

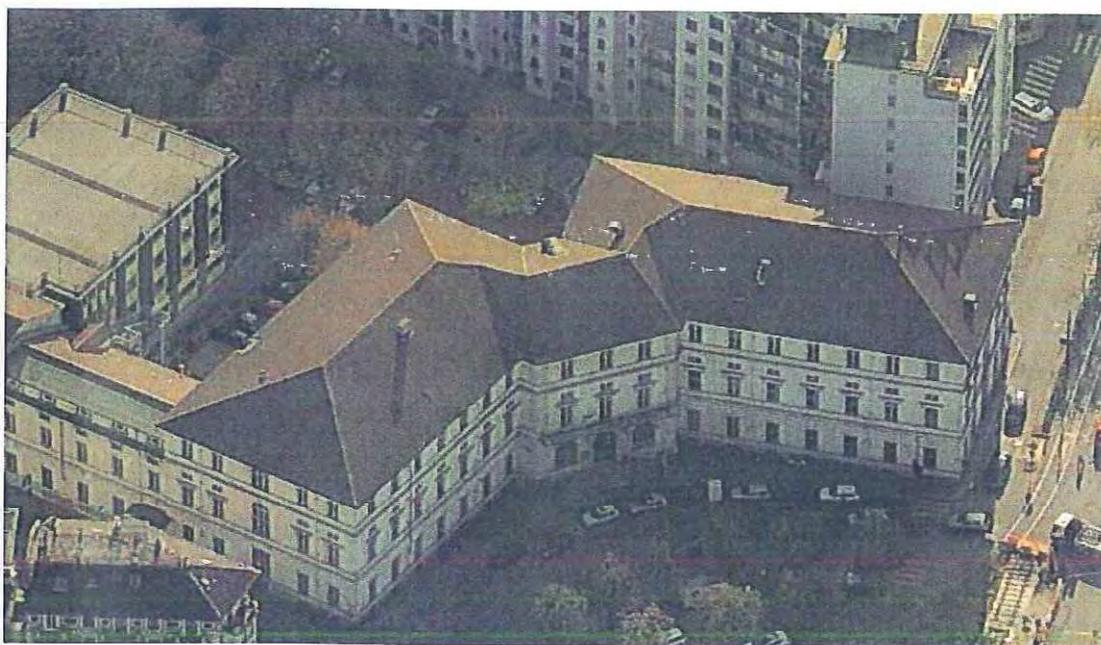


CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO STORICO

.....

VIA MEUCCI, 4



VARIANTE PARZIALE N. 232 AL P.R.G.

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

Piazza Bernini 5

Palazzo di piazza Bernini 5 – Compagnia di san Paolo

(Circoscrizione amministrativa n. 3 -: San Paolo, Cenisia, Pozzo Strada, Cit Turin, Borgata Lesna)

DIRIGENTE DEL SETTORE PROGETTI E STRATEGIE URBANE
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Daniela Grognardi

D. Grognardi
COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Roberto Aragno



Torino, Ottobre 2010

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORI TECNICI

Ing. Camilla Casati
Geom. Gigliola Como
Arch. Francesca Meloni



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente provvedimento riguarda l'immobile in piazza Bernini n. 5, nella Circoscrizione Amministrativa n. 3 (San Paolo, Cenisia, Pozzo Strada, Cit Turin, Borgata Lesna), tra via Duchessa Jolanda, piazza Bernini, corso Ferrucci.

Il Palazzo, costruito nel 1890 ed il 1893 su progetto dell'ingegnere Giuseppe Davicini, divenne nel 1893 sede dell' "Educatario Duchessa Isabella".

L'Educatario ebbe origine a Torino nel 1589 come "Casa del soccorso delle vergini" al fine di dare ricovero alle giovani donne traviate. Non essendo sufficienti i sussidi forniti dal duca Carlo Emanuele e le elemosine raccolte, la gestione della "Casa del Soccorso" venne affidata alla Compagnia di San Paolo, divenendo "Opera del Deposito" in quanto si proponeva di ospitare donne con l'intenzione di redimersi. Dal 1797 iniziò ad accogliere soltanto le educande, nel 1833 avvenne la trasformazione da "Casa del Deposito" a "Casa di Educazione" e nel 1883 divenne "Educatario Duchessa Isabella", in occasione del matrimonio della Principessa Isabella di Baviera (patronessa dell'Educatario) con il principe Tommaso di Savoia

A seguito dei bombardamenti durante la seconda guerra mondiale, l'ala lungo via Duchessa Jolanda venne completamente distrutta e ricostruita nel dopoguerra, diventando sede della scuola media statale Giovanni Pascoli, oggi denominata scuola media Drovetti.

