



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

AREA URBANISTICA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE

VIA MEUCCI N° 4



VARIANTE PARZIALE N. 307 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 16BIS DELLA L.U.R.)

PIANO DISMISSIONI IMMOBILIARI 2014

b/B fascicolo riguardante l'immobile ubicato in Via Corte d'Appello, n. 10

**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, novembre 2014



Immobile sito in Via Corte d'Appello n. 10

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

L'edificio è sito nella Circoscrizione Amministrativa n. 1 (Centro – Crocetta) ed è ubicato in via Corte d'Appello n. 10, all'angolo con via Gian Francesco Bellezia. Si colloca nel centro storico della città, in un contesto urbano eterogeneo, nel quale si trovano residenze, servizi pubblici (assessorati e uffici della Città), scuole e luoghi di culto e di cultura, come il vicino Museo Arti Orientali (MAO).

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di variante è un palazzo realizzato a fine '800 a cinque piani fuori terra, oltre ad un livello interrato utilizzato per locali e attrezzature tecniche, in precedenza destinato ad accogliere gli uffici giudiziari (Preture mandamentali e Pretura urbana).

A seguito del trasferimento degli Uffici giudiziari nella sede unica di corso Vittorio Emanuele II, è rientrato nella disponibilità logistica della Città, ed ospita attualmente gli uffici dell'Area Edilizia Residenziale Pubblica.

La superficie fondiaria è pari a circa mq 1.502.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE – STATO ATTUALE

L'area è destinata dal Piano Regolatore vigente a Servizi pubblici, lettera “z - aree per attrezzature di interesse generale” (Servizi Sociali ed Attrezzature di Interesse Generale oltre alle quantità minime di legge) (art. 8, punto 15 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione).

L'immobile è compreso all'interno della “Zona Urbana Centrale Storica”, normata dall'art. 10 delle N.U.E.A. e, graficamente, dalla Tavola di Piano n. 3 “Zona urbana centrale storica. Tipi di intervento” ed è classificato, per la maggior parte, tra gli “Edifici della costruzione ottocentesca della città” e, per una limitata porzione all'interno del cortile, tra gli “Edifici recenti”.

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dall'art. 10 delle N.U.E.A., riferiti alle quattro parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici e con le modalità di intervento individuate nell'allegato A della N.U.E.A., che di seguito si specificano:

- l'Esterno dell'edificio su spazio pubblico presenta “Fronti caratterizzanti ambienti urbani”, ove l'intervento edilizio massimo ammesso è il “risanamento conservativo”;
- il Sistema distributivo presenta “Androni collegati con cortili e con giardini privati” e l'intervento edilizio massimo ammesso è il “risanamento conservativo”;
- i Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi sono “improntati ad un disegno architettonico coerente” e l'intervento edilizio massimo ammesso è il “risanamento conservativo”;
- l'Interno dei corpi di fabbrica prevede quale intervento edilizio massimo il “risanamento conservativo”.

4. VINCOLI DI P.R.G.

L'immobile è compreso all'interno dell'“Area centrale storica” 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.

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

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, con nota del 13 novembre 2012 prot. n. 2011376 34.07.07/1068.144 ha dichiarato che l'immobile riveste l'interesse culturale di cui agli articoli 10-12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e che si provvederà all'emanazione del relativo provvedimento di tutela.

L'immobile è compreso all'interno dell'“Area centrale storica” come riportato nell' Allegato tecnico n. 15 al P.R.G. “Aree di interesse archeologico e paleontologico”.

8. MOTIVAZIONE DELLA SCELTA PROGETTUALE URBANISTICA

Considerato che l'immobile non sarà più adibito all'uso pubblico, si propone di attribuire la destinazione urbanistica prevalentemente residenziale della Zona Urbana Centrale Storica coerentemente con le caratteristiche del tessuto circostante.

9. DESTINAZIONE DI P.R.G. – VARIANTE

La disciplina ritenuta più coerente è l'Area Normativa “R4 – *Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica*”.

La variante prevede quindi di attribuire all'area, destinata ad Aree per Servizi Pubblici, lettera "z - aree per attrezzature di interesse generale", la destinazione ad Area Normativa "R4",

L'art. 8, punto 4 delle N.U.E.A. definisce l'Area Normativa "R4":

"4 Area R4

16 Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica.

17 La destinazione è residenziale (v. art. 3 punto 1A).

Ai piani interrato, terreno, ammezzato 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 gli usi ricettivi (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.

18 Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per la zona urbana centrale storica (v. art. 10) con le modalità di intervento specificate nell'allegato A.

