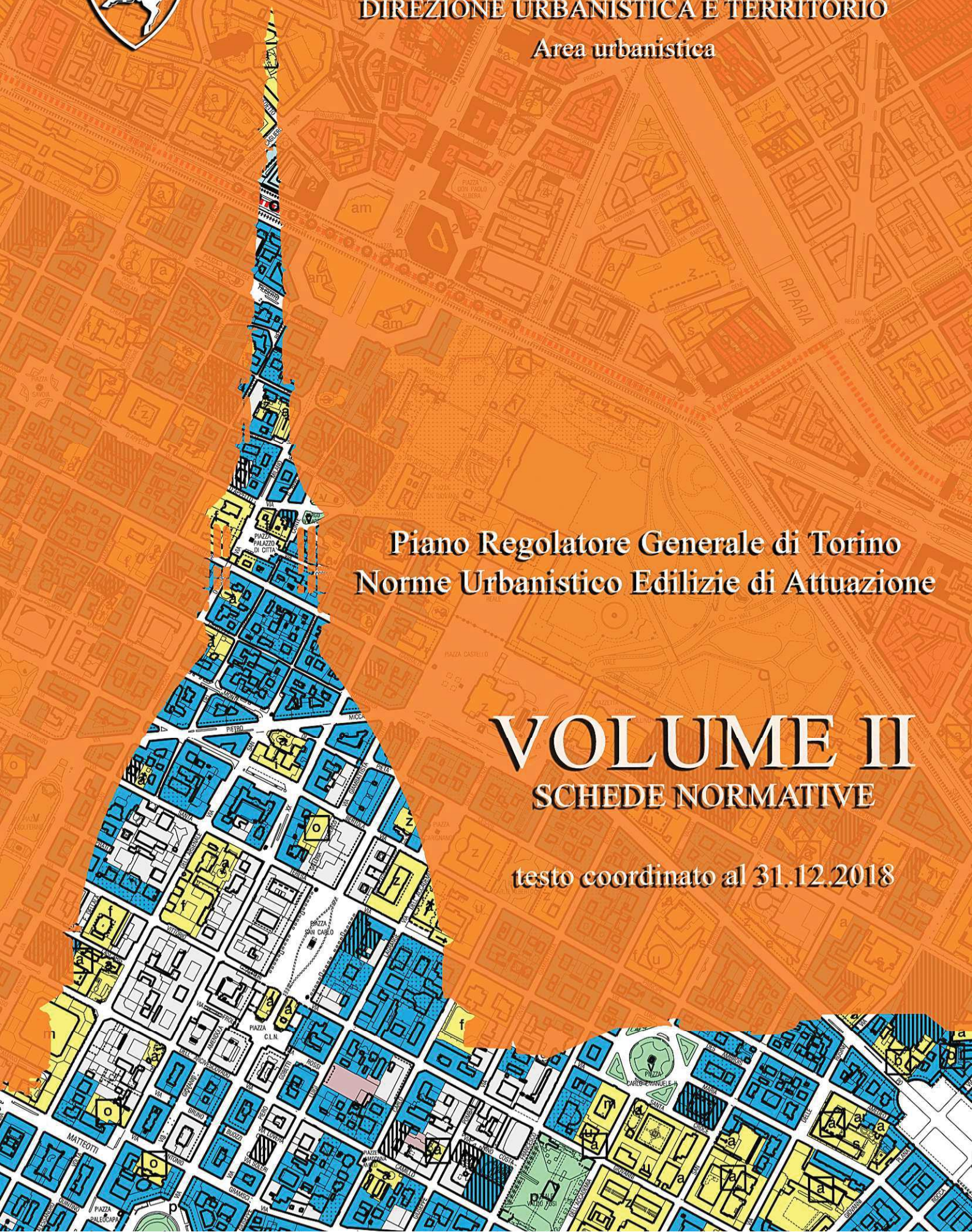
CITTA' DI TORINO

DIREZIONE URBANISTICA E TERRITORIO

Area urbanistica



Piano Regolatore Generale di Torino
Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione

VOLUME II
SCHEDE NORMATIVE

testo coordinato al 31.12.2018

Piano Regolatore Generale di Torino
Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione

Volume II

Testo coordinato al 30 Giugno 2018

A cura dell' Area Urbanistica

Il Presente testo coordinato è stato redatto al fine di facilitare la lettura del testo originale con le varianti successivamente adottate ed approvate.
In caso di difformità prevale il testo approvato con gli specifici provvedimenti.

Testo coordinato derivato dall'applicativo web "Gestione Varianti"
Aggiornato al 30 Giugno 2018

Legenda Caratteri:

Testo Vigente riferito alla data di approvazionedel PRG del 24 maggio 1995

Testo Vigente con l'indicazione del provvedimento o provvedimenti di modifica
[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

Testo adottato in salvaguardia in corso di approvazione con l'indicazione del provvedimento di modifica
[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 14/02/2011

ORME DI ATTUAZIONE
PARTE SECONDA

Schede normative delle Aree da Trasformare
nella zona urbana centrale storica (ART. 10)

Scheda normativa dell'area delle Porte Palatine
nella zona urbana centrale storica (ART. 10)

Scheda normativa dell'ambito del Villaretto (Art. 12)

Scheda normativa del Parco P17 Basse di Stura (Art. 21)

Schede normativa delle Zone Urbane di Trasformazione (Art. 15)

Schede normativa delle Aree da Trasformare per Servizi (Art. 20)

Scheda normativa dell'area delle Porte Palatine
nella zona urbana centrale storica (ART. 10)

Area delle Porte Palatine (perimetro di studio)

L'area è compresa in un perimetro di studio evidenziato nelle tavole di piano in scala 1: 1000. L'ampia estensione del perimetro è motivata dalla presenza di importanti monumenti e rovine antiche come le porte, i resti del muro e del teatro romano e dalla particolare complessità dell'area che si configura come la più grave lacerazione esistente nel centro storico di Torino. Le distruzioni di edifici dovute ai bombardamenti e a progetti incompiuti di viabilità, le nuove costruzioni che non hanno rispettato allineamenti e caratteri storici hanno determinato una sequenza di spazi privi di definizione: aree vuote utilizzate a parcheggio o sistemate a verde recintato nelle vicinanze della porta.

Il piano intende promuovere uno studio o un concorso di idee esteso all'intera area per individuare un progetto finalizzato all'ampliamento e alla valorizzazione dell'"area archeologica" collegata al nuovo museo e ai giardini reali e alla definizione di una sequenza di aree verdi e piazze da corso Regina Margherita a piazza Castello.

L'area dovrà essere pedonalizzata, restituendo alla porta la sua originaria funzione di ingresso nella città storica; l'eliminazione dell'attuale asse di scorrimento di via XX Settembre dovrà essere risolta con percorsi alternativi.

La definizione degli spazi potrà contemplare parziali edificazioni, come la creazione di un margine costruito sul limite meridionale dell'area archeologica, per separare quest'ultima dalla Piazza S. Giovanni, oppure per ricomporre un nuovo fronte nella parte dell'isolato Santa Croce che si affaccia sull'area delle Porte, compromesso dagli sventramenti degli anni '50.

L'isolato di Santa Croce è stato in parte compreso nel perimetro di studio per valutare la possibilità di ripristinare l'antica corte del Palazzo dei Cavalieri, riplasmando le maniche aggiunte in epoche successive.

Il piano prevede l'eliminazione dell'edificio del dopoguerra posto a fianco delle porte e demanda ad uno studio più approfondito, in conseguenza del concorso, l'eventuale demolizione di altri edifici recenti, come ad esempio l'edificio sede degli uffici comunali, e il ridisegno dell'area che comprende frammenti di edifici antichi, le case cosiddette del "Tasso" e di "Monsù Pingon".

Non è ammessa la costruzione di autorimesse nel sottosuolo. Può essere tuttavia considerata la possibilità di realizzare un parcheggio interrato nell'area compresa tra il muro romano e corso Regina Margherita, se verrà confermata l'ipotesi secondo cui non dovrebbero sussistere resti archeologici in tale area.

Scheda normativa dell'Ambito del Villaretto

Ambito del Villaretto

Il piano individua l'ambito residenziale di Villaretto.

Destinazione d'uso: residenziale.

Sono consentite le Attività di servizio alle persone e alle imprese (v. art. 3 punto 9) per una quota non superiore al 20% della SLP totale. Per le prescrizioni di dettaglio si rimanda al Programma Integrato approvato. Il disegno d'Ambito rappresentato nella specifica Tavola alla scala 1:2.000 riportata nelle schede normative, deve considerarsi annullato.

[*] Nota variante: id 218, prin villaretto in variante al prg , approvata il 03/06/2003 , mecc. 0301715/009

Parco P.17 "Basse di Stura".
Scheda normativa. Studio unitario

INDIVIDUAZIONE DEI SUB-AMBITI

Lo studio unitario del Parco P.17 "Basse di Stura" è articolato in sette sub-ambiti la cui individuazione, riportata nell'allegata planimetria in scala 1:5.000, è in riferimento alla situazione proprietaria ed è funzionale al criterio di agevolare la fattibilità degli interventi.

INDICI DI EDIFICABILITA'

- 0,01 mq/mq per le aree spondali destinate al parco naturalistico
- 0,15 mq/mq per destinazioni ad attrezzature di interesse generale
- 0,05 mq/mq per destinazioni residenziali e terziarie
- 0,10 mq/mq per destinazioni residenziali e terziarie sulle aree con aziende da trasferire

L'indice assegnato ai sub-ambiti n. 1, 2, 7, sui quali sono insediate attività produttive insalubri o a rischio delle quali si intende favorire il trasferimento, è di 0,10 mq/mq.
Il sub-ambito n. 7 ha indice 0,01 mq/mq per la parte destinata a parco naturalistico.

- L'indice assegnato ai sub-ambiti n. 3, 5, 6, in analogia agli altri parchi fluviali previsti dal Piano è di 0,05 mq/mq oltre all'indice di 0,01 mq/mq assegnato alle aree destinate a parco naturalistico.
- - L'indice assegnato al sub-ambito n. 4, sul quale saranno trasferite da Corso Regina Margherita attrezzature funzionali all'attività della Soc. Italgas e di 0,15 mq/mq, oltre all'indice di 0,01 mq/mq assegnato alle aree destinate a parco naturalistico.

