



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIREZIONE URBANISTICA
VIA MEUCCI N° 4
SETTORE PIANIFICAZIONE



VARIANTE PARZIALE N. 251 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)
ORATORIO DELLA CHIESA SS. ANNUNZIATA
Via S. Ottavio n. 5

DIRIGENTE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Pierfranco Rossin



RESPONSABILE TECNICO

Arch. Savino Nesta

COLLABORATORI TECNICI

Ing. Camilla Casati
Geom. Gigliola Como

Torino, Febbraio 2011



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente provvedimento riguarda l'area dell'oratorio della Chiesa della SS. Annunziata in Contrada di Po, situata tra le vie Po, Sant'Ottavio, Giuseppe Verdi e Montebello, compresa nella Circoscrizione Amministrativa n. 1 (Centro - Crocetta).

L'attuale complesso parrocchiale della SS. Annunziata insiste su un lotto urbano determinato dalle trasformazioni urbane operate all'inizio del secolo XX (dal 1915 in poi).

Tra il 1918 e il 1922 vengono demolite la chiesa dell'Annunziata e gli adiacenti fabbricati comunali, inclusa la Manifattura Tabacchi.

La nuova chiesa viene costruita tra il 1922 e il 1927, completata con la facciata in travertino su via Po nel 1934.

Nel 1926 si completa la formazione definitiva del lotto della SS. Annunziata con la costituzione del cortile della parrocchia e del sedime viario interposto tra il complesso parrocchiale ed il Liceo Gioberti (la ex via Matteo Pescatore) attestato ai fabbricati privati dell'isolato che si affaccia su via Montebello.

Nel Novecento, sulla scia delle esperienze di San Giovanni Bosco, soprattutto nel settentrione si sviluppano le strutture oratoriali in tutte le parrocchie d'Italia, luoghi destinati alla preghiera della comunità e all'educazione dei ragazzi. L'Oratorio diventa sempre più luogo di aggregazione e formazione, sia religiosa che umana, e le sue strutture si sono sempre più attrezzate ed ingrandite, garantendo così spazi ricreativi e locali per la catechesi, gestiti dal parroco e dalle associazioni di volontariato.

Negli anni successivi alla seconda guerra mondiale l'edificio oratoriale venne costruito sul sedime compreso tra la chiesa e la ex via Matteo Pescatore ad un solo piano fuori terra, articolato in tre vani, di cui due destinati alla catechesi e il terzo, di maggiore ampiezza, utilizzato anche per attività di gioco al coperto.

L'edificio ha sempre svolto la funzione di punto di appoggio alle attività pastorali della parrocchia, per attività di carattere sociale, per l'accoglienza delle persone, per iniziative di educazione religiosa e sociale e per l'intrattenimento di adolescenti e giovani.

Si precisa, altresì, che gli edifici sono segnalati dal testo "Beni culturali ambientali nel Comune di Torino" (1984) a cura del Politecnico di Torino, Dipartimento di Casa-Città, come di seguito riportato:

"Chiesa parrocchiale.

Edificio di valore documentario, testimonianza del gusto neobarocco degli anni '20, la cui facciata, articolata spazialmente dal portico e dalla loggia, costituisce una rilevante presenza nella continuità architettonica dei prospetti di via Po. Realizzata nel 1926 su progetto di Bartolomeo Gallo; porte in bronzo di Giacomo Buzzi Reschini”.

Dal 2001 una serie di provvedimenti legislativi nazionali e regionali (Leggi n. 328/2000, n. 206/2003 e L.R. 26/2002) ha riconosciuto la «*funzione sociale ed educativa svolta dagli oratori parrocchiali*», promuovendo quindi la costruzione e la ristrutturazione delle strutture oratoriali.

Nel giugno 2003 al nuovo parroco della chiesa della SS. Annunziata, viene affidato l'incarico di attivare un rinnovo della catechesi attraverso la struttura oratoriale, estendendone il campo anche alla pastorale universitaria, considerati la presenza e l'elevato flusso di popolazione studentesca connessi al vicino Palazzo delle Facoltà Umanistiche.

Nasce quindi l'esigenza di rinnovare e ampliare il preesistente edificio dell'oratorio, ormai fatiscente e inadeguato, soprattutto nelle dimensioni, a contenere le attività prefigurate, oltre a quelle già esistenti.

Nel 2004, con autorizzazione della Diocesi di Torino, vengono ceduti i diritti di superficie nel sottosuolo del sedime dell'oratorio a un'Impresa di costruzioni, autorizzata a realizzarvi una autorimessa interrata in cambio della costruzione di un nuovo oratorio rispondente alle nuove esigenze sopra espresse.

L'autorimessa interrata, dopo la demolizione dell'oratorio, viene costruita tra il 2004 e il 2009; la demolizione viene però erroneamente estesa ad un edificio a due piani f.t., facente parte della cellula edilizia limitrofa. Successivamente, su tale sedime, viene costruito il locale di uscita pedonale dell'autorimessa, ad un piano fuori terra, non costituente SLP.

In data 4 febbraio 2009 è stata presentata al Comune di Torino richiesta di Permesso di costruire per la “Ricostruzione di edificio demolito a seguito di D.I.A. 2007-9-7046 (realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati), senza mutamento della destinazione d'uso e della SLP e con variazione della sagoma” (Protocollo edilizio n. 2009-1-1833).

La richiesta è stata tuttavia respinta dal Settore Permessi di Costruire con procedimento di diniego datato 6 aprile 2010, Prot. 2009-1-1833, motivato dal “*contrasto con l'art. 10 e l'Allegato A delle N.U.E.A. del Piano Regolatore Generale in quanto all'interno del cortile dell'edificio di gran prestigio (gruppo 1) l'intervento massimo ammesso è il risanamento conservativo e non la ristrutturazione edilizia; quindi, come precisato dal comma 26 art. 10 delle N.U.E.A. del P.R.G., non è ammesso il recupero della superficie lorda di pavimento delle parti demolite*”.

A seguito di tale diniego, la proprietà, Parrocchia della SS. Annunziata, ha presentato istanza di variante al P.R.G., al fine di dare comunque attuazione alla riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'immobile e dell'area in oggetto, tramite un progetto di trasformazione e riqualificazione che evidenzii sia gli aspetti connessi agli spazi di relazione (strade, piazze, percorsi, "vuoti urbani"), sia gli interventi sui manufatti edilizi, che si rendono necessari per soddisfare le esigenze individuate secondo una nuova disciplina urbanistica che li consenta.

Si tratta di un intervento nel quale prevale il valore delle preesistenze nelle operazioni di ricucitura tra i vari elementi architettonici.

Il progetto ipotizza la riplasmazione complessiva con recupero della SLP, tramite la ricostruzione di un fabbricato a due piani fuori terra, con spessore di manica medio 8,00-9,00 metri, altezza complessiva di 6,60 -7,00 metri al filo di gronda. L'edificio al piano terreno è dotato di porticato coperto, interno all'involucro, esteso per tutta la lunghezza del lato maggiore; la distribuzione verticale è prevista mediante corpo scala e ascensore per disabili interno, individuato da specifica volumetria e dalla diversa finitura parietale esterna.

L'istanza di variante prospetta due possibili soluzioni progettuali che dovranno necessariamente essere valutate dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici anche in rapporto al corretto inserimento nel contesto consolidato.

La prima soluzione prevede la ricostruzione del nuovo edificio nella medesima posizione dell'edificio demolito del vecchio oratorio, sul lato interno del cortile, addossato al muro divisorio comune con la cellula urbana di via Po 43. L'aumento di altezza del suo fronte contribuisce a diminuire l'impatto visuale del muro divisorio (9,60 metri dal piano del cortile) al confine con la cellula di via Po 43.

Sul lato ovest del cortile viene proposta la prosecuzione del porticato, a un solo piano fuori terra, sino alla recinzione su via Matteo Pescatore.

Il porticato risulta utile in quanto dal punto di vista formale riduce sul lato ovest del cortile l'impatto visuale della manica interna di via Po 41, anch'essa 5 piani e definisce lo spazio interno del cortile separandolo dalla rampa di accesso alla autorimessa sotterranea; inoltre dal punto di vista funzionale può risultare utile in caso di avverse condizioni meteorologiche in occasione di intrattenimenti e manifestazioni esterne.

Per quanto attiene il rapporto tra spazi pubblici e privati, nella situazione attuale, con le recinzioni esterne sulla via realizzate solo con cancellate metalliche a bacchette, non esistono più spazi interni propriamente privati dal punto di vista visuale; in questo senso la Soluzione 1, con la collocazione del fabbricato sul lato di fondo, non risolve il problema, per cui nella proposta

progettuale, per individuare spazi privati all'interno del grande vuoto urbano, è stato ipotizzato di schermare parzialmente gli spazi esterni dell'oratorio, sul fronte di via Matteo Pescatore, con alternanze di recinzioni cieche in muratura.

