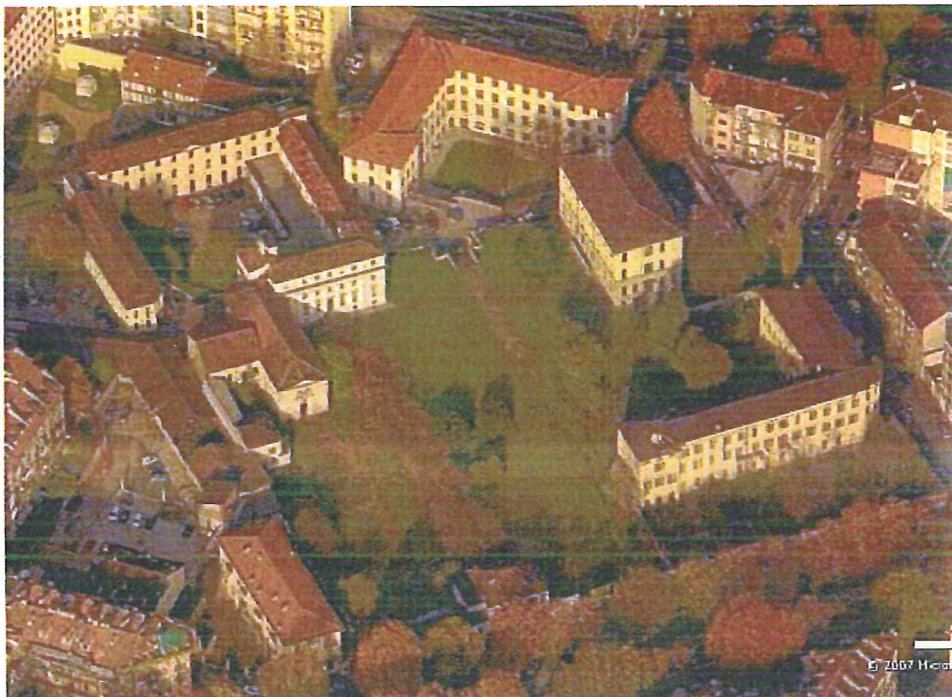




CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
DIREZIONE URBANISTICA  
SETTORE PIANIFICAZIONE  
VIA MEUCCI, 4



**VARIANTE PARZIALE N. 172 AL P.R.G.**  
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

**Istituto Buon Pastore**  
(circonscrizione 1- Centro Crocetta)

DIRIGENTE DEL SETTORE

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Roberto Aragno



RESPONSABILE TECNICO

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORI TECNICI

Ing. Camilla Casati  
Arch. Graziella Di Miceli  
Arch. Francesca Meloni

Torino, Marzo 2011



## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### INDICE:

- Ubicazione e caratteristiche del luogo
- Evoluzione storico/urbanistica del Buon Pastore
- Il Piano Particolareggiato in variante al PRG del 1959
- Il PRG vigente del 1995
- Le ipotesi di riqualificazione
- La variante al PRG

### Ubicazione e caratteristiche del luogo

Il presente provvedimento riguarda l'area del Buon Pastore situata all'interno del comparto triangolare compreso tra corso Regina Margherita, corso Principe Eugenio e corso Principe Oddone, composto da sei isolati; in particolare la proprietà dell'Istituto Buon Pastore (istituzione di pubblica assistenza e beneficenza) è ricompresa nell'isolato tra i tre corsi, via Santa Chiara e via Giuseppe Moris, nella Circoscrizione amministrativa n. 1 - Centro – Crocetta.

Il vasto compendio edilizio di forma triangolare, comprendente il complesso a servizi pubblici del Buon Pastore, è composto in larga parte da case da reddito realizzate tra fine '800 e gli inizi del '900 e da altri inserimenti di edilizia recente.

In particolare, l'area interessata dal presente provvedimento ha forma quadrangolare e si compone di due zone a quote altimetriche differenti collegate pedonalmente tra loro da una scala. Una zona è prospiciente il corso Principe Eugenio mentre l'altra, più bassa di circa tre metri, nella quale si trovano gli edifici che ospitano gli uffici dal Settore Sanità della Regione Piemonte, gravita lungo il corso Regina Margherita.

## Evoluzione storico/urbanistica del Buon Pastore

L'istituto del "Buon Pastore" fu realizzato nel 1843 con finalità di recupero sociale e in particolare per educare le ragazze "traviate" di condizione sociale disagiata, sull'area originariamente occupata dai bastioni della cinta muraria e lasciata libera a seguito dell'abbattimento delle fortificazioni con decreto del 23 giugno 1800.

Il primo nucleo del complesso edilizio, progettato e costruito tra il 1843 e il 1854 dall'architetto Federico Blachier, comprendeva tre fabbricati adibiti rispettivamente ad ospitare le religiose, le ragazze da rieducare e la portineria, oltre che la cappella.

L'istituto realizzato principalmente con lo scopo di ricoverare e di educare le ragazze povere ed abbandonate, ospitava anche donne di condizione agiata con problemi mentali.

Le diverse esigenze hanno comportato nel corso degli anni ristrutturazioni per l'adeguamento dei locali e il complesso si è dotato, senza alcun progetto unitario, di nuove edificazioni realizzate tra la fine del XIX secolo e il primo trentennio del XX secolo.

Dopo la Seconda Guerra Mondiale l'attività svolta dall'Istituto Buon Pastore, negli immobili oggetto del presente provvedimento, ha subito una forte contrazione fino alla chiusura definitiva avvenuta nel 1977.

Da quanto si evince dalla documentazione pervenuta dall'Istituto Buon Pastore e depositata agli atti degli Uffici, nello stesso anno, l'IPAB, anche a seguito del Decreto del Presidente della Repubblica n. 616 del 24 luglio 1977, che ha trasferito e delegato numerose funzioni amministrative dello Stato alle Regioni, Province, Comunità Montane e Comuni, tra le quali quelle assistenziali e rieducative, si è convenzionata con il Comune di Torino - Settore Assistenza, continuando a svolgere l'attività in corso Principe Eugenio n. 26.

Nel 1978 è stato stipulato un contratto di comodato con la Regione Piemonte per l'utilizzo dell'intero complesso immobiliare di proprietà sito tra Via Moris, C.so Regina Margherita e C.so Principe Eugenio fatta eccezione per la palazzina d'ingresso per cui era previsto l'insediamento della sede amministrativa dell'Ente.

Il comodato, inizialmente con scadenza nel 1987, prorogato fino al 2023, prevede che l'Istituto lasci liberi gli alloggi della comunità alla Regione Piemonte a fronte di formale impegno da parte di quest'ultima di concedere a titolo gratuito, altrettanti locali in altra sede.

Nel 1980, l'attività socio assistenziale venne trasferita pertanto in locali debitamente ristrutturati dalla Regione in Corso Sebastopoli n. 81.

Nel 1983, in vigenza della convezione con il Comune di Torino, è stata attrezzata una nuova comunità in via Santa Chiara n. 56.

Successivamente, l'Istituto, cessato l'utilizzo di Corso Sebastopoli, ha attrezzato i locali per una nuova comunità nel fabbricato di proprietà di via Santa Chiara n. 58. Inoltre gli alloggi per la gestione di tre comunità sono stati concessi in comodato gratuito alla Città di Torino per il periodo 2002/2008 con proroga fino al 2014.

Ad oggi parte del complesso edilizio ospita gli uffici del Settore Sanità della Regione Piemonte, come già sopra richiamato; parte, invece, risulta in stato di abbandono e forte degrado.

#### Il Piano Particolareggiato in variante al PRG del 1959

Negli anni '80 è stato redatto a cura degli architetti Andrea Bruno e Agostino Magnaghi un progetto di Piano Particolareggiato in variante al PRG ai sensi della legge Urbanistica Regionale, inerente l'area compresa fra corso Principe Eugenio, via Santa Chiara, via G. Moris e corso Regina Margherita. Tale area era stata vincolata a "Impianti di interesse collettivo - Attività pubbliche" con la variante n. 17 al PRG del 1959, approvata il 09/01/01976 con DPGR n. 13, al fine di adeguare il PRG, allora vigente, agli standard urbanistici secondo il D.M. 2/4/1968.

Il Piano Particolareggiato del 1984, che non è giunto all'approvazione, estendeva le sue previsioni sull'area relativa all'intera proprietà del Buon Pastore, comprese le aree destinate dal PRG vigente ad aree M1 "isolati misti prevalentemente residenziali", oggi enucleate dal presente provvedimento.

Il Piano Particolareggiato prevedeva sostanzialmente il mantenimento degli abitanti già insediati e la realizzazione di un sistema integrato di servizi sociali.

In particolare, erano previsti per l'ambito sia servizi di interesse sovracomunale, costituiti dagli uffici della Regione Piemonte, sia servizi di carattere zonale finalizzati al soddisfacimento delle carenze evidenziate nelle aree del centro storico ed in altre adiacenti. Erano, quindi, in progetto aree di parcheggio e di verde a servizio sia degli uffici sia della popolazione residente nell'intorno.

Dal punto di vista più strettamente progettuale il Piano Particolareggiato prevedeva una cubatura in progetto pari a circa mc 71.814 (a fronte di una cubatura esistente pari a circa mc. 66.490) da realizzarsi principalmente con il recupero degli edifici esistenti e con demolizioni e nuove costruzioni. Tale cubatura era divisa tra uffici (mc. 63.380), residenza (mc. 3956) e servizi (mc. 4478).

Il Piano Particolareggiato, infine, disciplinava il recupero delle ampie aree libere (di circa mq 16.608) nelle quali localizzare servizi pubblici caratterizzati da una configurazione aperta e dal massimo grado di accessibilità nei confronti della Città circostante. Nello specifico erano previsti parcheggi, verde e servizi sociali primari.

#### Il PRG vigente del 1995

Il Piano Regolatore Generale vigente destina l'ambito in oggetto in parte a Servizi Pubblici S, lettera "f" – "aree per uffici pubblici", e in parte a Servizi Pubblici S, lettera "v" – "aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport" (art. 8, punto 15 delle N.U.E.A.).

L'area del Buon Pastore è situata nella "Zona Urbana Storico Ambientale", n. IV, normata dall'art. 11 delle N.U.E.A. e soggetta alle prescrizioni della Tavola Normativa n. 2 delle N.U.E.A..

Tale area è compresa, inoltre, tra le "Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse archeologico" così come si evince dall'Allegato tecnico n. 15 del P.R.G. – Aree di interesse archeologico e paleontologico.

Il complesso, segnalato dal testo "Beni culturali ambientali nel Comune di Torino" (1984), ha un valore documentario legato alla tipologia degli edifici assistenziali ottocenteschi. In particolare, tre fabbricati del complesso – l'edificio

su corso Principe Eugenio, storicamente adibito a portineria; l'edificio ad "L" solo sul fronte di corso Principe Eugenio e l'edificio prospiciente il viale di cachi a nord dell'ambito – sono classificati dalla Tavola n. 2 del P.R.G. tra gli "edifici di particolare interesse storico", appartenenti al gruppo 2 – "edifici di rilevante valore storico", per i quali vigono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari riportati all'art. 26 delle N.U.E.A.. Nello specifico, la "Tabella dei tipi di intervento" ammette per tali edifici interventi fino al risanamento conservativo, secondo le definizioni contenute nell'allegato A delle N.U.E.A.

Sotto il profilo idrogeologico, in base alla "Variante 100 al P.R.G. ai sensi degli artt. 15 e 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. - Adeguamento alla Circolare P.G.R. 8/05/1996 n. 7/LAP ed al Piano per l'Assetto Idrogeologico - P.A.I.", approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. N. 21-9903 del 27.10.2008 in vigore dalla sua pubblicazione (B.U.R. n. 45 del 6.11.2008), le aree in oggetto, 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.E.A., sono inserite nella classe I(P) comprendente zone non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento, fatte salve in ogni caso le prescrizioni di carattere generale del PAI e del capitolo 1 dell'Allegato B delle N.U.E.A.

#### Le ipotesi di riqualificazione

Attualmente, come sopra richiamato, i quattro edifici situati nella parte nord dell'area in oggetto verso corso Regina Margherita sono assegnati in comodato alla Regione Piemonte ed ospitano alcuni uffici della Sanità; la restante parte degli immobili costituiti dalla chiesa, per la quale sono in corso le verifiche volte a constatarne l'effettiva sconsacrazione, con annessa sacrestia, l'edificio ad "L" prospiciente via Giuseppe Moris e corso Principe Oddone e i fabbricati lungo il muro di cinta, sono dismessi e risultano in cattivo stato di conservazione.

La proprietà ha presentato, pertanto, in data 24 luglio 2007 istanza di variante urbanistica per avviare un progetto unitario di riqualificazione dell'area al fine di realizzare un ambito cittadino prevalentemente dedicato a servizi di pubblica utilità, in linea con i principi dello statuto dell'Ente.

Il progetto, riprendendo gli intenti compositivi del Piano Particolareggiato precedentemente richiamato, prevede la ristrutturazione della maggior parte dei fabbricati, la demolizione di altri non ritenuti di pregio e/o incongrui rispetto al disegno unitario, la realizzazione di un nuovo fabbricato e infine parcheggi interrati, commisurati al fabbisogno pertinenziale nonché a quello pubblico.

