



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

DIREZIONE URBANISTICA

SETTORE PIANIFICAZIONE

VIA MEUCCI N° 4

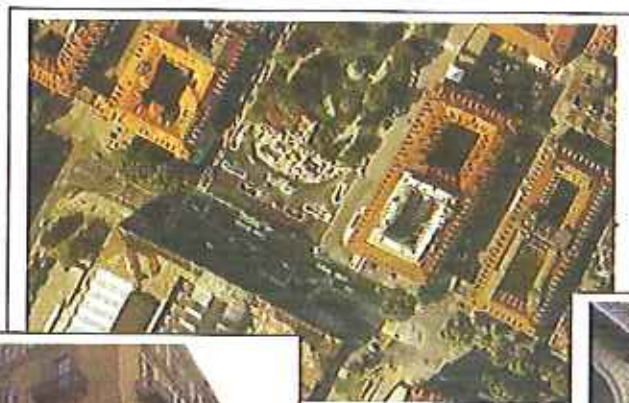


FOTO TRATTE DAL SITO [HTTP://MAPS.GOOGLE.IT/](http://maps.google.it/)

VARIANTE PARZIALE N. 260 AL P.R.G.

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

PIAZZA CARLO FELICE, 85

ANGOLO CORSO VITTORIO EMANUELE II°

Circoscrizione amministrativa n. 1 – (Centro – Crocetta)

DIRIGENTE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE

Arch. Giacomo Leonardi

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Savino Nesta

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Donato Gugliotta

COLLABORATORI TECNICI

Geom. Giorgio Assom
Arch. Franco Panaro

Torino, marzo 2011



Relazione illustrativa

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente provvedimento riguarda un immobile collocato nella zona centrale della Città, in piazza Carlo Felice n. 85 angolo corso Vittorio Emanuele II, nella Circoscrizione Amministrativa n. 1 (Centro - Crocetta) e in particolare è inerente la struttura alberghiera denominata Hotel NH Ligure che, oltre all'attività ricettiva, al piano terreno ed ammezzato ospitava locali per esercizi commerciali.

La proprietà dell'immobile è della Soc. Grande Jolly Spa, che fa capo alla catena NH Hoteles S.A., già presente nel territorio cittadino con altre strutture alberghiere di elevata categoria a 4 e 5 stelle (NH Santo Stefano, NH Ambasciatori, NH Art & Tech), la quale ha intenzione di accrescere l'offerta in Torino con un'altra struttura di livello analogo a quelle già insediate.

L'Hotel NH Ligure, tuttavia, necessiterebbe di interventi straordinari di manutenzione ed ammodernamento, per rispondere agli standard che caratterizzano le strutture NH e la spesa preventivata per dette opere risulterebbe molto elevata rispetto al fatturato annuo dell'esercizio alberghiero.

La proprietà ha ritenuto pertanto non remunerativo l'intervento di ristrutturazione dell'esistente Hotel NH Ligure ed ha intenzione di indirizzare i proventi a seguito dell'alienazione dell'albergo investendo invece in una nuova struttura di alto livello (5 stelle), individuata nell'immobile di Piazza Carlo Emanuele (Piazza Carlina), già oggetto di variante al P.R.G. (la n. 118) e per la quale la stessa società si è già impegnata con la Città per la ristrutturazione e la conversione in hotel di lusso.

La Società Emmegibi Srl, quale potenziale acquirente, a seguito di un contratto preliminare di compravendita e di mandato da parte dell'attuale proprietà, ha presentato istanza di variante, con la quale chiedeva la variazione urbanistica da area normativa "AR" (usi ricettivi) ad area normativa R4 (usi prevalentemente residenziali).

La proposta progettuale ipotizzata, a seguito della definitiva approvazione della variante, prevede interventi di riqualificazione del fabbricato con la realizzazione di unità immobiliari di vario taglio da destinare a residenza e ad uffici, in un contesto a vocazione residenziale, tramite gli interventi ammessi dal Piano Regolatore.

Al piano terreno si prevede di insediare nuovi esercizi commerciali, anche per rivitalizzare questo angolo della piazza, in virtù dei cambiamenti in corso (nuova linea metropolitana e

relativa uscita, restyling della stazione di Porta Nuova, ecc), riproponendone l'uso come residenza di lusso, così come storicamente era stato concepito in origine.

Dal punto di vista edilizio, si prevede la diversa distribuzione degli spazi interni, mantenendo inalterate le facciate esterne tra l'altro tutelate dal Piano Regolatore che ne limita il tipo di intervento al restauro conservativo, come altre parti dell'edificio, oltre ai vincoli imposti dalla competente Soprintendenza.

Il piano terreno e l'ammezzato saranno utilizzati per gli spazi commerciali, l'interrato per i magazzini ad essi collegati.

Dalla via Lagrange è previsto l'ingresso ad una autorimessa interrata a due piani, ed all'interno del cortile un nuovo giardino prenderà il posto del basso fabbricato esistente.

Per quanto concerne il piano occupazionale, la Società Grande Jolly Spa ha dichiarato espressamente, con lettera del 31/01/2011, che al momento del rilascio dell'immobile il personale attualmente impiegato (39 addetti), verrà ricompiegato nelle altre strutture alberghiere della catena NH in Torino.

In ogni caso l'attività alberghiera sarà ricollocata nella nuova struttura solo quando quest'ultima sarà terminata.

L'area, di superficie fondiaria pari a 2151 mq, è destinata dal P.R.G. vigente ad Area normativa "AR", di cui all'art. 8 punto 14 delle Norme Urbanistico edilizie di Attuazione (N.U.F.A.) "Arce o complessi di edifici a destinazioni ricettive, espositive e congressuali (v. art. 3 punti 2A e 6)".

Ai sensi dell'art. 8 delle N.U.F.A., nell'area "AR" sono compatibili le destinazioni d'uso commerciali in atto alla data di approvazione del PRG vigente e nei limiti della SLP esistente, ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo (di cui all'art. 3 punto 4A1a, 4A1b1, 4A2), nonché le attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3). I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.

L'area è collocata all'interno del perimetro del centro abitato individuato ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. e s.m.i.,

Gli interventi sono tra l'altro ricompresi in un contesto già edificato classificato di categoria A) ai sensi del DM. 1444/68.

L'immobile è compreso all'interno della "Zona Urbana Centrale Storica", normata dall'art. 10 delle N.U.F.A. e, graficamente, dalla Tavola di Piano n. 3 "Zona urbana centrale storica. Tipi di intervento" ed è classificato nel gruppo 2, "Edifici della costruzione ottocentesca della città".

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dall'art. 10 delle N.U.F.A., riferiti alle quattro parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici e con le modalità di intervento individuate nell'allegato A, che di seguito si specificano:

l'"Esterno dell'edificio su spazi pubblici" presenta "Fronti di architettura uniforme, fronti di notevole pregio" di tipo a), ove l'intervento edilizio massimo ammesso è il "restauro conservativo"; il "Sistema distributivo" di tipo b) prevede quale intervento edilizio massimo il "risanamento conservativo"; all'"Interno dei corpi di fabbrica" di tipo a) l'intervento edilizio massimo ammesso è il "risanamento conservativo".

Il cortile è attualmente occupato da un fabbricato a due piani utilizzati come hall dell'albergo e sale convegni ed è classificato nel gruppo 6) "Edifici recenti".

Il fabbricato ricade tra gli "Edifici di pregio storico-artistico oggetto di Notifica Ministeriale", come si evince dall'Allegato Tecnico del P.R.G. n. 14 "Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i. (già leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i.)" e tutelati con specifico Nota Ministeriale del 24 ottobre 1910, da cui si evince che l'immobile è "*monumento pregevole d'arte e di storia*".

È inoltre compreso nell'Area centrale storica, come risulta dall'Allegato tecnico n. 15 del P.R.G. - "Aree di interesse archeologico e paleontologico".

Sotto il profilo idrogeomorfologico la Variante n. 100 al P.R.G. "Variante al Piano Regolatore Generale in adeguamento alla Circolare P.G.R. 8 Maggio 1996 n°7 LAP ed al Piano per l'Assetto Idrogeologico" è stata approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. N. 21-9903 del 27 ottobre 2008 e pertanto a far data dalla sua pubblicazione - B.U.R. n. 45 del 6.11.2008 - la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del PRG vigente.

L'area nella quale ricade l'immobile, come si evince dalla Tavola di Piano n. 3 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" e dall'Allegato B delle N.U.F.A., ricade nella classe I(P) comprendente zone non soggette a

pericolo di inondazione né di allagamento, fatte salve in ogni caso le prescrizioni del PAI e del capitolo 1 dell'Allegato B delle N.U.E.A.. In tale sottoclasse gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88. Per le aree iscritte in tale classe si applicano le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, le procedure e le limitazioni previste dalle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G., relative alle singole zone e aree normative e dell'allegato B.

In data 16/12/2008 è stato adottato il nuovo Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) con D.G.R. n. 16-102738 (ai sensi della L.U.R. che prevede una revisione delle previsioni e prescrizioni del P.T.R. almeno ogni 10 anni e comunque in relazione al variare delle situazioni sociali ed economiche) e da ogni elaborato dello stesso si evince che tale immobile si colloca all'interno dell'area urbanizzata ed edificata.

In data 4/08/2009 è stato adottato il nuovo Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) con D.G.R. n. 13-8784, e dalla Tav. P4.0 -- "Componenti Paesaggistiche", emerge che l'immobile in oggetto è inserito all'interno delle aree urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1.

In data 20 luglio 2010, con deliberazione n. 26817, il Consiglio Provinciale ha adottato il Progetto Definitivo del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.2), trasmesso alla Regione Piemonte in data 12 agosto 2010 per l'approvazione, e da ogni tavola si evince che tale immobile si colloca in un'area urbanizzata.

Premesso quanto sopra, l'Amministrazione Comunale ha pertanto ritenuto di pubblico interesse la predisposizione del presente provvedimento e la destinazione urbanistica che si ritiene più idonea per l'immobile in oggetto è quella afferente l'area normativa "R4 - Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica", analogamente a quelle già presenti nella rimanente porzione di isolato e nel tessuto urbano della zona in cui il complesso è inserito.

Nell'area normativa residenziale "R4" (art. 8 punto 4 delle N.U.E.A) "Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica" la destinazione è residenziale.

"Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la

ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) e a tutti i piani gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per la zona urbana centrale storica (v. art.10) con le modalità di intervento specificate nell'allegato A.

È consentito l'uso a parcheggio al piano terreno degli edifici esistenti e nel sottosuolo.

Le suddivisioni in cellule riportate sulle tavole in scala 1:1000 prevalgono sulle indicazioni riportate sulle tavole di piano ad altra scala”.

Dall'esame istruttorio del presente provvedimento, si è rilevato un errore materiale, in quanto la tettoia dell'hotel, di 23 mq, posta in proiezione sulla strada, era stata erroneamente attribuita all'area normativa "AR", mentre è invece da attribuire ad "aree per la viabilità". Contestualmente alla variazione per la struttura ricettiva si procede pertanto a rendere coerente tale porzione .

La presente variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e s.m.i., prevede:

A) la modifica di destinazione urbanistica dell'immobile da Area Normativa "AR - Aree o complessi di edifici a destinazioni ricettive, espositive e congressuali", ad Area Normativa "R4 - Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica";

B) la conseguente attribuzione all'area oggetto della variante dei parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi afferenti all'area normativa "R4" e della tavola normativa n. 1 - Zone urbane storico ambientali;

C) la contestuale modifica di destinazione urbanistica, dovuta alla correzione di errore materiale, da Area Normativa "AR - Aree o complessi di edifici a destinazioni ricettive, espositive e congressuali", ad Area "VI - Viabilità esistente".

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, si deve procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale nel caso di varianti parziali formate e approvate ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L. R. n° 56/77 e s.m.i. se la portata dei possibili effetti ambientali, derivanti dalle nuove previsioni poste in essere dalle varianti stesse, sia tale da rendere necessaria una procedura valutativa.

Sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale 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"*.

Nell'edificio, ricadente tra gli immobili vincolati, è prevista una complessiva riqualificazione secondo le norme del vigente P.R.G., che ne disciplinano gli interventi in senso cautelativo poiché da attuarsi secondo le definizioni dell'allegato A delle N.U.E.A., più limitativi rispetto a quelli ammessi all'esterno della Zona Urbana Centrale Storica (Z.U.C.S.); la variante non incide sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali indicati dal P.R.G., 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.

Il competente Settore Ambiente e Territorio si esprimerà a riguardo della coerenza con il "Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Torino" approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. mecc. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010, ai sensi della legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447/1995 e della legge regionale 20 ottobre 2000 n. 52 di adeguamento al DPR n. 142/2004, i cui esiti verranno puntualmente resi prima dell'adozione del presente provvedimento.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali e costituisce variante parziale allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale.

