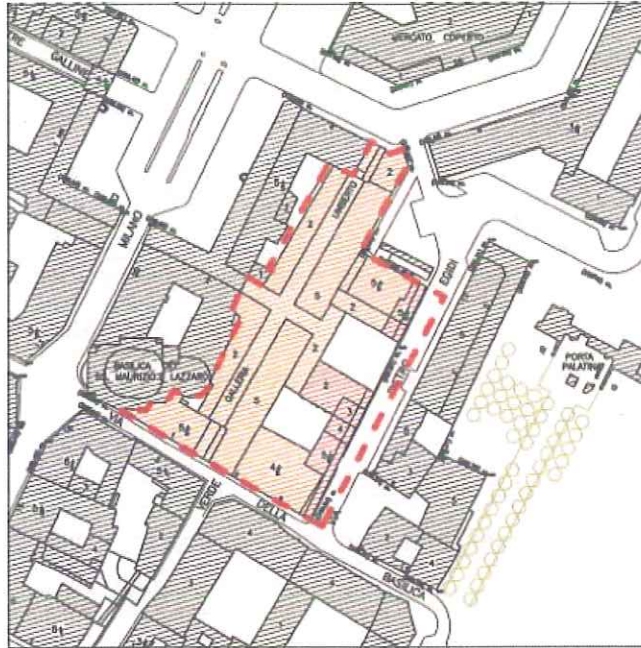




CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
AREA URBANISTICA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE
VIA MEUCCI, 4



AREA DA TRASFORMARE NELLA ZONA URBANA STORICA
2. ISOLATO SANTA CROCE
via Egidi – via della Basilica

MODIFICA AL PIANO
PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

RELAZIONE

RESPONSABILE COORDINAMENTO
TECNICO SERVIZIO PIANIFICAZIONE
Arch. Giacomo LEONARDI

RESPONSABILE TECNICO
Geom. Maria Rosa MOSSINO

COLLABORATORE TECNICO
Geom. Silvia MOZZONE

Torino, febbraio 2016

In data 14/01/2008 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 (n.mecc. 2007-07319/009) è stato approvato il “*Piano Particolareggiato in Variante al Piano Regolatore Generale vigente relativo all’area “dell’Isolato Santa Croce” delimitato dalle vie Egidi, della Basilica, Milano e dalle Piazza della Repubblica e Cesare Augusto.*”

L’area oggetto del suddetto Piano Particolareggiato (P.P.), compresa nella Zona urbana centrale storica, è relativa a gran parte dell’isolato Santa Croce, delimitato dalle vie Egidi, della Basilica e Milano e dalle piazze della Repubblica e Cesare Augusto con l’esclusione della Basilica Mauriziana e degli edifici prospettanti la via Milano e la piazza della Repubblica. Il P.P. è esteso ad un insieme di edifici con relative pertinenze, raggruppati in cinque condomini, i cui elementi architettonici più rilevanti sono costituiti dal Palazzo dei Cavalieri di via della Basilica e dalla Galleria Umberto I.

L’isolato Santa Croce ha subito radicali trasformazioni nel corso dei secoli; il Piano Particolareggiato ha voluto perseguire l’obiettivo di consentire l’attuazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico esecutivo, previo assenso da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Torino.

Data la rilevante delicatezza dell’intervento, per la predisposizione del P.P., sotto il profilo storico ed ambientale, era stato conferito uno specifico incarico professionale a consulenti esterni all’Amministrazione che hanno svolto anche attività di ricerca progettuale di carattere urbano e sistemazione di spazi esterni, nell’ambito di convenzioni tra il Politecnico di Torino e le Amministrazioni locali.

In particolare il P.P. in variante al P.R.G., ha individuato quattro comparti di intervento, corrispondenti agli edifici presenti sull’area, ha modificato le destinazioni d’uso assegnate ai nuovi volumi in progetto (previsti nel comparto quattro) non più a servizi pubblici d’interesse generale (come indicati nella scheda di PRG), ma allo stesso mix funzionale di residenze ed attività di servizio alle persone ed alle imprese (ASPI), al fine di consentire una migliore integrazione del nuovo insediamento nel tessuto circostante e condizioni di immediata fattibilità economica dell’intervento.

In sintesi, sotto il profilo progettuale il P.P. ha previsto da un lato la modesta costruzione di nuovi corpi per ridefinire e completare i fronti edilizi distrutti nell’ultimo evento bellico e dall’altro la parziale demolizione di alcuni interventi ottocenteschi che hanno occultato il fronte interno del seicentesco Palazzo dei Cavalieri. Inoltre, lo stesso strumento urbanistico, ha previsto la riorganizzazione e la riqualificazione del sistema di percorsi e gallerie pedonali interne che caratterizzano l’isolato Santa Croce; la riqualificazione del fronte sud del fabbricato, all’angolo tra

la via Egidi e piazza della Repubblica e la sistemazione del cortile che prospetta sulla via Egidi, allargando il limite di fabbricazione dell'isolato, per consentire i completamenti edilizi richiamati.