DESTINAZIONI DELLE QUANTITA' EDIFICATORIE E AREE DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA

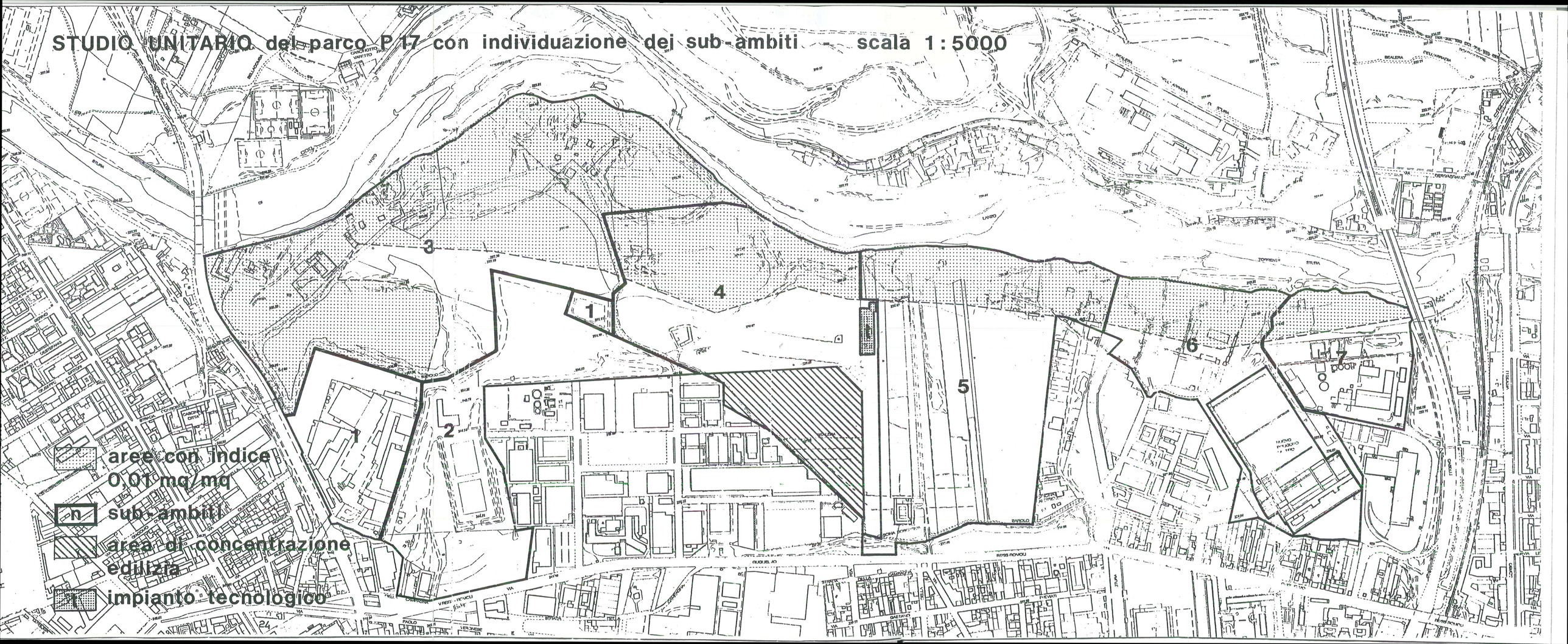
- Le SLP generate dai sub-ambiti n. 1, 2, 3, 5, 6, 7, hanno destinazioni residenziali e sono localizzabili in aree di concentrazione edilizia esterne ai sub-ambiti, cioè negli ambiti delle Zone Urbane di trasformazione in cui è ammessa dal Piano l'elevazione dell'indice da 0,7 a 0,8 mq/mq.
- - La SLP generata dal sub-ambito n. 4 ha destinazione ad Attrezzature di interesse generale e precisamente: - L'impianto tecnologico esistente, individuato nella allegata planimetria in scala 1:5.000 con la lettera "t", è confermato per tale destinazione e stralciato dal parco. L'area deve essere recintata e non costituire pericolo per la fruizione pubblica del parco.
- - Le due cascine esistenti nei sub-ambiti n. 4 e 5 devono essere recuperate (anche con eventuali ampliamenti) per funzioni di servizio al parco (attività ricreative, sportive, interventi per il tempo libero, di ristorazione, ecc.).

AREA DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA INTERNA AL SUB-AMBITO N.4 I parametri edilizi relativi saranno determinati in sede di strumento urbanisitico esecutivo.

STRUMENTI OPERATIVI - Piano esecutivo di recupero ambientale dell'intera area. - PEC: per il sub-ambito n. 4, avente area di concentrazione localizzata al suo interno, che preveda la cessione gratuita alla Città delle aree da destinare a parco nel rispetto delle condizioni di cui al capoverso 18 dell'art. 21 delle NUEA. - CONVENZIONE: per i restanti sub-ambiti aventi area di concentrazione localizzata negli ambiti delle Zone urbane di trasformazione, che disciplini la cessione gratuita alla Città delle aree da destinare a parco nel rispetto delle condizioni di cui al capoverso 18 dell'art. 21 delle NUEA.

[*] Nota variante: id 39, Via Ferrante Aporti, P2, P17 , approvata il 06/07/1998 , mecc. 9804313/009

STUDIO UNITARIO del parco P 17 con individuazione dei sub-ambiti - scala 1 : 5000



PARCO P.17 "BASSE DI STURA" - TABELLA RIEPILOGATIVA

N.ro	Sub-ambito	I.T.(mq/mq)	Destinazioni d'uso	Area di conc. edilizia
1	Rifometal	0,10	Resid./Terz.	Zone di trasform.
2	Stureco-Secosid	0,10	Resid./Terz.	Zone di trasform.
3	Acque Potabili	0,05 0,01	Resid./Terz.	Zone di trasform.
4	Italgas	0,15 0,01	Attr. Int. Generale	Nel sub-ambito
5	Martini-Dentis	0,05 0,01	Resid./Terz.	Zone di trasform.
6	Poligono	0,05 0,01	Resid./Terz.	Zone di trasform.
7	Silo	0,10 0,01	Resid./Terz.	Zone di trasform.

Schede normative delle Aree da Trasformare
nella zona urbana centrale storica (ART. 10)

Schede per gli interventi

Il piano individua nella zona urbana centrale storica alcune aree da trasformare. Sono nella maggior parte dei casi porzioni di isolati inedificati o danneggiati dall'ultima guerra e non più ricostruiti; in altri casi si tratta di edifici non coerenti con i caratteri storico-architettonici dell'ambiente.
I nuovi interventi previsti su queste aree perseguono l'obiettivo di reintegrare e valorizzare il tessuto costruito e la maglia degli isolati, ripristinando i fili di edificazione originari, la continuità dei fronti su strada, le vedute prospettiche, la complessità interna ai lotti.
I nuovi edifici previsti dovranno far riferimento ai caratteri del contesto ambientale e agli elementi che ne definiscono l'immagine (finiture, materiali, scansione e conformazione delle aperture, ecc...)
Altre aree da trasformare riguardano edifici privi di rilevanti elementi di coerenza con i caratteri del tessuto circostante: la demolizione di tali edifici è finalizzata alla riqualificazione ambientale dell'area, attraverso la creazione di nuovi spazi liberi o giardini.
Il piano individua inoltre nella zona centrale storica alcuni "perimetri di studio".
Si tratta di aree di grande rilevanza storica e valore simbolico. Tra questi è compresa l'area delle Porte Palatine.
Considerata la particolare complessità di questi luoghi il piano, delineando gli obiettivi prioritari della riqualificazione, demanda a studi particolareggiati o a concorsi di idee la definizione puntuale degli interventi.
Le aree da trasformare e l'area delle Porte Palatine sono evidenziate nella tavola in scala 1:1000 e descritte puntualmente nelle schede che seguono.

Elenco delle aree

1) Isolato S. Eligio
2) Isolato S. Croce
3) Isolato S. Rosa
4) Isolato S. Stefano (via Conte Verde - via della Basilica - via Porta Palatina)
5) Isolato S. Liborio
5) Isolato San Liborio - Immobili ubicati in via Bellezia 21, 23 e 25
6) Isolato S. Silvestro
7) Isolato S. Cecilia
8) Isolato S. Biagio
9) Isolato SS. Trinità
10) Isolato S. Eufrasia
12) C.so Valdocco
13) C.so Palestro
14) Via Juvarra / Via Perrone
15) Via Vittorio Amedeo II
16) C.so Bolzano
17) C.so Bolzano
18) C.so Bolzano
19) v. Avogadro / v. Revel / v. Donati / v. De Sonnaz
20 Area compresa tra corso Siccardi, via Bertola, via S. Dalmazzo e via S. Maria
21) Palazzo Siccardi - via Barbaroux, vicolo Santa Maria ?
22) Isolato S. Secondo
23) Piazza Castello
24) Via Montebello
25) Area della Mole Antonelliana
26) Via verdi / Via S. Ottavio "piazzale Aldo Moro"
27) Via Fratelli Calandra
28) Via Fratelli Calandra
29) Complesso della "Cavallerizza"
30) Piazza Vittorio - sponde del Po
31) Ex- Albergo di virtù (Isolato compreso tra la piazza Carlo Emanuele II e le vie Santa Croce, San Massimo e Maria Vittoria)
32. Via dell'Arcivescovado n. 18
34. Palazzo Villa - Piazza San Carlo 161
35. Casa del senato
36. Via della Rocca 47
37.Via Riberi
38. Liceo Classico Massimo D'Azeglio ?
39. Grattacielo di piazza Castello
40. Ex Borsa Valori
41. Isolato Santa Genovieffa (Via Corte d'Appello 11)
42. SS: Annunziata
43 Scuola Materna Umberto I
44 Piazza Arbarello 8

Area delle Porte Palatine (perimetro di studio)

1 Isolato S. Eligio

via Giulio - via Bligny - via S.Chiara - via Piave

Si prevede la demolizione dei bassi fabbricati lungo via Giulio e via Bligny e la costruzione di un nuovo edificio a fronte continuo in aderenza a quelli esistenti.
Il nuovo edificio deve essere allineato lungo i fili edilizi delle vie S. Chiara, Piave, Giulio e Bligny, che delimitano l'isolato.
L'altezza di gronda deve essere inferiore o pari a quella dell'edificio che si attesta su via Piave, sede dell'Archivio di Stato.
Lo spessore massimo delle nuove maniche su strada e di m. 12.
E' ammessa la realizzazione di un parcheggio pubblico multipiano in sottosuolo e in elevato nella parte interna dell'isolato.
E' prevista la realizzazione di attraversamenti pedonali e piazze all'interno dell'isolato, in luogo delle corti.
La definizione puntuale degli interventi e rimandata ad un concorso pubblico.
La destinazione è a residenza collettiva e universitaria. Ai piani terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, artigianali di servizio e terziarie.

2 Isolato Santa Croce

via Egidi - via della Basilica

Si tratta dell'isolato compreso tra le vie della Basilica, Milano, piazza della Repubblica e Egidi.
Riplasmato da interventi succedutisi in epoche diverse, comprende l'antico ospedale dei SS. Maurizio e Lazzaro e il Palazzo dei Cavalieri, il cui lato est si trova incompleto a seguito degli sventramenti per la realizzazione di via Egidi e per le distruzioni della guerra. Considerata la particolare complessità degli edifici e delle parti da completare e l'immediata vicinanza con la Porta Palatina ed il muro romano, si rimanda la definizione degli interventi ad un piano esecutivo o ad un concorso da elaborare in accordo con la sistemazione dell'area delle Porte Palatine.
Eventuali corpi di fabbrica o interventi aggiuntivi dovranno integrarsi con l'architettura esistente e non dovranno avere altezze superiori di quelle degli edifici di cui costituiscono completamento.
Le destinazioni ammesse sono: la residenza 1.A), le attività produttive 3.A1), le attività commerciali 4.A1)a), 4.A1)b1), 4.A2) e 4A3), le attività terziarie 5.A) e 5.B), le attività di servizio 7.i), 7.a), 7.f) e 7B), di cui all' 3 delle NUEA.
E' prevista l ademolizione del basso fabbricato in fregio al ramo secondario della galleria Umberto I nonchè di un tratto della stessa per ripristinare il cortile del Palazzo dei Cavalieri nelle sue dimensioni originali.
E' ammessa la costruzione di autorimesse nel sottosuolo.

[*] Nota variante: id 328, pp esecutivo isolato santa croce in variante al pp , approvata il 14/01/2008 , mecc. 0707319/009

3 Isolato Santa Rosa

via Conte Verde

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio a due piani fuori terra in aderenza all'edificio esistente su via Conte Verde angolo via della Basilica, con uno spessore di manica non superiore a m. 12.
La destinazione è residenziale.
Ai piani terreno e primo sono consentite attività commerciali al dettaglio, artigianali di servizio e terziarie.
E' ammessa la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo.

4 Isolato S. Stefano

via Conte Verde - via della Basilica - via Porta Palatina

L'intervento prevede la ricostruzione di una parte consistente di un isolato di antico impianto. I nuovi edifici riprendono i fili preesistenti dell'isolato lungo le vie Conte Verde, della Basilica e Porta Palatina, in continuità con il fronte esistente su via Torquato Tasso. Si devono realizzare edifici con altezze diverse, a cortina continua.

L'altezza prevista è di 3 piani f.t. su via Conte Verde in aderenza all'edificio esistente; di 4 piani f.t. su via Conte Verde angolo via della Basilica per un terzo del fronte stradale; di 4 piani f.t. sulla parte rimanente di via della Basilica all'angolo con via Porta Palatina; di 5 piani f.t. su via Porta Palatina.

Le corti vengono chiuse da maniche interne di altezza non superiore all'ampiezza del cortile verso cui affacciano. Tali maniche possono essere accostate alle maniche interne del lotto confinante.

