



CITTA DI TORINO

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



VARIAZIONE AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 12, DELLA L.U.R.)
CORREZIONE ERRORE MATERIALE

FABBRICATO SITO IN CORSO REGINA MARGHERITA, 157

RESPONSABILE COORDINAMENTO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Pierfranco Rossin



RESPONSABILE TECNICO

Arch. Savino Nesta

COLLABORATORI TECNICI

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

Torino, marzo 2015



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'immobile di proprietà privata interessato dal presente provvedimento, è sito in corso Regina Margherita n. 157, nella Circoscrizione Amministrativa n. 1 (Centro – Crocetta), all'interno del comparto triangolare compreso tra i corsi Principe Oddone, Regina Margherita e Principe Eugenio.

Il vasto compendio edilizio, comprendente anche il complesso a Servizi pubblici del Buon Pastore, è composto in gran parte da case da reddito realizzate tra fine Ottocento e inizi Novecento.

L'immobile di corso Regina Margherita n. 157 è costituito da un fabbricato risalente agli inizi del Novecento, a sei piani fuori terra, caratterizzato da un'impronta planimetrica ad L ad angolo ottuso, con la facciata convessa, parte dell'essedra, prospettante l'incrocio dei corsi Principe Oddone e Regina Margherita.

Tale edificio risulta adibito interamente ad usi residenziali privati, fatta eccezione per il piano terra che ospita attività commerciali.

Il condominio in oggetto, in persona dell'amministratore pro-tempore, ha presentato istanza di variante al P.R.G. per correzione di errore materiale relativamente alla destinazione d'uso a Servizi Privati attribuita dal Piano del 1995 all'immobile. Con la predetta istanza, i proprietari di tutte le unità immobiliari che compongono il condominio, hanno dichiarato che il fabbricato "*è sempre stato di tipo residenziale*", come si evince da tutti gli atti di proprietà e dalle visure catastali storiche, ipotizzando che la destinazione a Servizi Privati sia dipesa da un semplice errore formale in fase di "*colorazione delle zonizzazioni*" del Piano del 1995 in quanto il loro condominio è stato integrato nella vicina area del Don Orione, che non ha mai posseduto o occupato anche solo temporaneamente porzioni di fabbricato.

I proprietari lamentano, infine, che tale destinazione urbanistica errata non consente di effettuare opere di ristrutturazione nelle unità abitative, essendo ammessi dalle Norme esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per le attività in contrasto con le indicazioni del Piano.

A conferma del fatto che il fabbricato in parola sia da sempre stato utilizzato a fini residenziali, il P.R.G. approvato con Decreto Presidenziale 6 ottobre 1959, non

comprendeva l'immobile, situato nel "nucleo centrale della città", all'interno di un'"area vincolata a pubblica utilità".

La variante n. 17 al P.R.G. 1959, approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 13 in data 9 gennaio 1976, e denominata "Piano di integrazione dei Servizi", ha vincolato l'area limitrofa del Don Orione come "Area con impianti di interesse collettivo – attività private", escludendo l'area oggetto della presente variazione, come si evince dalla planimetria allegata.

I sopralluoghi effettuati dagli uffici comunali hanno, inoltre, verificato che l'intero edificio è del tutto estraneo sia nei caratteri edilizi che nell'uso rispetto all'edificio confinante adibito a Servizi Privati.

La mancata possibilità di effettuare interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente, peraltro, può comportare fenomeni di degrado urbano, confliggendo con uno degli obiettivi più generali del Piano che tende a promuovere una complessiva riqualificazione della Città.

L'immobile è ricompreso nella Zona Urbana Storico Ambientale (Z.U.S.A.) n. IV; l'art. 11 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione (NUEA) definisce tali zone come parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e spazi che qualificano il tessuto urbano.

Il P.R.G. vigente destina l'immobile in oggetto a Servizi Privati SP, lettera "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)*", normati dal punto 16 dell'art. 8 delle N.U.E.A..

Il fabbricato, inoltre, è riconosciuto dal P.R.G. tra gli "edifici caratterizzanti il tessuto storico", per i quali la "Tabella dei tipi di intervento" prescrive come massimi interventi ammessi il risanamento conservativo per l'esterno degli edifici su spazi pubblici e per il sistema distributivo, mentre ammette la ristrutturazione edilizia per i cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi e nell'interno dei corpi di fabbrica; tali interventi devono essere attuati secondo le definizioni dell'Allegato A (art. 26 delle N.U.E.A.).