19 E' consentito l'uso a parcheggio al piano terreno degli edifici esistenti e nel sottosuolo.

20 Le suddivisioni in cellule riportate sulle tavole in scala 1:1000 prevalgono sulle indicazioni riportate sulle tavole di piano ad altra scala."

IPOTESI TEORICA DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA:

La superficie territoriale stimata* è pari a circa mq 1.502.

Gli interventi previsti sono quelli regolamentati nella ZUCS, che non prevedono incrementi di superficie lorda di pavimento (S.L.P.).

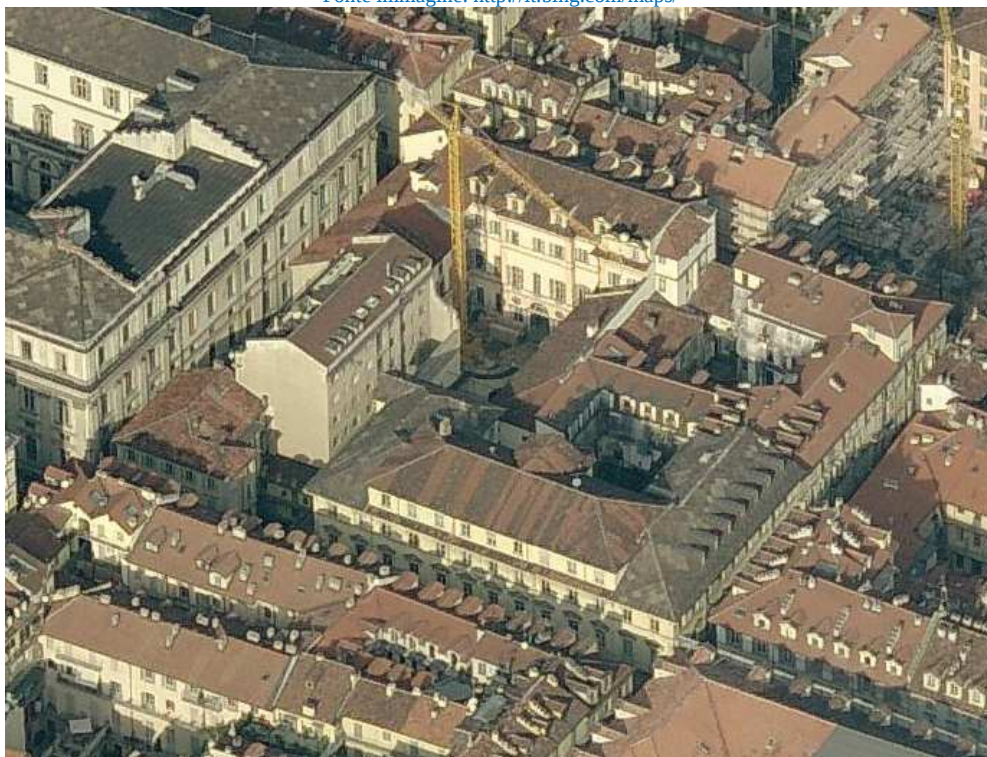
La SLP esistente è stimata in circa 4.600 mq .

* 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 9A (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 9A (parte), Variante, in scala 1:5.000;
- estratto planimetrico della Tavola n. 3 del P.R.G. "Zona urbana centrale storica. Tipi di intervento" – Foglio n. 3 (parte), Stato Attuale, in scala 1:1.000 e relativa legenda;
- estratto planimetrico della Tavola n. 6 del P.R.G. "Zona urbana centrale storica. Riconoscimento dei caratteri architettonici degli edifici" – Foglio Unico (parte), Stato Attuale, in scala 1:1.000 e relativa legenda;
- estratto planimetrico dell'Allegato tecnico al P.R.G. Tavola n. 15 "Aree di interesse archeologico e paleontologico".
- Nota prot. 2011376 34.07.07/1068.144 del 13 novembre 2012 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte relativa alla dichiarazione di interesse di cui agli artt. 10-12 del D. Lgs. 42/2004.