L'area a verde esistente pari a circa mq 6.100 sarà per la maggior parte di fruizione pubblica e verrà risistemata sulla base delle tracce degli antichi viali la cui attuazione e manutenzione sarà a cura dell'Istituto Buon Pastore; la restante parte di area libera sempre sistemata a verde costituirà pertinenza degli edifici.

Gli edifici oggi in locazione alla Regione manterranno l'uso attuale; qualora in futuro le attuali funzioni verranno dismesse potranno insediarsi di volta in volta le attività e gli usi consentiti e disciplinati nella specifica normativa individuata per il complesso oggetto della presente variante che attribuisce agli immobili la disciplina delle aree a servizi con prescrizioni particolari. Gli usi ammessi in generale nel complesso sono uffici pubblici, attrezzature di interesse comune, sede istituzionale dell'Istituto Buon Pastore, spazio polifunzionale pubblico, residenze collettive (comprese le attività di housing sociale), edilizia residenziale pubblica - ERP, giardini e aree verdi attrezzate.

Le attività di housing sociale di recentissima formazione non trovano ad oggi una definizione formale valida per tutta l'Europa, ma a seguito di ricerche effettuate dalla Regione Piemonte si stima che l'Italia si collochi tra i paesi con la più bassa percentuale di alloggi sociali in affitto (meno del 5 per cento) mentre in paesi come l'Olanda, ad esempio, questa percentuale sale al 35 per cento, l'Inghilterra registra un 18 per cento e la Francia si attesta a circa il 17 per cento. Se si aggiunge che tra i nuclei locatari in Piemonte una famiglia su quattro vive in condizioni di disagio economico, è del tutto evidente l'importanza di una politica attenta a sostenere la realizzazione di case in affitto a canoni moderati.

Si tratta in linea generale di unità abitative collocate in contesti sociali in grado di scongiurare l'effetto ghetto. I destinatari a seguito di bandi pubblici e in base ai finanziamenti pubblici potranno essere di volta in volta giovani coppie, anziani, malati, persone sole, famiglie in difficoltà per la perdita del lavoro o per problemi di salute. Gli interventi di housing sociale sono destinati a realizzare alloggi sociali per la locazione temporanea o permanente, con eventuale

possibilità di riscatto. La loro caratteristica fondamentale è proporre nuove forme gestionali finalizzate a sostenere modelli abitativi solidali. I casi pilota avviati dalla Regione Piemonte sono orientati a realizzare mini alloggi, alloggi, residenze collettive, alloggi per l'inclusione sociale quali microcomunità o residenze collettive per l'autonomia e pensioni o alberghi sociali.

Gli alloggi individuali destinati alla locazione permanente costituiscono una possibile ulteriore soluzione all'esigenza di trovare una casa a canoni inferiori a quelli del libero mercato, con la possibilità di riscatto per quei cittadini che, pur avendo redditi superiori al limite di permanenza nell'edilizia sovvenzionata, non riescono ad accedere al mercato della libera locazione o della proprietà. Rispetto agli interventi del Programma Casa questa tipologia si colloca come fascia cerniera con il libero mercato.

Altri punti di forza degli interventi sono la ricerca della contaminazione sociale, la preferenza di inserimento dei casi pilota in più ampi interventi di riqualificazione urbana, come nel caso del "Buon Pastore" e la progettazione secondo criteri di compatibilità ambientale.

In ogni caso per tali tipologie abitative si fa riferimento alle "Linee guida per il Social Housing" approvate con D.G.R. n. 27-7346 del 5 novembre 2007, che ne danno la seguente definizione: *"alloggi e servizi con forte connotazione sociale, per coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato (...) cercando di rafforzare la loro condizione"*.

Nell'ambito sono inoltre ammesse, limitatamente ai piani interrato e terreno degli edifici, attività complementari di servizio alle persone ed alle imprese (ASPI).

Gli altri edifici invece, saranno oggetto di riutilizzo e di interventi così come di seguito specificato:

- l'edificio su corso Principe Eugenio, storicamente adibito a portineria verrà riutilizzato come sede istituzionale del Buon Pastore;
- l'edificio ad "L" sul fronte di corso Principe Eugenio e risvoltante lungo la via Giuseppe Moris dovrà essere adibito a residenze collettive (vedi anche riferimento ai finanziamenti regionali - allegato al presente provvedimento) e/o edilizia residenziale pubblica - ERP;



- la chiesa con annessa sacrestia sarà ridisegnata con la demolizione delle superfetazioni; sono ammessi interventi fino al completamento ed in particolare l'ampliamento entro il filo della facciata della stessa chiesa, a seguito di valutazioni delle competenti Sovrintendenze. Tale edificio ospiterà un centro polivalente pubblico nel quale sono ammesse attività culturali e teatrali;
- i bassi fabbricati attualmente fatiscenti, un tempo adibiti ad attività agricole, saranno anch'essi demoliti e nella parte Ovest dell'area, sarà ammessa la realizzazione di nuova costruzione ad un piano f.t., al fine di ospitare "attrezzature di interesse comune", ferme restando le prescrizioni di carattere regolamentare (Regolamento edilizio, Regolamento del verde, etc.).

Tale progetto dovrà essere realizzato per unità minime di intervento, sulla base di un progetto di riqualificazione unitario esteso all'intero ambito nel quale vengano articolate le funzioni specifiche degli edifici, le aree e le modalità di attuazione degli interventi.

L'attuazione degli interventi è subordinata a specifico atto convenzionale, con particolare riferimento alle aree per le quali deve essere garantita la fruibilità pubblica.

### La variante al PRG

Le nuove attività di servizio previste come sopra illustrato per gli immobili ad oggi dismessi sono coerenti con la vocazione a servizio prevista dal P.R.G.; al fine tuttavia di dotare il complesso edilizio di funzioni urbane nei piani bassi è necessario ammettere la possibilità di introdurre le Attività di servizio alle persone e alle imprese – ASPI, integrative del comparto a carattere pubblico.

Il riuso dei fabbricati necessita, inoltre, per ragioni di ordine funzionale, di tipi di intervento che eccedono il risanamento conservativo prescritto dalle norme attuali per i tre "edifici di particolare interesse storico", come massimo intervento ammesso.

A tal fine unitamente alla modifica grafica e normativa si è ritenuto opportuno introdurre un allegato grafico (Allegato all'art. 19, comma 26 delle

N.U.E.A) volto a individuare i singoli edifici, le aree di pertinenza, le aree verdi destinate alla pubblica fruizione, le unità minime di intervento e definire i tipi di intervento ammessi.

L'area dell'Istituto Buon Pastore costituisce, grazie alla sua posizione strategica, un elemento di cerniera tra il centro aulico e le successive espansioni della Città, e rappresenta oggi una delle poche aree limitrofe al centro che si è preservata ancora in buona parte inedificata a seguito delle sue funzioni storiche.

L'area si configura quindi per tali caratteristiche come nodo importante per lo sviluppo del tessuto urbano e come possibilità concreta per la realizzazione di un nucleo di servizi e di verde da rendere fruibile alla Città – anche attraverso la sostituzione almeno in parte del muro di cinta con una recinzione a giorno – nella zona centrale attualmente congestionata e carente di servizi aperti alla pubblica fruizione che è uno degli obiettivi principali della complessiva riqualificazione del complesso. La riqualificazione dell'ambito tra l'altro era già prevista negli anni '80 con il sopraccitato Piano Particolareggiato, che concretizzava un dibattito sulle ipotesi di recupero avviato negli anni precedenti.

Tutto ciò premesso, si rileva che ad oggi l'area in questione non è percepibile con la sua valenza dall'esterno essendo completamente cintata ed occlusa alla vista, ed anzi rappresenta verso il Corso Principe Eugenio un'immagine di degrado per la Città a causa delle condizioni di abbandono su tale fronte.

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale del 9 giugno 2008, n. 12-8931, inerente i primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi, si evidenzia che 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”*.

La presente variante interessa un'area già edificata nella quale si prevedono interventi di riqualificazione e riplasmazione, di edifici esistenti; l'unico intervento per il quale è previsto un nuovo volume, del resto molto limitato, potrà attuarsi solo a seguito della contestuale demolizione di superfetazioni incoerenti presenti nell'area. Gli interventi attuativi sono tuttavia ricompresi in contesto già edificato classificato di categoria b) ai sensi del DM. 1444/68 e all'interno del centro abitato ai sensi dell'art. 81 della Legge Urbanistica Regionale.

I progetti di intervento, inoltre, devono essere sottoposti anche agli organi ed enti di tutela sovraordinati competenti in materia paesaggistica, architettonica e ambientale.

In relazione a quanto sopra si ritiene pertanto che la variante non richieda l'attivazione del processo di valutazione ambientale.

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. 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 le modifiche del P.R.G. così come di seguito:

- A) L'inserimento nel fascicolo I delle NUEA nell'art. 19 – "Aree per servizi: generalità", del nuovo comma 26 attribuendo all'area dell'Istituto Buon Pastore le seguenti prescrizioni particolari:

**"26 Area dell'Istituto Buon Pastore**

**Il complesso del Buon Pastore è situato all'interno del comparto di forma triangolare compreso tra i corsi Regina Margherita, Principe Eugenio e Principe Oddone, costruito tra fine '800 e gli inizi del '900, sul sedime delle fortificazioni.**

**In particolare, il complesso occupa l'isolato di forma quadrangolare e si compone di due zone a quote altimetriche differenti, una prospiciente corso Principe Eugenio, l'altra, più bassa di circa tre metri, lungo corso Regina Margherita.**

**Il complesso si compone di diversi fabbricati costruiti tra la metà del XIX secolo e il primo trentennio del XX, intorno ad una vasta area libera, attrezzata a giardino, come illustrato nello schema allegato al**

**presente articolo intitolato “Area dell’Istituto Buon Pastore - Schema dei tipi di intervento aggiuntivi delle destinazioni d’uso e delle unità minime di intervento”.**

**La destinazione è a Servizi Pubblici S, in particolare uffici pubblici, attrezzature di interesse comune, sedi istituzionali e spazi polifunzionali pubblici – attività culturali, residenze collettive (comprese le attività di housing sociale di cui alla D.G.R. n. 27-7346 del 5 novembre 2007), Edilizia Residenziale Pubblica – ERP, giardini e aree verdi attrezzate.**

**Sono inoltre ammesse, limitatamente ai piani interrato e terreno degli edifici, attività complementari di servizio alle persone ed alle imprese (ASPI).**

**Le puntuali destinazioni, per unità minime di intervento, sono indicate nell’allegato grafico intitolato “Area dell’Istituto Buon Pastore - Schema dei tipi di intervento aggiuntivi delle destinazioni d’uso e delle unità minime di intervento”.**

**Gli interventi sugli immobili esistenti generalmente si attuano ai sensi dell’allegato A delle presenti Norme, fatte salve le specificazioni sui singoli lotti di intervento.**

**Previo parere favorevole della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio, sono ammessi inoltre i soli interventi aggiuntivi di seguito specificati:**

- a) Interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo le definizioni dell’allegato A delle N.U.E.A.:**
  - sull’edificio ad L, manica prospiciente corso Principe Eugenio**
  - sull’edificio storicamente adibito a portineria, costruito lungo corso Principe Eugenio.**
- b) Interventi di completamento ed ampliamento della chiesa, a seguito di demolizione delle superfetazioni incongrue, mantenendo il filo della facciata.**
- c) costruzione di un nuovo fabbricato ad un piano f.t. nella parte ovest dell’area, destinato ad ospitare attrezzature di interesse comune, per un massimo di mq 1000 di SLP.**

**Sono in ogni caso fatte salve ulteriori e diverse indicazioni progettuali della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio derivanti dall’esame dei progetti edilizi.**

**Nella fase attuativa degli interventi si chiede di valutare l'eventuale sostituzione dell'attuale recinzione costituita dal muro di cinta continuo; almeno in parte la nuova recinzione dovrà essere realizzata a giorno al fine di ottenere una maggiore percezione degli spazi interni a verde.**

**La realizzazione della nuova costruzione è subordinata alla demolizione dei bassi fabbricati e al reperimento della dotazione minima di parcheggi, che dovranno essere realizzati interrati, corrispondente almeno al fabbisogno espresso ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989 e comunque non inferiore al 40% della SLP dell'attrezzatura di servizio pubblico in progetto.**

**I progetti attuativi dovranno essere predisposti sulla base di uno studio di insieme, per unità minime di intervento funzionali e autonome anche con tempi e fasi successive purchè coerenti con lo schema allegato al presente articolo titolato "Area dell'Istituto Buon Pastore - Schema dei tipi di intervento aggiuntivi delle destinazioni d'uso e delle unità minime di intervento .**

**Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire subordinatamente al rispetto delle condizioni stabilite nell'atto unilaterale d'obbligo stipulato con la proprietà degli immobili."**

- B) L'inserimento in calce all'art. 19 – "Aree per servizi: generalità", dell'allegato grafico all'art. 19, comma 26 delle N.U.E.A titolato "Area dell'Istituto Buon Pastore - Schema dei tipi di intervento aggiuntivi delle destinazioni d'uso e delle unità minime di intervento".
- C) La modifica cartografica della Tavola n. 1 – Azionamento, Aree normative e destinazioni d'uso alla scala 1:5.000 dell'area per servizi pubblici del Buon Pastore allineando i perimetri e le campiture delle specifiche destinazioni con quelle dell'allegato grafico all'art. 19, comma 26 delle N.U.E.A titolato "Area dell'Istituto Buon Pastore - Schema dei tipi di intervento aggiuntivi delle destinazioni d'uso e delle unità minime di intervento"; l'inserimento della lettera **a** "**attrezzature di interesse comune**" nell'area da adibire a nuova costruzione;
- D) La conseguente attribuzione dei parametri afferenti all'area così come specificatamente disciplinati all'art. 19 comma 26.