La seconda soluzione prevede invece l'allineamento del nuovo corpo di fabbrica sul filo stradale della via Matteo Pescatore, allineato con il fronte della Casa parrocchiale.

Questo intervento concorre alla ricucitura del vuoto urbano, in quanto il volume di ricostruzione definisce una cortina edilizia lungo la via.

Questa ipotesi contribuisce alla valorizzazione storica dell'area e del contesto: nei confronti di via Matteo Pescatore costituisce le proporzioni e la prospettiva urbana della strada tracciata nel Piano del 1926, con edifici allineati sui due lati, la cui realizzazione non fu mai portata a pieno compimento; l'allineamento del fronte dell'edificio sul filo strada potrà determinare nella via un ostacolo visuale alla percezione piena delle volumetrie dei risvolti degli edifici sette-ottocenteschi di via Po 43 e 41, ma lo spazio urbano della via viene privilegiato e riportato alle sue giuste proporzioni; nell'interruzione tra il fronte della Casa parrocchiale e quello del nuovo edificio si determina una sorta di piazzetta, ove si recupera come quinta fondale la visuale sulla Cappella dell'Addolorata; l'interruzione dell'edificio e il suo risvolto sulla rampa dell'autorimessa ricostituiscono sul lato ovest la prospettiva e la memoria storica del "vicolo del tabacco", l'elemento che nel settecento congiungeva la Manifattura Tabacchi alla contrada di Po; il nuovo edificio si pone come elemento di separazione tra lo spazio pubblico urbano esterno (la via Matteo Pescatore) e lo spazio interno (il cortile del nuovo oratorio); tale spazio rimane delimitato dai portici su tre lati; quello sul fronte interno dell'edificio al piano terreno, il tratto sul lato ovest, che riduce l'impatto visivo del risvolto di via Po 41, e quello sul lato sud, che riduce l'impatto visivo del muro di confine con l'edificio di via Po 43.

Questa soluzione, con un fronte affacciato sulla via e uno sulla corte interna, consente un agevole riscontro d'aria mediante la ventilazione dei due fronti, con condizioni igieniche migliori rispetto alla prima soluzione.

Il progetto degli interventi in questione è stato sottoposto ad un primo preventivo esame da parte della competente Soprintendenza, la quale si è già espressa in modo informale ed è orientata a promuovere la seconda soluzione, riservandosi di valutare in seguito nel merito i progetti architettonici.

Nel contesto della Zona Urbana Centrale Storica, gli interventi previsti sono finalizzati in generale alla tutela dell'architettura e dell'ambiente, da attuarsi attraverso una corretta lettura dei valori storici e delle trasformazioni urbane che, nel tempo, hanno plasmato la città. Per il raggiungimento di tali finalità lo strumento ritenuto più idoneo dalla pianificazione urbana è stato individuato nella “Area da Trasformare nel Centro Storico” di cui all’articolo 10, comma 34, punto E delle Norme di Attuazione.

Per tali aree sono previsti interventi di riqualificazione dell'ambiente storico, che possono essere attuati attraverso la demolizione di edifici, la costruzione di nuovi edifici, la riplasmazione e il riuso degli edifici esistenti; l'obiettivo da perseguire è quello di reintegrare e valorizzare il tessuto costruito e la maglia degli isolati, ripristinando i fili di edificazione originari, la continuità dei fronti su strada, le vedute prospettiche, la complessità interna ai lotti.

Per la realizzazione degli interventi previsti, tuttavia, si rende necessaria una modifica al Piano Regolatore in quanto la disciplina normativa, per gli immobili sopra descritti, risulterebbe limitativa a riguardo dei tipi di intervento ammessi. Infatti la realizzazione del nuovo oratorio rientrerebbe fra gli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RIE), laddove ora sono ammessi gli interventi fino al Risanamento Conservativo (RIS).

L’area oggetto della variante (come meglio indicata nell’allegato grafico “Situazione Fabbricativa”) è così destinata dal Piano Regolatore Generale vigente:

- l’area identificata con le lettere “A” e “B”, corrispondenti al cortile e al sedime dell’ex oratorio è destinata ad Area per Servizi Pubblici “S”, lettera “a - Aree per attrezzature di interesse comune” (v. art. 3 punto 7);
- l’area identificata con la lettera “C”, corrispondente al sedime del fabbricato demolito, è destinata ad Area Normativa “R5 - Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica corrispondenti a palazzi rappresentativi” (v. art. 8 punto 7), comma 21.

Entrambe le aree sono comprese 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”.

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dall’art. 10 delle N.U.E.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 per ogni porzione:

- l'area "A" (pertinenza della Chiesa) è classificata come "Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi" di tipo c) relativa all'"Edificio di Gran prestigio"; l'intervento edilizio massimo ammesso è il "risanamento conservativo";
- l'area "B" è classificata nel gruppo 6, "Edifici recenti"; per le quattro parti che contraddistinguono l'edificio, l'intervento edilizio massimo ammesso è la "ristrutturazione edilizia";
- l'area "C" è classificata nel gruppo 2, "Edifici di rilevante interesse", con "Fronti di architettura uniforme, fronti di notevole pregio" di tipo a), ove l'intervento edilizio massimo ammesso è il "restauro conservativo"; nel "Sistema distributivo" di tipo a) l'intervento edilizio massimo ammesso è il "restauro conservativo"; negli "Spazi di cortile e giardino privato improntati a un disegno architettonico di prestigio" di tipo a) l'intervento edilizio massimo ammesso è il "restauro conservativo"; all'"interno dei corpi di fabbrica" di tipo b) l'intervento edilizio massimo ammesso è la "ristrutturazione edilizia".

Il comma 30 dell'art. 10 delle NUEA prescrive più precisamente che *"Per gli edifici del periodo tra le due guerre (gruppo 5) e gli edifici recenti (gruppo 6), in assenza di qualità delle parti relative all'esterno di edifici su spazi pubblici, è ammessa la demolizione degli edifici esistenti e la loro contestuale ricostruzione; essa deve avvenire nel rispetto dei fili stradali, della SLP preesistente..."*.

Gli immobili oggetto della presente variante non sono vincolati ai sensi delle leggi 1089 del 1/6/1939 e 1497 del 20/6/1939, ora "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" Decreto Legislativo n. 42 del 2004, ma risulta invece vincolata la adiacente Chiesa della SS. Annunziata, così come si evince dall'Allegato tecnico n. 14 del P.R.G. – "Immobili soggetti a vincolo ai sensi delle leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939".

Sono inoltre compresi nell'"Area Centrale Storica" così come risulta dall'Allegato tecnico n. 15 del P.R.G. – "Aree di interesse archeologico e paleontologico".

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 le tipologie edilizie, orientamenti e dimensioni degli edifici, caratteri costruttivi.

Il Progetto del PTC2 è stato approvato dal Consiglio Provinciale in data 20 luglio 2010 con deliberazione prot. 26817/2010 del 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 ricomprendendo la città di Torino fra i "*Centri di tipo A, di grande rilevanza*" (art. 15, p.to 2a). 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.*"

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.

Al fine di rendere possibile l'attuazione delle previsioni progettuali, che, come detto, sono state valutate in prima istanza dalla Soprintendenza, 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.

Si specifica altresì che gli interventi ricompresi nelle Aree da Trasformare, devono avere il preventivo parere favorevole della competente Commissione Locale per il Paesaggio, istituita con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 179 del 09/11/2009 (mecc. 2009 04235/038), che potrà imporre diverse o ulteriori prescrizioni in fase progettuale degli interventi.

Tali aree saranno soggette a specifiche prescrizioni, descritte dalla scheda normativa 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 la riqualificazione dell'intero ambito e la ricostruzione dell'oratorio in struttura coperta attraverso interventi di riplasmazione dei volumi esistenti, ai quali si sommano i volumi dell'immobile identificato con la lettera “C”, già demolito. 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 e non incide sulla struttura generale dei vincoli e delle tutele.

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. 42, sotto riportata, relativa all'Area da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica denominata: "SS. Annunziata".

"42. SS. ANNUNZIATA

L'area è costituita dalla pertinenza della Chiesa della SS. Annunziata e dal sedime dell'ex oratorio.

La destinazione è quella riferita ai servizi pubblici (art. 8, comma 15) di cui alla lettera "a" attrezzature di interesse comune: in particolare sono ammesse le seguenti funzioni: servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto, attività per il tempo libero e l'attività sportiva.

Sono previsti interventi di complessiva riqualificazione tramite la riplasmazione e ricostruzione dell'oratorio, per una SLP fino a mq 282, secondo le indicazioni e direttive impartite dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

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

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."

