



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO STORICO
SETTORE PROGETTI E STRATEGIE URBANE
VIA MEUCCI, 4



VARIANTE PARZIALE N. 241 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)



Isolato Santa Genovieffa

Via Corte d'Appello 11

(Circoscrizione amministrativa n. 1: Centro - Crocetta)

DIRIGENTE DEL SETTORE PROGETTI E STRATEGIE URBANE
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Daniela Grognaudi

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Roberto Arzema

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Giacomo Lenardi

COLLABORATORI TECNICI

Ing. Camilla Casati
Geom. Gigliola Como

Torino, Novembre 2010



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente provvedimento riguarda l'immobile sede della Reale Mutua Assicurazioni, situato nell'antico Isolato di Santa Genovieffa, in un'area compresa nella Circoscrizione Amministrativa n. 1 (Centro - Crocetta) e più precisamente in via Corte d'Appello 11, tra via sant'Agostino e via delle Orfane.

L'attuale sede della Società Reale Mutua di Assicurazioni inserita nell'antico Isolato di Santa Genovieffa, nel cuore della "Città quadrata", venne edificata su progetto dell'Arch. Armando Melis de Villa e dell'Ing. Giovanni Bernocco tra il 1930 ed il 1936.

Le peculiarità tecniche e formali di questo edificio sono tali da considerarlo a pieno titolo esempio significativo dell'architettura torinese degli anni Trenta. Stilisticamente vicino ai canoni formali dell'Art Déco ed in linea con il rinnovamento imposto dalla nuova produzione architettonica nazionale e locale alla tipologia del palazzo per uffici, i progettisti adottarono in esso alcune soluzioni tecniche d'avanguardia quali la struttura portante in armatura metallica saldata (primo edificio civile in Italia) e l'organizzazione dei volumi e degli spazi secondo i canoni angloamericani dell'*Office Building* dell'epoca.

Alla fine degli anni Venti per la Reale Mutua, Società di Assicurazioni, la costruzione di una nuova sede centrale era divenuta improcrastinabile, essendosi oramai rivelata palesemente inadeguata e sottodimensionata la collocazione della compagnia di Assicurazioni entro i locali del Palazzo San Giorgio di Biandrate, sede storica della Società, situato in prossimità proprio dell'isolato sul quale sorge oggi l'immobile oggetto del provvedimento.

Dalle note dell'arch. Melis si evince che già da tempo l'Amministrazione della Reale Mutua aveva acquistato, uno dopo l'altro, i diversi stabili costituenti la quasi totalità dell'Isola di Santa Genovieffa, con l'intento di trovare idonea sistemazione alle diverse attività della Società.

L'ipotesi di ingrandire o riadattare i vecchi locali si rivelò ben presto inadeguata e venne dunque affidato ai progettisti l'incarico di realizzare un più moderno e razionale edificio.

Gli studi per la sistemazione dell'isolato vennero iniziati nell'estate del 1929 e la soluzione individuata, in accordo con la committenza e la stessa Amministrazione comunale torinese, prevedeva di sistemare la fronte e l'ingresso principale dell'edificio su via Corte d'Appello in posizione arretrata rispetto ai fili stradali, creando uno slargo sulla stessa, con il conseguente allargamento del sedime stradale da 11 metri a 17 metri, ottenendo in tal modo la possibilità di sviluppare in altezza il nuovo fabbricato "*raggiungendo con la convenienza economica un aspetto estetico più adeguato all'importanza della Società*".

Il nuovo edificio fu articolato in otto piani fuori terra e due interrati per 30 m. complessivi di altezza.

La proprietà dell'intero immobile (per una S.T. pari a circa mq. 3.537) è della Società Reale Immobili S.p.A. con sede in via Corte d'Appello 11.

L'immobile oggetto della variante è destinato dal Piano Regolatore Generale vigente ad area per il Terziario "TE", (v. art. 3 punto 5) ed è compreso nella Zona Urbana Centrale Storica, normata dall'art. 10 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) e, graficamente, dalla Tavola di Piano n. 3 – "Zona urbana centrale storica. Tipi di intervento".

L'art. 8 punto 13 delle N.U.E.A. definisce l'Area TE e specifica che all'interno della Zona urbana centrale storica è ammesso l'uso residenziale, i parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.

Tale immobile è, inoltre, compreso nell'"Area Centrale Storica" così come risulta dall'Allegato tecnico n. 15 del P.R.G. – "Aree di interesse archeologico e paleontologico".

In particolare, il fabbricato è classificato tra gli "Edifici per servizi ed uffici nel periodo tra le due guerre mondiali", comprendenti *gli edifici che hanno integrato e completato la costruzione ottocentesca della città, nel periodo tra le due guerre, progettati per finalità diverse come edifici per servizi ed uffici* (art. 10, comma 9, gruppo 5 delle N.U.E.A.).

Il P.R.G. individua sull'edificio specifiche qualità di valore architettonico e urbano: "fronti caratterizzanti ambienti urbani", "spazi di cortile e giardino privato improntati a un disegno architettonico coerente" e, relativamente al sistema distributivo, "androni collegati con cortili e con giardini privati".

Gli interventi ammessi su tale edificio, da attuarsi secondo le definizioni dell'Allegato A delle N.U.E.A., sono indicati nella "Tabella dei tipi di intervento" (art. 10 delle N.U.E.A.). In particolare per l'immobile in oggetto sono consentiti interventi fino al risanamento conservativo per le diverse parti del fabbricato ad eccezione dell'interno dei corpi di fabbrica, per il quale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

L'immobile oggetto del presente provvedimento è riconosciuto dal testo "Beni culturali ambientali nel Comune di Torino" (1984) a cura del Politecnico di Torino, Dipartimento di Casa-Città, quale palazzo per uffici di significato documentario come interessante testimonianza del

rinnovo operato dal terziario nel Centro Storico negli anni Trenta, tra i primi esempi di stile Novecento.

Per quanto attiene l'aspetto idrogeologico, la variante n. 100 al P.R.G., approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. N. 21-9903 del 27/10/2008 (B.U.R. n. 45 del 6/11/2008), è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del P.R.G. vigente.

In base a tale variante l'area in oggetto, come si evince dall'Allegato tecnico n. 3 del P.R.G. "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", è classificata, sotto il profilo idrogeologico, nella "CLASSE I" – Sottoclasse I (P) – che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento.

Si rimanda, in ogni caso per gli aspetti di carattere generale, ai disposti e alle ulteriori prescrizioni del nuovo allegato B delle N.U.E.A., parte integrante della Variante n. 100.

In data 19/06/1997 con DCR n. 388-9126 è stato approvato il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) ; successivamente in data 16/12/2008 è stato adottato il nuovo P.T.R. con DGR n. 16-10273, in corso di approvazione, che fornisce gli indirizzi generali ad ogni livello per garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale di tutti i centri storici della Regione. Entrambi i Piani non dettano prescrizioni di carattere specifico per l'immobile oggetto del provvedimento.

In data 04/08/2009 è stato adottato con DGR n. 53-11975 il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.); tale Piano, pur non dettando prescrizioni di carattere specifico per l'area in oggetto, fornisce le direttive per i piani locali relativamente agli interventi nei "Centri e nuclei storici" (art. 24 delle Norme di Attuazione). In particolare tutela gli spazi urbani con attenzione alle modalità di completamento in coerenza con i caratteri di impianto, soprattutto per quanto riguarda tipologie edilizie, orientamenti e dimensioni degli edifici, caratteri costruttivi.

In data 14/04/2009 è stato predisposto dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 16644 lo Schema di Piano. Obiettivi e strategie generali del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC2); successivamente in data 29/12/2009 la Giunta provinciale ha predisposto con deliberazione n. 644-49411/2009 il Progetto Preliminare del PTC2 approvato dal Consiglio provinciale in data 20 luglio 2010 . Le Norme, che non formulano prescrizioni di carattere specifico per l'ambito interessato dal provvedimento, individuano prescrizioni generali relative ai Centri storici (art. 15) e al Fabbisogno residenziale (art. 16). La presente variante, così come

illustrata in seguito, risulta in linea con le strategie di attuazione degli obiettivi del Piano che mirano al “*riuso degli stock edilizi inutilizzati /sottoutilizzati*” e a “*promuovere la qualità urbanistica ed edilizia.*”

L’immobile è stato oggetto, nel corso degli anni, di molte trasformazioni e nell’ambito di queste, la proprietà segnala la modifica del piano ottavo sottotetto, sulla manica principale lato Via Corte d’Appello, per ricavare nuovi spazi ufficio; tale trasformazione, di cui non esiste traccia documentale e progettuale sia nell’Archivio Storico comunale che in quello della Società, fu realizzata intorno all’anno 1935.

Il nuovo volume, con disegno avulso dal resto dell’edificio, leggermente arretrato e senza nessun allineamento di facciata, costituisce evidente superfetazione in quanto elemento incongruo rispetto all’originario progetto .

Nel marzo 2008 è stato presentato il progetto per la modifica dell’ottavo piano, con recupero del volume sottotetto a sala conferenze.

Tale progetto, autorizzato con permesso di costruire n° 45 /2009, in corso di attuazione, si inserisce nell’ambito di un più ampio programma di recupero degli spazi interni finalizzato all’adeguamento generale degli uffici della Società Reale Mutua alle nuove esigenze commerciali nonché agli standard normativi in ordine alla sicurezza, al risparmio energetico e alla qualità degli spazi di lavoro.

L’Allegato A al punto relativo alla “*Definizione dei tipi di intervento*” delle N.U.E.A. del vigente P.R.G., al punto 4) *Interventi ammessi su edifici o parti per i quali è previsto nella tabella dei tipi di intervento (art. 10 e art. 26) il risanamento conservativo*, ammette verso l’esterno degli edifici su spazi pubblici, l’eliminazione o riplasmazione di sovralti o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o di un disegno coerente con i caratteri architettonici dell’edificio, specificando altresì che non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma dei tetti, ad eccezione della creazione di nuovi abbaini o della eliminazione o riplasmazione di sovralti e superfetazioni incongrue precedentemente richiamate.

