

DIVISIONE URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA
DIREZIONE URBANISTICA
Prot. 4456 Data 22.10.2007
Tit. ob. di. 002 Fasc. 6-10
ARRIVO _____

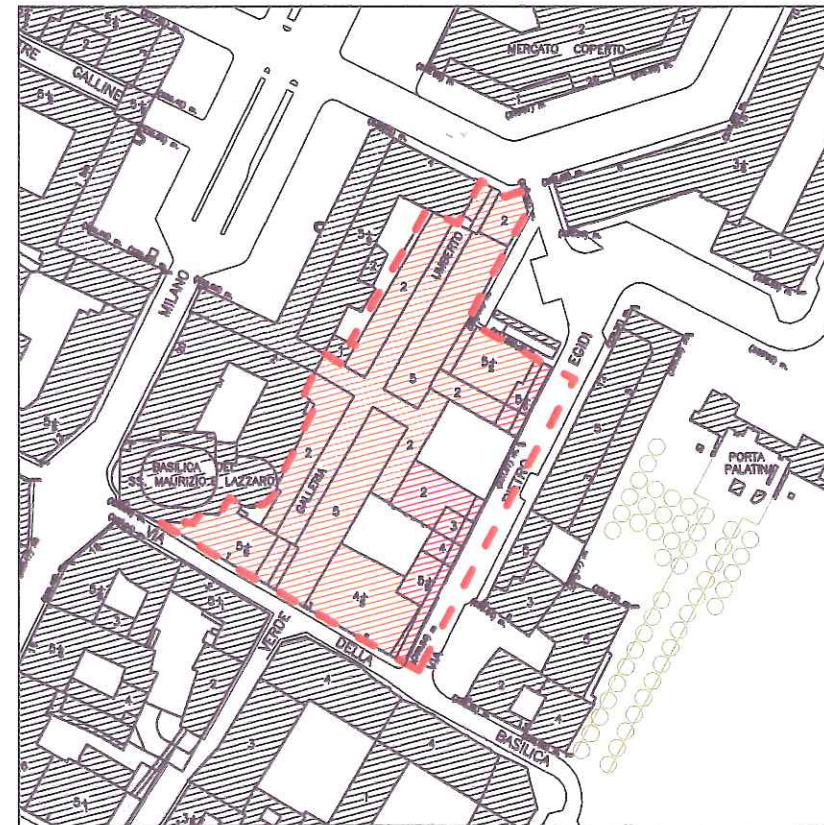
CITTA' DI TORINO
DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
SETTORE TRASFORMAZIONI CONVENZIONATE

AREA DA TRASFORMARE NELLA ZONA URBANA CENTRALE STORICA

2. ISOLATO SANTA CROCE
via Egidi - via della Basilica

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO
IN VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA



I progettisti incaricati:

prof. arch. Luigi Falco
arch. Massimo Siracusa
arch. Gian Carlo Tranzatto

Nota ISCRIZIONE ALBO

622

3307

4456

Il dirigente del settore:

arch. Oscar Caddia

ottobre 2007

PIANO PARTICOLAREGGIATO

IN VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE RELATIVO ALL'AREA DA TRASFORMARE NELLA ZONA URBANA CENTRALE STORICA

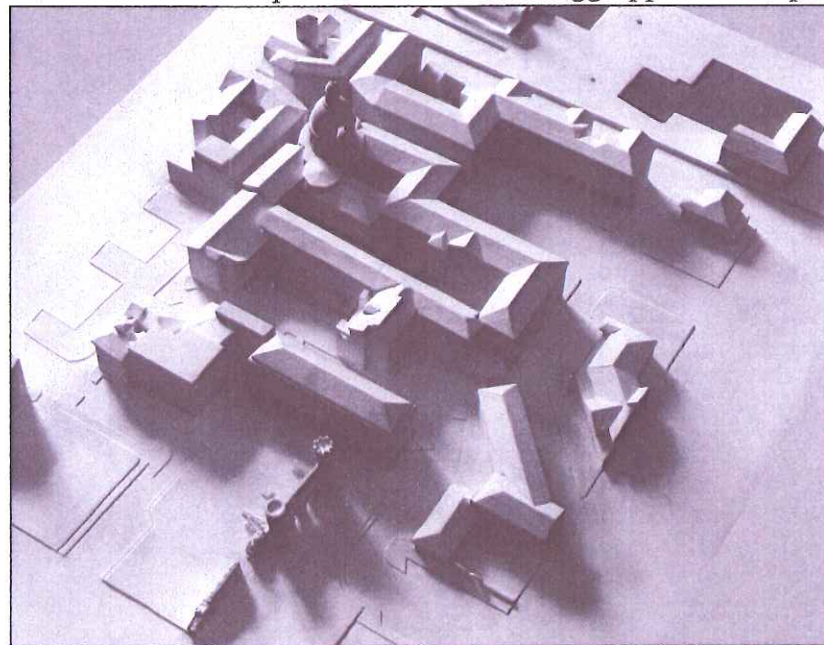
N. 2 ISOLATO SANTA CROCE

1.1 LA LOCALIZZAZIONE DEL PP E GLI STUDI PRECEDENTI

Il Piano Particolareggiato (Pp) è relativo ad un'area che fa parte dell'isolato di Santa Croce.

L'isolato di Santa Croce è delimitato sul lato est dalla via Egidi, sul lato sud dalla via della Basilica, sul lato ovest dalla via Milano a nord e dalla piazza della Repubblica a sud, e sul lato sud dalla piazza della Repubblica e dalla piazza Cesare Augusto. All'interno dell'isolato, così definito, è stata ritagliata l'area risultante dalla sottrazione della Basilica Mauriziana e dagli edifici prospettanti su piazza della Repubblica e delle relative pertinenze, oggetto di un altro strumento esecutivo.

L'area del Pp comprende sostanzialmente una pluralità di edifici e le relative pertinenze che sono raggruppati in cinque



Plastico dello stato attuale dell'isolato di Santa Croce (da: G. Picco, A. Osello, R. Rustichelli, Politecnico di Torino - Diset, *Torino, Isolato Santa Croce: Nobile palinsesto urbano*, Celid, 2000)



Stralcio della carta tecnica del Comune di Torino, in scala 1:5000, con la localizzazione del Pp

condomini; gli elementi architettonici rilevanti dell'area sono il cosiddetto Palazzo dei Cavalieri, prospettante su via della Basilica, e la Galleria Umberto I, che costituisce un importante tassello del tessuto commerciale della parte storica della città, sebbene nel tempo abbia perso in parte lo smalto che l'aveva caratterizzata per parecchi decenni a partire dalla sua costruzione, alla fine dell'800.

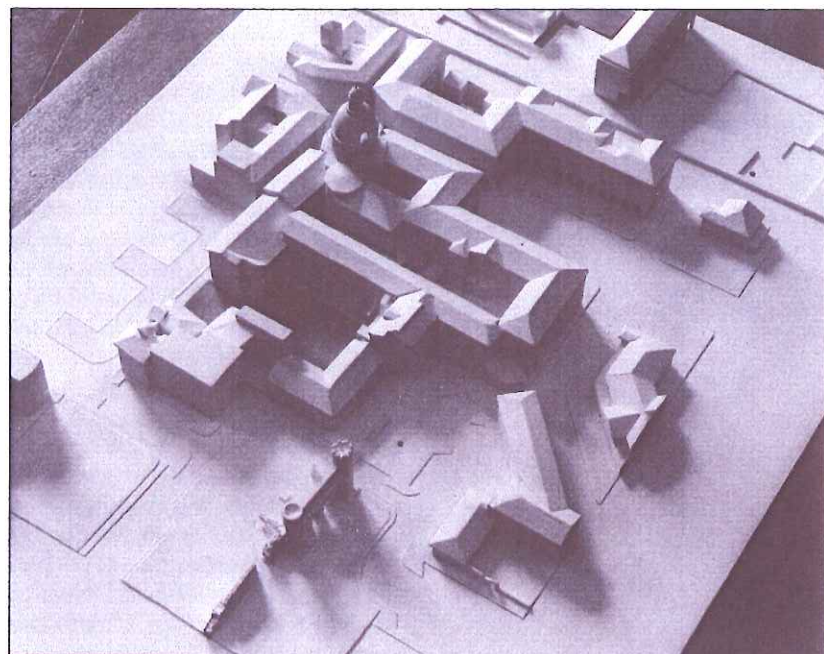
Su questa piccola parte del tessuto urbano – palazzi, case, strade, chiese, slarghi, muri di cinta, un ospedale –,



Foto aerea dell'area di intervento nel contesto del centro storico della città

appartenente alla storia torinese più antica e trasformato in maniera radicale diverse volte nel corso dei secoli, durante l'ultima guerra mondiale sono state sganciate dall'aviazione numerose bombe – i cui effetti sono stati maldestramente rimediati nel decennio successivo – che l'hanno trasformata radicalmente ancora una volta, lasciando però in vista fino ad oggi un angolo della città che dire brutto è dire poco.

Durante gli anni '90, per limitarci al periodo più recente, la

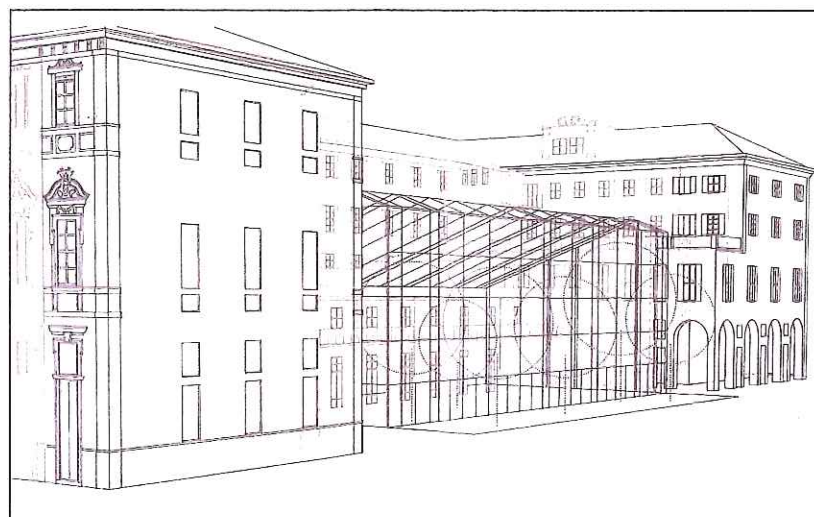


Plastico del progetto di Pp per l'isolato di Santa croce del Settore Strumentazione urbanistica (da: G. Picco, op. cit.)

Città, attraverso i propri uffici (il Settore Strumentazione urbanistica), aveva elaborato un disegno di Pp che, in sintesi, ricostituiva un ipotetico tessuto settecentesco e ricostruiva un nuovo ampio cortile per l'Ospedale Mauriziano, ovviamente con la parziale demolizione della Galleria, a partire dall'ipotesi di eliminazione sia dei fabbricati recenti ad est della via Egidi sia della via stessa. Si trattava di un ipotesi di piano rispettosa delle indicazioni del Piano Regolatore Generale della Città (Prg) da poco approvato.

Il Prg, infatti, dà indicazioni generali su tutta l'area romana e concentra sull'isolato di Santa Croce la propria attenzione fornendo prescrizioni di carattere generale attraverso la cartografia, la relazione ed una scheda normativa specifica. Alcune indicazioni relative all'isolato sono date all'interno della descrizione degli interventi sulla più vasta area delle Porte Palatine:

“(…) Le distruzioni di edifici dovute ai bombardamenti e a progetti incompiuti di viabilità, le nuove costruzioni che non hanno rispettato allineamenti e caratteri storici hanno determinato una sequenza di spazi privi di definizione (…). La definizione degli spazi potrà contemplare parziali edificazioni (…) per ricomporre un nuovo fronte nella parte dell'isolato di Santa Croce che si affaccia sull'area delle Porte, compromesso dagli sventramenti degli anni '50. L'isolato di Santa Croce è stato in parte compreso nel perimetro (…) per valutare la possibilità di ripristinare l'antica



Il progetto di Pp del Dipartimento di Ingegneria dei sistemi edilizi e territoriali (da: G. Picco, collaboratori: A. Osello, R. Rustichelli, L'isolato di Santa Croce a Torino, Ricerca finalizzata alla formazione di un Piano Esecutivo, proposte progettuali)

corte del Palazzo dei Cavalieri, riplasmando le maniche aggiunte in epoche successive.

Il piano (il Prg) prevede l'eliminazione dell'edificio del dopoguerra posto a fianco delle Porte (...) e il ridisegno dell'area che comprende frammenti di edifici antichi, le case cosiddette 'del Tasso' e di 'Monsù Pingon'.

Non è ammessa la costruzione di autorimesse nel sottosuolo”.

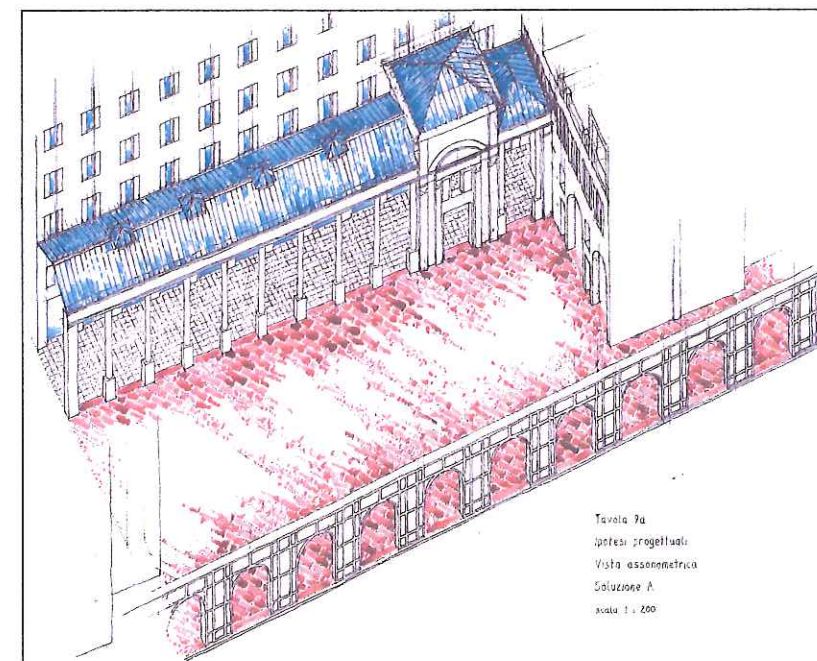
La scheda relativa all'isolato aggiunge:

“(…) Considerata la particolare complessità degli edifici e delle parti da completare e l'immediata vicinanza con la Porta Palatina ed il muro romano, si rimanda la definizione degli interventi ad un piano esecutivo (…).

Eventuali corpi di fabbrica o interventi aggiuntivi dovranno integrarsi con l'architettura esistente e non dovranno avere altezza superiore di quella della casa del Tasso posta di fronte e di quella degli edifici posti all'angolo con corso Regina Margherita.

La destinazione è a servizio pubblico – attrezzature di interesse generale”.

Nella cartografia del piano, oltre al confine del Pp (nella tavola “Tipi di intervento” il confine continuo nero con il numero 2), sono chiaramente riconoscibili gli edifici che dovranno essere demoliti (due edifici costituenti la manica ad uffici, residenza ed esercizi commerciali costruita lungo la via Porta Palatina alla fine degli anni '50 a fianco della Porta) e la soppressione della via Egidi; secondo lo stesso piano, questi interventi dovranno essere inseriti nello studio della complessiva area delle Porte Palatine che dovrà essere interamente pedonale, con una significativa valorizzazione dei resti archeologici esistenti



Il progetto di Pp del Settore Trasformazioni convenzionate (da: Città di Torino - Divisione edilizia e urbanistica - Settore Trasformazioni convenzionate, Ipotesi di Piano esecutivo)

tra le Porte ed il Duomo.

A fronte delle suggestioni letterali per il ridisegno dell'area, ampie e di grande respiro, stupisce però la limitatezza della superficie del Pp, quale risulta dalla cartografia.

Nello stesso periodo il Dipartimento di Ingegneria dei sistemi edilizi e territoriali del Politecnico di Torino, attraverso un incarico di consulenza e di studio conferito dalla Città, ha elaborato una proposta di Pp alternativa alla precedente, che prevede un modesto completamento verso est del Palazzo dei Cavalieri, la costruzione di una grande serra vetrata sul sedime del cortile dell'Ospedale e del Palazzo, sul filo della via Egidi non soppressa, ed il mantenimento del tratto di Galleria ad est dell'edificio dell'Ospedale.

Successivamente un gruppo di ricerca del Dipartimento di Progettazione architettonica che, per conto della Compagnia di San Paolo, aveva l'incarico di fornire indicazioni per il futuro dell'area romana della città, riprende le indicazioni del disegno di Pp già elaborato dalla stessa Città apportandovi alcune marginali modificazioni.

Nell'estate del 2002 il Settore Trasformazioni Convenzionate della Città ha iniziato un nuovo ciclo di studi per arrivare ad un Piano particolareggiato per la parte dell'isolato di Santa Croce non ancora interessato dai progetti di restauro degli edifici che



Foto aerea dell'area di intervento

delimitano la piazza della Repubblica inseriti all'interno di un Priu.

È stato quindi affidato un incarico di consulenza al Settore suddetto, con l'obiettivo di arrivare alla presente ipotesi di Pp tale da consentire alla Città l'alienazione delle proprietà, diverse e frammentate, che essa ha nell'area, con una certezza di attuazione degli interventi previsti dal piano esecutivo e con l'assenso della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Torino.

Nell'ambito di tale incarico sono stati redatti i seguenti rapporti, trasmessi all'Amministrazione:

- "Primo contributo alla definizione del Ppe dell'isolato di Santa Croce a Torino", novembre 2002;
- "Isolato di Santa Croce – Rapporto sulla consulenza per il Ppe", aprile 2003
- "Isolato di Santa Croce – Ipotesi di Pp", giugno 2003;
- "Isolato di Santa Croce – Ipotesi di Pp", dicembre 2003.

1.2 LE PREVISIONI DEL PRG

Come premesso, il Prg della Città di Torino definisce una strategia complessiva per l'isolato di Santa Croce descritta nella seguente scheda n. 2, ai sensi dell'art. 10 delle Norme urbanistico-edilizie di attuazione (Nuea) del Prg.

2. Isolato Santa Croce

via Egidi – via della Basilica

Si tratta dell'isolato compreso tra le vie della Basilica, Milano, piazza della Repubblica e Egidi.

Riplasmato da interventi succedutisi in epoche diverse, comprende l'antico ospedale dei SS. Maurizio e Lazzaro e il Palazzo dei Cavalieri, il cui lato est si trova incompleto a seguito degli sventramenti per la realizzazione di via Egidi e per le distruzioni della guerra. Considerata la particolare complessità degli edifici e delle parti da completare e l'immediata vicinanza con la Porta Palatina ed il muro romano, si rimanda la definizione degli interventi ad un piano esecutivo o ad un concorso da elaborare in accordo con la sistemazione dell'area delle Porte Palatine.