All'interno del Piano Particolareggiato sono presenti molteplici proprietà, tra le quali anche proprietà comunali per circa mq. 3.437,45 di SLP, localizzate ai vari piani dei condomini di via della Basilica 3, Galleria e piazza Cesare Augusto 7.

Il P.P. si compone di n. 5 allegati denominati:

1. Relazione illustrativa;
2. Documentazione fotografica;
3. Elaborati grafici;
4. Elenco catastale delle proprietà;
5. Norme urbanistico – edilizie di attuazione.

In particolare nell'allegato "5. Norme urbanistico - edilizie di attuazione" agli articoli 14, 17, 20 e 27 è previsto che " 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. (...)".

Ad oggi tuttavia nessun intervento previsto dal P.P. è stato attuato, accentuando così il processo di degrado, anche strutturale, dei fabbricati alcuni dei quali di rilevante interesse storico.

In data 20/02/2014 è stata inoltrata dalla Soc. Prelios SGR S.p.A., in qualità di gestore del fondo comune di investimento denominato "Fondo Città di Torino – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso" , istituito ai sensi del D.Lgs 24 febbraio 1998 n. 58 e s.m.i., una proposta di modifica normativa al Piano Particolareggiato "Isolato Santa Croce".

La modifica proposta al Piano Particolareggiato vigente, di carattere esclusivamente "normativo", consiste nell'eliminare la limitazione alla "manutenzione ordinaria" in attesa di nuovi studi atti alla formazione di progetti estesi agli interi comparti, ampliando i tipi di intervento "ordinari" fino al "restauro e risanamento conservativo" per permettere, in via transitoria, di realizzare tutti gli interventi urgenti, per il riutilizzo dei locali esistenti, in attesa che si consolidino le condizioni per avviare la progettazione degli interventi più complessi e delle riplasmazioni previste dal Piano Particolareggiato.

Considerato il periodo storico economico, vi sono effettive difficoltà nell'avviare l'attuazione dell'intero P.P. sia per le caratteristiche dei fabbricati e sia per la frammentazione delle proprietà, anche all'interno dei singoli comparti di intervento, che ne impediscono di fatto, qualsiasi intervento di riutilizzo delle parti ormai in stato di abbandono.

Tutto ciò premesso la modifica richiesta riguarda esclusivamente l'allegato 5 "Norme Urbanistico-Edilizie di attuazione" e più precisamente gli articoli specificati nel Titolo II – Norme relative ai singoli comparti :

Capo I - Norme relative al comparto 1 articolo 14;

Capo II - Norme relative al comparto 2 articolo 17;

Capo III - Norme relative al comparto 3 articolo 20;

Capo IV - Norme relative al comparto 4 articolo 27.

Inoltre, in occasione delle modifiche richieste, si rende necessario allineare le previsioni relative ai tipi di intervento, facendo riferimento all'art. 10 – Zona urbana centrale storica – delle N.U.E.A. di P.R.G., punto 22 lettera D – Tipi di intervento, che prevede l'attuazione secondo le definizioni dell'allegato A delle N.U.E.A. stesse.

Occorre, quindi, modificare anche gli articoli 4 – 5 – 13 – 16 – 19 e 22 dell'allegato 5 "Norme Urbanistico-Edilizie di attuazione" del Piano Particolareggiato.

Pertanto i suddetti articoli 4, 5, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22 e 27 vengono così modificati:

Titolo I

NORME DI CARATTERE GENERALE

Testo con evidenziate le modifiche

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, e **di** risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, ~~di completamento~~ e di demolizione e **ricostruzione**, ~~giusto l'art. 4~~ **secondo le norme dell'art. 10, punto 22, delle NUEA di PRG e le definizioni dell'Allegato A delle NUEA stesse**, come specificato nella cartografia di Pp ~~(che prescrive destinazioni d'uso e tipi di intervento).~~

Testo coordinato

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, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, secondo le norme dell'art. 10, punto 22, delle NUEA di PRG e le definizioni dell'Allegato A delle NUEA stesse, come specificato nella cartografia di Pp.

Testo con evidenziate le modifiche

Testo coordinato

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~~ **per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario**, di cui all'art. 91bis della legge urbanistica regionale 56/77 e s.m.e i.

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 della commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario, di cui all'art. 91bis della legge urbanistica regionale 56/77 e s.m.e i.

