PALAZZO GIOBERTI

- Via Gioberti n.5, TORINO -

RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ URBANISTICA



Via Vincenzo Gioberti n. 3–5 / Via Magenta, Torino



Indice

RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ URBANISTICA 4

Descrizione dell'intervento 4

Compatibilità con le misure di salvaguardia 5

Carico urbanistico e sostenibilità dell'intervento 6

Interesse pubblico 6

DIMOSTRAZIONE DI COMPATIBILITÀ URBANISTICA 7

Estratto Cartografico 7

Azzonamento - Aree normative e destinazioni d'uso 8

Classificazione acustica 9

Conclusioni 10

VERIFICA TAVOLE DI PIANO 11

Tipi di intervento - PRG vigente 12

Tipi di intervento - Nuovo PRG adottato 13

Caratteri architettonici degli edifici - PRG vigente 14

Caratteri architettonici degli edifici - Nuovo PRG adottato 15

Aree Normative 16

Zone Normative 17

Morfologia 18

RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ URBANISTICA

ai sensi dell'art. 58 L.R. 56/1977 e dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001

La presente relazione è redatta dal sottoscritto **arch. RICCIUTI Giovanni**, nato a Gattinara (VC) il 29/05/1970, codice fiscale: RCCGNN70E29D938T, residente a Torino, 10128, (TO), in Via Rodolfo Montevecchio n. 30, con studio professionale in Torino, Via Stampatori n° 4, C.A.P. 10122, tel. 011/4546001, iscritto all'Ordine degli Architetti di Torino con matricola n. 5664, in qualità di progettista incaricato, in riferimento all'istanza presentata in data 30/12/2025 (prot. ed. 5-134-2025), finalizzata all'ottenimento del riconoscimento dell'interesse pubblico necessario al rilascio del Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'art. 14, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001.

A seguito dell'adozione del Progetto Preliminare della Revisione del Piano Regolatore Generale da parte del Comune di Torino (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 16/03/2026), si rende necessario verificare la compatibilità dell'intervento con le disposizioni di salvaguardia previste dall'art. 58 della Legge Regionale Piemonte 56/1977.
La presente relazione ha pertanto lo scopo di dimostrare che l'intervento proposto non si pone in contrasto con il nuovo strumento urbanistico adottato, consentendo la prosecuzione dell'iter amministrativo.

Descrizione dell'intervento

L'intervento in progetto consiste in un'opera di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001, avente ad oggetto il fabbricato sito nel Comune di Torino, all'angolo tra **Via Vincenzo Gioberti n. 3–5** e Via Magenta, prospiciente la Chiesa di San Secondo.
L'edificio, attualmente in stato di avanzato degrado e abbandono, si inserisce in un tessuto urbano residenziale di particolare pregio architettonico, caratterizzato da edificazioni di epoca ottocentesca e primo-novecentesca, che concorrono alla definizione dell'identità storica del quartiere.
L'intervento si pone l'obiettivo di **recuperare e riqualificare l'immobile mediante demolizione e ricostruzione**, con adeguamento funzionale, strutturale e prestazionale alle normative vigenti, nel rispetto dei caratteri planivolumetrici del tessuto urbano storico, pur utilizzando un linguaggio compositivo contemporaneo.

L'intervento in progetto presuppone la richiesta di un **Permesso di Costruire in deroga** allo strumento urbanistico vigente (art. 14 del D.P.R. 380/2001), in quanto prevede un **cambio della destinazione d'uso** (da servizi a residenziale o uso misto compatibile con la ZUCS).
L'articolo 14, comma 1bis, del DPR 380/2001 dispone che: "*Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo di suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento […]*" e il comma 3 del medesimo articolo comprende tra le deroghe ammissibili quella relativa alla destinazione d'uso.

La proposta progettuale si rapporta al quadro delle politiche di rigenerazione urbana perseguite dal Comune di Torino e si allinea agli obiettivi di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, riduzione del consumo di suolo, recupero delle aree dismesse o sottoutilizzate e mira a contribuire in modo significativo alla riqualificazione e al miglioramento della qualità urbana del quartiere.