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.

Si specifica inoltre che, per effetto di tutte le varianti parziali al PRG vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del PRG, compreso il presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'art. 17 della sopra citata legge.

La variante risulta altresì coerente con il "Piano di zonizzazione acustica" avviato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 2002-10032/21 del 26 novembre 2002, così come risulta dai pareri espressi dalla Divisione Verde e Ambiente - Settore Ambiente e Territorio prot. n. 13194 del 20/08/2008, che si allega alla presente relazione.

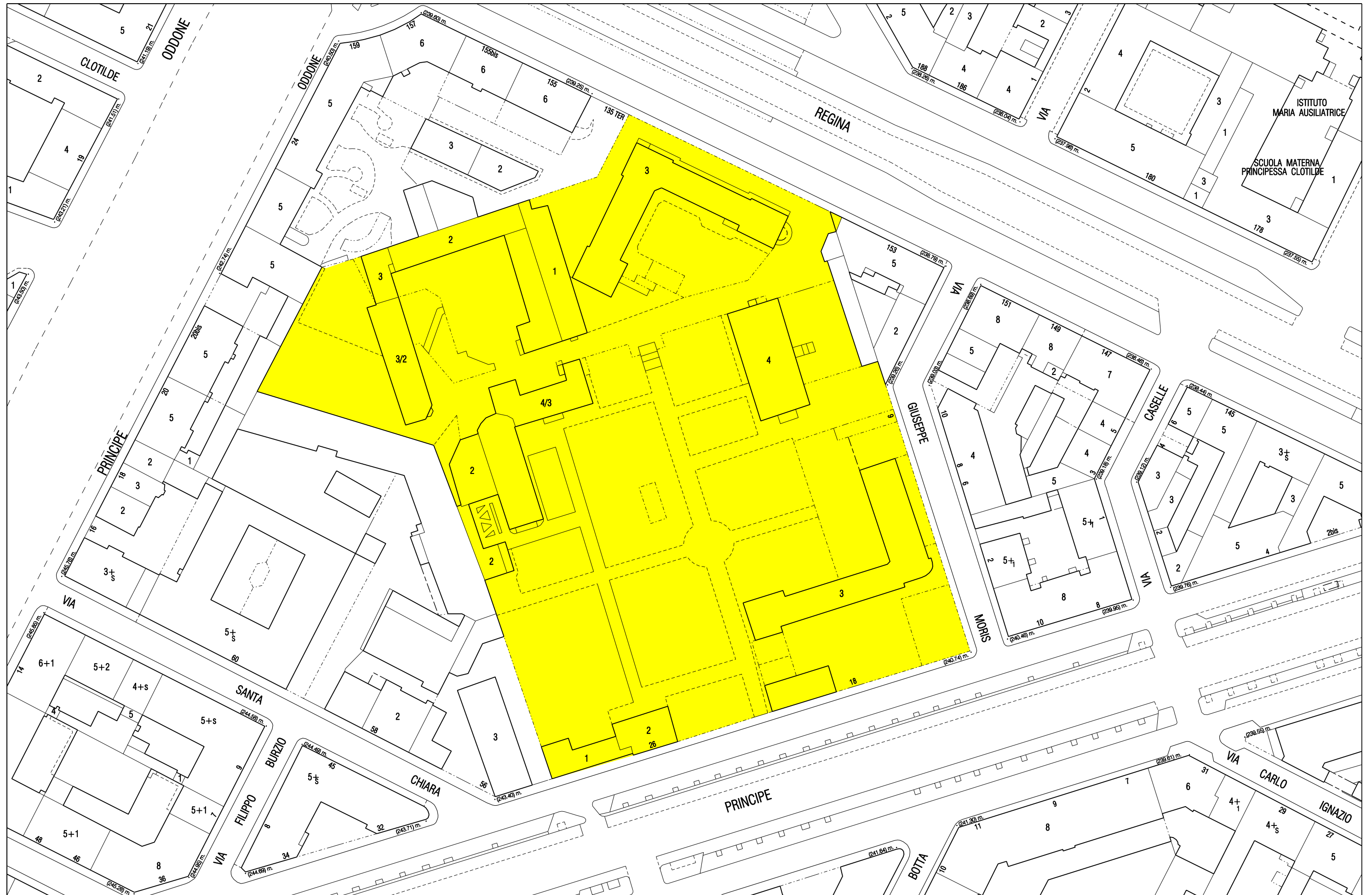
La variante si compone dei seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa;
- b) estratto della situazione fabbricativa che evidenzia l'area oggetto della variante, in scala 1: 2000;
- c) documentazione fotografica con individuazione dei punti di ripresa;
- 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 8B e 9A (parte), **Stato attuale**, in scala 1:5.000;
- f) estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento, Aree normative e destinazioni d'uso", Fogli 8B e 9A (parte), **Variante**, in scala 1:5.000;
- g) estratto planimetrico della Tavola n. 2 del P.R.G. "Edifici di interesse storico", Foglio 33 (parte), **Stato Attuale**, in scala 1:2.000 e relativa legenda;

- h) estratto planimetrico dell'Allegato tecnico n. 15 del P.R.G. "Aree di interesse archeologico e paleontologico", **Stato Attuale**, in scala 1:20.000 e relativa legenda;
- i) estratto del Fascicolo I delle N.U.E.A. del P.R.G.: art. 19, **Stato Attuale**;
- j) estratto del Fascicolo I delle N.U.E.A. del P.R.G.: art. 19, **Variante**;
- k) estratti del Piano Particolareggiato degli anni '80;
- l) nota del Settore Edilizia Residenziale Pubblica – comunicazioni inerenti finanziamento;
- m) parere di coerenza con il Piano di zonizzazione acustica del Settore Ambiente e Territorio prot. n. 13194 del 20/08/2008.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento della Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso", Foglio 9A e dell'art. 19 del fascicolo I delle N.U.E.A. del Piano Regolatore Generale in conformità alla variante sopra descritta.

# ESTRATTO DELLA SITUAZIONE FABBRICATIVA

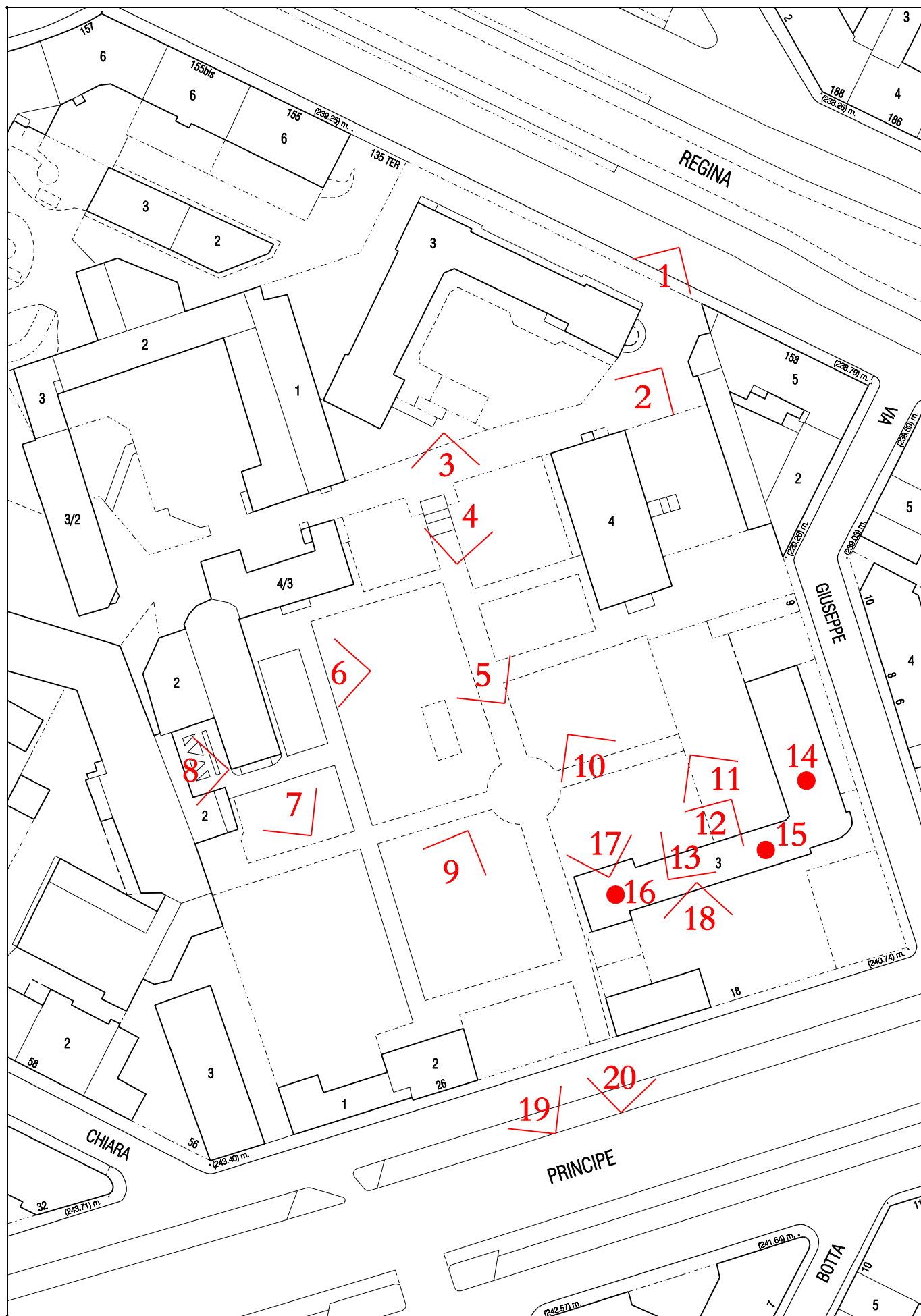


AREA OGGETTO DELLA VARIANTE

Scala 1:1000



# PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA



Estratto scala 1:1000









**Foto 1**



**Foto 2**



**Foto 3**



**Foto 4**



**Foto 5**



**Foto 6**



**Foto 7**



**Foto 8**





**Foto 9**



**Foto 10**



**Foto 11**



**Foto 12**



**Foto 13**



**Foto 14**



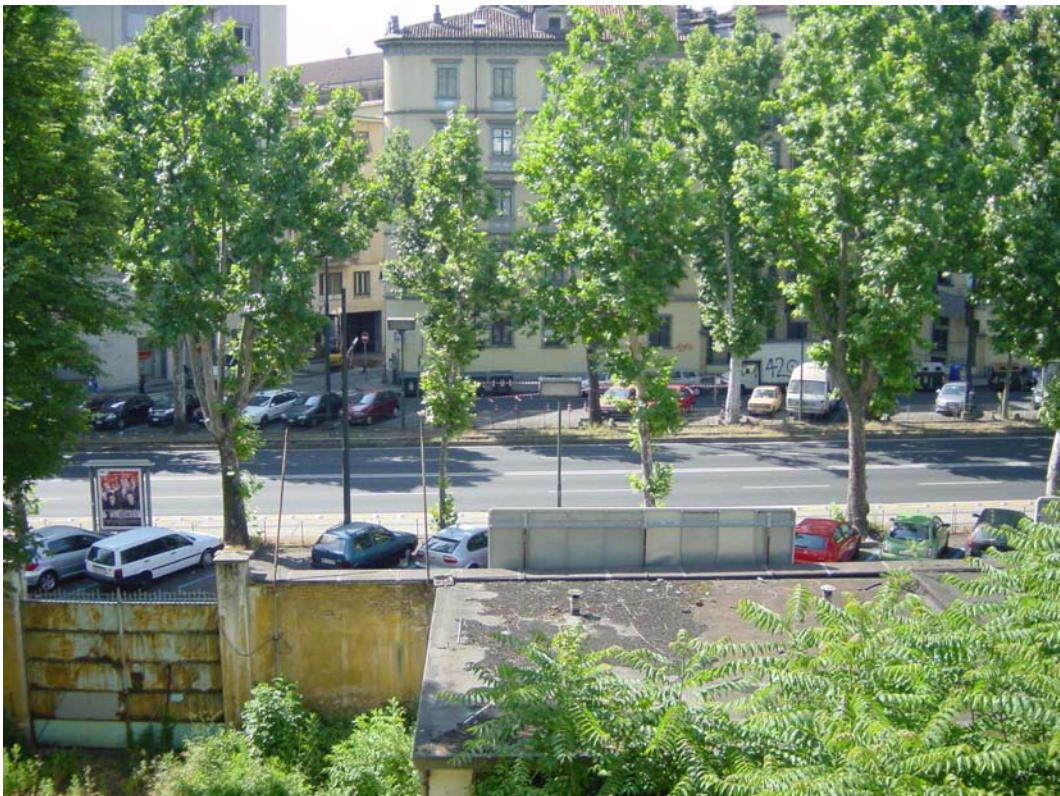
**Foto 15**



**Foto 16**



**Foto 17**



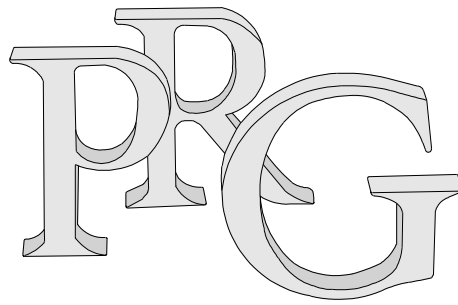
**Foto 18**



Foto 19



Foto 20



## **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 6 Novembre 2008

**ESTRATTO**

## **Zone normative**

---

..... **Zone urbane storiche ambientali**

---

..... **Zone urbane consolidate residenziali miste:**

---

**1.35** 1,35 mq SLP/mq SF

---

---

## Edifici di interesse storico

---



Edifici di particolare interesse storico  
con segnalazione del gruppo di appartenenza:

2 Edifici di rilevante valore storico

---

## Aree per Servizi

---

### Servizi pubblici S

---

Servizi zonali (art.21 LUR):

---

v

Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport

---

a

Attrezzature di interesse comune

---

Altre attrezzature di interesse generale:

---

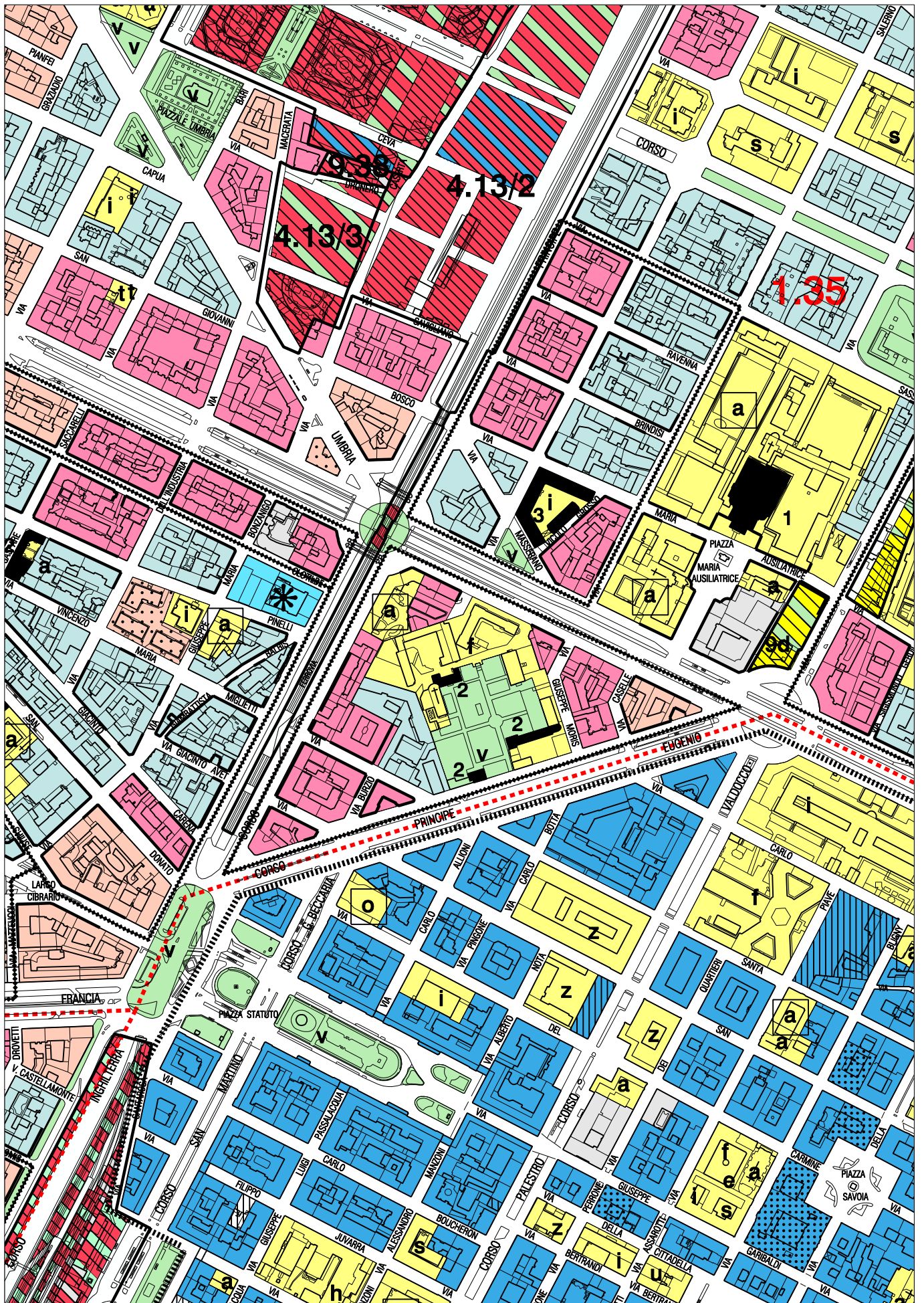
f

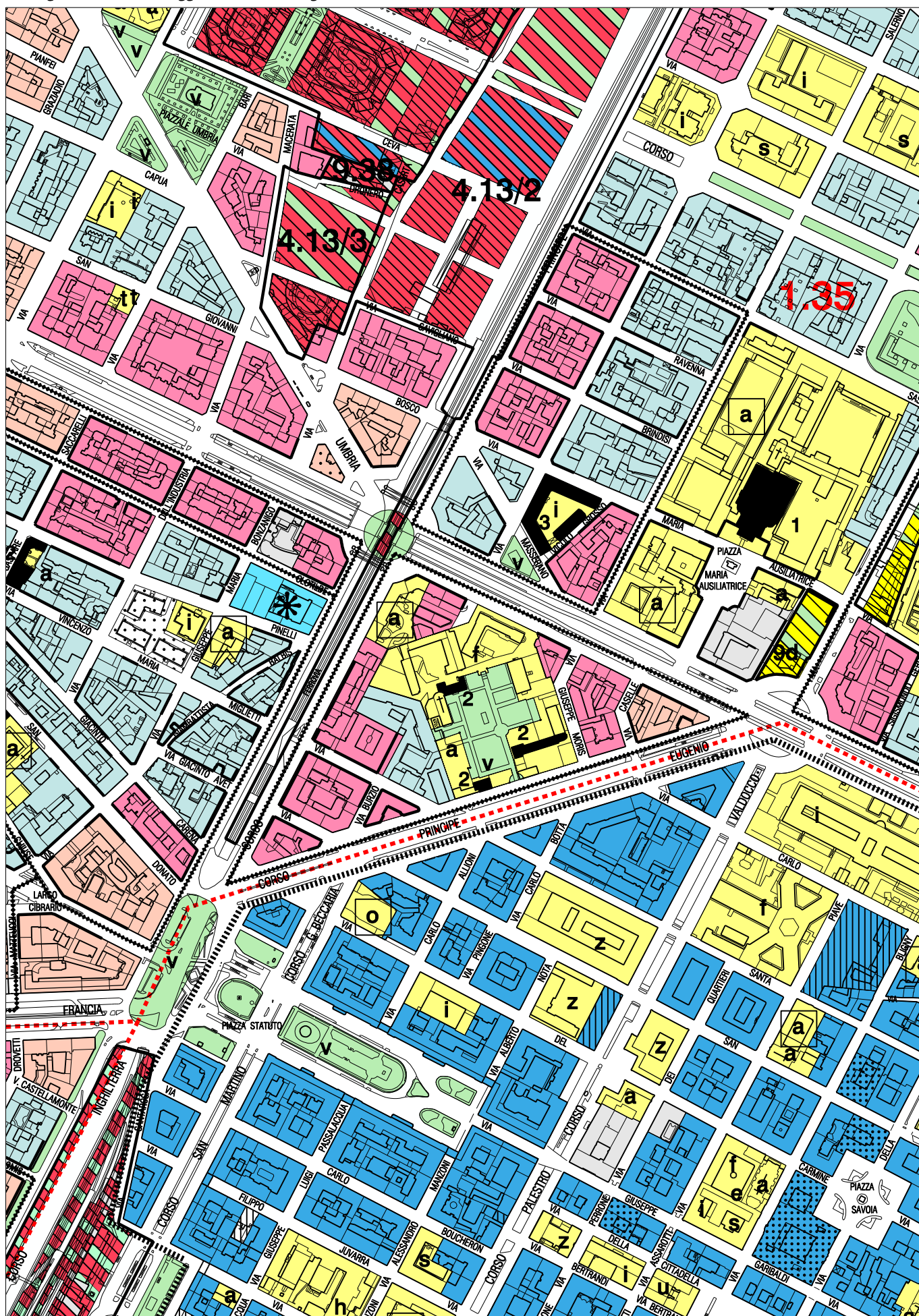
Uffici pubblici

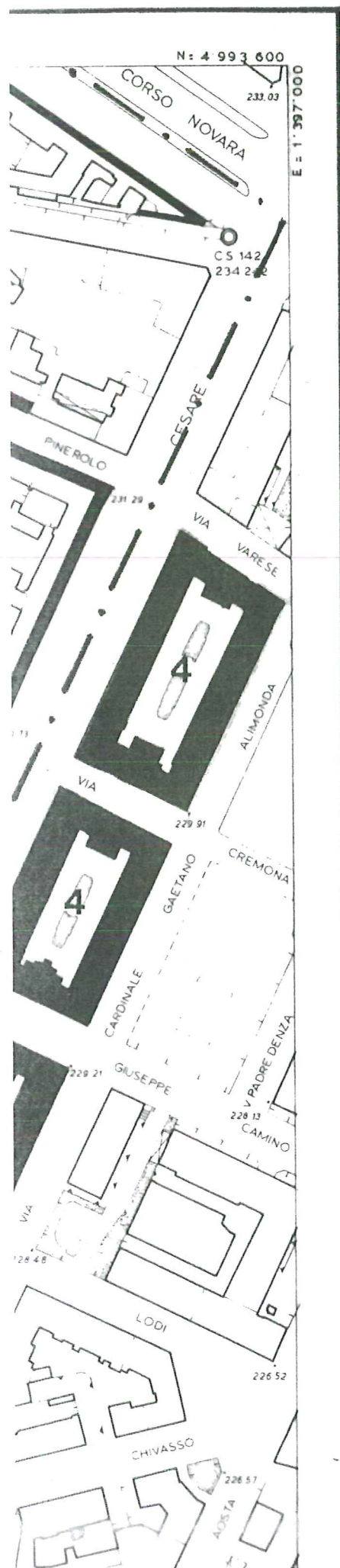
---

**ESTRATTO**









## Città di Torino



### Nuovo Piano Regolatore Generale Progetto definitivo

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Antonio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

### Tavole di Piano

Edifici di interesse storico

data **dicembre 1993**

tavola n. 2

foglio n. 33

### Legenda



Edifici caratterizzanti il tessuto storico



Edifici di particolare interesse storico con indicazione del gruppo di appartenenza

1

Edifici di gran prestigio

2

Edifici di rilevante valore storico

3

Edifici di valore storico ambientale

4

Edifici di valore documentario

5

Edifici e manufatti speciali di valore documentario

Pertinenza storica



Perimetrazione zone urbane storico ambientali



Perimetrazione zona urbana

zone storico ambientali



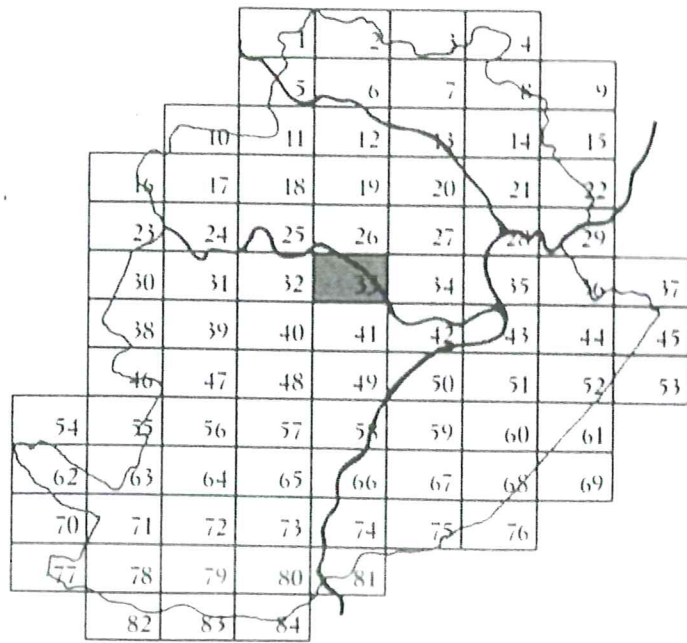
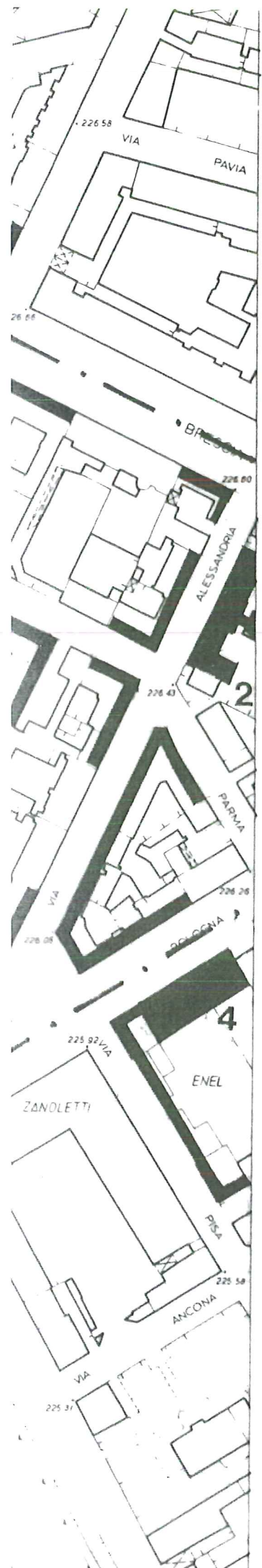
Percorsi storici e collinari