TITOLO II NORME RELATIVE AI SINGOLI COMPARTI

Capo I

Norme relative al comparto 1

Testo con evidenziate le modifiche

Testo coordinato

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.A1)a), 4.A1)b1), 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,~~ **dell'art. 10, punto 22**, delle NUEA **di PRG e le definizioni dell'Allegato A delle NUEA stesse**, 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. 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.A1)a), 4.A1)b1), 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. 10, punto 22, delle NUEA di PRG e le definizioni dell'Allegato A delle NUEA stesse, 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.

Testo con evidenziate le modifiche

Art. 14 - Fino all'approvazione del progetto di intervento previsto dal presente Pp ed esteso a tutto l'edificio **il comparto e/o ai sub comparti, all'interno dei corpi di fabbrica esistenti** sono ammessi ~~nelle singole unità immobiliari esistenti interventi singoli di "manutenzione ordinaria"~~, **interventi fino al "Restauro Risanamento Conservativo"** secondo le norme ~~dell'art. 4, punti 1-10,~~ **dell'art. 10, punto 22, delle NUEA di PRG e le definizioni dell'Allegato A delle NUEA stesse**, che comunque non modifichino l'aspetto esterno dell'edificio e **le e non incrementino la SIp di ciascuna unità; esistente. tali interventi devono essere finalizzati all'ammodernamento igienico e funzionale delle stesse singole unità.** In particolare gli interventi sulle unità immobiliari del piano f.t. dovranno tendere alla ricostituzione della forma e delle dimensioni settecentesche delle aperture (porte e vetrine).

Testo coordinato

Art. 14 - Fino all'approvazione del progetto di intervento previsto dal presente Pp ed esteso a tutto il comparto e/o ai sub comparti, all'interno dei corpi di fabbrica esistenti sono ammessi interventi fino al "Restauro Risanamento Conservativo" secondo le norme dell'art. 10, punto 22, delle NUEA di PRG e le definizioni dell'Allegato A delle NUEA stesse, che comunque non modifichino l'aspetto esterno dell'edificio e non incrementino la SIp esistente.

In particolare gli interventi sulle unità immobiliari del 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

Testo con evidenziate le modifiche

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,~~ **dell'art. 10, punto 22, delle NUEA di PRG e le definizioni dell'Allegato**

Testo coordinato

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. 10, punto 22, delle NUEA di PRG e le definizioni dell'Allegato A delle NUEA stesse, finalizzato

A delle NUEA stesse, 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.

Testo con evidenziate le modifiche

Art. 17 - Fino all'approvazione del progetto di intervento previsto dal presente Pp ed esteso a tutto il comparto **e/o ai sub comparti, all'interno dei corpi di fabbrica esistenti** sono ammessi ~~sulle singole unità immobiliari esistenti soltanto interventi di "manutenzione ordinaria"~~, **interventi fino al "Restauro Risanamento Conservativo"** secondo le norme ~~dell'art. 4, punti 1-10,~~ **dell'art. 10, punto 22**, delle NUEA di PRG e le definizioni **dell'Allegato A delle NUEA stesse**, che comunque non comportino modificazione alcuna dell'aspetto esterno dell'edificio e **non incrementino** la Slp ~~di ciascuna unità;~~ **esistente**.

alla valorizzazione complessiva dell'edificio seicentesco ed in particolare dell'androne centrale e dei loggiati sul fronte interno. E' ammessa la costruzione di abbaini.

Testo coordinato

Art. 17 - Fino all'approvazione del progetto di intervento previsto dal presente Pp ed esteso a tutto il comparto e/o ai sub comparti, all'interno dei corpi di fabbrica esistenti sono ammessi interventi fino al "Restauro Risanamento Conservativo" secondo le norme dell'art. 10, punto 22, delle NUEA di PRG e le definizioni dell'Allegato A delle NUEA stesse, che comunque non modifichino l'aspetto esterno dell'edificio e non incrementino la Slp esistente.

Capo III

Norme relative al comparto 3

Testo con evidenziate le modifiche

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. affaccianti 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, accatastati 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,~~ **dell'art. 10, punto 22**, delle NUEA di PRG e le definizioni **dell'Allegato A delle NUEA stesse**; in particolare per le attività commerciali

Testo coordinato

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. affaccianti 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, accatastati 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. 10, punto 22, delle NUEA di PRG e le definizioni dell'Allegato A delle NUEA stesse; in particolare per le attività commerciali del primo piano e del secondo

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.

E' 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,~~ **dell'art. 10, punto 22**, delle NUEA di PRG e le definizioni dell'Allegato A delle NUEA stesse.

In questo comparto potrà essere prevista l'attuazione per lotti funzionali ~~purché esista~~ **sulla base di** un progetto unitario presentato anteriormente o contestualmente alla presentazione della prima richiesta di permesso di costruire. ~~ed approvato, e~~ La complessiva attuazione ~~sia~~ **deve essere** garantita da apposita fideiussione.

