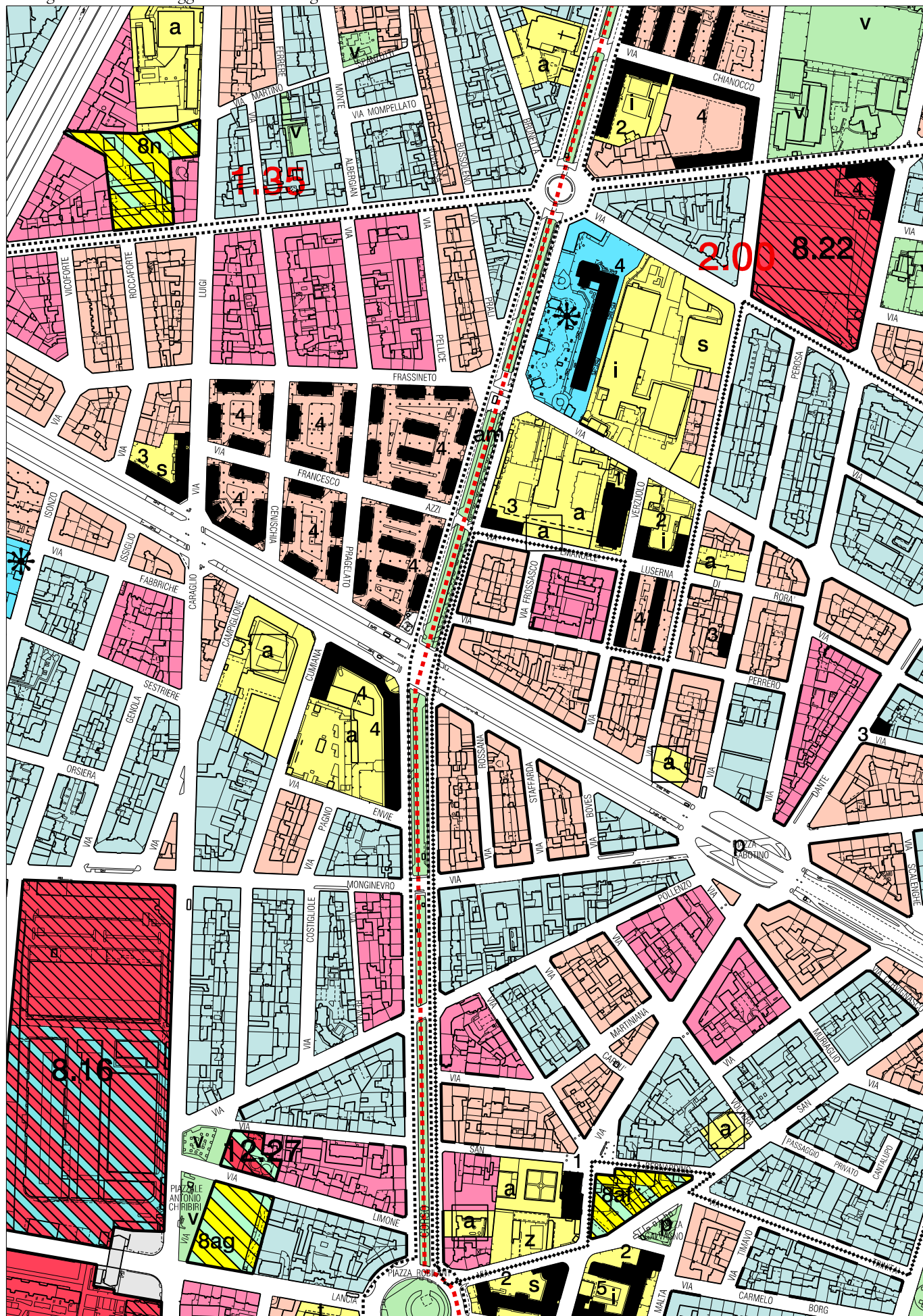
**a**

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

---

**ESTRATTO**

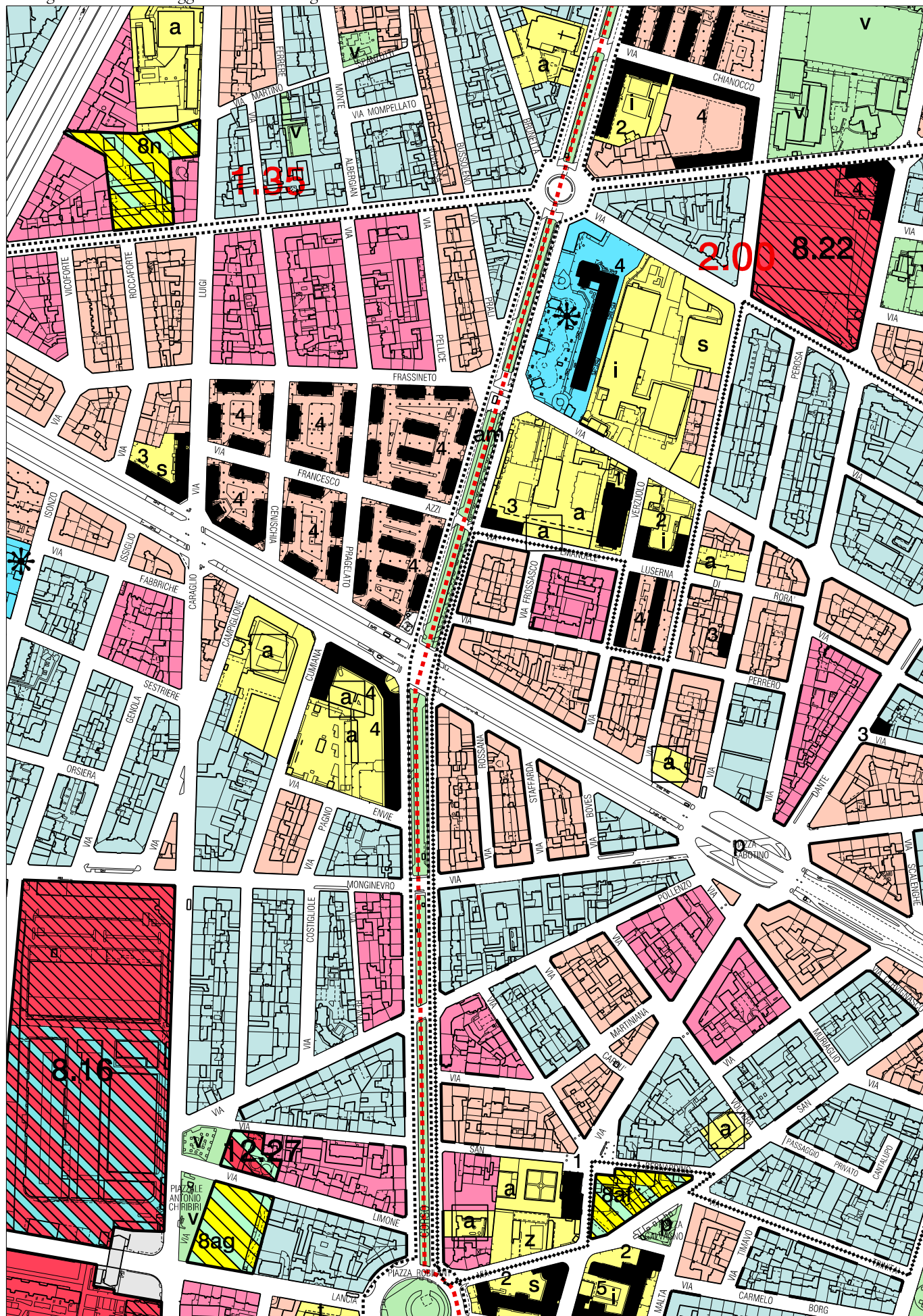




Estratto TAVOLA 1, foglio 8B (parte) del P.R.G.

STATO ATTUALE





# PRG

## Nuovo Piano Regolatore Generale Progetto definitivo

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

### Tavole di Piano

#### Edifici di interesse storico

data

tavola n. 2

foglio n. 39

#### Legenda



Edifici caratterizzanti il tessuto storico



Edifici di particolare interesse storico con l'indicazione del gruppo di appartenenza