- B) Il conseguente inserimento dell'Area da Trasformare n. 42 nell'elenco del fascicolo II delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. – schede normative;
- C) La modifica della Tavola n. 1 – Azzonamento del P.R.G., in scala 1:5.000, Foglio 9 A , da **Area per Servizi Pubblici “S”, lettera “a - Aree per attrezzature di interesse comune”** ed **Area Normativa “R5 - Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica corrispondenti a palazzi rappresentativi”** ad **“Area da Trasformare n. 42” nella Zona Urbana Centrale Storica;**
- D) La modifica della Tavola n. 3 - Zona Urbana Centrale Storica. Tipi di intervento del P.R.G., in scala 1:1.000, Foglio n. 3, dell'individuazione dei gruppi di edifici, da **“Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi”** relativi all'“Edificio di gran prestigio” (Chiesa della SS. Annunziata), **“Edifici di rilevante interesse”** ed **“Edifici recenti”** ad **“Area da Trasformare n. 42 SS. Annunziata”**.

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;
- comporta un modesto incremento della dotazione di servizi pubblici pari a mq 39. 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..

È stato richiesto al competente Settore Ambiente e Territorio il parere circa la compatibilità e la coerenza con il Piano di Classificazione acustica approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 2010 06483/126 del 20/12/2010, che si allegnerà al provvedimento prima dell'adozione preliminare della variante.

La presente variante si compone dei seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa;
- b) documentazione fotografica;
- c) estratto della situazione fabbricativa in scala 1:1.000 con l'evidenziazione dell'area oggetto della variante;

- 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”, Fogli 9A, 9B, 13A e 13B (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”, Fogli 9A , 9B, 13A e 13B (parte), VARIANTE, in scala 1:5.000;
- g) estratto planimetrico della Tavola n. 3 del P.R.G. “Zona urbana centrale storica. Tipi di intervento”, Foglio 13 (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”, Foglio 13 (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. 14 del P.R.G. “Immobili soggetti a vincolo ai sensi delle leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939”, STATO ATTUALE, in scala 1 :20.000;
- k) estratto planimetrico dell’Allegato Tecnico n. 15 del P.R.G. “Aree di interesse archeologico e paleontologico”, STATO ATTUALE, in scala 1 :20.000;
- l) estratto del fascicolo II - schede normative delle N.U.E.A. del P.R.G. - STATO ATTUALE;
- m) 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. 42 “SS. Annunziata” - VARIANTE;
- n) estratti della documentazione storica e degli schemi progettuali.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Foglio 9A della Tavola n. 1 del P.R.G. e del Foglio 13 della Tavola n. 3 del P.R.G., alla modifica dell’elenco delle Aree da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica e all’inserimento della scheda normativa n. 42 nel fascicolo II delle N.U.E.A. del P.R.G., in conformità alla variante sopra descritta.

Documentazione fotografica



VISTE AEREE DELLA PARROCCHIA SS. ANNUNZIATA





VISTA AEREA E PROSPETTO DELLA PARROCCHIA SS. ANNUNZIATA





PROSPETTO ORATORIO PRECEDENTE ALLA DEMOLIZIONE





SITUAZIONE ATTUALE DEL SEDIME DELL'ORATORIO





SITUAZIONE ATTUALE
DEL SEDIME
DELL'ORATORIO E
TRACCIA DEL MURO
PREESISTENTE



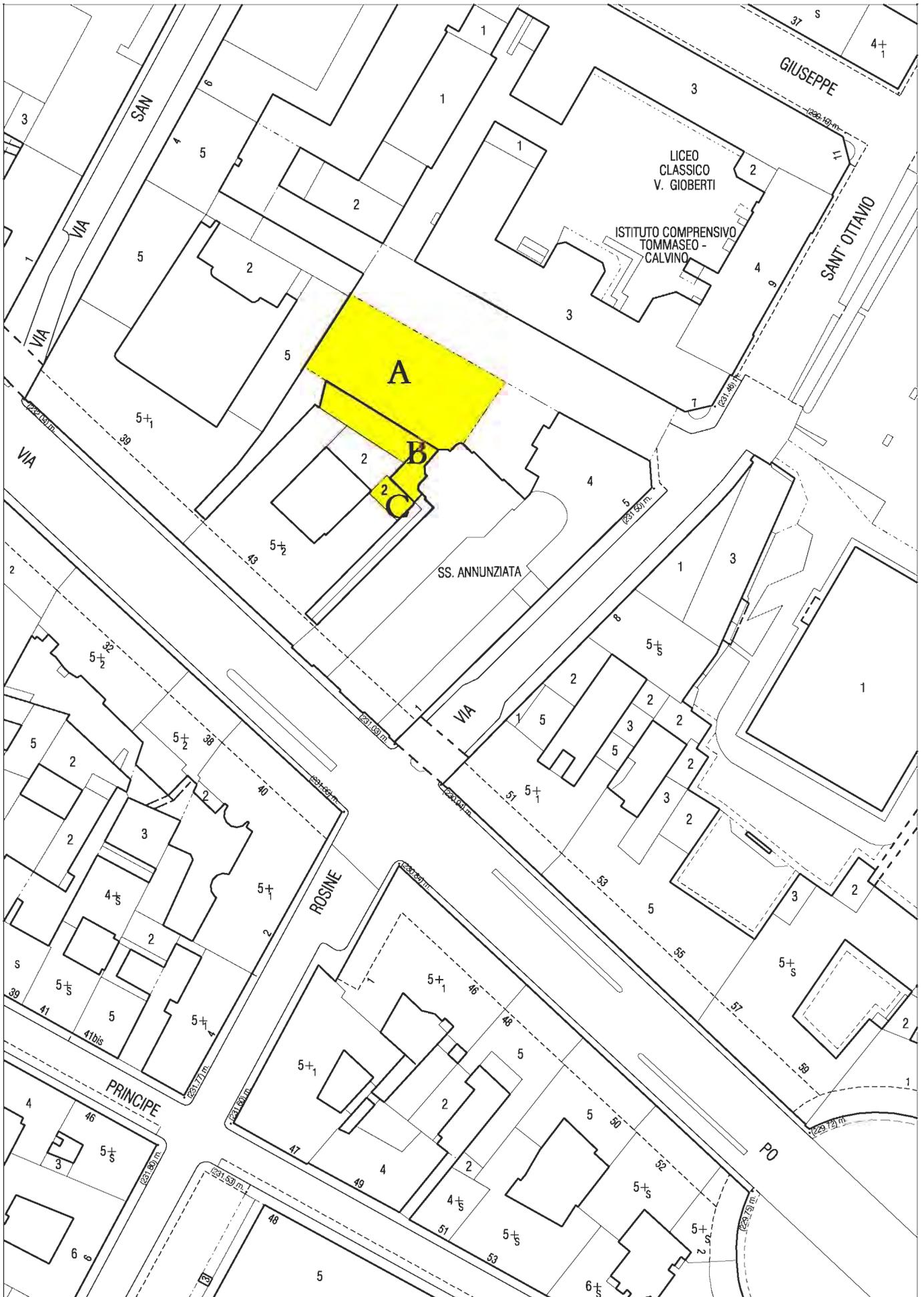


VIA MATTEO PESCATORE



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

SITUAZIONE FABBRICATIVA



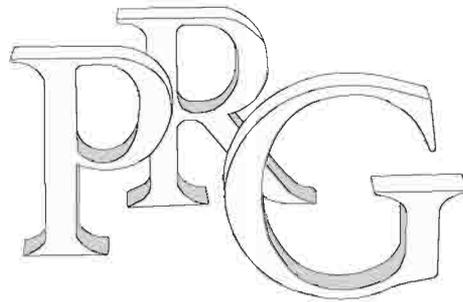
Estratto scala 1:1000

Estratto della Tavola n. 1 del P.R.G.

“Azzonamento. Legenda”,
Foglio 0 (parte)

“Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”,
Fogli 9A, 9B, 13A e 13B (parte)
STATO ATTUALE
in scala 1:5.000

“Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”,
Fogli 9A, 9B, 13A e 13B (parte)
VARIANTE
in scala 1:5.000



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 per Servizi

Servizi pubblici S

Servizi zonali (art.21 LUR):

a

Attrezzature di interesse comune

Aree normative



Aree da trasformare comprese nella Zona urbana centrale storica AT



Tavola n. 3 del P.R.G.
“Zona urbana centrale storica - Tipi di intervento”

Legenda

Estratto planimetrico
Foglio 13 (parte) - STATO ATTUALE
alla scala 1:1.000

Estratto planimetrico
Foglio 13 (parte) - VARIANTE
alla 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. 13