Inoltre 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 4 comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Foglio 9A della Tavola n° 1 del Piano Regolatore Generale in conformità alla variante precedentemente descritta.

Gli elaborati del presente provvedimento sono i seguenti:

- a) relazione illustrativa;
- b) documentazione fotografica;
- c) estratto planimetrico della situazione fabbricativa in scala 1:1.000, con evidenziazione in giallo dell'area oggetto di variante;
- d) estratto della legenda Tavola n. 1, Foglio 0, del Piano Regolatore Generale;
- e) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Fogli 9A del Piano Regolatore Generale "Azzonamento", come modificato con le varianti approvate - **STATO ATTUALE** - in scala 1:5.000;
- f) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Fogli 9A del Piano Regolatore Generale "Azzonamento", come modificato con le varianti approvate - **VARIANTE** - in scala 1:5.000;
- g) estratto planimetrico della Tavola n. 3 del Piano Regolatore Generale, "Zona urbana centrale storica. Tipi di intervento" Foglio 18 (parte), con relativa legenda, in scala 1:1.000;

- h) 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;
- i) estratto planimetrico dell'Allegato Tecnico n. 14 – "Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i. (già leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i.);
- j) estratto planimetrico dell'Allegato Tecnico n. 15 "Arce di interesse archeologico e paleontologico";
- k) Nota Ministeriale del 24 ottobre 1910;
- l) Relazione storica allegata all'istanza di variante

Documentazione fotografica





Vista su piazza Carlo Felice



Vista del fabbricato dai giardini di piazza Carlo Felice



Vista dell'ingresso dell'hotel su piazza Carlo Felice



Vista su corso Vittorio Emanuele II



Vista del fabbricato dalla stazione di Porta Nuova



Vista della facciata su corso Vittorio Emanuele II



Vista della hall dell'hotel



Vista della hall dell'hotel



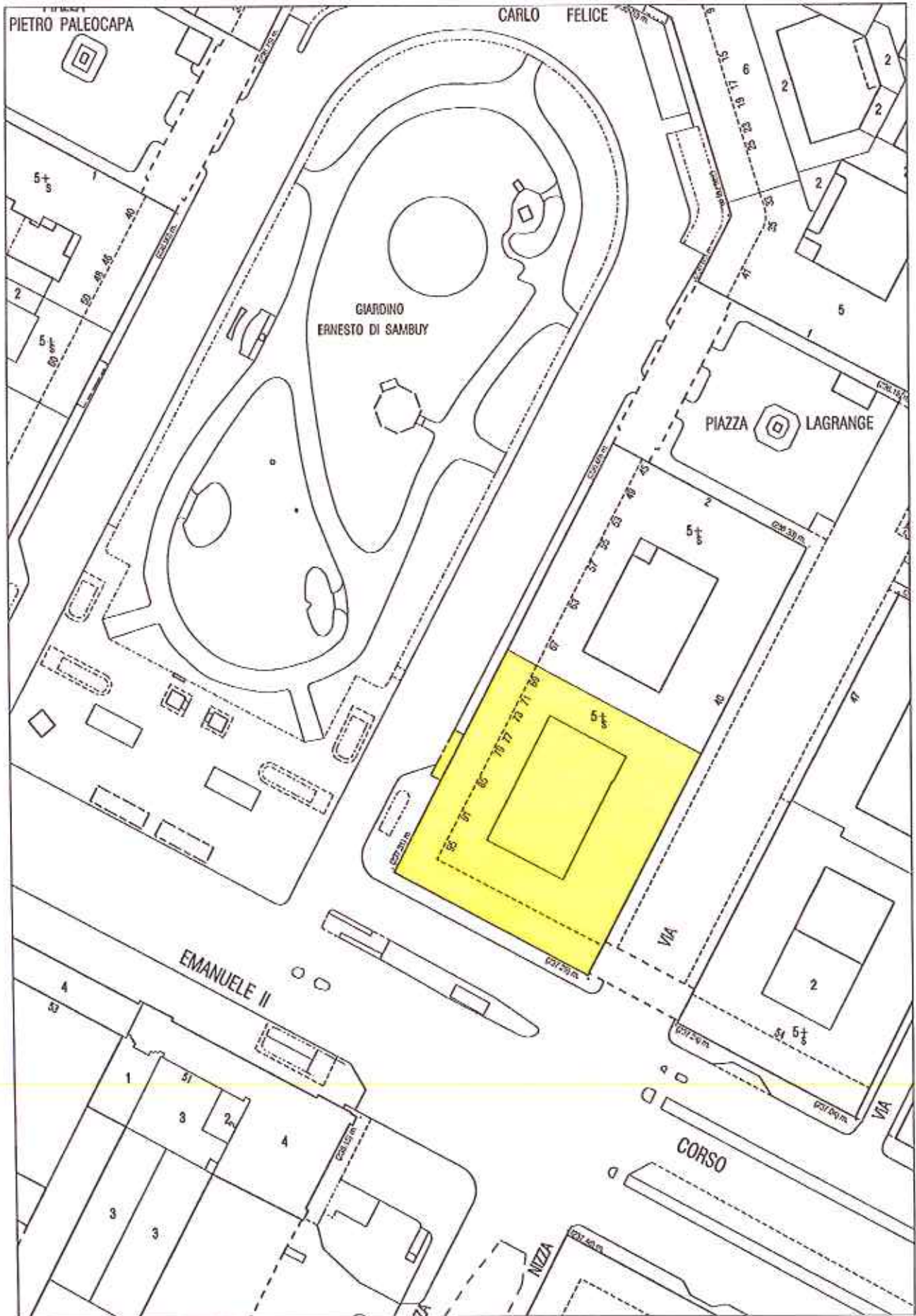
Vista di una delle sale congressi del primo piano

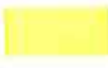


Vista della copertura delle sale congressi e della hall

Estratto planimetrico
della situazione fabbricativa
alla scala 1:1.000,
con evidenziata l'area
oggetto della variante

SITUAZIONE FABBRICATIVA



 Area oggetto della Variante

scala 1:1.000

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

Città di Torino



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.

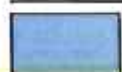
Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 dicembre 2009

Zone normative

ESTRATTO

..... Zona urbana centrale storica

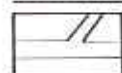
Aree normative



Residenza R4



Aree per le attrezzature ricettive AR



Aree per la viabilità VI esistente



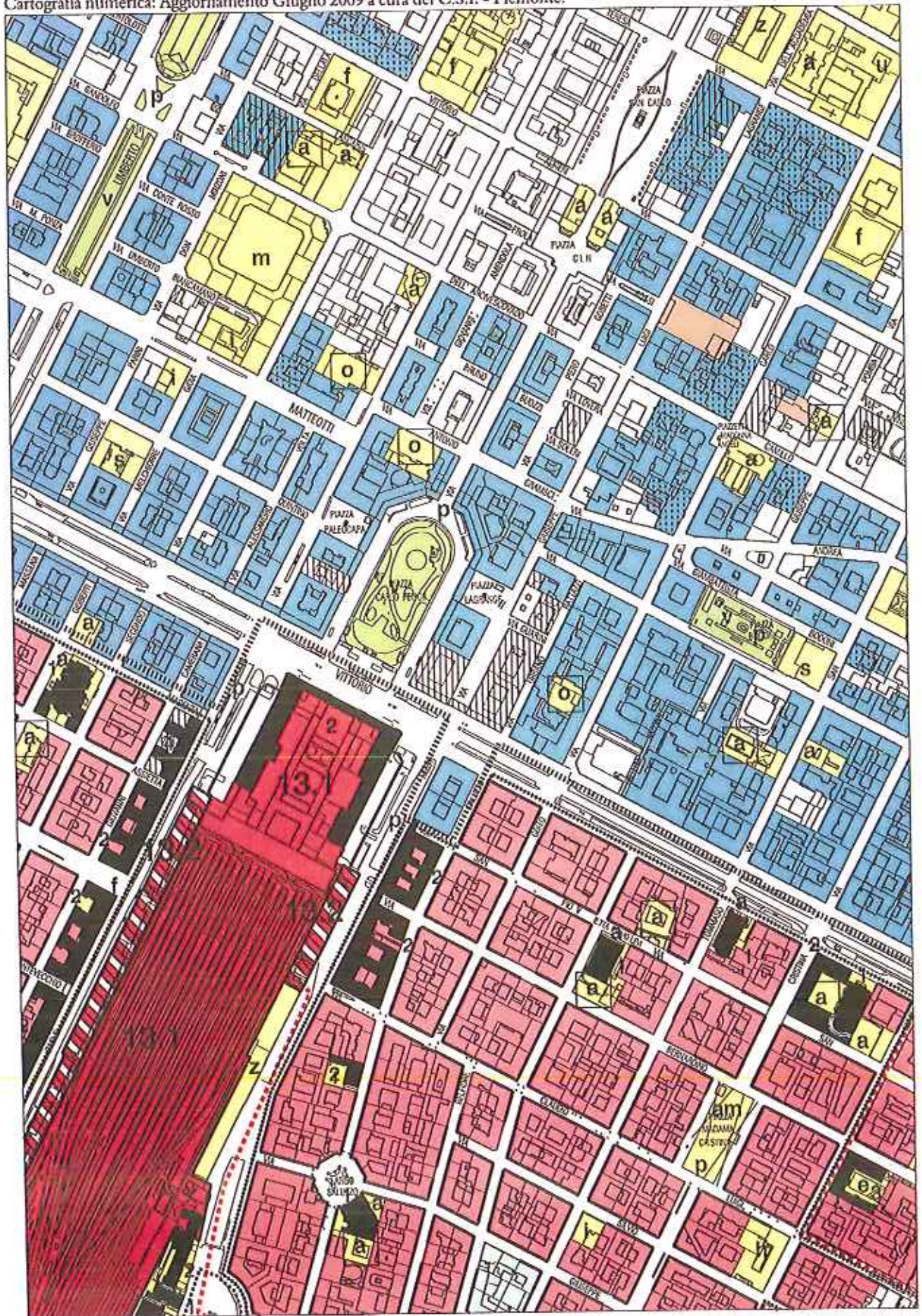
Scala 1:5000

Cartografia numerica

Aggiornamento Giugno 2009 a cura del C.S.I. - Piemonte.

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

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 Dicembre 2009
Cartografia numerica: Aggiornamento Giugno 2009 a cura del C.S.I. - Piemonte.

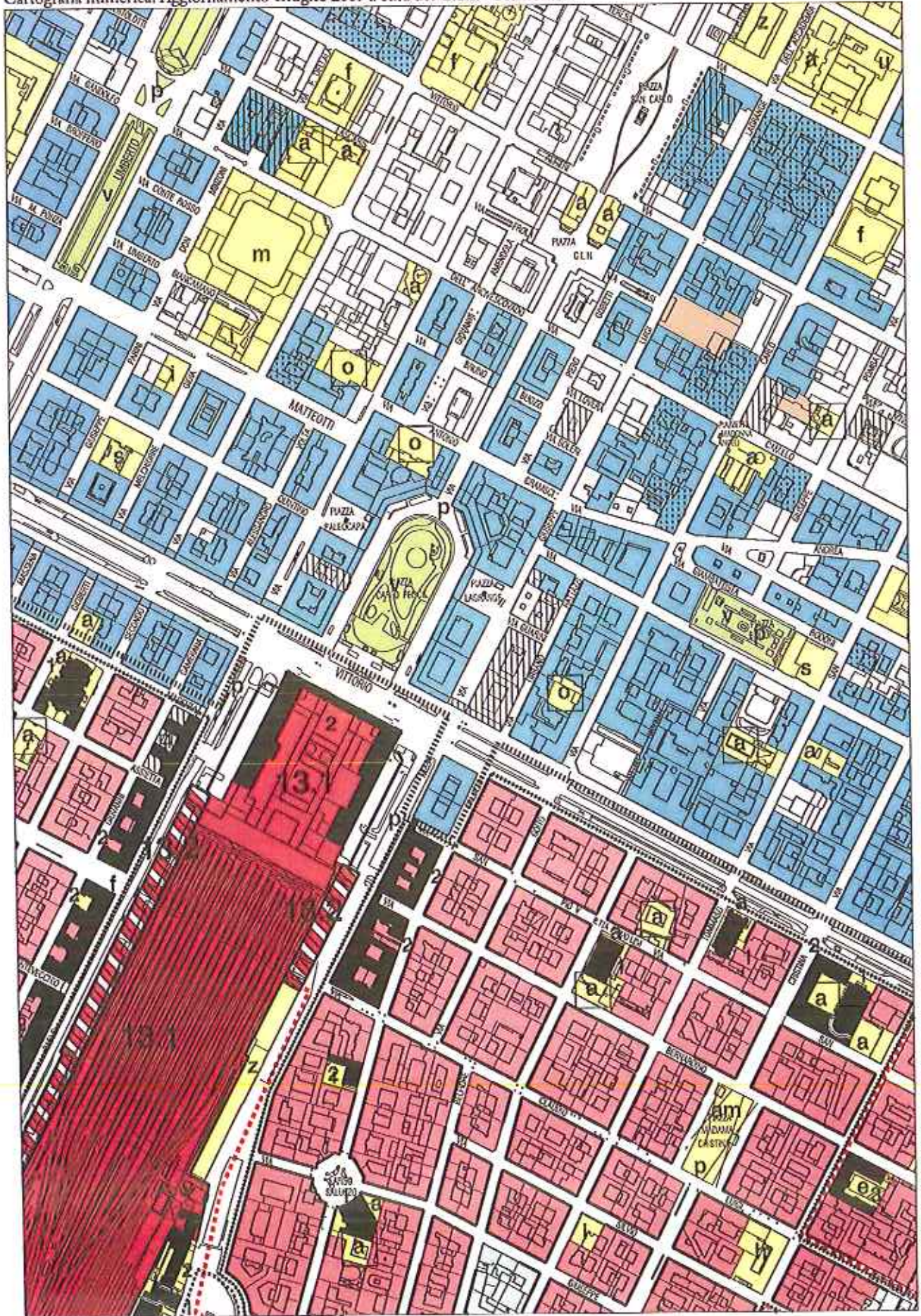


Estratto TAVOLA 1, fogli 9A e 13A (parte) del P.R.G.