1

Edifici di gran prestigio

2

Edifici di rilevante valore storico

3

Edifici di valore storico-ambientale

4

Edifici di valore documentario

5

Edifici e manufatti speciali di valore documentario



Pertinenza storica



Perimetrazione zone urbane storico-ambientali



Perimetrazione zone urbane centrali storico-ambientali

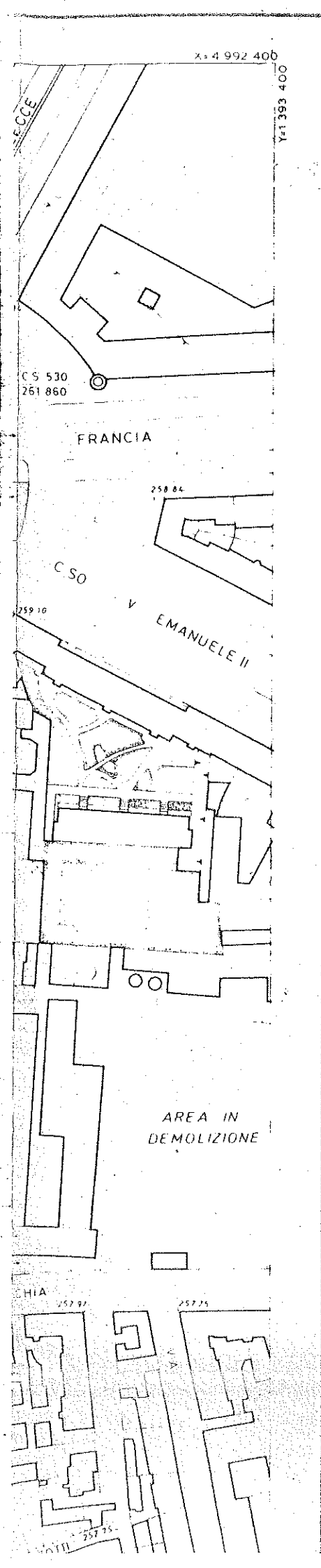


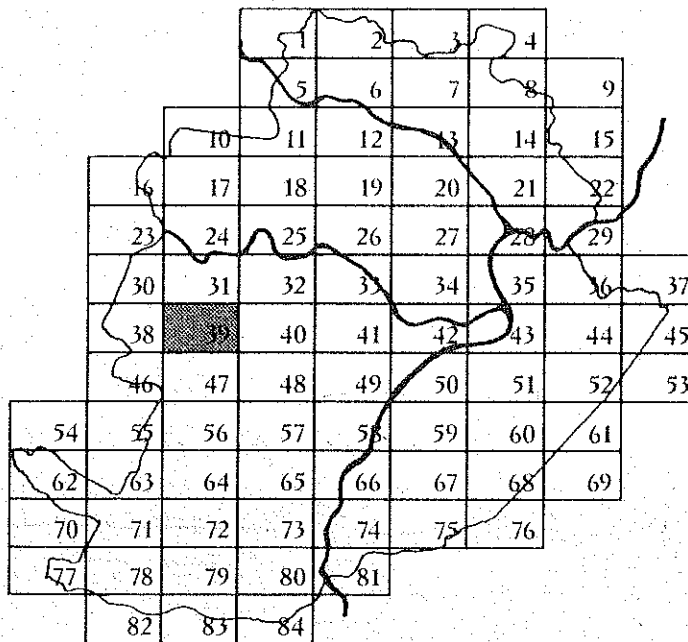
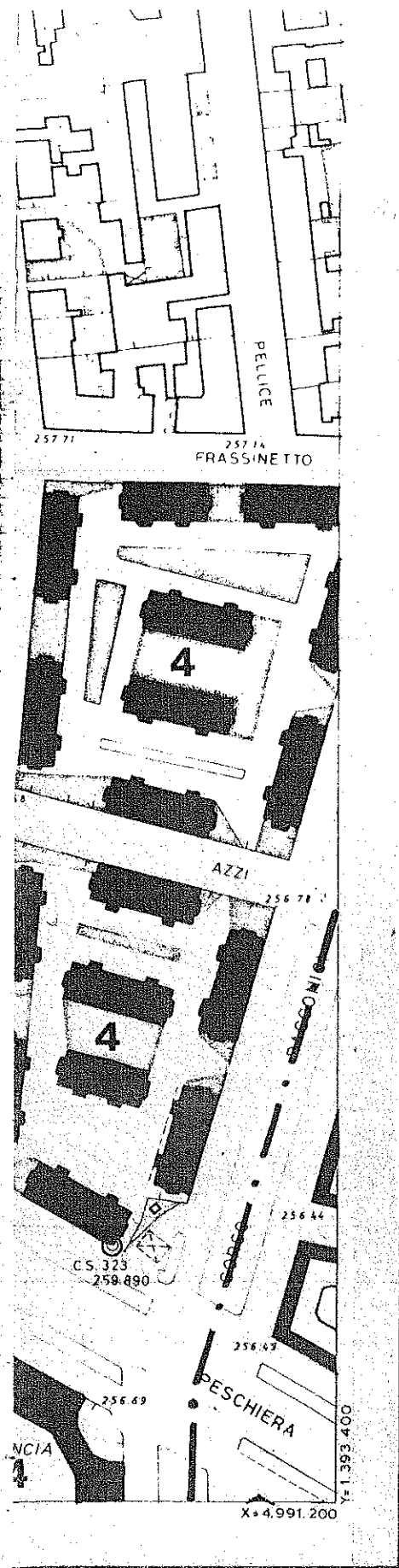
Percorsi storici collinari



Visuali panoramiche

I ÷ xxx Nr. zona storico-ambientale





Scala 1:2.000

Rilevo del 1972  
 Aggiornamento 1982 U.R.T. 6/1985  
 Controllato ai sensi della Legge 2/2/1960 n. 68  
 Nulla osta alla diffusione n. 336 in data 13/10/1988



