

DIVISIONE URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA
DIREZIONE URBANISTICA
Prot. 4456 Data 22.10.2007
Tit. 06_C1002 Fasc. 6-10
ARRIVO _____

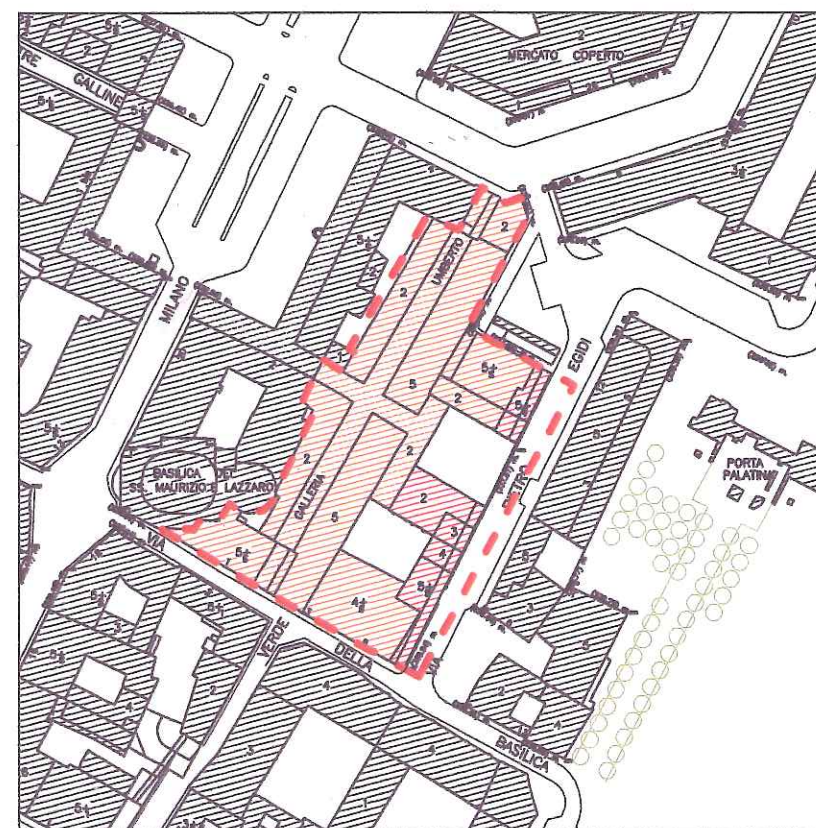
CITTA' DI TORINO
DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
SETTORE TRASFORMAZIONI CONVENZIONATE

AREA DA TRASFORMARE NELLA ZONA URBANA CENTRALE STORICA

2. ISOLATO SANTA CROCE
via Egidi - via della Basilica

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO
IN VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

5. NORME URBANISTICO-EDILIZIE DI ATTUAZIONE



I progettisti incaricati:

prof. arch. Luigi Falco
arch. Massimo Siracusa
arch. Gian Carlo Tranzatto

N.ro ISCRIZIONE ALBO

622

3307

4456

Il dirigente del settore:

arch. Oscar Caddia

ottobre 2007

PIANO PARTICOLAREGGIATO
IN VARIANTE AL PIANO REGOLATORE
GENERALE RELATIVO ALL'AREA DA
TRASFORMARE NELLA ZONA URBANA
CENTRALE STORICA

N. 2 ISOLATO SANTA CROCE

NORME URBANISTICO-EDILIZIE DI
ATTUAZIONE

TITOLO I
NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 – Il Piano Particolareggiato (Pp), in variante al Piano Regolatore Generale vigente (Prg), comprende gli immobili contraddistinti con apposita simbologia nei grafici di progetto.

Detti immobili costituiscono parte dell'isolato denominato Santa Croce, compreso nelle Aree da trasformare (AT) della Zona urbana centrale storica del Prg vigente (art. 10 NUEA), zona territoriale omogenea di tipo A ai sensi del Dm 02.04.68 e di recupero ai sensi della legge 457/78.