Compatibilità con le misure di salvaguardia

L'area oggetto di intervento ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in **Zona Urbana Centrale Storica (Z.U.C.S.)**, ed è attualmente destinata a servizi pubblici, nello specifico "attrezzature di interesse comune".
Tale destinazione risulta oggi superata dallo stato di fatto, in quanto l'immobile non è più utilizzato per finalità pubbliche e versa in condizioni di abbandono, senza che risultino programmazioni in atto per un suo riutilizzo nell'ambito dei servizi collettivi.

Con l'adozione del nuovo Piano Regolatore Generale trovano applicazione le misure di salvaguardia, che impongono la verifica di compatibilità delle trasformazioni urbanistiche rispetto alle nuove previsioni pianificatorie.
Dall'analisi condotta emerge che l'intervento proposto, pur comportando un cambio di destinazione d'uso, non altera i principali equilibri urbanistici dell'area, in quanto non introduce incrementi volumetrici né modifiche sostanziali dell'impianto morfologico. L'intervento si colloca nell'ambito delle operazioni di **rigenerazione urbana** del tessuto consolidato e presenta caratteristiche tali da escludere un contrasto con le previsioni del nuovo PRG adottato.
In particolare, la trasformazione proposta non determina un aumento del carico

insediativo, mantenendo invariata la volumetria esistente e riducendo la superficie utile complessiva. L'intervento si sviluppa inoltre nel rispetto delle altezze e degli allineamenti urbani.

Il cambio di destinazione d'uso da servizi a residenza deve essere letto alla luce della condizione attuale dell'immobile, che risulta dismesso e non più funzionale alle esigenze collettive. In tale prospettiva, **la rifunzionalizzazione dell'edificio costituisce un'azione coerente con gli indirizzi contemporanei di pianificazione** urbana, orientati al riuso del patrimonio esistente e alla riduzione del consumo di suolo.

Non si ravvisano pertanto elementi di contrasto sostanziale con le disposizioni del nuovo Piano Regolatore, ma piuttosto una sostanziale coerenza con i principi di sostenibilità e rigenerazione urbana che lo stesso intende perseguire.

Carico urbanistico e sostenibilità dell'intervento

L'intervento non comporta un aggravio del carico urbanistico, in quanto la nuova destinazione residenziale si sostituisce a una funzione attualmente inattiva. La dotazione di parcheggi è interamente risolta all'interno del lotto mediante autorimessa interrata, evitando impatti sulla sosta pubblica.
Dal punto di vista ambientale, il progetto introduce soluzioni tecnologiche e compositive orientate all'efficienza energetica e al miglioramento del microclima urbano, contribuendo alla qualità complessiva dell'intervento.

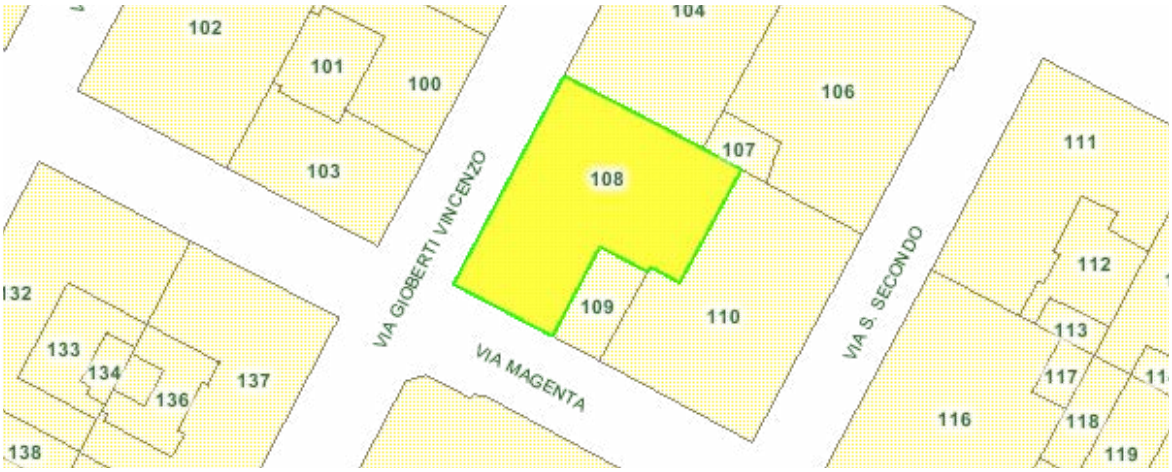
Interesse pubblico

La proposta progettuale assume notevole rilevanza pubblica in quanto interviene su un immobile in forte stato di degrado e abbandono, restituendolo alla città attraverso una trasformazione che migliora la qualità urbana, la sicurezza del contesto e la conseguente valorizzazione del quartiere.
L'intervento si configura come operazione di rigenerazione urbana, in linea con gli indirizzi del Comune di Torino e con le politiche di contenimento del consumo di suolo, favorendo il riuso del patrimonio edilizio esistente e la riattivazione di un ambito attualmente inutilizzato.