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



Vista aerea imm.le in via Corte d'Appello n. 10



Vista imm.le lato via Corte d'Appello n. 10
(direzione via Sant'Agostino)

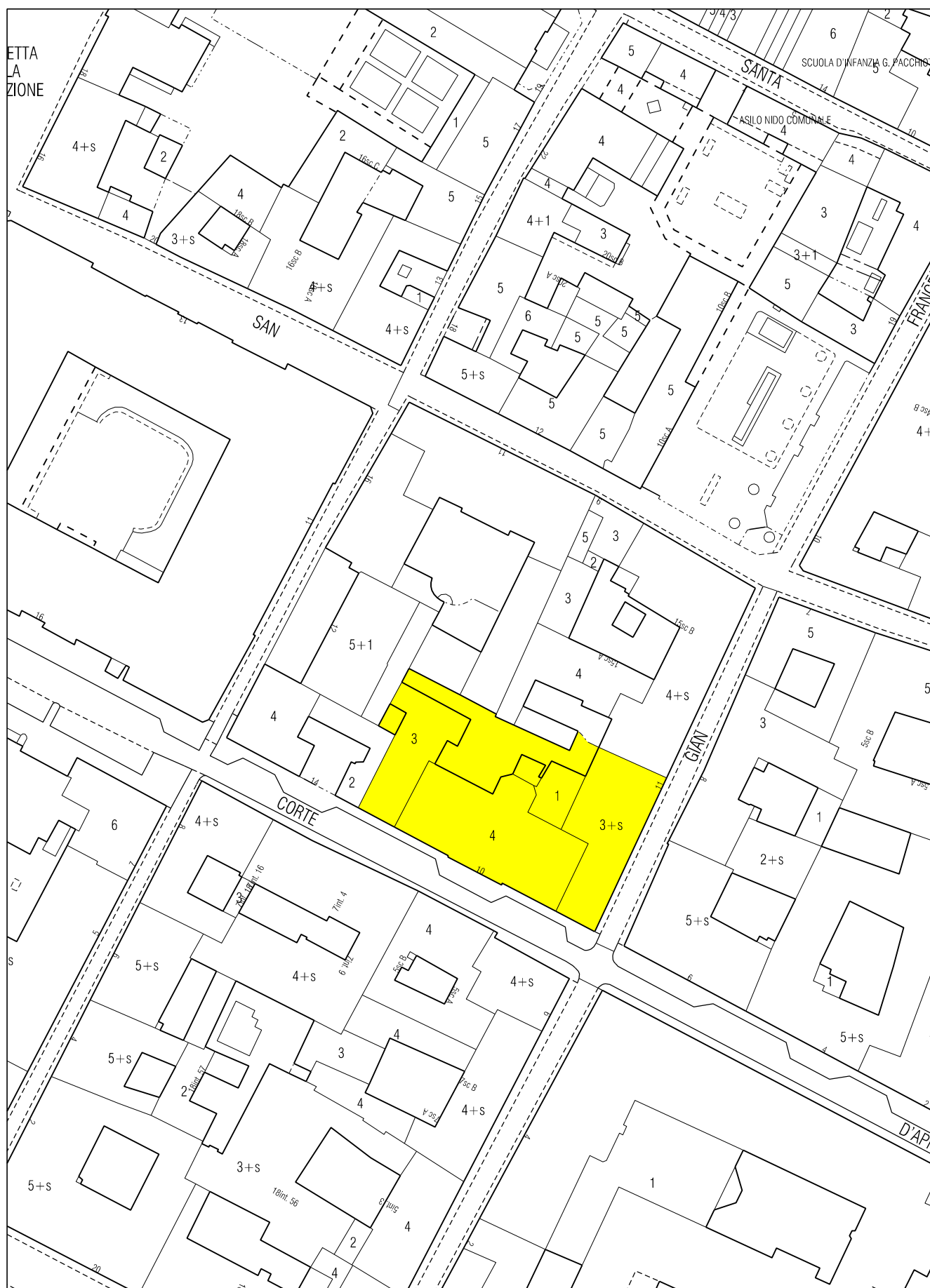


Vista imm.le lato via Corte d'Appello n. 10
(direzione via Gian Francesco Bellezia)