Art. 2 – Il presente Pp, che ha validità di 10 anni, è costituito dai seguenti elaborati:

- 1. Relazione illustrativa;
- 2. Documentazione fotografica;
- 3. Elaborati grafici:
 - tavola 1a – Prg vigente: azzonamento, planimetria scala 1:5000;
 - tavola 1b – variante del Prg: azzonamento, planimetria – scala 1:5000;
 - tavola 1c – Prg: azzonamento, legenda;
 - tavola 2a – Prg vigente: tipi di intervento, planimetria – scala 1:1000;
 - tavola 2b – variante del Prg: tipi di intervento, planimetria – scala 1:1000;
 - tavola 2c – Prg: tipi di intervento, legenda;
 - tavola 2d – Prg: schede normative;
 - tavola 3 – Catasto terreni: planimetria – scala 1:1000

- tavola 4a – consistenze edilizie esistenti: pianta primo piano f. t. – scala 1:500;
- tavola 4b – consistenze edilizie esistenti: pianta secondo piano f. t. – scala 1:500;
- tavola 4c – consistenze edilizie esistenti: pianta terzo piano f. t. – scala 1:500;
- tavola 4d – consistenze edilizie esistenti: pianta quarto piano f. t. – scala 1:500;
- tavola 4e – consistenze edilizie esistenti: pianta quinto piano f. t. – scala 1:500;
- tavola 4f – consistenze edilizie esistenti: pianta sottotetto. – scala 1:500;
- tavola 4g – consistenze edilizie esistenti: pianta delle coperture – scala 1:500;
- tavola 4h – consistenze edilizie esistenti: prospetti e sezioni – scala 1:500;
- tavola 4i – consistenze edilizie esistenti: prospetti e sezioni – scala 1:500;
- tavola 5 – tipi di intervento dei comparti edificatori ai diversi piani: interventi previsti, piante – scala 1:1000;
- tavola 6a – destinazioni d'uso e percorsi ai diversi piani: consistenze edilizie esistenti, piante – scala 1:1000;
- tavola 6b – destinazioni d'uso e percorsi ai diversi piani: interventi previsti, piante – scala 1:1000;
- tavola 7a – demolizioni: consistenze edilizie esistenti, piante – scala 1:1000;
- tavola 7b – demolizioni: consistenze edilizie esistenti, prospetti e sezioni – scala 1:1000;
- tavola 8a – nuove costruzioni: interventi previsti, piante – scala 1:1000;
- tavola 8b – nuove costruzioni: interventi previsti, prospetti e sezioni – scala 1:1000;
- tavola 9 – elementi fissi della nuova edificazione: interventi previsti, pianta primo piano f. t. e prospetto su via Egidi – scala 1:500;
- tavola 10a – opere di urbanizzazione primaria: rete fognaria, pianta – scala 1:1000;
- tavola 10b – opere di urbanizzazione primaria: rete idrica e dell'illuminazione pubblica, pianta – scala 1:1000;
- tavola 11 – inserimento del progetto di Pp nel contesto: pianta – scala 1:1000
- tavola 12a – interventi previsti: pianta primo piano f. t. – scala 1:500;
- tavola 12b – interventi previsti: pianta secondo piano f. t. – scala 1:500;
- tavola 12c – interventi previsti: pianta terzo piano

f. t. – scala 1:500;

- tavola 12d – interventi previsti: pianta quarto piano f. t. – scala 1:500;
 - tavola 12e – interventi previsti: pianta quinto piano f. t. – scala 1:500;
 - tavola 12f – interventi previsti: pianta sottotetto – scala 1:500;
 - tavola 12g – interventi previsti: pianta delle coperture – scala 1:500;
 - tavola 12h – interventi previsti: prospetti e sezioni scala 1:500;
 - tavola 12i – interventi previsti: prospetti e sezioni scala 1:500;
 - tavola 13 – proprietà comunali: consistenze edilizie esistenti, piante – scala 1:1000;
 - tavola 14 – planimetrie del Pp ridotte alle scale del Prg: planimetrie – scala 1:5000 e 1:1000.
- 4. Elenco catastale delle proprietà.
- 5. Norme urbanistico-edilizie di attuazione.