Le facciate devono essere in intonaco con aperture in asse tra loro, le coperture in coppi con eventuali abbaini.

Le destinazioni sono: residenziale, attività turistico ricettiva.

Ai piani terreno e primo sono consentite attività commerciali al dettaglio, artigianali di servizio e terziarie. La realizzazione di parcheggi nel sottosuolo deve essere subordinata alla creazione di interventi che non compromettano gli spazi pubblici.

[*] Nota variante: id 135, Piano Particolareggiato Santo Stefano in variante al prg , approvata il 23/09/2002 , mecc. 0205990/009

5 Isolato San Liborio

via S. Chiara - via Bellezia - via San Domenico - via S. Agostino

Si prevede la ricostruzione di parti dell'isolato inedificate a seguito di distruzioni belliche e di demolizioni avvenute in tempi recenti a causa dell'elevato stato di degrado dei corpi di fabbrica.

Gli edifici posti all'angolo tra via Bellezia e via Santa Chiara e tra via San Domenico e via S.Agostino vengono mantenuti e recuperati. Sulle restanti parti dell'isolato è prevista la ricostruzione di corpi di fabbrica e la creazione di giardini: di fronte alla Chiesa di S.Agostino il nuovo edificio sarà direttamente collegato con un giardino interno pubblico. Il fronte su via S.Agostino dovrà rispettare il filo viario con un'altezza massima di 5 piani f.t. e potrà risvoltare all'interno per delimitare il giardino pubblico. Sulla via S.Chiara il fronte, allineato sui fili originari dell'isolato e con altezze fino a 4 piani f.t., andrà a congiungersi con i corpi di fabbrica esistenti.

Per la parte di isolato posta all'angolo tra le vie S.Domenico e Bellezia, un giardino, eventualmente rialzato e contenuto da muri per denunciare i fili di fabbricazione originari, occuperà l'attuale piazzetta inedificata.

E' prevista la demolizione della manica di edificio esistente e non più recuperabile, prospettante sulla piazzetta e la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica con altezze fino a 5 piani f.t. I nuovi corpi di fabbrica dovranno avere uno spessore di manica non superiore a m. 12. Gli edifici dovranno avere fronti in intonaco e coperture in coppi, con l'eventuale aggiunta di abbaini.

Gli edifici e i giardini saranno attraversati da percorsi porticati per mettere in comunicazione le 4 vie che delimitano l'isolato. La destinazione degli edifici è residenziale. Ai piani interrato, terreno e primo, sono consentite le attività commerciali al dettaglio, artigianali di servizio e terziarie.

E' consentita la destinazione a residenza collettiva universitaria.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sottosuolo.

5 Isolato San Liborio - Immobili ubicati in via Bellezia 21, 23 e 25

"... si rende pertanto necessario autorizzare in applicazione dei disposti dell'art. 10, comma 32, terzo capoverso delle Norme Urbanistico-Edilizie del PRG e limitatamente alle cellule edilizie ubicate ai numeri civici 21, 23 e 25 di via Bellezia - così come individuate nell'allegata planimetria del PRG alla scala 1:1000 - interventi aggiuntivi rispetto a quelli prescritti dalle vigenti disposizioni del Piano regolatore Generale di ricostruzione mediante recupero della superficie lorda di pavimento esistente prima degli avvenuti crolli e demolizioni e contestuale riplasmazione dei volumi. Il rilascio della concessione per l'attuazione delle opere è subordinato a preventivo parere favorevole della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte sulla base di specifico progetto edilizio.

L'attuazione di tali opere, in applicazione dei disposti dell'art. 10 comma 32 terzo capoverso delle NUEA del Piano regolatore Generale, costituisce variazione dello strumento urbanistico generale ai sensi dell'articolo 17, comma 8, lettera f), della Legge Urbanistica Regionale."

6 Isolato S.Silvestro

largo IV Marzo 19

L'intervento prevede la demolizione dell'edificio esistente in via IV Marzo angolo via Conte Verde e la costruzione di un nuovo edificio sul medesimo allineamento, di 5 piani f.t., a completamento delle cortine che si affacciano sul largo IV Marzo.

Le maniche devono avere uno spessore massimo di 12 m. Le facciate devono essere in intonaco, le coperture in coppi con eventuali abbaini.

La destinazione è residenziale anche per residenze collettive o a servizi pubblici.

Ai piani interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, artigianali di servizio e terziarie. E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sottosuolo.

Le indicazioni della scheda dovranno essere verificate in sede progettuale, a cura dell'Amministrazione Comunale, previo un concorso pubblico di idee.

7/8 Isolati S. Cecilia e S. Biagio

via Cappel Verde - via Porte Palatine

Si tratta di parti di due isolati adiacenti, demolite dall'ultima guerra e non più ricostruite. La parte interessata dall'intervento di ricomposizione dei fronti degli isolati riguarda l'affaccio sulla via Porta Palatina e sulla via Cappel Verde, dove si devono ripristinare le quinte prospettiche rispetto alla chiesa dello Spirito Santo posta in asse, al fondo della via. L'intervento che riguarda l'isolato S. Biagio prevede la riedificazione di nuove maniche con uno spessore massimo di 12 m., allineate sul filo edilizio preesistente dell'isolato. In via Cappel Verde il nuovo edificio deve essere costruito in aderenza all'edificio esistente e con un'altezza di 5 piani f.t.. Lungo la via Porta Palatina l'edificio deve essere costruito in aderenza con l'edificio esistente e con un'altezza di 4 piani f.t. L'edificio da costruire nell'isolato S. Cecilia deve avere altezza di 4 piani f.t., nella stessa impronta dell'edificio demolito. E' ammesso il discostamento dai fili stradali per conformare lo spazio antistante la chiesa dello Spirito Santo, lungo via Cappel Verde fino all'edificio esistente del Seminario. I materiali, le finiture e le coperture dei nuovi edifici devono essere coerenti con l'ambiente circostante. E' previsto l'inserimento di abbaini. La destinazione è residenziale. Ai piani interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, artigianali di servizio e terziarie. E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sottosuolo.

9 Isolato SS. Trinità

via XX Settembre

L'intervento prevede il completamento dell'edificio esistente, con la ricomposizione della fronte in corrispondenza dell'ultimo piano.

Si intende ricostruire la parte di edificio demolita da eventi bellici e ripristinare la continuità delle fronti su via XX Settembre. Devono essere riproposti i caratteri e il disegno proprio dell'edificio, impostando le falde mancanti del tetto sul cornicione esistente, allineato a quello del fabbricato adiacente.

Per le restanti parti dell'edificio sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, nel rispetto delle prescrizioni dell'allegato A.

La destinazione è residenziale.

Ai piani interrati, terreno e primo sono consentite le attività di commercio al dettaglio, artigianali di servizio e terziarie.

10 Isolato S.Eufrasia

via Bellezia 5

L'intervento prevede la demolizione dell'edificio esistente a 3 piani f.t. e la ricostruzione di un nuovo edificio a 4 piani f.t., in aderenza all'edificio contiguo.

Lo spessore massimo di manica previsto e di 12 m.

Il nuovo fronte riprende il filo edilizio dell'edificio contiguo. Il fronte deve essere in intonaco, i materiali e le finiture devono essere coerenti alla caratterizzazione storica dell'ambiente e degli edifici circostanti, la copertura a due falde in coppi con eventuali abbaini.

La destinazione è residenziale.

Ai piani interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, artigianali di servizio e terziarie. E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sottosuolo.

12 Corso Valdocco, Via San Domenico, Via Nota e via del Carmine

È ammessa la demolizione dell'edificio esistente su via Nota e la contestuale ricostruzione con un'altezza massima di 5 piani fuori terra, al fine di ricostituire la cortina lungo la via.

Si prevede la conservazione degli edifici esistenti lungo corso Valdocco e la via San Domenico (edificio "per gli Invernali Esercizi delle Regie Truppe" ed edificio per i "bagni a doccia") con interventi fino alla ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'Allegato A delle N.U.E.A..

È ammessa la realizzazione di soppalchi.

La progettazione dovrà tenere conto del contesto con particolare attenzione al rapporto con gli edifici dei Quartieri Militari.

Il disegno, i materiali e le finiture dei fronti dei nuovi edifici devono essere coerenti con la caratterizzazione storico architettonica dell'ambiente circostante.

La destinazione è residenziale.

Ai piani interrato, terreno e primo sono consentite le attività terziarie e le attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI).

È ammessa la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo.

Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio, nonché al parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale n. 264 del 14112014 del Dirigente dell'Area Ambiente relativa all'esclusione dal processo di VAS della Variante in Accordo di Programma A52.
Gli interventi si attuano tramite Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 49, comma 4 della L.U.R…
[*] Nota variante: id 560, var. n. A52 - protocollo caserme 2014 , approvata il 19/02/2015

13 Corso Palestro 4 bis

L'intervento prevede la demolizione dell'edificio esistente ad un piano f.t. e la ricostruzione di un nuovo edificio allineato sul medesimo filo edilizio, con spessore di manica non superiore a m.12.
Il nuovo edificio deve avere altezza di gronda pari a quella degli edifici confinanti, deve essere costruito in aderenza ad essi, con materiali e finiture coerenti con l'ambiente e gli edifici circostanti. Il tetto deve essere a falde con eventuali abbaini.
La destinazione è residenziale. Ai piani interrato, terreno e primo sono consentite le attività di commercio al dettaglio, artigianato di servizio e terziarie. E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sottosuolo.

14 Via Juvarra angolo via Perrone 7

L'intervento prevede la demolizione del fabbricato esistente ad un piano f.t. e la costruzione di un nuovo edificio allineato sul medesimo filo edilizio.
L'altezza del nuovo edificio deve essere uguale a quella dell'edificio esistente contiguo su via Juvarra.
Lo spessore massimo della manica previsto è di m.13.
Lungo la via Perrone il nuovo edificio si deve allineare con il margine meridionale della manica interna esistente.
La destinazione è a servizio pubblico.
E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sottosuolo.

15 Via Vittorio Amedeo II 12

L'intervento propone la demolizione dell'edificio esistente a 2 piani f.t. e la realizzazione di un nuovo edificio a 5 piani f.t., con uno spessore massimo di manica di 13 m.
Il nuovo fronte deve riprendere l'allineamento e l'altezza degli edifici contigui ed essere costruito in aderenza ad essi.
I materiali e le finiture devono essere coerenti con la caratterizzazione storica dell'ambiente e degli edifici circostanti.
La destinazione e residenziale.
Ai piani interrato, terreno e primo sono consentite le attività di commercio al dettaglio, artigianato di servizio e terziarie.
E' ammessa la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo.

16 Corso Bolzano

L'intervento prevede la demolizione dell'edificio esistente e la realizzazione di un edificio a 3 piani f.t. con uno spessore di manica non superiore a m. 13, allineato al filo edilizio di C.so Bolzano e delle Vie Gozzi e Dorè, con mantenimento di cortile interno.
La destinazione è a servizio privato - attrezzature di interesse generale.
E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sottosuolo.

17 Corso Bolzano

L'intervento prevede la demolizione dei bassi fabbricati esistenti e la realizzazione di nuovi edifici a 3 piani f.t. allineati sul filo dell'isolato lungo C.so Bolzano e Via Gozzi, in continuità con gli edifici confinanti.
I nuovi edifici devono essere costruiti con materiale e finiture coerenti con l'ambiente circostante e devono avere uno spessore di manica non superiore a m.12, con mantenimento di cortile interno.
La destinazione è a servizio privato - attrezzature di interesse generale.
E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sottosuolo.

18 Corso Bolzano

L'intervento prevede la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di un nuovo edificio allineato sui medesimi fili dell'isolato, in aderenza agli edifici confinanti.
Il nuovo edificio deve avere una altezza di 6 piani f.t., uno spessore di manica non superiore a m.12, materiali e finiture coerenti con l'ambiente circostante.
La destinazione è residenziale.
Ai piani interrato, terreno e primo sono consentite le attività di commercio al dettaglio, artigianato di servizio e terziarie.
E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sottosuolo.