Vista imm.le lato via Gian Francesco Bellezia

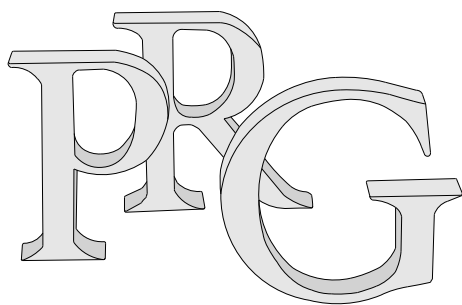
SITUAZIONE FABBRICATIVA



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

Aree normative

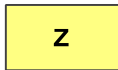


Residenza R4

Aree per Servizi

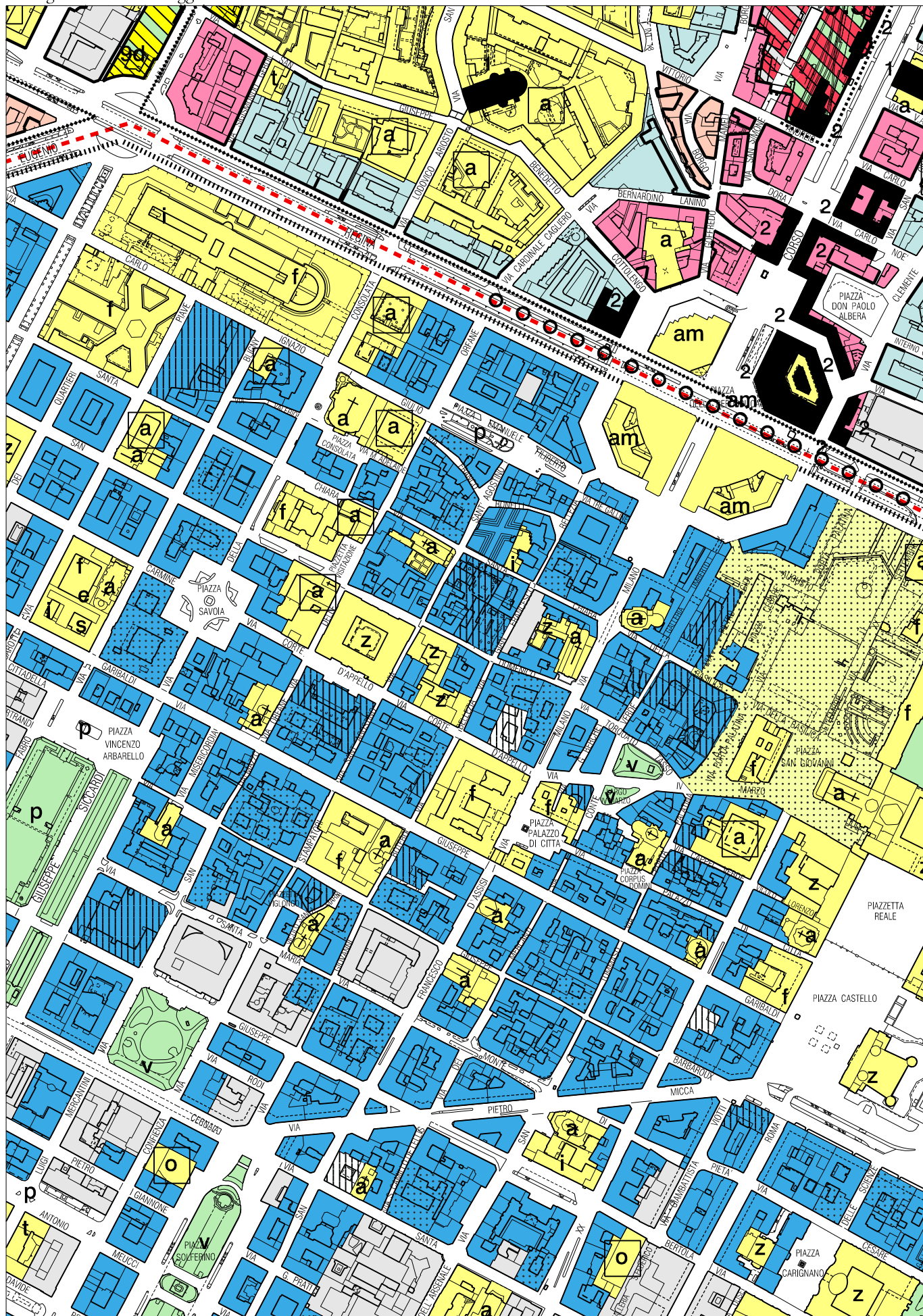
Servizi pubblici S

Altre attrezzature di interesse generale:

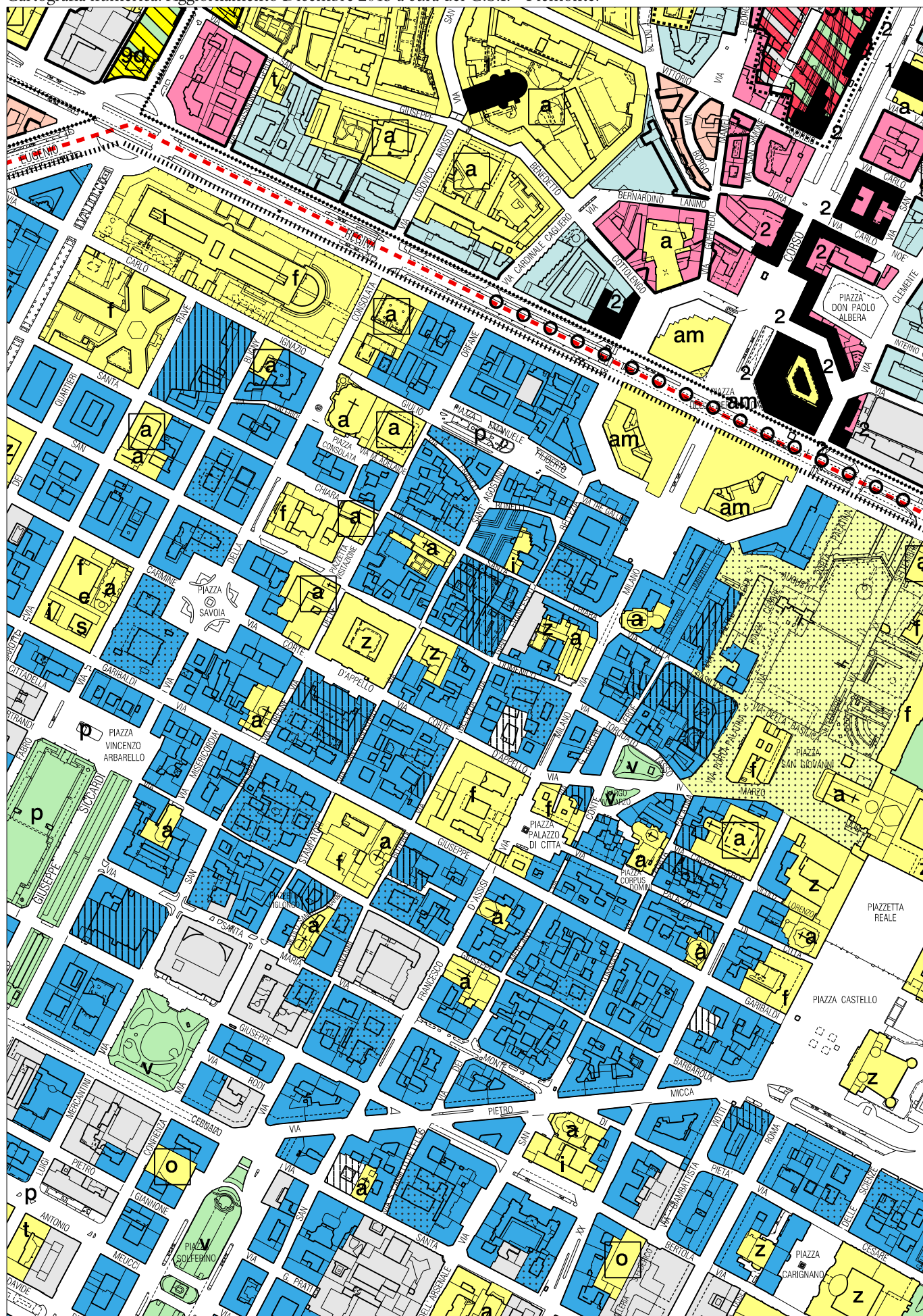


Altre attrezzature di interesse generale

Cartografia numerica: Aggiornamento Dicembre 2013 a cura del C.S.I. - Piemonte.



STATO ATTUALE



Città di Torino



Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Tavole di Piano

Zona urbana centrale storica
Tipi di intervento

Data

Tavola n. 3

Foglio n. 3

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.

ESTRATTO



0 10m 50m

Scala 1:1000

Cartografia numerica - S.T. XII

Rilievo del 1973

Aggiornamento 1985

Controllato ai sensi della legge 02/02/1960 n. 68

Nulla osta alla diffusione n. 76 in data 12/03/1992
e n. 401 in data 06/11/1992.

Legenda

Individuazione dei gruppi di edifici

	Edifici di gran prestigio
	Edifici di rilevante interesse
	Edifici della costruzione ottocentesca della città
	Edifici del complesso di via Roma
	Edifici del periodo tra le due guerre
	Edifici recenti

Qualità relative alle parti di edifici

	Fronti di architettura uniforme, fronti di notevole pregio
	Fronti caratterizzanti ambienti urbani
	Androni collegati con cortili e con giardini privati
	Spazi di cortile e giardino privato improntati a un disegno architettonico di prestigio
	Spazi di cortile e giardino privato improntati a un disegno architettonico coerente
	Tessuti "minori" residui
	Tessuti ad alta densità edilizia

