

urbanistico risolto a schema stellare polarizzato sulla Piazza Sabotino,

da tessuti aggregativi continui sviluppati lungo i fronti viari e costituenti isolati chiusi che presentano tipi edilizi residenziali e commerciali a quattro o cinque piani di grande volumetria, frammisti ad edifici di piccola volumetria a due o tre piani, successivi al *Piano Regolatore Edilizio per la regione di S. Paolo*, approvato con R. Decreto del 1901, prevalentemente edificati nei primi due decenni del secolo e tipi edilizi a cinque o più piani realizzati negli anni Trenta. Sono presenti alcuni esempi di edilizia residenziale pluripiano di impianto precedente al piano regolatore del 1901

— la cui immagine urbana corrisponde alla fase di impianto e sviluppo di un borgo operaio fuori cinta secondo un piano regolatore tra Ottocento e Novecento che interessa precedenti nuclei insediati, inserendoli in un sistema urbanisticamente organizzato.

II. INDIVIDUAZIONE

La perimetrazione dell'ambito coincide, salvo un ridotto ampliamento nella zona Nord-Ovest, con quella indicata nel Progetto Preliminare di Variante al P.R.G.C..

La zona interessata ha come limiti:

- a Nord l'ambito (5/1) del Quartiere Cenisia-Cit Turin di analoga caratterizzazione
- a Est aree di precedente localizzazione industriale attualmente interessate da processi di trasformazione (Centro Direzionale Fiat)
- a Sud e a Ovest tessuti urbani di più recente impianto in cui non sono più riconoscibili e individuabili i caratteri connotanti dell'ambito.

I principali elementi stradali interessanti l'ambito sono costituiti da

- tratti di Via Monginevro, direttrice storica, che ricalca il precedente tracciato di una antica strada vicinale di collegamento, successivamente confermato come asse storico di sviluppo del borgo
- tratti di Corso Racconigi, direttrice semianulare ed arteria baricentrica della espansione urbanistica oltre la Cinta Daziaria del 1853 nel settore occidentale della città, in tangenza dell'ambito.

III. QUALIFICAZIONE

III.1. Elementi urbanistici

La vicenda di sviluppo e trasformazione dell'ambito può essere schematizzata nelle seguenti fasi

a) organizzazione rurale del territorio, specifica di pianura, rilevabile dal *PLAN GEOMÉTRIQUE / de la Commune de / TURIN [...]*, 1805, e dal *Catasto RABBINI*, 1866, caratterizzata da

- presenza di alcune cascine
 - strade di collegamento vicinali
 - presenza di canali di irrigazione;
- di essa permangono leggibili alcuni tracciati viari che ripercorrono gli andamenti delle strade vicinali (Via Pollenzo, Via Monginevro, Via S. Paolo)

b) fase di impianto di edilizia residenziale di borgata della fine dell'Ottocento e di organizzazione urbanistica conseguente al *Piano Regolatore Edilizio per la regione di S. Paolo ad ovest della città, fuori cinta* (Regio Decreto del 31 Marzo 1901) leggibile nella mappa del piano citato, caratterizzata da

- presenza di edilizia residenziale con lotti di piccolo fronte su via e notevole profondità, specialmente addensati lungo l'attuale Via Pollenzo (Strada vicinale Vecchia di Grugliasco) e Via Monginevro
- presenza di un nucleo di edilizia minuta intorno al complesso della Chiesa di S. Bernardino
- tracciamenti di nuovi allineamenti viari costituiti principalmente dal Corso Peschiera (in proseguimento del corso preesistente ad Ovest oltre le Officine Ferroviarie), dal Corso Racconigi, dalla Piazza Sabotino (alla confluenza della Via Pollenzo e Via Monginevro) e dal collegamento di quest'ultima, attraverso l'attuale Via Di Nanni, col preesistente nucleo della Chiesa di S. Bernardino
- formazione di isolati di configurazione geometrica irregolare con andamenti viari a raggiera a partire dalla Via Sabotino

c) fase di sviluppo e addensamento edilizio secondo il Piano Regolatore del 1901 citato alla fase *b)*, leggibile nella *PIANTA / DELLA CITTÀ DI TORINO / COLL'INDICAZIONE DEL PIANO UNICO REGOLATORE E DI AMPLIAMENTO*, 1907 e nelle varianti successive al piano caratterizzata da

— completamenti dell'edificazione degli isolati tracciati con tipi edilizi prevalentemente residenziali multipiano e a cortina continua, residenziali di piccola volumetria, aggregati su via con lotto interno originariamente libero

d) fase di trasformazione urbanistica caratterizzata da inserimento nei lotti interni degli isolati di edilizia ad uso industriale o artigianale, di piccola volumetria.

III.2. Elementi edilizi

Le classi tipologiche residenziali caratterizzanti l'ambito e legate alle sue vicende di sviluppo e trasformazione urbanistica, sono:

Case da reddito della seconda metà dell'Ottocento, appartenenti alla fase di urbanizzazione *b* e prevalentemente all'ultimo decennio del secolo. Sono edifici residenziali destinati all'affitto, spesso ospitanti botteghe (cfr. Via Pollenzo 10; Via S. Paolo 42, 44), con caratteri tipizzanti assimilabili al Tipo 2 *Case di borgata*, appartenenti alla fase di urbanizzazione *c* e prevalentemente ai primi due decenni del Novecento. Sono edifici residenziali di impostazione economica, in proprietà e affitto, con presenza di