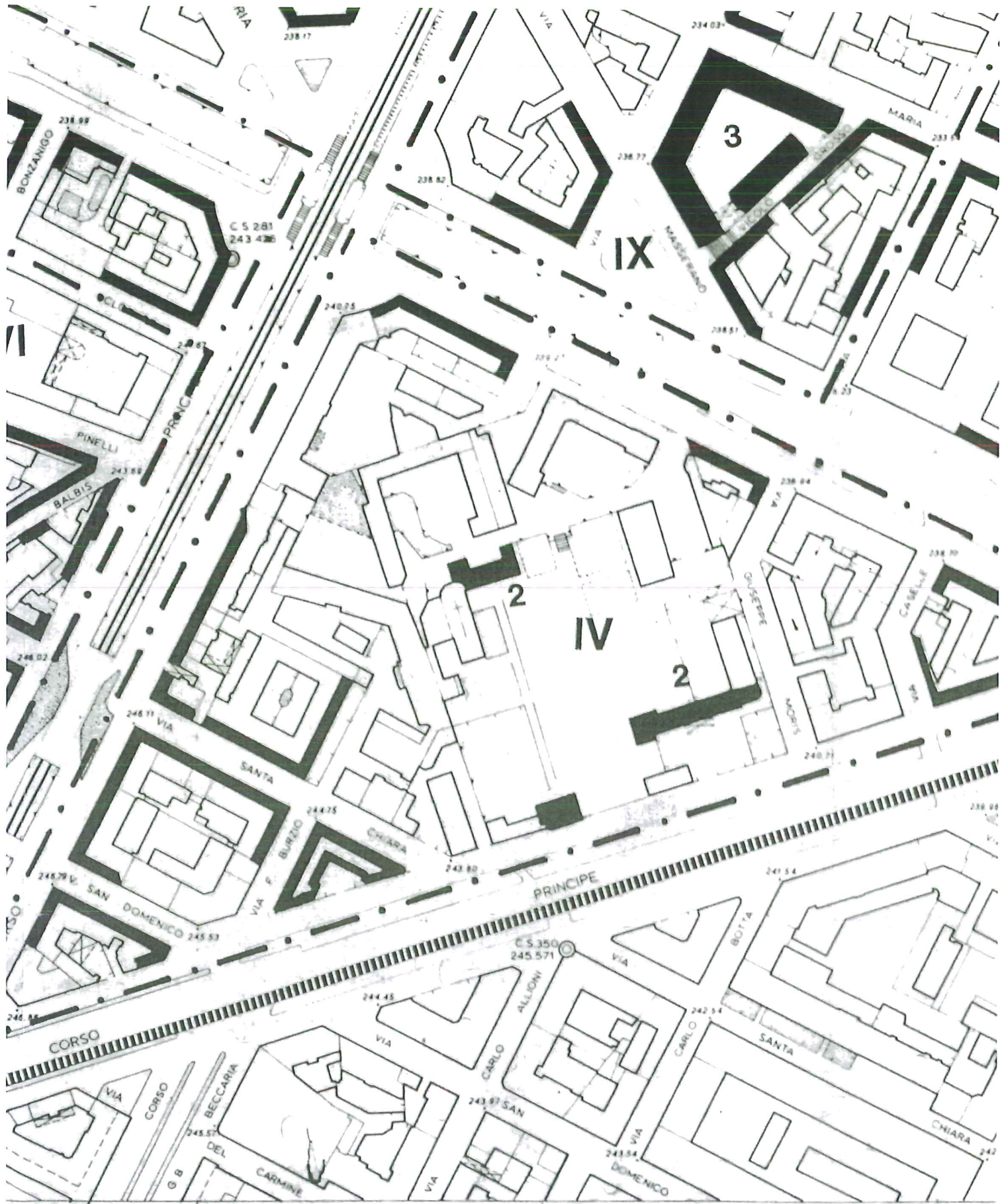


Visuali panoramiche

I÷xxx

Nr. zona storico ambientale





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**

Aree di interesse archeologico e paleontologico

data

tavola n. 15

foglio unico

**Legenda**



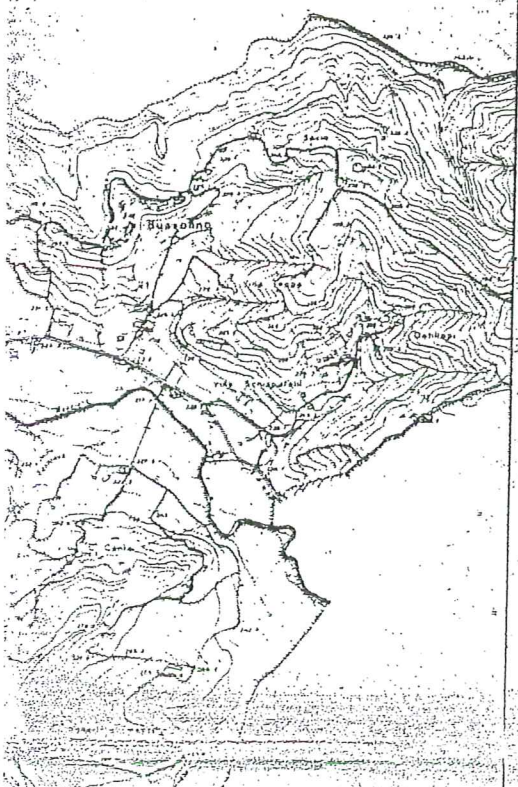
Area centrale storica



Zone suscettibili di ritrovamenti  
di interesse archeologico



Zone suscettibili di ritrovamenti  
di interesse paleontologico





NORME URBANISTICO EDILIZIE DI  
ATTUAZIONE DEL P.R.G.

(ESTRATTO)

**STATO ATTUALE**

(articolo 19)



### **TITOLO III – AREE PER SERVIZI E VIABILITA’**

#### **Art.19 – Aree per servizi: generalità**

...omissis

#### **Altre aree per verde e servizi con prescrizioni particolari**

17 Area del complesso di Torino Esposizioni.

Il complesso, qualificante la testata sud del Valentino, può essere interessato da interventi di riqualificazione fisica.

Le destinazioni d’uso ammesse sono: attività ricettive, espositive, congressuali, attrezzature fieristiche, servizi per l’istruzione, attività sportive e culturali (v. art. 3 punti 2A, 6, 7, i, s, a, e, u, v, z).

Gli interventi finalizzati all’inserimento delle destinazioni previste devono essere attuati nel rispetto dei caratteri formali, storici e strutturali del manufatto esistente ed essere compresi in un progetto di insieme che permetta di valutarne il corretto inserimento architettonico e ambientale.

La trasformazione deve avvenire a mezzo di piano particolareggiato ai sensi dell’art. 38 e seguenti della L.U.R. o di piano tecnico esecutivo di opere pubbliche ai sensi dell’art.47 della L.U.R.

18 Aree destinate al Politecnico.

Le aree FS contigue al Politecnico e all’ambito Spina 2 sono destinate al raddoppio del Politecnico e relativa viabilità e classificate aree per servizi "Attrezzature di interesse generale - Istruzione Universitaria".

In tali aree sono edificabili un massimo di 160.000 mq di SLP per il Politecnico e 10.000 mq di SLP per la Biblioteca tecnologica.

Nell’area attualmente destinata al Politecnico, sono consentiti ampliamenti strettamente necessari per assicurare una organica e razionale connessione con il nuovo complesso purché non eccedenti il 10% della SLP esistente prevista nell’area di cui sopra.

Tali interventi devono essere compresi in un progetto di insieme che permetta di valutarne il corretto inserimento funzionale architettonico e ambientale.<sup>1</sup>

19 Area del comprensorio Nizza (deposito ATM)

L'immobile è oggetto di uno specifico progetto di ristrutturazione edilizia con aumento di SLP avente le seguenti destinazioni d'uso: deposito tram e mezzi su gomma, attività terziarie e parcheggio di uso pubblico.

20 Annullato<sup>2</sup>

21 Annullato

21<sub>bis</sub> Area Italgas di Corso Regina Margherita

Area Italgas di Corso Regina Margherita, 52 nella quale è prevista la complessiva riorganizzazione funzionale delle attività in atto attraverso interventi di restauro di parte degli edifici esistenti, di demolizione e contestuale sostituzione edilizia, l'inserimento di nuove funzioni quali Archivio storico, sportelli utenza, e ufficio servizio clienti, sulla base di progetto edilizio da sottoporre a parere preventivo della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici prima del rilascio delle concessioni edilizie.

E' consentito il riutilizzo delle superfici lorde di pavimento esistenti fino alla concorrenza di un Indice Territoriale massimo di 0,35 mq SLP / mq ST.<sup>3</sup>

22 Polo Ospedaliero Evangelico Valdese

Immobili ubicati nel quartiere San Salvario in due organismi edilizi: il primo sito tra le vie Pellico, Ormea e Berthollet ed il secondo in via Silvio Pellico 28.

Entrambi gli organismi, fisicamente distinti ma funzionalmente integrati, sono oggetto di specifici progetti edilizi orientati al generale potenziamento del polo ospedaliero.

Per la particolare natura degli interventi, finalizzati all'adeguamento funzionale complessivo del Polo Ospedaliero (reparti di degenza, nuovi laboratori e uffici amministrativi), sono consentiti, previo parere consultivo della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e

---

<sup>1</sup> Variante 35 – Delib. C.C. n° 41/2002 del 18/03/2002 – n° mecc. 2001-11054/09

<sup>2</sup> Variante 59 – Delib.di approvazione C.C. n. 176/03 del 09/12/2003

<sup>3</sup> Variante 9 – Delib. C.C. n° 87/99 del 17/05/1999

Architettonici del Piemonte, interventi di completamento, in aggiunta a quelli prescritti per gli edifici classificati come “caratterizzanti il tessuto storico” all’art. 26 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione (Tabella dei tipi di intervento).

E’ altresì consentita la copertura dell’area su cui si affacciano le fronti interne dell’edificio di via Silvio Pellico, 28.<sup>4</sup>

### 23 Area della ex-Manifattura Tabacchi

L’area è oggetto di specifico studio di fattibilità orientato alla riqualificazione urbana fisica e funzionale degli immobili esistenti destinati ad ospitare insediamenti universitari. Le destinazioni ammesse sono edilizia universitaria e servizi complementari (attrezzatura culturali, ricettive, sportive, residenze universitarie).

Lo studio di fattibilità da approvarsi con Deliberazione del Consiglio Comunale definisce l’assetto generale, gli immobili da recuperare, i tipi di intervento e le specifiche destinazioni d’uso degli immobili. L’intervento sugli immobili esistenti può essere consentito anche per parti sulla base delle prescrizioni e puntuali indicazioni dello Studio di fattibilità.

Gli interventi sugli immobili esistenti soggetti a vincoli e tutele di qualunque natura dovranno essere sottoposti ai pareri preventivi degli Enti competenti.

La viabilità di accesso al complesso universitario, nonché al parco fluviale, dovrà essere realizzata avendo cura dell’idoneo inserimento ambientale. Per la pavimentazione del sedime stradale si dovranno privilegiare materiali lapidei in luogo di tradizionali materiali bituminosi.<sup>5</sup>

### 24 Area ex istituto Aldo Moro (isolato compreso tra corso Giulio Cesare, Lungo Dora Firenze, via Aosta e corso Brescia)

E’ oggetto di specifico progetto subordinato a concessione convenzionata ai sensi dell’art. 49 comma 5 della L. R. 56/77 orientato alla realizzazione di un Centro Culturale Polifunzionale e servizi annessi.

Le destinazioni ammesse sono attrezzature culturali (Biblioteca della Provincia di Torino), centri di ospitalità di supporto alle funzioni inserite nel complesso (foresteria), sedi per l’associazionismo e attrezzature per lo spettacolo. Sono altresì ammesse destinazioni

---

<sup>4</sup> Accordo di Programma – Delib. di Ratifica C.C. n° 156/99 del 05/07/1999

<sup>5</sup> Variante parziale n. 34 – Delib. di approvazione C.C. n. 2/2002 del 14/01/2002

accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale (librerie, copisterie, uffici, pubblici esercizi, ecc..).

Gli interventi devono essere compresi in un progetto che permetta di valutare il corretto inserimento architettonico e ambientale e che garantisca una adeguata dotazione di servizi pubblici.

In applicazione di quanto disposto dall'art. 32 (facoltà di deroga) delle N.U.E.A. di P.R.G. per l'edificio da realizzarsi prospiciente il Lungo Dora Firenze è ammessa un'altezza massima pari a metri 29, mentre per l'edificio che sarà realizzato tra corso Giulio Cesare e Lungo Dora Firenze è ammessa un'altezza massima pari a metri 41.