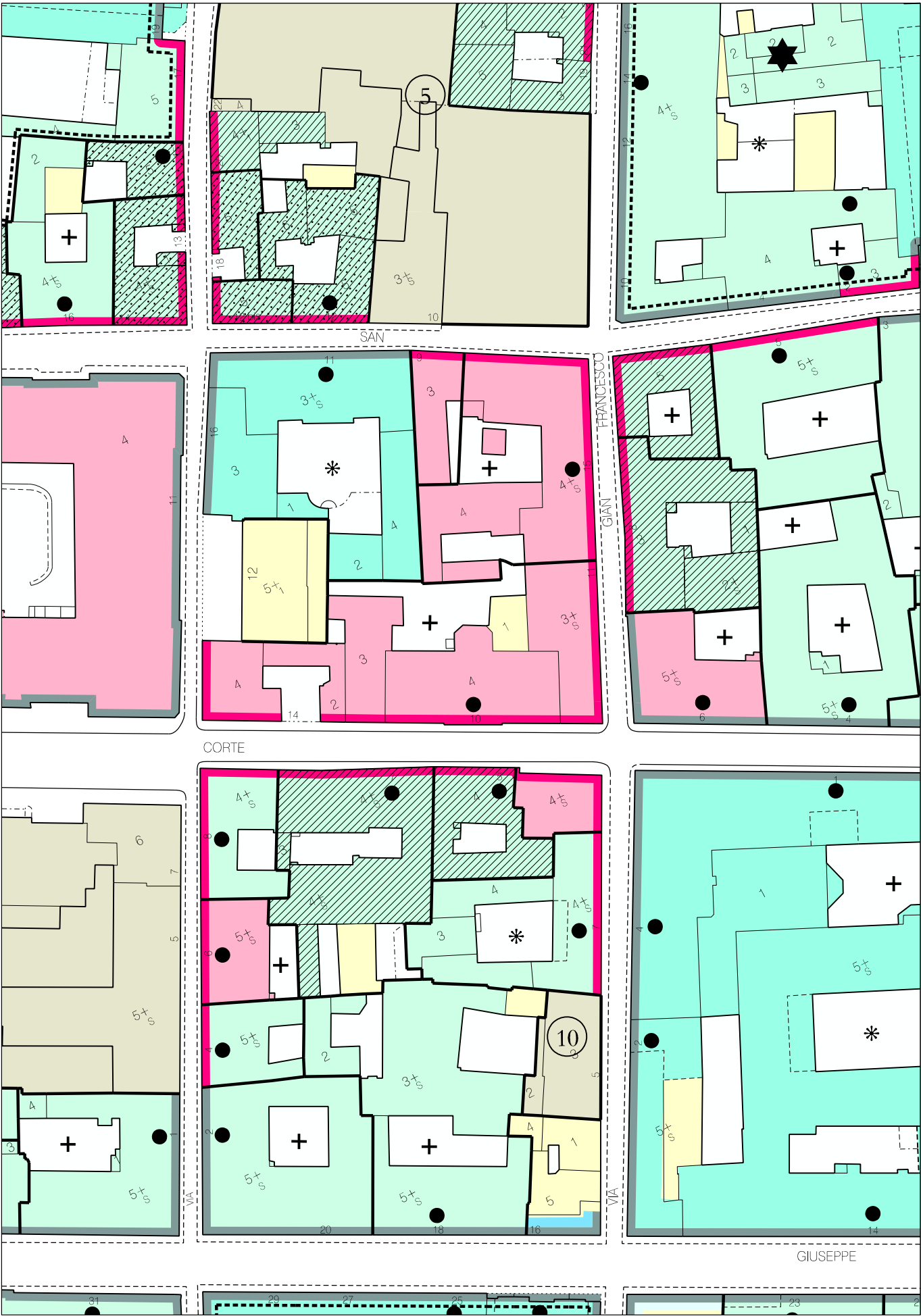
Modalità di attuazione

	Suddivisione delle cellule
	Edifici complessi

Arece soggette a particolare normativa

	Perimetro di studio
	Area delle Porte Palatine
	Arece da trasformare

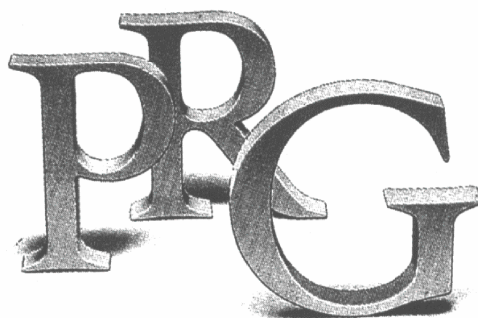
ESTRATTO



Estratto TAVOLA 3, fogli 3 e 10 (parte) del P.R.G.