La superficie lorda di pavimento (SLP) recuperabile, in base al progetto concessionato con il permesso di costruire n° 45 /2009, sopra richiamato, mantenendo lo stesso perimetro della superfetazione, risulta di mq. 300 e comprendeva l’aggiunta su ambo i lato di “*quinte sceniche*”,

posizionate sui fili delle facciate sottostanti, che riprendono i pieni e i vuoti dei prospetti dell'edificio, al fine di integrare la nuova struttura in modo compiuto e coerente.

La richiesta da parte della Società Reale Mutua di Assicurazioni, presentata con istanza di variante alla Città è quella di poter ampliare di circa mq. 50 la SLP, erigendo il lato verso il cortile, in corrispondenza del filo della facciata sottostante (con lieve arretramento di circa 60 cm. per le future manutenzioni in sicurezza) in sostituzione della c.d. "quinta scenica" prevista nel progetto attualmente concessionato.

Sulla via Corte d'Appello è previsto il mantenimento del perimetro della superfetazione preesistente, con la sola eliminazione della "quinta scenica" (tutte le modifiche edilizie, subordinatamente all'approvazione della variante urbanistica, saranno oggetto di nuova variante al progetto edilizio da sottoporre all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e C.I.E.)

Tale piccolo ampliamento, come si evince dal progetto, permetterebbe dal punto di vista funzionale un più agevole utilizzo interno e una percorrenza delle vie di fuga più lineare in caso di emergenza che dovrà in ogni caso essere valutato sotto il profilo estetico e architettonico dalla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio e dalla Commissione Locale per il Paesaggio.

L'obiettivo del progetto presentato è quello di dotare gli uffici di uno spazio da adibire a sala conferenze che conservi allo stesso tempo la massima flessibilità d'uso in rapporto ad eventuali mutate esigenze che si potranno verificare in futuro.

La variante è pertanto finalizzata a consentire il lieve ampliamento di SLP e conseguente volumetria sopra descritto, consentendo gli interventi aggiuntivi rispetto a quelli oggi previsti dal Piano Regolatore che sono limitati al Risanamento Conservativo ai sensi dell'Allegato A delle N.U.E.A..

Tale ipotesi progettuale è coerente con l'obiettivo strategico più generale di rafforzamento e radicamento della Reale Mutua nel territorio torinese quale eccellenza subalpina, contestualmente alla volontà di mantenere la sede della Società al centro della Città in adiacenza alla sua sede storica di Palazzo San Giorgio di Biandrate, oggetto di un importante restauro in atto, coordinato con le Soprintendenze ai Beni Architettonici ed Artistici.

Pertanto, al fine di rendere possibile l'attuazione di tali previsioni progettuali, si ritiene appropriato attribuire all'area la disciplina relativa alle Aree da trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica, di cui all'art. 10 delle N.U.E.A., per le quali si prevedono, nella generalità, interventi di riqualificazione dell'ambiente storico attraverso la demolizione di edifici, la costruzione di nuovi edifici, la riplasmazione e il riuso degli edifici esistenti.

Tali aree sono soggette a specifiche prescrizioni, descritte dalle schede normative del fascicolo II delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione.

Come espressamente richiamato dall'art. 10 delle N.U.E.A., gli interventi nelle Aree da Trasformare sono definiti di completamento ai sensi dell'art. 13, terzo comma, lettera f) della L.U.R. e, poiché ricomprese all'interno della Zona Urbana Centrale Storica, sono di categoria A secondo il D.M. n. 1444 del 02/04/1968 e di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e seguenti della Legge 457/78.

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale n. 12-8931 del 9 giugno 2008 (pubblicata sul BUR n. 24 del 12/06/2008), inerente il D.lgs. 152/2006 e s.m.i. «“Norme in materia ambientale”. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi», si evidenzia che, ai sensi di tali indirizzi, sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale *“le varianti obbligatorie di adeguamento a norme e piani sovraordinati, in caso di esclusivo recepimento di indicazioni normative, ivi comprese le varianti di esclusivo adeguamento al PAI”*, le varianti parziali *“non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi”*.

La presente variante prevede modesti interventi di incremento della Superficie Lorda di Pavimento e della volumetria, non incide sulla struttura generale dei vincoli e delle tutele e interessa un immobile ricadente all'interno del centro abitato ai sensi dell'articolo 81 della Legge Urbanistica Regionale e situato in un contesto già edificato, classificato di categoria A) ai sensi del DM. 1444/68.

In relazione a quanto sopra, anche in coerenza con le previsioni degli artt. 1 e 2 della Legge 241/1990 e s.m.i., che fa divieto alla pubblica amministrazione di aggravare il procedimento se non per straordinarie e motivate esigenze, si ritiene pertanto che la variante non richieda l'attivazione del processo valutativo discendente dalla deliberazione della Giunta regionale del 9 giugno 2008, n. 12-8931.

Per quanto sopra espresso l'Amministrazione, ritenendo che vi siano i presupposti perché il presente provvedimento rivesta carattere di pubblica utilità, è addivenuta nella decisione di avviare la modifica dello strumento urbanistico generale e pertanto si rende necessario ricorrere alla variante urbanistica ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale.

Al fine di dare attuazione agli orientamenti sopra espressi, la variante prevede di apportare le seguenti modifiche e integrazioni:

A) L'inserimento nel fascicolo II delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. della Scheda n. 41, sotto riportata, relativa all'Area da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica denominata: "Sede Reale Mutua Via Corte d'Appello 11".

"41. Isolato Santa Genovieffa (Via Corte d'Appello 11)

L'immobile è ubicato nell'antico isolato di Santa Genovieffa, in via Corte d'Appello 11, tra via sant'Agostino e via delle Orfane; venne edificato su progetto dell'Arch.Armando Melis de Villa e dell'Ing. Giovanni Bernocco tra il 1930 ed il 1936. Stilisticamente vicino ai canoni formali dell'art Déco e in linea con il rinnovamento imposto dalla nuova produzione architettonica nazionale e locale alla tipologia del palazzo per uffici, i progettisti adottarono in esso alcune soluzioni tecniche d'avanguardia quali la struttura portante in armatura metallica saldata (primo edificio civile in Italia) e l'organizzazione dei volumi e degli spazi secondo i coevi canoni angloamericani dell'Office Building.

La destinazione è terziaria - Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria (v. art.3 punto 5). Sono consentite le attività espositive e congressuali (v. art. punto 6) e turistico-ricettive (v. art. 3 punto 2A). Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono inoltre consentite: attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3).

Per l'immobile sono previste opere di complessiva riqualificazione e rifunzionalizzazione tramite interventi fino al Risanamento Conservativo da attuarsi secondo le definizioni dell'Allegato A delle presenti N.U.E.A; sono ammessi interventi di ampliamento con incremento della superficie lorda di pavimento (S.L.P.) per un massimo di mq 55, esclusivamente finalizzati al completamento della sala conferenze ubicata al piano ottavo.

Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della

Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio.

Le nuove volumetrie sono subordinate al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari all'ottanta per cento della S.L.P. in incremento, di cui almeno il cinquanta per cento da destinare a parcheggi. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi secondo le regole generali del Piano Regolatore di cui all'articolo 6 delle presenti N.U.E.A..

Per gli interventi nella presente area sopra descritti non è richiesto il rispetto degli articoli del Regolamento edilizio, qualora in contrasto.

Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo."

- B) Il conseguente inserimento dell'Area da Trasformare n. 41 nell'elenco del fascicolo II delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. – schede normative;
- C) L'inserimento all'art. 10, comma 37 del fascicolo I delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. dell'Area da Trasformare n. 41 tra quelle da attuarsi con permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 49, quinto comma della L.U.R.;
- D) La modificazione della Tavola n. 1 - Azzonamento alla scala 1:5.000 da edifici del tessuto consolidato destinati a "TE" ad "Area da Trasformare" nella Zona Urbana Centrale Storica;
- E) La modificazione della Tavola n. 3 - Zona Urbana Centrale Storica. Tipi di intervento alla scala 1:1.000 da "Edifici del periodo tra le due guerre" ad "Area da Trasformare n. 41".

Il presente provvedimento:

- ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i piani sovracomunali vigenti e costituisce variante parziale al PRG vigente ai sensi dell'art. 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale;
- non comporta modifica della dotazione di servizi pubblici. Si specifica che per effetto di tutte le Varianti parziali del P.R.G. vigente adottate e approvate successivamente alla data di approvazione del P.R.G., compreso il provvedimento in oggetto, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

La variante si compone dei seguenti elaborati:

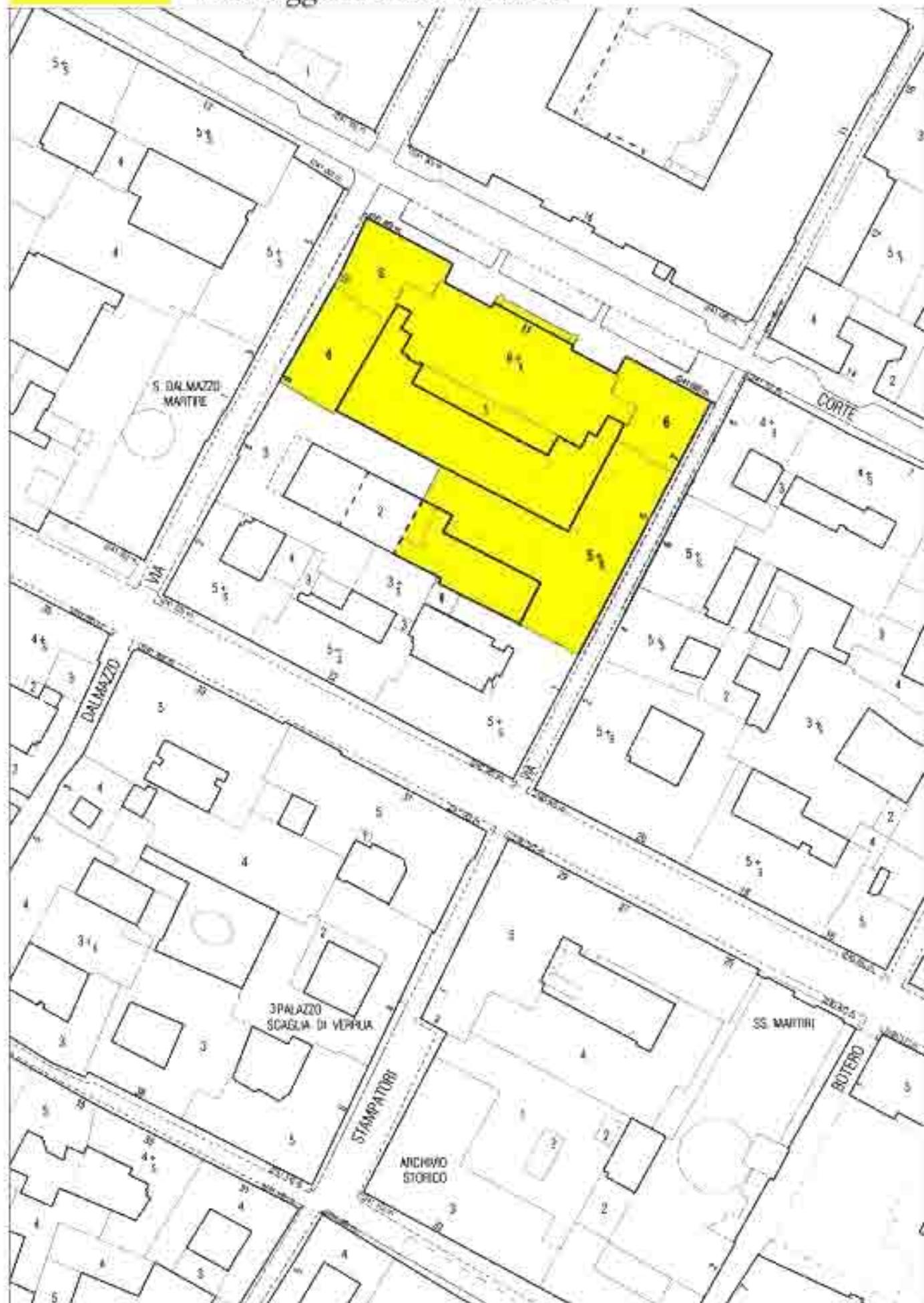
- a) relazione illustrativa;
- b) estratto della situazione fabbricativa in scala 1:1.000;
- c) documentazione fotografica;
- d) estratto della Tavola n. 1 del P.R.G. “Azzonamento. Legenda”, Foglio 0 (parte);
- e) estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. “Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”, Foglio 9A (parte), Stato attuale, in scala 1:5.000;
- f) estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. “Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”, Foglio 9A (parte), Variante, in scala 1:5.000, con la sovrapposizione di supporto trasparente che evidenzia l'area oggetto della variante;
- g) estratto planimetrico della Tavola n. 3 del P.R.G. “Zona urbana centrale storica. Tipi di intervento”, Fogli 3 e 10 (parte), Stato Attuale, in scala 1: 1.000 e relativa legenda;
- h) estratto planimetrico della Tavola n. 3 del P.R.G. “Zona urbana centrale storica. Tipi di intervento”, Fogli 3 e 10 (parte), Variante, in scala 1:1.000 e relativa legenda;
- i) estratto planimetrico della Tavola n. 6 del P.R.G. “Zona Urbana Centrale Storica. Riconoscimento dei caratteri architettonici degli edifici”, Stato Attuale, in scala 1: 2.000 e relativa legenda;
- j) estratto planimetrico dell’Allegato Tecnico n. 15 del P.R.G. “Aree di interesse archeologico e paleontologico”, Stato Attuale, in scala 1 :20.000;
- k) estratto del fascicolo I delle N.U.E.A. del P.R.G.: art. 10, comma 37, STATO ATTUALE;
- l) estratto del fascicolo I delle N.U.E.A. del P.R.G.: art. 10, comma 37, Variante;
- m) estratto del fascicolo II - schede normative delle N.U.E.A. del P.R.G.: elenco delle aree da trasformare, Stato Attuale;
- n) estratto del fascicolo II - schede normative delle N.U.E.A. del P.R.G.: scheda normativa dell’Area da Trasformare nella Zona urbana centrale storica n. 41 “*Isolato Santa Genovieffa (Via Corte d’Appello 11)*”, Variante;
- o) estratti degli schemi progettuali e del rendering fotografico;

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Foglio 9A della Tavola n. 1 del P.R.G. e dei Fogli 3 e 10 della Tavola n. 3 del P.R.G., alla modifica dell'art. 10, comma 37 del fascicolo I delle N.U.E.A. del P.R.G. e dell'elenco delle aree da trasformare del fascicolo II delle N.U.E.A. del P.R.G. e all'inserimento della scheda normativa n. 41 nel fascicolo II delle N.U.E.A. del P.R.G., in conformità alla variante sopra descritta.

Estratto della situazione fabbricativa
in scala 1:1.000
con evidenziazione dell'area
oggetto degli interventi.

SITUAZIONE FABBRICATIVA

Area oggetto della Variante



Estratto scala 1:1000

Documentazione fotografica



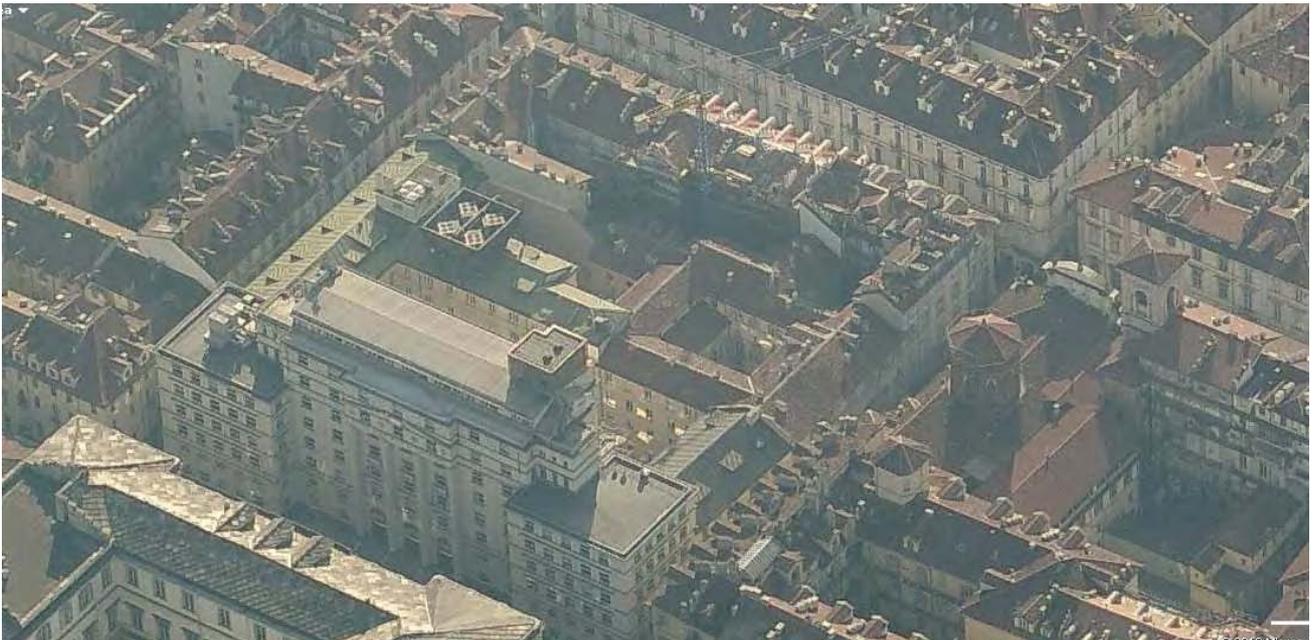
Vista zenitale dell'isolato tra via Corte d'Appello 11, via sant'Agostino, via Garibaldi e via delle Orfane.



Vista aerea dell'isolato lato via delle Orfane.



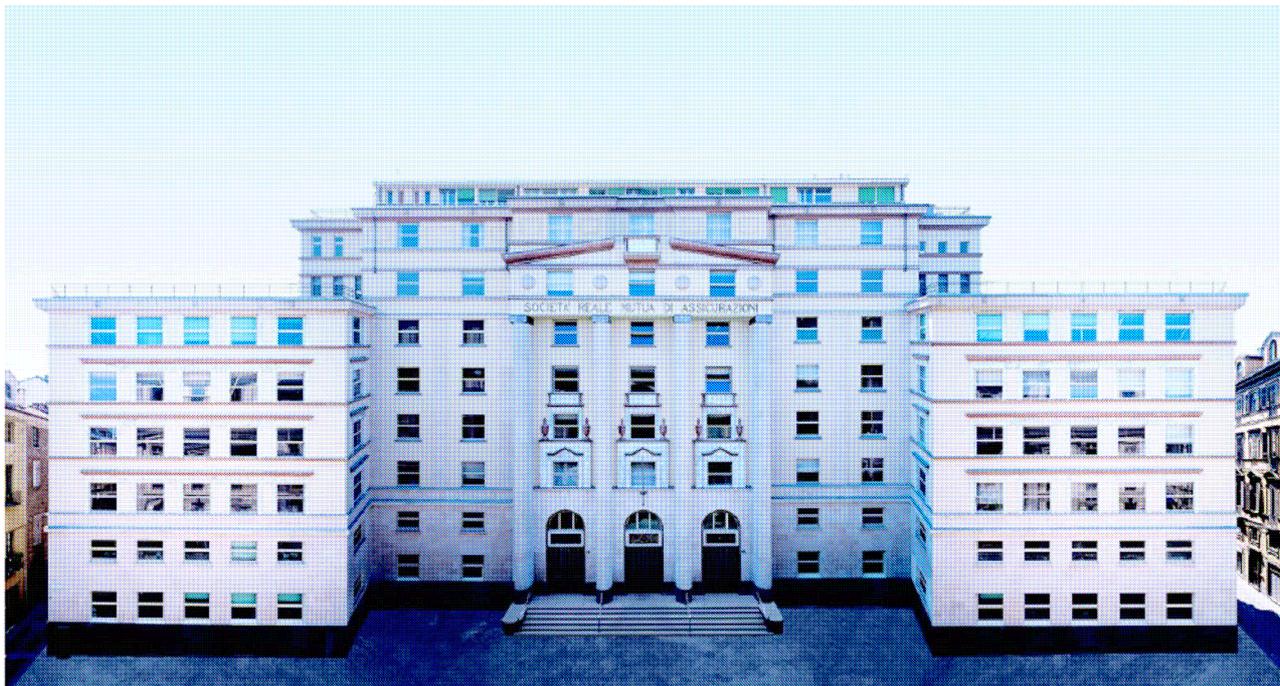
Vista aerea dell'isolato lato via Garibaldi