Art. 3 – Il Pp individua quattro comparti di intervento che hanno le seguenti destinazioni in variante alle destinazioni ammesse dal Prg vigente:

- comparto 1 (corrispondente al condominio di via della Basilica 1): residenza, commercio, artigianato di servizio e terziario;
- comparto 2 (corrispondente al condominio di via della Basilica 3): residenza, commercio, artigianato di servizio e terziario;
- comparto 3 (corrispondente a parti dei condomini Galleria Umberto I e piazza Cesare Augusto 7): residenza, commercio, artigianato di servizio e terziario;
- comparto 4 (corrispondente a parti dei condomini Galleria Umberto I e piazza Cesare Augusto 7, al condominio via Basilica 5 ed alle aree sulle quali sono previste nuove edificazioni): residenza, commercio, artigianato di servizio e terziario;

L'articolazione in comparti è individuata nella tavola 5 di Pp.

Specifiche destinazioni d'uso previste ed ammesse nell'ambito dei singoli comparti sono precisate negli articoli relativi ai medesimi.

La compatibilità di nuovi interventi corrispondenti alle funzioni genericamente indicate come commercio, artigianato di servizio e terziario deve essere verificata con piani e progetti dell'Assessorato al Commercio della Città e di The Gate.

Art. 4 – I fabbricati ed i manufatti da conservare sono assoggettati, a seconda delle necessità delle singole parti che li compongono, ad interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di completamento e di demolizione, giusto l'art. 4 delle Nuea, come specificato nella cartografia di Pp (che prescrive destinazioni d'uso e tipi di intervento).

Art. 5 – In coerenza con l'art. 10, comma 37bis, delle Nuea del Prg gli interventi previsti dal presente Pp devono essere sottoposti al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali, di cui all'art. 91bis della legge urbanistica regionale 56/77 e s.m.e.i.

Art. 6 – In relazione alla presenza sull'area di vincoli, diretti o indiretti, di cui alla legge 1089/39, al Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione 26.08.50 nonché al vincolo posto con il Decreto del Ministero per i Beni culturali e ambientali del 29.01.91 tutti i progetti di intervento edilizio previsti dal Pp dovranno preventivamente acquisire il parere della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Torino.

Art. 7 – Le coperture degli edifici devono essere del tipo a due falde in coppi, con cornicioni orizzontali verso via e verso cortile.

Là dove indicato nelle tavole del Pp., è ammessa la copertura di corpi di edifici con coperture di tipo piano praticabile costituenti terrazzi connessi alle singole unità immobiliari.

È ammessa la previsione di ulteriori abbaini a falde sui due fronti degli edifici, allineati alle sottostanti aperture; al contrario non è ammessa la collocazione di aperture tipo Velux o di elementi di copertura trasparenti.

Art. 8 – In ogni comparto deve essere prevista l'attuazione unitaria.

Nel solo comparto 3 potrà essere prevista l'attuazione per lotti funzionali purché esista un progetto unitario presentato antecedentemente o contestualmente alla presentazione della prima richiesta di permesso di costruire ed approvato, e la complessiva attuazione sia garantita da apposita fidejussione.

Art. 9 – In sede di attuazione del Pp, prima del rilascio dei permessi di costruire, dovrà essere stipulata la convenzione che, tra l'altro, disciplini i rapporti patrimoniali tra i diversi soggetti pubblici e privati ed in

particolare nel comparto 4 assicurati ai proprietari delle Slp demolite la ricostituzione della proprietà ed a quelli delle aree libere un'adeguata remunerazione in base all'incidenza media dell'area rispetto al valore complessivo dell'edificio.

Art. 10 – La previsione di adeguate strutture atte al superamento delle barriere architettoniche, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, è demandata alla fase della progettazione esecutiva delle opere previste nei singoli comparti.

Art. 11 – L'applicazione delle disposizioni di legge in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sicurezza delle costruzioni è demandata alla fase della progettazione esecutiva delle opere previste nei singoli comparti.

TITOLO II NORME RELATIVE AI SINGOLI COMPARTI

Capo I Norme relative al comparto 1

Art. 12 – Nel comparto 1, corrispondente al condominio di via Basilica 1, è prevista la sostanziale conservazione dell'organismo esistente sia in termini di immagine sia per quanto riguarda la quantità di Slp esistente sia per gli usi attualmente in atto.