Tale corpo di fabbrica, realizzato su quattro piani fuori terra, presenta una manica doppia a cui si addossano diversi corpi ortogonali, che conferiscono al fabbricato la forma di un impianto ad "E". Il corpo storico principale, affacciato su piazza Bernini, è a quattro piani fuori terra, è caratterizzato da un impianto quasi simmetrico costituito da due maniche, con corridoio centrale, incernierate su di un'aula ellittica che coincide con l'ingresso.

Lo stabile complessivamente presenta uno stato di conservazione discreto, con significative differenze fra le due ali. Mentre l'ala est, sede della scuola media Drovetti, ha mantenuto spazialità e decori originari, l'ala ovest che ha ospitato il Circolo

ricreativo della banca San Paolo prima e fino a pochi anni fa gli uffici del Provveditorato agli studi, ha vissuto maggiori alterazioni dovute ad esigenze funzionali che hanno comportato diverse modifiche, quali la realizzazione di controsoffitti, l'adeguamento delle passate alle dimensioni delle porte ordinarie, la rimozione dei decori interni, la sostituzione dei pavimenti in legno.

Il Piano Regolatore Generale vigente ricomprende il Palazzo di piazza Bernini 5 nelle "Zone Urbane consolidate residenziali miste". In tale zona normativa gli interventi previsti, descritti all'art. 12 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del P.R.G., sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana e alla dotazione di servizi.

L'edificio in oggetto è destinato dal P.R.G. ad Area SP, "*Area a servizi privati di interesse pubblico* (comma 68, art. 8 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione – N.U.E.A.), lettera "a": *Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali (v. art. 3 punti 7i,s,a,e,h,v,u,cr,b).*

Sotto il profilo della tutela, in considerazione del valore architettonico e storico del complesso, il P.R.G. classifica l'immobile tra gli "edifici di particolare interesse storico", di gruppo 2 – "edifici di rilevante valore storico", per i quali vigono le norme di tutela e di tipi di intervento specifici riportati all'art. 26 delle N.U.E.A..

Gli interventi ammessi su tali edifici, da attuarsi secondo le definizioni dell'allegato A delle N.U.E.A., sono prescritti nella "Tabella dei tipi di intervento" (art. 26 delle N.U.E.A.) che ammette, per l'immobile di cui trattasi, interventi fino al risanamento conservativo per ogni parte dell'edificio.

Tale immobile è inoltre vincolato ai sensi delle leggi 1089 del 1/6/1939 e 1497 del 20/6/1939, ora "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" D. Legislativo n. 42 del 2004, 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".

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:

“Edificio per l’istruzione destinato a scuola media.

Segnalazione di edificio di significato documentario ed ambientale per la soluzione d’angolo su piazza Bernini. Edificio costruito nel 1893 per conto dell’Educatore Duchessa Isabella e destinato a scuola e collegio.; durante la guerra 1915-18 venne adibito ad ospedale militare; nel 1942 l’edificio venne bombardato, la parte prospiciente Piazza Bernini subì danni limitati mentre la parte su via Duchessa Jolanda venne ricostruita negli anni ’60”.

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.); dalla lettura della tavola P4.0 – “Componenti paesaggistiche” del Piano si evince che il lotto in oggetto è ricompreso all’interno delle aree urbane consolidate, costituite da tessuti edificati compatti.

In data 20/07/2010 il Consiglio provinciale ha approvato il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.2) e da ogni tavola si evince che tale immobile si colloca all’interno dell’area urbanizzata.

In merito all’assetto idrogeologico, con D.G.R. N. 21-9903 del 27 ottobre 2008, è stata approvata dalla Regione Piemonte la variante n. 100 al P.R.G.; pertanto a far data dalla sua pubblicazione (B.U.R. n. 45 del 6/11/2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del P.R.G. vigente.

In base a tale variante il Palazzo di piazza Bernini, 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 classificato, 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.

La Fondazione per la Scuola della Compagnia di San Paolo, proprietaria dell'immobile, in considerazione della posizione strategica nel tessuto cittadino e delle significative valenze rappresentative, intende utilizzare e valorizzare l'edificio quale sede di alcuni dei propri enti strumentali.