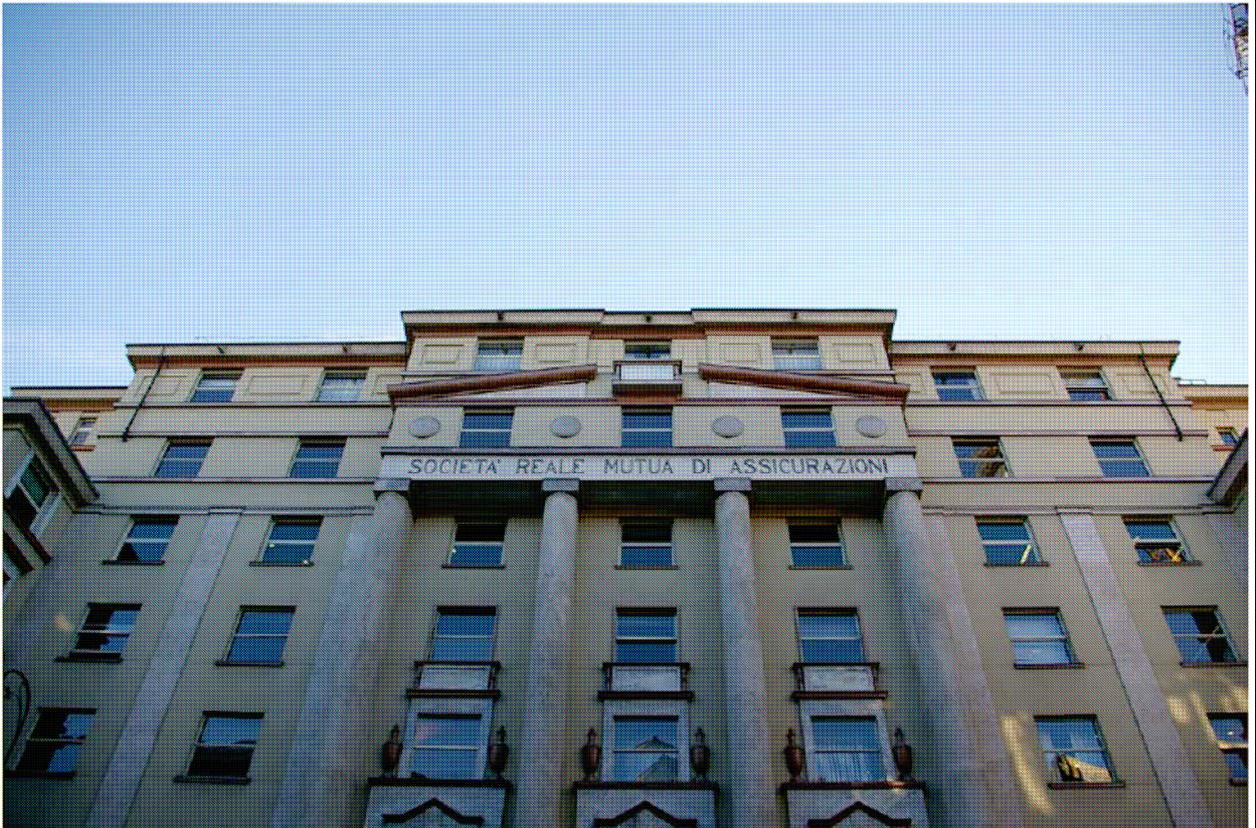
Vista aerea dell'isolato lato via Corte d'Appello 11



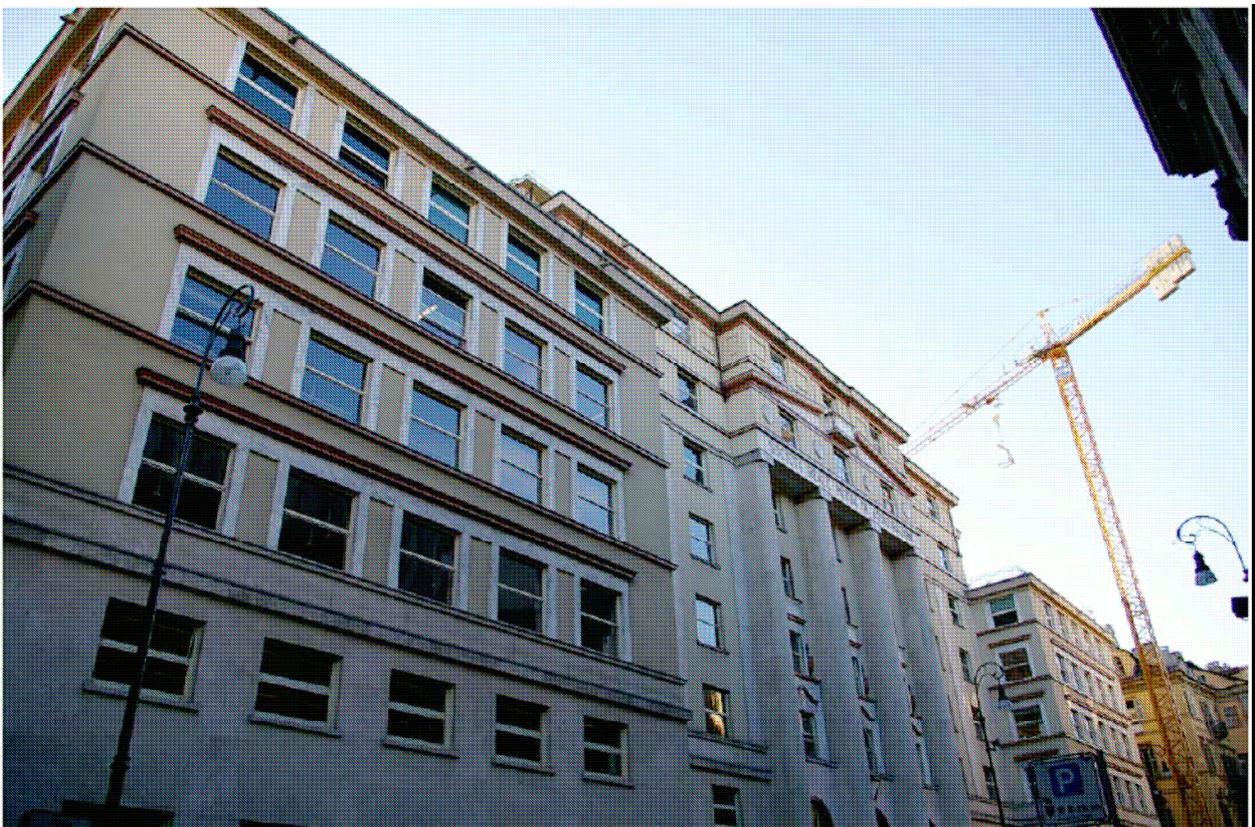
Vista aerea dell'isolato lato via sant'Agostino



Vista "raddrizzata" della facciata su via Corte d'Appello



Vista della facciata dalla pubblica via



Vista della facciata dalla pubblica via



Vista della facciata dalle vie laterali



Vista della facciata dalle vie laterali



Vista della copertura precedente l'intervento



Vista della copertura precedente l'intervento



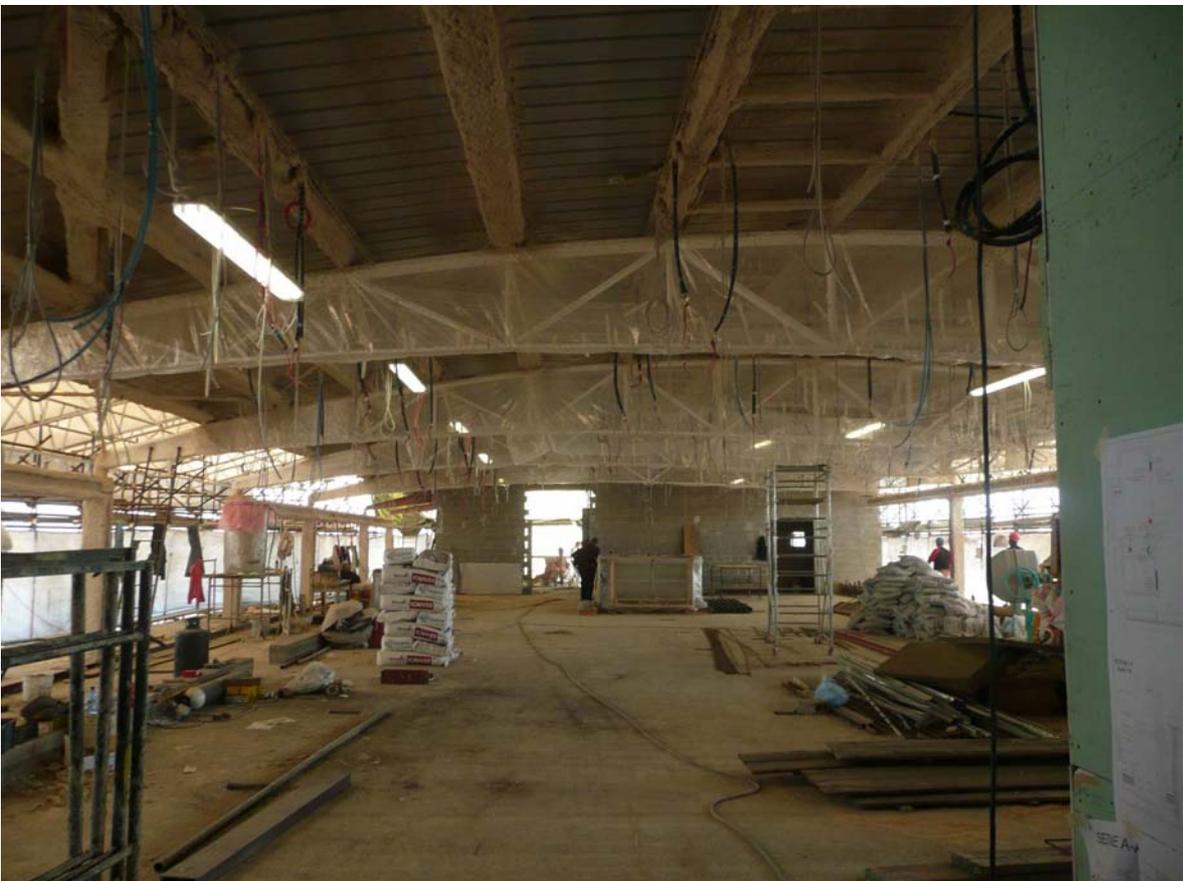
Vista della copertura precedente l'intervento