19 Via Avogadro, via Revel, via Donati, via De Sonnaz

L'intervento prevede la conservazione degli edifici esistenti con interventi fino alla ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'Allegato A delle N.U.E.A.
È permessa la realizzazione di soppalchi purchè non interferiscano con le aperture esistenti.
È ammesso l'inserimento di nuovi corpi distributivi.
La corte interna deve essere liberata dai bassi fabbricati e dalle superfetazioni incoerenti; lo spazio occupato dal giardino e dalle piante esistenti deve essere conservato a verde in piena terra.
È ammessa la realizzazione di un parcheggio multipiano interrato sotto l'area libera della corte interna.
In sede di convenzione deve essere valutato l'uso della corte interna per la fruizione pubblica, seppur regolamentata, anche con sistemazione a giardino; in relazione a tale eventualità il progetto dovrà prevedere androni pedonali che consentano di utilizzare lo spazio interno come percorso pedonale urbano, da assoggettare all'uso pubblico.
La destinazione è residenziale.
Sono consentiti in tutti i piani gli usi terziari e le attività di servizio pubblico o di interesse pubblico; al piano interrato, terreno e primo sono ammesse le attività di servizio alle persone e delle imprese (ASPI).
Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio, nonché al parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte.
Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale n. 264 del 14/11/2014 del Dirigente dell'Area Ambiente relativa all'esclusione dal processo di VAS della Variante in Accordo di Programma A52.
Gli interventi si attuano tramite Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 49, comma 4 della L.U.R…

[*] Nota variante: id 560, var. n. A52 - protocollo caserme 2014 , approvata il 19/02/2015

20. Area compresa tra corso Siccardi, via Bertola, via S. Dalmazzo e via S. Maria

L'area è ubicata tra corso Siccardi e le vie Antonio Giuseppe Bertola, San Dalmazzo e Santa Maria e corrisponde alla quasi totalità dell'isolato, ad eccezione del nucleo residenziale posto all'angolo tra corso Siccardi e via Santa Maria.
La destinazione è residenziale e/o terziaria. La SLP massima è di 13.360 mq.
Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio (di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1) nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (art. 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (art. 3 punto 5A).
A tutti i piani è ammesso l'uso ricettivo (v. art. 3 punto 2A), le attività direzionali pubbliche e private (v. art. 3 punto 5B) e le attività espositive e congressuali (v. art. 3 punto 6).
Al piano terra dei nuovi edifici prospettanti su via Santa Maria e via San Dalmazzo sono ammesse esclusivamente attività commerciali al dettaglio (di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1), attività per la ristorazione e pubblici esercizi (art. 3 punto 4A2) e attività artigianali di servizio (art. 3 punto 4A3).

Nell'area è prevista la demolizione di tutti gli edifici ad eccezione del fabbricato posto all'angolo tra le vie Bertola e San Dalmazzo, per il quale sono ammessi interventi, da attuarsi secondo le definizioni dell'Allegato A delle N.U.E.A.., fino alla ristrutturazione edilizia per le diverse parti dell'edificio, ad eccezione della facciata, riconosciuta come "fronte caratterizzante ambienti urbani", per la quale sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo. Per tale fabbricato è ammesso il solo intervento aggiuntivo relativo alla realizzazione di un piano arretrato con caratteristiche come da Regolamento Edilizio.
Sono previsti inoltre nell'area i seguenti interventi:
- edificazione in cortina su corso Siccardi di un nuovo volume di 9 piani f.t. con altezza massima in gronda pari a quella dell'edificio residenziale limitrofo o, nel caso di realizzazione di un ultimo piano arretrato, con altezza che in ogni caso non ecceda quella del colmo dello stesso edificio limitrofo. Nell'angolo tra corso Siccardi e via Bertola sono ammessi risvolti del fabbricato con altezza superiore, di pari estensione sui due lati, con un'altezza che in ogni caso non ecceda quella del colmo dello stesso edificio limitrofo, realizzabile anche senza arretramenti;
- edificazione su via Bertola di un nuovo volume a 5 piani f.t. - parzialmente arretrato sul fronte per creare un segno architettonico finalizzato a segnalare discontinuità di facciata - da collegarsi con l'edificio con il fronte caratterizzante sopra descritto;
- edificazione in cortina sulle vie San Dalmazzo e Santa Maria di un nuovo volume a 6 piani f.t., da raccordarsi da un lato con l'edificio con il fronte caratterizzante e sull'altro lato con l'edificio residenziale a 5 piani f.t. esterno all'Area da Trasformare.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo. Sono, inoltre, ammessi locali ipogei anche costituenti SLP nella corte interna dell'isolato. Tali interventi sono subordinati alla demolizione dei fabbricati insistenti nella corte interna all'isolato, che deve essere liberata e progettata a verde;il muro di confine esistente tra l'area e il nucleo residenziale limitrofo deve essere riedificato secondo le norme generali del Regolamento Edilizio. L'impianto progettuale sia compositivo che architettonico deve garantire il corretto inserimento nel contesto

Prima del rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere verificato con la competente Soprintendenza l'interesse culturale alla quale, nel caso di riscontrato interesse, devono essere sottoposti i progetti edilizi. Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

La realizzazione delle nuove volumetrie, con esclusione di quanto oggetto di ristrutturazione, è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, che devono essere realizzati interrati, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 della L.U.R., limitatamente alla S.L.P. eccedente quella ammessa da un indice convenzionale di 2 mq/mq. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi secondo le regole generali del Piano Regolatore Generale di cui all'articolo 6 delle presenti Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione.
Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo.
[*] Nota variante: id 410, var. n. 211 - via bertola 3 , approvata il 21/05/2012 , mecc. 1201880/009

21 Palazzo Siccardi - via Barbaroux, vicolo Santa Maria.

Il Palazzo Siccardi è ricompreso nel tessuto medioevale e negli antichi tracciati viari che definivano l'isolato di Santa Maria, in parte già fatto oggetto di recupero. Deve essere completata la riqualificazione del Palazzo e dell'area esterna circostante.
La destinazione dell'edificio è residenziale e a servizi pubblici.
Le principali funzioni previste sono: edilizia residenziale pubblica, biblioteca civica di quartiere, uffici e locali per l'archivio storico.
Si prevede il sostanziale mantenimento dell'impianto e dei caratteri originari dell'edificio, fatta eccezione per i necessari adeguamenti funzionali per insediare le nuove funzioni e per realizzare un più razionale sistema distributivo delle connessioni verticali e al piano terra.
Le fronti esterne, già riconosciute come caratterizzanti ambienti urbani, dovranno rispettare rigorosamente l'immagine urbana consolidata; sono quindi previsti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo.
La copertura dovrà essere ricostituita con geometrie e materiali coerenti fatti salvi gli adeguamenti funzionali nella sola parte interna verso il cortile.
La parte esterna, compresa nell'area da trasformare, dovrà essere sistemata come spazio urbano ad uso pubblico, da riqualificare con elementi di arredo urbano, quali panchine, fioriere e pavimentazione adeguata.
Nelle rimanenti parti dell'organismo edilizio, previo parere favorevole della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici per il Paesaggio, sono ammessi interventi di parziale modifica degli orizzontamenti, e la realizzazione di soppalchi.
E' ammessa la copertura del cortile con struttura vetrata trasparente, a condizione che i materiali usati garantiscano un buon soleggiamento delle aree sottostanti e delle facciate laterali.
L'area sottostante tale copertura è destinata a sala polivalente con funzione distributiva.
Gli interventi consentiti per l'immobile di Palazzo Siccardi, diversamente dai tipi di intervento previsti per il tessuto consolidato della Zona Urbana Centrale Storica, possono arrivare fino al completamento per la copertura del cortile; fino all'ampliamento per la parte interrata destinata ad archivio e per le modifiche dell'ultimo piano.
E' altresì ammesso l'uso non residenziale dei locali ubicati nel sottotetto.
[*] Nota variante: id 222, var. n. A31 - palazzo siccardi via barbaroux , approvata il 11/08/2005

22 Isolato s. Secondo - via Botero

L'intervento prevede la costruzione di un edificio lungo la via Botero e all'interno dei cortili articolato in tre corpi di fabbrica a uno due e cinque piani fuori terra, così come di seguito descritto, e come da schema planimetrico allegato in scala 1:1.000, parte integrante della presente scheda.

La nuova costruzione deve aderire all'edificio esistente in via Botero angolo via Garibaldi, con un'altezza e uno spessore di manica inferiori o pari a tale edificio e riprendere l'allineamento stradale per poi risvoltare all'interno dell'isolato a completamento dei corpi interni esistenti ; il corpo di fabbrica risvoltante all'interno deve essere di due piani fuori terra e di pari altezza del fondale della corte dell'edificio di via Garibaldi 23, ricomponendo il disegno delle corti interne.

L'attuazione della manica interna dovrà in ogni caso consentire la vista dall'androne passante di via s. Francesco d'Assisi n. 2 verso il campanile della chiesa dei Santi Martiri.

In aderenza alla manica da realizzarsi a tutta altezza lungo la via Botero dovrà essere attuato inoltre un corpo di fabbrica di pari spessore di manica e ad un piano fuori terra fino al portale di ingresso al percorso pedonale.

Si dovrà inoltre ripristinare l'antico percorso che attraversa l'intero isolato, collegando la via San Francesco d'Assisi alla via Botero, prevedendo il mantenimento del portale di ingresso sopra citato, del muro di recinzione e del portone che delimitano l'area da trasformare a est. Lungo tale percorso, nella parte sud dell'area, è prevista la realizzazione di una recinzione a giorno con un accesso pedonale dal cortile di nuova formazione, che dovrà essere assoggettato all'uso pubblico.

Il disegno, i materiali e le finiture delle facciate dei nuovi edifici devono essere coerenti con la caratterizzazione storica e architettonica dell'ambiente circostante.

E' ammessa la realizzazione di abbaini.

La destinazione è residenziale.

Ai piani interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, terziarie e di servizio.

E' ammessa, altresì, la realizzazione di parcheggi interrati, anche ai fini della verifica, per le nuove volumetrie, della dotazione prevista dall'art. 41 sexies della legge 1150/1942 come modificato dalla legge 122/1989.

Per le nuove S.L.P. da realizzare, oltre ai parcheggi pertinenziali sopra richiamati, afferenti alle nuove volumetrie, si devono reperire aree per servizi pubblici in misura pari all'ottanta per cento della S.L.P. in incremento di cui almeno il cinquanta per cento da destinare a parcheggi. Ai sensi dell'articolo 10 comma 37 delle presenti norme in alternativa alla dismissione, è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi come previsto all'articolo 6.