Fra questi si annoverano l'Ufficio Pio al piano interrato e terreno, la Fondazione per la Scuola al piano secondo (con opere in corso di esecuzione), nonché l'Archivio storico della Compagnia al piano interrato, gli ambienti di riunione e rappresentanza al piano primo e gli uffici dei Progetti speciali al piano ammezzato (in corso di progettazione).

In continuità con tali interventi la proprietà ha presentato un'ipotesi progettuale che prevede di utilizzare i locali del sottotetto (con una superficie di piano pari a mq 1.293) come sede degli uffici delle Politiche sociali della Compagnia, del programma Housing e dell'Archivio storico.

Gli ampi locali del sottotetto, infatti, ben si prestano per le caratteristiche architettoniche (sobrietà della struttura portante in pilastri e archi in mattoni, semplicità distributiva data dalla tripla manica, altezza dei vani con m 4,90 sotto la trave di colmo) ad ospitare dei locali per uffici e riunioni, ma necessitano di una adeguata illuminazione dall'esterno.

Con l'obiettivo di dare luce ai locali è stata studiata una soluzione che prevede l'introduzione di una serie di abbaini con disegno coerente al carattere dell'edificio.

L'introduzione di tali abbaini non rientra però tra le opere consentite per la tipologia di intervento del "Risanamento conservativo", ai sensi dell'allegato A

delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione, previsto per gli edifici classificati dal Piano Regolatore Generale di “rilevante interesse storico”.

Le trasformazioni progettuali proposte, volte al riuso dell’immobile e soggette comunque al preventivo parere favorevole della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, risultano però compatibili con le caratteristiche morfologiche e costruttive dell’immobile.

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 PAF”*, 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 immobile vincolato ai sensi del D.lgs 42/2004, così come sopra richiamato, e situato in un contesto edificato classificato di categoria B) ai sensi del DM. 1444/68. Il provvedimento non incide sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali indicati dal P.R.G. ed è volto unicamente a consentire l’ ampliamento degli interventi edilizi consentiti sui manufatti, limitatamente alle opere da eseguirsi nei locali del sottotetto, tra i quali l’apertura di abbaini, fermo restando che per l’immobile permangono tra gli interventi ammessi esclusivamente interventi di risanamento conservativo, nel rispetto delle indicazioni della competente Soprintendenza.

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 urbanistica prevede:

A) La modifica dell'art. 19 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G., con l'inserimento in calce al comma 28 dello stesso articolo del nuovo comma 29, contenente le seguenti disposizioni normative:

29 Area ex "Educatario Duchessa Isabella" di piazza Bernini 5

"L'immobile, destinato ad ospitare servizi privati di interesse pubblico, è oggetto di interventi di riqualificazione complessiva, nel rispetto dei vincoli e tutela del P.R.G. ai quali sono sottoposte le opere da eseguirsi secondo quanto disposto dall'allegato "A" delle presenti norme. I parametri urbanistico-edilizi sono quelli dell'area normativa Servizi Privati integrati dalle presenti prescrizioni.

Previo parere favorevole della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, per l'immobile di piazza Bernini 5 sono ammessi i soli interventi aggiuntivi di ampliamento finalizzati all'uso dei locali del sottotetto e all'apertura di abbaini con disegno coerente al carattere architettonico dell'edificio; per le restanti parti dell'immobile l'intervento massimo ammesso è il risanamento conservativo".

B) La modifica della tavola 1 – Azzonamento Aree normative e destinazioni d'uso - alla scala 1:5.000 - con inserimento del segno grafico individuante l'area a Servizi

privati con prescrizioni particolari di cui all'articolo 19 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G..

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i piani sovracomunali vigenti e costituisce variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale.

Il presente provvedimento non comporta modifica della dotazione di servizi pubblici. Si specifica che per effetto di tutte le Varianti parziali del P.R.G. vigente adottate e approvate successivamente alla data di approvazione del P.R.G., compreso il provvedimento in oggetto, non si producono gli effetti di cui al 4 comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Foglio 8B della Tavola n. 1 del Piano Regolatore Generale e dell'art. 19 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione - Fascicolo I - del P.R.G., in conformità alla variante sopra descritta.