STATO ATTUALE

Città di Torino



**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 illustrative

**Zona urbana centrale storica
Riconoscimento dei caratteri architettonici degli edifici**

Data

Tavola n. 6

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.



0 20m 100m

Scala 1:2000

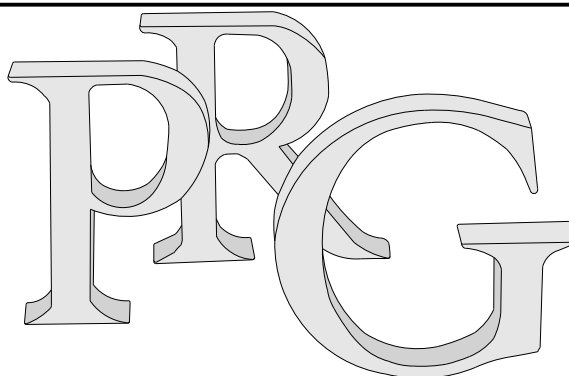
Cartografia numerica - S.T. XII
Rilievo del 1973
Aggiornamento 1985
Controllato ai sensi della legge 02/02/1960 n. 68
Nulla osta alla diffusione n. 76 in data 12/03/1992
e n. 401 in data 06/11/1992.

Legenda

	Residenze reali
	Edifici per governo e servizi del 600 e 700
	Palazzi nobiliari del 600
	Palazzi nobiliari del 700 e dell'800
	Edifici residenziali del 600
	Edifici residenziali del 700
	Edifici residenziali in tessuto medioevale con successive riplasmazioni e adattamenti
	Chiese
	Edifici per abitazioni collettive del 600, 700 e 800
	Edifici residenziali dell'800, periodo pre-unitario
	Edifici residenziali dell'800, periodo post-unitario fino alla I guerra mondiale
	Edifici per servizi e per uffici dell'800, fino alla I guerra mondiale
	Edifici per abitazioni ed attivita' di servizio, artigianali e produttive dall'800 fino alla I guerra mondiale
	Palazzine e ville con giardino del 700, 800 e 900
	Complesso degli edifici di via Roma Nuova
	Edifici residenziali nel periodo tra le due guerre mondiali
	Edifici per servizi ed uffici nel periodo tra le due guerre mondiali
	Edifici costruiti dopo il 1945
	Presenze archeologiche
	Vuoti urbani e bassi fabbricati su strada
	Edifici complessi
	Suddivisione delle cellule
	Tessuti ad alta densita' edilizia

The map illustrates the urban layout of San Donato Milanese, featuring a grid of streets and various colored blocks representing different land uses or ownership. Key streets include Via Emanuele Filiberto, Piazza della Consolata, and Via Maria Adelaide. Landmarks such as the Basilica di San Donato and the Chiesa di San Donato are marked. The map is divided into several sections, each with a different color scheme and layout.

STATO ATTUALE



Piano Regolatore Generale

Allegati tecnici

Aree di interesse archeologico e paleontologico

Tavola n. 15

Foglio unico

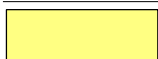
Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale
n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21
del 24 maggio 1995.

Elaborato informatizzato.