Vista della copertura precedente l'intervento



Vista del cantiere – lato cortile interno



Vista del cantiere – verso via Sant'Agostino



Vista del cantiere – verso via Corte d’Appello angolo via delle Orfane



Vista del cantiere – lato cortile interno via delle Orfane



Vista del cantiere – lato cortile interno via Sant' Agostino



vista Sud Ovest



vista Sud



vista di via Corte d'appello verso la collina



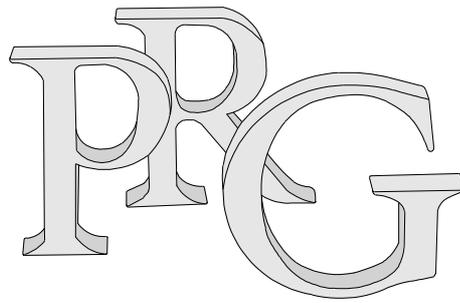
vista del palazzo della Questura – Palazzo di Giustizia



vista verso la collina dal lato di via Sant'Agostino



Estratto della Tavola n. 1 del P.R.G.
“Azzonamento. Legenda”,
Foglio 0 (parte)



Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Azzonamento Legenda

Tavola n. 1

Foglio n. 0

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

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate
alla data del 31 Dicembre 2009

ESTRATTO

Zone normative

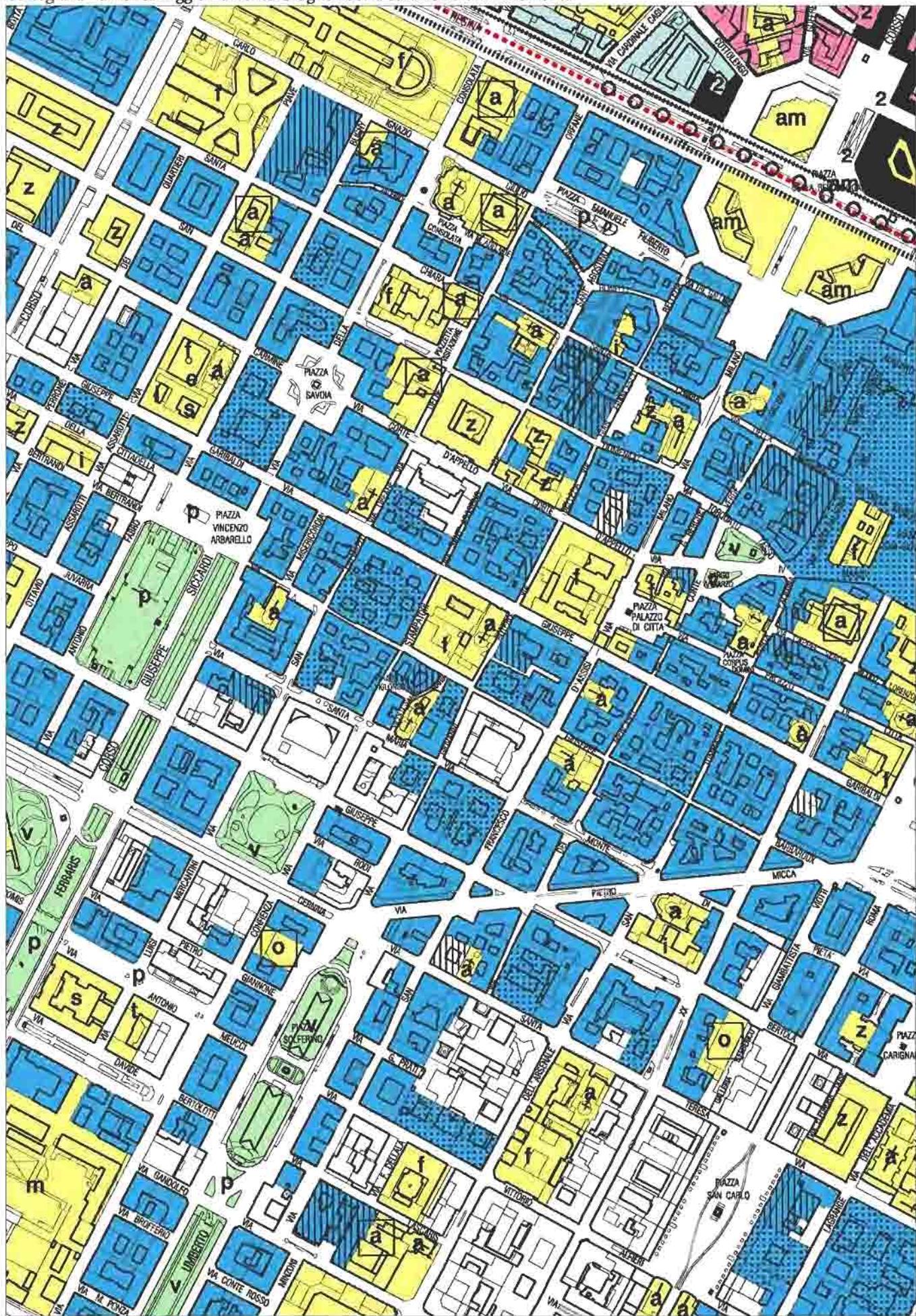
..... **Zona urbana centrale storica**

Aree normative

 Aree per il terziario TE

 Aree da trasformare comprese nella Zona urbana
centrale storica AT

Estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G.
“Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”,
Foglio 9A (parte)
STATO ATTUALE
in scala 1:5.000



Estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G.
“Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”,
Foglio 9A (parte)
VARIANTE
in scala 1:5.000

Estratto planimetrico
della Tavola n. 3, Fogli 3 e 10 (parte)
“Zona urbana centrale storica – Tipi di intervento”,
del Piano Regolatore Generale,
STATO ATTUALE,
alla scala 1:1.000
e relativa legenda

Città di Torino



Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Tavole di Piano

Zona urbana centrale storica
Tipi di intervento

Data

Tavola n. 3

Fogli n. 3 - 10

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

ESTRATTO



0 10m 50m

Scala 1:1000

Cartografia numerica - S. T. XII

Rilievo del 1973

Aggiornamento 1985

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

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

Legenda

Individuazione dei gruppi di edifici

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

Qualità relative alle parti di edifici

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

Modalità di attuazione

	Suddivisione delle cellule
	Edifici complessi

Aree soggette a particolare normativa

	Perimetro di studio
	Area delle Porte Palatine
	Arce da trasformare

ESTRATTO

Grafico di cui al P.R.G. approvato il 21/4/1995



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

STATO ATTUALE

Estratto planimetrico
della Tavola n. 3, Fogli 3 e 10 (parte)
“Zona urbana centrale storica – Tipi di intervento”,
del Piano Regolatore Generale,
VARIANTE
alla scala 1:1.000
e relativa legenda

Estratto planimetrico
della Tavola n. 6,
“Zona urbana centrale storica – Riconoscimento dei
caratteri architettonici degli edifici”,
del Piano Regolatore Generale,
STATO ATTUALE
alla scala 1:2.000
e relativa legenda

Città di Torino



**Nuovo Piano Regolatore Generale
Progetto definitivo**

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Tavole di Piano illustrative

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

Data

Tavola n. 6

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



0 20m 100m

Scala 1:2000

Cartografia numerica - S.T. XII

Rilievo del 1973

Aggiornamento 1985

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

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

Legenda

	Residenze reali
	Edifici per governo e servizi del 600 e 700
	Palazzi nobiliari del 600
	Palazzi nobiliari del 700 e dell'800
	Edifici residenziali del 600
	Edifici residenziali del 700
	Edifici residenziali in tessuto medioevale con successive riplasmazioni e adattamenti
	Chiese
	Edifici per abitazioni collettive del 600, 700 e 800
	Edifici residenziali dell'800, periodo pre-unitario
	Edifici residenziali dell'800, periodo post-unitario fino alla I guerra mondiale
	Edifici per servizi e per uffici dell'800, fino alla I guerra mondiale
	Edifici per abitazioni ed 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

Estratto planimetrico
dell'Allegato Tecnico n. 15,
"Aree di interesse archeologico e paleontologico",
del Piano Regolatore Generale,
STATO ATTUALE
alla scala 1:20.000
e relativa legenda

Città di Torino

DRG

**Nuovo Piano Regolatore Generale
Progetto definitivo**

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

Il Sindaco

Il Segretario Generale

Allegati tecnici

Arece di Interesse archeologico e paleontologico

data

tavola n. 15

foglio unico

Legenda



Area centrale storica



Zone suscettibili di ritrovamenti
di interesse archeologico



Zone suscettibili di ritrovamenti
di interesse paleontologico





Carta del territorio C.1.7. (dicembre 1988)
a cura dell'U.T. del C.S.I.T.
(base carte tecniche regionali in scala 1:10.000,
maggio 1974, ed. in scala 1:25.000)
aggiornamento effettuato con l'impiego di carte tecniche
fornite dai Comuni (aggiornamenti a varie date)
e fornite dalla Provincia (aggiornamento 1985)
Controllato ai sensi della legge 277/1960 n. 68
Nulla osta alla diffusione n. 238 in data 19/7/1988



Estratto
del fascicolo I
delle N.U.E.A. del P.R.G.
art. 10, comma 37,
STATO ATTUALE

...omissis

Art. 10 – Zona urbana centrale storica

omissis...