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

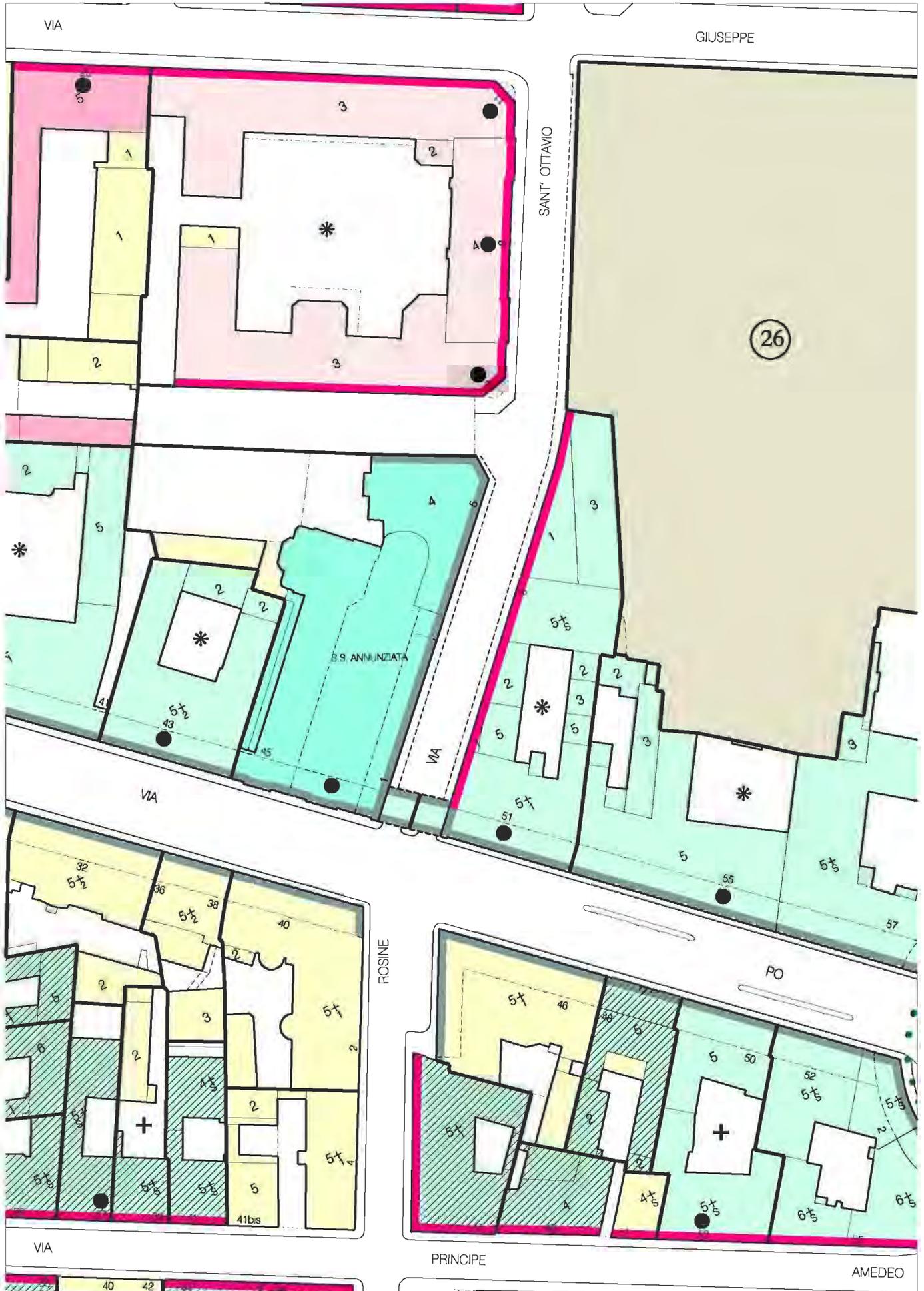
Modalità di attuazione

	Suddivisione delle cellule
	Edifici complessi

Aree soggette a particolare normativa

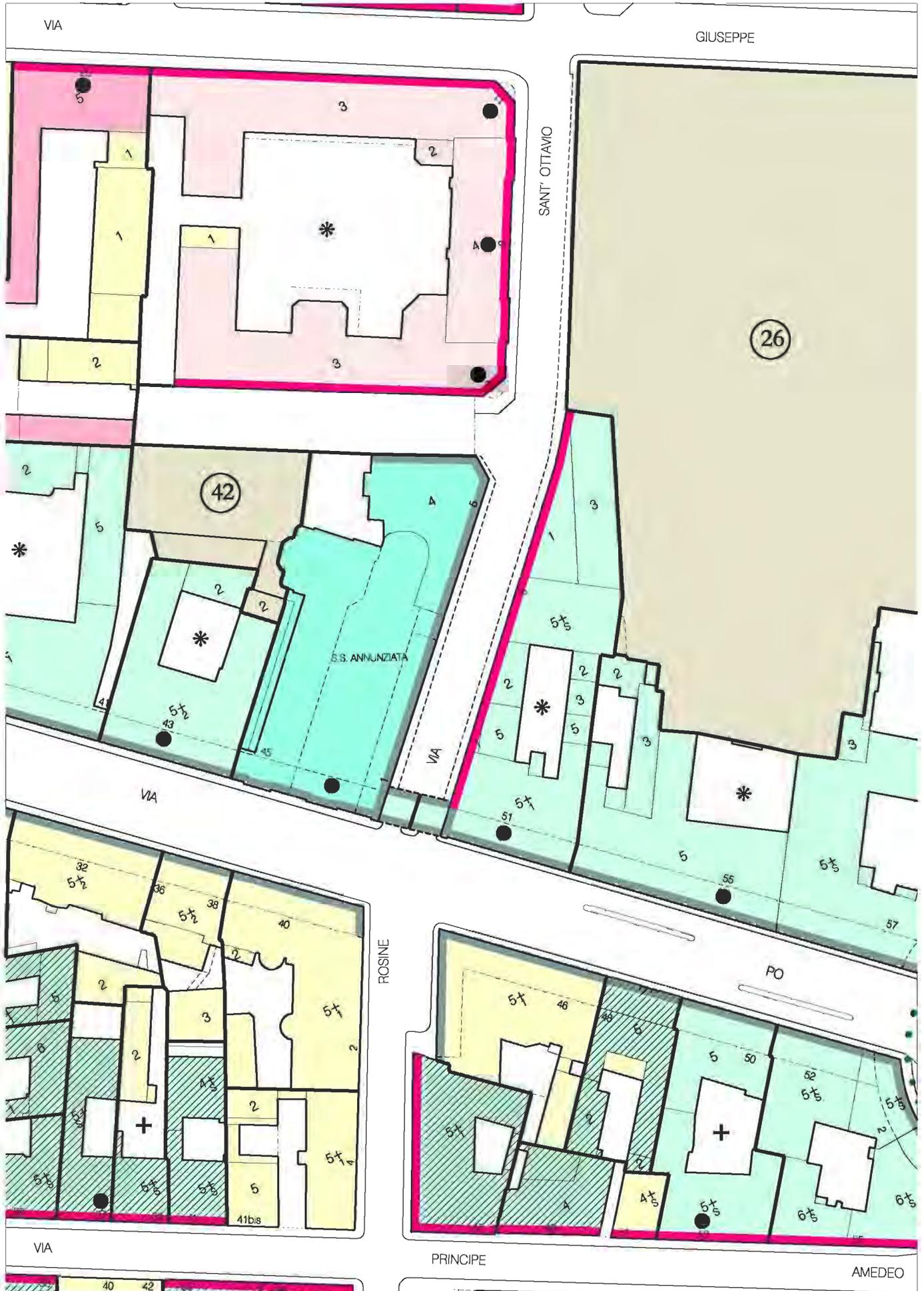
	Perimetro di studio
	Area delle Porte Palatine
	Arce da trasformare

ESTRATTO



Estratto TAVOLA 3, foglio 13 (parte) del P.R.G.

STATO ATTUALE



Estratto TAVOLA 3, foglio 13 (parte) del P.R.G.

VARIANTE

Estratto planimetrico
della Tavola n. 6 del P.R.G.,
“Zona urbana centrale storica – Riconoscimento dei
caratteri architettonici degli edifici”,
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