L'area collocata tra via Aosta e corso Brescia è da destinare a verde pubblico. E' consentito il mantenimento temporaneo, per un termine comunque non superiore ad anni 10 dalla stipula della convenzione, dell'edificio lungo corso Brescia per usi socio assistenziali.<sup>6</sup>

omissis...

---

<sup>6</sup> Provvedimento di variazione al PRG – Delib. di approvazione C.C. n. 81/2001 del 27 marzo 2001

NORME URBANISTICO EDILIZIE DI  
ATTUAZIONE DEL P.R.G.

(ESTRATTO)

**VARIANTE**

(articolo 19)

abc = testo coordinato al 25 febbraio 2008

**abc = modifiche introdotte dalla variante n. 172**

### **TITOLO III – AREE PER SERVIZI E VIABILITA’**

#### **Art.19 – Aree per servizi: generalità**

...omissis

#### **Altre aree per verde e servizi con prescrizioni particolari**

##### 17 Area del complesso di Torino Esposizioni.

Il complesso, qualificante la testata sud del Valentino, può essere interessato da interventi di riqualificazione fisica.

Le destinazioni d’uso ammesse sono: attività ricettive, espositive, congressuali, attrezzature fieristiche, servizi per l’istruzione, attività sportive e culturali (v. art. 3 punti 2A, 6, 7, i, s, a, e, u, v, z).

Gli interventi finalizzati all’inserimento delle destinazioni previste devono essere attuati nel rispetto dei caratteri formali, storici e strutturali del manufatto esistente ed essere compresi in un progetto di insieme che permetta di valutarne il corretto inserimento architettonico e ambientale.

La trasformazione deve avvenire a mezzo di piano particolareggiato ai sensi dell’art. 38 e seguenti della L.U.R. o di piano tecnico esecutivo di opere pubbliche ai sensi dell’art.47 della L.U.R.

##### 18 Aree destinate al Politecnico.

Le aree FS contigue al Politecnico e all’ambito Spina 2 sono destinate al raddoppio del Politecnico e relativa viabilità e classificate aree per servizi "Attrezzature di interesse generale - Istruzione Universitaria".

In tali aree sono edificabili un massimo di 160.000 mq di SLP per il Politecnico e 10.000 mq di SLP per la Biblioteca tecnologica.

Nell’area attualmente destinata al Politecnico, sono consentiti ampliamenti strettamente necessari per assicurare una organica e razionale connessione con il nuovo complesso purché non eccedenti il 10% della SLP esistente prevista nell’area di cui sopra.

Tali interventi devono essere compresi in un progetto di insieme che permetta di valutarne il corretto inserimento funzionale architettonico e ambientale.<sup>1</sup>

19 Area del comprensorio Nizza (deposito ATM)

L'immobile è oggetto di uno specifico progetto di ristrutturazione edilizia con aumento di SLP avente le seguenti destinazioni d'uso: deposito tram e mezzi su gomma, attività terziarie e parcheggio di uso pubblico.

20 Annullato<sup>2</sup>

21 Annullato

21<sub>bis</sub> Area Italgas di Corso Regina Margherita

Area Italgas di Corso Regina Margherita, 52 nella quale è prevista la complessiva riorganizzazione funzionale delle attività in atto attraverso interventi di restauro di parte degli edifici esistenti, di demolizione e contestuale sostituzione edilizia, l'inserimento di nuove funzioni quali Archivio storico, sportelli utenza, e ufficio servizio clienti, sulla base di progetto edilizio da sottoporre a parere preventivo della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici prima del rilascio delle concessioni edilizie.

E' consentito il riutilizzo delle superfici lorde di pavimento esistenti fino alla concorrenza di un Indice Territoriale massimo di 0,35 mq SLP / mq ST.<sup>3</sup>

22 Polo Ospedaliero Evangelico Valdese

Immobili ubicati nel quartiere San Salvario in due organismi edilizi: il primo sito tra le vie Pellico, Ormea e Berthollet ed il secondo in via Silvio Pellico 28.

Entrambi gli organismi, fisicamente distinti ma funzionalmente integrati, sono oggetto di specifici progetti edilizi orientati al generale potenziamento del polo ospedaliero.

Per la particolare natura degli interventi, finalizzati all'adeguamento funzionale complessivo del Polo Ospedaliero (reparti di degenza, nuovi laboratori e uffici amministrativi), sono consentiti, previo parere consultivo della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e

---

<sup>1</sup> Variante 35 – Delib. C.C. n° 41/2002 del 18/03/2002 – n° mecc. 2001-11054/09

<sup>2</sup> Variante 59 – Delib.di approvazione C.C. n. 176/03 del 09/12/2003

<sup>3</sup> Variante 9 – Delib. C.C. n° 87/99 del 17/05/1999

Architettonici del Piemonte, interventi di completamento, in aggiunta a quelli prescritti per gli edifici classificati come “caratterizzanti il tessuto storico” all’art. 26 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione (Tabella dei tipi di intervento).

E’ altresì consentita la copertura dell’area su cui si affacciano le fronti interne dell’edificio di via Silvio Pellico, 28.<sup>4</sup>

### 23 Area della ex-Manifattura Tabacchi

L’area è oggetto di specifico studio di fattibilità orientato alla riqualificazione urbana fisica e funzionale degli immobili esistenti destinati ad ospitare insediamenti universitari. Le destinazioni ammesse sono edilizia universitaria e servizi complementari (attrezzatura culturali, ricettive, sportive, residenze universitarie).

Lo studio di fattibilità da approvarsi con Deliberazione del Consiglio Comunale definisce l’assetto generale, gli immobili da recuperare, i tipi di intervento e le specifiche destinazioni d’uso degli immobili. L’intervento sugli immobili esistenti può essere consentito anche per parti sulla base delle prescrizioni e puntuali indicazioni dello Studio di fattibilità.

Gli interventi sugli immobili esistenti soggetti a vincoli e tutele di qualunque natura dovranno essere sottoposti ai pareri preventivi degli Enti competenti.

La viabilità di accesso al complesso universitario, nonché al parco fluviale, dovrà essere realizzata avendo cura dell’idoneo inserimento ambientale. Per la pavimentazione del sedime stradale si dovranno privilegiare materiali lapidei in luogo di tradizionali materiali bituminosi.<sup>5</sup>

### 24 Area ex istituto Aldo Moro (isolato compreso tra corso Giulio Cesare, Lungo Dora Firenze, via Aosta e corso Brescia)

E’ oggetto di specifico progetto subordinato a concessione convenzionata ai sensi dell’art. 49 comma 5 della L. R. 56/77 orientato alla realizzazione di un Centro Culturale Polifunzionale e servizi annessi.

Le destinazioni ammesse sono attrezzature culturali (Biblioteca della Provincia di Torino), centri di ospitalità di supporto alle funzioni inserite nel complesso (foresteria), sedi per l’associazionismo e attrezzature per lo spettacolo. Sono altresì ammesse destinazioni

---

<sup>4</sup> Accordo di Programma – Delib. di Ratifica C.C. n° 156/99 del 05/07/1999

<sup>5</sup> Variante parziale n. 34 – Delib. di approvazione C.C. n. 2/2002 del 14/01/2002



accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale (librerie, copisterie, uffici, pubblici esercizi, ecc..).

Gli interventi devono essere compresi in un progetto che permetta di valutare il corretto inserimento architettonico e ambientale e che garantisca una adeguata dotazione di servizi pubblici.

In applicazione di quanto disposto dall'art. 32 (facoltà di deroga) delle N.U.E.A. di P.R.G. per l'edificio da realizzarsi prospiciente il Lungo Dora Firenze è ammessa un'altezza massima pari a metri 29, mentre per l'edificio che sarà realizzato tra corso Giulio Cesare e Lungo Dora Firenze è ammessa un'altezza massima pari a metri 41.

L'area collocata tra via Aosta e corso Brescia è da destinare a verde pubblico. E' consentito il mantenimento temporaneo, per un termine comunque non superiore ad anni 10 dalla stipula della convenzione, dell'edificio lungo corso Brescia per usi socio assistenziali.<sup>6</sup>

## **26 Area dell'Istituto Buon Pastore**

**Il complesso del Buon Pastore è situato all'interno del comparto di forma triangolare compreso tra i corsi Regina Margherita, Principe Eugenio e Principe Oddone, costruito tra fine '800 e gli inizi del '900, sul sedime delle fortificazioni. In particolare, il complesso occupa l'isolato di forma quadrangolare e si compone di due zone a quote altimetriche differenti, una prospiciente corso Principe Eugenio, l'altra, più bassa di circa tre metri, lungo corso Regina Margherita.**

**Il complesso si compone di diversi fabbricati costruiti tra la metà del XIX secolo e il primo trentennio del XX, intorno ad una vasta area libera, attrezzata a giardino, come illustrato nello schema allegato al presente articolo intitolato "Area dell'Istituto Buon Pastore - Schema dei tipi di intervento aggiuntivi delle destinazioni d'uso e delle unità minime di intervento".**

**La destinazione è a Servizi Pubblici S, in particolare uffici pubblici, attrezzature di interesse comune, sedi istituzionali e spazi polifunzionali pubblici – attività culturali, residenze collettive (comprese le attività di housing sociale di cui alla D.G.R. n. 27-7346 del 5**

---

<sup>6</sup> Provvedimento di variazione al PRG – Delib. di approvazione C.C. n. 81/2001 del 27 marzo 2001

novembre 2007), Edilizia Residenziale Pubblica – ERP, giardini e aree verdi attrezzate.

Sono inoltre ammesse, limitatamente ai piani interrato e terreno degli edifici, attività complementari di servizio alle persone ed alle imprese (ASPI).

Le puntuali destinazioni, per unità minime di intervento, sono indicate nell'allegato grafico intitolato "Area dell'Istituto Buon Pastore - Schema dei tipi di intervento aggiuntivi delle destinazioni d'uso e delle unità minime di intervento".

Gli interventi sugli immobili esistenti generalmente si attuano ai sensi dell'allegato A delle presenti Norme, fatte salve le specificazioni sui singoli lotti di intervento.

Previo parere favorevole della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio, sono ammessi inoltre i soli interventi aggiuntivi di seguito specificati:

- a) Interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo le definizioni dell'allegato A delle N.U.E.A.:
  - sull'edificio ad L, manica prospiciente corso Principe Eugenio
  - sull'edificio storicamente adibito a portineria, costruito lungo corso Principe Eugenio.
- b) Interventi di completamento ed ampliamento della chiesa, a seguito di demolizione delle superfetazioni incongrue, mantenendo il filo della facciata.
- c) costruzione di un nuovo fabbricato ad un piano f.t. nella parte ovest dell'area, destinato ad ospitare attrezzature di interesse comune, per un massimo di mq 1000 di SLP.

Sono in ogni caso fatte salve ulteriori e diverse indicazioni progettuali della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio derivanti dall'esame dei progetti edilizi.

**Nella fase attuativa degli interventi si chiede di valutare l'eventuale sostituzione dell'attuale recinzione costituita dal muro di cinta continuo; almeno in parte la nuova recinzione dovrà essere realizzata a giorno al fine di ottenere una maggiore percezione degli spazi interni a verde.**

**La realizzazione della nuova costruzione è subordinata alla demolizione dei bassi fabbricati e al reperimento della dotazione minima di parcheggi, che dovranno essere realizzati interrati, corrispondente almeno al fabbisogno espresso ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989 e comunque non inferiore al 40% della SLP dell'attrezzatura di servizio pubblico in progetto.**

**I progetti attuativi dovranno essere predisposti sulla base di uno studio di insieme, per unità minime di intervento funzionali e autonome anche con tempi e fasi successive purchè coerenti con lo schema allegato al presente articolo titolato "Area dell'Istituto Buon Pastore - Schema dei tipi di intervento aggiuntivi delle destinazioni d'uso e delle unità minime di intervento .**

**Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire subordinatamente al rispetto delle condizioni stabilite nell'atto unilaterale d'obbligo stipulato con la proprietà degli immobili."**

omissis...

Allegato n°2 all'atto unilaterale d'obbligo.  
 Area dell'Istituto Buon Pastore - Identificazione delle aree e destinazioni d'uso.