Testo con evidenziate le modifiche

Art. 20 - Fino all'approvazione del progetto di intervento previsto dal presente Pp ed esteso a tutto il comparto e/o ai sub comparti **all'interno dei corpi di fabbrica esistenti** sono ammessi ~~sulle singole unità immobiliari esistenti soltanto~~ **interventi fino al "Restauro Risanamento Conservativo"** secondo le norme ~~dell'art. 4, punti 1-10,~~ **dell'art. 10, punto 22**, delle NUEA di PRG e le definizioni dell'Allegato A delle NUEA stesse., che comunque non comportino modificazione alcuna dell'aspetto esterno degli edifici e della SIp ~~di ciascuna unità, esistente,~~ 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.

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.

E' 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. 10, punto 22, delle NUEA di PRG e le definizioni dell'Allegato A delle NUEA stesse.

In questo comparto potrà essere prevista l'attuazione per lotti funzionali sulla base di un progetto unitario presentato anteriormente o contestualmente alla presentazione della prima richiesta di permesso di costruire. La complessiva attuazione deve essere garantita da apposita fideiussione.

Testo coordinato

Art. 20 - Fino all'approvazione del progetto di intervento previsto dal presente Pp ed esteso a tutto il comparto e/o ai sub comparti all'interno dei corpi di fabbrica esistenti sono ammessi interventi fino al "Restauro Risanamento Conservativo" secondo le norme dell'art. 10, punto 22, delle NUEA di PRG e le definizioni dell'Allegato A delle NUEA stesse, che comunque non comportino modificazione alcuna dell'aspetto esterno degli edifici e della SIp esistente, 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

Testo con evidenziate le modifiche

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 Egidio.

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 frontone 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,~~ **dell'art. 10, punto 22**, delle NUEA di PRG e le definizioni dell'Allegato A delle NUEA stesse.

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,~~ **dell'art. 10, punto 22**, delle NUEA di PRG e le definizioni dell'Allegato A delle NUEA stesse, senza indicazioni di indici e parametri, ma nel rispetto dei fili planimetrici, delle altezze e della posizione del percorso pubblico pedonale lungo la via Egidio, 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,~~ **dell'art. 10, punto 22**, delle NUEA di PRG e le definizioni dell'Allegato A delle NUEA stesse.

Infine per il porticato dell'edificio di piazza Cesare Augusto 7, all'interno del quale sono

Testo coordinato

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 Egidio.

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 frontone 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. 10, punto 22, delle NUEA di PRG e le definizioni dell'Allegato A delle NUEA stesse.

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. 10, punto 22, delle NUEA di PRG e le definizioni dell'Allegato A delle NUEA stesse, senza indicazioni di indici e parametri, ma nel rispetto dei fili planimetrici, delle altezze e della posizione del percorso pubblico pedonale lungo la via Egidio, 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. 10, punto 22, delle NUEA di PRG e le definizioni dell'Allegato A delle NUEA stesse.

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

previste piccole demolizioni, è previsto un intervento di “ristrutturazione edilizia” secondo le norme ~~dell’art. 4, punti 31-35bis~~, **dell’art. 10, punto 22**, delle NUEA di PRG e le **definizioni dell’Allegato A delle NUEA stesse**.

Tutti gli interventi previsti per questo comparto devono essere attuati con un progetto unitario.

Testo con evidenziate le modifiche

Art. 27 - Fino all'approvazione del progetto di intervento previsto dal presente Pp ed esteso a tutto il comparto **e/o ai sub comparti all'interno dei corpi di fabbrica esistenti** sono ammessi ~~sulle singole unità immobiliari esistenti soltanto interventi di “manutenzione ordinaria”~~, **interventi fino al “Restauro Risanamento Conservativo”** secondo le norme ~~dell’art. 4, punti 1-10~~, **dell’art. 10, punto 22**, delle NUEA di PRG e le **definizioni dell’Allegato A delle NUEA stesse**, che comunque non comportino modificazione alcuna dell’aspetto esterno degli edifici e la SIp ~~di ciascuna unità esistente~~.

le norme dell’art. 10, punto 22, delle NUEA di PRG e le definizioni dell’Allegato A delle NUEA stesse.

Tutti gli interventi previsti per questo comparto devono essere attuati con un progetto unitario.

Testo coordinato

Art. 27 - Fino all'approvazione del progetto di intervento previsto dal presente Pp ed esteso a tutto il comparto e/o ai sub comparti all’interno dei corpi di fabbrica esistenti sono ammessi interventi fino al “Restauro Risanamento Conservativo” secondo le norme dell’art. 10, punto 22, delle NUEA di PRG e le definizioni dell’Allegato A delle NUEA stesse, che comunque non comportino modificazione alcuna dell’aspetto esterno degli edifici e la SIp esistente.