Eventuali corpi di fabbrica o interventi aggiuntivi dovranno integrarsi con l'architettura esistente e non dovranno avere altezza superiore di quella della casa del



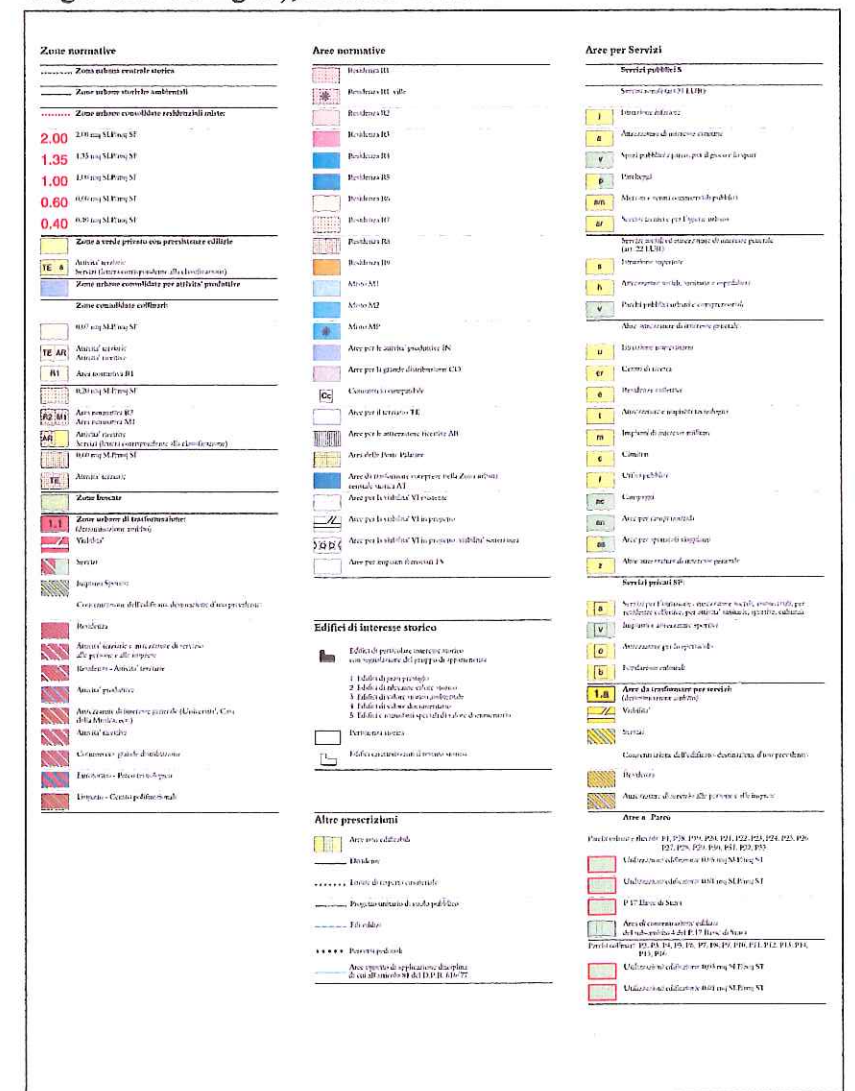
Piano Regolatore Generale della Città di Torino, Azzonamento, aree normative e destinazioni d'uso, estratto Tavola 1, Foglio 9a (scala 1:5000 nell'originale) (cfr. tav. 1a)

Tasso posta di fronte e di quella degli edifici posti all'angolo con corso Regina Margherita.

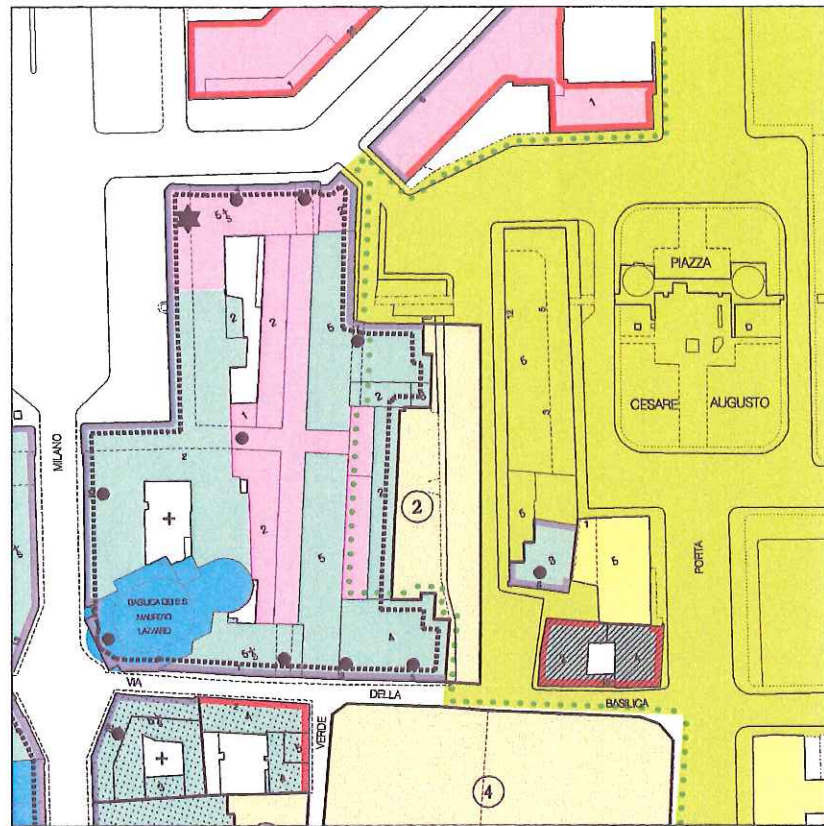
La destinazione è a servizio pubblico – attrezzature di interesse generale."

In particolare poi il Prg individua graficamente un'area più ristretta dell'isolato, affacciatesi sulla via Egidi e comprendente sostanzialmente le aree attualmente a cortile del Palazzo dei Cavalieri e dell'edificio dell'Ospedale Mauriziano (area 2 campita in color bruno nella cartografia in scala 1:1000 relativa alla Zona Urbana Centrale Storica), per la quale redigere il Pp.

Il quadro generale entro il quale si collocano queste previsioni per l'isolato prevedono inoltre nell'isolato contermini verso est la conservazione dei soli edifici del Tasso e di Monsù Pingon (e cioè la demolizione degli edifici costruiti negli anni '50 e '60 in fregio alla via Egidi), nonché la definizione di un nuovo assetto



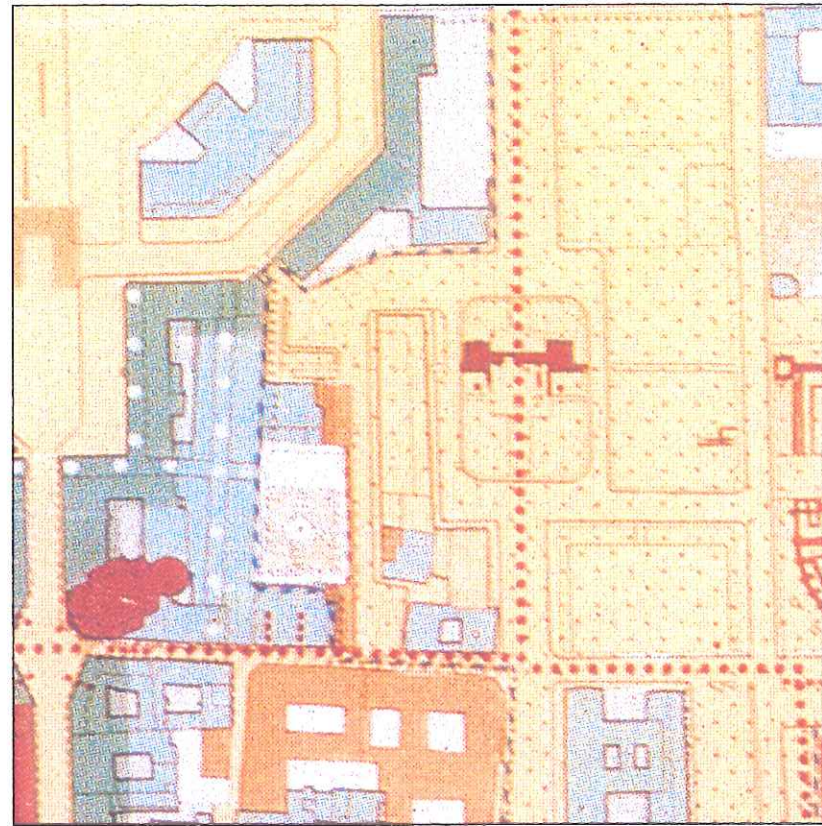
Piano Regolatore Generale della Città di Torino, Azzonamento, legenda (cfr. tav. 1c)



Piano Regolatore Generale della Città di Torino, Zona urbana centrale storica, tipi di intervento, estratto Tavola 3, Foglio 3 (scala 1:1000 nell'originale) (cfr. tav. 2a)

Individuazione dei gruppi di edifici	Modalità di situazione
Edifici di gran prestigio	Suddivisione delle cellule
Edifici di rilevante interesse	Edifici complessi
Edifici della costruzione ottocentesca della città	Area soggetta a particolare normativa
Edifici del complesso di via Roma	Perimetro di studio
Edifici del periodo tra le due guerre	Area delle Porte Palatine
Edifici recenti	Area da trasformare
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 corrente	
Tessuti "minori" residui	
Tessuti ad alta densità edilizia	

Piano Regolatore Generale della Città di Torino, Zona urbana centrale storica, tipi di intervento, legenda (cfr. tav. 2c)



Piano Regolatore Generale della Città di Torino, Zona urbana centrale storica, spazio pubblico (scala 1:2000 nell'originale)

dell'area archeologica compresa tra le vie Porte Palatine e XX Settembre, comprendente le Porte Palatine (denominata infatti "area delle Porte Palatine").

In questo quadro è ovviamente prevista la scomparsa della via Egidi come asse di traffico veicolare.

A differenza di altre schede di isolato, che esplicitamente ammettono la possibilità di costruzione di autorimesse nel sottosuolo, nel caso specifico non vi è nessuna indicazione al riguardo; ciò confermerebbe che l'esclusione esplicitamente prevista per tutta l'area archeologica debba essere estesa anche all'isolato di S. Croce, che di questa fa parte.

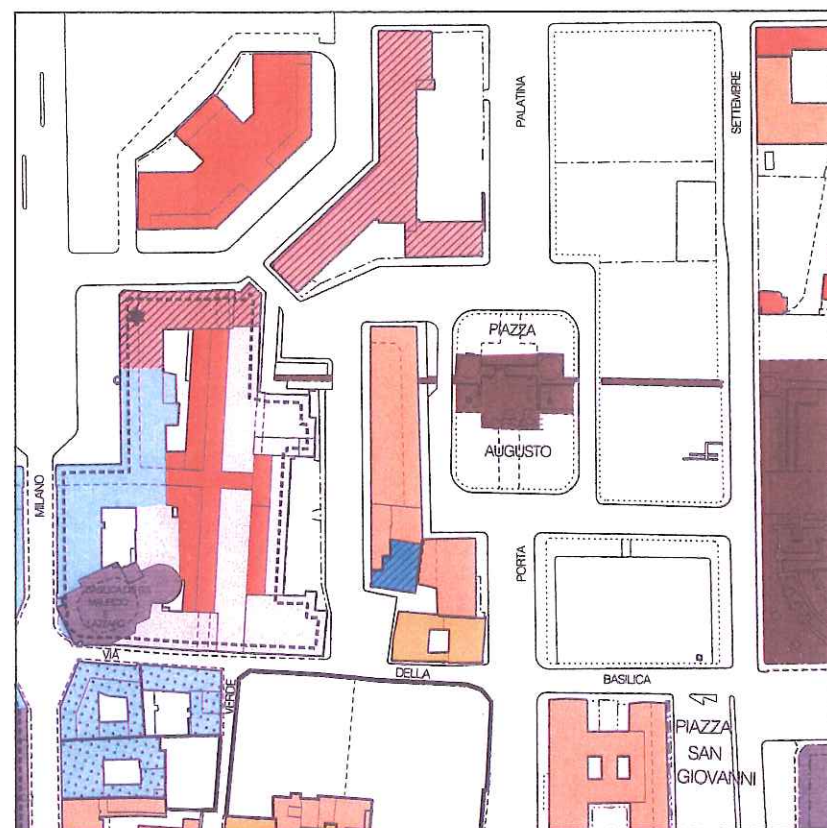
Questa grande disegno di radicale intervento sull'area delle Porte Palatine, seppure formalmente conservato negli elaborati di Prg, è per il momento rimandato a tempi futuri che, per le azioni in corso da parte dell'Amministrazione, appaiono molto distanti nel tempo.

Gli interventi in corso di completamento sul contermino isolato di Santo Stefano (che prevedono la localizzazione di un albergo di alta qualità nonché la costruzione di un parcheggio sotterraneo a più piani destinato in parte anche allo stazionamento pubblico e di un collegio universitario) e la chiusura di alcuni tratti stradali per la formazione dell'area

	Porte di ingresso alla zona centrale storica
	Sistemi urbani di configurazione dello spazio pubblico
	Edifici e monumenti emergenti nello spazio pubblico
	Portici e gallerie
	Cortili e giardini in relazione con lo spazio pubblico
	Assi e tracce di relazione degli edifici con lo spazio urbano
	Percorso attraverso i musei e i luoghi di interesse culturale
	Ambienti urbani da sottoporre ad interventi di riqualificazione dello spazio pubblico
	Vie e piazze con specifica vocazione pedonale
	Vie o piazze da destinare a traffico limitato
	Vie o piazze con necessita' di eliminazione dei parcheggi a raso
	Giardini o piazze da riqualificare o realizzare
	Giardini lineari lungo i viali da riqualificare o realizzare
	Nuovi monumenti
	Ambienti urbani da sottoporre a studi e concorsi per il disegno e/o il riuso degli edifici e dello spazio
	Nuovi edifici di completamento e di riqualificazione del tessuto storico
	Cortili e giardini con potenzialità da valorizzare attraverso la ridefinizione dello spazio
	Nuovi edifici e spazi appartenenti all'ambito della spina centrale
	Parcheggi interrati

Piano Regolatore Generale della Città di Torino, Zona urbana centrale storica, spazio pubblico, legenda

archeologica e il mantenimento del commissariato di Ps, necessario per quest'area considerata "sensibile", sono i presupposti del mantenimento della via Egidi, che nelle previsioni sarà una strada a doppio senso di marcia, i quali,



Piano Regolatore Generale della Città di Torino, Zona urbana centrale storica, riconoscimento dei caratteri storici degli edifici, (in scala 1:2000 nell'originale)

almeno nel breve e medio periodo, mettono in crisi il disegno originario del Prg.

	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 attività 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 densità edilizia

Piano Regolatore Generale della Città di Torino, Zona urbana centrale storica, riconoscimento dei caratteri storici degli edifici, legenda

1.3 LA VARIANTE AL PRG CONTESTUALE AL PP

Gli studi e le ricerche effettuate preliminarmente alla redazione del Pp, l'approvazione del Pp dell'isolato di S. Stefano (a sud dell'isolato) e gli studi progettuali condotti sull'area delle Porte Palatine hanno portato a qualche variazione rispetto alle strategie individuate dal Prg per l'isolato di Santa Croce.

Contestualmente all'adozione del Pp è quindi prevista l'adozione di una variante al Prg, con i seguenti contenuti:

- variazione del confine del Piano particolareggiato: come già detto, il confine del Pp previsto dal Prg risulta molto limitato rispetto all'esigenza di intervenire radicalmente nel disegno della percorribilità al piano terra degli spazi commerciali attuali, nonché alla prevista integrazione di parti degli edifici esistenti;
- nuove categorie di destinazione d'uso ammesse: il Prg prevede che la destinazione d'uso ammessa è a "servizio pubblico - attrezzature di interesse generale"; tale destinazione appariva congruente per l'area di intervento, anch'essa limitata. Sulla nuova area, nella quale sono previsti anche interventi sugli edifici esistenti, che attualmente ospitano attività artigianali e commerciali oltre che residenze ed attività terziarie, diviene logico prevedere la conferma di tali categorie di destinazione d'uso;
- limiti di altezza per i nuovi edifici, ovvero per l'integrazione degli edifici esistenti: le altezze previste fanno riferimento sia per la zona a nord che per quella a sud all'altezza degli edifici esistenti in isolati contermini. È apparso opportuno fissare invece nuove altezze massime che si riferiscono soprattutto agli edifici presenti, o eventualmente demoliti, all'interno del Pp;
- demolizioni: è prevista la demolizione del basso fabbricato, ora fatiscente, in fregio al ramo secondario della Galleria Umberto I e di una parte dello stesso per garantire la formazione del cortile del Palazzo dei Cavalieri nella sua dimensione originaria; sono inoltre previste altre demolizioni di minore entità nell'edificio di piazza Cesare Augusto e di via della Basilica 5;
- possibilità di costruzione di autorimesse sotterranee;
- mantenimento della via Egidi, come asse importante di servizio delle nuove infrastrutture turistico ricettive e di parcheggio pubblico in costruzione nel vicino isolato di S. Stefano.

La nuova scheda normativa viene così modificata:

"2. Isolato Santa Croce

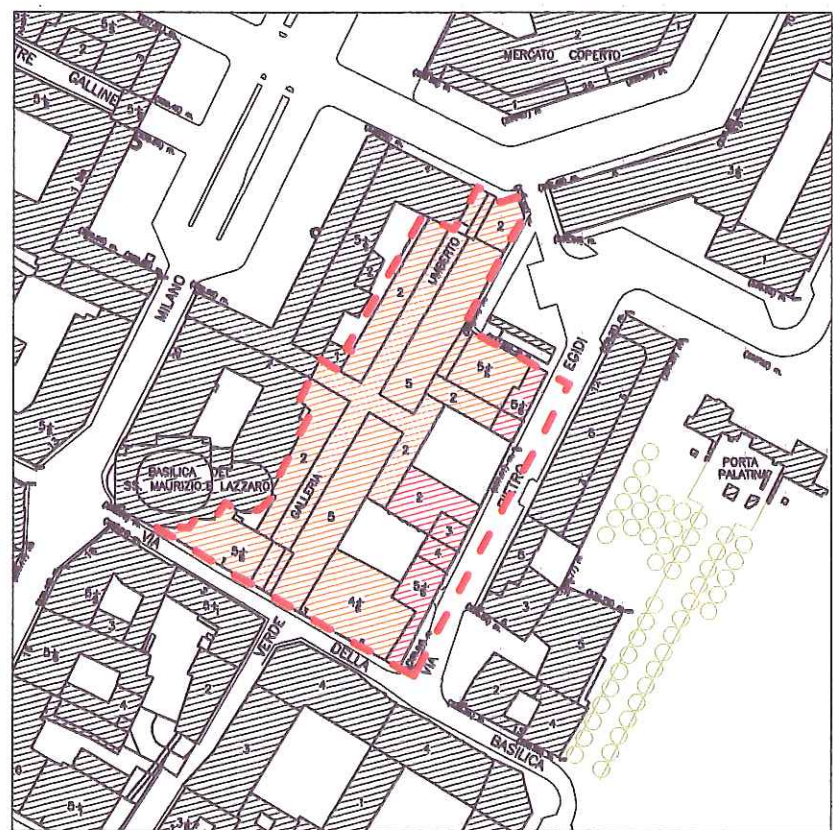
via Egidi – via della Basilica

Si tratta dell'isolato compreso tra le vie della Basilica, Milano, piazza della Repubblica e Egidi.

Riplasmato da interventi succedutisi in epoche diverse, comprende l'antico ospedale dei SS. Maurizio e Lazzaro e il Palazzo dei Cavalieri, il cui lato est si trova incompleto a seguito degli sventramenti per la realizzazione di via Egidi e per le distruzioni della guerra. Considerata la particolare complessità degli edifici e delle parti da completare e l'immediata vicinanza con la Porta Palatina ed il muro romano, si rimanda la definizione degli interventi ad un piano esecutivo o ad un concorso da elaborare in accordo con la sistemazione dell'area delle Porte Palatine.

Eventuali corpi di fabbrica o interventi aggiuntivi dovranno integrarsi con l'architettura esistente e non dovranno avere *altezze superiori di quella della casa del Tasso posta di fronte e di quella degli edifici posti all'angolo con corso Regina Margherita* altezze superiori di quelle degli edifici di cui costituiscono **completamento**.

La destinazione è a servizio pubblico - attrezzature di interesse generale. Le destinazioni ammesse sono: la residenza 1.A), le attività produttive 3.A1), le attività commerciali 4.A1)a), 4.A1)b1), 4.A2) e 4.A3), le attività



Individuazione del perimetro del Piano Particolareggiato nella formulazione definitiva

terziarie 5.A) e 5.B), le attività di servizio 7.i), 7.a), 7.f) e 7.b), di cui all'art. 3 delle NUEA.