...omissis

G. Modalità attuative

37 Per gli interventi nelle aree da trasformare descritti nelle schede allegate n. 4, 5, 12, 18, 25, 31⁸², 32⁸³, 34⁸⁴, 40⁸⁵, che richiedono comunque la creazione di nuove opere di urbanizzazione od il coordinamento di operatori pubblici e privati per la realizzazione delle stesse, le previsioni di piano si attuano mediante concessione convenzionata - ex art. 49 quinto comma della L.U.R. - che disciplini la cessione gratuita alla città delle aree destinate a servizi (ai sensi dell'art.21 della L.U.R.), limitatamente alla SLP eccedente quella ammessa da un indice convenzionale di 2 mq/mq, sul lotto di proprietà oggetto dell'intervento, o dove il piano individua e localizza le aree ed i servizi da realizzare.

In alternativa alla dismissione, è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi come previsto dall'art.6.

Fanno eccezione gli interventi previsti per gli immobili ubicati nell'Area da Trasformare n. 21 Palazzo Siccardi – via Barbaroux, vicolo Santa Maria da realizzarsi a seguito dell'approvazione di specifico Accordo di Programma - ai sensi dell'art. 34 del D. lgs. 267/2000⁸⁶

omissis...

⁸² Variante 118 – Delibera C.C. n. 39/05 del 13/02/2006

⁸³ Testo introdotto con l'adozione della Variante n. 141– Deliberazione di C.C. n. 108/07 del 29/10/2007

⁸⁴ Variante n. 154– Deliberazione di C.C. n. 44/08 del 16/04/2008

⁸⁵ Variante n. 239– In corso di Approvazione, adottata in Giunta il 09/11/2010

⁸⁶ Accordo di Programma A31 – Palazzo Siccardi – deliberazione di C.C. n. 110/05 del 21/07/2005

Estratto
del fascicolo I
delle N.U.E.A. del P.R.G.
art. 10, comma 37,
VARIANTE

Modificazioni introdotte dalla variante: **A,b,C,d**

...omissis

Art. 10 – Zona urbana centrale storica

omissis...

...omissis

G. Modalità attuative

37 Per gli interventi nelle aree da trasformare descritti nelle schede allegate n. 4, 5, 12, 18, 25, 31⁸², 32⁸³, 34⁸⁴, 40⁸⁵, **41**, che richiedono comunque la creazione di nuove opere di urbanizzazione od il coordinamento di operatori pubblici e privati per la realizzazione delle stesse, le previsioni di piano si attuano mediante concessione convenzionata - ex art. 49 quinto comma della L.U.R. - che disciplini la cessione gratuita alla città delle aree destinate a servizi (ai sensi dell'art.21 della L.U.R.), limitatamente alla SLP eccedente quella ammessa da un indice convenzionale di 2 mq/mq, sul lotto di proprietà oggetto dell'intervento, o dove il piano individua e localizza le aree ed i servizi da realizzare.

In alternativa alla dismissione, è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi come previsto dall'art.6.

Fanno eccezione gli interventi previsti per gli immobili ubicati nell'Area da Trasformare n. 21 Palazzo Siccardi – via Barbaroux, vicolo Santa Maria da realizzarsi a seguito dell'approvazione di specifico Accordo di Programma - ai sensi dell'art. 34 del D. lgs. 267/2000⁸⁶

omissis...

⁸² Variante 118 – Delibera C.C. n. 39/05 del 13/02/2006

⁸³ Testo introdotto con l'adozione della Variante n. 141– Deliberazione di C.C. n. 108/07 del 29/10/2007

⁸⁴ Variante n. 154– Deliberazione di C.C. n. 44/08 del 16/04/2008

⁸⁵ Variante n. 239– In corso di Approvazione, adottata in Giunta il 09/11/2010

⁸⁶ Accordo di Programma A31 – Palazzo Siccardi – deliberazione di C.C. n. 110/05 del 21/07/2005

Estratto
del fascicolo II
schede normative
delle N.U.E.A. del P.R.G.

STATO ATTUALE

...omissis

Elenco delle aree da trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica

1. Isolato S. Eligio (via Giulio - via Bligny - via S. Chiara - via Piave)
2. Isolato S. Croce (via Egidi - via della Basilica)
3. Isolato S. Rosa (via Conte Verde)
4. Isolato S. Stefano (via Conte Verde - via della Basilica – via Porte Palatine)
5. Isolato S. Liborio (via S. Chiara – via Bellezia – via S. Domenico – via S. Agostino)
6. Isolato S. Silvestro (largo IV Marzo)
7. Isolato S. Cecilia (via Porte Palatine – via Cappel Verde)
8. Isolato S. Biagio (via Porte Palatine – via Cappel Verde)
9. Isolato SS. Trinità (via XX Settembre)
10. Isolato S. Eufrasia (via Bellezia)
12. Corso Valdocco tra via S. Domenico e via del Carmine
13. Corso Palestro
14. via Juarra ang. Via Perrone
15. via Vittorio Amedeo II
16. corso Bolzano
17. corso Bolzano
18. corso Bolzano
19. via Avogadro – via Revel – via Donati – via De Sonnaz
20. via S. Maria ang. via S. Dalmazzo
21. Isolato S. Maria (via Stampatori – vicolo S. Maria)
22. Isolato S. Secondo (via Botero)
23. Piazza Castello (perimetro di studio)
24. via Montebello
25. Area della Mole Antonelliana (perimetro di studio)
26. via Verdi ang. Via S. Ottavio “piazze Aldo Moro”
27. via Fratelli Calandra
28. via Fratelli Calandra
29. Complesso della Cavallerizza (perimetro di studio)
30. Piazza Vittorio – sponde del Po (perimetro di studio)
31. Ex- Albergo di virtù (Isolato compreso tra la piazza Carlo Emanuele II e le vie Santa Croce, San Massimo e Maria Vittoria)
32. Via dell’Arcivescovado n°18
33. Corso Cairoli n°30
34. Palazzo Villa – Piazza San Carlo 161
35. Casa del senato
37. Via Riberi
38. Liceo Classico Massimo D’Azeglio
39. Grattacielo di piazza Castello (adottata)
40. Ex – Borsa Valori (adottata)

Area delle Porte Palatine (perimetro di studio)

omissis...

Estratto del fascicolo II
schede normative
delle N.U.E.A. del P.R.G.
scheda normativa dell'Area da Trasformare
nella Zona urbana centrale storica n. 41
"Isolato Santa Genovieffa (Via Corte d'Appello 11)"

VARIANTE

Modificazioni introdotte dalla variante: **A,b,C,d**

...omissis

Elenco delle aree da trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica

1. Isolato S. Eligio (via Giulio - via Bligny - via S. Chiara - via Piave)
2. Isolato S. Croce (via Egidi - via della Basilica)
3. Isolato S. Rosa (via Conte Verde)
4. Isolato S. Stefano (via Conte Verde - via della Basilica – via Porte Palatine)
5. Isolato S. Liborio (via S. Chiara – via Bellezia – via S. Domenico – via S. Agostino)
6. Isolato S. Silvestro (largo IV Marzo)
7. Isolato S. Cecilia (via Porte Palatine – via Cappel Verde)
8. Isolato S. Biagio (via Porte Palatine – via Cappel Verde)
9. Isolato SS. Trinità (via XX Settembre)
10. Isolato S. Eufrasia (via Bellezia)
12. Corso Valdocco tra via S. Domenico e via del Carmine
13. Corso Palestro
14. via Juarra ang. Via Perrone
15. via Vittorio Amedeo II
16. corso Bolzano
17. corso Bolzano
18. corso Bolzano
19. via Avogadro – via Revel – via Donati – via De Sonnaz
20. via S. Maria ang. via S. Dalmazzo
21. Isolato S. Maria (via Stampatori – vicolo S. Maria)
22. Isolato S. Secondo (via Botero)
23. Piazza Castello (perimetro di studio)
24. via Montebello
25. Area della Mole Antonelliana (perimetro di studio)
26. via Verdi ang. Via S. Ottavio “piazzale Aldo Moro”
27. via Fratelli Calandra
28. via Fratelli Calandra
29. Complesso della Cavallerizza (perimetro di studio)
30. Piazza Vittorio – sponde del Po (perimetro di studio)
31. Ex- Albergo di virtù (Isolato compreso tra la piazza Carlo Emanuele II e le vie Santa Croce, San Massimo e Maria Vittoria)
32. Via dell’Arcivescovado n°18
33. Corso Cairoli n°30
34. Palazzo Villa – Piazza San Carlo 161
35. Casa del senato
37. Via Riberi
38. Liceo Classico Massimo D’Azeglio
39. Grattacielo di piazza Castello (adottata)
40. Ex – Borsa Valori (adottata)
- 41. Isolato Santa Genovieffa (Via Corte d’Appello 11)**

Area delle Porte Palatine (perimetro di studio)

omissis...

...omissis

“41. Isolato Santa Genovieffa (Via Corte d’Appello 11)

L’immobile è ubicato nell’antico isolato di Santa Genovieffa, in via Corte d’Appello 11, tra via sant’Agostino e via delle Orfane; venne edificato su progetto dell’Arch.Armando Melis de Villa e dell’Ing. Giovanni Bernocco tra il 1930 ed il 1936. Stilisticamente vicino ai canoni formali dell’art Déco e in linea con il rinnovamento imposto dalla nuova produzione architettonica nazionale e locale alla tipologia del palazzo per uffici, i progettisti adottarono in esso alcune soluzioni tecniche d’avanguardia quali la struttura portante in armatura metallica saldata (primo edificio civile in Italia) e l’organizzazione dei volumi e degli spazi secondo i coevi canoni angloamericani dell’Office Building.

La destinazione è terziaria - Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria (v. art.3 punto 5). Sono consentite le attività espositive e congressuali (v. art. punto 6) e turistico-ricettive (v. art. 3 punto 2A). Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono inoltre consentite: attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all’art. 3 punti 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3).

Per l’immobile sono previste opere di complessiva riqualificazione e rifunzionalizzazione tramite interventi fino al Risanamento Conservativo da attuarsi secondo le definizioni dell’Allegato A delle presenti N.U.E.A; sono ammessi interventi di ampliamento con incremento della superficie lorda di pavimento (S.L.P.) per un massimo di mq 55, esclusivamente finalizzati al completamento della sala conferenze ubicata al piano ottavo.

Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio.