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

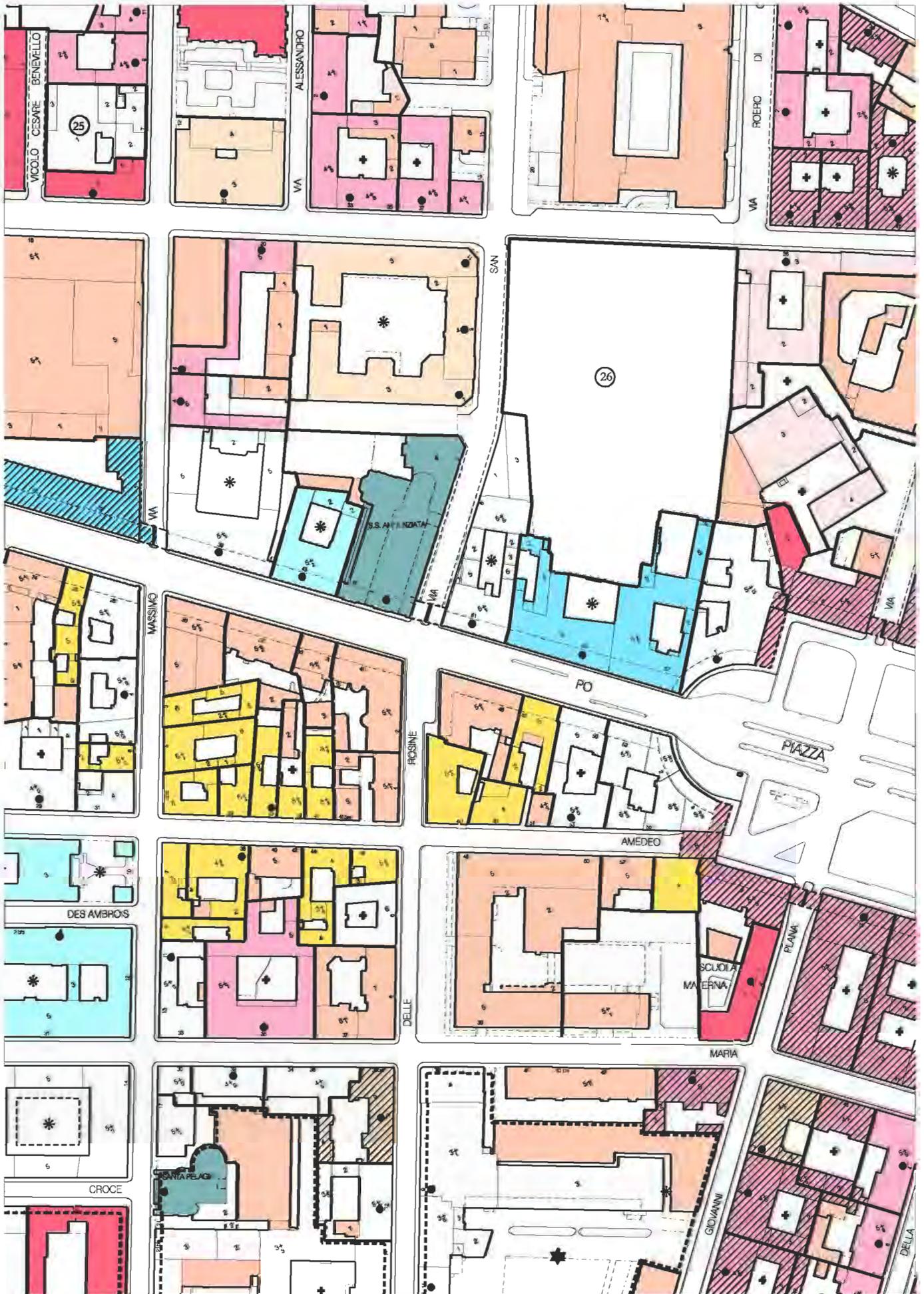


Scala 1:2000

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 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 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



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

STATO ATTUALE

Estratto planimetrico
dell'Allegato Tecnico n. 14 del P.R.G.,
“Immobili soggetti a vincolo ai sensi delle leggi
n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939”,
STATO ATTUALE
alla scala 1:20.000
e relativa legenda



**Nuovo Piano Regolatore Generale
Progetto definitivo**

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Allegati tecnici

**Immobili soggetti a vincolo ai sensi delle leggi
n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939**

data

tavola n. 14

foglio n. 5

Legenda

Beni architettonici

● Edifici di pregio storico-artistico
oggetto di Notifica Ministeriale, tutelati
ai sensi della legge n. 1089 del 1/6/1939
(competenza Soprintendenza Beni
Ambientali e Architettonici del Piemonte)

⊙ Edifici di pregio storico-artistico
oggetto di Notifica Ministeriale, tutelati
ai sensi della legge n. 1089 del 1/6/1939
e dotati di zone di rispetto ex art. 21
stessa legge (competenza Soprintendenza
Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte)

— Parchi e giardini di pregio storico-artistico
oggetto di Notifica Ministeriale tutelati
ai sensi della legge n. 1089 del 1/6/39

NB. Gli interventi che riguardano edifici di proprietà
di Enti, Enti religiosi, Province, Comuni o/o italiani
legalmente riconosciuti, di costruzione risalente
ad oltre 50 anni e di cui non vi siano, necessitano
di un preventivo piano di intervento da redigere
sull'intero progetto, secondo le norme del Piano
Regolatore Generale (competenza Soprintendenza Beni
Ambientali e Architettonici del Piemonte)

Beni archeologici

✱ Immobili di interesse archeologico
oggetto di Notifica Ministeriale tutelati
ai sensi della legge n. 1089 del 1/6/1939
(competenza Soprintendenza Archeologica
del Piemonte)

Beni archeologici

Immobili di interesse archeologico
oggetto di Notifica Ministeriale tutelati
ai sensi della legge n. 1089 del 1939
(competenza Soprintendenza Archeologica
del Piemonte)

Beni ambientali

Villa, parco e giardini
oggetto di Notifica Ministeriale tutelati
ai sensi della legge n. 1497 del 20/6/1939

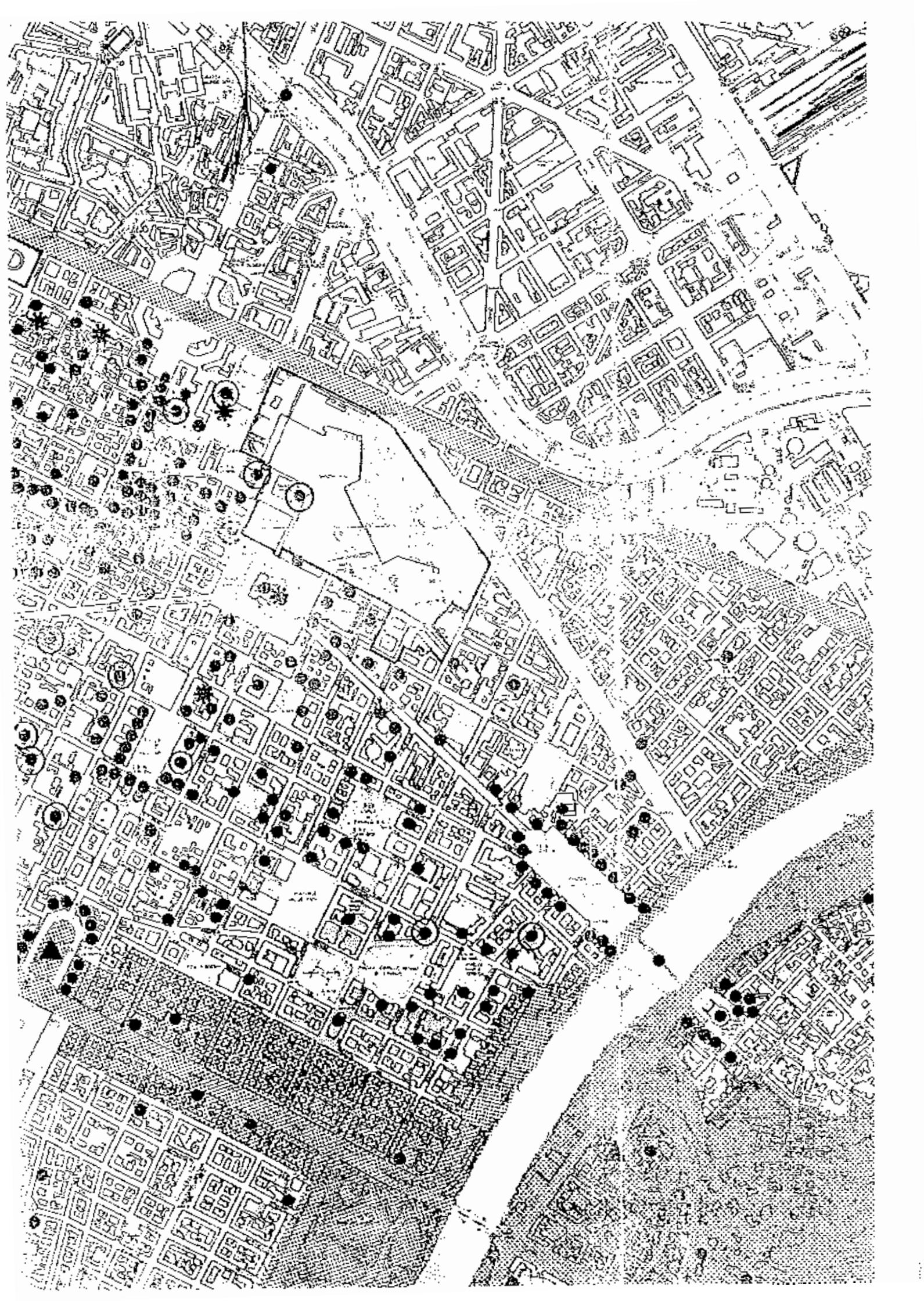
immobili vincolati
oggetto di Notifica Ministeriale tutelati
ai sensi della legge n. 1497 del 20/6/1939
(competenza Regione Piemonte)

ND. I vincoli riportati hanno valore indicativo
e dovranno essere verificati presso le rispettive
Soprintendenze e Regione

1	2	3
4	5	6
7	8	9

...