Art. 13 – Il comparto 1 è destinato prevalentemente alla residenza [1.A) di cui all'art. 3 delle Nuea] ed eventualmente alle attività terziarie [5.A), 5.B)] e alle attività di servizio [7.a), 7.f), 7.b)] nei piani superiori al piano terra; attività commerciali [4.A1a), 4.A1b1), 4.A2), 4.A3)], attività produttive [3.A1)], attività terziarie [5.A), 5.B)] e attività di servizio [7.a), 7.f), 7.b)] potranno trovare spazio nei locali del primo piano f. t. ed eventualmente del secondo piano f. t. se funzionalmente connessi alle attività del primo piano f. t.

L'edificio è soggetto ad un complessivo intervento di "manutenzione straordinaria", secondo le norme dell'art. 4, punti 11-23, delle Nuea, finalizzato al restauro dell'intonaco di rivestimento sulle due facciate, al completamento dei fregi, alla conservazione dei serramenti e delle ringhiere e alla messa in opera di una omogenea zoccolatura in pietra, oltre che all'adeguamento igienico e funzionale dell'edificio.

Art. 14 – Fino all'approvazione del progetto di intervento previsto dal presente Pp ed esteso a tutto l'edificio sono ammessi nelle singole unità immobiliari esistenti interventi singoli di "manutenzione ordinaria", secondo le norme dell'art. 4, punti 1-10, delle Nuea, che comunque non modifichino l'aspetto esterno dell'edificio e le Slp di ciascuna unità; tali interventi devono essere finalizzati all'ammodernamento igienico e funzionale delle stesse singole unità.

In particolare gli interventi sulle unità immobiliari del primo piano f. t. dovranno tendere alla ricostituzione della forma e delle dimensioni settecentesche delle aperture (porte e vetrine).

Capo II Norme relative al comparto 2

- Art. 15 – Per il comparto 2, corrispondente al condominio di via Basilica 3, è prevista la conservazione e valorizzazione del Palazzo dei Cavalieri con l'obiettivo di ricostituire, con riferimento all'immagine storica dell'edificato, unità tra l'edificio stesso ed il cortile.
- Art. 16 – Il comparto 2 è pertanto prevalentemente destinato alle attività terziarie [5.A), 5.B) di cui all'art. 3 delle Nuea] e alle attività di servizio [7.i), 7.a), 7.f), 7.b)] sia al primo piano f. t. sia ai piani superiori, non essendo tuttavia escluse moderate quote di residenza [1.A)]; attività produttive [3.A1)] e attività di servizio [7.a), 7.f), 7.b)] (attività del tipo di quelle favorite attraverso il progetto The Gate nelle vicine aree di Porta Palazzo, di Borgo Dora e del Cortile del Maglio) e attività terziarie [5.A), 5.B)] potranno trovare spazio nei locali del primo piano f. t. ed eventualmente del secondo piano f. t., se funzionalmente connessi con le attività sottostanti. Il Palazzo dei Cavalieri è soggetto ad un intervento di "restauro e risanamento conservativo", secondo le norme dell'art. 4, punti 24-30, delle Nuea, finalizzato alla valorizzazione complessiva dell'edificio seicentesco ed in particolare dell'androne centrale e dei loggiati sul fronte interno. E' ammessa la costruzione di abbaini.
- Art. 17 – Fino all'approvazione del progetto di intervento previsto dal presente Pp ed esteso a tutto il comparto sono ammessi sulle singole unità immobiliari esistenti soltanto interventi di "manutenzione ordinaria", secondo le norme dell'art. 4, punti 1-10, delle Nuea, che comunque non comportino modificazione alcuna dell'aspetto esterno dell'edificio e la Slp di ciascuna unità.

Capo III Norme relative al comparto 3

- Art. 18 – Per il comparto 3, corrispondente alle parti dei condomini Galleria Umberto I e piazza Cesare Augusto 7 non soggette a demolizioni, e comprendente sia i locali della Galleria Umberto I che gli edifici interni, quello un tempo Ospedale Mauriziano e l'altro con ingresso da piazza Cesare Augusto 7, gli interventi sono finalizzati alla valorizzazione dell'area e delle attività della Galleria,

che viene ridotta in superficie rispetto all'assetto attuale, nonché alla rifunzionalizzazione dei due edifici multipiano interni.