STATO ATTUALE

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

Disegnata sull'elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 Dicembre 2009
Cartografia numerica: Aggiornamento Giugno 2009 a cura del C.S.I. - Piemonte.



Estratto TAVOLA 1, fogli 9A e 13A (parte) del P.R.G.

VARIANTE

Estratto planimetrico
della Tavola n. 3,
Foglio 18 (parte)
del Piano Regolatore Generale
"Zona urbana centrale storica.
Tipi di intervento",
con relativa legenda,
STATO ATTUALE,
in scala 1:1.000

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

Foglio n. 18

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



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

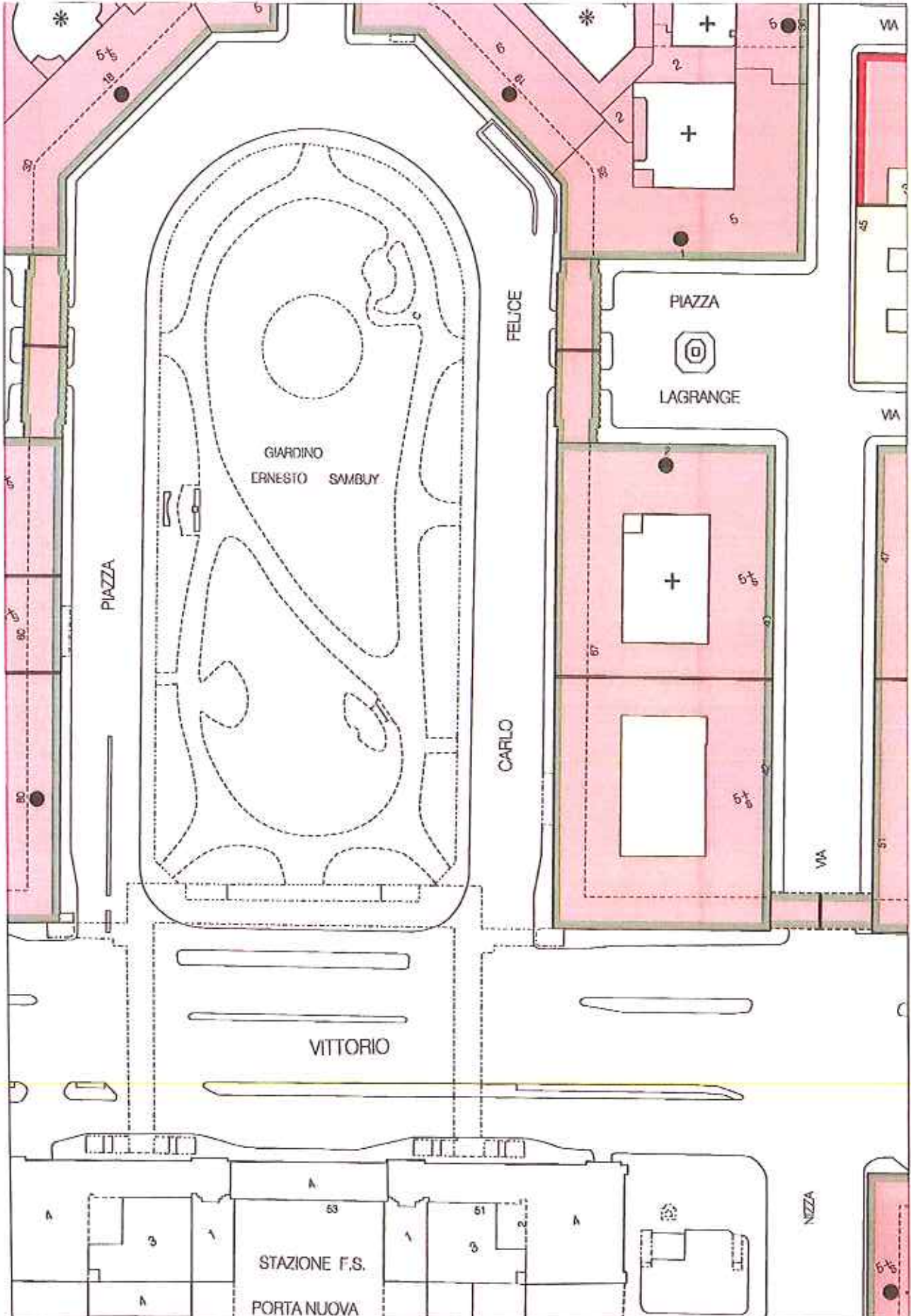
	Suddivisione delle cellule
	Edifici complessi

Aree soggette a particolare normativa

	Perimetro di studio
	Area delle Porte Palatine
	Aree da trasformare

ESTRATTC

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

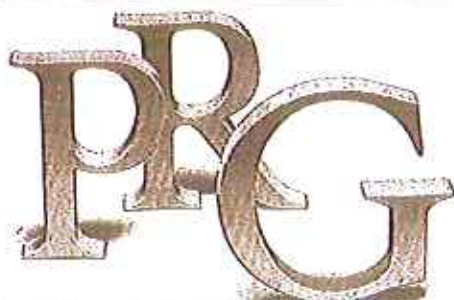


Estratto TAVOLA 3, foglio 18 (parte) del P.R.G.

STATO ATTUALE

Estratto planimetrico
della Tavola n. 6 del P.R.G.
"Zona Urbana Centrale Storica.
Riconoscimento dei caratteri
architettonici degli edifici",
con relativa legenda,
STATO ATTUALE,
in scala 1 :2.000

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

ESTRATTO

Tavole di Piano illustrative

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

Data Dicembre 1994

Tavola n. 6

Progetto definitivo di PRG adottato dal CC il 16/12/1993 con le
modifiche introdotte in accoglimento delle osservazioni regionali,
adottate dal CC il 22/12/1994

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.



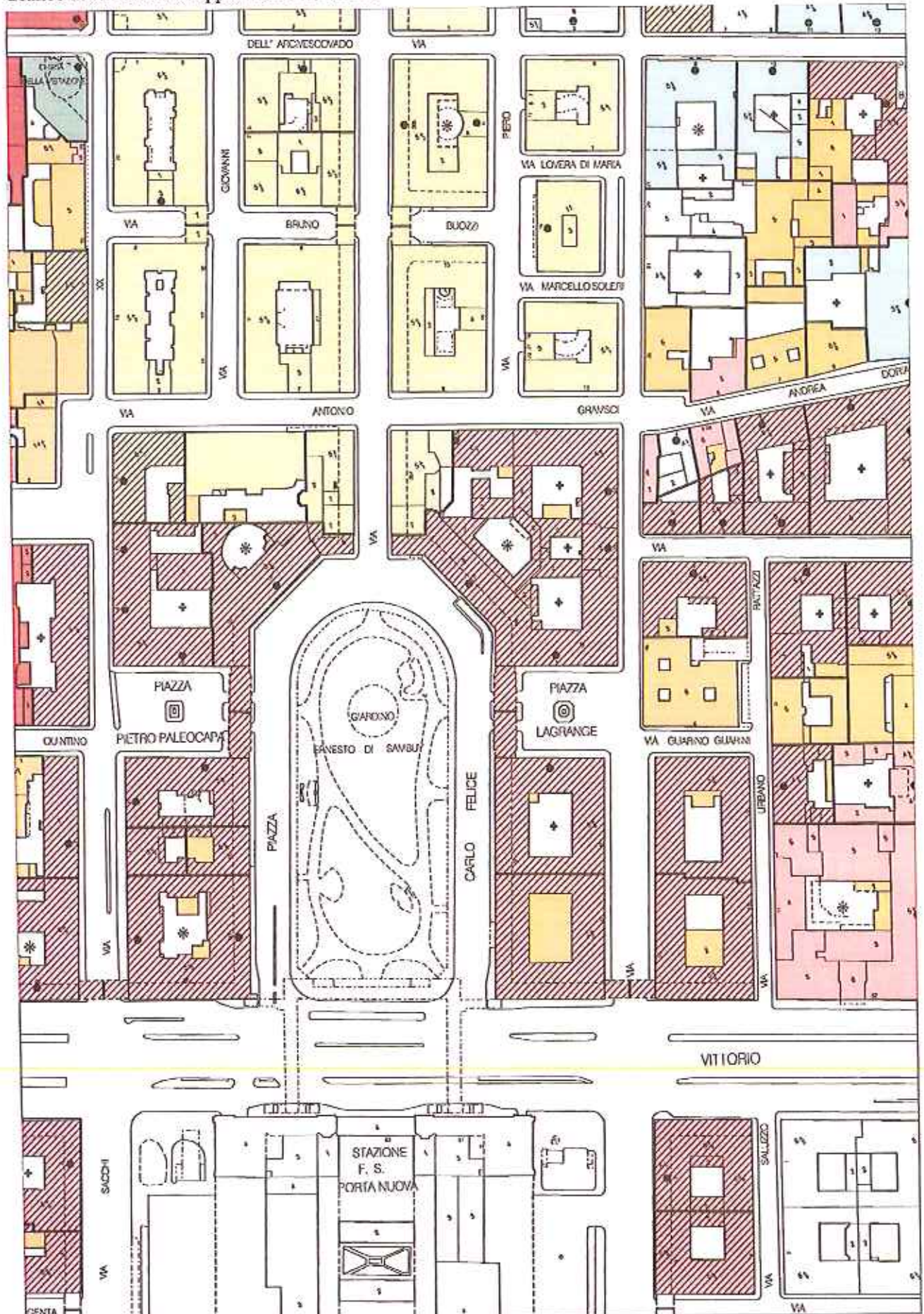
0 20m 100m
Scala 1:2000

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 ripasmazioni 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 attivita' di servizio, artigianali e produttive dall'800 fino alla I guerra mondiale
	Palazzine e ville con giardino del 700, 800 e 900
	Complesso degli edifici di via Roma Nuova
	Edifici residenziali nel periodo tra le due guerre mondiali
	Edifici per servizi ed uffici nel periodo tra le due guerre mondiali
	Edifici costruiti dopo il 1945
	Presenze archeologiche
	Vuoti urbani e bassi fabbricati su strada
	Edifici complessi
	Suddivisione delle cellule
	Tessuti ad alta densita' edilizia

ESTRATTO

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



Estratto TAVOLA 6 (parte) del P.R.G.

STATO ATTUALE

Estratto planimetrico
dell'Allegato Tecnico n. 14
"Immobili soggetti a vincolo ai sensi del
D. Lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali
e del Paesaggio e s.m.i. (già leggi n. 1089 del
1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i.)"
con relativa legenda,
STATO ATTUALE,
in scala 1 :10.000

Città di Torino



Piano Regolatore Generale

Allegati tecnici

Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004
Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i.
(già leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i.)