L'immobile è sito in una "zona suscettibile di ritrovamenti di interesse archeologico", come si evince dall'Allegato Tecnico, Tavola n. 15 – "Aree di interesse archeologico e paleontologico".

Il tratto di corso Regina Margherita, sul quale affaccia l'edificio in oggetto, è vincolato come "bene ambientale" ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i. (già Legge n. 1497/1939), come si evince dall'Allegato Tecnico, Tavola n. 14.

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.

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", emerge che l'immobile in oggetto è inserito tra gli insediamenti urbani consolidati, all'interno dei "tessuti urbani consolidati dei centri maggiori" (art. 35 - m.i.1, delle Norme di Attuazione); per tali aree il P.P.R. non dà indicazioni di carattere prescrittivo.

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.

Considerato quanto sopra detto, l'Amministrazione ritiene fondata e corretta l'analisi volta a dimostrare l'errore nel grafico di P.R.G. e, pertanto, nel pubblico interesse intende effettuare la correzione dell'errore materiale tramite l'approvazione di una variazione urbanistica al Piano Regolatore Generale. Si prevede di attribuire all'immobile in oggetto la destinazione di area normativa "R3" nella quale già ricadono gli immobili adiacenti, 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; [...]".

Tutto ciò premesso la variazione prevede:

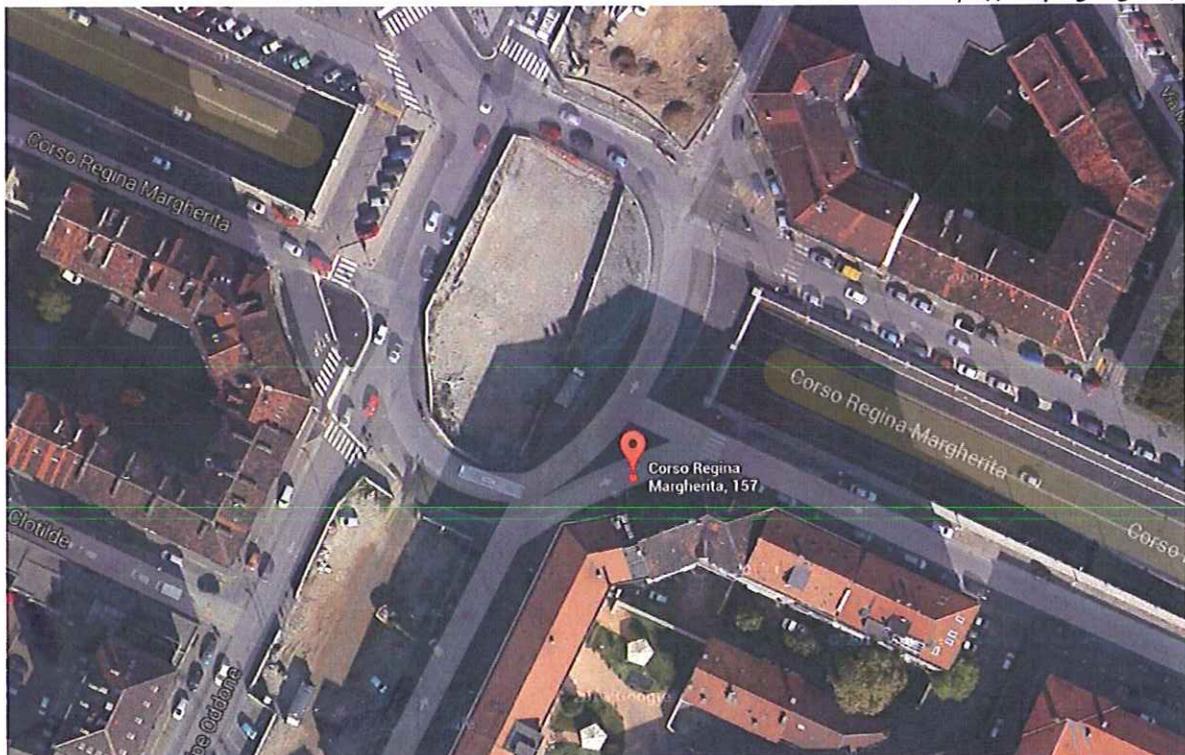
- A) La modifica della destinazione urbanistica dell'immobile in oggetto (superficie territoriale pari a mq 457) **da Servizi Privati SP, lettera "a" ad Area normativa "R3", Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza;**
- B) la conseguente attribuzione all'area oggetto della variazione dei parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi afferenti all'area normativa "R3".
- C) la conseguente modificazione della Tavola 1 del P.R.G. – Azzonamento, alla scala 1:5.000.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento si procederà all'adeguamento del Foglio n. 9A della Tavola n. 1 del P.R.G., in conformità alle variazioni precedentemente descritte.