DIMOSTRAZIONE DI COMPATIBILITÀ URBANISTICA

Estratto Cartografico

Foglio: 1283 Particella: 108



L'area d'intervento ricade, secondo la vigente pianificazione comunale, in **Zona Urbana Centrale Storica (Z.U.C.S.)**, ai sensi delle Norme Urbanistiche ed Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del P.R.G. di Torino.
L'edificio oggetto di intervento si trova all'angolo tra via Magenta e via Gioberti, di fronte alla chiesa di San Secondo, nel centro storico di Torino.

L'immobile è attualmente identificato come area per servizi pubblici, nello specifico **"Attrezzature di interesse comune"** ai sensi dell'art. 21 della L.U.R.

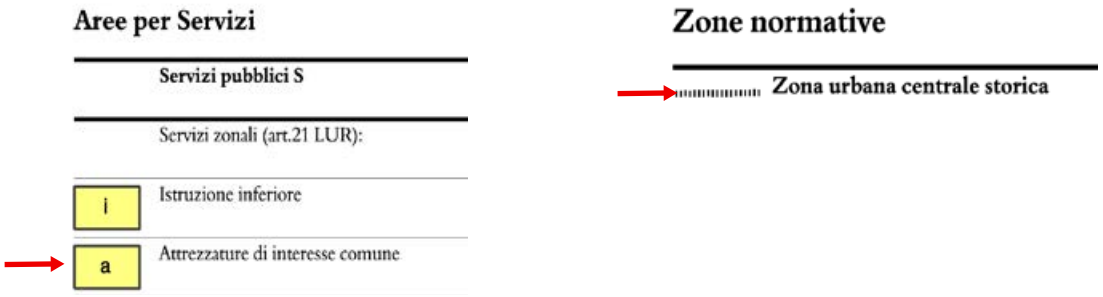
Non risultano vincoli diretti sull'intero fabbricato in quanto rientra nella categoria degli edifici di gruppo 5: *Edifici del periodo tra le due guerre,* fatta eccezione per una porzione interna (muro del volume interno cortile) appartenente al gruppo 3, *Edifici della costruzione ottocentesca della città*.
Per tale elemento erano e sono tutt'ora consentiti gli interventi di *Restauro e Risanamento Conservativo*, limitatamente agli spazi esterni, ai corpi di fabbrica interni e ai cortili privati, conformemente alle prescrizioni delle N.U.E.A..
Dal punto di vista paesaggistico, la suddetta porzione è ricompresa tra i "Beni paesaggistici" ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, già precedentemente individuato come "bene ambientale" ai sensi del D.Lgs. 490/1999 e della Legge 1497/1939.

L'area risulta inoltre classificata in classe I(P) della *Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica* (Allegato tecnico dell'Allegato B alla Variante 100 del P.R.G., approvata con D.G.R. n. 21-9903 del 27/10/2008).

Azzonamento - Aree normative e destinazioni d'uso



da PRG vigente del Comune di Torino (approvato con D.C.C. 1995 e s.m.i.)
Tav. 9 a



L'immobile oggetto di intervento, sito in via Gioberti n. 5, ricade, secondo il PRG vigente del Comune di Torino (approvato con D.C.C. 1995 e s.m.i.), all'interno della Tav. 9a – "Azzonamento – Aree normative e destinazioni d'uso", in area classificata come **attrezzature di interesse comune**, inserita nel tessuto urbano consolidato centrale caratterizzato da e**dificazione a cortina continua**.

Il Progetto Preliminare del nuovo Piano Regolatore Generale adottato nel 2026 introduce una revisione sostanziale dell'impostazione urbanistica, superando la zonizzazione funzionale e la distinzione tra aree normative (quali le attrezzature di interesse comune) e ambiti residenziali, a favore di una **lettura integrata della città** basata su ambiti urbani, mix funzionale e regole morfologiche.