Tavola n. 14

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 Ottobre 2010

ESTRATTO

		1	2A	2B	3	
	4A	4B	5A	5B	6	
7	8A	8B	9A	9B	10A	10B
11	12A	12B	13A	13B	14	
15	16A	16B	17A	17B		

Legenda

Beni architettonici

● Edifici di pregio storico-artistico oggetto di Notifica Ministeriale

⊙ Edifici di pregio storico-artistico oggetto di Notifica Ministeriale

— Parchi e giardini di pregio storico-artistico oggetto di Notifica Ministeriale

Beni archeologici

⊗ Immobili di interesse archeologico oggetto di Notifica Ministeriale

Beni ambientali

▲ Ville, parchi e giardini oggetto di Notifica Ministeriale

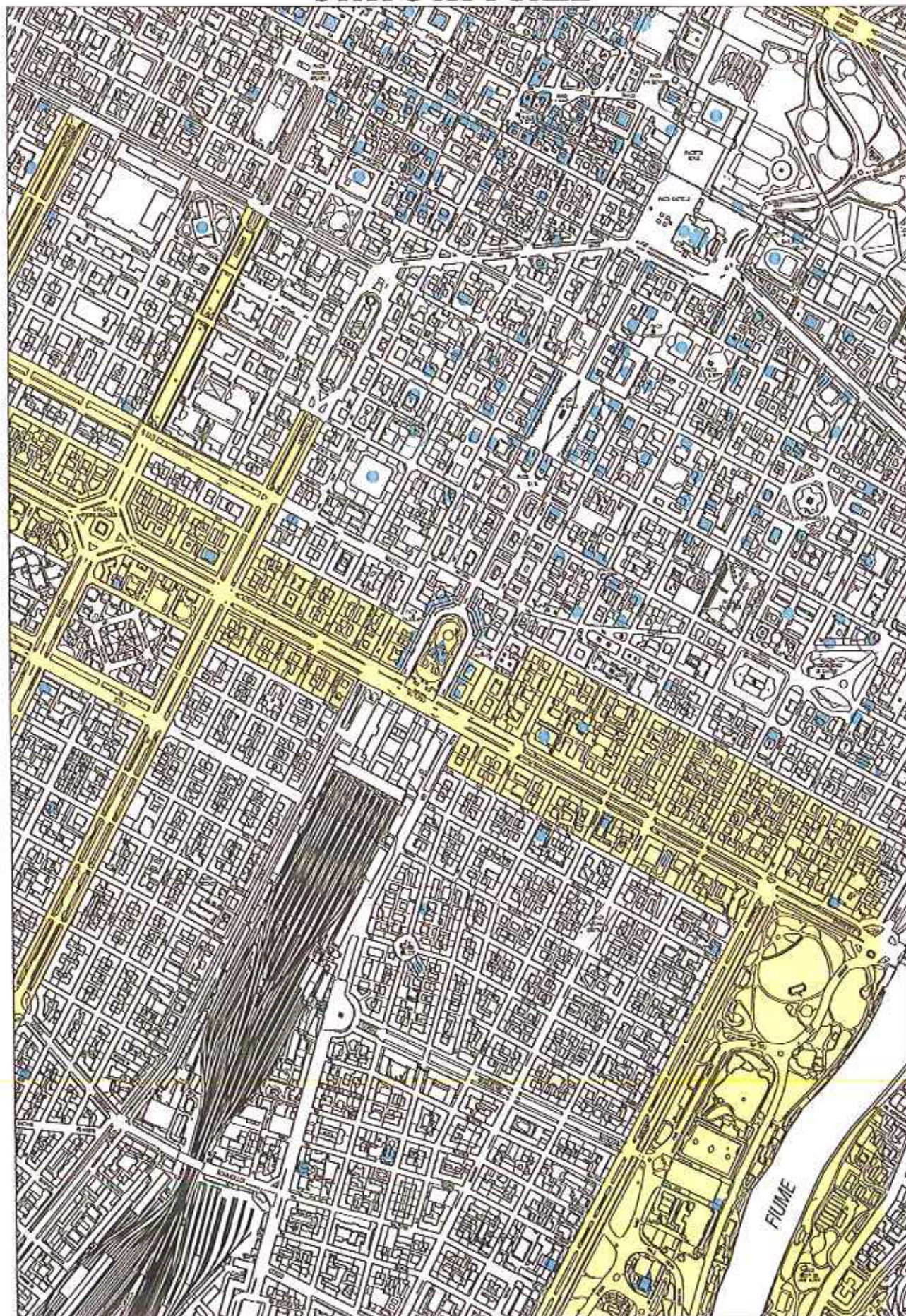
■ Immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale

N.B. I vincoli riportati, che hanno valore indicativo e devono essere verificati presso le rispettive Soprintendenze e Regione, rappresentano la mera trasposizione della tavola allegata al PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.



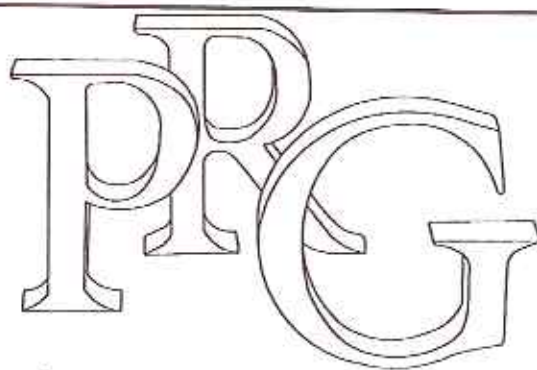
Scala 1:10000

STATO ATTUALE



Estratto planimetrico
dell'Allegato Tecnico n. 15 del P.R.G.
"Aree di interesse archeologico e paleontologico",
con relativa legenda,
STATO ATTUALE,
in scala 1 :20.000

Città di Torino



Piano Regolatore Generale

Allegati tecnici

Aree di interesse archeologico e paleontologico


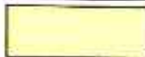

Tavola n. 15

Foglio unico

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.

Legenda

	Area centrale storica
	Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse archeologico
	Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse paleontologico

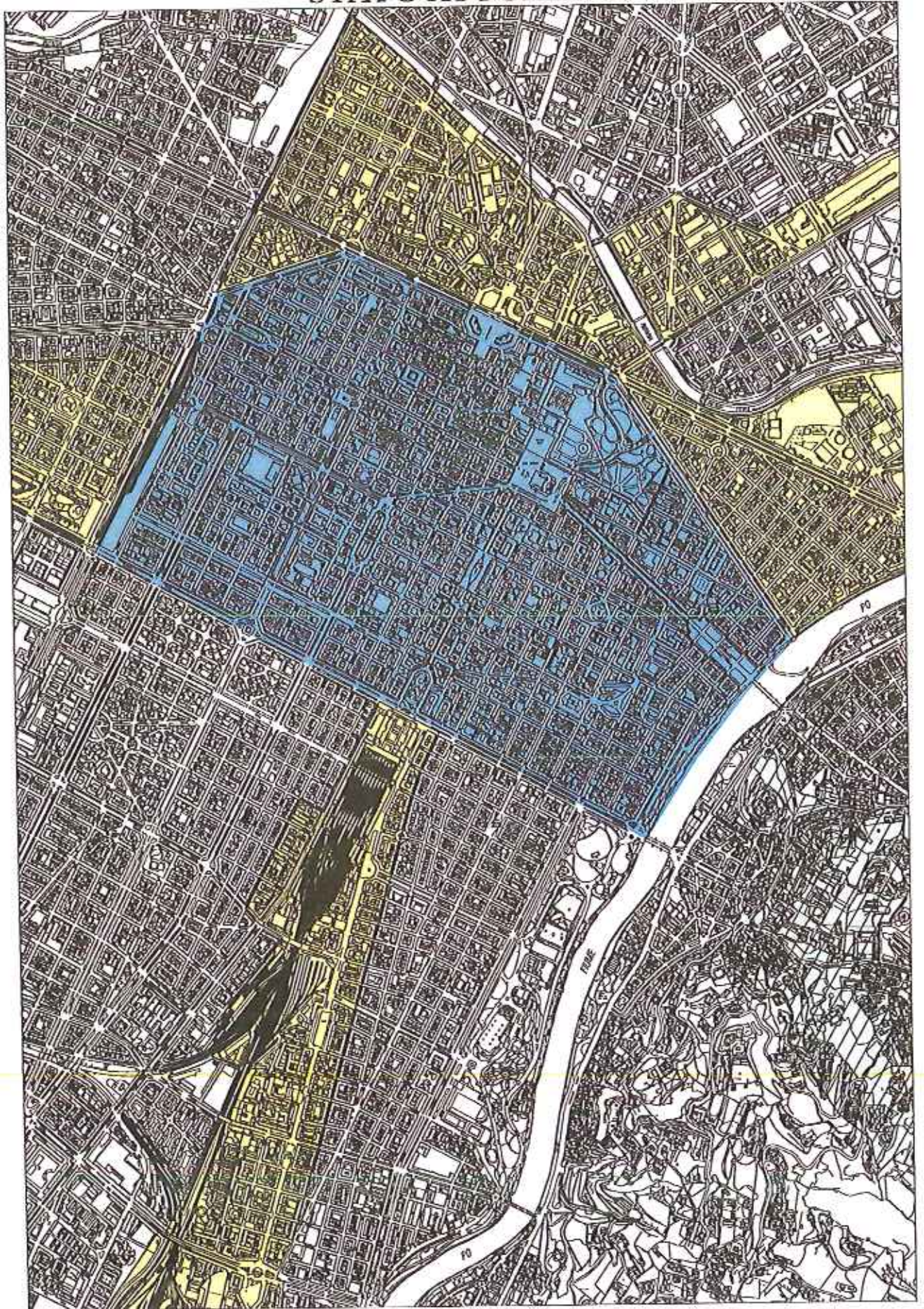
ESTRATTO



Scala 1:20000

Cartografia numerica
Aggiornamento Giugno 2009 a cura del C.S.I. - Piemonte.

STATO ATTUALE



Nota Ministeriale
del 24 ottobre 1910

d

Ad istanza del Ministero della Pubblica Istruzione, a norma dell'Art. 5 della Legge 12 Giugno 1902 N. 185 e degli Art. 86 e 72 del regolamento 17 Luglio 1904 N. 431, ed agli effetti della legge stessa e del suo regolamento, nonché della Legge 27 Giugno 1903 N. 242 e dell'art. 5 della legge 20 Giugno 1909 N. 364 ed a richiesta del Sindaco del Comune di Genova

io sottoscritto Messo Comunale dello stesso Comune di Genova
ho notificato al Sig. Società Anonima

Stabilimenti del Ligure (proprietaria)
che in Genova (Cassa di via n. 9) la Cassa della
Società Anonima degli Stabilimenti del Ligure
(di cui a parte e parti)

è monumento pregevole d'arte o di storia.

Il presente atto di notifica fu redatto in triplice originale dei quali uno fu da me consegnato (1) a Martinotti via Alessandro Amministratore e Direttore Generale
e gli altri due furono da me ritenuti per consegnarli al Ministro dell'Istruzione. della Società proprietaria



Genova, il 24 Ottobre 1910

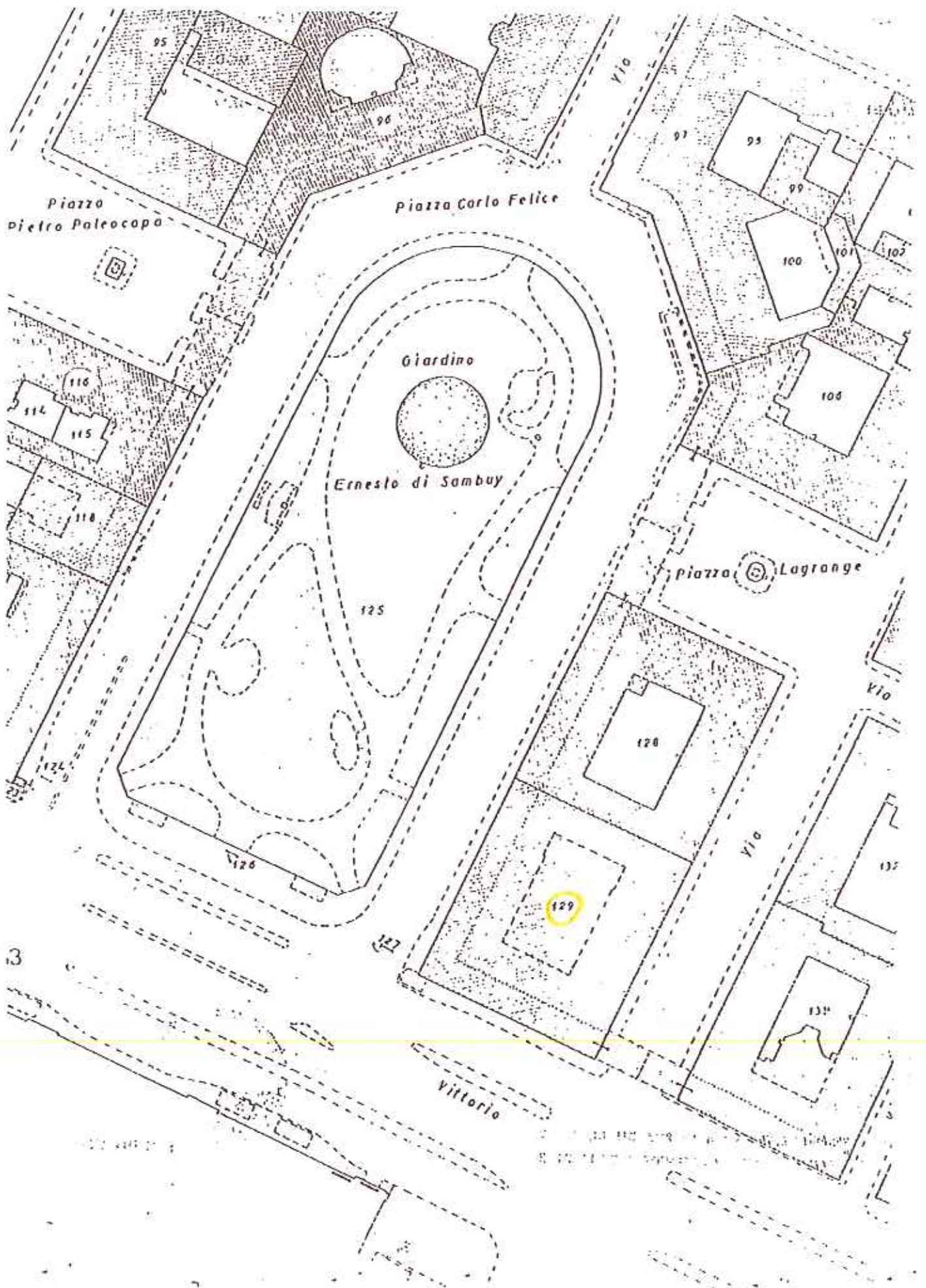
FIRMA DEL CONSEGATARIO DELL'ATTO
STABILIMENTI DEL LIGURE
L'AMMINISTRATORE
DIRETTORE GENERALE