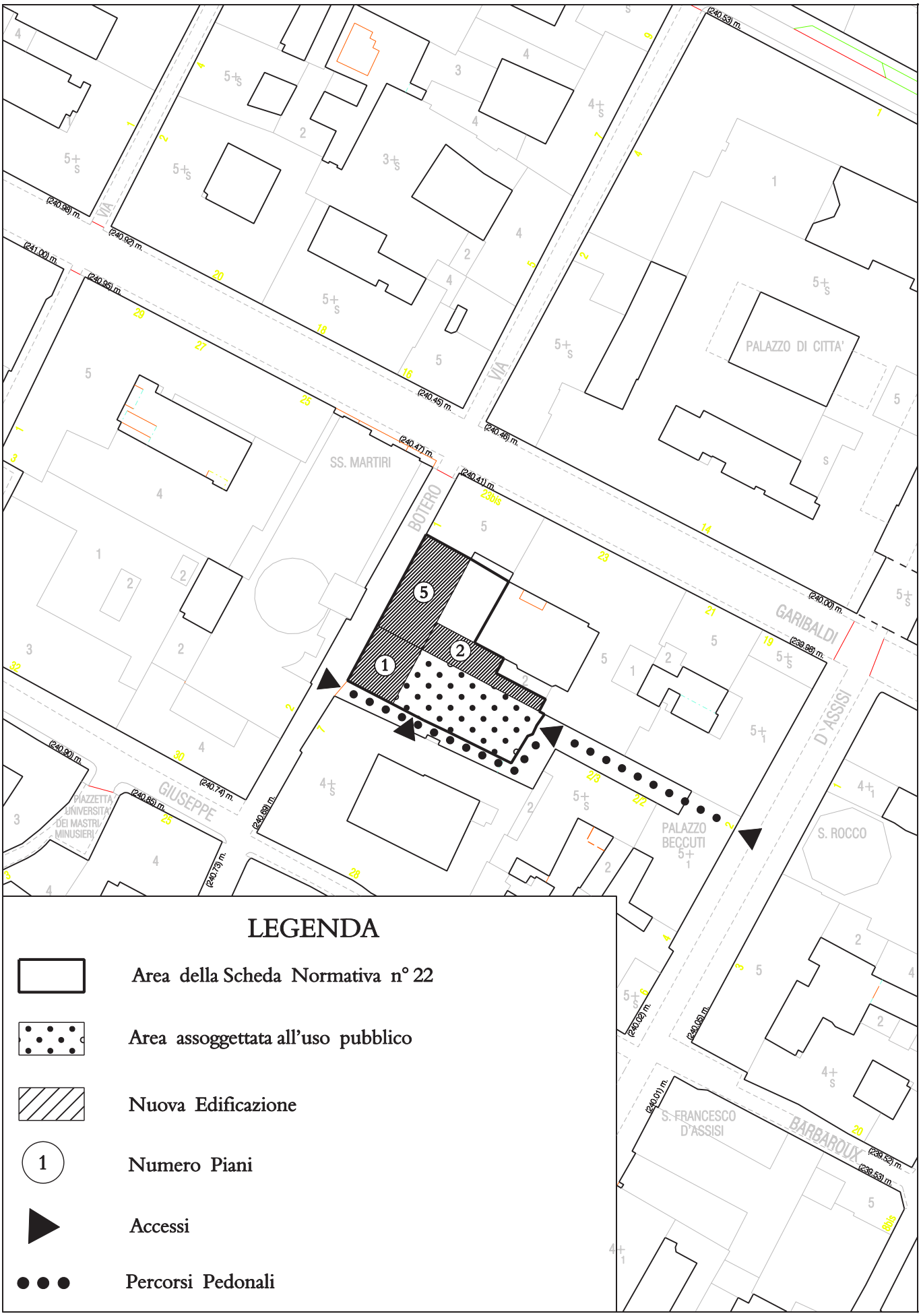
Gli interventi nell'isolato si attuano tramite permesso di costruire convenzionato che subordina il rilascio dei titoli abilitativi alla stipula di apposita convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

Lista allegati 10068_325_AD_elab_all_botero.pdf

[*] Nota variante: id 325, var. n. 154 - patrimonio 4° bando , approvata il 16/04/2008 , mecc. 0801026/009

Tavola grafica allegata alla scheda n° 22

delle N.U.E.A. - Schede Normative



Estratto scala 1:1000

23 Piazza Castello (perimetro di studio)

Piazza Castello è da alcuni secoli il luogo centrale e più importante della vita cittadina.
Da sempre la sua centralità non è legata soltanto alla concentrazione di attività, ma soprattutto alla sua funzione di luogo rappresentativo.
La definizione degli spazi determinata da ampliamenti successivi e dall'insediamento degli edifici di comando - palazzo Reale, palazzo Madama, le Segreterie di Stato - si e perduta nel tempo.
L'uso indifferenziato dello spazio è accentuato dal ruolo di "spartitraffico" assunto da Palazzo Madama rispetto alle auto che confluiscono nella piazza da diverse direzioni.
Il piano intende valorizzare la piazza, ristabilendo la gerarchia e la definizione degli spazi.
Il collegamento alla adiacente piazza S.Giovanni e all'area archeologica permette di creare una sequenza di spazi riqualificati e liberati dalle soggezioni del traffico, che si configurano come una grande occasione di valorizzazione della parte più antica e più ricca di storia della città.
La definizione puntuale degli interventi è rimandata ad un concorso di idee che consideri la risistemazione dell'intera zona, collegata da un lato all'area delle Porte Palatine e dall'altro al complesso della Cavallerizza e ai Giardini Reali.

Area AT 24. via Montebello.

"L'area dell'intervento comprende, oltre all'edificio a due piani fuori terra su via Montebello, l'intera impronta planimetrica del basso fabbricato sito al piano terreno, che si sviluppa lungo il cortile interno. L'intervento dovrà prevedere la demolizione totale o parziale dell'edificio esistente sul fronte della via Montebello, il rifacimento della intera copertura della restante parte ad un piano fuori terra - con soluzioni architettoniche e ambientali coerenti con il contesto - e la realizzazione di nuovi volumi in aderenza a quelli contigui su via Montebello. Il nuovo fronte deve riprendere gli l'allineamenti dell'edificio contiguo in via Montebello n. 21 e l'altezza alla linea di gronda deve avere altezza massima non superiore a quella dell'edificio di via Montebello 19b per complessivi quattro piani fuori terra. Nell'ultimo piano mansardato potranno realizzarsi degli abbaini; il tetto deve essere a doppia falda con inclinazione omologa rispetto a quelli esistenti nell'immediato contesto. La larghezza della manica avrà uno spessore compreso tra i dieci e i tredici metri.
I materiali e le finiture devono essere coerenti alla caratterizzazione storica degli edifici circostanti.
Per tali interventi non è richiesto il rispetto degli articoli 30.3 (verde su terrapieno), e 40.3 (rapporto di copertura) del Regolamento Edilizio.
La destinazione è residenziale.
All'interrato, al piano terreno e al primo piano sono consentite le attività commerciali al dettaglio, artigianali di servizio e terziarie.
E' ammessa la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo
Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali e Ambientali di cui all'articolo 91 bis della L.U.R così come prescritto all'articolo 10, comma 37 delle presenti norme e sono fatte salve le eventuali, ulteriori e diverse indicazioni progettuali della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio derivanti dall'esame dei progetti edilizi.
La realizzazione di nuove volumetrie, è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, interrati, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.
Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire."

[*] Nota variante: id 386, var. n. 202 - via montebello 21 bis , adottata il 08/03/2010 , mecc. 0908132/009

25 Area della Mole Antonelliana (perimetro di studio)

(via Montebello, via Verdi, vicolo Benevello, via G. Ferrari, via Riberi.)

L'area della Mole Antonelliana è caratterizzata nel suo intorno da alcuni spazi inedificati e privi di definizione e dai ruderi del teatro di Torino.

L'intervento riguarda in particolare 2 aree non costruite lungo Via Montebello e Via Gaudenzio Ferrari. Si rimanda la definizione puntuale degli interventi ad un piano esecutivo che preveda la sistemazione complessiva dell'area, redatto sulla base di un concorso di idee appositamente promosso.

L'area del concorso è individuata da un perimetro di studio che comprende, oltre alle aree suddette la Mole Antonelliana e i suoi giardini, l'edificio della Rai, il teatro di Torino e gli edifici residenziali lungo Via Montebello.

Il progetto dovrà definire la configurazione di questi spazi valutando la possibilità di creare una piazza aperta verso la Mole demolendo parte degli edifici esistenti.

Nuove edificazioni sono ammesse entro i limiti della S.L.P. esistente.

Nell'individuare la destinazione del vecchio teatro dovrà essere considerata l'opportunita di integrare le strutture per lo spettacolo con la realizzazione di sale, anche legate alle attività sperimentali del Museo del Cinema, situato nelle immediate vicinanze.

[*] Nota variante: id 367, var. n. 182 - V bando patrimonio , approvata il 06/07/2009 , mecc. 0903235/009

26 Centro Aldo Moro

via Verdi angolo via S. Ottavio

L'intervento prevede la costruzione di un nuovo edificio a fronte continuo lungo i due lati dell'isolato liberi.

Entrambi i fronti dovranno essere allineati su via Verdi e via S. Ottavio, riprendendo il filo edilizio degli edifici esistenti e degli allineamenti stradali.

I nuovi edifici devono essere costruiti in aderenza agli edifici esistenti.

L'altezza deve essere compresa tra i 12 e i 15 m. ed i corpi edilizi devono avere spessore adeguato alle nuove destinazioni.

Le coperture devono essere a due falde con eventuali abbaini.

Tutta l'area all'interno del lotto deve rimanere inedificata per creare un giardino aperto all'uso pubblico.

Il progetto deve prevedere androni pedonali che consentano di utilizzare lo spazio interno come percorso pedonale urbano.

Destinazione d'uso ammessa: servizi ed attrezzature per l'università.

E' previsto un parcheggio nel sottosuolo.

Le indicazioni della scheda dovranno essere verificate in sede progettuale, a cura dell'Amministrazione Comunale, previo un concorso pubblico di idee.

Le presenti disposizioni sono integrate da quelle dell'articolo 10, comma 22 del fascicolo I delle presenti N.U.E.A.."

[*] Nota variante: id 453, var. n. 237 - Complesso Edilizio Aldo Moro , approvata il 18/10/2010 , mecc. 1005252/009

27 Via Fratelli Calandra 10

Si prevede la demolizione degli edifici esistenti di uno e due piani f.t. e della manica trasversale interna.
Il nuovo corpo di fabbrica deve essere ricostruito sul medesimo allineamento degli edifici esistenti su via Fratelli Calandra ed in aderenza con essi e riprendere la medesima altezza di gronda.
La profondità massima della manica è di m.12.
La facciata deve essere in intonaco, la copertura a due falde con eventuali abbaini.
La destinazione è residenziale.
All'interrato, al piano terreno e al primo piano sono consentite le attività di commercio al dettaglio, artigianato di servizio e terziarie.
E' ammessa la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo.

28 Via Fratelli Calandra

Si prevede la demolizione dei resti dell'edificio esistente e la ricostruzione di un nuovo corpo di fabbrica allineato lungo via Fratelli Calandra.
Il nuovo edificio deve avere un'altezza di 4 piani f.t. ed essere costruito in aderenza all'edificio adiacente. La profondità massima della manica è di m 14. La facciata deve essere in intonaco, la copertura in coppi con eventuali abbaini.
Deve essere consentito l'accesso al percorso pedonale esistente.
La destinazione è residenziale.
All'interrato, al piano terreno e al primo piano sono consentite le attività di commercio al dettaglio, artigianato di servizio e terziarie.
E' ammessa la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo.

29 Complesso della Cavallerizza (perimetro di studio)

La Cavallerizza fa parte del più ampio complesso dell'Accademia Militare, in parte demolito dai bombardamenti e dall'insediamento, nel secondo dopoguerra, del nuovo teatro Regio.
E' situato a naturale proseguimento del sistema di edifici - segreterie, archivi di Stato - di piazza Castello.
Il Piano Regolatore intende riqualificare l'intero complesso prevedendo la collocazione di funzioni museali, espositive, culturali, universitarie, residenziali, ricettive, terziarie e attrezzature di interesse comune; tali funzioni possono essere integrate da Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese.
L'area ricompresa nel Perimetro di Studio è assoggettata alla redazione di un "Progetto Unitario di Riqualificazione", assunto con deliberazione del Consiglio Comunale, che definisce l'assetto generale del complesso, i tipi di intervento previsti sugli immobili, le unità minime di intervento, le specifiche destinazioni d'uso, ed ogni altra specificazione necessaria, con riferimento alle indicazioni emerse nell'ambito della Conferenza di Servizi per il Complesso della Cavallerizza conclusasi il 14 luglio 2004.
In sede di "Progetto Unitario di Riqualificazione" dovrà essere verificato l'uso pubblico a funzioni museali, espositive, universitarie e culturali della Cavallerizza Reale, della Rotonda e del Maneggio Chiablese. La puntuale articolazione di tali funzioni di carattere generale deve essere specificata in sede attuativa. Le funzioni residenziali, che non potranno in ogni caso essere insediate al piano terra degli edifici, non possono superare il 50 % della S.L.P. complessiva, fatte salve diverse valutazioni in sede di esame del Progetto Unitario di Riqualificazione da parte del Consiglio Comunale.