Gli elaborati del presente provvedimento sono i seguenti:

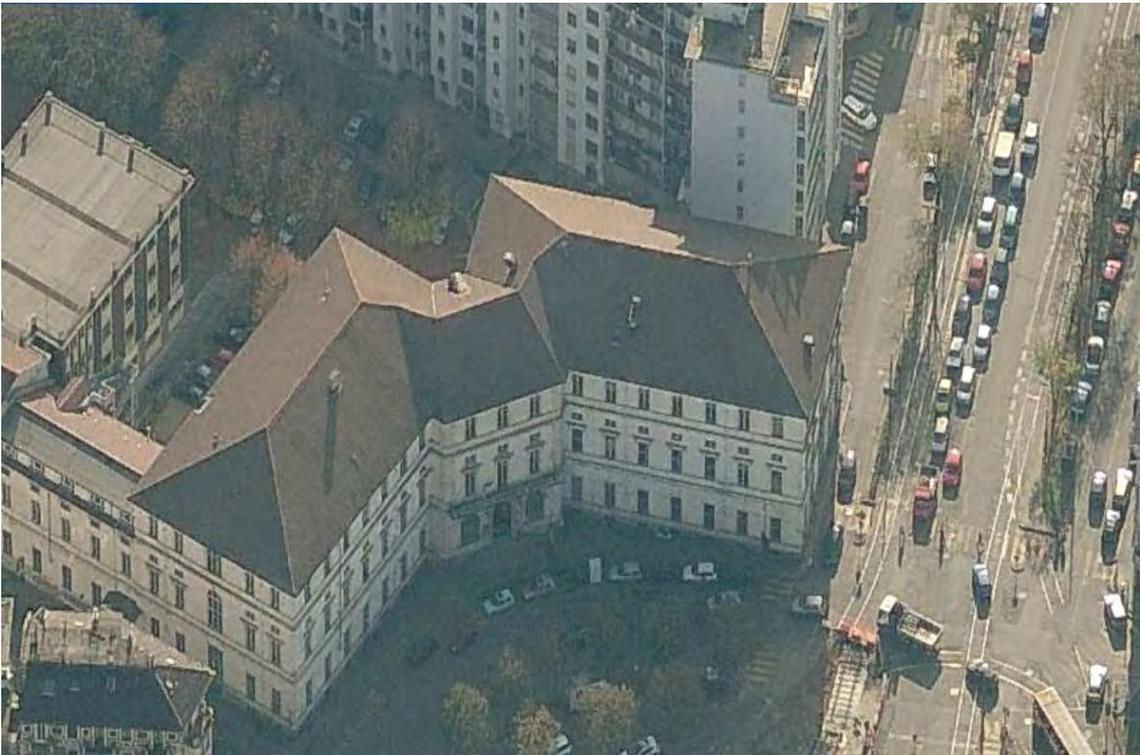
- a) relazione illustrativa
- b) estratto planimetrico della situazione fabbricativa alla scala 1:1.000;
- c) documentazione fotografica;
- d) estratto della Tavola n. 1 del P.R.G. “Azzonamento. Legenda”, Foglio 0 (parte);
- e) estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. “Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”, Foglio 8B (parte), STATO ATTUALE, in scala 1:5.000;
- f) estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. “Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”, Foglio 8B (parte), VARIANTE, in scala 1:5.000;
- g) estratto planimetrico della Tavola n. 2 del P.R.G. “Edifici di interesse storico”, Foglio 40 (parte), STATO ATTUALE, in scala 1:2.000 e relativa legenda;
- h) 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”, Foglio 5 (parte), STATO ATTUALE, in scala 1:10.000 e relativa legenda.