# CITTÀ' DI TORINO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE  
AL PRG.C.** EX LEGE 56/77 DELLA REGIONE PIEMONTE.  
INTERVENTO LOCALIZZATO FRA CORSO PRINCIPE EUGENIO,  
VIA S. CHIARA, VIA G. MORIS, CORSO REGINA MARGHERITA

**ELABORATO**

<b>A</b>	relazione tecnico illustrativa
	27 SET. 1984

STUDIO  
DI ARCHITETTURA

A. MAGNAGHI

TORINO  
PIAZZA STATUTO 14  
T. 50043

Dott. Arch. Andrea BRUNO

C.so Francia 4 - Tel. 534.535

10134 TORINO

Cod. Fiscale BRN HDR 31A11 L219S

PIANO PARTICOLAREGGIATO dell'area del "BUON PASTORE"

Sintesi del progetto

0) LE CARATTERISTICHE DEL PROGETTO SONO DA PORRE IN DIRETTA RELAZIONE CON L'ATTRIBUZIONE ALL'AREA DI UNA DUPLICE VOCAZIONE FUNZIONALE-COME LOCALIZZAZIONE DI SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE E, NEL CONTEMPO, SEDE ATTREZZABILE PER UN CONTRIBUTO AL SODDISFACIMENTO DELLA DOMANDA DI SERVIZI PER LA RESIDENZA - EMERGENTE NELLE AREE DEL CENTRO STORICO ED IN ALTRE ADIACENTI (v.punto successivo)

1) LE CONSEGUENTI SCELTE STRATEGICHE, DI CARATTERE URBANISTICO GENERALE

A)- L'area come sede di attrezzature di servizio pubblico residenziale, in un contesto ad elevato fabbisogno pregresso insoddisfatto, organizzate come parte di un cosiddetto "sistema integrato dei servizi sociali"

(scelta di superamento della visione tradizionale che identifica il "servizio" come luogo fisico delimitabile ed esaustivo- architettura o spazio attrezzato univocamente localizzato- e riconoscimento delle vocazioni e condizionamenti di un tessuto urbano da recuperare, verso una soluzione complessa che contempla una serie di luoghi, articolati lungo percorsi nella città, integrati nel contesto;  
L'area del Buon Pastore come uno di questi luoghi).

B)- L'area come sede di servizi di interesse sovracomunale, tangente ad un sistema di trasporti connesso con la rete extraurbana e regionale, che ne garantisce l'accessibilità ed allenta la congestione in atto e potenziale.

2) LE SCELTE STRUTTURALI, dal punto di vista:

C)- Del disegno urbano ed edilizio.

D)- Dell'articolazione dei servizi pubblici previsti (e della integrazione fra servizi residenziali e servizi indotti dalla presenza del terziario sovracomunale).

C)- Scelte in merito al disegno urbano ed edilizio.

- evidenziare nel "disegno" generale la posizione dell'area come "cerniera", collocata nel punto di intreccio fra la maglia ortogonale, generata dal "castrum", e la viabilità ottocentesca, generata dal taglio del corso Principe Eugenio, diagonale alla maglia: i due allineamenti come elemento direttore della composizione ed organizzazione degli spazi e degli edifici;

-- recupero delle ampie aree libere esistenti per un loro uso, nel contempo, di arredo urbano e architettonico, e di sede idonea alla localizzazione di servizi sociali a carattere pubblico, con una configurazione aperta e col massimo grado di accessibilità visiva e reale;

--- articolazione dei percorsi di accesso veicolare e pedonale in relazione alle scelte "figurati" che sottolineano le due direttrici potenziali della trama urbana, con un consolidamento delle scelte compositive;

---- individuazione di uno spazio/piazza (interno all'area per gli uffici della Regione Piemonte), come fulcro dei collegamenti fra i vari corpi di fabbrica, e dei principali percorsi di accesso dall'esterno, adiacente ai principali luoghi di sosta veicolare;

----- recupero delle risorse edilizie ed architettoniche esistenti.

D)- Scelte di articolazione dei servizi pubblici in relazione ad aspetti urbanistici quantitativi di progetto.

1. Soddisfare prioritariamente il fabbisogno di superfici per servizi pubblici, indotto dalla presenza di servizi di interesse sovracomunale, secondo le modalità (di minima) dell'art.21, sub 3), della L.R.56/77. (SCELTA FORMALE)
2. Dotare in realtà una porzione di città di un consistente complesso, organico e integrato, di servizi utilizzabili anche, e soprattutto, dalla residenza. (SCELTA SOSTANZIALE)

#### SUPERFICI NON ESCLUSIVAMENTE A SERVIZI

Sup.Territoriale	mq.	27810
Sup.fondiarie uffici	mq.	12871
Sup.fondiarie residenza	mq.	1150
Sup.strade	mq.	1140

#### DENSITA'

Territoriale (esclusi servizi)	mc/mq.	<del>2,12</del> 2,42
Fondiarie medie (esclusi servizi)	mc/mq.	<del>4,12</del> 4,80

#### CUBATURA ESISTENTE

mc. 66490

#### CUBATURA IN PROGETTO

mc. 71814 (Uffici: 63380  
Residenza: 3956  
Servizi:4478)

#### SUPERFICIE CALPESTIO UFFICI

mq. 14515

#### SPAZI LIBERI A SERVIZI PUBBLICI

Parcheggi mq. 7997 (dei quali mq.460  
per la residenza)

Verde mq. 6978

Servizi sociali per la residenza

mq. 1633 (sup.di calpestio)

TOTALE mq.16608



3) VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE DOTAZIONI A SERVIZIO PER LA RESIDENZA RISPETTO AGLI STANDARDS MINIMI EX L.R. 56/77 e succ.mod. e int., ART.21 sub 1- ED IN RELAZIONE ALLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA STIMABILE EX ART.20 DELLA SUDETTA LEGGE.

CUBATURA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE mc.(1575+2381)=mc.3956  
 CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA 3956/75 mc/ab = 53 ab.

DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI  
 EX ART.21 sub 1,L.R.56/77 (25 mq/ab) mq.(53x25) =mq.1325

SUPERFICI A SERVIZIO PER LA RESIDENZA  
 IN PROGETTO mq. 1633

dei quali:

- 1) a parcheggio, fabbisogno minimo a)mq.(53x2,5/ab)=mq.132,5  
 in progetto b) mq.460
- 2) attrezzature di interesse comune fabbisogno minimo a)mq.(53x3,0/ab)=mq.159  
 in progetto b) mq.389
- 3) altre attrezzature in progetto mq.788,94

4) ELEMENTI DI COSTO PRESUNTI PER LE OO.PP.

In complesso Lire 5.163.970.000

delle quali:

- a) in conto costi di urbanizzazione indotti dai servizi di interesse sovracomunale Lire 3.637.824.000  
~~1.265.257.000~~
- b) in conto urbanizzazione secondaria Lire ~~1.265.527.000~~
- c) in conto urbanizzazione primaria Lire 260.889.000

## 5) ELEMENTI DI NORMATIVA

- a) Pagamento oneri in sede di concessione
  - b) Articolazione e realizzazione opere in fasi ed unità di intervento.
  - c) Possibilità di concessionare ogni unità anche in tempi successivi e differenti.
  - d) Possibilità di motivare un'articolazione differen  
te delle fasi.
- 6) Il Piano Particolareggiato è in variante al P.R.G.C. in quanto da una destinazione d'uso ad "aree con impianti di interesse collettivo-attività pubbliche" non esplicitamente soggette a strumento attuativo, si passa ad una destinazione ad uffici, residenza e servizi, tramite un P.P..

PLANIMETRIA DELLA TABELLA GENERALE RIASSUNTIVA

LEGENDA

— LIMITE DEL P.P.

21 RIFERIMENTO ALLA TABELLA













SCALA 0.5 10 20 30

**DESTINAZIONI D'USO ATTUALI**

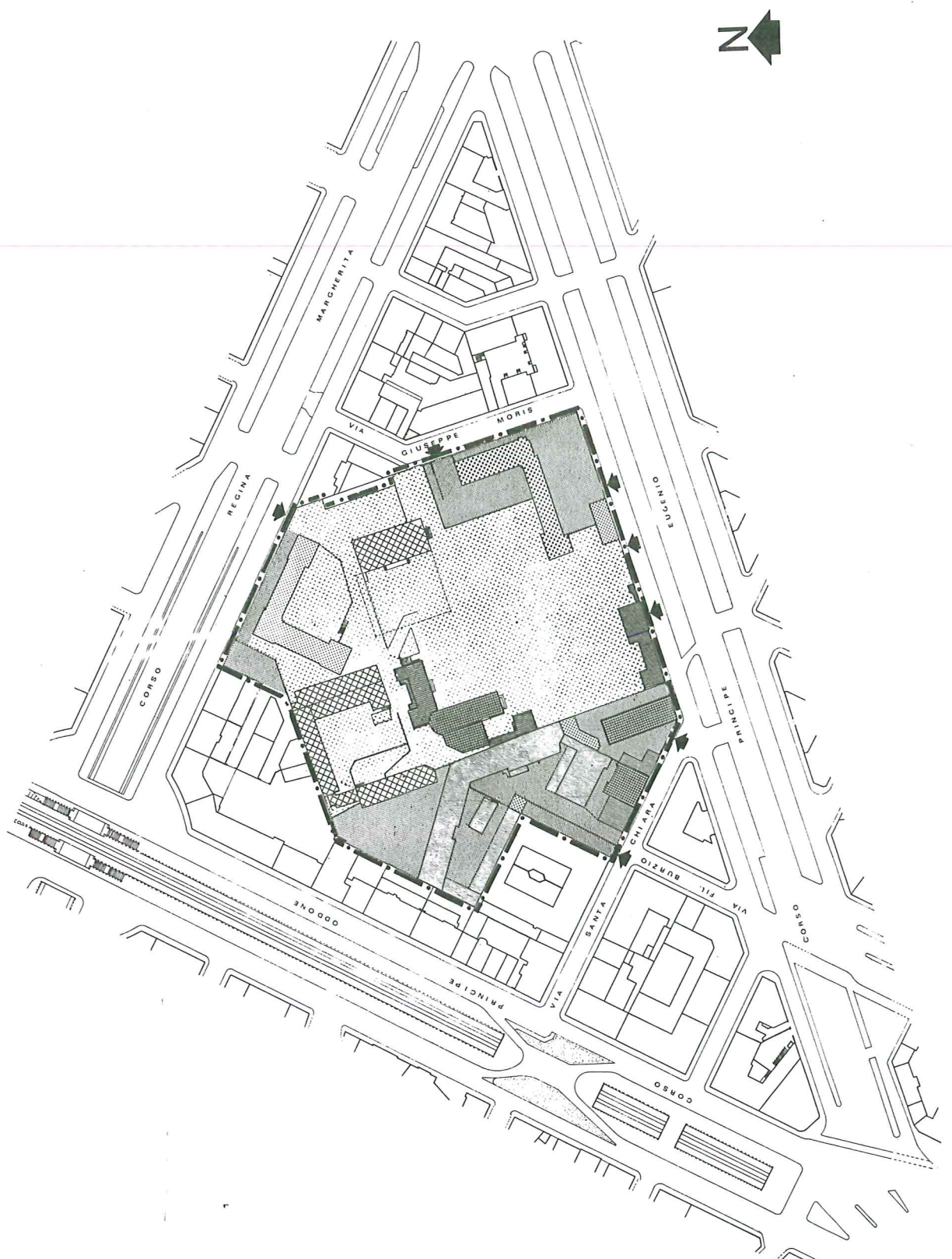
**SCALA**



-  RESIDENZA
-  UFFICI
-  LOCALI PER IL CULTO
-  SCUOLA PROFESSIONALE
-  ATTIVITA' COMMERCIALI
-  MAGAZZINI E DEPOSITI
-  AUTORIMESSE
-  GIARDINO
-  DISTACCHI E CORTILI
-  UFFICI GIÀ IN OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE

INGRESSO

CONFINE DEL P.P.E.









# CITTÀ' DI TORINO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE  
AL PRGC**, EX LEGE 56/77 DELLA REGIONE PIEMONTE.  
INTERVENTO LOCALIZZATO FRA CORSO PRINCIPE EUGENIO,  
VIA S. CHIARA, VIA G. MORIS, CORSO REGINA MARGHERITA

**ELABORATO**

<b>D</b>	<b>planimetria di progetto</b>
<b>scala</b>	mappa aggiornata con lo stato fabbricativo al 25 - 7 - 1979
<b>1:1500</b>	<b>27 SET. 1984</b>

STUDIO  
DI ARCHITETTURA

A. MAGNAGHI  
*A. Magnaghi*

TORINO  
PIAZZA STATUTO 14  
T. 538403

Dott. Arch. Andrea BRUNO

C.so Francie 4 - Tel. 534.535  
10134 TORINO

Cod. Fiscale BRN NDR 31411 02195



# LEGENDA

- LIMITE DEL P.P.
- UFFICI E PERTINENZE
- SERVIZI PER LA RESIDENZA
- RESIDENZA
- VERDE
- PARCHEGGI
- STRADA VEICOLARE PUBBLICA
- AGGIORNAMENTI IN BASE ALLA TAV. DELLO STATO FABBRICATIVO

- DELIMITAZIONE AREA ATTREZZATA PER SERVIZI
- "
- "
- "
- CON UTILIZZAZIONE DI 1PIANO F.T.