Legenda



Area centrale storica



Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse archeologico



Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse paleontologico

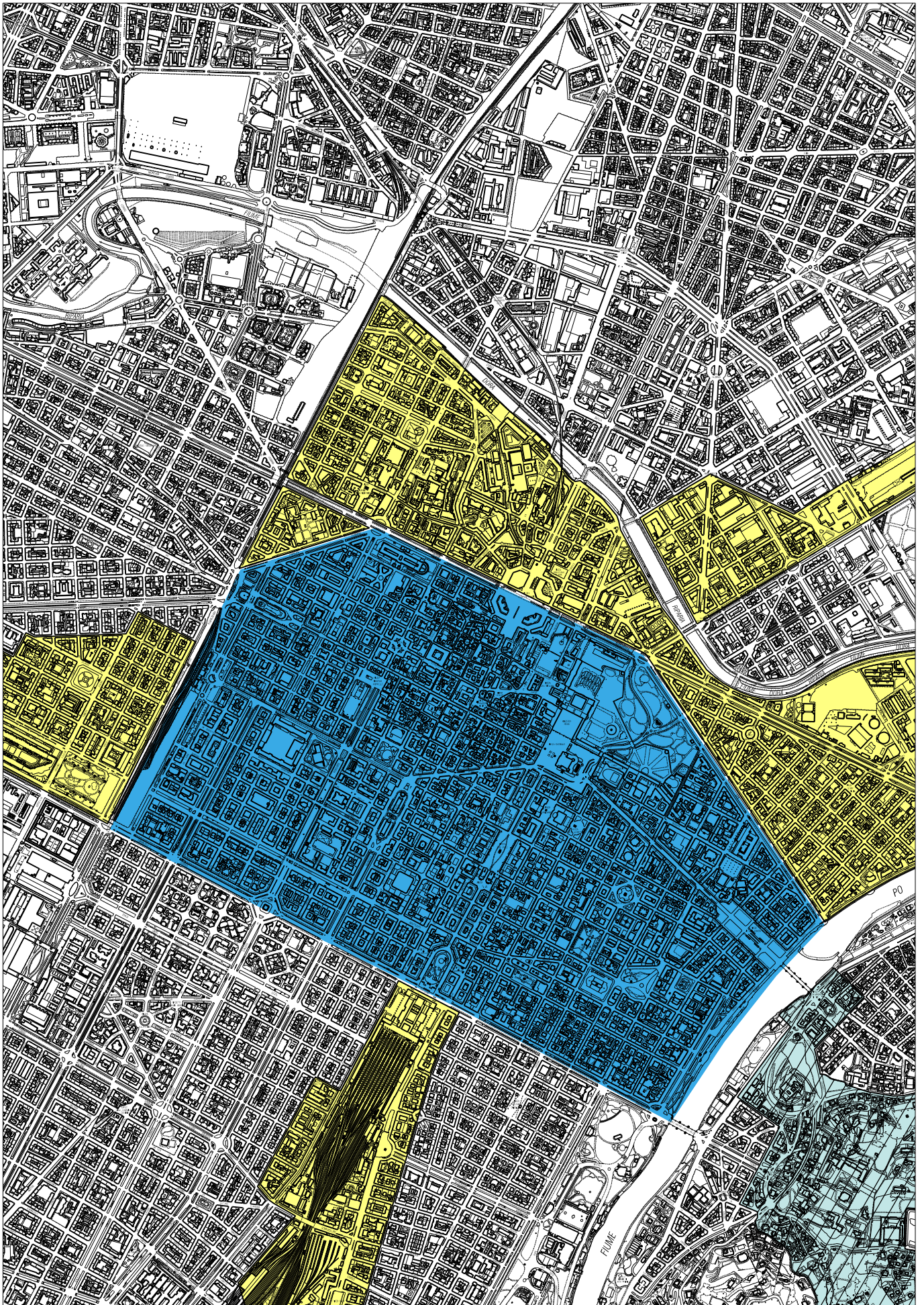
ESTRATTO



Scala 1:20000

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

STATO ATTUALE





*Ministero per i Beni e le
Attività
Culturali*

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E
PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

Torino, **13 NOV. 2012**

A: **Comune di Torino**
Direzione Patrimonio- Diritti Reali – Valutazioni
e Valorizzazioni
Piazza Palazzo di Città 7
10122 TORINO
(Inviata Via P.E.C.)

p.c.

Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e
Paesaggistici per le province di Torino, Asti,
Biella, Cuneo e Vercelli
Piazza San Giovanni n. 2 – TORINO

prot.n.

20/11376 - 34.09.07/1068.144

OGGETTO: **Art. 12 Dlgs. 42/2004; D.D. 6 febbraio 2004. Verifica dell'interesse culturale di beni del patrimonio immobiliare pubblico.**
Esame n. 1 elenco di 4 beni pervenuto dal Comune di Torino in data 27/09/2012

Sulla base della documentazione presentata, questa Direzione ha proceduto alla verifica dell'interesse culturale dei beni di proprietà di codesto Ente e precisamente di n. 1 elenco di 4 beni pervenuto in data 27/09/2012 esaminando congiuntamente con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio competente per territorio la scheda trasmessa, con l'esito sotto riportato:

- **Torino – Edificio ex Pretura via Corte d'Appello 10 – Via corte d'Appello 10**

Si dichiara che il complesso riveste l'interesse di cui agli art. 10-12- del D.Lgs 42/2004.

Questa Direzione Regionale sta provvedendo all'emanazione del provvedimento di tutela relativo all'immobile in oggetto, che verrà notificato in via amministrativa all'Ente.

Distinti saluti.

Il Responsabile del Servizio IV
arch. Norma Alessio

IL DIRETTORE REGIONALE
(dott. Mario TURETTA)

L'incaricato dell'Istruttoria
arch. Luigi Imparato/ dott.ssa Michelina Ferrara