E' prevista la demolizione del basso fabbricato in fregio al ramo secondario della Galleria Umberto I nonché di un tratto della stessa per ripristinare il cortile del Palazzo dei Cavalieri nelle sue dimensioni originarie.

E' ammessa la costruzione di autorimesse nel **sottosuolo**."

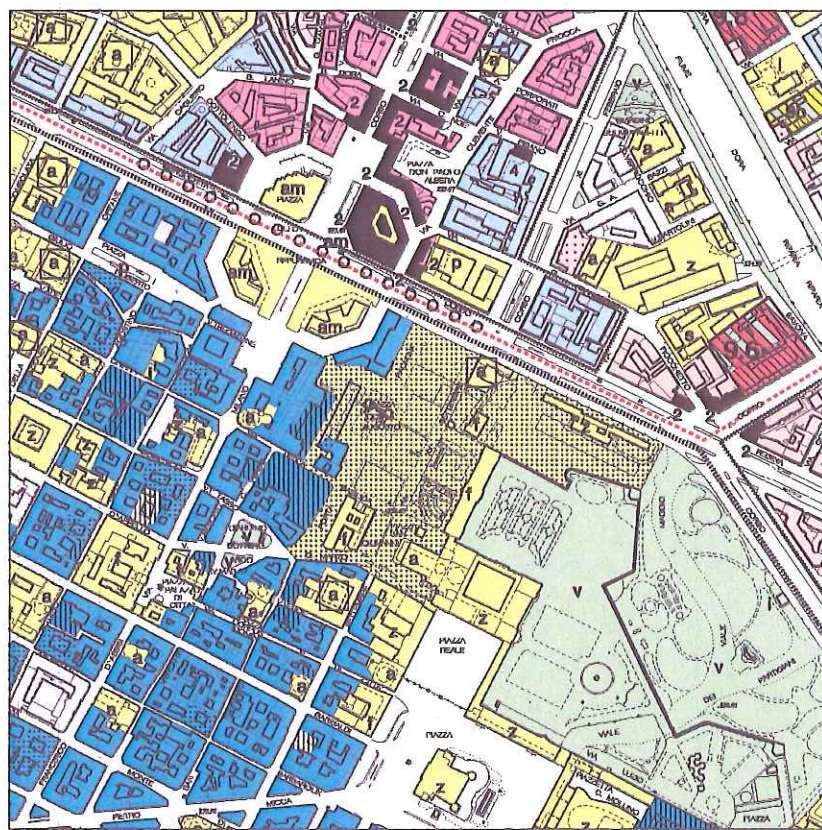
E pertanto la nuova scheda risulta la seguente:

"2. Isolato Santa Croce

via Egidi – via della Basilica

Si tratta dell'isolato compreso tra le vie della Basilica, Milano, piazza della Repubblica e Egidi.

Riplasmato da interventi succedutisi in epoche diverse, comprende l'antico ospedale dei SS. Maurizio e Lazzaro e il Palazzo dei Cavalieri, il cui lato est si trova incompleto a seguito degli sventramenti per la realizzazione di via Egidi e per le distruzioni della guerra. Considerata la particolare complessità degli edifici e delle parti da completare e l'immediata vicinanza con la Porta Palatina ed il muro romano, si rimanda la definizione degli interventi ad un piano esecutivo o ad un concorso da elaborare in accordo con la sistemazione dell'area



Piano Regolatore Generale della Città di Torino, Azzonamento, aree normative e destinazioni d'uso, variante (cfr. tav. 1b)

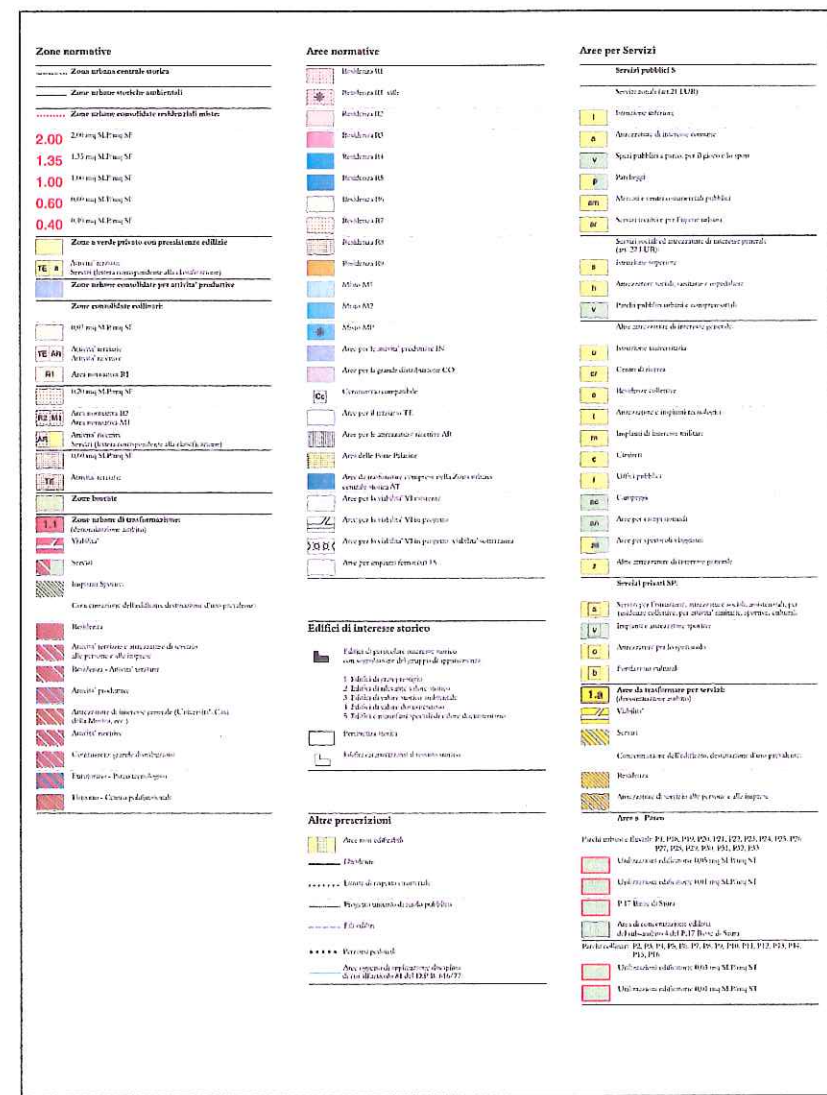
delle Porte Palatine.

Eventuali corpi di fabbrica o interventi aggiuntivi dovranno integrarsi con l'architettura esistente e non dovranno avere altezze superiori di quelle degli edifici di cui costituiscono **completamento**.

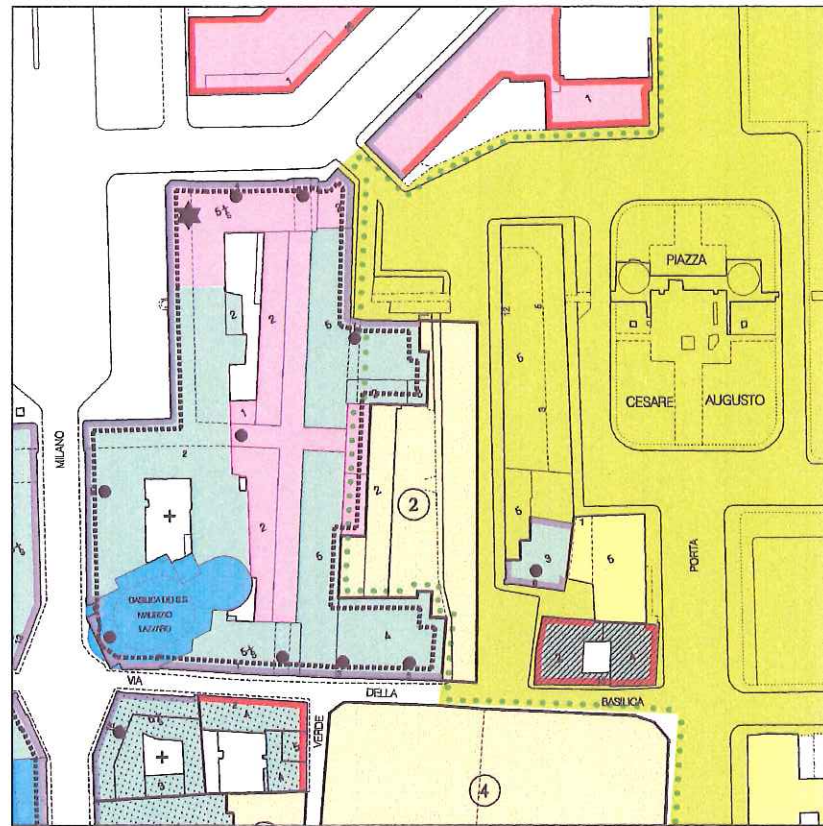
Le destinazioni ammesse sono: la residenza 1.A), le attività produttive 3.A1), le attività commerciali 4.A1)a), 4.A1)b1), 4.A2) e 4.A3), le attività terziarie 5.A) e 5.B), le attività di servizio 7.i), 7.a), 7.f) e 7.b), di cui all'art. 3 delle NUEA.

E' prevista la demolizione del basso fabbricato in fregio al ramo secondario della Galleria Umberto I nonché di un tratto della stessa per ripristinare il cortile del Palazzo dei Cavalieri nelle sue dimensioni originarie.

E' ammessa la costruzione di autorimesse nel **sottosuolo**."



Piano Regolatore Generale della Città di Torino, Azzonamento, legenda (cfr. tav. 1c)



Piano Regolatore Generale della Città di Torino, Zona urbana centrale storica, tipi di intervento, variante (cfr. tav. 2b)

Individuazione dei gruppi di edifici	Modalità di situazione
Edifici di gran prestigio	Suddivisione delle cellule
Edifici di rilevante interesse	Edifici complessi
Edifici della costruzione ottocentesca della città	Arre soggette a particolare normativa
Edifici del complesso di via Roma	Perimetro di studio
Edifici del periodo tra le due guerre	Area delle Porte Palatine
Edifici recenti	Area da trasformare

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

Piano Regolatore Generale della Città di Torino, Zona urbana centrale storica, tipi di intervento, legenda (cfr. tav. 2c)

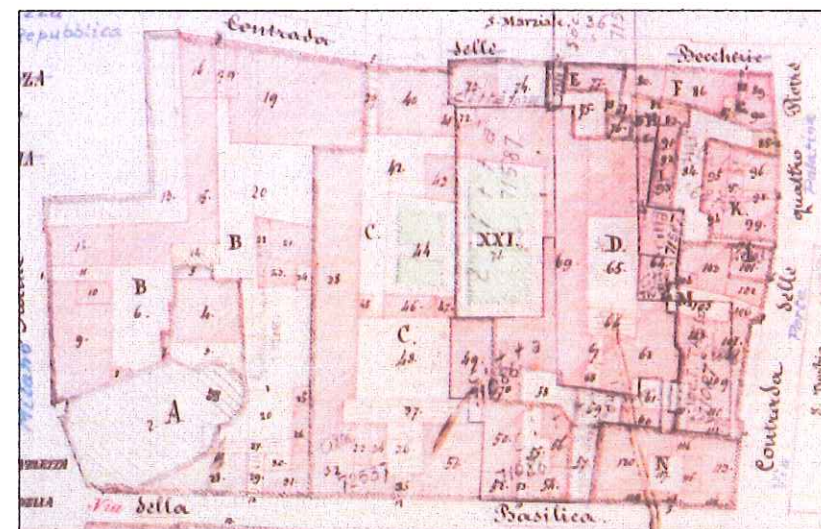
1.4 LE ANALISI E LE RICERCHE SVOLTE

L'attuale stato dell'isolato di Santa Croce è il disastroso risultato dell'apertura di via Egidi effettuata dopo la seconda guerra mondiale e consentita dalle distruzioni belliche, ma la storia di questo pezzo di città è il portato di una lunga vicenda, lunga quanto la storia stessa della città, di trasformazioni edilizie, di inserimenti e di apertura o chiusura di nuove strade; vicende non sempre felici nel loro risultato formale.

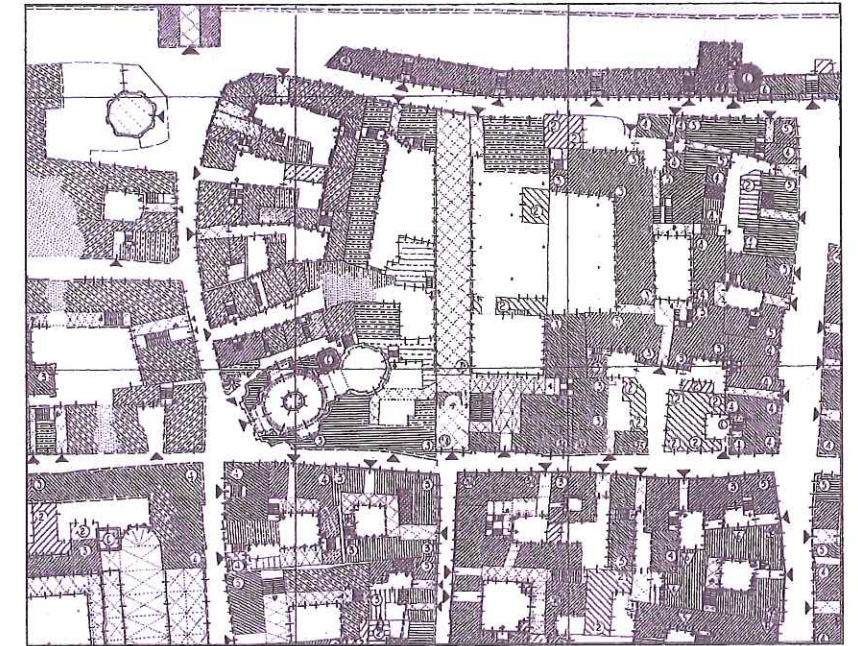
All'inizio due isolati residenziali romani (costruiti o meno?) erano stati accorpati in uno unico e, a partire dall'epoca medioevale, avevano ospitato prevalentemente funzioni ospedaliere ed assistenziali; in particolare un edificio, dell'Ordine Mauriziano, di elevata altezza e lunghezza, con andamento nord-sud accostato alla Basilica dei Santi Maurizio e Lazzaro che fungeva da ospedale: era adiacente, lungo la via della Basilica, al Palazzo dei Cavalieri, pregevole edificio cinquecentesco di autore ignoto con facciata seicentesca di disegno di Francesco Lanfranchi (secondo un documento della Soprintendenza - Reg. cat. N. 00105, a firma dell'arch. Biancolini).

Nella relazione storica inserita in Comune di Torino - Progetto the Gate, Riquilificazione dell'isolato di Santa Croce, s.d., l'edificio dell'Ospedale Mauriziano nonché il Palazzo dei Cavalieri, residenza del grande ospedaliere, sono attribuiti all'architetto Rocco Antonio Rubatto e costruiti tra il 1671 ed il 1688.

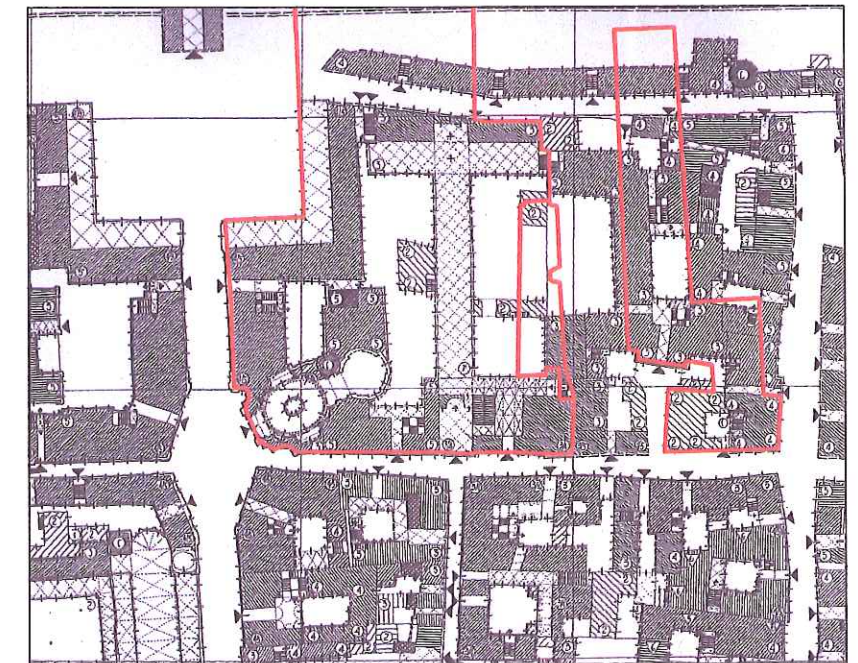
Sulla via della Basilica l'edificazione era continua, salvo la breve vietta che lasciava vedere l'ingresso della Casa del Tasso, nel cuore dell'isolato, con edifici forse meno aulici del Palazzo, fino alla cosiddetta Casa del Pingone, che la



Il Catasto Gatti che evidenzia il giardino dell'Ospedale Mauriziano (1825, Archivio Storico della città di Torino)



Ricostruzione congetturale dell'isolato di Santa Croce nel periodo 1719-1750, pianta cosiddetta del Cavallari-Murat (da Istituto di Architettura tecnica del Politecnico di Torino, *Forma urbana ed architettura nella Torino barocca*, Utet, Torino, 1968)



Ricostruzione congetturale dell'isolato di Santa Croce nell'ultimo quarto del '700 (da Istituto di Architettura tecnica, op. cit.) con la sovrapposizione degli isolati attuali

concludeva sulla mezzeria delle Porte Palatine.

A nord l'isolato non arrivava fino alle mura romane ed alle Porte, alle quali erano addossati una serie di edifici dalla manica sottile ed allungata; esisteva infatti a nord dell'isolato di



Immagine della via delle Beccherie con, sullo sfondo, la manica dell'Ospedale Mauriziano (foto Mario Gabinio, archivio GAM)

Santa Croce la via delle Beccherie (poi eliminata), in direzione est-ovest, che delimitava uno stretto e lungo isolato, l'isolato di San Marziale, atipico nella ordinata trama torinese.

In complesso l'isolato di Santa Croce era un grande isolato compatto con pochi spazi aperti al suo interno: in particolare un cortile, pertinenza del Palazzo dei Cavalieri, ed un giardino disegnato a 'parterre' ed alberato, connesso all'Ospedale Mauriziano, e di maggior dimensione, tra loro separati da bassi fabbricati e da muri. È questa l'immagine che restituiscono le illustrazioni dell'epoca in particolare la tavola del Theatrum Sabaudiae che mette in evidenza le alberature, il cosiddetto Catasto Gatti (dell'inizio dell'800, con il disegno del giardino) e la pianta congetturale di Cavallari-Murat (relativa all'inizio del settecento).



