

Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata  
Settore Procedure Amm.ve Urbanistiche

n. ord. 140  
**2006 02134/009**

## CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 11 APRILE 2006

(proposta dalla G.C. 17 marzo 2006)

### **Testo coordinato ai sensi dell'art. 44 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale**

**OGGETTO: CIRCOSCRIZIONE 1 - PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE RELATIVO ALL'AREA DELL' "ISOLATO SANTA CROCE" - DELIMITATO DALLE VIE EGIDI, DELLA BASILICA, MILANO E DALLE PIAZZE DELLA REPUBBLICA E CESARE AUGUSTO. ADOZIONE.**

Proposta dell'Assessore Viano.

L'area oggetto del presente Piano Particolareggiato (PP) comprende gran parte dell'isolato Santa Croce, delimitato dalle vie Egidi, della Basilica e Milano e dalle piazze della Repubblica e Cesare Augusto con l'esclusione della Basilica Mauriziana e degli edifici prospettanti la via Milano e la piazza della Repubblica; il PP è esteso ad un insieme di edifici con relative pertinenze, raggruppati in cinque condomini, i cui elementi architettonici più rilevanti sono costituiti dal Palazzo dei Cavalieri di via della Basilica e dalla Galleria Umberto I.

L'isolato Santa Croce è compreso nella Zona Urbana Centrale Storica della Città classificata dal PRG vigente come area normativa R4, con destinazione residenziale ed attività di servizio a persone e imprese (ASPI) e, in parte, a servizi pubblici.

La disciplina prevista nella corrispondente scheda n. 2 " Isolato Santa Croce" delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione (NUEA) del PRG prefigura una trasformazione urbanistica complessiva estesa all'intero isolato.

In particolare, il PRG comprende nel perimetro interessato il cortile del Palazzo dei Cavalieri e dell'Ospedale del Mauriziano e parte del sedime della stessa via Egidi. Per la definizione degli interventi previsti, la scheda di PRG rimanda alla redazione di un piano esecutivo o ad un concorso di idee in coerenza con la sistemazione dell'area delle Porte Palatine.

Le previsioni di PRG individuano, inoltre, per l'isolato adiacente al lato est della via Egidi, la conservazione degli edifici cosiddetti del Tasso e di Monsù Pingon e la demolizione di quelli costruiti negli anni '50 e '60, in fregio alla via Egidi, nonché la

definizione di un nuovo assetto dell'area archeologica compresa tra le vie Porte Palatine e XX Settembre.

L'isolato Santa Croce ha subito radicali trasformazioni nel corso dei secoli. A partire dal Seicento, quando sono stati edificati l'Ospedale Mauriziano e la Basilica dei Santi Maurizio e Lazzaro e rettificata la via Milano (su progetto dell'architetto Juvarra). Nell'Ottocento, quando è stata realizzata la piazza della Repubblica, soppressa la via delle Beccherie e realizzata la Galleria Umberto I. I bombardamenti dell'ultimo conflitto mondiale hanno danneggiato in modo consistente le strutture degli edifici esistenti.

Negli anni '50 è stata, inoltre, realizzata la via Egidi, che ha permesso la costruzione, nei successivi anni '60, di edifici moderni come quello dove è ospitato l'Archivio Notarile.

Attualmente in questo ambito del centro storico si stanno realizzando numerosi interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, come quelli in corso nel vicino isolato di Santo Stefano, la sistemazione del mercato di Porta Palazzo e l'avvio della realizzazione del parco archeologico e, nello stesso isolato Santa Croce, la ristrutturazione degli edifici che si affacciano sulla via Milano e sulla piazza della Repubblica mentre la parte di isolato che non è stata ancora interessata dagli interventi di riqualificazione versa in gravi condizioni di degrado e abbandono.

Su questa parte nel corso degli ultimi anni, la Città ha elaborato diversi studi di progettazione urbanistica finalizzati ad avviare interventi di rinnovo e riqualificazione urbana.

Tali studi, fin dall'inizio degli anni novanta, hanno coinvolto oltre a diversi professionisti privati, anche il Dipartimento di Ingegneria dei Sistemi Edilizi e Territoriali della Facoltà di Ingegneria (con incarichi affidati dalla Città) ed un gruppo del Dipartimento Progettazione Architettonica della Facoltà di Architettura di Torino (per conto della Compagnia di San Paolo), i quali hanno formulato varie ipotesi finalizzate al recupero urbano per l'intero isolato, come meglio descritto nella relazione illustrativa allegata al presente provvedimento (all. 1).