Devono essere ripristinati i collegamenti pedonali della vietta Roma con la via Rossini e con i Giardini Reali, e deve essere realizzata la connessione pedonale attraverso il sistema dei cortili tra la piazzetta Mollino e la via Rossini.
Per quanto concerne le aree urbane interne al complesso della Cavallerizza, aventi accesso da via Verdi 9 e da via Rossini 11 (ivi comprese quelle che danno accesso alla Rotonda) quali censite al Catasto Fabbricati al foglio 1247 particella 111 subalterno 81, le stesse non devono essere sottratte alla pubblica fruizione della cittadinanza.
Per i Giardini Reali è prevista la riqualificazione finalizzata a ristabilire la continuità e la percorribilità dell'intero sistema dei giardini collegando, attraverso il percorso sui bastioni, la Cavallerizza alla piazza Castello e all'area delle Porte Palatine.
I progetti attuativi sull'area della Cavallerizza devono essere sottoposti al preventivo parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Archeologici e per i Beni Architettonici e Paesaggistici e della Commissione Locale per il Paesaggio.
Eventuali tipi di intervento in aggiunta a quelli consentiti dalle presenti N.U.E.A., possono essere assentiti dal Consiglio Comunale previo parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici e della Commissione Locale per il Paesaggio.
Nell'ambito della complessiva riorganizzazione funzionale, gli interventi attuativi potranno prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici interrati sia all'interno del complesso sia all'esterno, lungo la via Rossigni, sottostanti il sedime della piazzetta Rossaro e delle aree limitrofe; qualora si realizzino parcheggi interrati all'interno dei cortili dovranno essere ripristinate le pavimentazioni originarie esistenti riposizionando gli stessi materiali, con particolare attenzione al sistema delle trottatoie; per la piazzetta Rossaro dovrà essere prevista una sistemazione superficiale a piazza pedonale con adeguati elementi di arredo urbano.
Previa valutazione della competente Soprintendenza è ammessa la realizzazione di un nuovo volume edificato sul sedime dell'originaria manica del complesso tra la via Verdi e il retro del teatro Regio (piazzetta Accademia Militare). Tale volume deve svilupparsi a un piano fuoti terra con altezza massima di metri 5 e S.L.P. massima pari a mq. 500; la profondità di manica e gli allineamenti dovranno essere valutati con specifici approfondimenti progettuali da sottoporre alla stessa Soprintendenza.
Per le nuove volumetrie previste e per i cambi di destinazione d'uso delle attività private, occorre reperire i relativi parcheggi pertinenziali (Legge 122/1989), da realizzarsi esclusivamente interrati. Per le eventuali nuove volumetrie è altresì necessario reperire le aree per servizi pubblici in rapporto alle attività insediate. Ai sensi dell'articolo 10, comma 37, delle N.U.E.A., in alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi pubblici come previsto all'articolo 6 delle N.U.E.A..
Gli interventi attuativi del Complesso della Cavallerizza si collocano nel più ampio perimetro di studio (rappresentato nella tavola di P.R.G. n. 3 alla scala 1:1000) che comprende, oltre agli edifici della Cavallerizza, la parte dei Giardini Reali delimitata dai bastioni.
Fatta eccezione per gli interventi attivati ai sensi dell'articolo 81 del D.P.R. n. 616/1977 e s.m.i., gli interventi si attuano anche per parti (unità minime di intervento) tramite permesso di costruire convenzionato o corredato da atto unilaterale d'obbligo."
[*] Nota variante: id 418, var. n. 217 - riqualificazione del complesso della cavalerizza reale , approvata il 31/01/2011 , mecc. 1008880/009

30 Piazza Vittorio - Sponde del Po (perimetro di studio)

L'area di studio comprende piazza Vittorio Veneto, il Lungo Po e le sponde fluviali, il ponte Vittorio Emanuele I e il complesso della Gran Madre.

Si tratta di un'area di elevato valore ambientale: in corrispondenza del ponte Vittorio si riconosce la più importante interrelazione tra il paesaggio fluviale e la forma della città, costituita dall'architettura neoclassica dell'asse via Po - Gran Madre di Dio e, sulle sponde, del complesso dei Murazzi.

Il Piano intende riqualificare l'intero complesso: piazza Vittorio deve tornare a configurarsi come un grande spazio libero da macchine e infrastrutture improprie, trovando la sua naturale continuità al di la del fiume, in piazza Gran Madre, attraverso il ponte e in stretta relazione con i Murazzi e le sponde a parco del Po.

Per consentire la riqualificazione dell'intera area, anche sotto il profilo del traffico, si rende necessario considerare un nuovo collegamento veicolare tra le due sponde, individuato sul proseguimento di corso San Maurizio e realizzare una connessione sotterranea sul corso Casale - Moncalieri, in corrispondenza della Gran Madre.

In piazza Vittorio potrà essere realizzato un parcheggio interrato attraverso interventi che non compromettano lo spazio pubblico.

La definizione puntuale degli interventi è rimandata ad un concorso di idee che affronti la risistemazione dell'intera area.

In sede di concorso dovranno essere considerati i temi di traffico, di ambiente e quelli storici come un insieme e potranno essere avanzate proposte anche in difformità dalle indicazioni di Piano quando ne derivasse la necessita da un sistema di coerenze complessivo.

L'area è individuata da un perimetro di studio che comprende la piazza Vittorio, il ponte esistente, il nuovo collegamento e le sponde del Po. All'interno di tale perimetro, che può essere esteso anche a un ambito più vasto se coerente alle proposte di riqualificazione contenute nella scheda, l'Amministrazione potrà definire le aree da assoggettare al concorso di idee previsto.

Gli interventi previsti dovranno tener conto di quanto rilevato nella Relazione geologica allegata al Piano.

31 Ex- Albergo di virtù (Isolato compreso tra la piazza Carlo Emanuele II e le vie Santa Croce, San Massimo e Maria Vittoria)

L'isolato che ha un impianto risalente al XVII secolo, fu realizzato per ospitare l'Albergo di virtù. Da allora gli immobili hanno subito numerosi interventi edilizi e rimaneggiamenti che ne hanno alterato e modificato in modo sostanziale l'impianto originario.

Le modifiche più radicali sono state effettuate a seguito dei bombardamenti della seconda guerra mondiale che hanno comportato la ricostruzione degli edifici compresi tra via Maria Vittoria e Via San Massimo. Successivi lavori negli anni '80 condotti in modo improprio hanno provocato gravi cedimenti statici di carattere strutturale in parte dell'isolato al punto che si è reso necessario "ingabbiare" e puntellare le strutture pericolanti.

Si prevede di attuare un completo e definitivo recupero dell'intero isolato, salvaguardando nel contempo l'immagine urbana consolidata.

La destinazione è ricettiva.

Entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, sono ammesse attività complementari e accessorie funzionali all'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio. In tale quota sono sempre ammessi i pubblici esercizi.

La facciata su piazza Carlo Emanuele II è assoggettata ad interventi conservativi e deve essere mantenuta con l'attuale aspetto; non può pertanto essere modificata sotto il profilo architettonico e altimetrico
Per le restanti parti dell'immobile, previo parere favorevole della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio, i tipi di intervento ammessi possono arrivare fino alla ristrutturazione, a condizione che vengano effettuate approfondite analisi storiche e strutturali volte a documentare le modificazioni dell'impianto originario sia sotto il profilo architettonico che sotto il profilo strutturale.
Le altezze delle fronti su via, anche a seguito di interventi di ricostruzione, devono rispettare i dettati del Regolamento Edilizio e i disposti delle Norme Urbanistico edilizie di Attuazione del P.R.G. che disciplinano le altezze. L'eventuale demolizione degli edifici esistenti, o di loro parti, e la loro contestuale ricostruzione deve avvenire nel rispetto dei fili stradali esistenti.
L'altezza massima è di m. 18 e comunque non superiore alla maggiore altezza degli edifici adiacenti in cortina e lo spessore di manica massimo è di m. 14. E' ammesso il completamento con aumento di SLP delle sole maniche laterali lungo le vie Maria Vittoria e Santa Croce con coperture e pendenze tradizionali da raccordarsi con i piani di gronda e le coperture esistenti.
E' ammessa la copertura del cortile a condizione che i materiali usati garantiscano un buon soleggiamento delle aree sottostanti e delle facciate laterali.
E' ammessa, altresì, la realizzazione di parcheggi interrati, anche ai fini della verifica, per le eventuali nuove volumetrie, della dotazione prevista dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 come modificato dalla Legge 122/1989.
Gli interventi nell'isolato si attuano tramite permesso di costruire convenzionato che subordina il rilascio dei titoli abilitativi alla stipula di apposita convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.
[*] Nota variante: id 259, var. n. 118 - ex albergo di virtù (piazza carlina) , approvata il 13/02/2006 , mecc. 0509875/009

32 Via dell'Arcivescovado n. 18

L'area è ubicata tra la vie Arcivescovado, San Francesco d'Assisi, Lascaris e la sede arcivescovile.
L'immobile si compone di due corpi di fabbrica, uno a sei piani fuori terra oltre il piano sottotetto, prospettante sulle vie dell'Arcivescovado, San Francesco d'Assisi e Lascaris, l'altro a cinque piani fuori terra, oltre il piano sottotetto, adiacente al complesso della sede Arcivescovile, collegati tra loro da un corpo su tre livelli lungo via Lascaris.
La destinazione è ricettiva.
Sono sempre ammesse attività espositive e congressuali.
Entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, sono ammesse attività complementari e accessorie funzionali all'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio. In tale quota sono sempre ammessi i pubblici esercizi.
Sono ammessi i soli interventi di completamento di seguito specificati:

- nel cortile interno realizzazione di un padiglione ad un piano fuori terra fino a mq 100 ad uso ristorante ubicato al piano terreno/rialzato;
- al piano sottotetto del corpo di fabbrica ubicato longitudinalmente lungo la via San Francesco d'Assisi sono ammesse attività di servizio strumentali all'attività principale, quali ristorante panoramico, cucina e relativi servizi, per una superficie massima pari a mq. 650. È ammessa la modifica dell'altezza interna

delle solette misurata da estradosso ad intradosso fino ad un massimo di m. 3,00. La copertura potrà essere realizzata anche con soletta piana.

La progettazione del piano sottotetto e del livello sovrastante con funzioni di carattere tecnologico dovrà prestare particolare attenzione per quanto attiene l'inserimento ambientale e architettonico. Il piano che ospita gli elementi tecnici dovrà essere trattato come coronamento dell'edificio e contestualmente prevedere interventi di mascheramento degli elementi tecnologici esistenti, in special modo per quanto riguarda i prospetti sulle vie pubbliche.
E' in ogni caso escluso l'incremento di ulteriori camere per l'attività ricettiva.
Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali e Ambientali di cui all'articolo 91 bis della L.U.R..
La realizzazione di nuove volumetrie con gli interventi di completamento del padiglione del cortile interno e del ristorante panoramico previsto nel sottotetto, è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, anche interrati, in misura almeno doppia rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari all'ottanta per cento della S.L.P. in incremento, di cui almeno il cinquanta per cento da destinare a parcheggi. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi.
Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire convenzionato che subordina il rilascio dei titoli abilitativi alla stipula di apposita convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.
[*] Nota variante: id 305, var. n. 141 - golden palace hotel (ex toro assicurazioni) , approvata il 25/02/2008 , mecc. 0800278/009

34 Palazzo Villa - Piazza San Carlo 161

Trattasi di un edificio inserito in un complesso urbano seicentesco a fronti unitarie di valore storico-artistico, ambientale e documentario, in gran parte distrutto durante la seconda guerra mondiale e che successivamente è stato ricostruito mantenendo sostanzialmente invariata l'immagine verso gli spazi esterni.
Nel caso dell'edificio di piazza San Carlo, l'originario organismo edilizio ha subito nel tempo notevoli alterazioni, all'impianto architettonico originario, soprattutto a seguito dell'ultimo evento bellico.
La destinazione è residenziale. E' ammesso l'uso ricettivo.
Nel rispetto dell'allegato C, al piano terreno sono ammesse esclusivamente attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'art. 3 punti 4A1, 4A2, 4A3); le stesse attività sono ammesse ai piani interrato, ammezzato e primo.
Al Piano secondo oltre alle attività sopra elencate sono ammesse attività terziarie e di servizio.
I tipi di intervento ammessi sull'immobile sono quelli riferiti all'articolo 10 delle presenti norme e per il quale si prevede come massimo intervento, per l'esterno degli edifici su spazi pubblici, il sistema distributivo e l'interno dei corpi di fabbrica, il restauro conservativo, per i cortili e giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi, il risanamento conservativo (secondo le definizioni contenute nell'allegato A, punti 3 - 4 - 5).
Sulla base di specifica e dettagliata analisi nelle parti di edificio non più coerenti con l'organismo originario si deve fare riferimento al disposto di cui al comma 31 dell'articolo 10 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione il quale prevede che ...