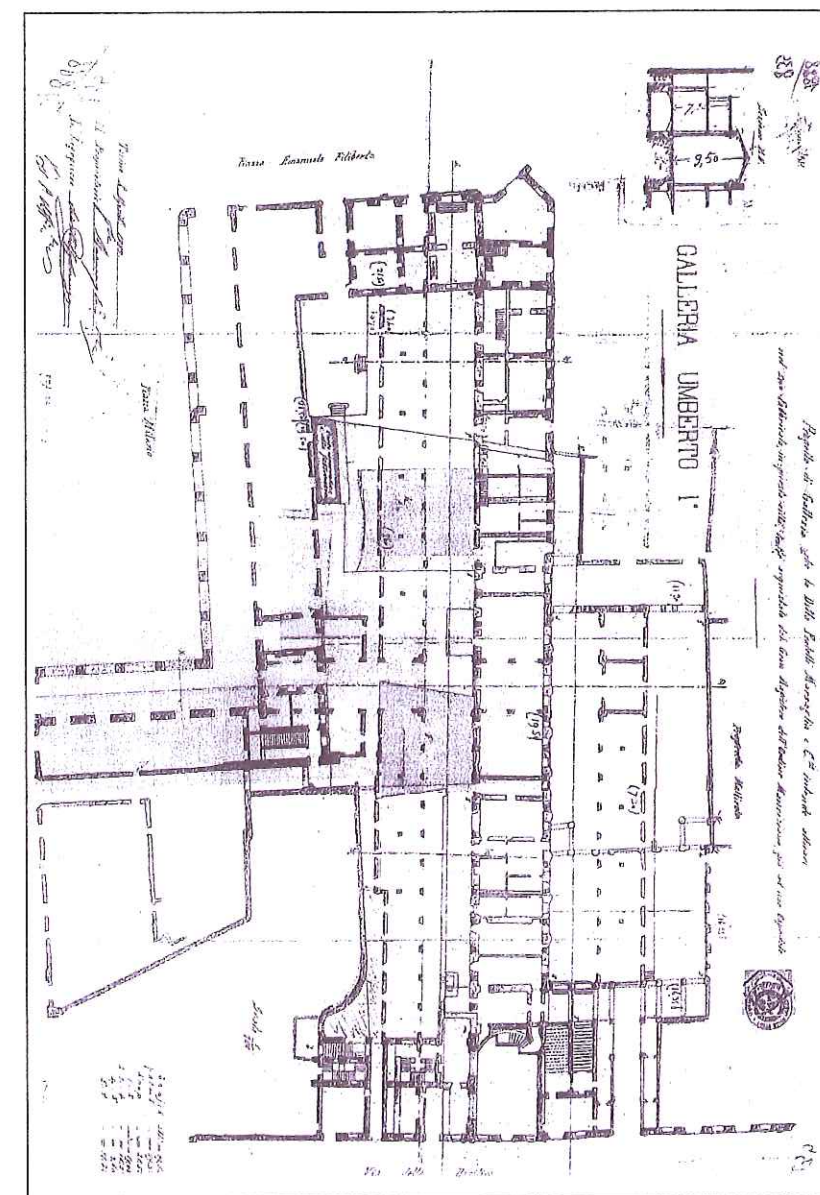
Veduta della via Porta Palatina da un fornice della Porta (foto Mario Gabinio, archivio GAM)

In occasione dei lavori juvarriani di metà settecento per la sistemazione della via Milano e della 'Piazza d'Armi alla Porta Palazzo' (l'attuale parte sud della piazza della Repubblica) l'isolato subisce una prima ristrutturazione: la parte ovest viene radicalmente trasformata per assumere l'aspetto aulico che attualmente ha, e gli edifici con i grandi portici sono di disegno di Juvarra.

Anche il fronte nord della manica dell'Ospedale Mauriziano subisce qualche trasformazione, così come i due piccoli cortili ad ovest della stessa manica vengono accorpati, consentendo in tal modo un maggior distacco tra la fabbrica longitudinale dell'Ospedale ed i nuovi edifici sulla piazza.

Inoltre gli edifici tra la Basilica Mauriziana e l'Ospedale sono ricostruiti con una maggior altezza (due piani in più rispetto agli originari tre piani).

Nel terzo decennio dell'ottocento l'ingegner Mosca progetta l'ampliamento della piazza juvarriana, l'allungamento verso nord della lunga manica dell'Ospedale ed un doppio nuovo porticato che avrebbe dovuto affiancare dai due lati l'edificio dell'Ospedale e saldarsi al portico del Palazzo dei Cavalieri. Del progetto originario dell'ingegner Mosca ci rimane oggi solo il prolungamento dell'infermeria ed un piccolo tratto di portici lungo il moncone di manica trasversale che termina sulla via Egidi. Il disegno di nuovi prospetti a est ed ovest riprendeva quello dei vecchi - altezze, larghezze, partiture e dimensioni delle finestre - con la sola eliminazione delle



Progetto dell'ingegner Rivetti per l'inserimento della Galleria Umberto I all'interno dell'isolato di Santa Croce (1888, Archivio Storico della città di Torino)

lesene, una ogni due finestre delle facciate preesistenti.

La via delle Beccherie inizia a perdere di importanza per scomparire del tutto quando, tra fine ottocento ed inizio novecento, vengono eseguiti lavori per liberare le mura romane e la Porta Palatina dagli edifici che durante il medioevo vi erano stati addossati.

A fine ottocento l'inserimento non proprio felice dei due bracci della Galleria Umberto I e dei bassi fabbricati ad essi connessi, su progetto dell'ingegner Rivetti, adiacente all'Ospedale Mauriziano (passato nel 1887 in proprietà di privati) provoca



Veduta dell'isolato di Santa Croce prima dei bombardamenti della seconda guerra mondiale (foto Mario Gabinio, archivio GAM)

una pesante ristrutturazione ed alterazione dell'isolato.

Vengono consistentemente ridotti nella loro superficie gli spazi aperti ad ovest e ad est dell'Ospedale per l'inserimento dei due bracci della Galleria e degli adiacenti edifici commerciali a due piani. Contemporaneamente viene operato, a causa dell'inserimento dei nuovi volumi, l'occultamento di una parte della facciata interna dell'edificio dei Cavalieri e di un tratto del porticato della manica est-ovest dell'Ospedale rimastoci dal progetto del Mosca. Anche il fronte dell'isolato prospiciente via della Basilica ed in particolare il Palazzo dei Cavalieri sono oggetto di importanti rimaneggiamenti.

L'inserimento della Galleria provoca infatti una trasformazione completa del sistema distributivo e degli accessi, sia pubblici che privati, dell'intero isolato e degli edifici esistenti. Innanzi tutto vengono completamente ridefiniti gli accessi da via della Basilica sia come posizione che come proporzioni e disegno, e poi vengono aperti nuovi ingressi per i bracci della Galleria e per il cortile; viene chiuso quello in testata alla manica nord-sud dell'Ospedale ed alterate le quote dei piani all'interno dei due edifici dei Cavalieri e dell'Ospedale – provocando la costruzione di nuove solette che interrompono la continuità del sistema loggia interna del palazzo dei Cavalieri-distribuzioni interne dell'Ospedale. In definitiva tutto il sistema dei percorsi pubblici e privati all'interno dell'isolato viene trasformato rendendo meno chiari gli accessi agli edifici ed alla nuova struttura commerciale.

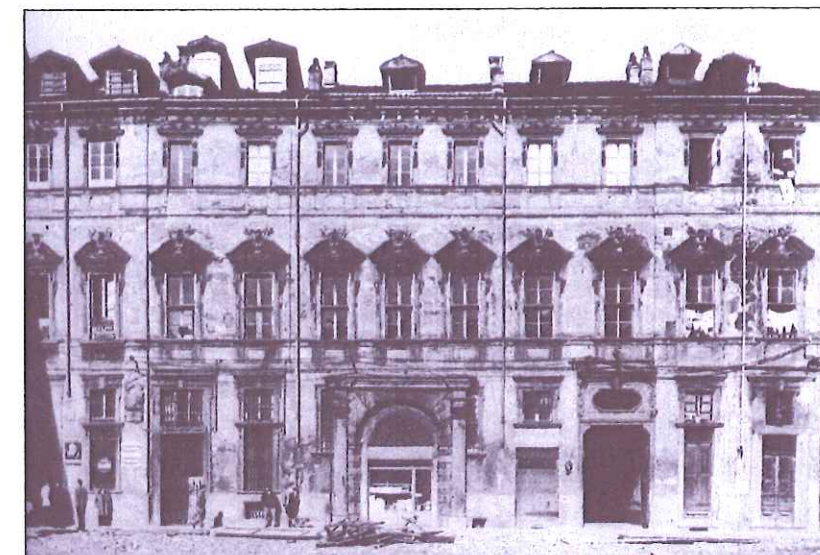
Anche l'edificio dell'Ospedale subisce radicali trasformazioni non soltanto nei due piani interessati dalla costruzione della



Il ramo principale della Galleria Umberto I (foto Settore Trasformazioni Convenzionate)

Galleria: dai disegni dell'architetto Mosca si evince infatti che all'epoca successiva all'alienazione dell'Ospedale risalgono la disinvolta riplasmazione dell'interno (i tre piani preesistenti, dei quali uno – quello del piano nobile corrispondente alla corsia dei malati – particolarmente alto, voltato ed illuminato da due ordini di finestre, sono diventati cinque) e dell'esterno della parte più antica (le preesistenti venti finestre in piana sono diventate quattordici; le loro misure sono state completate alterate; le lesene – una ogni due finestre – sono scomparse).

La scheda n. 01/00015806 della Soprintendenza relativa al Palazzo dei Cavalieri afferma che l'inserimento ottocentesco ha compromesso "gravemente la raffinata eleganza dell'insieme"; il citato documento della Soprintendenza a firma dell'arch. Biancolini aggiunge che:



La facciata principale su via della Basilica del Palazzo dei Cavalieri (da: AA.VV., *Torino, immagini di una città sconosciuta*, Grafiche Alfa, 1975)

"(...) la ricostruzione ideale di questa facciata è gravemente inficiata dall'inserimento della già detta manica della Galleria Umberto I, che taglia a metà la terza arcata del piano terra e mutila quelle del secondo piano."

Ed inoltre dice:

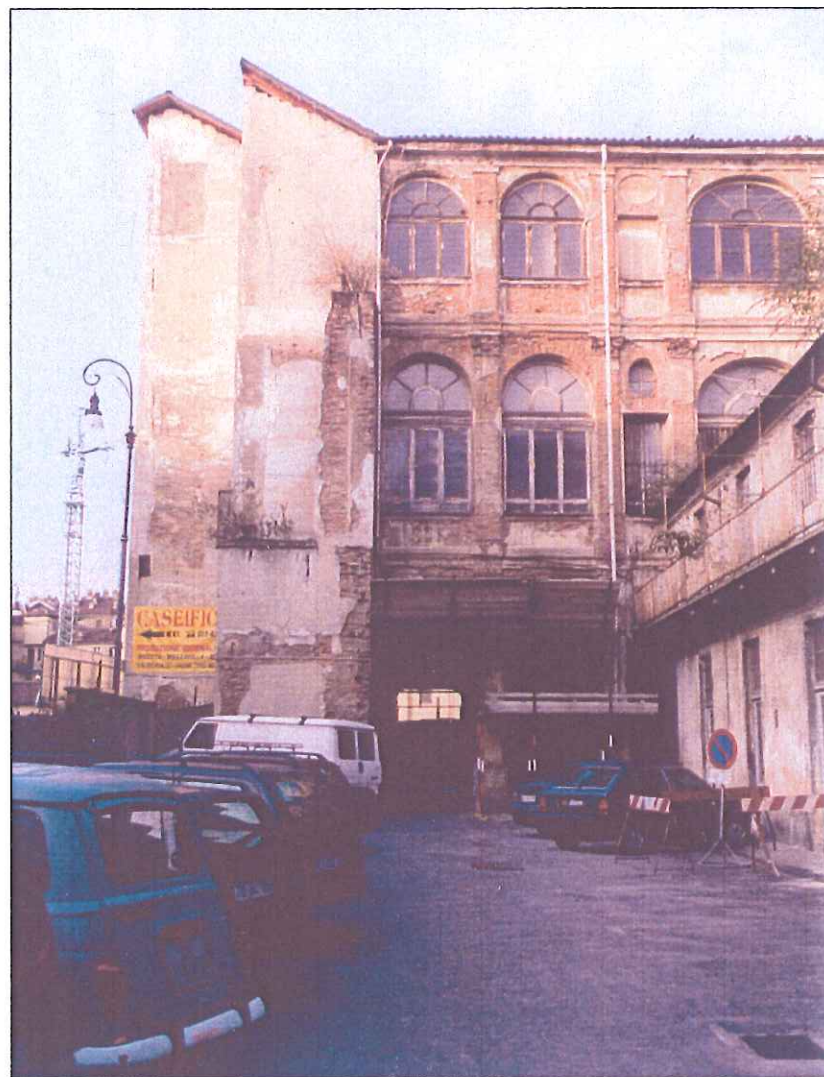
"(...) le superfetazioni posteriori (come la Galleria Umberto I), impediscono una corretta e completa lettura del complesso architettonico (...)"

Ancora l'arch. Biancolini (Reg. cat. N. 00102) riporta a proposito della Galleria che:

"Per costruirla dovette essere demolita una piccola parte dei palazzi dell'architetto Formento, in piazza della Repubblica, e alcuni stabili all'interno dell'isolato: inoltre venne occultato l'unico giardino rimasto all'interno dell'area: quello appartenente all'Ospedale Mauriziano.

La manica della Galleria disposta lungo via Egidi reca però notevole pregiudizio alla facciata interna dell'antico Ospedale Mauriziano, mutilandone parte del loggiato e dell'atrio di ingresso."

Le bombe cadute su Torino durante la seconda guerra mondiale provocano in quest'area consistenti danni e distruzioni. Nel dopoguerra c'è lo spazio per la costruzione della via Egidi ed, ancora una volta l'assetto dell'isolato di Santa Croce subisce una pesante modifica. Ciò che rimane del vecchio isolato presenta ora edifici e spazi non conclusi ed informi e il nuovo isolato formato tra la via Egidi e la via Porte Palatine, nel quale



La testata monca del Palazzo dei Cavalieri con l'inserimento della Galleria Umberto I e del basso fabbricato (foto Settore Trasformazioni Convenzionate)

sono conservati due soli edifici storici, la casa del Tasso e la cosiddetta casa di Monsù Pingon, viene riempito di ingombranti e poco significativi edifici moderni, già delineati nelle posizione e volumetria da un Piano di ricostruzione dell'inizio degli anni '50.

Negli ultimi decenni l'incuria nella manutenzione degli edifici, il decadimento della funzione commerciale della Galleria, e l'uso delle parti residenziali come zona di primo insediamento di immigrati (un tempo italiani, più di recente extracomunitari) hanno portato ad una caduta dell'immagine della zona, contro la quale si iniziano ora a vedere timidi segnali di riqualificazione.

Al degrado degli edifici si è aggiunto anche il degrado degli spazi aperti privati, malamente utilizzati come parcheggio, e la stessa via Egidi è divenuta un caotico ammasso di automobili



La testata monca della manica est-ovest dell'Ospedale Mauriziano con l'inserimento della Galleria Umberto I e del basso fabbricato (foto Settore Trasformazioni Convenzionate)

malamente parcheggiate, sia in maniera regolamentata sia abusiva.

La storia recente dei tentativi di ridare un significato all'isolato di Santa Croce con progetti di tipo edilizio, urbanistico esecutivo nonché con azioni di rivitalizzazione non è meno ricca di tentativi. Il più consistente progetto edilizio in corso è quello della ristrutturazione e restauro degli edifici dell'Ordine Mauriziano sulla piazza della Repubblica.

Per quanto riguarda le azioni di rivitalizzazione dell'area e della Galleria, queste sono condotte all'interno del più ampio progetto "The Gate" e stanno dando alcuni primi risultati nella riqualificazione di alcune delle attività commerciali.

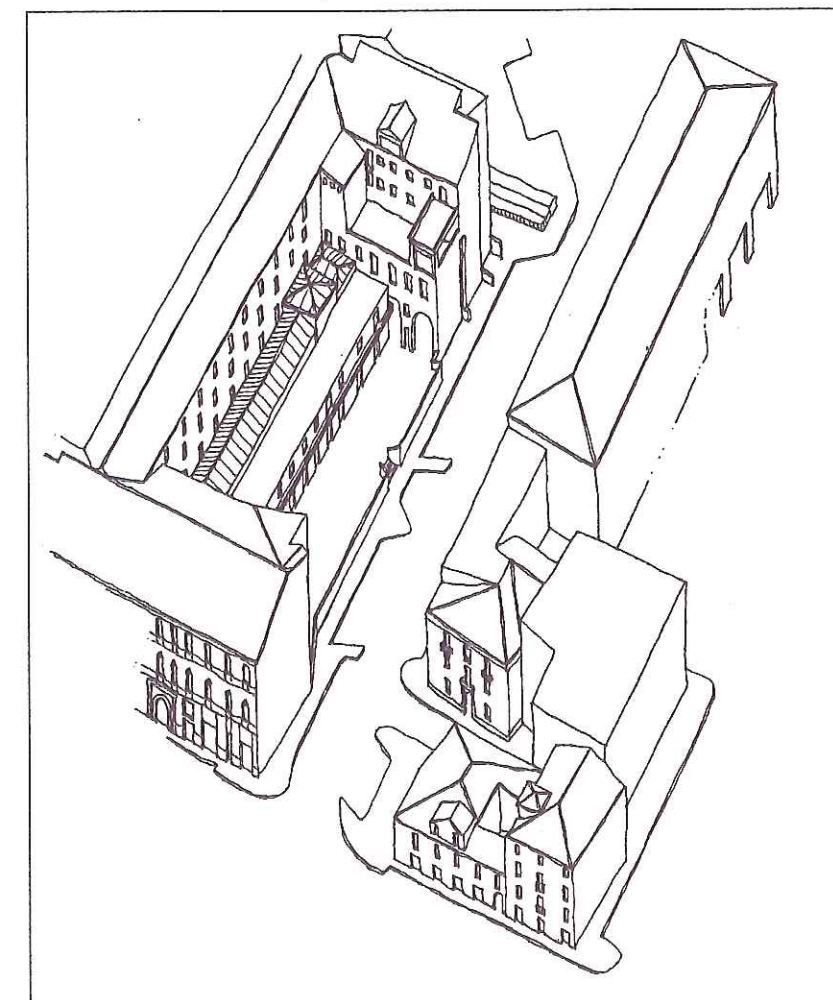
1.5 I PROBLEMI DEL PROGETTO

Il presente Pp, cerca di risolvere i problemi che edifici ed aree compresi nel suo confine manifestano:

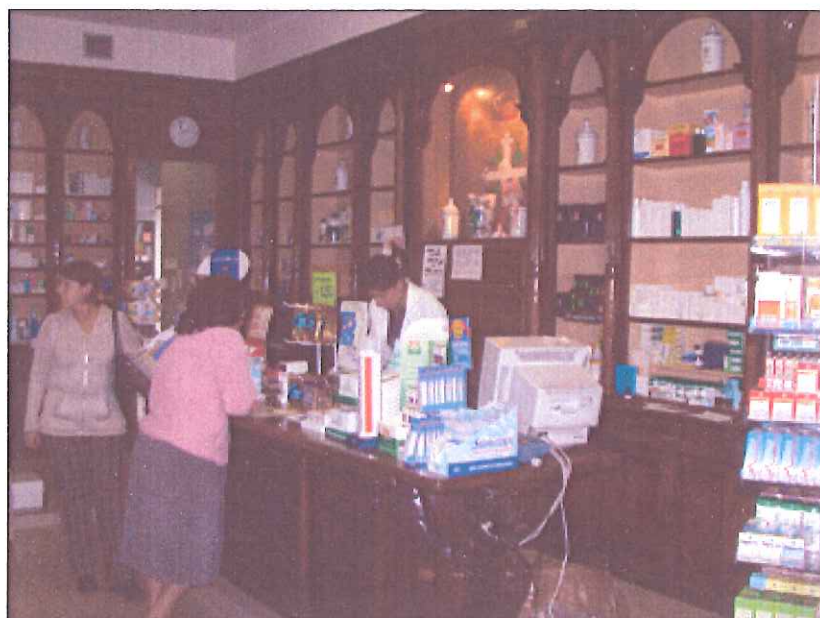
- il Palazzo dei Cavalieri si trova in un mediocre stato di conservazione e l'aulico e bell'androne seicentesco colonnato, al numero civico 3 di via della Basilica, è ora impropriamente occupato da un'attività terziaria; metà del porticato al piano terra sulla facciata posteriore e della loggia del primo piano sono occultati dalla Galleria Umberto I, e la copertura della Galleria e del basso fabbricato adiacente ad est provocano dannosi problemi di ristagno d'acqua contro l'edificio.