Le nuove volumetrie sono subordinate al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, ai sensi dall’art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari all’ottanta per cento della S.L.P. in incremento, di cui almeno il cinquanta per cento da destinare a parcheggi. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi secondo le regole generali del Piano Regolatore di cui all’articolo 6 delle presenti N.U.E.A..

Per gli interventi nella presente area sopra descritti non è richiesto il rispetto degli articoli del Regolamento edilizio, qualora in contrasto.

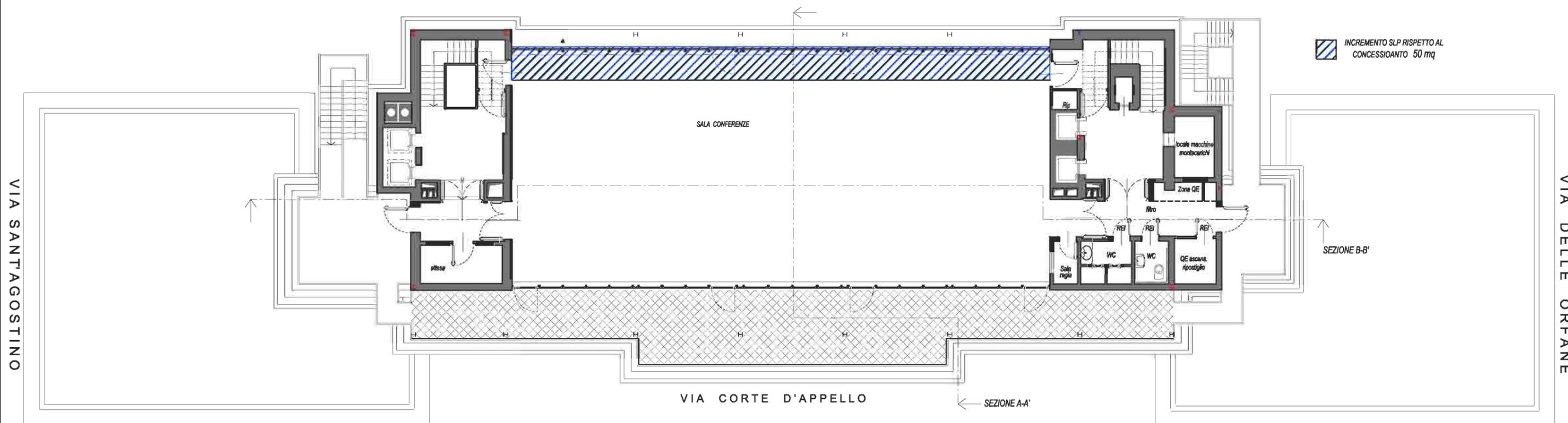
Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d’obbligo.”

omissis...

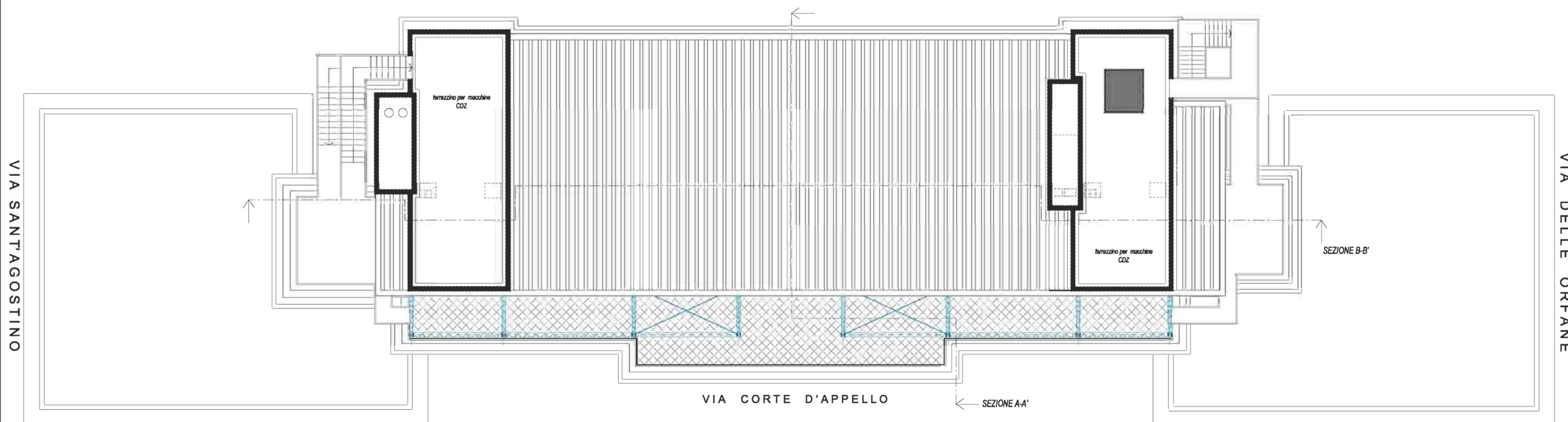
Estratti degli schemi progettuali

SEDE REALE MUTUA - VIA CORTE D'APPELLO N.11 - 8° PIANO - NUOVO PROGETTO

PIANTA PIANO OTTAVO

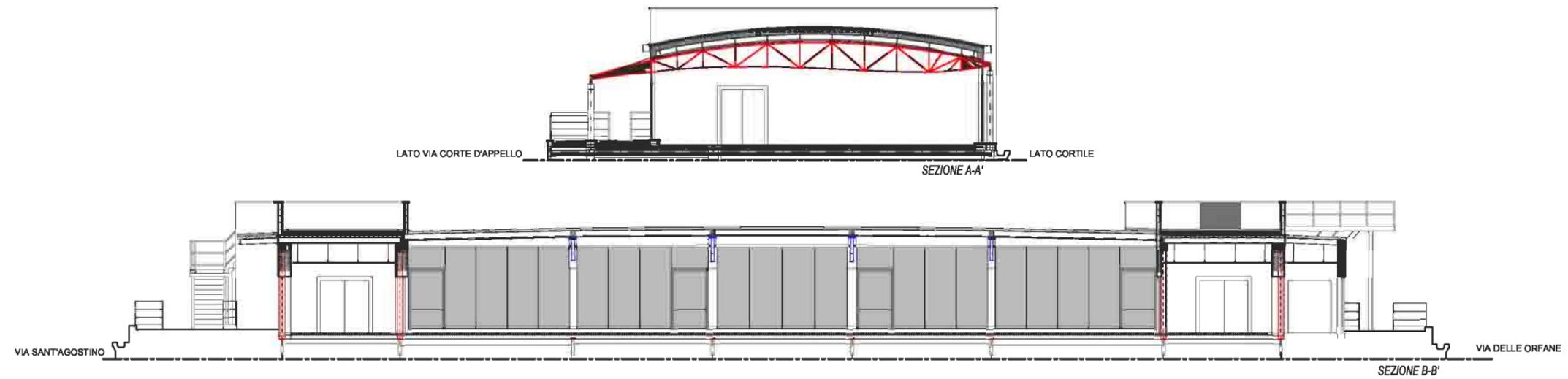


PIANTA TETTO

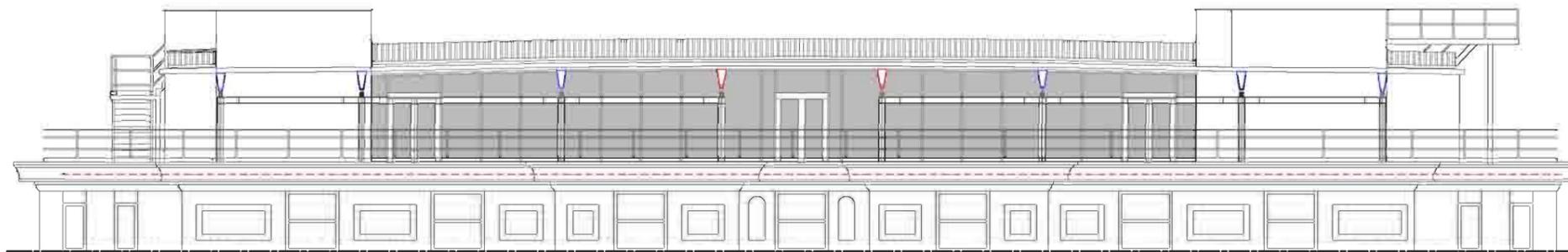


SEDE REALE MUTUA - VIA CORTE D'APPELLO N.11 - 8° PIANO - NUOVO PROGETTO

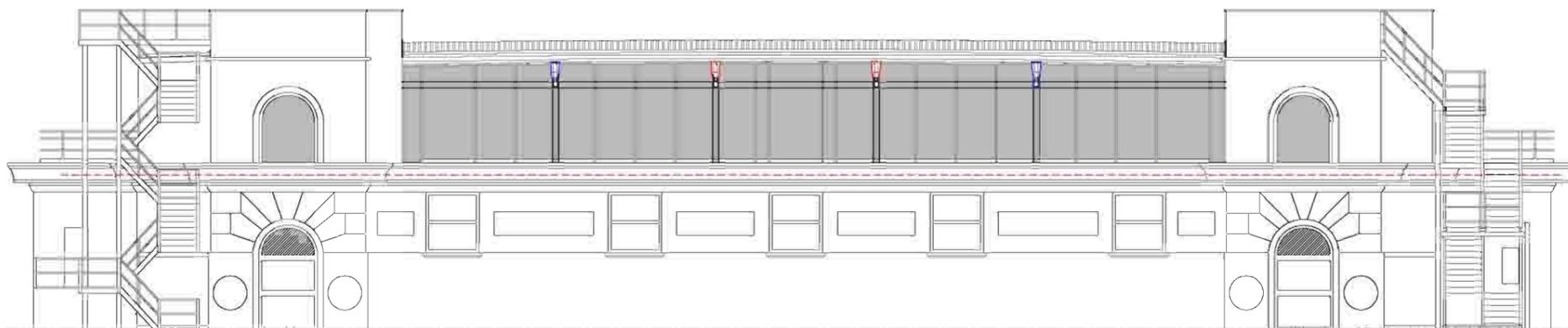
SEZIONE A-A' e SEZIONE B-B'