Martinotti

IL MESSO COMUNALE

Olpinati Vincenzo

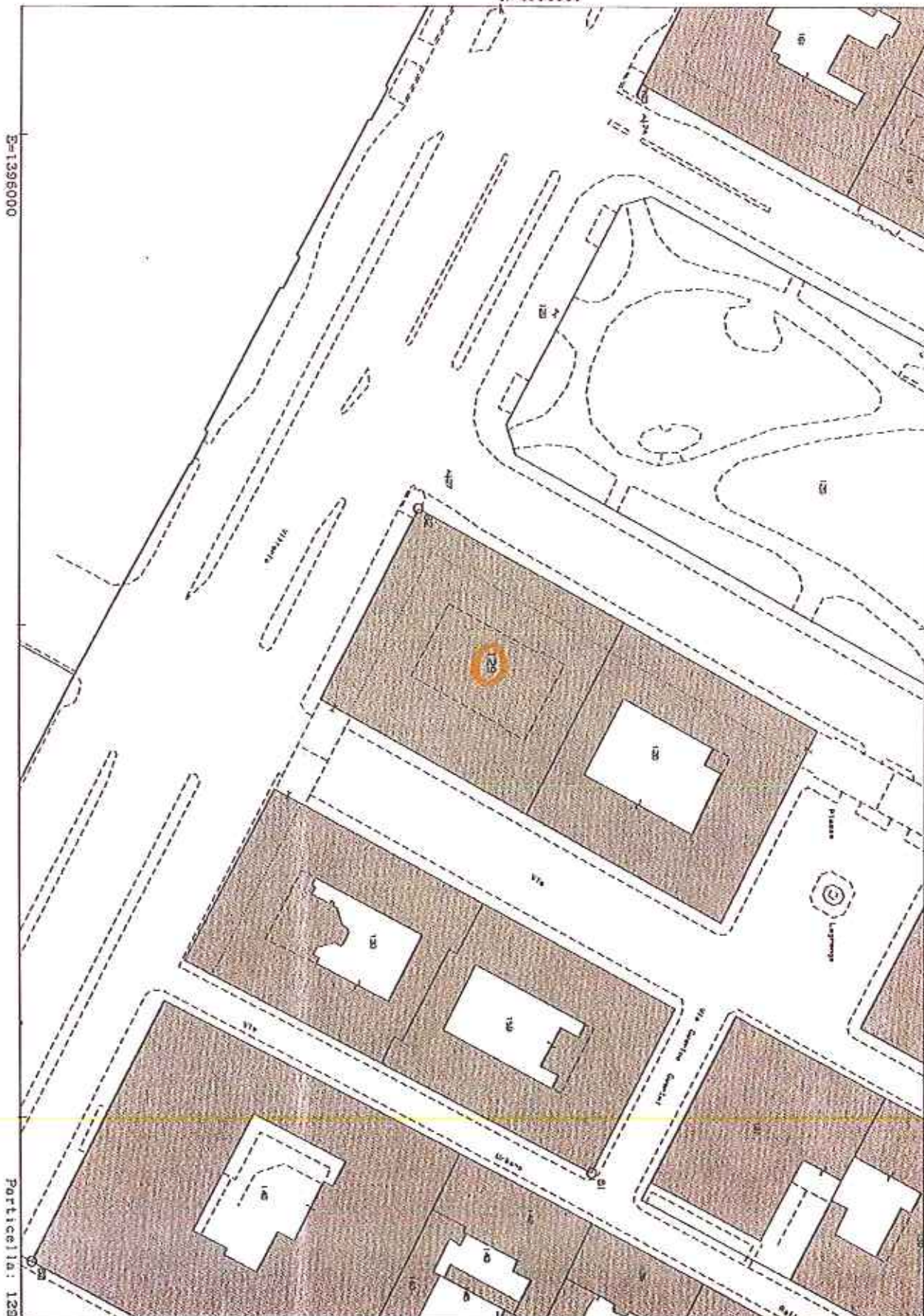
(1) Art. 139 del Codice di Procedura.



N-4990800

Ufficio Provinciale di TORINO - Direttore: DR. ING. GIOVANNI CALLETTO

E=1296000



Particella: 129

Per VISURA

Comune: TORINO
Foglio: 1202

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

30-Jan-2009 11:03
Prot. n. 589000/2009

Relazione storica
allegata all'istanza di variante

COMUNE DI TORINO

ZONA URBANA CENTRALE STORICA – Area per attrezzature ricettive **AR**

PIAZZA CARLO FELICE 85 – CORSO VITTORIO EMANUELE II

ALBERGO LIGURE

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

DA Attrezzature ricettive **Ar** a residenza **R4**

Relazione storica



Proprietà:
EMMEGIBI S.r.l.
Corso Peschiera 219
10100 – TORINO
Tel 0118159319

Progettista:
arch. Carlo Minervino
via Volturmo 6/A
10133 - TORINO
Tel 01119714537
c.minervino@fastwebnet.it

Torino, 15/02/2011

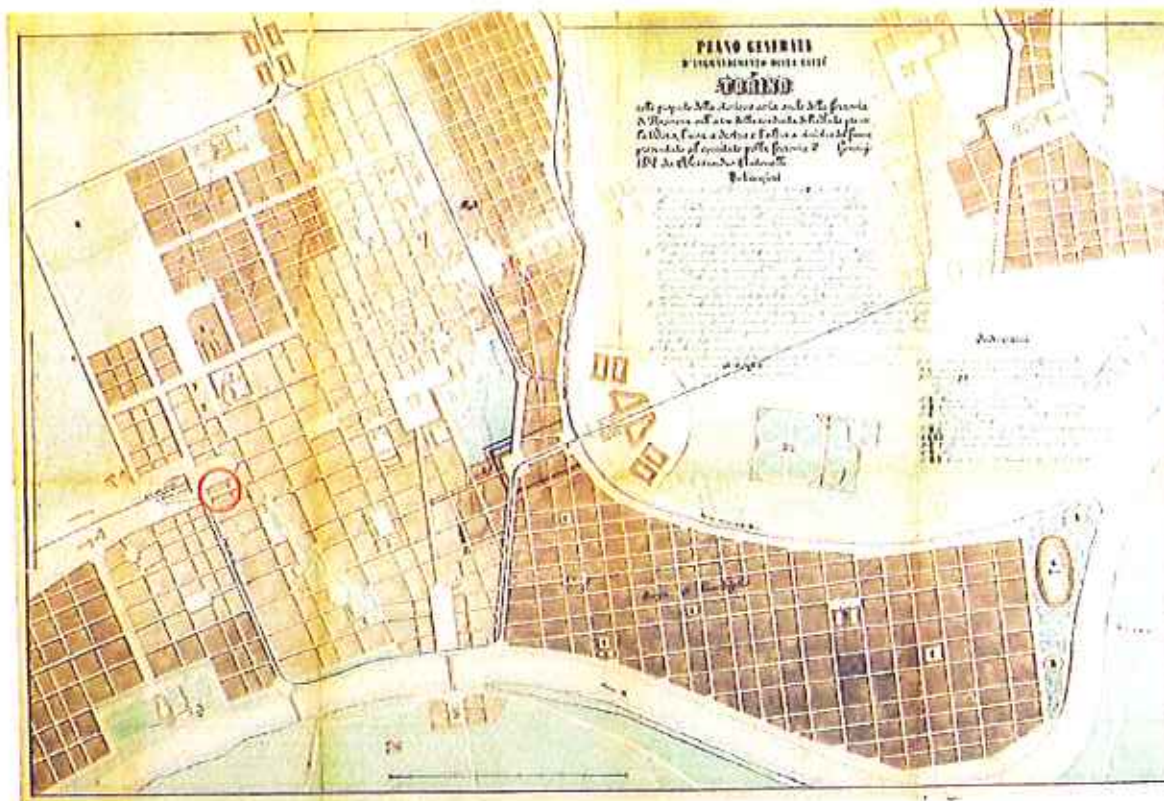
Redatta da Prof. Carlo Tosco, docente di Storia dell'architettura alla Prima Facoltà di Architettura del Politecnico di Torino

L'area in cui si colloca l'intervento corrisponde all'isolato angolare tra piazza Carlo Felice e corso Vittorio Emanuele II, coinvolto in importanti trasformazioni architettoniche e urbanistiche nel corso dell'Ottocento. La storia moderna di questo settore urbano inizia con la demolizione della cinta bastionata della capitale sabauda, in seguito all'invasione napoleonica¹. In corrispondenza del tratto meridionale delle mura si collocava la Porta Nuova di accesso alla città, che darà il nome al quartiere formatosi dopo la demolizione e, in seguito, alla stazione ferroviaria. Con la fine del governo francese e l'avvento della Restaurazione nell'area di Porta Nuova restava un grande spazio sterrato, in attesa di una sistemazione adeguata.

Le grandi trasformazioni avvennero nel quadro del "Piano d'ingrandimento della Capitale", redatto nella sua versione definitiva da Carlo Promis e approvato negli anni 1851-1852². Il piano prevedeva ambiziosi lavori di ampliamento della città storica, fuori dal perimetro delle mura demolite, secondo criteri di monumentalità architettonica e di continuità con gli assi urbanistici preesistenti. Di fatto si presentava come una sommatoria di piani particolari, riservati alle diverse aree di espansione, e l'isolato al centro della nostra attenzione rientrava nel "Piano Fuori Porta Nuova", approvato con Regio Decreto del 13 marzo 1851.

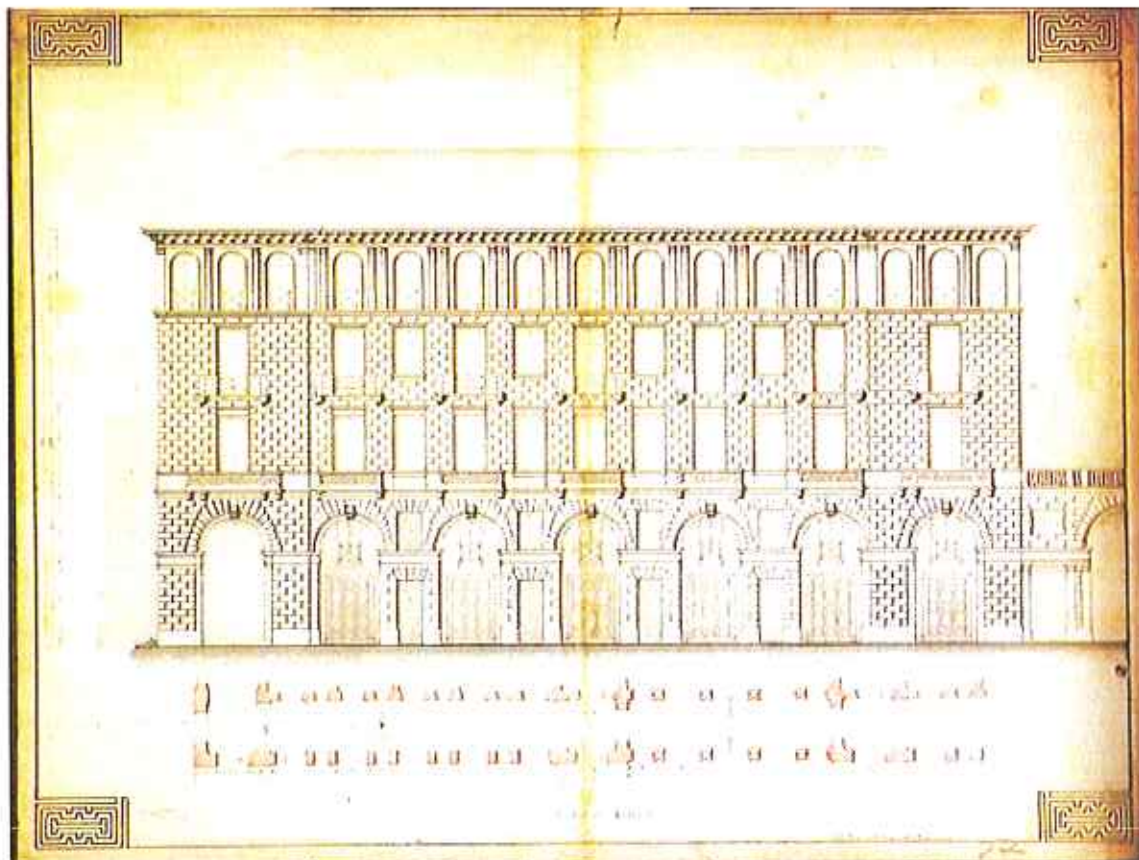
¹ Per le trasformazioni urbanistiche di questo settore: V. Comoli, *Torino*, Roma-Bari 1983, pp. 156-162; *Torino nell'Ottocento e nel Novecento: ampliamenti e trasformazioni entro la cerchia dei corsi napoleonici*, a cura di P. Scarzella, Torino 1995, pp. 281-285; *Progettare la città. L'urbanistica di Torino tra storia e scelte alternative*, a cura di V. Comoli e R. Rocca, Torino 2001, pp. 279-286; cfr. anche F. De Pieri, *Il controllo Improbabile: progetti urbani, burocrazie, decisioni in una città capitale dell'Ottocento*, Milano 2005.