La citata relazione della Soprintendenza così descrive l'uso attuale e lo stato di conservazione dell'edificio e fornisce indicazioni per l'intervento:

"L'antico Palazzo dei Cavalieri è oggi adibito a funzioni in netto contrasto con quelle originarie: al piano terra il monumentale portale e l'adiacente atrio sono chiusi ed



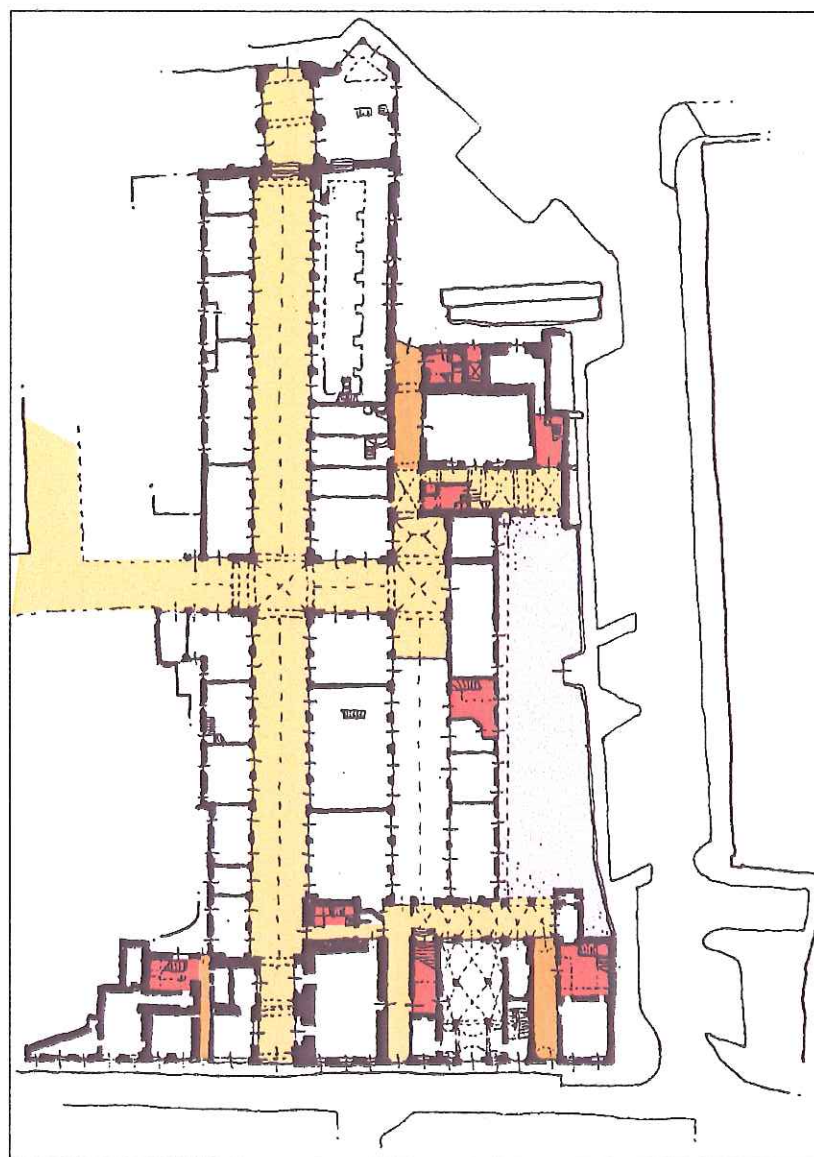
Vista assometrica della situazione attuale dell'isolato di Santa Croce



Interno dell'Antica Farmacia dell'Ordine Mauriziano (Afom)

adibiti a negozio. I piani superiori sono adibiti in parte a deposito industriale (...) ed in parte ad abitazione privata. L'edificio appare gravemente compromesso sia nelle facciate sia negli interni: gli stucchi e le parti decorative esterne appaiono corrose e mutile; le superfetazioni posteriori (come la Galleria Umberto I N.d.A.), impediscono una corretta e completa lettura del complesso architettonico; gli interni sono stati notevolmente manomessi per permettere lo svolgersi di funzioni spesso non compatibili con le forme originarie. Appare indispensabile un'opera di restauro che restituisca il prezioso edificio alla sua dignità primitiva.”;

- la parte ad est del Palazzo dei Cavalieri, con ingresso al numero civico 5, e che costituisce condominio indipendente rispetto a quello della parte di edificio precedentemente descritto, è costituita da due vani su ciascun piano uno dei quali è occupato da una grande scala assolutamente non aulica, con un uso irrazionale dello spazio. La testata verso est di questa parte del Palazzo è monca e cieca;
- l'attuale cortile aperto sulla via Egidi, al quale si accede da un androne carraio in corrispondenza del numero civico 5 di via della Basilica e dalla via Egidi, è di dimensioni ridotte rispetto all'assetto settecentesco e malamente utilizzato come parcheggio;
- il basso fabbricato di due piani, coerente ad est con la Galleria ed affacciato sul modesto spazio a cortile, è in cattive condizioni di conservazione ed è attualmente vuoto, salvo la parte nord che è occupata dall'Antica Farmacia dell'Ordine Mauriziano (Afom) la quale, nonostante



La situazione attuale dell'isolato di Santa croce: pianta del piano terreno con i percorsi orizzontali e verticali

- l'altisonante denominazione, non conserva al suo interno altro che qualche vecchio arredo di gusto neogotico;
- nel suo complesso il sistema composto dai condomini via della Basilica 5, via della Basilica 3, Galleria Umberto I e piazza Cesare Augusto 7 non ha ingressi pubblici e privati pedonali e carrai chiaramente individuabili; la promiscuità tra accessi agli spazi commerciali, al piano terra, ed alle residenze, ai piani superiori, comporta la presenza di numerosi cancelli che, moltiplicando gli accessi, impediscono un efficace controllo e disorientano il frequentatore occasionale;
- la manica lunga dell'edificio dell'ospedale Mauriziano è in mediocri condizioni di conservazione e necessita di una



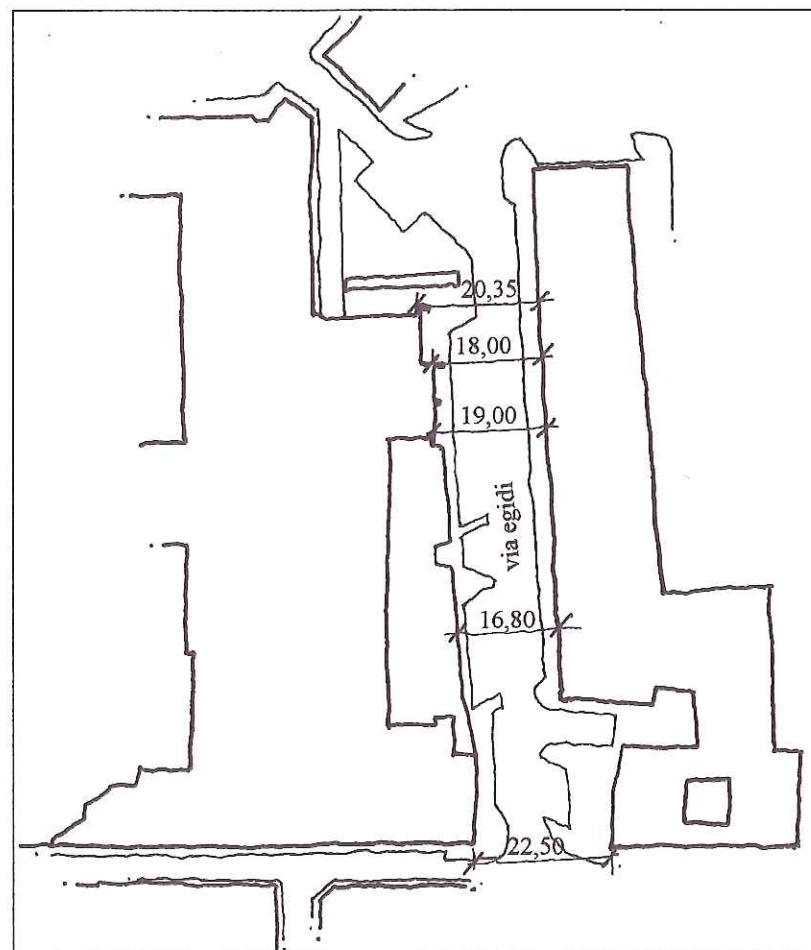
Il tratto attualmente chiuso della Galleria, in parte di proprietà comunale ed in parte di privati (foto Settore Trasformazioni Convenzionate)

- profonda operazione di manutenzione straordinaria; inoltre l'edificio dovrebbe essere soggetto ad una profonda rifunzionalizzazione per poter essere trasformato in residenze od uffici (costruzione di nuove scale, ascensori e colonne per gli scarichi dei servizi);
- la manica trasversale dell'ex-Ospedale Mauriziano termina sulla via Egidi con una manica monca ed una testata cieca;
- la Galleria Umberto I, che ha negozi al piano terra che in taluni casi si prolungano al primo piano attraverso scale interne, è attualmente chiusa nel tratto tra la Afom ed il Palazzo dei Cavalieri; metà del sedime della Galleria in senso longitudinale di questo tratto chiuso è di proprietà della Città mentre l'altra metà è dei privati proprietari dei



Una vetrina pesantemente alterata della Galleria

- negozi confrontanti, che l'hanno di fatto occupata e chiusa ampliando i loro esercizi commerciali; questo tratto della Galleria è in cattive condizioni di manutenzione;
- la percorribilità della Galleria, inizialmente concepita come uno spazio continuo e sfociante nei portici di piazza della Repubblica, è così compromessa e lo stesso accesso dell'Afom si trova ora in una posizione al fondo di un cul-de-sac;
- i proprietari delle unità commerciali della Galleria hanno nel tempo operato improprie alterazioni e trasformazioni delle vetrine e dei serramenti del piano terra e del primo piano, che inizialmente avevano un disegno unitario;
- la via Egidi è ora malamente utilizzata come parcheggio e carico/scarico, regolamentato o abusivo. La sezione viabile non è costante e, se un lato è completamente costruito, l'altro presenta i resti delle distruzioni belliche e dagli incongrui ripristini effettuati in occasione della recente apertura della via;
- entro il confine del Pp la presenza di numerosi condomini, di consistenti proprietà della Città disposte a macchia di leopardo e di piccole proprietà di diversi privati, rendono complesse e problematiche tutte le prevedibili ipotesi di trasformazione;
- infine da una serie di confronti con il gruppo incaricato dell'assetto dell'area delle Porte Palatine, con il Settore Viabilità e trasporti e con quello dell'Arredo urbano è emersa l'opportunità della conservazione della via Egidi, almeno per un certo periodo, e del ridisegno della sua sezione. Ciò al fine di garantire l'accessibilità per le



Rilievo delle larghezze in alcuni punti significativi dell'attuale via Egidi

provenienze dal corso Regina Margherita all'isolato Santo Stefano, sul quale è in corso la costruzione di un albergo, di un collegio universitario e di un parcheggio interrato con diversi piani, ad uso in parte pubblico. La sezione della via Egidi che è stata concertata è di 12,0 m e prevede la conservazione dell'attuale marciapiede (2,5 m di larghezza) e della striscia di parcheggio esistente (2,0 m) sul lato della casa del Tasso; la carreggiata a due sensi di marcia è di 7,0 m; sul lato opposto verso la nuova edificazione, rimane un passo d'uomo di 0,50 m.

Ai pedoni è riservato un passaggio coperto di 2,35 m di larghezza minima, ricavato al piano terreno degli edifici, che partendo dall'incrocio tra via Egidi e via della Basilica alla quota del marciapiede esistente, raggiunge i resti del muro romano in piazza Cesare Augusto. Il primo tratto, fino al giardino pubblico, è in piano, mentre il secondo tratto è costituito da una rampa. L'intero percorso pedonale coperto è protetto dal passaggio dei veicoli su via Egidi.

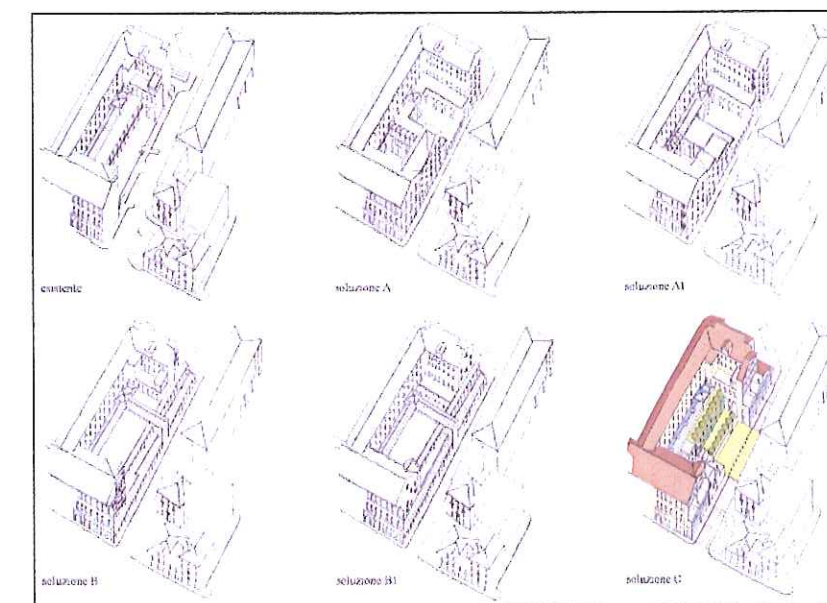
1.6 IL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente progetto di Piano particolareggiato è il risultato della discussione con l'Amministrazione della Città e con altri soggetti pubblici di diverse soluzioni alternative che nel tempo sono state delineate.

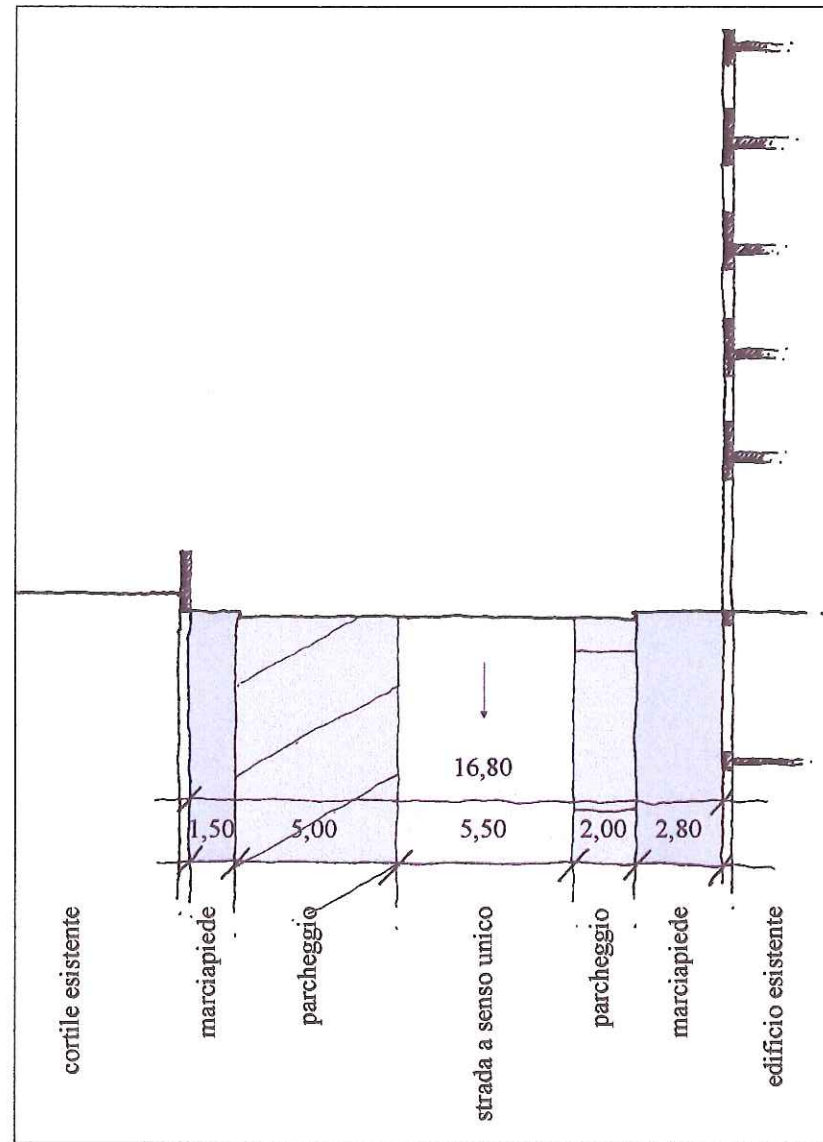
Il Piano particolareggiato intende, per quanto possibile, ricostruire l'immagine storica dell'isolato, quale ci è stata tramandata dalle cartografie storiche e dalle analisi sul tessuto sette-ottocentesco della città. Ed intende razionalizzare il sistema della percorribilità pubblica e l'accesso ai piani superiori degli edifici residenziali, che attualmente sono organizzati in maniera molto poco funzionale, con grossi problemi di controllo e di sicurezza. Obiettivo prioritario, all'interno di quest'opzione generale, è quella di recuperare la funzionalità e l'immagine del Palazzo dei Cavalieri, che è ora fortemente compromessa sia dello stato di degrado in cui versa sia dalla presenza della Galleria.

Un tema importante del Pp è poi il ridisegno della sezione di via Egidi e la razionalizzazione delle aree pedonali e di parcheggio all'interno del perimetro del piano, con l'obiettivo di garantire al fronte est dell'isolato di Santa Croce un'ampia fruibilità pedonale in considerazione del fatto che questo percorso protetto termina nell'accesso principale del costruendo collegio universitario nell'isolato di Santo Stefano, all'interno dell'edificio.

A partire da queste premesse, e tenendo conto delle previsioni



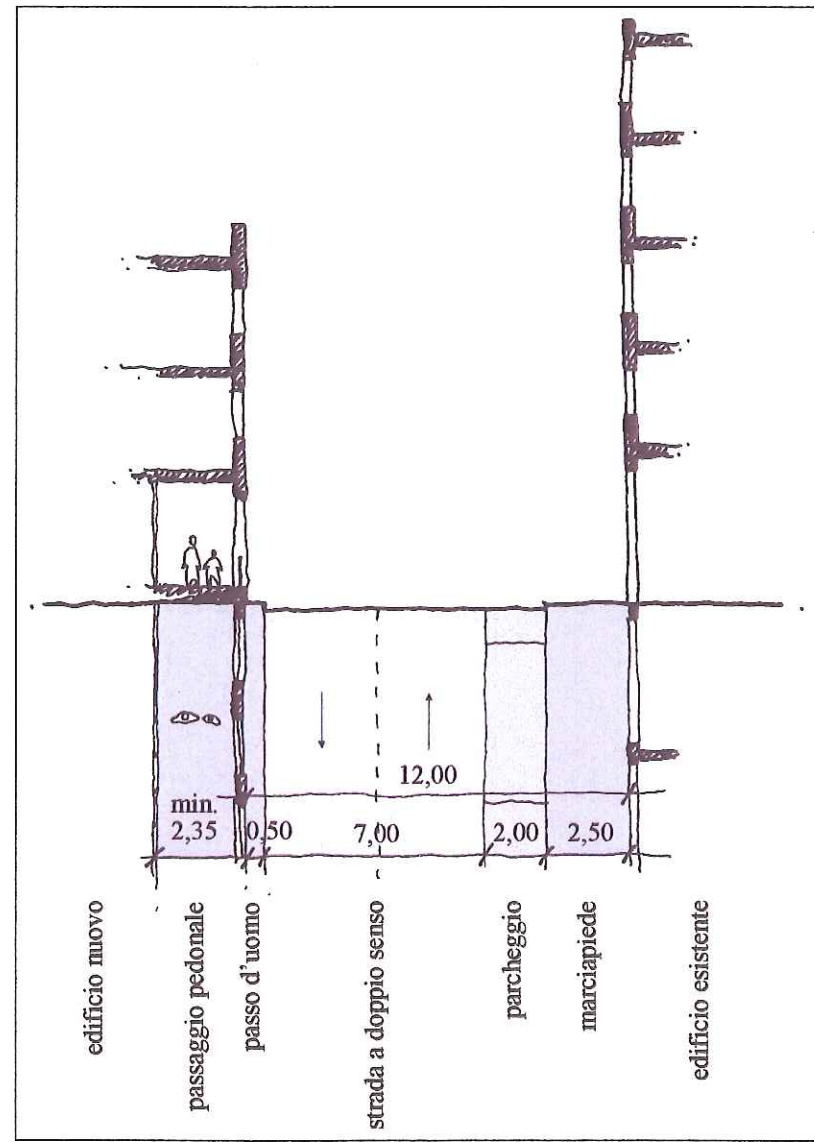
Confronto di assonometrie fra la situazione esistente e le varie soluzioni alternative elaborate nel corso della redazione del Pp



Pianta e sezione dell'attuale via Egidi

del Prg, è stato elaborato il Pp che, pur nell'ambito del perimetro stabilito per il nostro incarico, si inserisce almeno concettualmente nella prospettiva futura di completa attuazione del Prg stesso.