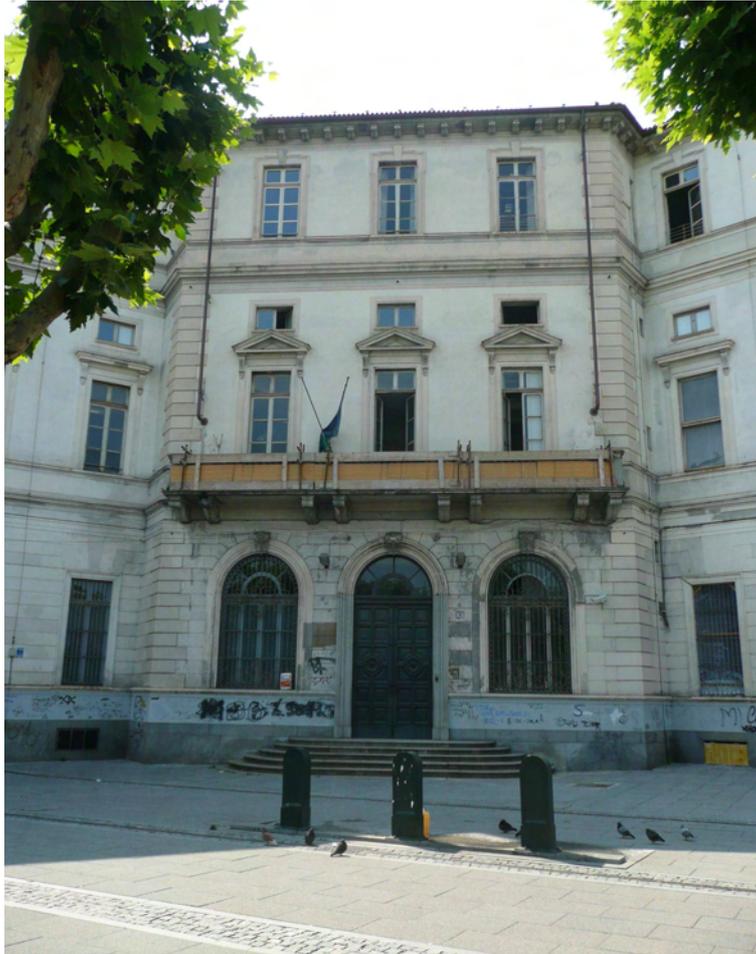
Estratto della situazione fabbricativa
in scala 1:1.000
con evidenziazione dell'area
oggetto degli interventi.