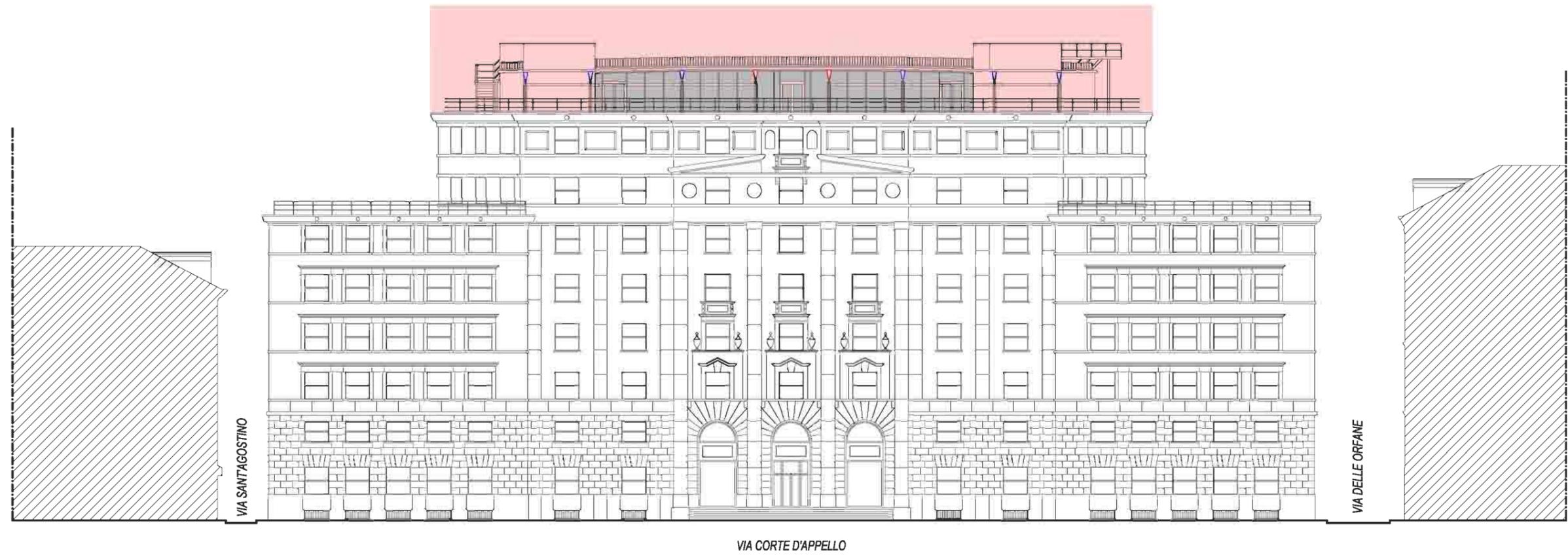
PROSPETTO SU VIA CORTE D'APPELLO



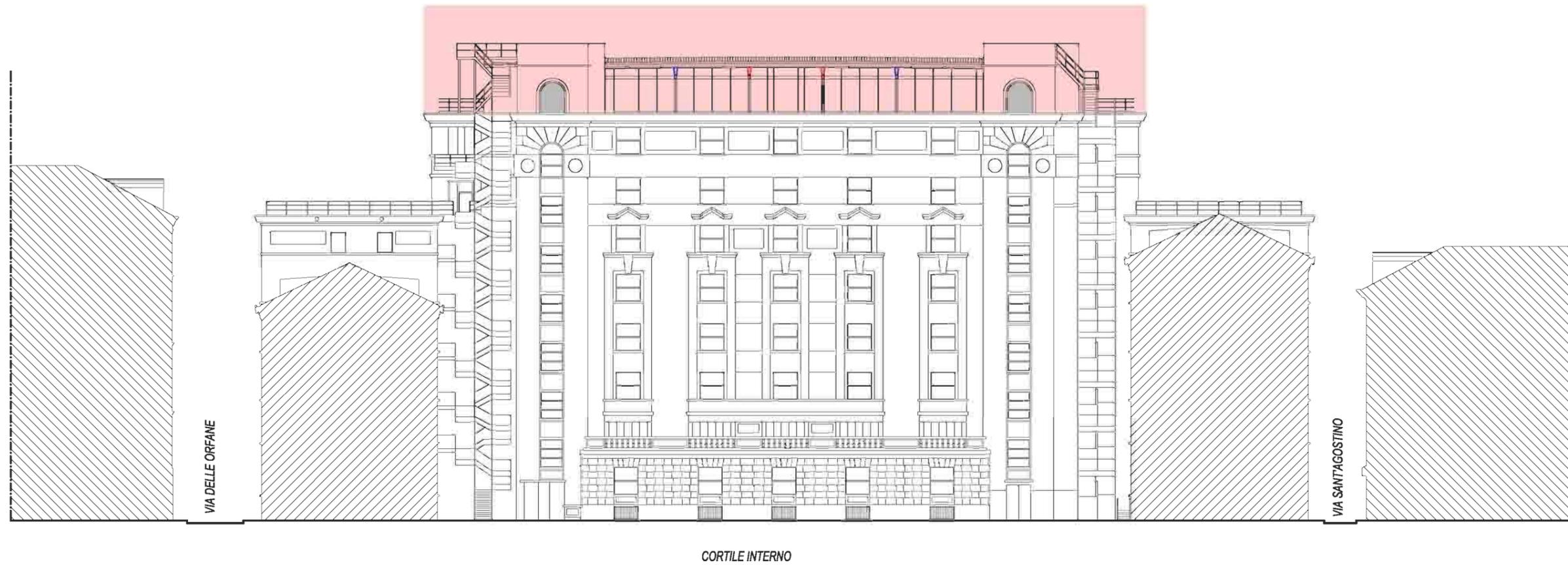
PROSPETTO SU CORTILE INTERNO



SEDE REALE MUTUA - VIA CORTE D'APPELLO N.11 - 8° PIANO - NUOVO PROGETTO



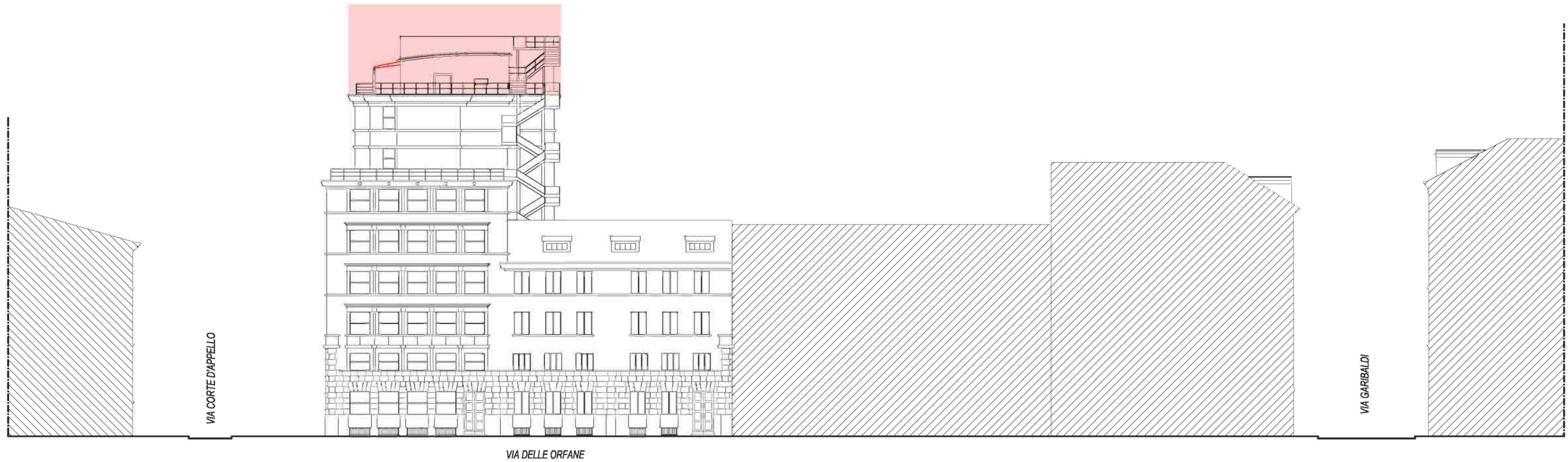
SEDE REALE MUTUA - VIA CORTE D'APPELLO N.11 - 8° PIANO - NUOVO PROGETTO



SEDE REALE MUTUA - VIA CORTE D'APPELLO N.11 - 8° PIANO - NUOVO PROGETTO



SEDE REALE MUTUA - VIA CORTE D'APPELLO N.11 - 8° PIANO - NUOVO PROGETTO

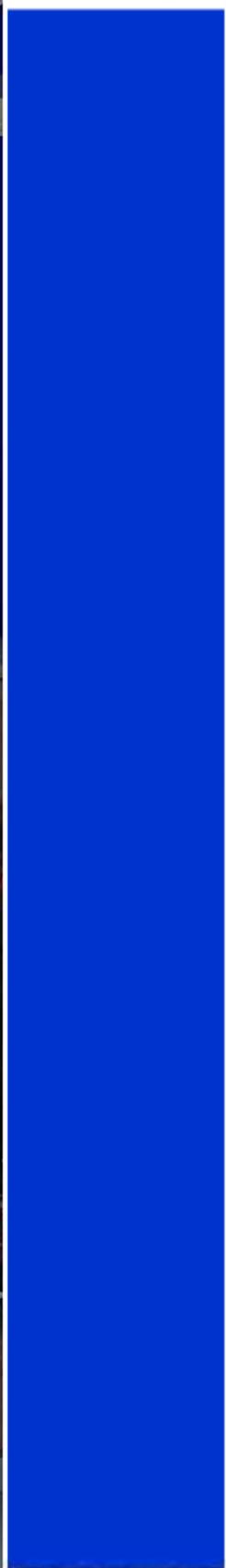


SEDE REALE MUTUA - VIA CORTE D'APPELLO N.11 - 8° PIANO - NUOVO PROGETTO









 **REALE
IMMOBILI**
REALE IMMOBILI S.P.A.
VIA CORTE D'APPELLO 11
10122 - TORINO

PROGETTO STUDIO ZANETTA - Torino