1983
Per informazioni: Roma
31/10/1973
Aggiornamento 1983 SPBA 6/1985 U.R.T.
Per informazioni: Roma
Aggiornamento 1985 SPBA 6/1985 U.R.T.
Forme di: Provincia
Catasto: n. 1/101 in scala 1:5000
Controllato ai sensi della legge 2/2/1960 n. 68
Nulla osta alla distruzione n. 238 in data 19.7.1985



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

Città di Torino

PRG

**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

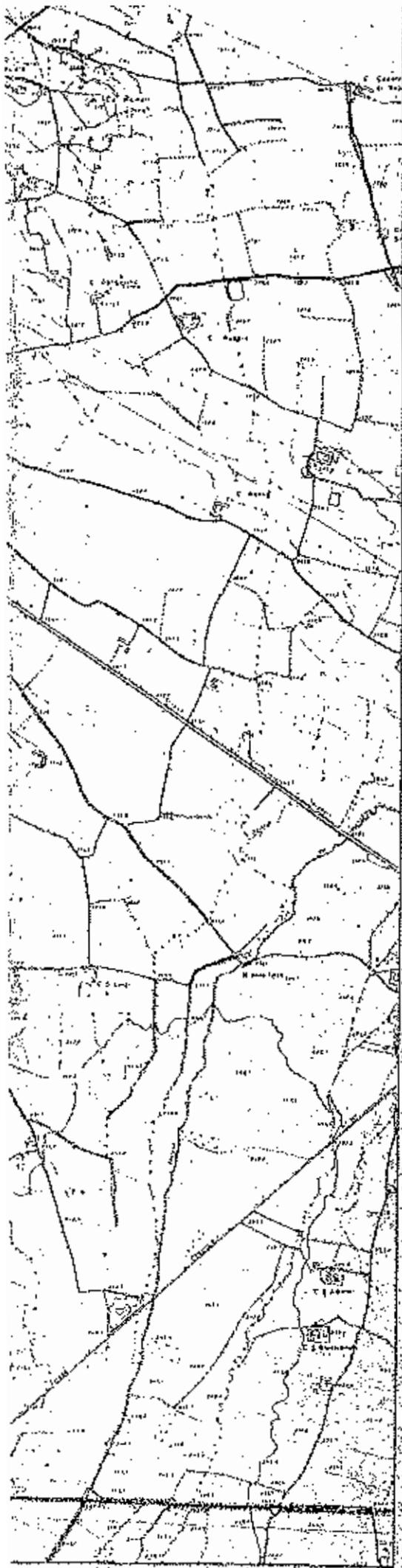


Zone suscettibili di ritrovamenti
di interesse archeologico



Zone suscettibili di ritrovamenti
di interesse paleontologico

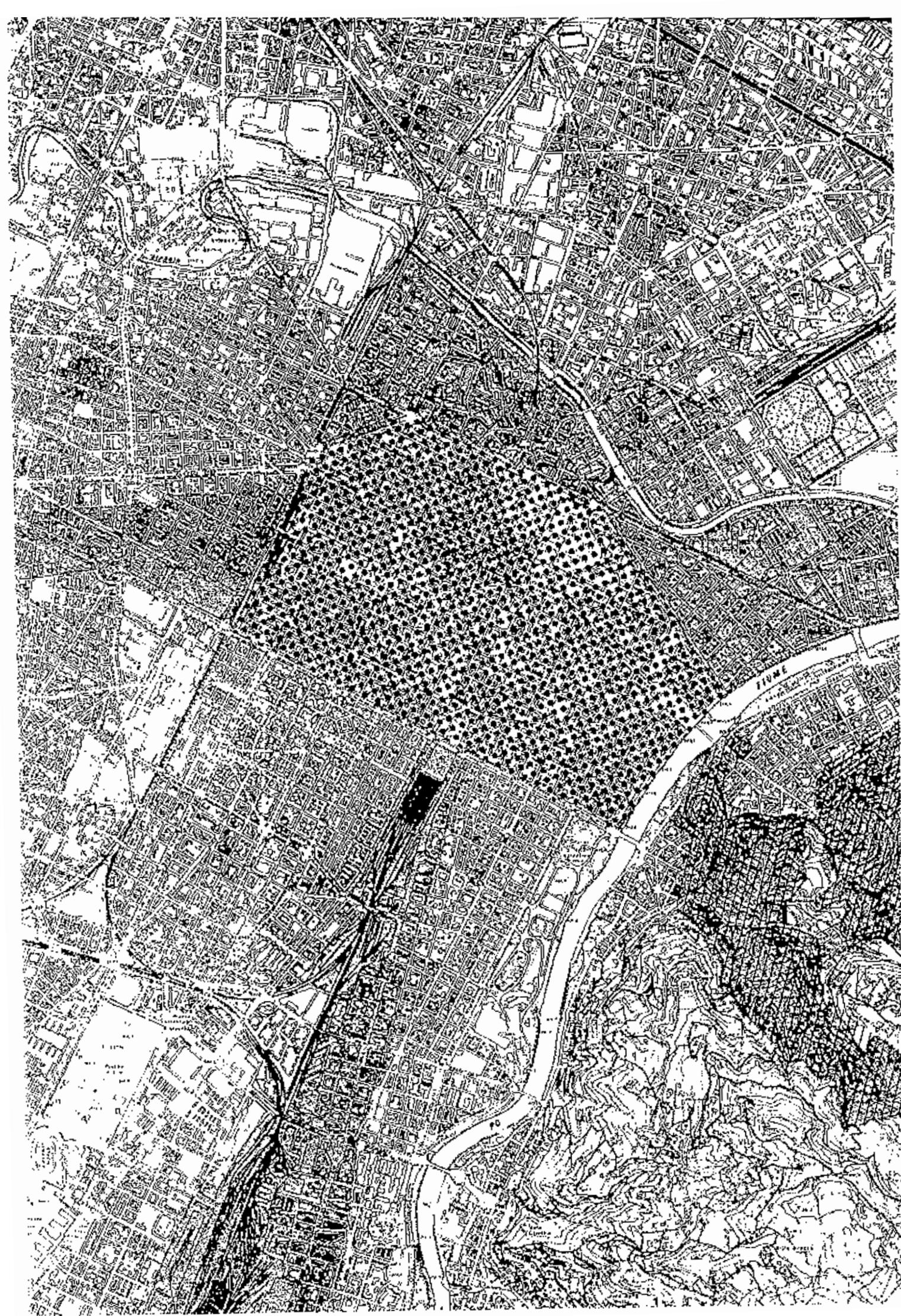




Scala: 1:25000

Carta del territorio A.T. (dicembre 1988)
a cura dell'I.T. del C.I.T.
(base carte tecniche regionali in scala 1:30000,
maggio 1974; riduzione in scala 1:25000)
aggiornamento effettuato con l'impiego di carte tecniche
fornite dal Comune (aggiornamenti a varie date)
e fornite dalla Provincia (aggiornamento 1985)

Controllato ai sensi della legge 2/2/1960 n. 68
Nulla osta alla diffusione n. 238 in data 19/7/1989



Estratto del fascicolo II
delle N.U.E.A. del P.R.G.
Elenco Schede Normative

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

Area delle Porte Palatine (perimetro di studio)

omissis...

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

Elenco Schede Normative

e

Scheda Normativa dell'Area da Trasformare
nella Zona Urbana Centrale Storica n. 42
"SS Annunziata"

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 (Giunta Comunale)
41. Isolato Santa Genovieffa (Via Corte d’Appello 11) (Giunta Comunale)
- 42. SS. Annunziata**

Area delle Porte Palatine (perimetro di studio)

omissis...

...omissis

“42. SS. ANNUNZIATA

L'area è costituita dalla pertinenza della Chiesa della SS. Annunziata e dal sedime dell'ex oratorio.

La destinazione è quella riferita ai servizi pubblici (art. 8, comma 15) di cui alla lettera “a” attrezzature di interesse comune: in particolare sono ammesse le seguenti funzioni: servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto, attività per il tempo libero e l'attività sportiva.

Sono previsti interventi di complessiva riqualificazione tramite la riplasmazione e ricostruzione dell'oratorio, per una SLP fino a mq 282, secondo le indicazioni e direttive impartite dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

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

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.”

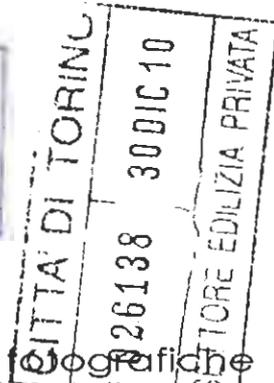
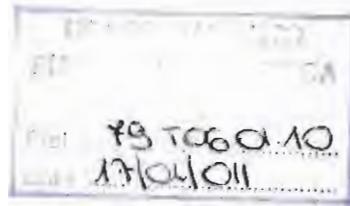
omissis...