Negli edifici in cui interventi successivi e impropri abbiano compromesso i caratteri storico architettonici, le prescrizioni relative ai tipi di intervento si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentino le caratteristiche proprie degli edifici storici; per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, secondo le prescrizioni dell'allegato A, alla condizione che non entrino in contrasto con le indicazioni di piano sulle restanti parti dell'edificio e con i caratteri e l'impianto storicamente consolidato dei fabbricati.
Pertanto, in relazione a quanto sopra, fermo restando che qualsiasi intervento attuativo dovrà avere il preventivo parere favorevole della competente Soprintendenza, è auspicabile che il progetto tenga conto delle riplasmazioni subite dall'edificio e possa eventualmente ripristinare le parti architettoniche, le funzioni significative della cellula edilizia originaria e l'impianto storicamente consolidato.
Gli interventi attuativi dovranno in ogni caso corrispondere alla più estesa tutela riguardante la Piazza San Carlo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice del paesaggio), secondo comunicazione del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali Prot. n. 16113 del novembre 1989 e pertanto anche per questo aspetto essere sottoposti all'esame preventivo della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.
Gli interventi nell'isolato si attuano tramite permesso di costruire convenzionato che subordina il rilascio dei titoli abilitativi alla stipula di apposita convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.
Fermo restando l'assolvimento degli specifici standard a parcheggio eventualmente derivanti dal fabbisogno delle attività commerciali di cui all'art. 21 comma 2 della L.U.R., qualora si realizzino nuove S.L.P., si devono reperire aree per servizi pubblici in misura pari all'ottanta per cento della S.L.P. in incremento da destinare a parcheggi.
Ai sensi dell'articolo 10 comma 37 delle presenti norme in alternativa alla dismissione, è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi come previsto all'articolo 6.
[*] Nota variante: id 325, var. n. 154 - patrimonio 4° bando , approvata il 16/04/2008 , mecc. 0801026/009

35 Casa del Senato

L'area è ubicata nell'isolato di San Silvestro, all'angolo tra largo IV Marzo e via Conte Verde.
L'immobile corrisponde ad una porzione del fabbricato detto "Casa del Senato", accessibile al numero civico 17 di largo IV Marzo. Si tratta di un edificio realizzato originariamente nel XV secolo, trasformato e riplasmato nei secoli successivi e ricostruito per la quasi totalità - ad esclusione della facciata medievale ancora esistente su largo VI marzo - negli anni '50 a seguito dei gravi danni subiti durante i bombardamenti della Seconda Guerra Mondiale. Si compone di cinque piani fuori terra più il piano attico a copertura piana.
La destinazione è residenziale.
Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio (di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1) nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C; attività per la ristorazione e pubblici esercizi (art. 3 punto 4A2); attività artigianali di servizio (art. 3 punto 4A3); studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (art. 3 punto 5A). A tutti i piani è ammesso l'uso ricettivo (v. art.3 punto 2A).
I tipi di intervento ammessi, fermi restando i riferimenti di carattere generale all'articolo 10 delle presenti norme (secondo le definizioni contenute nell'allegato A) per le parti di cortina edilizia che conservano ancora i caratteri originari da tutelare, sono quelli orientati ad attuare le specifiche indicazioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici

e per il Paesaggio (vedi nota prot. n. 7097/Apr 2007 del 15 maggio 2007) per il recupero architettonico dell'edificio.
In particolare è ammessa la possibilità di modificare l'altezza interna dei solai e il recupero della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) riplasmando l'edificio con la realizzazione di un corpo "a torre" situato all'angolo tra il largo IV marzo e la via Conte Verde, di collegamento tra la facciata medioevale in mattoni e la cellula edilizia realizzata negli anni Cinquanta. Nello stesso corpo edilizio è ammessa la formazione di nuove aperture e la sopraelevazione fino ad un'altezza massima pari a m. 24.
Contestualmente agli interventi sopra descritti dovranno essere eliminati gli elementi incongrui e le superfetazioni.
Per tali interventi non è richiesto il rispetto degli articoli 30.3 (verde su terrapieno), 31.6 (locali raccolta differenziata) e 48.2 (area deposito cicli) del Regolamento Edilizio.
Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali e Ambientali di cui all'articolo 91 bis della L.U.R. e sono fatte salve le eventuali, ulteriori e diverse indicazioni progettuali della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio derivanti dall'esame dei progetti edilizi.
La realizzazione di nuove volumetrie, è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, interrati, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari a mq. 25 per ogni abitante teoricamente insediabile ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. per la S.L.P. riplasmata. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi.
Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire.
[*] Nota variante: id 360, var. n. 177 - largo IV marzo casa del senato , approvata il 11/05/2009 , mecc. 0901685/009

36 Via della Rocca 47

L'area nella quale sono previsti interventi di ricostruzione si affaccia sul cortile interno del complesso immobiliare ubicato in Via della Rocca, 47.
Si prevede la conservazione dei due corpi laterali a due piani f.t. e la ricostruzione della porzione centrale di collegamento ai due edifici crollata a causa dei bombardamenti. Gli interventi devono essere eseguiti in linea con i canoni ottocenteschi dell'impianto originario, attraverso un recupero di carattere filologico.
La destinazione è residenziale.
Ai piani terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, artigianali di servizio e terziarie.
La nuova costruzione deve essere sviluppata su due piani f.t. secondo l'impronta planimetrica e sagoma preesistente, coincidente con il vuoto urbano conseguente al bombardamento avvenuto durante il secondo conflitto mondiale, in aderenza ai muri di confine con le altre proprietà.
Il tetto dei corpi laterali deve essere mantenuto nella attuale geometria e conformazione e le restanti parti devono avere unica falda con inclinazione analoga a quella esistente.
In sede attuativa degli interventi potrà valutarsi la demolizione e fedele ricostruzione filologica dei due corpi laterali, sulla base di approfondite analisi di carattere strutturale e conservativo.
L'altezza dell'edificio, la profondità di manica e gli allineamenti dovranno rispettare i caratteri di simmetria del progetto originario.
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. Gli interventi previsti sono inoltre assoggettati al preventivo parere

vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali e Ambientali di cui all'articolo 91 bis della L.U.R..
La realizzazione di nuove volumetrie, è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, interrati, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari a mq. 25 per ogni abitante teoricamente insediabile ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. per la S.L.P. riplasmata. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi.
Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire convenzionato o singolo nel caso in cui in alternativa alla dismissione, si monetizzino le aree a servizi.
[*] Nota variante: id 358, var. n. 175 - via della rocca 47 , approvata il 15/02/2010 , mecc. 1000374/009

37 Via Riberi

L'area è ubicata all'angolo tra le vie Alessandro Riberi e Gaudenzio Ferrari ed è occupata da due edifici, entrambi a 2 piani fuori terra.
È ammessa la demolizione degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici allineati sui medesimi fili dell'isolato, con la possibilità di mantenere la distanza preesistente dalla proprietà confinante lungo la via Gaudenzio Ferrari e in aderenza all'edificio adiacente lungo la via Alessandro Riberi.
Per tali interventi non è richiesto il rispetto degli articoli 30.3 (verde su terrapieno) e 40.3 (rapporto di copertura) del Regolamento Edilizio.
Gli edifici dovranno avere un'altezza massima di 4 piani f.t. e in ogni caso non superiore alla linea di gronda dell'edificio in aderenza, uno spessore di manica non superiore a m. 12, materiali e finiture coerenti con l'ambiente circostante.
Gli edifici dovranno rispettare il rapporto con la Mole Antonelliana, anche tramite la modulazione delle altezze e le vedute prospettiche e gli scorci attualmente esistenti dalle vie circostanti.
In ogni caso il progetto degli interventi previsti è assoggettato al preventivo parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio.
La destinazione è residenziale.
Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio (di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1) nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C; attività per la ristorazione e pubblici esercizi (art. 3 punto 4A2); attività artigianali di servizio (art. 3 punto 4A3); studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (art. 3 punto 5A). A tutti i piani è ammesso l'uso ricettivo (v. art. 3 punto 2A).
La realizzazione di nuove volumetrie, è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, interrati, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari a mq. 25 per ogni abitante teoricamente insediabile ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. per la nuova S.L.P. in incremento rispetto a quella attualmente esistente. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi.
Gli interventi si attuano tramite Permesso di costruire.
Gli interventi possono essere attuati per fasi e lotti di intervento purché autonomamente funzionali e inquadrati in uno studio di insieme esteso all'intera area, volto a dimostrare la fattibilità degli interventi e a garantire l'immagine unitaria e organica della stessa.
[*] Nota variante: id 367, var. n. 182 - V bando patrimonio , approvata il 06/07/2009 , mecc. 0903235/009