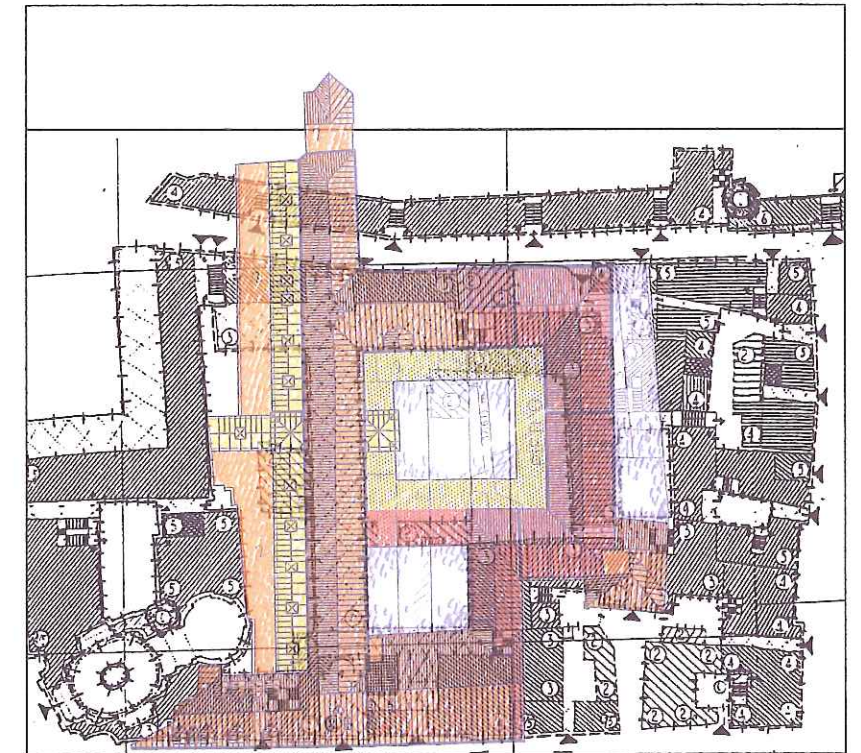
Il Pp qui presentato è comunque coerente con la prospettiva di lungo periodo definita dal Prg della demolizione della quasi totalità dell'isolato compreso tra la via Egidi ed il previsto parco archeologico, tra via XX Settembre, le Torri Palatine e il piazzale Cesare Augusto. Entro questo quadro, la soluzione di lungo periodo prevede la formazione di un unico grande isolato coerente con l'antica organizzazione dell'area, comprendente oltre agli edifici dell'attuale isolato di Santa Croce anche gli edifici storici (cosiddette case del Tasso e del Pingone) attualmente a levante della via Egidi, che peraltro dovrebbe scomparire.



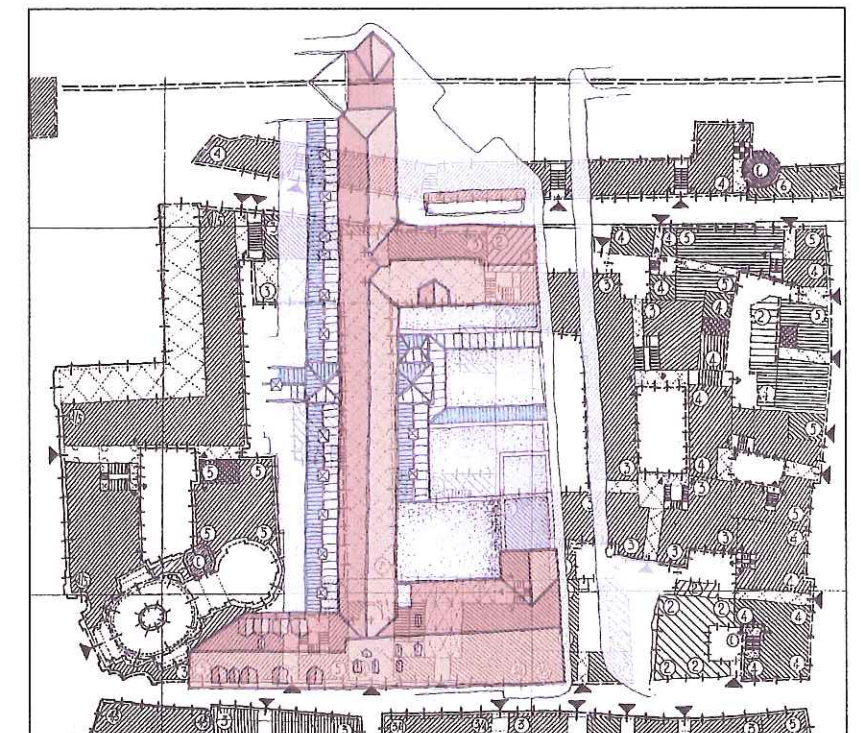
Pianta e sezione della via Egidi nel progetto di Pp

Si tratta di un intervento che contempla comunque l'eliminazione di parte dell'edificato attuale (parte della manica secondaria della Galleria e basso fabbricato ad essa confrontante ad est) e l'aggiunta di nuova edificazione che definisca i contorni di spazi aperti simili a quelli un tempo esistenti (il cortile del Palazzo dei Cavalieri ed il giardino del vecchio Ospedale Mauriziano). Il criterio seguito per la ricostituzione del tessuto urbano, come accennato in precedenza, è quello dell'approssimazione al disegno dell'area in epoca tardo settecentesca e dell'inizio dell'ottocento, quale emerge dagli studi sulla forma urbana torinese ricostruita da Cavallari-Murat.

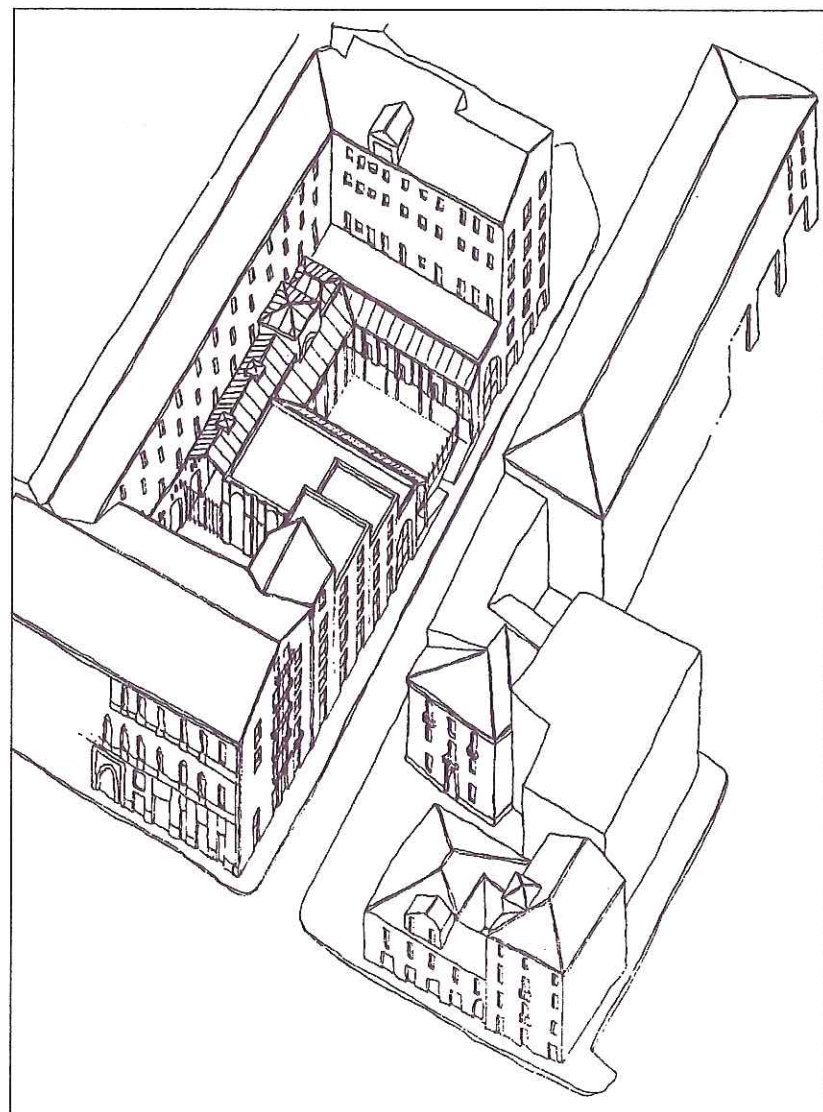
Il Pp prevede per quanto riguarda il Palazzo dei Cavalieri, che è



Ricostruzione congetturale dell'isolato di Santa Croce nell'ultimo quarto del '700 (da Istituto di Architettura tecnica, op. cit.) con la sovrapposizione della prima soluzione nella prospettiva di lungo periodo



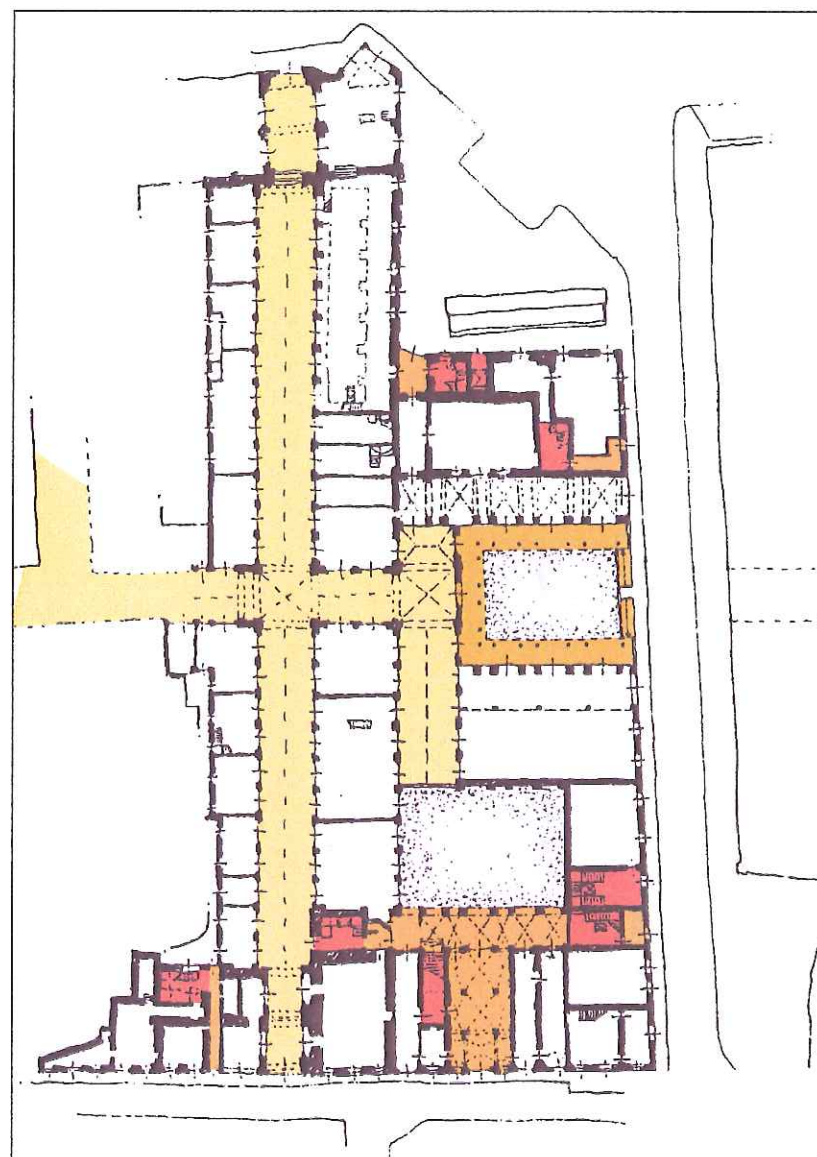
Ricostruzione congetturale dell'isolato di Santa Croce nell'ultimo quarto del '700 (da Istituto di Architettura tecnica, op. cit.) con la sovrapposizione di uno schizzo preliminare del progetto di Pp (2004)



Vista assonometrica di uno schizzo preliminare del progetto di Pp dell'isolato di Santa Croce (2004)

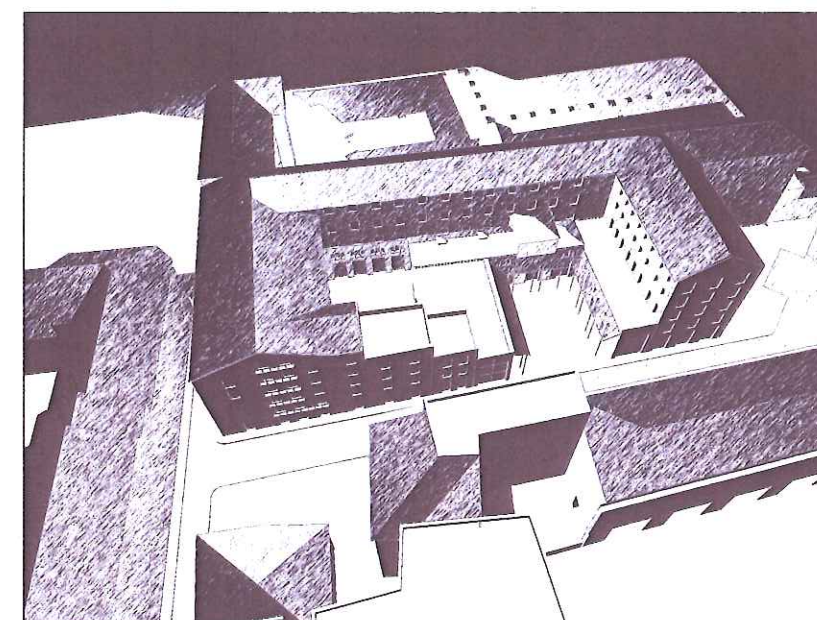
l'edificio di gran lunga più rilevante del complesso:

- la ricostituzione del sistema di percorsi interni privati originario. L'androne colonnato aulico ed il porticato verso cortile avranno nuovamente una funzione distributiva, così come i loggiati verso il cortile ai piani superiori. Gli accessi minori (uno al braccio secondario della Galleria e l'altro al cortile) ai lati dell'ingresso principale su via della Basilica verranno aboliti;
- la integrazione del lato est del corpo del Palazzo, che attualmente si presenta come parete cieca e monca confrontante su via Egidi, con una nuova campata di completamento dell'edificio il cui disegno di dettaglio dovrà essere concordato con la Sovrintendenza (le indicazioni grafiche contenute nei disegni del Pp non hanno valore prescrittivo);

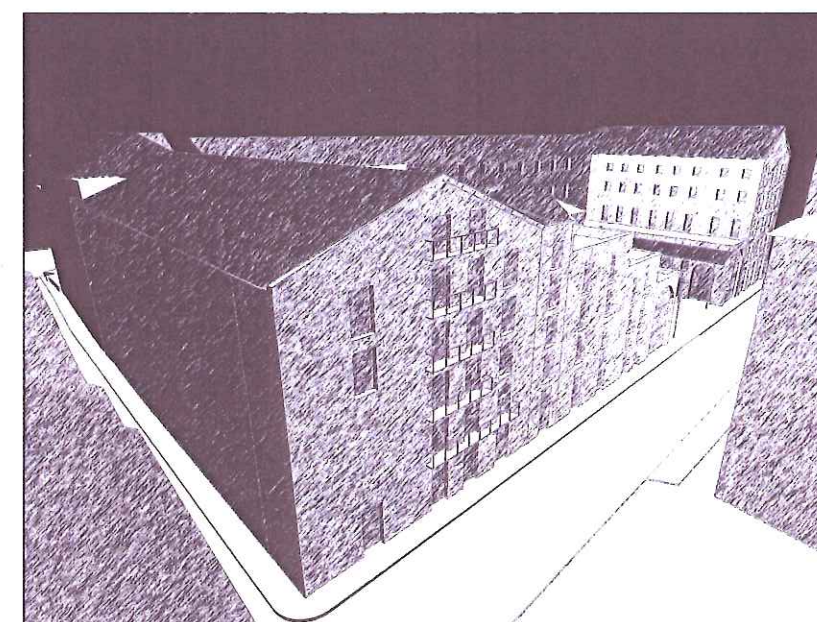


Schizzo preliminare del progetto di Pp dell'isolato di Santa Croce: pianta del piano terreno con i percorsi orizzontali e verticali (2004)

- la costruzione di una nuova manica lungo la via Egidi che costituisca il fianco verso est del nuovo cortile. Questo nuovo corpo di fabbrica, posto perpendicolarmente al Palazzo dei Cavalieri, ha un limitato impatto volumetrico scalettato com'è a formare terrazzi praticabili connessi alle nuove unità immobiliari. A partire dal primo tratto, alto come il Palazzo e posto a chiusura e conclusione della pregevole facciata loggiata interna, il nuovo edificio scende fino a raggiungere l'altezza del basso edificio posto a chiusura del nuovo cortile dell'ex-Ospedale da un lato e del nuovo cortile del Palazzo dall'altro. Il nuovo edificio gradonato consentirà anche la visione della facciata del Palazzo dei Cavalieri dalla via Egidi. La sua funzione è essenzialmente di richiudere sul lato est il cortile del

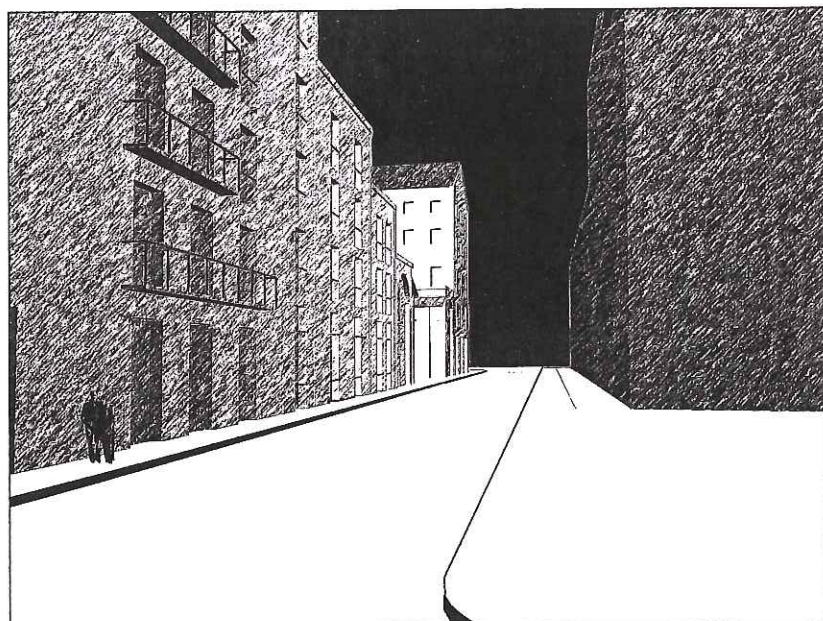


Vista prospettica a volo d'uccello: schizzo preliminare del progetto di Pp dell'isolato di Santa Croce (2004)