In tale nuovo assetto, l'area di via Gioberti è ricompresa nella città consolidata centrale, ambito caratterizzato da prevalente destinazione residenziale e dalla compresenza di funzioni compatibili e integrative, senza individuazione di specifici vincoli localizzativi per servizi di interesse comune come nel previgente strumento.

La disciplina del Progetto Preliminare, consente in tali ambiti:
- la prevalenza della funzione residenziale;
- l'insediamento di funzioni compatibili e di servizio alla residenza;
- interventi di sostituzione edilizia e rigenerazione nel rispetto dei caratteri morfologici consolidati.

In tale quadro, la precedente classificazione dell'immobile come "attrezzatura di interesse comune" non trova corrispondenza vincolante nel nuovo assetto urbanistico adottato, che non ripropone una zonizzazione puntuale dei servizi, ma li integra nel sistema urbano esistente secondo criteri di flessibilità e mix funzionale.

Alla luce di quanto sopra, l'intervento proposto, quindi, si inserisce coerentemente nel tessuto urbano consolidato e negli indirizzi del nuovo PRG, non determinando contrasti con le previsioni del Progetto Preliminare.

Classificazione acustica

Situazione di compatibilità: non vengono introdotti nuovi accostamenti critici rispetto alla classificazione acustica vigente, le variazioni apportate risultano conformi alla normativa vigente senza necessitare alcun intervento sullo strumento urbanistico né imporre vincoli.

L'intervento ricade in **Classe acustica III** – Aree di tipo misto.
Tale classificazione è quindi compatibile con l'insediamento previsto a destinazione d'uso residenziale.

Conclusioni

Alla luce delle considerazioni esposte, si ritiene che l'intervento proposto **risulti compatibile sia con lo strumento urbanistico vigente sia con il Progetto Preliminare del nuovo Piano Regolatore Generale adottato**, non configurandosi in contrasto con le misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della Legge Regionale Piemonte 56/1977.

Permangono inoltre le condizioni per il riconoscimento dell'interesse pubblico richiesto ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001.

VERIFICA TAVOLE DI PIANO

PRG vigente del Comune di Torino (approvato con D.C.C. 1995 e s.m.i.)

Tipi di intervento

Tav.3 - Zona Urbana Centrale Storica - ZUCS



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

Tipi di intervento

T07.03.00 - Zona Urbana Centrale Storica - ZUCS



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 denstià edilizià

PRG vigente del Comune di Torino (approvato con D.C.C. 1995 e s.m.i.)

Caratteri architettonici degli edifici

Tav.6 - Zona Urbana Centrale Storica - ZUCS



Legenda

- 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

Caratteri architettonici degli edifici

T06-01-00 - Zona Urbana Centrale Storica - ZUCS





Aree Normative

T03-08-02 - Zona Urbana Centrale Storica - ZUCS

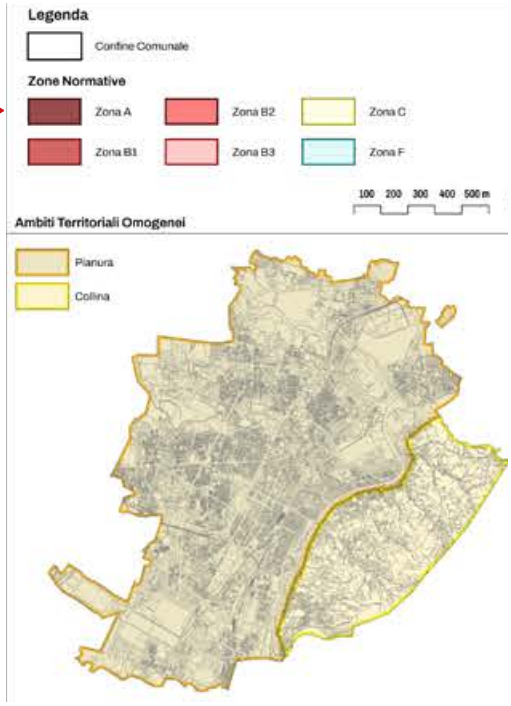




Zone Normative

T02-02-01 - Zona Urbana Centrale Storica - ZUCS





Morfologia

T10-a2-00