Estratti
della documentazione storica
e degli schemi progettuali

ORATORIO DELLA CHIESA DELLA SS. ANNUNZIATA IN CONTRADA DI PO -

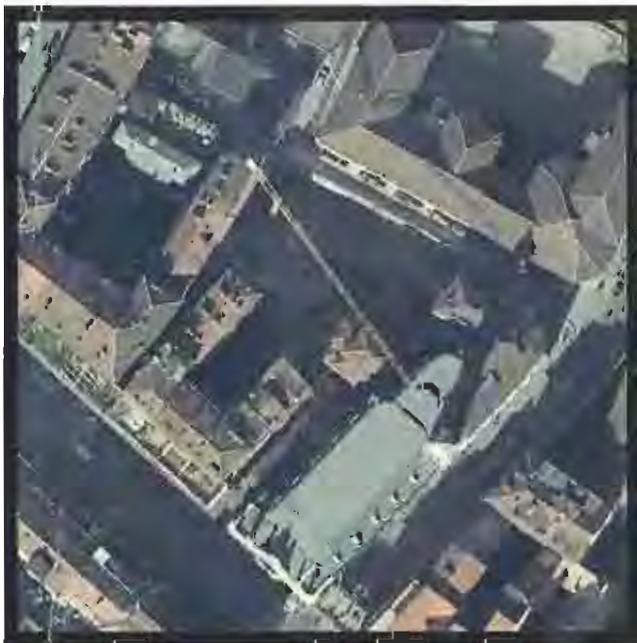


PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA AL PRG



PARTE SECONDA: **ALLEGATI**

Documentazioni fotografiche
Estratti planimetrici della zona
d'interesse
Estratti planimetrici del PRG
Proposta progettuale



Il Legale Rappresentante:
PARROCO
Don Ezio Stermieri



IL PROGETTISTA:
Arch. Francesco Barrera
collaboratori:
Arch. Christian Cena
Arch. M. Cristina Marchiando



Dicembre 2010

19 Luglio 1648 - Posa della Prima Pietra della Prima Chiesa della Annunziata ad opera della benemerita Confraternita. La costruzione è su disegno dell'ingegnere civile e militare Carlo Moretto. 1740 - Inseediamento della Regia Fabbrica del Tabacco, in contrada della Zooca 41, corrispondente all'attuale via Verdi e con un'entrata anche in via Po: "...eretta dal Re Carlo Emanuele III in cui si trasportava da Regia Parca il tabacco non ancora ridotto alla perfezione, e quivi si purgava, e si pulisce, conducendosi poi per lo smalfimento in Dogana.

E' sito in questa fabbrica in Contrada di Po, vicina alla Chiesa della Ss. Annunziata, Cantone San'Antonio Abate." (Onorato Derossi, Nuova Guida per la città di Torino, 1781)

L'edificio sorse quindi nel pieno Settecento, sotto il regno di Carlo Emanuele III, in quel complesso denominato da Derossi "Quartieri Generali" della città, ossia la "Zona di Comando", la cui edificazione ex-novo nella porzione settentrionale del secondo ampliamento dimostra la complessità e l'efficienza dello Stato assoluto, coordinandosi con le principali attività amministrative, le sedi culturali e militari, e altre funzioni governative, come la Zooca.

Tale riferimento non comporta soltanto un'indicazione statica delle circostanze dell'insediamento, ma ne implica la qualità tipologica-costruttiva, essendo riferibile a un progetto prodotto -presumibilmente, non essendo reperita una documentazione specifica- nell'ambito dell'Ufficio della casa reale, secondo le indicazioni di uno degli Architetti di S.M., mesi della lezione di alta qualità edilizia impressa dall'attività di Benedetto Allievi.

Distributivamente, risultava articolata in una manica principale est-ovest, con due risvolti agli abbellimenti, in adiacenza alle proprietà contigue e in prosecuzione del filo della chiesa.

La sua funzione si distingueva dalla Fabbrica di Tabacco e Carta "...fornita dal Re Carlo Emanuele nel sito dove anticamente era il Regio Parco l'anno 1768 sul disegno del (sic!) Benedetto Ferroggio... dove "...si manipola in molte guise il tabacco, che

si raccoglie ne' vicini campi, e si fa la carta per scrivere...". Testimonia l'antica presenza anche la denominazione di Vicolo del Tabacco del passaggio che sussiste al n.41 di via Po, tra i fabbricati al n.39 e al n.43. Infine, il prodotto era portato, come ultimo passaggio prima della sua commercializzazione, alla Dogana sita nel medesimo complesso dei Quartieri generali, nella piazza di Madama Reale a est del Palazzo Madama. (Luciano Re, Relazione sui ritrovamenti di presistenze edilizie nell'area del cantiere per un'autorimessa inserita in via San'OHavio, 2006)

1772 - Costruzione dei Quartieri delle Guardie del Corpo di Sua Maestà, affliggiato alla Chiesa mantoviana di San'Antonio Abate e all'annessa Opera della mendicizia istituita su disegno del Deltola di Belnasco.

1776 - Chiesa della Ss. Annunziata. Cinquantennio di una nuova facciata marmorea per munificenza del Re e su disegno di Martinez fine Settecento - L'area retrostante l'Annunziata risulta marginale e viene utilizzata per la localizzazione di attività produttive e di servizio connesse alla continuità dei "Quartieri Generali" e alle proprietà demaniali configue alla cerchia fortificata.

1866 - Calisto Tanzi - Emerge dalla Tavola del Catasto, la forma urbana dell'intero isolato e delle pertinenze.

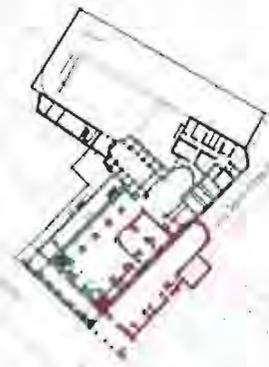
1906 - Piano Regolatore - Si evince l'intera consistenza edilizia della Regia Fabbrica.

1914 - La parrocchia dell'Annunziata stipula un accordo con il Consiglio Municipale in base al quale si obbliga a demolire la vecchia chiesa cedendone l'area al municipio come sede stradale, ed il municipio cede a sua volta in compenso alcune aree dell'ex Manifattura Tabacchi. (T. BIANCHETTA, La chiesa della Ss. Annunziata, Torino 1934)

18 Maggio 1919 - Posa della prima pietra della Nuova Chiesa della Annunziata su progetto del 1915 di Giuseppe Gallo e integrata in un nuova complessa parrocchiale, fu ultimata con la facciata in travertino nel 1934; nell'area retrostante fu edificato su progetto del 1923 del Civico Ufficio d'Arte il R.Liceo-Ginnasio Gioberti, previa demolizione

dei fabbricati preesistenti, spianati a livello terra con la costruzione del caffè della parrocchia e il tratto di sedime viaio interposto fra questa e il Liceo, attestato a fabbricati privati (cfr. Dipartimento di Ingegneria dei Sistemi Edilizi e Territoriali, Torino nell'Ottocento e nel Novecento, Torino 1995). (Luciano Re, op. cit., 2006)

1926 - Pianta di Torino - Si evidenzia l'apertura della via San'Ottagio in prosecuzione di via delle Rosine, a collegamento con la fortificazione ormai completa dell'area già occupata dalle fortificazioni sino al corso San Maurizio e del borgo di Vanchiglia.



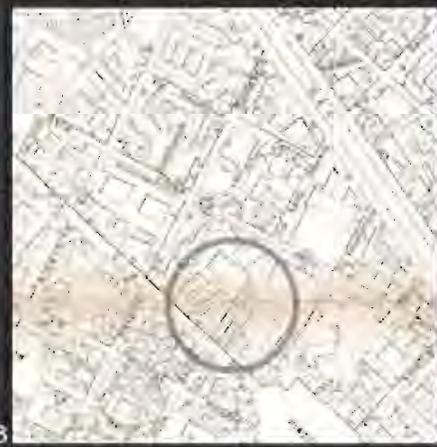
Cenni storici sull'origine del lotto



1682 - Theatrum Statuum Sabaudiae, Estratto



1866 - Antonio Tanzi, MAPPA ORIGINALE del Comune di TORINO/ABITATO (foglio XLII) (Arsto di Torino) - Estratto



1906 - Ufficio Tecnico Municipale, PIANTA DELLA CITTA' DI TORINO CON L'INDICAZIONE DEL PIANO UNICO REGOLATORE E DI AMPLIAMENTO. (Arsto del Comune di Torino)



1926 - Ufficio Tecnico Municipale, PIANTA DI TORINO COLL'INDICAZIONE DEI DUE PIANI REGOLATORI E DI AMPLIAMENTO RISPETTIVAMENTE DELLA ZONA PIANA E COLLINARE AGGIORNATI CON LE VARIANTI APPROVATE SUCCESSIVAMENTE FINO A MARZO 1926 (Arsto del Comune di Torino)



1925_G.GABINIO, Chiesa dell'Annunziata, Via Po 49. (ora civico n° 45) vista di scorcio da Ovest durante le prime demolizioni. (Archivio Gabrino - GAM)



1925_G.GABINIO, Chiesa dell'Annunziata, Via Po 49, vista del prospetto da via delle Rosine. (Archivio Gabrino - GAM)



1927_Nuova Chiesa dell'Annunziata, Via Po 49, vista di scorcio da Sud-Est, durante la costruzione della chiesa. (in T. BIANCHETTA)



1934_G.GABINIO, Chiesa dell'Annunziata Nuova, Via Po 49, facciata, vista di scorcio da Sud-Est, durante la costruzione del campanile. (Archivio Gabrino - GAM)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STORICA:
indicazione delle pre-esistenze

Allegato

2

Sovrapposizione della Prima Chiesa della SS. Annunziata prima dell'apertura di via San'Orsario.
 In rosso, indicazione del lotto urbanistico dell'edificio di "Gran Prestigio".