- DISTACCHI TRA EDIFICI

279.35 QUOTE ALTIMETRICHE

AGGIORNAMENTI IN BASE A CONCESSIONI ED.(1) N°177 DEL 6/11/79 - ED.(2) N°988 DEL 6/11/79

DENOMINAZIONE h max mt

Na	UFFICI	6.2
Nc	MENSA UFFICI	4.5
Nd	UFFICI	3.2
Ne	"	3.2
Ng	"	6.2
Nh	"	9.5
Ni	"	6.2

**N** NUOVA COSTRUZIONE

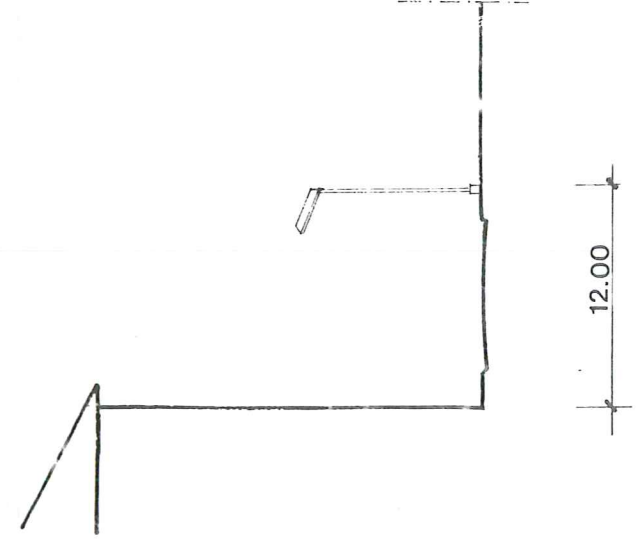
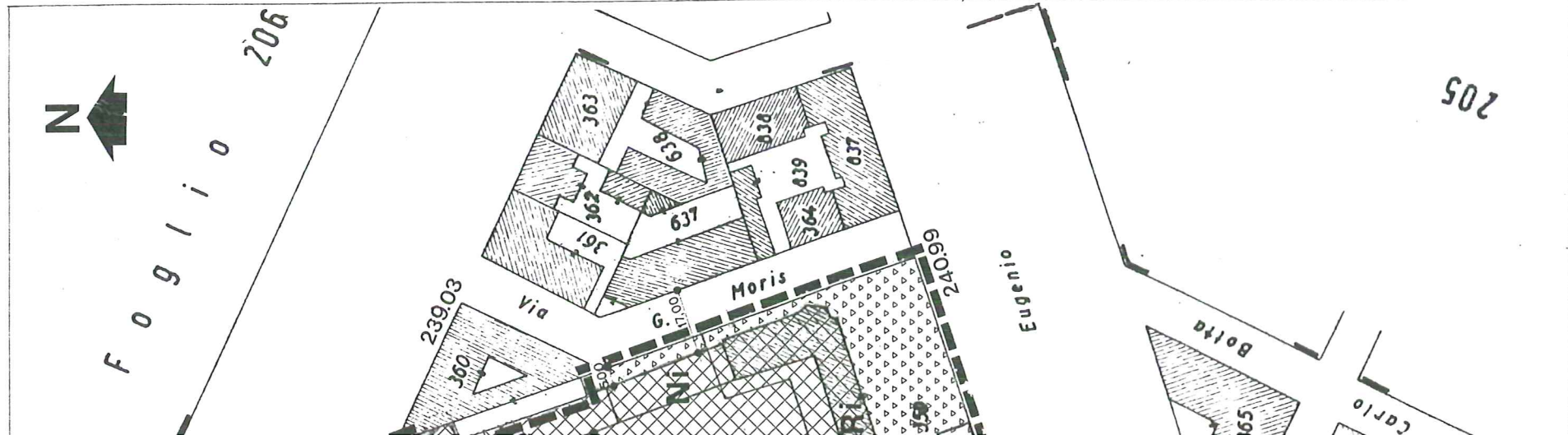
**R** RISTRUTTURAZIONE

**D** DEMOLIZIONE

Ra	UFFICI	6.2
Rb	"	12.0
Rc	SERVIZI PER LA RES.	9.5
Rd,Rn	UFFICI	9.5
Re,Rm	SERVIZI PER LA RES.	( CFR QUADRO NORMATIVO INTERVENTI )
Rf	RESIDENZA	7.0
Rg	UFFICI	12.0
Ri	"	16.0
RI	"	8.0
Mh	"	16.0

D1	PARCHEGGIO SU DUE LIVELLI	3.0
D5.2	PASSAGGI COPERTI	
D5.3	CENTRALE TECNOLOGICA E CENTR. ELETT. INTERRATE	
D8		
D10		
D11		
D12		
D13		
D14		
D15		
D16		
P		
NI		
C		

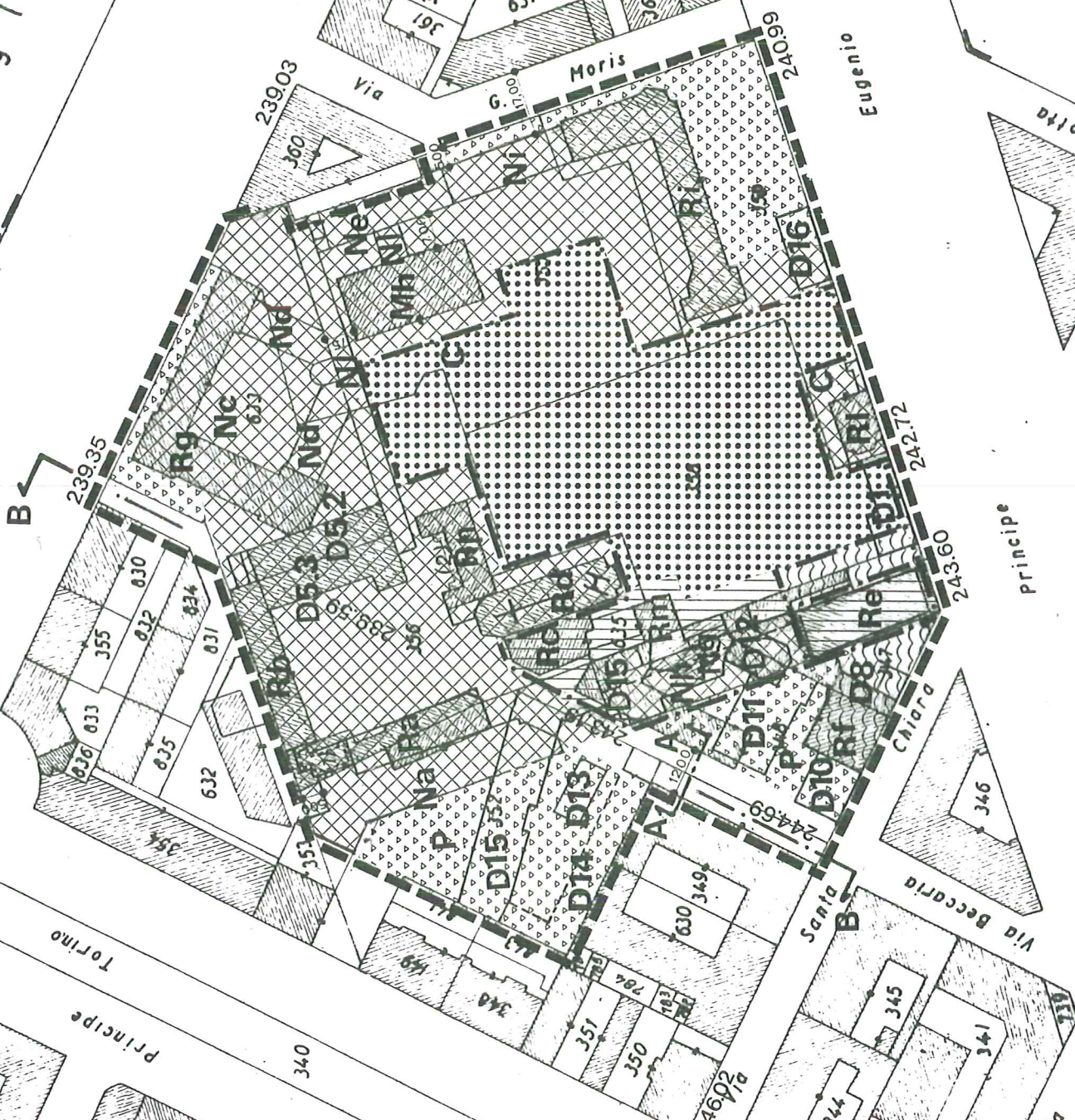
**N.B.:** PER LA DEFINIZIONE PIÙ PRECISA DEGLI ASPETTI PLANIMETRICI RISULTANTI VEDASI LA TAV. **G**  
PER LA DEFINIZIONE PIÙ PRECISA DEL TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO VEDASI L'ALLEGATO ALLA RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA:  
"PLANIMETRIA DEI TIPI DI INTERVENTO"



Foglio 206



Margherita



Torino

Principe

Ferrovia

Corso

Bonzanigo

Malletti

Eugenio

Principe

Via Beccaria

Via

338

Botta

365

357

369

377

254

256

376

239.03

239.35

2404.69

242.72

243.60

632

630

634

635

633

631

630

634

630

639

636

635

634

633

632

555

140

618

142

340

241

249

250

591

248

257

536

538

252

600

601

602

647

703

144

400

239

555

248

248

647

653

254

256

647

653

254

256

647

653

254

256

360

363

638

637

639

638

637

636

635

634

633

632

631

630

629

355

353

352

351

350

349

348

347

346

345

344

343

342

341

340

339

338

337

355

353

352

351

350

349

348

347

346

345

344

343

342

341

340

339

338

337



## CITTA' DI TORINO

Divisione Edilizia Residenziale Pubblica  
Settore Convenzioni e Contratti

DIVISIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

SETTORE CONVENZIONI E CONTRATTI

PROT. 1946 DEL 18 FEB 2008

CAT. 6 CL. 4 FASC. 2

All'ISTITUTO BUON PASTORE  
Corso Principe Eugenio, 36  
10122 Torino

alla c.a. del Commissario  
Prof. Michele CAMERA

e del Segretario  
Rag. Luciano GIOVENALE

Oggetto: Immobile sito in C.so Principe Eugenio 26 – Realizzazione di alloggi per anziani – Decreto Ministero delle Infrastrutture di concerto con il Ministero della Solidarietà Sociale (Programma straordinario di E.R.P. art. 21 D.L. 159/2007 convertito in Legge 222/2007) – Finanziamento – Comunicazioni.

Si comunica che in data 18 dicembre u.s. è stato siglato il Decreto in oggetto, con il quale è stato approvato l'elenco degli interventi prioritari di Edilizia Residenziale Pubblica finanziati ai sensi dell'art. 21 della Legge 222/2007:

In relazione all'intervento in oggetto (29 alloggi) la Città di Torino è risultata assegnataria, in qualità di soggetto attuatore, del finanziamento di Euro 2.656.500,00.

Il decreto di cui trattasi, l'elenco degli interventi prioritari e la documentazione relativa sono scaricabili da Internet, all'indirizzo [www.federcasa.it](http://www.federcasa.it).

In considerazione del fatto che la Città risulta ora assegnataria del suddetto finanziamento e, in quanto tale, "soggetto attuatore" dell'intervento programmato, senza tuttavia aver acquisito la proprietà dell'immobile, questa Amministrazione si riserva di comunicare, appena possibile, le modalità per poter procedere alla concreta attuazione dell'intervento medesimo, in coerenza con quanto stabilito dall'art. 21 della Legge 222/2007 e dal Decreto Ministeriale siglato il 18 dicembre u.s.

Distinti saluti.

Il Dirigente Settore Convenzioni e Contratti  
Dott. Antonio FONSECA

Il Funzionario,  
Claudio Bezzola

Torino  
Passion lives here

DIVISIONE URBANISTICA  
ED EDILIZIA PRIVATA  
DIREZIONE URBANISTICA



Prot. 3518 Data 29/09/2008  
Tit. 06 CI. 001 Fasc. 8  
ARRIVO \_\_\_\_\_

CITTA' DI TORINO

DIVISIONE AMBIENTE E VERDE  
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO  
Ufficio Inquinamento Acustico

Prot. 13186 Tit. 06 Cl. 9-5 Fasc. 4  
Data 20 AGO 2008 074/S147/EG

Numero e classifica di protocollo devono essere citati nella risposta.

A: Sett. Strumentazione Urbanistica  
SEDE  
e.p.c.: Sett. Procedure Amministrative Urbanistiche  
SEDE

SETTORE STRUMENTAZIONE  
URBANISTICA  
ARRIVO  
Prot. n. \_\_\_\_\_  
Data 01/09/08

OGGETTO: Variante parziale n. 172 al PRG  
Ambito Istituto Buon Pastore  
Parere di coerenza con il Piano di Zonizzazione Acustica

Come illustrato dalla bozza trasmessa (prot. n. 2470 del 16.06.08 T06.001/10, rif. 24 IV/2007, ns. prot. 9964 del 19.06.08), la variante in oggetto, al fine di consentire tipi di intervento che eccedono il risanamento conservativo prescritto per gli edifici di particolare interesse storico presenti nell'area (interventi finalizzati ad avviare un progetto unitario di riqualificazione dell'area per la realizzazione di un ambito dedicato a servizi di pubblica utilità) prevede l'inserimento all'art. 19 delle NUEA di prescrizioni particolari per l'ambito.

La Proposta di Zonizzazione Acustica, la cui procedura di approvazione è stata avviata dalla Giunta Comunale in data 26/11/2002, con deliberazione n. mecc. 2002-10032/21, attribuisce all'isolato la classe acustica III (*Aree di tipo misto*).

*La Variante n. 172 risulta coerente con il Piano di Classificazione Acustica.*

Si evidenzia che la bozza inoltrata nulla riporta con riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale n. 12-8931 del 9 giugno 2008 in materia di Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi.

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, si porgono cordiali saluti.

IL DIRIGENTE  
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO  
ing. federico saporiti

Torino  
Passion lives here

Via Padova, 29 - 10152 Torino - tel. 011 4426544 - fax 011 4426562  
<http://www.comune.torino.it> - e-mail: [informambiente@comune.torino.it](mailto:informambiente@comune.torino.it)