Documentazione fotografica



Viste aeree immobile – piazza Bernini 5





Prospetti lato strada





Prospetto lato cortile



Vista della copertura esistente



Interno edificio





Interno edificio



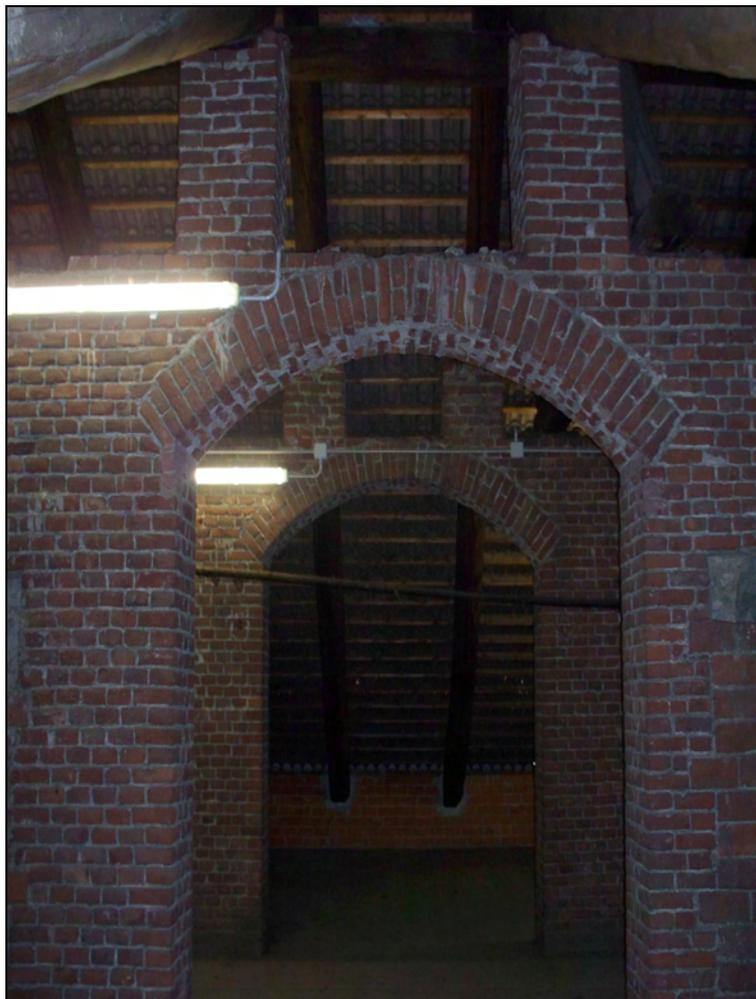


Piano sottotetto

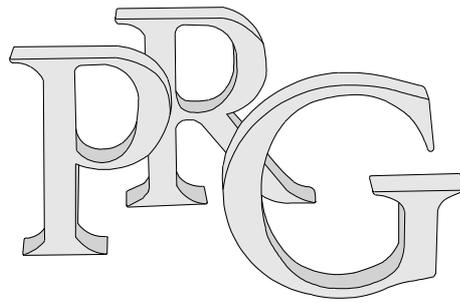




Piano sottotetto



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



Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Azzonamento Legenda

Tavola n. 1

Foglio n. 0

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

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

ESTRATTO

Zone normative

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

2.00 2,00 mq SLP/mq SF

Edifici di interesse storico



Edifici di particolare interesse storico
con segnalazione 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



Servizi privati SP:

a

Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali

ESTRATTO

Estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G.
“Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”,
Foglio 8B (parte),
STATO ATTUALE,
in scala 1:5.000

Estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G.
“Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”,
Foglio 8B (parte),
VARIANTE
in scala 1:5.000

Estratto planimetrico
della Tavola n. 2 del P.R.G.
“Edifici di Interesse Storico”
Foglio 40 (parte)
STATO ATTUALE,
in scala 1:2.000
e relativa legenda