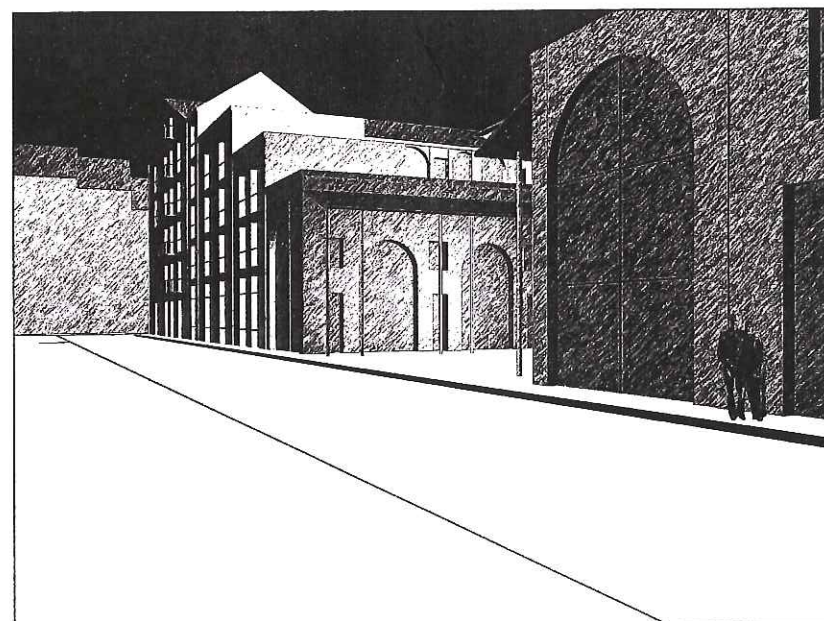


Vista prospettica dall'alto sulla via Egidi: schizzo preliminare del progetto di Pp dell'isolato di Santa Croce (2004)

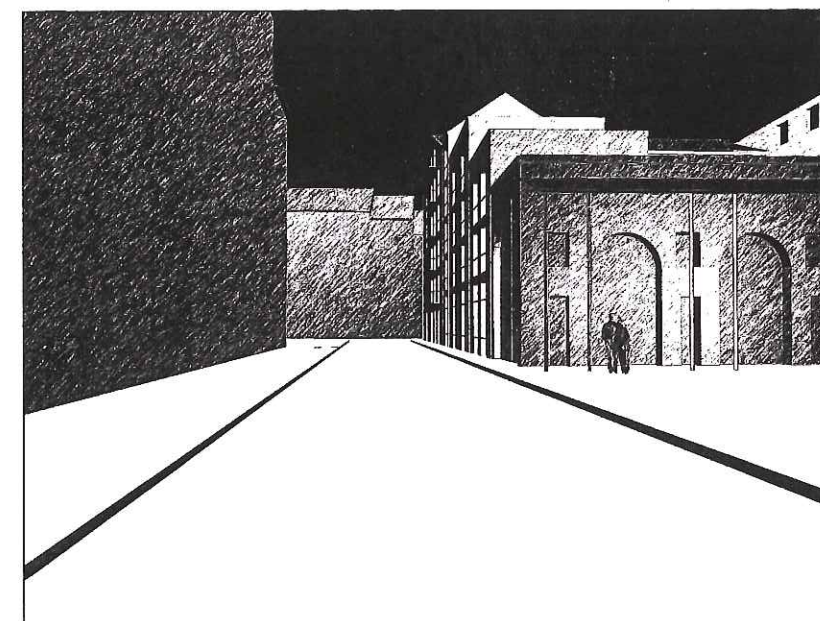
- Palazzo e il disegno delle facciate interna ed esterna dovrà essere discusso con la Sovrintendenza (le indicazioni grafiche contenute nei disegni del Pp non hanno valore prescrittivo);
- la formazione del cortile interno nella dimensione che ci restituisce la cartografia storica, con la demolizione di parte del ramo secondario della Galleria Umberto I, parallelo al



Vista prospettica verso nord sulla via Egidi: schizzo preliminare del progetto di Pp dell'isolato di Santa Croce (2004)



Vista prospettica verso sud sulla via Egidi: schizzo preliminare del progetto di Pp dell'isolato di Santa Croce (2004)



Vista prospettica verso sud sulla via Egidi: schizzo preliminare del progetto di Pp dell'isolato di Santa Croce (2004)

principale, e dell'edificio a due piani, attualmente vuoto, che un tempo ospitava botteghe che si affacciavano su tale ramo della Galleria; il cortile risulterà chiuso anche verso nord da un basso fabbricato a due piani, collocato dove, prima della costruzione della Galleria, esistevano due bassi fabbricati e posto perpendicolarmente alla manica gradonata;

- la costruzione di una nuova scala in corrispondenza dell'attuale guardiola del portinaio. Questa scala era d'altronde già presente nella parte di edificio demolito come si individua chiaramente dalle ricostruzioni storiche del Cavallari-Murat. In tal modo potrà essere ricavato ad ogni piano un alloggio di taglio commerciale;
- un intervento di restauro e risanamento conservativo che restituisca dignità all'edificio e che riorganizzi i percorsi ed i livelli interni.

Il Palazzo dei Cavalieri è attualmente diviso in due condomini (di via della Basilica 3 e di via della Basilica 5) ed evidentemente le operazioni previste sono relative ad entrambi. Nel Pp utilizziamo il riferimento al condominio, che è una unità immobiliare e non catastale, per congruenza con il reale stato di diritto delle proprietà.

Per quanto riguarda la Galleria Umberto I, inserita nella seconda metà dell'ottocento in questo tessuto in maniera disinvolta e poco attenta alla conservazione delle caratteristiche formali e funzionali del seicentesco Palazzo dei Cavalieri, si prevede:

- la sua riduzione di superficie, con la già accennata demolizione di una parte del ramo secondario per consentire la completa fruibilità visiva della pregevole facciata interna del Palazzo che potrà essere ammirata dalla nuova testata del braccio di Galleria;
- la demolizione dell'edificio a due piani che ospita la Antica Farmacia dell'Ordine Mauriziano, che di storico conserva soltanto alcuni arredi di stile neogotico, per l'apertura della Galleria sul nuovo giardino attestato sulla via Egidi; la Afom potrà essere ricollocata nei nuovi spazi commerciali previsti dal Pp nei pressi dell'originaria localizzazione;
- la formazione di un piccolo giardino pubblico in testata alla crociera della Galleria, corrispondente allo storico giardino dell'Ospedale Mauriziano, che potrebbe anche essere uno degli accessi al costruendo parco archeologico attorno alle Porte Palatine qualora si realizzasse un passaggio al piano terra attraverso l'edificio che attualmente ospita l'Archivio notarile, previo accordo con la proprietà (la previsione di questo passaggio, indicato nel Pp, è comunque esterna al confine del Piano stesso);
- la predisposizione di azioni ed indicazioni per la riqualificazione dello spazio pubblico, degli arredi, dell'illuminazione e delle vetrine che attualmente hanno dimensioni, materiali ed insegne non unificate;
- interventi di manutenzione straordinaria.

La Galleria costituisce insieme all'edificio pluripiano dell'ex Ospedale Mauriziano un'unica unità immobiliare

(condominio).

Per quanto riguarda quest'ultimo, il Pp prevede sostanzialmente interventi di manutenzione straordinaria.

Per il corpo di fabbrica perpendicolare alla manica principale dell'ex Ospedale Mauriziano, sono previsti:

- l'eliminazione di alcune superfetazioni costruite sul portico dell'ing. Mosca (alto due piani) sul lato nord del giardino con la formazione di un grande terrazzo affacciato sul nuovo giardino;
- il completamento della manica incompiuta con un nuovo corpo di fabbrica di altezza uguale all'edificio esistente ed allineato al filo di fabbricazione del nuovo edificio posto lungo la via Egidi;
- il tamponamento con elementi vetrati del tratto di portico posto sul lato nord del giardino con il conseguente ottenimento di locali a doppia altezza da destinare ad attività commerciali (in questi locali potrebbe ad esempio essere ricollocata la farmacia);
- interventi di ristrutturazione edilizia.

Il corpo di fabbrica perpendicolare alla manica principale dell'ex Ospedale Mauriziano costituisce un ulteriore condominio (condominio di piazza Cesare Augusto 7).

Sull'edificio di via della Basilica 1, costituente condominio e funzionalmente separato dal resto delle unità immobiliari e dal resto dei condomini, è prevista la manutenzione straordinaria. Mentre il cortile del Palazzo dei Cavalieri diventa uno spazio

privato, il cortile-giardino dell'ex-Ospedale aperto verso la via Egidi, si integra nel nuovo sistema dei percorsi pedonali coperti della Galleria, della via Egidi e di piazza della Repubblica e dell'accesso all'area archeologica delle Porte Palatine (mediante la possibile apertura di un passaggio al piano terreno nell'edificio di via Egidi 12, cui si è già accennato). Attorno al nuovo percorso che su tre lati circonda il cortile-giardino dell'ex-Ospedale è prevista la costruzione di negozi e laboratori ad integrazione del sistema commerciale della Galleria.

Gli usi previsti per il Pp sono, in alternativa a quanto previsto dal Prg (si noti però che questo limitava di molto il perimetro del Pp rispetto all'attuale, e pertanto la destinazione d'uso prevista era coerente con la piccola dimensione dell'intervento considerato):

- ai piani primo e secondo f. t. attività commerciali ed artigianali di qualità del tipo di quelle favorite, attraverso il progetto The Gate (i cui responsabili dovrebbero essere coinvolti fin dall'inizio della definizione del Pp stesso) per l'area di Porta Palazzo, Borgo Dora e Cortile del Maglio; per contro dovrebbero essere disincentivate, cosa che peraltro già succede attualmente, le attività commerciali di tipo più tradizionale (supermercati anche di piccola dimensione e commercio alimentare);
- ai piani superiori la residenza e le attività d'ufficio, peraltro già presenti negli edifici, anche se questi sono in molti casi in non buone condizioni di conservazione.

Tali destinazioni d'uso sono peraltro coerenti con le attuali destinazioni, che vedono un mix di residenze, attività commerciali, attività artigianali di piccola dimensione, circoli di carattere sociale e studi professionali.

Il Pp prevede, come è già stato detto, anche la contestuale variazione del Prg che non ammette tali tipi di usi.

Il Pp inoltre definisce le regole per la colorazione di tutti gli edifici e dei serramenti, coerentemente con la politica generale della Città, tenendo conto della specificità del luogo, delle epoche e dei caratteri dei singoli manufatti.

In alternativa alle prescrizioni del Prg che non prevedono aree a parcheggio privato (di cui alla normativa nazionale sulle costruzioni, cosiddetta legge Tognoli) è ammessa la costruzione di un parcheggio sotterraneo privato meccanizzato sul sedime del cortile del Palazzo dei Cavalieri (in rapporto a tutta la nuova superficie lorda di piano da edificare).

1.7 AREE DA ACQUISIRE

Il Pp non prevede l'acquisizione di aree per servizi.

Le variazioni relative alla forma e dimensione della via Egidi sono previste su aree di proprietà della Città.

L'Amministrazione si riserva di attivare procedure coattive in carenza di iniziativa da parte dei soggetti privati.

1.8 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Non è prevista la costruzione di opere di urbanizzazione, poiché l'area è già dotata.

Alcune modeste modifiche potranno rendersi necessarie qualora si decidessero nuovi assetti viari e della percorribilità pedonale.

Nuovi corpi illuminanti in alternativa agli attuali potranno essere messi in opera coerentemente con le strategie di arredo urbano previste per l'area.

1.9 DATI QUANTITATIVI

I seguenti dati quantitativi sono relativi ai cinque condomini nei quali è divisa l'area del Pp.

N.B.

- Tutti i dati delle tabelle di questo paragrafo derivano da misurazione automatica effettuata sulle planimetrie digitali.
- Con il termine "percorsi pubblici" intendiamo esclusivamente la Galleria Umberto I, che tuttavia è una proprietà privata dal punto di vista dello stato di diritto; con il termine "percorsi pubblici inagibili" intendiamo il tratto di Galleria attualmente chiuso da un serramento metallico e quindi non praticabile; con il termine "vuoto" si intendono porzioni di SIp attualmente non utilizzate, ma costituenti consistenze commerciabili.

CONDOMINIO DI VIA DELLA BASILICA 1

Superficie fondiaria (Catasto terreni, foglio 1217, particella 241): mq. 320 (dato catastale)

Superficie lorda di piano (Catasto fabbricati, foglio 211, particella 120)

Consistenze attuali

	percorsi pubblici	percorsi pubblici inagibili	percorsi privati	collegamenti verticali	collegamenti verticali già computati al piano terra	commercio e artigianato di qualità e uffici	residenza e uffici	vuoto	TOTALE
primo piano f. t.	0,00	0,00	22,35	24,36		221,24	0,00	0,00	267,95
secondo piano f. t.	0,00	0,00	0,00	1,49	(24,36)	0,00	222,87	0,00	224,36
terzo piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(25,85)	0,00	315,67	0,00	315,67
quarto piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(25,85)	0,00	315,67	0,00	315,67
quinto piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(25,85)	0,00	305,68	0,00	305,68
sottotetto	0,00	0,00	0,00	0,00	(25,85)	0,00	305,68	0,00	305,68
TOTALE	0,00	0,00	22,35	25,85		221,24	1.465,57	0,00	1.735,01

Consistenze all'attuazione del Pp

	percorsi pubblici	percorsi pubblici inagibili	percorsi privati	collegamenti verticali	collegamenti verticali già computati al piano terra	commercio e artigianato di qualità e uffici	residenza e uffici	vuoto	TOTALE
primo piano f. t.	0,00	0,00	22,35	24,36		221,24	0,00	0,00	267,95
secondo piano f. t.	0,00	0,00	0,00	1,49	(24,36)	0,00	222,87	0,00	224,36
terzo piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(25,85)	0,00	315,67	0,00	315,67
quarto piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(25,85)	0,00	315,67	0,00	315,67
quinto piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(25,85)	0,00	305,68	0,00	305,68
sottotetto	0,00	0,00	0,00	0,00	(25,85)	0,00	305,68	0,00	305,68
TOTALE	0,00	0,00	22,35	25,85		221,24	1.465,57	0,00	1.735,01

CONDOMINIO DI VIA DELLA BASILICA 3

Superficie fondiaria (Catasto terreni, foglio 1217, particella 247 parte, 242 parte): mq. 615 (dato catastale)

N.B. La particella non ha superfici aperte collegate.

Superficie lorda di piano (Catasto fabbricati, foglio 211, particelle 95 parte, 97 parte)

Consistenze attuali

	percorsi pubblici	percorsi pubblici inagibili	percorsi privati	collegamenti verticali	collegamenti verticali già computati al piano terra	commercio e artigianato di qualità e uffici	residenza e uffici	vuoto	TOTALE
primo piano f. t.	128,57	0,00	41,81	32,94		349,52	0,00	0,00	552,84
secondo piano f. t.	0,00	0,00	0,00	23,47	(32,94)	211,15	0,00	0,00	234,62
terzo piano f. t.	0,00	0,00	41,11	0,00	(56,41)	0,00	441,63	0,00	482,74
quarto piano f. t.	0,00	0,00	26,79	0,00	(56,41)	0,00	455,95	0,00	482,74
sottotetto	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	167,00	0,00	167,00
TOTALE	128,57	0,00	109,71	56,41		560,67	1.064,58	0,00	1.919,94

Consistenze all'attuazione del Pp

	percorsi pubblici	percorsi pubblici inagibili	percorsi privati	collegamenti verticali	collegamenti verticali già computati al piano terra	commercio e artigianato di qualità e uffici	residenza e uffici	vuoto	TOTALE
primo piano f. t.	0,00	0,00	209,72	44,24		310,21	0,00	0,00	564,17
secondo piano f. t.	0,00	0,00	0,00	26,86	(44,24)	251,27	0,00	0,00	278,13
terzo piano f. t.	0,00	0,00	94,98	0,00	(67,68)	0,00	381,59	0,00	476,57
quarto piano f. t.	0,00	0,00	94,98	0,00	(67,68)	0,00	381,59	0,00	476,57
sottotetto	0,00	0,00	0,00	6,04	(67,68)	0,00	299,34	0,00	305,38
TOTALE	0,00	0,00	399,68	77,14		561,48	1.062,52	0,00	2.100,82

CONDOMINIO DI VIA DELLA BASILICA 5

Superficie fondiaria (Catasto terreni, foglio 1217, particella 247 parte): mq. 120 (dato catastale)

Nb. La particella non ha superfici aperte collegate.