² Sulla figura dell'architetto e sulla sua attività didattica: *Carlo Promis. Professore di Architettura civile agli esordi della cultura politecnica*. Catalogo della Mostra, a cura di V. Fasoli e C. Vitulo, Torino 1993; *Carlo Promis. Insegnare l'architettura*, a cura di V. Fasoli, Milano 2008.



Alessandro Antonelli, *Piano generale d'ingrandimento della città di Torino*, con la proposta di collocazione della nuova stazione ferroviaria di Porta Nuova, 1852 (Archivio Storico della Città di Torino, *Tipi e disegni*, 44.1.209). Il cerchio rosso evidenzia l'area dell'intervento.

Sul lato meridionale della città doveva attestarsi la futura stazione ferroviaria che, dopo lunghi dibattiti, venne collocata a filo con il corso Vittorio Emanuele II, di nuovo tracciamento. Davanti alla stazione di Porta Nuova era prevista una piazza dal tracciato poligonale, come sbocco dell'antica Contrada Nuova (oggi via Roma), l'asse storico primario della città, che partiva dal polo di Palazzo Reale. Nel "Piano Fuori Porta Nuova" il Promis curò personalmente il programma di ampliamento a scala edilizia e microurbana, con la redazione di dettagliati progetti-modello per "Case da pigione", oggi conservati alla Biblioteca Reale di Torino (Archivio Promis, Fondo grafico). Le nove case dovevano affacciarsi con un fronte continuo sulla piazza, inserite in isolati quadrangolari che proseguivano la rigida geometria a scacchiera della città storica.

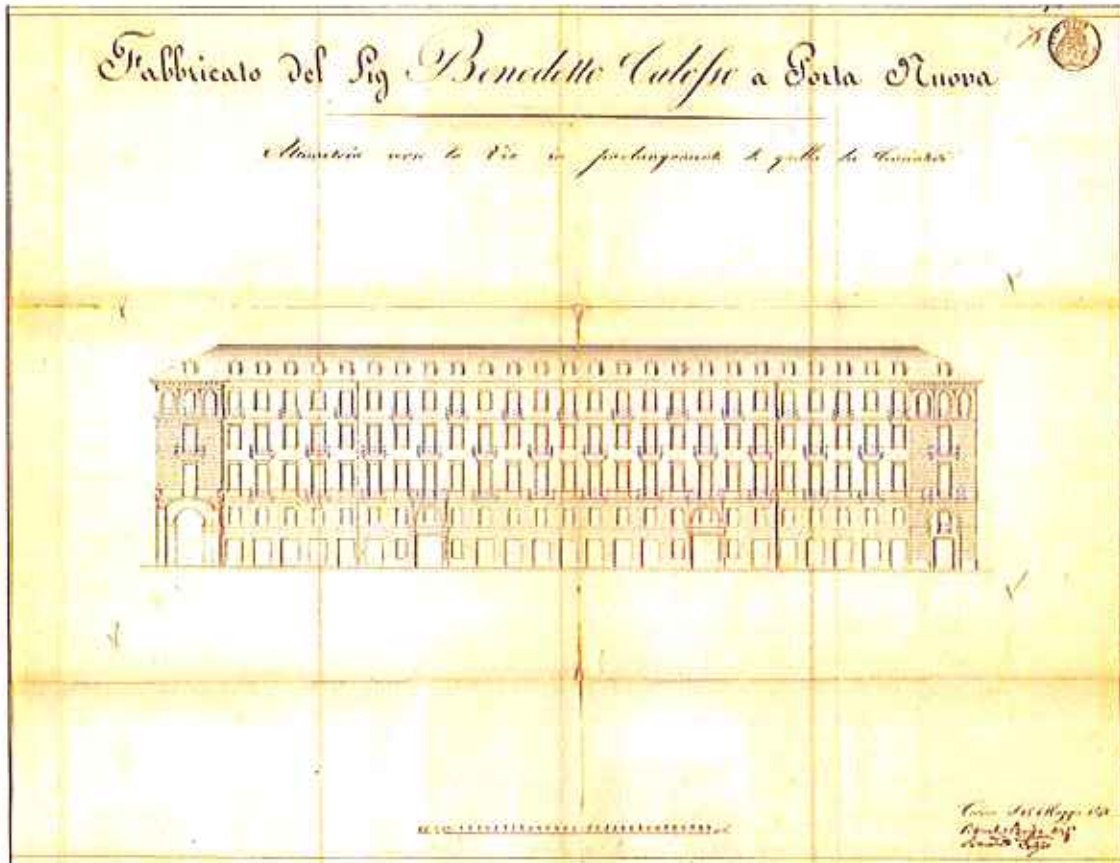


Carlo Promis, *Progetto delle case fuori Porta Nuova in Torino*, studio della facciata (Biblioteca Reale di Torino, Archivio Promis, fondo grafico).

Il modello architettonico teneva conto di un orientamento sobriamente classicista, con tessitura parietale a bugnato liscio e decorazione di coronamento a semicolonne doriche, in corrispondenza dell'ultimo piano. Lo schema costruttivo seguiva con efficacia quello delle case da reddito di alta qualità, con portici sulla piazza, locali per esercizi commerciali al piano terra, muniti di ammezzato di servizio, e sviluppo superiore di tre piani, destinati alle residenze. Proprio la qualità tecnica e la sobrietà stilistica del progetto di Promis furono alla base del suo successo, che venne più volte ripreso in altri settori urbani e segnò profondamente l'aspetto della città ottocentesca.

I lavori di realizzazione degli Isolati iniziarono presto, e vennero affidati ai migliori allievi del Promis che avevano seguito i suoi corsi Architettura

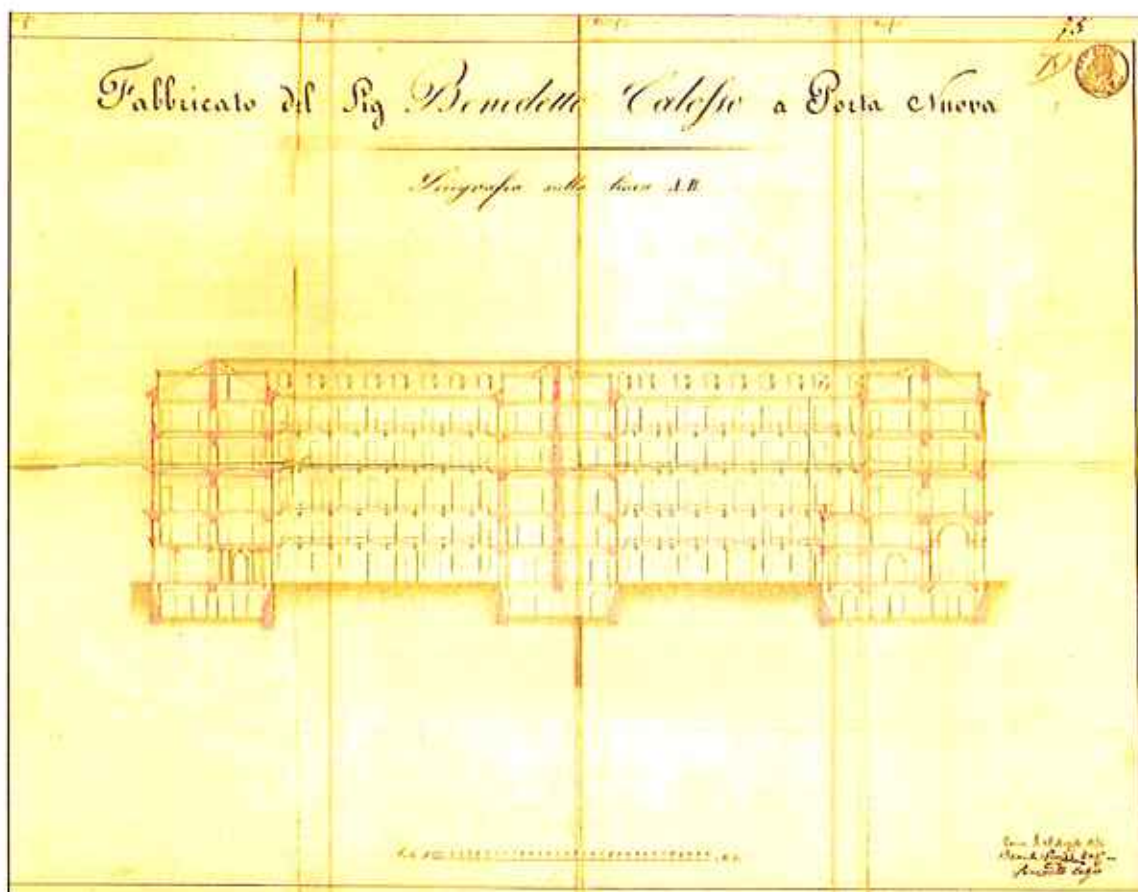
Civile alla Regia Università. Il nostro isolato venne realizzato dall'arch. Barnaba Panizza, che redasse nel 1852 i progetti presentati al Servizio



Barnaba Panizza, *Progetto per il fabbricato di Porta Nuova*, prospetto sulla piazza (Archivio Storico della Città di Torino, *Progetti*, 1852, pratica n. 99).

Tecnico dei Lavori Pubblici, oggi conservati all'Archivio Storico della Città di Torino, seguendo nel dettaglio i modelli del maestro. Il Panizza (1806-1895) era un professionista già affermato nelle vicende architettoniche torinesi³, che resterà protagonista negli sviluppi della città post-unitaria fino alla fine del secolo, proseguendo sulla strada aperta dal Promis.

³ *Ingegneri, architetti, geometri in Torino. Progetti edilizi nell'Archivio Storico della Città (1780-1859)*, a cura di G.M. Lupo, Roma 1990, pp. 85-97.