Questa fase si è infine conclusa con l'elaborazione del presente piano particolareggiato, con l'obiettivo di consentire l'attuazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico esecutivo, previo assenso da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Torino.

Data la rilevante delicatezza dell'intervento sotto il profilo storico ed ambientale, è stato conferito uno specifico incarico professionale agli architetti Falco, Siracusa e Tranzatto, di provata ed indiscussa esperienza e capacità, che hanno svolto anche attività di ricerca progettuale di carattere urbano e sistemazione di spazi esterni, nell'ambito di convenzioni tra il Politecnico di Torino ed Amministrazioni locali.

Gli studi e le ricerche effettuate preliminarmente alla redazione del presente PP e, più in generale, gli studi svolti sull'area delle Porte Palatine, hanno portato a proporre qualche variazione rispetto alle indicazioni progettuali del PRG per l'isolato di Santa Croce.

In particolare, per quanto riguarda il perimetro, si è ritenuto opportuno estendere

l'ambito oggetto della proposta progettuale ad alcuni edifici esistenti, per poter meglio intervenire nel disegno complessivo della trasformazione urbanistica dell'isolato in questione.

Sono stati individuati quattro comparti di intervento, corrispondenti ai condomini presenti sull'area, ed è stata modificata la destinazione d'uso assegnata ai nuovi edifici in progetto (previsti nel comparto quattro) non più a servizi pubblici d'interesse generale (come indicati nella scheda di PRG), ma allo stesso mix funzionale di residenze ed attività di servizio alle persone ed alle imprese (ASPI), al fine di consentire una migliore integrazione del nuovo insediamento nel tessuto circostante e condizioni di immediata fattibilità economica dell'intervento.

Sotto il profilo progettuale la soluzione proposta dal PP prevede, in sintesi, da un lato la modesta costruzione di nuovi corpi per ridefinire e completare i fronti edilizi distrutti nell'ultimo evento bellico e dall'altro la parziale demolizione di alcuni interventi ottocenteschi che hanno occultato il fronte interno del seicentesco Palazzo dei Cavalieri. Inoltre è prevista la riorganizzazione e la riqualificazione del sistema di percorsi e gallerie pedonali interne che caratterizzano l'isolato Santa Croce; la riqualificazione del fronte sud del fabbricato, all'angolo tra la via Egidi e piazza della Repubblica e la sistemazione del cortile che prospetta sulla via Egidi, la cui sezione viene ridotta, allargando il limite di fabbricazione dell'isolato, per consentire i completamenti edilizi richiamati.

Il PP fissa le altezze massime dei nuovi edifici previsti (in rapporto agli edifici esistenti all'interno dell'area assoggettata a PP), prevede la demolizione di alcuni volumi (il basso fabbricato fatiscente affacciato sul cortile e di una parte del ramo secondario della Galleria, oltre ad altre demolizioni relative a parti incongrue e superfetazioni) necessarie per consentire la valorizzazione degli edifici più significativi.

Il PP, pertanto, prefigura il completamento dell'isolato, la rifunzionalizzazione del sistema della percorribilità pubblica e degli accessi all'isolato stesso, il recupero della funzionalità e dell'immagine storica del Palazzo dei Cavalieri, prevedendone la conservazione e la valorizzazione, fortemente compromessa dallo stato di degrado, il ridisegno e la razionalizzazione delle aree pedonali, delle aree a parcheggio e della sezione di via Egidi.

Prevede, inoltre, la possibilità di realizzare alcune autorimesse sotterranee nel cortile del Palazzo dei Cavalieri ed il mantenimento della via Egidi come asse veicolare di distribuzione a servizio delle nuove infrastrutture, turistico ricettive e di parcheggio pubblico, in fase di ultimazione nel vicino isolato di S. Stefano.

Per una più puntuale e completa descrizione degli interventi, si rimanda agli elaborati di PP allegati alla presente deliberazione.