**Nuovo Piano Regolatore Generale
Progetto definitivo**

Progetto Gregotti Associati Studio

Augusto Caynardi

Pierluigi Cerri

Vigilio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Tavole di Piano

Edifici di interesse storico

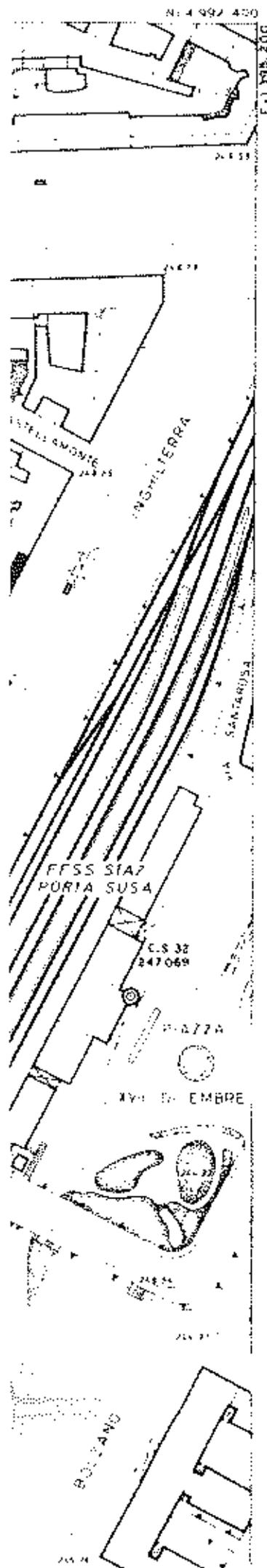
dati

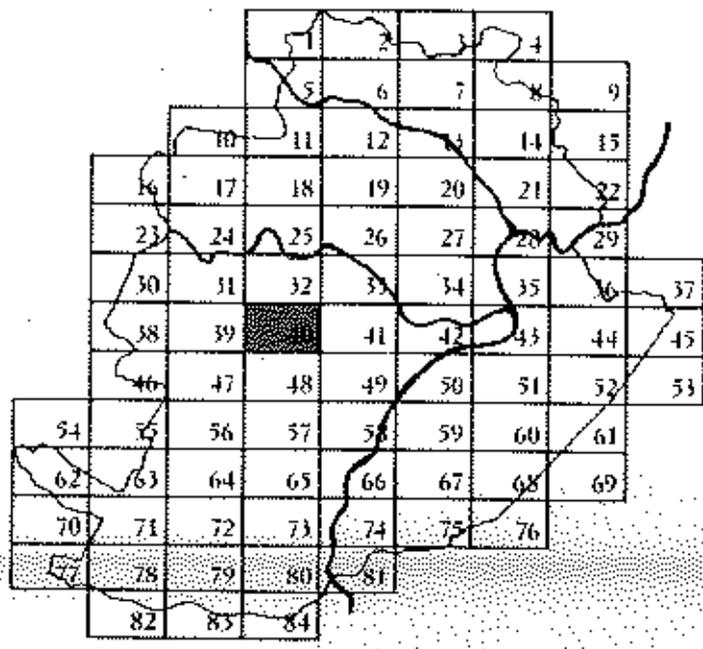
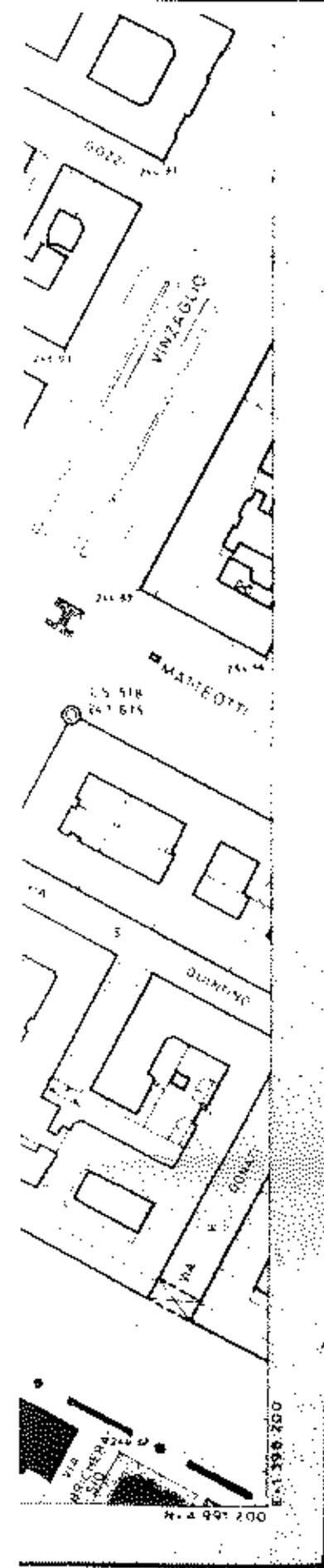
tavola n. 2

leggio n. 40

Legenda

-  Edifici caratterizzati al tessuto storico
-  Edifici di particolare interesse storico con l'indicazione del gruppo di appartenenza
- 1** Edificio di gran prestigio
- 2** Edificio di elevato valore storico
- 3** Edificio di valore storico ambientale
- 4** Edificio di valore documentario
- 5** Edificio e manufatto speciali di valore documentario
-  Permanenza storica
-  Perimetrazione zone urbane storico ambientali
-  Perimetrazione zone urbane centrali storiche
-  Percorsi storici collinari
-  Visuali panoramiche
- I+xxx** N.º zona storico ambientale





Scala 1:2.000

Rilievo del 1972

Aggiornamento 1982 U.R.T. 6/1985

Controllato ai sensi della Legge 2/2/1960 n. 68

Nulla osta alla diffusione n. 336 in data 13/10/1988

Estratto planimetrico
dell'Allegato Tecnico n. 14 del P.R.G.
"Immobili soggetti a vincolo ai sensi delle leggi 1089 del
1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939",
Foglio 5 (parte),
STATO ATTUALE,
in scala 1:10.000
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

avviso n. 14

folio 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

**NT. Gli interventi che riguardano edifici di proprietà
di Istituti, Enti religiosi, Province, Comuni e/o istituti
legalmente riconosciuti, di costruzione risalente
ad oltre 50 anni e di autore non vivente, necessitano
di un preventivo parere soprintendenziario redatto
dal possibile pregio storico-artistico dei beni
(art. 1 legge n. 1089 del 1/6/1939) (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)

Beni ambientali:

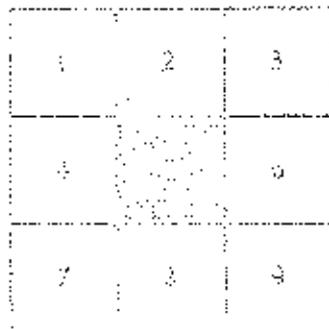


Ville, parchi e giardini
oggetto di Notifica Ministeriale tutelati
ai sensi della legge n. 1497 del 20/6/1939



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

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



0 100m 200m

1993 - 1994 - 1995 - 1996
Per il Comune di Formigine
Rilascio del 1973
Aggiornamento 1983 SPEA 6/1983 S.R.V.
Per i comuni confinanti
Aggiornamenti a varie date (1945-1996) su carta
topica della Provincia
Carta del Catasto del 1950 in scala 1:5000
Catastro del 1945 alla legge 2/2/1946 n. 93
Nulla osta alla diffusora n. 338 in data 19/7/1980