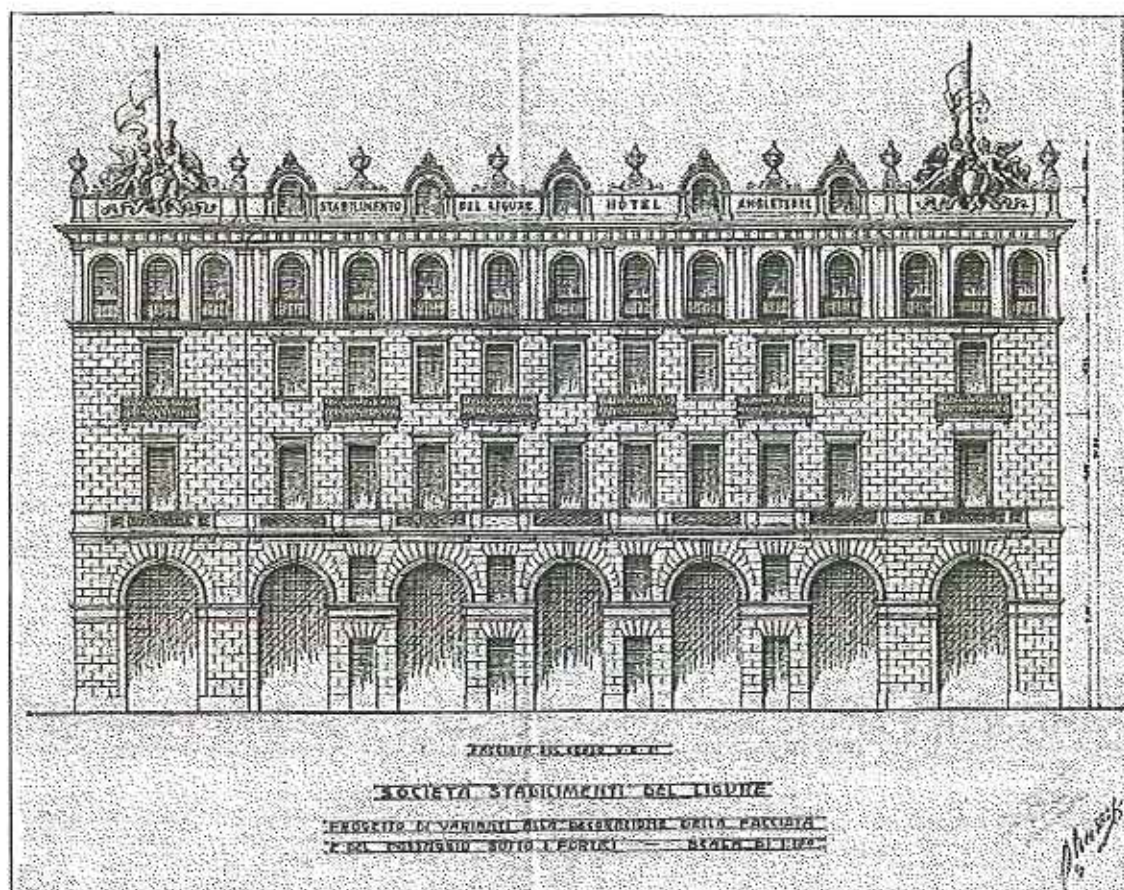


Barnaba Panizza, *Progetto per il fabbricato di Porta Nuova*, sezione longitudinale (Archivio Storico della Città di Torino, *Progetti*, 1852, pratica n. 99).

Una seconda fase nella vita dell'immobile è segnata dalla successiva trasformazione in Hotel di lusso. Con la costruzione della stazione ferroviaria, si era venuto a creare un polo privilegiato per la collocazione dei primi grandi alberghi della città post-unitaria⁴. Già nel 1856 è attestata la presenza di un caffè-ristorante sotto la manica orientale dei portici di piazza Carlo Felice, che sfruttava il flusso dei viaggiatori e lo sviluppo delle attività commerciali nell'area. Lo spazio pubblico della piazza era stato

⁴ V. Fasoli, 1859-1864. *"Opere straordinarie" per l'abbellimento di Torino Capitale*, Archivio Storico della Città di Torino, Torino 2004.

notevolmente qualificato con la creazione di un giardino all'inglese, inaugurato alla presenza di re Vittorio Emanuele II il 29 maggio 1861⁵.



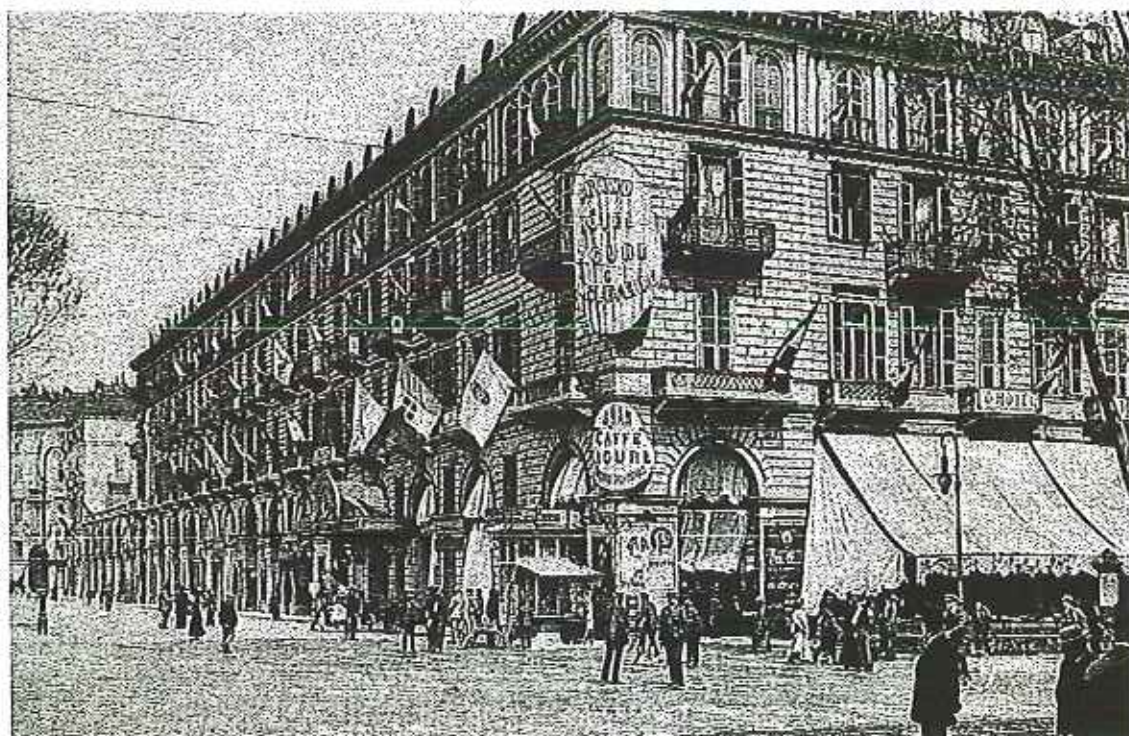
Giuseppe Salvadori, progetto non eseguito di abbellimento della facciata dell'Hôtel d'Angleterre per la Società Stabilimenti del Ligure (Archivio Storico della Città di Torino, *Progetti*, 1906, pratica n. 433).

La Società Anonima Stabilimenti del Ligure intervenne a partire dal 1905 con la fondazione di un grande Hôtel d'Angleterre, dotato di camere di lusso, appartamenti e di tutti i servizi necessari, con locali di ristorazione collocati al piano terra⁶. Nel 1906 la Società Ligure presentava al Comune un progetto di variante della decorazione della facciata

⁵ F. Bonamico, *La qualificazione dello spazio pubblico antistante la stazione di Porta Nuova a Torino*, in *Architettura ferroviaria in Italia. Ottocento*, a cura di E. Godoll e M. Cozzi, Palermo 2004, pp. 335-350.

⁶ L. Artusio, M. Bocca e M. Governato, *Alberghi, ristoranti, caffè, negozi della vecchia Torino*, Torino 2002, p. 4.

prospiciente a corso Vittorio Emanuele, redatto dall'arch. Giuseppe Salvadori, che prevedeva il rifacimento dei fastigi sommitali e l'inserimento ai lati di grandi gruppi decorativi svettanti, con vittorie alate, stemmi e bandiere. Il progetto non ottenne però un parere favorevole da parte Commissione d'ornato, perché giudicato non conforme alla sobria facciata progettata cinquant'anni prima dal Promis⁷. Seguirono altre proposte di aggiornamento decorativo e di adeguamento dei locali alle esigenze alberghiere, con esiti più concilianti.



L'Hôtel Ligure d'Angleterre in una fotografia del 1910 circa.

L'integrità delle facciate ottocentesche venne conservata per tutto il periodo di vita dell'albergo, garantendo la salvaguardia dell'immagine consolidata di questo tratto di città. Nel 1936, nel clima del nazionalismo fascista, dopo la crisi di rapporti diplomatici con la Gran Bretagna e l'imposizione delle sanzioni per la guerra d'Etiopia, l'Hôtel d'Angleterre

⁷ Archivio Storico della Città di Torino, *Progetti*, 1906, pratica n. 433, Parere della Commissione d'ornato.

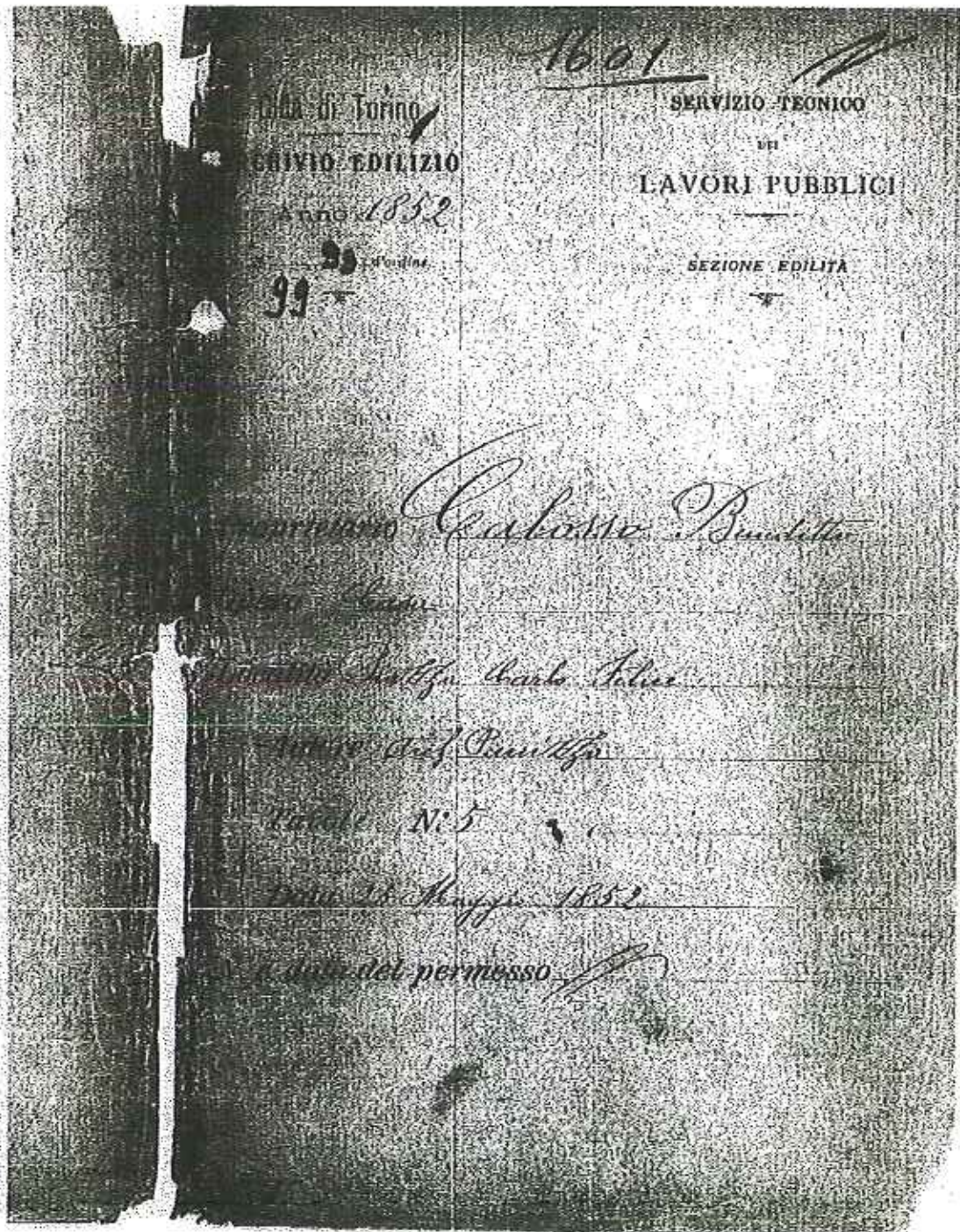
vide cambiare la sua denominazione in Grande Albergo Ligure. Durante la Seconda Guerra Mondiale l'isolato subì gravi danni in seguito ai bombardamenti, e dopo la fine del conflitto fu sottoposto a lavori di recupero, sempre rispettando le linee originali, fino ad una nuova inaugurazione nel 1950. A partire dal 1979 l'albergo venne acquistato dalla Compagnia Jolly Hotels, assumendo l'intitolazione di Jolly Hotel Ligure, e successivamente NH Ligure, soggetto all'attività di direzione e coordinamento da parte della società NH Hoteles S.A. con sede in Spagna.