I dati quantitativi del PP sono i seguenti:

- superficie territoriale di mq. 5.869,04 (compresa la viabilità);
- superficie fondiaria totale di mq. 4.968 (superficie catastale);
- demolizioni per una SLP di mq. 1.076,89;
- nuove costruzioni per una SLP di mq. 2.483,11;
- consistenze attuali per una SLP di mq. 13.362,45, di cui mq. 1.324,81 di percorsi

pubblici (la Galleria Umberto I) e mq. 12.037,64 di superfici commerciabili;  
- consistenze totali all'attuazione del PP, per una SLP di mq. 14.768,67, di cui mq. 1.163,78 di percorsi pubblici (la Galleria Umberto I) di superfici commerciabili.  
La quantità di superfici commerciabili di nuova costruzione, ad esclusione dei percorsi pubblici (la Galleria Umberto I), ammonta a mq. 2.304,56 di SLP, dei quali mq. 1.149,92 con destinazione a commercio e artigianato di servizio e mq. 1.154,64 prevalentemente a residenza e uffici.

Il fabbisogno di aree da destinare a servizi pubblici generato dalle nuove superfici di pavimento è pari a mq. 1.770. Tali aree non possono essere reperite all'interno dell'area disciplinata dal piano particolareggiato e se ne prevede, pertanto, la monetizzazione.

All'interno del piano particolareggiato sono presenti proprietà comunali per circa mq. 3.437,45 di SLP, con destinazione residenziale, commerciale ed a uffici, localizzate ai vari piani dei condomini di via della Basilica 3, Galleria e piazza Cesare Augusto 7. 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 aree libere un'adeguata remunerazione in base all'incidenza media dell'area rispetto al valore complessivo dell'edificato.

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

Per quanto concerne le previsioni di massima degli investimenti complessivi per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del PP, si rimanda integralmente all'allegata Relazione Finanziaria.

In data 11 marzo 2005, il Servizio Inquinamento Acustico del Settore Ambiente e Territorio ha espresso parere favorevole circa la coerenza delle previsioni del PP con il Piano di Zonizzazione Acustica.

La Circostrizione 1, cui il Piano Particolareggiato, corredato dei relativi elaborati, era stato inviato in data 20 marzo 2006, nella seduta del 3 aprile 2006, con deliberazione consiliare (mecc. 2006 02723/084), ha espresso parere favorevole (all. 6 - n.

).

La presente proposta di deliberazione adottata dal Consiglio comunale, unitamente agli elaborati del piano particolareggiato verrà pubblicata, ai sensi del comma 1, dell'art. 40, della L.U.R. 56/77 e s.m.i., presso l'Albo Pretorio del Comune di Torino per 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque potrà prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni nel pubblico interesse.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i piani sovracomunali vigenti e costituisce variante parziale al PRG vigente, ai sensi del comma 7, dell'art. 17 della L.U.R. e s.m.i..

Inoltre, la presente proposta di deliberazione adottata dal Consiglio comunale, unitamente agli elaborati del PP verrà trasmessa, ai sensi del comma 7 dell'art. 17, della L.U.R. 56/77 e s.m.i., alla Provincia di Torino che dovrà pronunciarsi, entro 45 giorni dalla ricezione, circa la compatibilità della variante con il Piano territoriale provinciale ed, ai sensi dell'art. 91 bis della L.U.R. 56/77 e s.m.i., alla Commissione

regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali, al fine dell'acquisizione del competente parere, che risulterà vincolante per questa Amministrazione.

Tutto ciò premesso,

## LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Visto il P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995;

In corso di consultazione da parte della Circoscrizione n. 1;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

## PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

1) di adottare, ai sensi degli artt. 38, 39 e 40 e dell'art. 17, comma 7, della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., il Piano Particolareggiato relativo all'"Isolato Santa Croce", delimitato dalle Vie Egidi, della Basilica, Milano e dalle Piazze della Repubblica e Cesare Augusto, in variante parziale al PRG vigente per ciò che attiene alle destinazioni d'uso consentite ed alle prescrizioni relative alla fisicità degli edifici in progetto, il tutto come descritto in narrativa e come meglio specificato nella relazione illustrativa e negli elaborati di PP che si allegano.

I termini per l'attuazione del Piano Particolareggiato dell'"Isolato Santa Croce" sono fissati in 10 anni dalla data della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Fanno parte integrante e sostanziale del presente Piano Particolareggiato i seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa - Relazione finanziaria (all. 1 - n.           );
- Documentazione fotografica (all. 2 - n.           );
- Elaborati Grafici (all. 3 - n.           );
- Elenco catastale delle proprietà comprese nel piano (all. 4 - n.           );
- Norme Urbanistico - Edilizie di Attuazione (all. 5 - n.           );

2) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.