- Art. 19 – Il comparto 3 è prevalentemente destinato alle attività produttive [3.A1) di cui all'art. 3 delle Nuea] e attività di servizio [7.a), 7.f), 7.b)] (attività del tipo di quelle favorite attraverso il progetto The Gate nelle vicine aree di Porta Palazzo, di Borgo Dora e del Cortile del Maglio) nei piani primo e secondo f. t. affacciati sulla Galleria. Residenza [1.A)] e attività terziarie [5.A), 5.B)] e attività di servizio [7.a), 7.f), 7.b)] sono previsti nei piani superiori al secondo piano f. t., fatti salvi gli usi residenziali in atto, accertati e con parere positivo dell'A.S.L. competente. L'intervento previsto per la Galleria e per gli altri edifici è la "manutenzione straordinaria" secondo le norme dell'art. 4, punti 11-23, delle Nuea; in particolare per le attività commerciali del primo piano e del secondo piano f. t., affacciate sulla Galleria, è vietato alterare la forma e collocazione delle aperture murarie e i serramenti, comunque non modificabili rispetto allo stato attuale, dovranno tendere per quanto possibile alla ricostituzione dell'immagine originaria. È vietata l'apposizione di vetrinette e bacheche. Per la Galleria inoltre potranno essere messe in atto azioni di promozione delle attività commerciali nell'ambito del Progetto The Gate. Per l'edificio di piazza Cesare Augusto 7 è previsto l'intervento di "ristrutturazione edilizia" secondo le norme dell'art. 4, punti 31-35bis, delle Nuea. In questo comparto potrà essere prevista l'attuazione per lotti funzionali purché esista un progetto unitario presentato antecedentemente o contestualmente alla presentazione della prima richiesta di permesso di costruire ed approvato, e la complessiva attuazione sia garantita da apposita fidejussione.

- Art. 20 – Fino all'approvazione del progetto di intervento previsto dal presente Pp ed esteso a tutto il comparto e/o ai sub-comparti sono ammessi sulle singole unità immobiliari esistenti soltanto interventi di "manutenzione ordinaria", secondo le norme dell'art. 4, punti 1-10, delle Nuea, che comunque non comportino modificazione alcuna dell'aspetto esterno degli edifici e della Slp di ciascuna unità, fatto salvo il caso di intervento sui serramenti del piano terra e del primo piano delle attività affacciate sulla Galleria che dovrà tendere alla ricostituzione dell'immagine originaria.

Capo IV Norme relative al comparto 4

- Art. 21 – Il comparto 4 corrisponde al condominio di via Basilica 5, parti dei condomini Galleria Umberto I e piazza Cesare Augusto 7 interessate da demolizioni ed alle aree sulle quali sono previste nuove edificazioni. Gli interventi previsti sono volti alla formazione di nuovi spazi aperti pubblici e privati (a partire dalla loro immagine storica prima delle distruzioni belliche) ed alla ricostituzione di un fronte coerente sulla via Egidi, nonché all'eliminazione di modeste superfetazioni non congrue con l'immagine degli edifici storici.
- Art. 22 – Il comparto 4 è prevalentemente destinato alle attività produttive [3.A1) di cui all'art. 3 delle Nuea] e attività di servizio [7.a), 7.f), 7.b)] (attività del tipo di quelle favorite attraverso il progetto The Gate nelle vicine aree di Porta Palazzo, di Borgo Dora e del Cortile del Maglio) nei piani primo e secondo f. t. affacciati sulla Galleria e sul nuovo spazio aperto ed il percorso pedonale lungo la via Egidi. Residenza [1.A)] e attività terziarie [5.A), 5.B)] e attività di servizio [7.a), 7.f), 7.b)] sono previsti nei piani superiori al secondo piano f. t. L'intervento previsto per una parte del braccio secondario della Galleria ed il confrontante basso fabbricato a due piani nonché per altre piccole parti indicate nelle tavv. 5, 7a e 7b degli Elaborati grafici, è la "demolizione" secondo le norme dell'art. 4, punto 45, delle Nuea. Per i nuovi corpi di fabbrica previsti ed indicati nelle tavv. 5, 8a e 8b degli Elaborati grafici si procederà attraverso un intervento di "completamento" secondo le norme dell'art. 4, punti 37-43, delle Nuea, senza indicazioni di indici e parametri, ma nel rispetto dei fili planimetrici, delle altezze e della posizione del percorso pubblico pedonale lungo la via Egidi, delle scale e degli androni carrai graficamente individuati negli elaborati del Pp, nonché degli elementi architettonici e decorativi degli edifici esistenti (gronde, cornici), cui i nuovi interventi si collegano. L'intervento previsto per il condominio di via Basilica 5 è il "restauro e risanamento conservativo", secondo le norme dell'art. 4, punti 24-30, delle Nuea. Infine per il porticato dell'edificio di piazza Cesare Augusto 7, all'interno del quale sono previste piccole demolizioni, è previsto un intervento di "ristrutturazione edilizia" secondo le norme dell'art. 4, punti 31-35bis, delle Nuea. Tutti gli interventi previsti per questo comparto devono