Superficie lorda di piano (Catasto fabbricati, foglio 211, particella 95 parte)

Consistenze attuali

	percorsi pubblici	percorsi pubblici inagibili	percorsi privati	collegamenti verticali	collegamenti verticali già computati al piano terra	commercio e artigianato di qualità e uffici	residenza e uffici	vuoto	TOTALE
primo piano f. t.	0,00	0,00	0,00	52,21		22,72	0,00	53,70	128,63
secondo piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(52,21)	22,72	0,00	53,70	76,42
terzo piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(52,21)	0,00	0,00	71,01	71,01
quarto piano f. t.	0,00	0,00	0,00	17,31	(52,21)	0,00	0,00	53,70	71,01
sottotetto	0,00	0,00	0,00	0,00	(16,38)	0,00	0,00	77,24	77,24
TOTALE	0,00	0,00	0,00	69,52		45,44	0,00	309,35	424,31

Demolizioni

	TOTALE
primo piano f. t.	64,83
secondo piano f. t.	64,83
terzo piano f. t.	59,27
quarto piano f. t.	60,52
sottotetto	21,76
TOTALE	271,21

Nuove costruzioni

	percorsi pubblici	percorsi pubblici inagibili	percorsi privati	collegamenti verticali	collegamenti verticali già computati al piano terra	commercio e artigianato di qualità e uffici	residenza e uffici	vuoto	TOTALE
primo piano f. t.	85,01	0,00	0,00	0,00		158,29	0,00	0,00	243,30
secondo piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00		277,22	0,00	0,00	277,22
terzo piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	277,22	0,00	277,22
quarto piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	250,39	0,00	250,39
quinto piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	130,93	0,00	130,93
sottotetto	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	115,72	0,00	115,72
TOTALE	85,01	0,00	0,00	0,00		435,51	774,26	0,00	1.294,78

Consistenze all'attuazione del Pp

	percorsi pubblici	percorsi pubblici inagibili	percorsi privati	collegamenti verticali	collegamenti verticali già computati al piano terra	commercio e artigianato di qualità e uffici	residenza e uffici	vuoto	TOTALE
primo piano f. t.	85,01	0,00	0,00	35,40		188,65	0,00	0,00	309,06
secondo piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(35,40)	311,24	0,00	0,00	311,24
terzo piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(35,40)	0,00	306,28	0,00	306,28
quarto piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(35,40)	0,00	229,99	0,00	229,99
quinto piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(35,40)	0,00	248,36	0,00	248,36
sottotetto	0,00	0,00	0,00	0,00	(35,40)	0,00	121,98	0,00	121,98
TOTALE	85,01	0,00	0,00	35,40		499,89	906,61	0,00	1.526,91

CONDOMINIO GALLERIA

Superficie fondiaria (Catasto terreni, foglio 1217, particelle 236 parte, 238, 239, 242 parte): mq. 3001 (dato catastale)

Superficie lorda di piano (Catasto fabbricati, foglio 211, particelle 39, 231, 97 parte, 40, 41)

Consistenze attuali

	percorsi pubblici	percorsi pubblici inagibili	percorsi privati	collegamenti verticali	collegamenti verticali già computati al piano terra	commercio e artigianato di qualità e uffici	residenza e uffici	vuoto	TOTALE
primo piano f. t.	906,32	191,68	0,00	49,03		1.654,41	0,00	134,07	2.935,51
secondo piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(25,16)	1.624,47	0,00	167,55	1.792,02
terzo piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(25,16)	0,00	918,57	0,00	918,57
quarto piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(25,16)	0,00	918,57	0,00	918,57
quinto piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(25,16)	0,00	918,57	0,00	918,57
TOTALE	906,32	191,68	0,00	49,03		3.278,88	2.755,71	301,62	7.483,24

Demolizioni

	TOTALE
primo piano f. t.	366,61
secondo piano f. t.	261,00
terzo piano f. t.	0,00
quarto piano f. t.	0,00
quinto piano f. t.	0,00
TOTALE	627,61

Nuove costruzioni

	percorsi pubblici	percorsi pubblici inagibili	percorsi privati	collegamenti verticali	collegamenti verticali già computati al piano terra	commercio e artigianato di qualità e uffici	residenza e uffici	vuoto	TOTALE
primo piano f. t.	36,81	0,00	0,00	0,00		157,13	0,00	0,00	293,94
secondo piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00		173,73	0,00	0,00	173,73
terzo piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00		58,77	0,00	0,00	58,77
quarto piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
quinto piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE	36,81	0,00	0,00	0,00		489,63	0,00	0,00	526,44

Consistenze all'attuazione del Pp

	percorsi pubblici	percorsi pubblici inagibili	percorsi privati	collegamenti verticali	collegamenti verticali già computati al piano terra	commercio e artigianato di qualità e uffici	residenza e uffici	vuoto	TOTALE
primo piano f. t.	1.022,04	0,00	0,00	25,15		1.783,93	0,00	0,00	2.831,12
secondo piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(25,15)	1.700,51	0,00	0,00	1.700,51
terzo piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(25,15)	58,76	918,27	0,00	977,03
quarto piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(25,15)	0,00	918,27	0,00	918,27
quinto piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(25,15)	0,00	918,27	0,00	918,27
TOTALE	1.022,04	0,00	0,00	25,15		3.543,20	2.754,81	0,00	7.345,20

CONDOMINIO DI PIAZZA CESARE AUGUSTO 7

Superficie fondiaria (Catasto terreni, foglio 1217, particella 242 parte): mq. 415 (dato catastale)
Nb. La particella non ha superfici aperte collegate

Superficie lorda di piano (Catasto fabbricati, foglio 211, particella 97 parte)

Consistenze attuali

	percorsi pubblici	percorsi pubblici inagibili	percorsi privati	collegamenti verticali	collegamenti verticali già computati al piano terra	commercio e artigianato di qualità e uffici	residenza e uffici	vuoto	TOTALE
primo piano f. t.	98,24	0,00	50,29	65,30		181,77	0,00	0,00	395,60
secondo piano f. t.	0,00	0,00	19,98	0,00	(65,30)	188,57	0,00	0,00	208,55
terzo piano f. t.	0,00	0,00	19,98	0,00	(65,30)	0,00	308,10	0,00	328,08
quarto piano f. t.	0,00	0,00	19,98	0,00	(65,30)	0,00	208,27	0,00	228,25
quinto piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(56,15)	0,00	237,41	0,00	237,41
sottotetto	0,00	0,00	12,37	0,00	(23,06)	0,00	145,45	0,00	157,82
TOTALE	98,24	0,00	122,60	65,30		370,34	899,23	0,00	1.555,71

Demolizioni

	TOTALE
primo piano f. t.	19,17
secondo piano f. t.	0,00
terzo piano f. t.	119,52
quarto piano f. t.	19,69
quinto piano f. t.	19,69
sottotetto	0,00
TOTALE	178,07

Nuove costruzioni

	percorsi pubblici	percorsi pubblici inagibili	percorsi privati	collegamenti verticali	collegamenti verticali già computati al piano terra	commercio e artigianato di qualità e uffici	residenza e uffici	vuoto	TOTALE
primo piano f. t.	56,73	0,00	0,00	0,00		89,28	0,00	0,00	146,01
secondo piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00		135,50	0,00	0,00	135,50
terzo piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	105,59	0,00	105,59
quarto piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	105,59	0,00	105,59
quinto piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	105,59	0,00	105,59
sottotetto	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	63,61	0,00	63,61
TOTALE	56,73	0,00	0,00	0,00		224,78	380,38	0,00	661,89

Consistenze all'attuazione del Pp

	percorsi pubblici	percorsi pubblici inagibili	percorsi privati	collegamenti verticali	collegamenti verticali già computati al piano terra	commercio e artigianato di qualità e uffici	residenza e uffici	vuoto	TOTALE
primo piano f. t.	56,73	0,00	13,07	65,30		406,59	0,00	0,00	541,69
secondo piano f. t.	0,00	0,00	27,83	0,00	(65,30)	316,74	0,00	0,00	344,57
terzo piano f. t.	0,00	0,00	27,83	0,00	(65,30)	0,00	286,28	0,00	314,11
quarto piano f. t.	0,00	0,00	27,83	0,00	(65,30)	0,00	286,28	0,00	314,11
quinto piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(56,15)	0,00	323,07	0,00	323,07
sottotetto	0,00	0,00	0,00	0,00	(20,74)	0,00	223,68	0,00	223,68
TOTALE	56,73	0,00	96,56	65,30		723,33	1.119,31	0,00	2.061,23

PARTICELLA 246

Nb. La particella, che costituisce lo spazio aperto comune ai condomini via Basilica 3, via Basilica 5, Galleria e piazza Cesare Augusto 7, non è collegata ad alcuna delle predette particelle.

Superficie fondiaria (Catasto terreni, foglio 1217): mq. 497 (dato catastale)

TOTALI

Superficie fondiaria totale: mq. 4.968 (dato catastale)

Superficie territoriale: mq. 5.869,04 (dato calcolato sulle planimetrie digitali)

Superficie lorda di piano totale: mq 14.768,67 calcolata per tutti gli usi e relativa a tutto il Piano particolareggiato (come specificata nelle successive tabelle)

Consistenze attuali totali

	percorsi pubblici	percorsi pubblici inagibili	percorsi privati	collegamenti verticali	collegamenti verticali già computati al piano terra	commercio e artigianato di qualità e uffici	residenza e uffici	vuoto	TOTALE
primo piano f. t.	1.133,13	191,68	114,45	223,84	0,00	2.429,66	0,00	187,77	4.280,53
secondo piano f. t.	0,00	0,00	19,98	24,96	(199,97)	2.046,91	222,87	221,25	2.535,97
terzo piano f. t.	0,00	0,00	61,09	0,00	(224,93)	0,00	1.983,97	71,01	2.116,07
quarto piano f. t.	0,00	0,00	46,77	17,31	(224,93)	0,00	1.898,46	53,70	2.016,24
quinto piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(123,54)	0,00	1.628,66	77,24	1.705,90
sottotetto	0,00	0,00	12,37	0,00	(65,29)	0,00	618,13	77,24	707,74
TOTALE	1.133,13	191,68	254,66	266,11		4.476,57	6.352,09	688,21	13.362,45

Totale demolizioni

	TOTALE
primo piano f. t.	450,61
secondo piano f. t.	325,83
terzo piano f. t.	178,79
quarto piano f. t.	80,21
quinto piano f. t.	19,69
sottotetto	21,76
TOTALE	1.076,89

Totale nuove costruzioni

	percorsi pubblici	percorsi pubblici inagibili	percorsi privati	collegamenti verticali	collegamenti verticali già computati al piano terra	commercio e artigianato di qualità e uffici	residenza	vuoto	TOTALE
primo piano f. t.	178,55	0,00	0,00	0,00		504,70	0,00	0,00	683,25
secondo piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00		586,45	0,00	0,00	586,45
terzo piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00		58,77	382,81	0,00	441,58
quarto piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	355,98	0,00	355,98
quinto piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	236,52	0,00	236,52
sottotetto	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	179,33	0,00	179,33
TOTALE	178,55	0,00	0,00	0,00		1.149,92	1.154,64	0,00	2.483,11

Consistenze totali all'attuazione del Pp

	percorsi pubblici	percorsi pubblici inagibili	percorsi privati	collegamenti verticali	collegamenti verticali già computati al piano terra	commercio e artigianato di qualità e uffici	residenza	vuoto	TOTALE
primo piano f. t.	1.163,78	0,00	245,14	194,45	(0,00)	2.910,62	0,00	0,00	4.513,99
secondo piano f. t.	0,00	0,00	27,83	28,35	(194,45)	2.579,26	222,87	0,00	2.858,31
terzo piano f. t.	0,00	0,00	122,81	0,00	(219,38)	58,76	2.208,09	0,00	2.389,66
quarto piano f. t.	0,00	0,00	122,81	0,00	(219,38)	0,00	2.131,80	0,00	2.254,61
quinto piano f. t.	0,00	0,00	0,00	0,00	(210,23)	0,00	1.795,38	0,00	1.795,38
sottotetto	0,00	0,00	0,00	6,04	(81,25)	0,00	950,68	0,00	956,72
TOTALE	1.163,78	0,00	518,59	228,84		5.548,64	7.308,82	0,00	14.768,67

Fabbisogno di servizi

La quantità di nuove superfici commerciabili (escludendo quindi i percorsi pubblici), con differenti destinazioni d'uso, ammonta a mq. 2.304,56, dei quali mq. 1.149,92 con destinazione a commercio e artigianato di servizio e mq. 1.154,64 prevalentemente a residenza ed eventualmente a uffici.

Atteso che per abitanti ed attività insediate la dotazione di servizi prevista dal Prg dovrebbe essere di per sé sufficiente, le due nuove destinazioni d'uso porterebbero alle seguenti necessità:

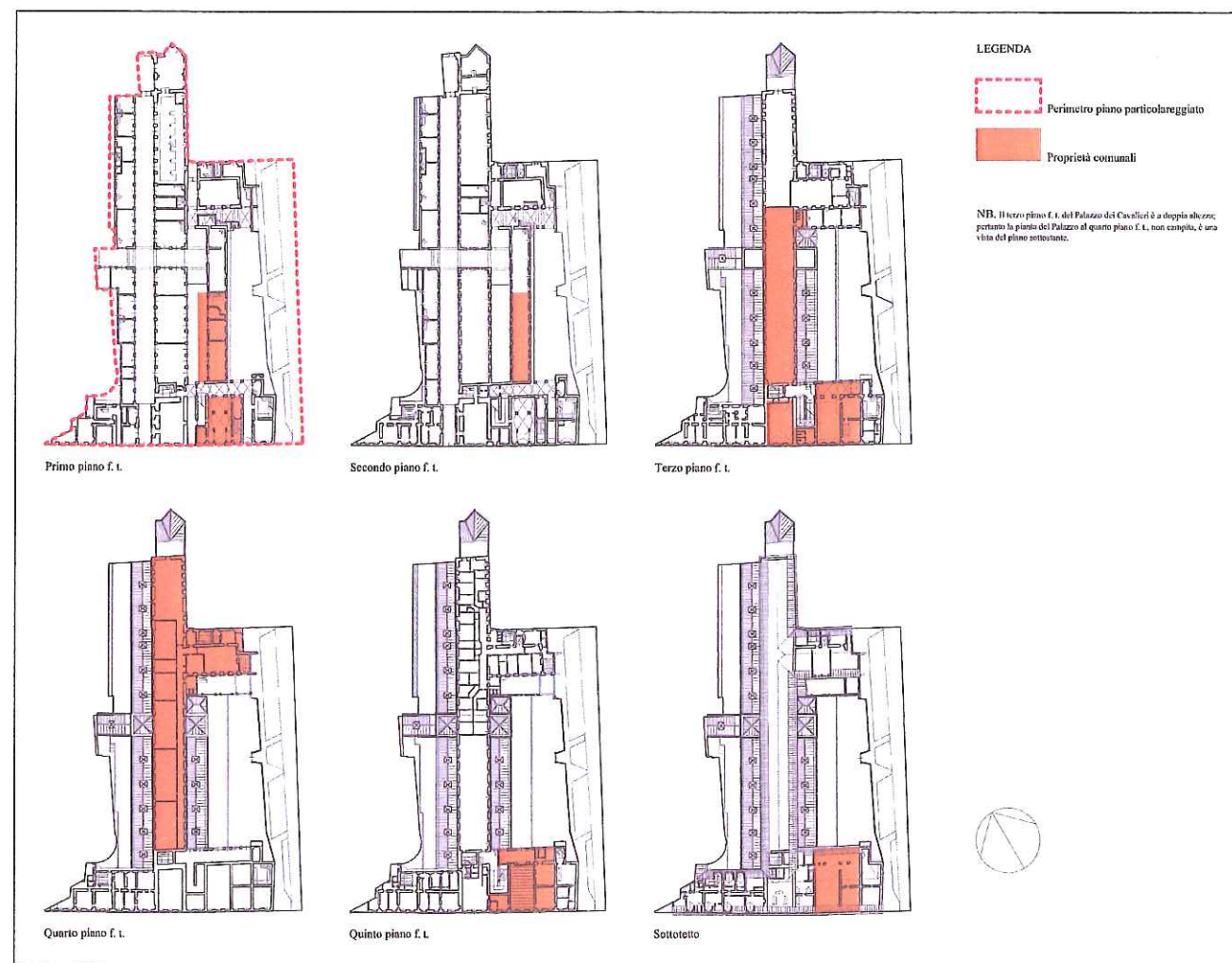
destinazioni commerciale = 80% della Slp (1.149,92 mq x 80%) = 919,94 mq.

destinazioni residenziali = 25 mq/ab (ab. teorico = 34 mq.) = 25 mq./ab x 34 ab. = 850 mq.

Tali aree non possono essere reperite all'interno del confine del Pp e pertanto dovranno essere monetizzate.

Autorimesse pertinenziali

In ottemperanza alle vigenti disposizioni in materia di costruzione di autorimesse pertinenziali per i nuovi edifici (1 mq/10 mc) si stima la necessità di circa 700 mq. per tali autorimesse, che potranno essere sistemate in un parcheggio meccanizzato. Date le dimensioni (circa 300 mq) del previsto



Situazione attuale: proprietà comunali

cortile del Palazzo dei Cavalieri, sotto il quale è possibile realizzarlo, il parcheggio dovrebbe essere di tre piani.

Proprietà comunali

Le proprietà comunali sono localizzate nei condomini di via della Basilica 3, Galleria e piazza Cesare Augusto 7 e sono distribuite su tutti i piani. Tali proprietà ammontano a 3.437,45 mq di SIp (calcolati tenendo conto dei mezzi muri quando confinanti con altre proprietà) oltre a superfici collocate negli interrati (e non computate). Tranne una piccola quota del ramo secondario della galleria Umberto I (attualmente non utilizzata) si tratta di consistenze commerciabili che rappresentano circa il 30% delle SIp totali commerciabili presenti entro il confine del Pp.

1.10 RELAZIONE FINANZIARIA

Come già detto, l'area è dotata delle urbanizzazioni primarie a rete, come risulta dalla apposita cartografia.

Sarà invece necessaria la sistemazione della via Egidi sia in relazione al suo restringimento previsto dal Pp sia nella prospettiva che, a differenza di ora, venga utilizzata nei due sensi di marcia, come previsto dal contermine Pp per l'isolato di Santo Stefano e dagli studi sull'area archeologica delle Porte Platine.

Oneri di urbanizzazione

A titolo illustrativo si riportano le stime relative agli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione degli interventi previsti dal Pp, calcolati per destinazione d'uso e le SIp di nuova costruzione, di cui al precedente prospetto e valutati sulla base dei parametri in vigore per l'anno 2007, relative alla concessione singola.

Poiché gli oneri per le attività di ufficio (attività direzionali) e per le attività residenziali sono differenti, seguono due ipotesi di suddivisione funzionale tra le due attività che negli elaborati di Pp sono state tenute indistinte e che dovranno essere evidentemente definite in sede di progetto edilizio:

- Ipotesi A: destinazione commerciale ed artigianale di servizio ai primi due piani f. t.; destinazione residenziale ai rimanenti piani f. t.;
- Ipotesi B: destinazione commerciale ed artigianale di servizio ai primi due piani f. t.; destinazione residenziale all'ultimo piano f. t. ed al sottotetto; attività direzionali ai piani intermedi.

Ipotesi A

	OOUU primaria	OOUU secondaria
Commercio, artigianato di servizio	€ 109,03 x mq 1.149,92 = € 125.375,77	€ 25,65 x mq 1.149,92 = € 29.495,45
Residenza	€ 18,57 x mc 3.463,92 ⁽¹⁾ = € 64.325,00	€ 20,72 x mc 3.463,92 ⁽¹⁾ = € 71.772,42
TOTALE	€ 189.700,77	€ 101.267,87

⁽¹⁾ valore ottenuto moltiplicando per un'altezza virtuale di ml 3,00 la SIp di Pp.

Ipotesi B

	OOUU primaria	OOUU secondaria
Commercio, artigianato di servizio	€ 109,03 x mq 1.149,92 = € 125.375,77	€ 25,65 x mq 1.149,92 = € 29.495,45
Attività direzionali	€ 136,29 x mq 738,79 = € 100.689,69	€ 25,65 x mq 738,79 = € 18.949,96
Residenza	€ 18,57 x mc 1.247,55 ⁽¹⁾ = € 23.167,00	€ 20,72 x mc 1.247,55 ⁽¹⁾ = € 25.849,23
TOTALE	€ 249.232,46	€ 74.294,64

⁽¹⁾ valore ottenuto moltiplicando per un'altezza virtuale di ml 3,00 la SIp di Pp.

1.11 COMPARTI E TEMPI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'attuazione degli interventi previsti dovrà avvenire entro il limite di validità del Pp, che viene fissato in 10 anni.

I comparti individuati da questo Piano Particolareggiato sono quattro (vedi Norme urbanistico-edilizie di attuazione e tav. 5 degli Elaborati grafici):

- comparto 1, corrispondente al condominio di via Basilica 1, per il quale è prevista la sostanziale conservazione dell'organismo esistente. L'intervento complessivo indicato è quello di manutenzione straordinaria;
- comparto 2, corrispondente al condominio di via Basilica 3, per il quale è prevista la risistemazione e la valorizzazione del Palazzo dei Cavalieri. L'intervento indicato è quello di restauro e risanamento conservativo;
- comparto 3, corrispondente alle parti non interessate da demolizioni dei condomini Galleria Umberto I e piazza Cesare Augusto 7, per il quale è prevista la valorizzazione della Galleria Umberto I e la rifunzionalizzazione degli edifici dell'ex-ospedale Mauriziano. Gli interventi indicati sono quelli di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia;
- comparto 4, corrispondente al condominio di via Basilica 5, parti dei condomini Galleria Umberto I e piazza Cesare Augusto 7 interessate da demolizioni ed alle aree sulle quali sono previste nuove edificazioni. Gli interventi indicati sono restauro e risanamento conservativo, demolizione e completamento.

I rapporti patrimoniali tra i diversi soggetti pubblici e privati interessati dall'attuazione del Pp saranno definiti attraverso apposita convenzione che dovrà comunque assicurare ai proprietari delle SIp demolite la ricostituzione della proprietà ed ai proprietari delle aree libere un'adeguata remunerazione in base all'incidenza media dell'area rispetto al valore complessivo dell'edificato.

In ogni comparto deve essere prevista l'attuazione unitaria. Nel comparto 3 potrà essere prevista l'attuazione per lotti funzionali purché esista un progetto unitario approvato e la complessiva attuazione sia garantita da apposita fidejussione.

All'interno di ciascun comparto possono essere operati solo interventi di manutenzione ordinaria su singole proprietà immobiliari, là dove permesso ed alle condizioni dettate dalle Norme di attuazione.