Conclusione

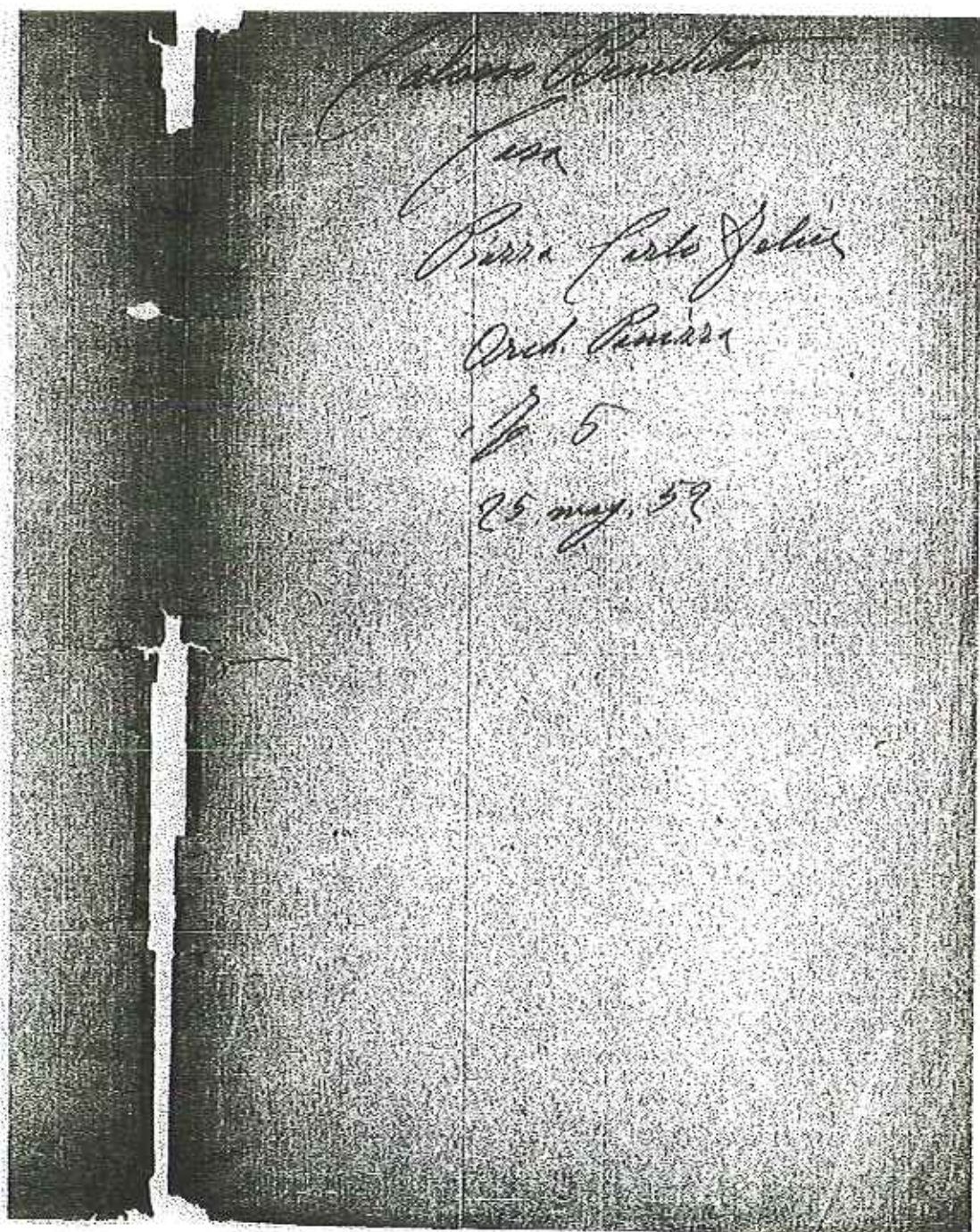
L'isolato interessato dal progetto di variante di destinazione d'uso ha mantenuto inalterati nel corso del tempo l'assetto complessivo e il disegno delle facciate monumentali, prospicienti su piazza Carlo Felice e corso Vittorio Emanuele II. Anche l'inserimento dell'Hotel Ligure non ha comportato modifiche nei prospetti, e le autorità comunali hanno garantito la salvaguardia dell'architettura come immagine consolidata nel quadro della città ottocentesca. L'intervento previsto rispetta l'integrità storica dell'ambiente urbano e recupera la vocazione originaria dell'immobile, nato secondo i progetti di Carlo Promis come "casa da piglone", con negozi e locali pubblici al piano terra porticato.

Allegato:

- Copia Permesso di costruire del 1852



Permesso di costruire - pag.1

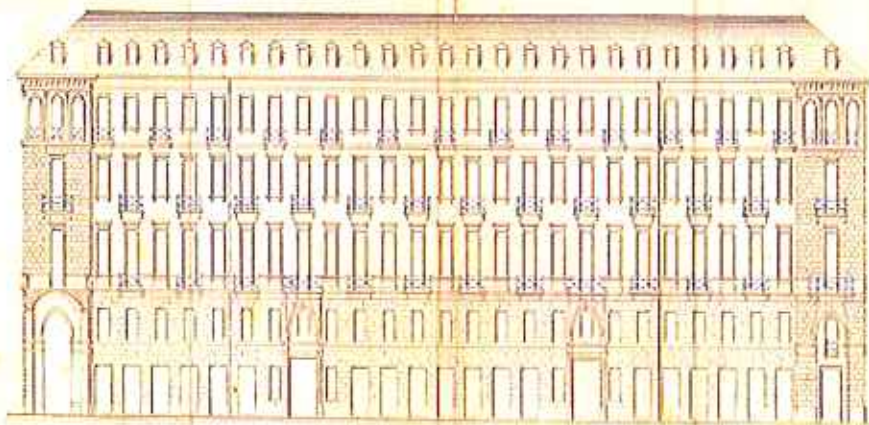


Permesso di costruire – pag.2

Fabbricato del Sig. Benedetto Caleffi a Porta Nuova



Almanacco verso la Via in prolungamento di quella di Casati



REGOLAMENTO PER LA FABBRICAZIONE

Come si legge in
l'archivio del
S. Carlo

Facciata P.za Carlo Felice

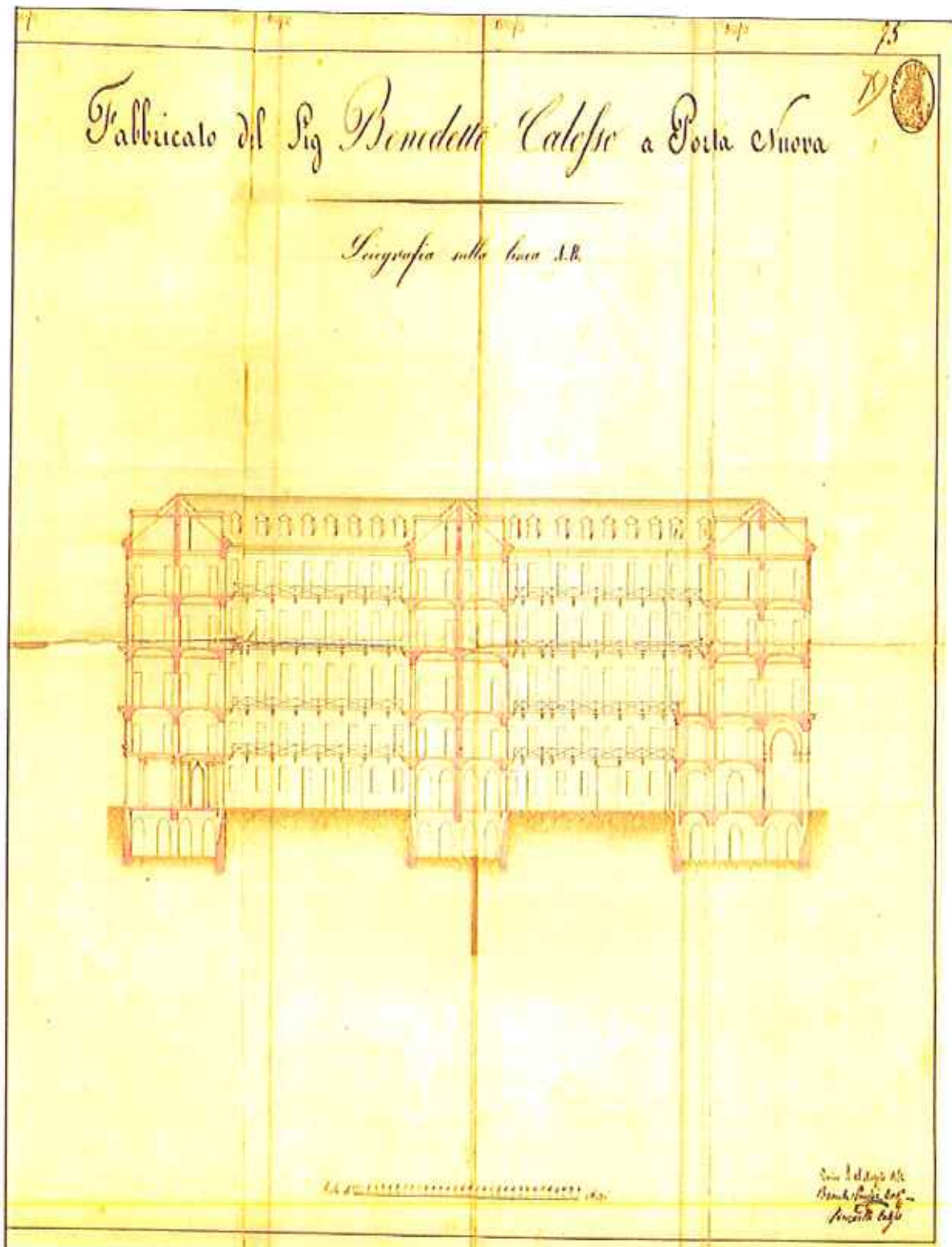
Fabbricato del Sig. *Benedetto Calepio* a Porta d'Anora

Alcune cose di questa città a più di un tempo



*Luigi...
C...
1818*

facciata Corso Vittorio Emanuele II



Sezione longitudinale

Fabbricato del Sig. *Benedetto Calosci* a Porta Nuova

Sezione sulla base C. D.



*Disegnato da
Pietro Luigi
1785*

Sezione Trasversale

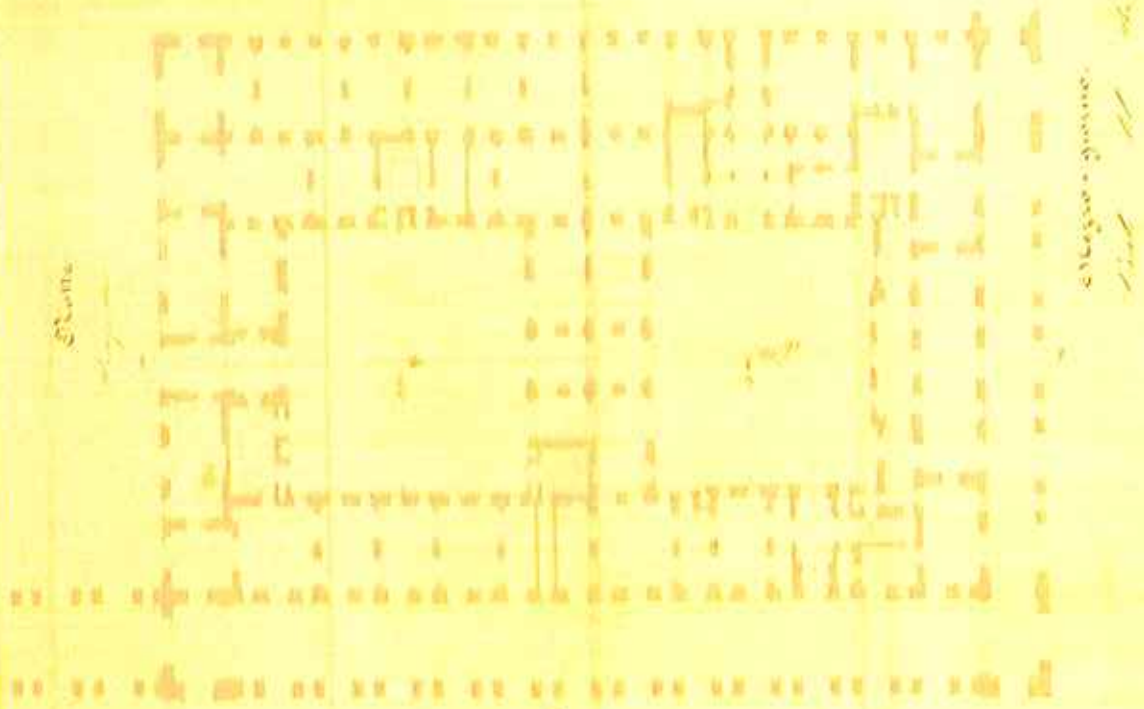


Planimetria della Chiesa di S. Spirito in Sassia - Roma
La Chiesa è situata nel piano di S. Spirito in Sassia - Roma



Plano della Chiesa di S. Spirito in Sassia

Interno



Chiesa

Chiesa - S. Spirito in Sassia

Interno

Chiesa di S. Spirito in Sassia

Disegnata da
Giovanni Battista Piranesi
1763

Pianta