Fanno parte integrante della variante 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 1:1.000;
- d) Estratto della legenda del P.R.G. tavola 1 foglio 0;
- e) Estratto planimetrico della Tavola 1, fogli 8B e 9A (parte) del P.R.G, in scala 1:5.000 – STATO ATTUALE;
- f) Estratto planimetrico della Tavola 1, fogli 8B e 9A (parte) del P.R.G, in scala 1:5.000 –VARIAZIONE;
- g) Estratto planimetrico della Tavola “Viabilità generale e Zonizzazione”, foglio 3 (parte) della variante n. 17 (approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 13 in data 9 gennaio 1976) al P.R.G. approvato con Decreto Presidenziale del 6 ottobre 1959, con individuazione dell'immobile oggetto di variazione e relativa legenda.

Tratta dal sito web: <https://maps.google.it/>



Vista aerea dell'imm.le in corso Regina Margherita 157



Vista frontale dell'imm.le in corso Regina Margherita 157

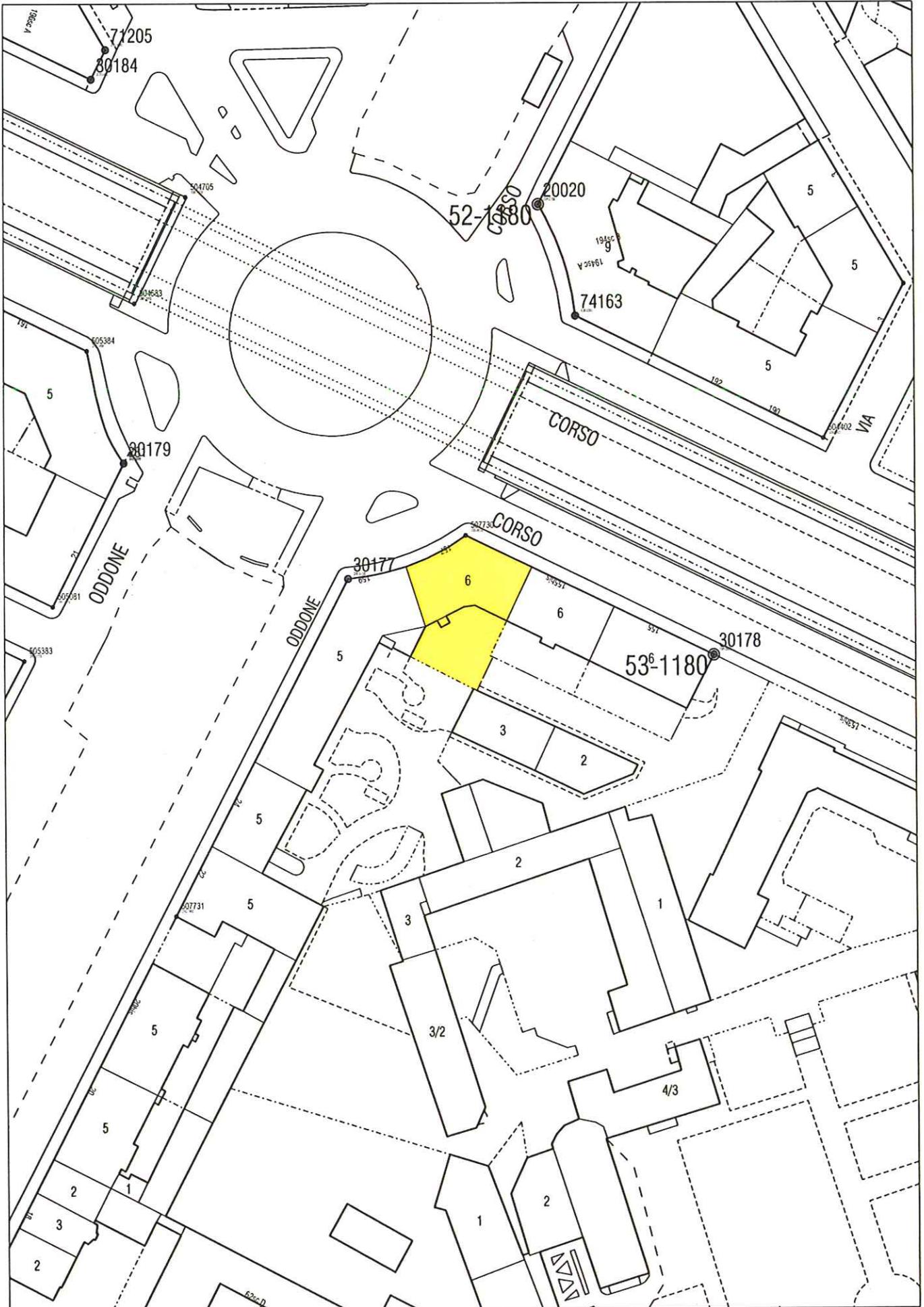


Vista laterale dell'imm.le in corso Regina Margherita



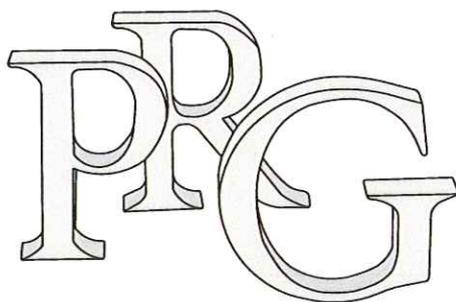
Vista cortile interno dell'imm.le in corso Regina Margherita 157

SITUAZIONE FABBRICATIVA



Estratto scala 1:1000

Città di Torino



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 28 Febbraio 2014

ESTRATTO

0 50m 50m



Scala 1:5000

Aggiornamento Giugno 2012 a cura del C.S.I. - Piemonte.

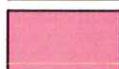
Zone normative

..... Zone urbane storiche ambientali

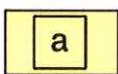
..... Zone urbane consolidate residenziali miste:

1.35 1,35 mq SLP/mq SF

Aree normative

 Residenza R3

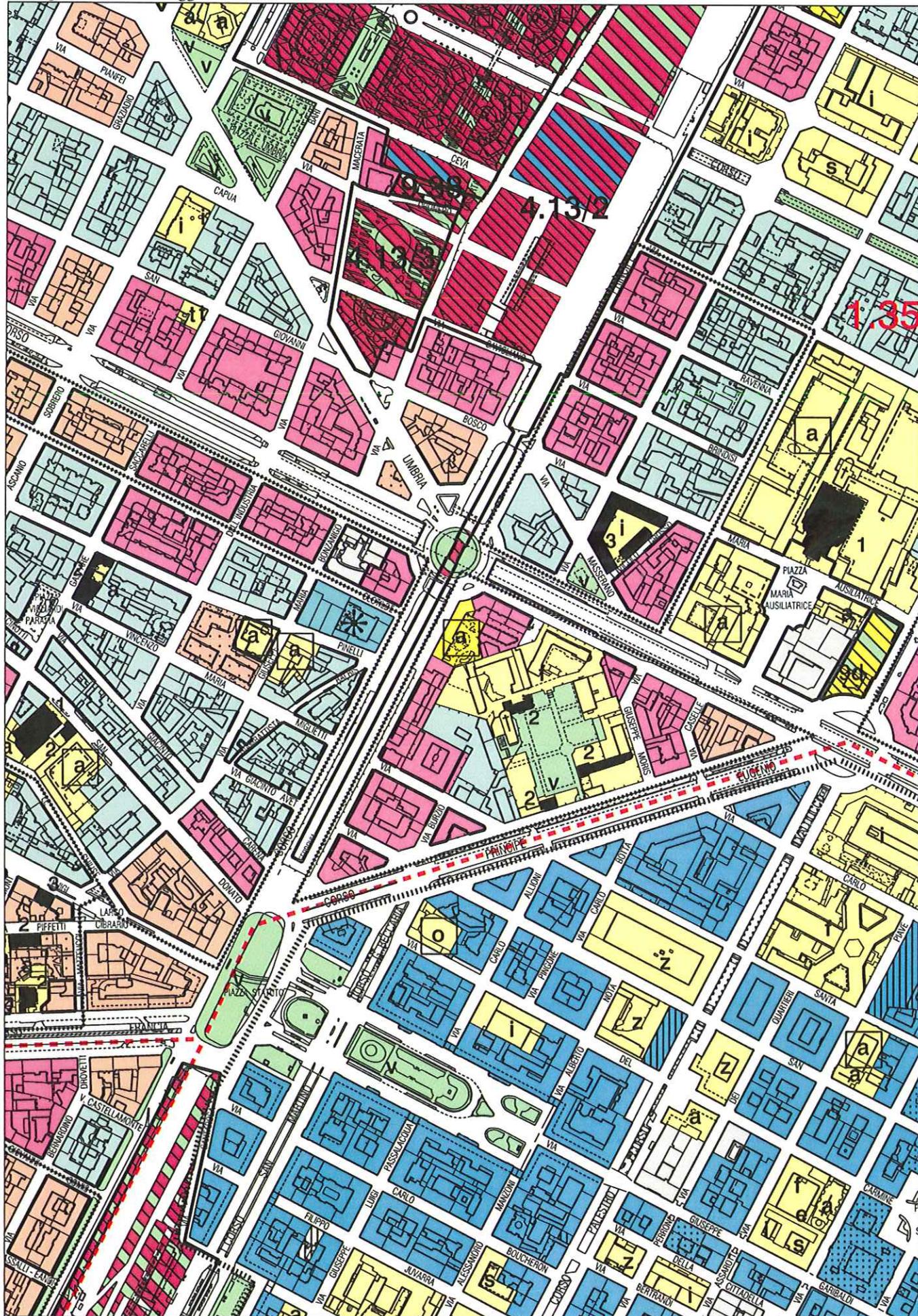
Servizi privati SP:

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

———— Dividente

ESTRATTO

Disegnata sull'elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 28 Febbraio 2014
Cartografia numerica: Aggiornamento Dicembre 2013 a cura del C.S.I. - Piemonte.



Estratto TAVOLA 1, fogli 8B e 9A (parte) del P.R.G.

VARIAZIONE

CITTA' DI TORINO PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE N.17



**Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.13
in data 9 gennaio 1976
Norme urbanistico-edilizie di attuazione
Relazione tecnico-illustrativa
Planimetria del Comune di Torino in scala 1:10.000**

SEGNI CONVENZIONALI

Decreto Presidenziale 6/10/1959 e successive varianti
 Da integrare con le modificazioni di cui alla variante n. 13 al P.R.G.
 (Decr. Pres. Giunta Reg. 3/8/1972)

Z.P. = ZONA PIANA - Z.C. = ZONA COLLINARE

Le sedi stradali coperte dal tratteggio di zona, potranno essere in sede di Piano-Parti reggiate mantenute, modificate o sopprese, siano esse pubbliche o private. Le vie preesistenti al Piano e interne al limite del P.R. 1908-1920 restano tali anche nel N° Piano-Regolatore.

VARIANTE N. 17

Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 13 in data 9 gennaio 1976

-  Area per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per parcheggi - Art. 3, punti a), b), d), del decreto interm. 2/4/68
-  Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport - Art. 3, punto c) del decreto interministeriale 2/4/68
-  Aree per parchi pubblici urbani e territoriali (zone F) - Artt. 2 e 4 del decreto interministeriale 2/4/68
-  Aree per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi) e per attrezzature sanitarie ed ospedaliere (zone F) - Artt. 2 e 4 del decreto interministeriale 2/4/68.
-  Aree con impianti di interesse collettivo - attività pubbliche
-  Aree con impianti di interesse collettivo - attività private
-  Aree per sedi stradali, vie di comunicazione ed impianti connessi

-  Delimitazione del nucleo centrale
-  Delimitazione zone oggetto di piani coordinati adottati
- M** Asili nido e scuole materne - Art. 3, punto a
- S** Scuole dell'obbligo e scuole superiori all'obbligo interministeriale 2/4/68
- C** Attrezzature di interesse comune (escluse atti interministeriale 2/4/68)
- Ch** Attrezzature religiose - Art. 3, punto b), de
- P** Parcheggi - Art. 3, punto d), del decreto int