essere attuati con un progetto unitario.

Art. 23 - Salvo più dettagliate prescrizioni dettate dalla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Torino, le facciate dei nuovi edifici sia su strada sia sul cortile devono essere progettate con soluzioni architettoniche atte a renderle di dignità formale pari a quelle degli edifici esistenti coerenti, dei quali peraltro manterranno orizzontamenti, cordoli, cornicioni e di tutti gli altri elementi decorativi.

Tali facciate devono essere intonacate.

Al primo piano f. t. devono essere previste aperture che consentano un adeguato affaccio del commercio, dell'artigianato di servizio e del terziario sulla strada.

Le indicazioni grafiche relative alle aperture sui fronti interno ed esterno dei nuovi edifici devono essere considerate come una semplice ipotesi da verificare con la funzionalità dei locali interni, salvo alcuni elementi indicati negli elaborati di piano come fissi. Tuttavia la facciata della nuova costruzione su via Egidi dovrà essere caratterizzata in maniera differente per ogni porzione corrispondente alle diverse altezze.

Il percorso pubblico pedonale deve avere una larghezza minima di metri 2,35 e collegare con un unico piano le quote del marciapiede all'incrocio tra via della Basilica e via Egidi e del giardino pubblico in testata della crociera della Galleria. Dal punto di vista formale deve essere inteso come parte integrante dell'edificio sovrastante, e quindi non deve essere interpretato come un porticato formalmente autonomo.

Le aperture (i porticati del percorso pubblico pedonale, le vetrine, le finestre, le porte finestre e gli eventuali abbaini) devono essere in asse tra loro, ispirate ai caratteri architettonici preesistenti e consentire un adeguato affaccio del commercio, dell'artigianato di servizio e del terziario sulla strada e sullo spazio aperto, sebbene possano essere di forme e dimensioni diverse.

E' comunque obbligatorio installare chiusure ad ante.

Le indicazioni grafiche relative ai fronti del nuovo edificio devono essere considerate come una semplice ipotesi da verificare con la funzionalità dei locali interni, salvo alcuni elementi indicati negli elaborati di piano come fissi. La tav. 9 degli Elaborati grafici contiene, comunque, indicazioni non derogabili.

Art. 24 - In questo comparto la convenzione dovrà assicurare ai proprietari delle SIp demolite la ricostituzione della proprietà ed a quelli delle aree libere un'adeguata remunerazione in base all'incidenza media dell'area

rispetto al valore complessivo dell'edificio.

Art. 25 - In sede di realizzazione degli interventi dovranno essere salvaguardati gli usi commerciali in atto. Il Pp prevede, in particolare, che prima della demolizione dei locali della farmacia dovranno essere realizzati spazi per consentirne il trasferimento, così da procurare il minor disagio possibile all'attività.

Art. 26 - I soggetti attuatori degli interventi previsti in questo comparto dovranno farsi carico della rimessa in pristino delle superfici di contatto tra comparti messe in vista dalle demolizioni.

Art. 27 - Fino all'approvazione del progetto di intervento previsto dal presente Pp ed esteso a tutto il comparto sono ammessi sulle singole unità immobiliari esistenti soltanto interventi di "manutenzione ordinaria", secondo le norme dell'art. 4, punti 1-10, delle Nuea, che comunque non comportino modificazione alcuna dell'aspetto esterno dell'edificio e la SIp di ciascuna unità.