Vista dell'area dal tempio della Mole Antonelliana.



Fotografia aerea del sito di suddivisione dei lotti con servizio di passaggio tra il 145 e il 21.

Estratto di Mappa Catastale 2010, Foglio 1280

DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA:
 dati catastali e individuazione del lotto

Allegato

3



Estratto Catasto Rabbini 1866



Immagine aerea della pre-esistenza 6/2004



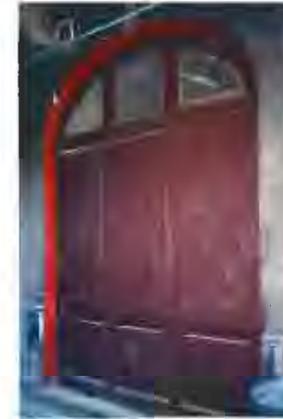
Stato del fabbricato al 1999



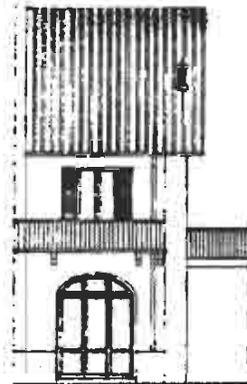
Estratto Carta Tecnica Comunale 1/100



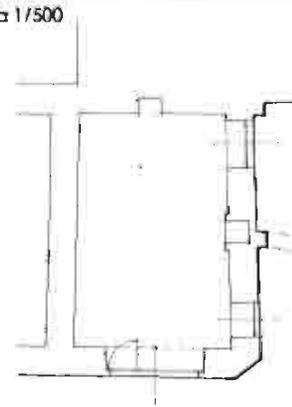
Sezione EE - scala 1/500



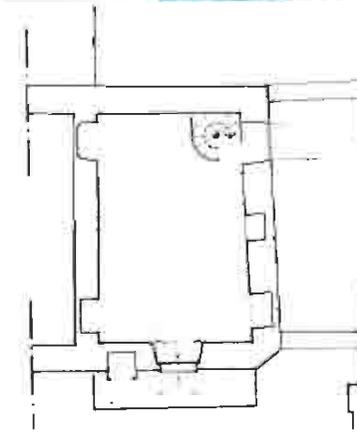
Estratto ZUCS del PRG 1/100



Prospetto A-A



Pianta Piano Terra - scala 1/200



Pianta Primo Piano - scala 1/200



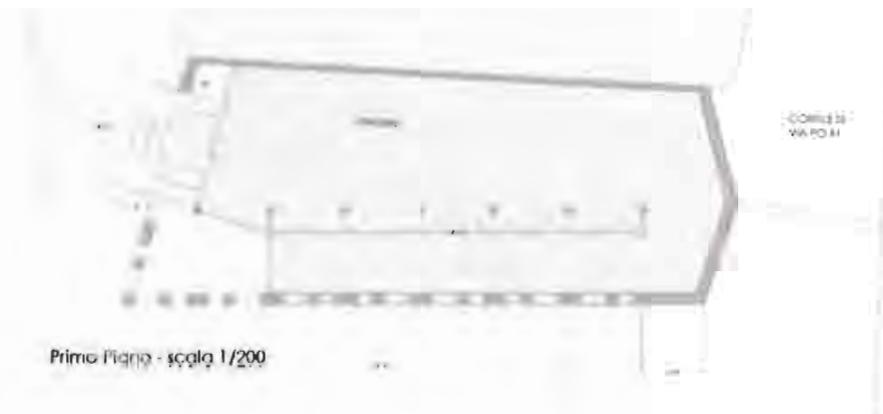
Piano Terra - scala 1/200

PIANO TERRA: SLP effettiva 124,62 mq

SLP 124,62 mq x 3,30 m = Volume: 411,25 mc

PRIMO PIANO: SLP effettiva 157,75 mq

SLP 157,75 x 3,30 m = Volume: 520,58 mc



Primo Piano - scala 1/200

SLP effettiva TOTALE: 282,37 mq
 (oratorio e cortile) Sfondiaria lotto (rif. Catasto 2005): 780 mq

Volume1 + Volume2 = TOTALE 931,83 mc
 (D.L. 122/1989 legge Tognoli) 93 mq necessari destinati a parcheggi = 7 posti auto
 n° 6 posti auto nella rimessa interrato da 5,20m x 2,70m
 n° 3 posti auto superficie cortile interno da 5,00m x 2,50m
 Mq destinato a parcheggi effettivi = 121,74 mq > 93,18 mq

Prospetto Nord - scala 1/500



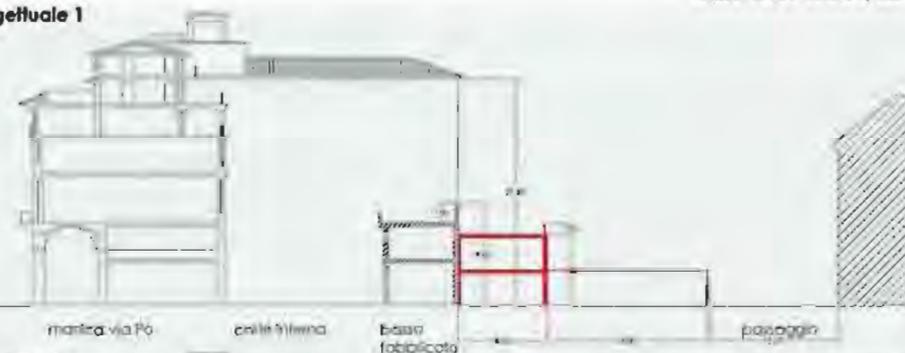
proposta progettuale 1

Sezione AA - scala 1/500

porta patriarcali

cupola dell'Addolorata

ri-novo oratorio



mantra via Po

entrate interna

basilica fabbricata

passaggio



proposta progettuale 2

l'arco Gibbini



Vista dall'alto pre-esistenza



Vista dell'oratorio prima della demolizione



Vista dall'alto della proposta progettuale sul sedime del precedente Oratorio



Vista della proposta progettuale da ferro

METAPROGETTO:
Restituzioni grafiche del nuovo assetto plani-
volumetrico e del precedente (SOLUZIONE 1)

Allegato

10



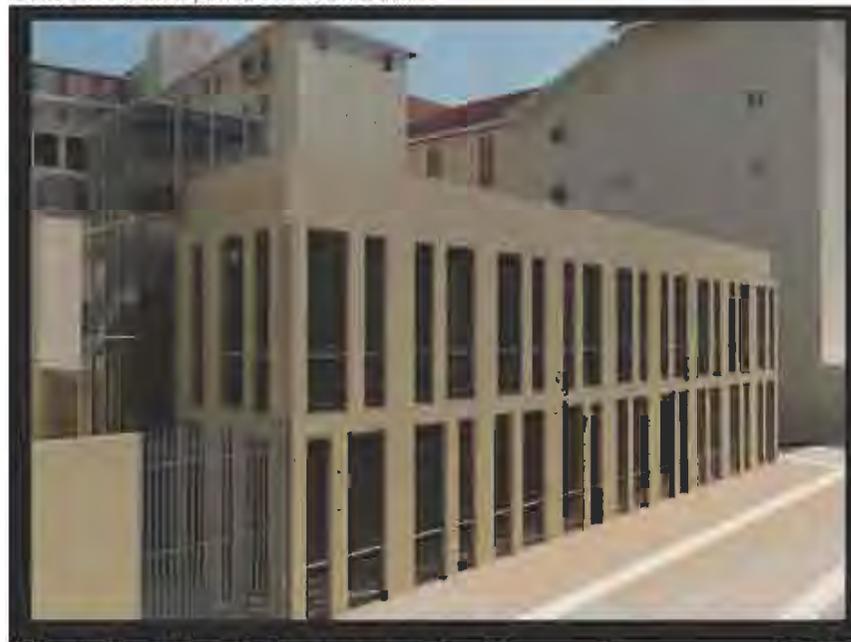
Vista dall'alto pre-esistenza



Vista dell'oratorio prima della demolizione



Vista dall'alto della proposta progettuale avanzata sul filo strada



Vista della proposta progettuale da ferro

METAPROGETTO:
Restituzioni grafiche del nuovo assetto plani-
volumetrico e del precedente (SOLUZIONE 2)

Allegato

11