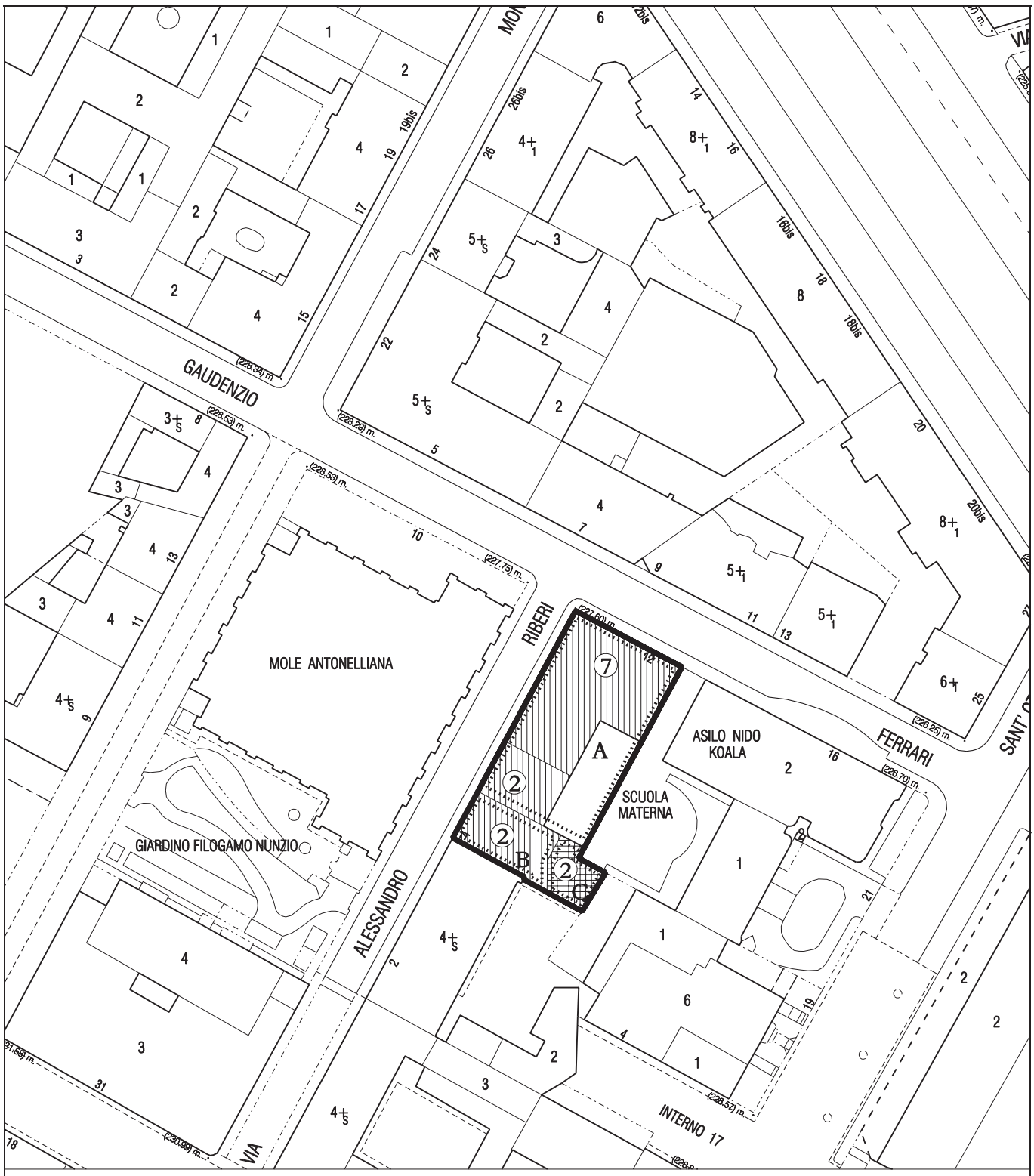
37 *Via Riberi*

L'area è ubicata all'angolo tra le vie Alessandro Riberi e Gaudenzio Ferrari ed è occupata da due edifici, entrambi a 2 piani fuori terra.
È ammessa la demolizione degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici allineati sui medesimi fili dell'isolato, con la possibilità di mantenere la distanza preesistente dalla proprietà confinante lungo la via Gaudenzio Ferrari e in aderenza all'edificio adiacente lungo la via Alessandro Riberi.
Per tali interventi non è richiesto il rispetto degli articoli 30.3 (verde su terrapieno) e 40.3 (rapporto di copertura) del Regolamento Edilizio.
Gli edifici dovranno avere un'altezza massima di 4 piani f.t. e in ogni caso non superiore alla linea di gronda dell'edificio in aderenza, uno spessore di manica non superiore a m. 12, materiali e finiture coerenti con l'ambiente circostante.
Gli edifici dovranno rispettare il rapporto con la Mole Antonelliana, anche tramite la modulazione delle altezze e le vedute prospettiche e gli scorci attualmente esistenti dalle vie circostanti.
In ogni caso il progetto degli interventi previsti è assoggettato al preventivo parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio.
La destinazione è residenziale.
Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio (di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1) nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C; attività per la ristorazione e pubblici esercizi (art. 3 punto 4A2); attività artigianali di servizio (art. 3 punto 4A3); studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (art. 3 punto 5A). A tutti i piani è ammesso l'uso ricettivo (v. art. 3 punto 2A).
La realizzazione di nuove volumetrie, è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, interrati, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari a mq. 25 per ogni abitante teoricamente insediabile ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. per la nuova S.L.P. in incremento rispetto a quella attualmente esistente. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi.
Gli interventi si attuano tramite Permesso di costruire.
Gli interventi possono essere attuati per fasi e lotti di intervento purché autonomamente funzionali e inquadrati in uno studio di insieme esteso all'intera area, volto a dimostrare la fattibilità degli interventi e a garantire l'immagine unitaria e organica della stessa.

Lista allegati 10599_schema_scheda.pdf
[*] Nota variante: id 446, var. n. 233 - via riberi 4/6 - rielaborazione scheda area da trasformare nella zucs , adottata il 13/12/2010 , mecc. 1005919/009

Allegato grafico alla scheda n° 37 Via Riberi

Area da Trasformare nella ZUCS



Area oggetto della Variante

Nuova edificazione

Ristrutturazione ai sensi dell'Allegato A delle NUEA

② Numero dei piani

A Individuazione Lotto di Intervento A

B Individuazione Lotto di Intervento B

C Individuazione Lotto di Intervento C

Estratto scala 1:1000

38 Liceo Classico Massimo D'Azeglio

Il Liceo Classico Massimo D'Azeglio sito in Torino, via Parini n. 8, è ubicato in un'area compresa tra le vie Giuseppe Parini, San Quintino e Melchiorre Gioia.

La destinazione è a Servizi Pubblici "S" - Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale, in particolare lettera "s", Aree per l'istruzione superiore, ex articolo 22 della L.U.R. (art. 8, punto 15, comma 63 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione). L'attività di servizio prescritta all'art. 3, comma 15, lettera "s" delle N.U.E.A. è l'istruzione superiore.

Per la particolare valenza storica dell'immobile, gli interventi ordinariamente ammessi, da attuarsi secondo le definizioni dell'Allegato A delle N.U.E.A., prevedono come massimo intervento fino al risanamento conservativo per l'esterno dell'edificio su spazi pubblici e per il sistema distributivo relativamente ai corpi di fabbrica insistenti lungo le vie Giuseppe Parini e San Quintino, e fino alla ristrutturazione edilizia per le restanti parti. A seguito dell'approvazione di specifico Accordo di Programma, al quale si rimanda integralmente per la puntuale definizione degli stessi, sono ammessi i soli interventi aggiuntivi finalizzati alla sopraelevazione di un piano della manica dell'edificio prospiciente la via San Quintino, attualmente a tre piani fuori terra, con la realizzazione di sei nuove aule.

In particolare, è previsto il recupero della porzione di sottotetto ad oggi inutilizzato, lungo la via, modificando le falde della copertura e regolarizzando la volumetria della manica che nello stato attuale è a tre piani fuori terra lungo la via e a quattro piani fuori terra verso il cortile.

I lavori riguarderanno il rifacimento dell'ultimo solaio e della copertura, che sarà realizzata con il colmo centrale e falde di stessa inclinazione e lunghezza; le opere previste sulla facciata saranno raccordate all'esistente utilizzando gli stessi materiali e lo stesso disegno architettonico del timpano.

Per tali interventi non è richiesto il rispetto degli articoli 30.3 (verde su terrapieno) e 40.3 (rapporto di copertura) del Regolamento Edilizio.

Gli intereventi sono assoggettati al preventivo parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

La realizzazione delle nuove volumetrie, è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.

[*] Nota variante: id 368, var. n. A44 - liceo D'AZEGLIO , approvata il 01/04/2010

39 Grattacielo di piazza Castello

L'area è ubicata nell'isolato di Sant'Emanuele, in via Viotti n. 1 angolo piazza Castello n. 113 e via Roma.

L'immobile fa parte del complesso di via Roma, e più precisamente del primo tratto tra piazza Castello e piazza San Carlo, oggetto di risanamento e ristrutturazione urbanistica tra il 1931 e il 1932. Progettato dall'arch. Armando Melis de Villa in collaborazione con l'ing. Giovanni Bernocco, è il risultato della mediazione tra il disegno tradizionale e barocco del corpo di fabbrica e delle facciate su via Roma e su piazza Castello e il corpo su via Viotti in stile razionalista "mendelsohniano", caratterizzato da finestre praticate entro modanature continue, che conferiscono al volume un taglio marcatamente orizzontale. L'edificio è concluso dalla cosiddetta "Torre Littoria", un grattacielo di 19 piani (20 piani f.t.).

La destinazione è residenziale.

Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio (di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1) nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C; attività artigianali di servizio (art. 3 punto 4A3); studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (art. 3 punto 5A). A tutti i piani è ammesso l'uso ricettivo (v. art.3 punto 2A).

Sono altresì ammesse ai piani interrato, terreno, ammezzato, primo, settimo, ottavo, diciottesimo e diciannovesimo, le attività per la ristorazione e pubblici esercizi (art. 3 punto 4A2).

Per la particolare valenza storica dell'immobile, gli interventi ammessi, da attuarsi secondo le definizioni dell'Allegato A delle N.U.E.A., prevedono come massimo intervento il risanamento conservativo per le diverse parti dell'edificio ad eccezione dell'interno dei corpi di fabbrica, per il quale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi inoltre i soli interventi aggiuntivi finalizzati alla realizzazione, sulla copertura piana dell'edificio più basso fronte piazza, di esercizi pubblici fino ad una s.l.p. max di 277 mq, da realizzarsi mediante strutture vetrate a tuttaluce collegate ai piani settimo ed ottavo dell'edificio a torre; a tal fine sono ammesse le modifiche di facciata strettamente necessarie.

Fatte salve ulteriori e diverse valutazioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio derivanti dall'esame dei progetti edilizi, è peraltro ammessa la realizzazione di un collegamento diretto ed autonomo ai piani settimo, ottavo, diciottesimo e diciannovesimo attraverso l'inserimento di un ascensore panoramico sulla facciata della torre.

Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e della Commissione Regionale per i Beni Culturali e Ambientali di cui all'articolo 91 bis della L.U.R..

Le nuove volumetrie sono subordinate al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari all'ottanta per cento della S.L.P. in incremento, di cui almeno il cinquanta per cento da destinare a parcheggi. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi.

Per gli interventi nella presente area sopra descritti non è richiesto il rispetto degli articoli del Regolamento edilizio, qualora in contrasto.

Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo.

[*] Nota variante: id 370, var. n. 184 - reale mutua - area da trasformare - piazza castello , approvata il 24/02/2011 , mecc. 1008140/009

40. EX - BORSA VALORI

L'immobile già sede della Borsa Valori è ubicato tra le vie Camillo Benso, Giuseppe Pomba, Nino Costa e Francesco da Paola

La destinazione è terziaria - Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria (v. art.3 punto 5). Sono consentite le attività espositive e congressuali (v. art. punto 6) e turisticoricettive (v. art. 3 punto 2A). Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono inoltre consentite: attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3).

Per l'immobile sono previste opere di complessiva riqualificazione e rifunzionalizzazione tramite interventi fino alla ristrutturazione da attuarsi secondo le definizioni dell'Allegato A delle presenti N.U.E.A; sono ammessi interventi di ampliamento con incremento della superficie lorda di pavimento (S.L.P.) di mq 200 circa, esclusivamente finalizzati alla realizzazione del nuovo corpo distributivo.

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

Le nuove volumetrie sono subordinate al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari all'ottanta per cento della S.L.P. in incremento, di cui almeno il cinquanta per cento da destinare a parcheggi. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi secondo le regole generali del Piano Regolatore di cui all'articolo 6 delle presenti N.U.E.A..

Per gli interventi nella presente area sopra descritti non è richiesto il rispetto degli articoli del Regolamento edilizio, qualora in contrasto.

Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo."

[*] Nota variante: id 470, var. n. 239 - ex borsa valori - via san francesco da paola 28 , approvata il 07/11/2011 , mecc. 1105455/009

41 Isolato Santa Genovieffa (Via Corte d'Appello 11)

41. Isolato Santa Genovieffa (Via Corte d'Appello 11)

L'immobile è ubicato nell'antico isolato di Santa Genovieffa, in via Corte d'Appello 11, tra via sant'Agostino e via delle Orfane; venne edificato su progetto dell'Arch.Armando Melis de Villa e dell'Ing. Giovanni Bernocco tra il 1930 ed il 1936. Stilisticamente vicino ai canoni formali dell'art Déco e in linea con il rinnovamento imposto dalla nuova produzione architettonica nazionale e locale alla tipologia del palazzo per uffici, i progettisti adottarono in esso alcune soluzioni tecniche d'avanguardia quali la struttura portante in armatura metallica saldata (primo edificio civile in Italia) e l'organizzazione dei volumi e degli spazi secondo i coevi canoni angloamericani dell'Office Building.

La destinazione è terziaria - Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria (v. art.3 punto 5).

Sono consentite le attività espositive e congressuali (v. art. 3 punto 6) e turistico-ricettive (v. art. 3 punto 2A). Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono inoltre consentite: attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3).

Per l'immobile sono previste opere di complessiva riqualificazione e rifunzionalizzazione tramite interventi, da attuarsi secondo le definizioni dell'Allegato A delle presenti N.U.E.A., fino al Risanamento Conservativo per le diverse parti del fabbricato ad eccezione dell'interno dei corpi di fabbrica, per il quale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia; sono ammessi interventi di ampliamento con incremento della superficie lorda di pavimento (S.L.P.) per un massimo di mq. 55, esclusivamente finalizzati al completamento della sala conferenze ubicata al piano ottavo e per un massimo di mq. 95 finalizzati alla realizzazione di nuovi volumi al sesto piano.

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

Le nuove volumetrie sono subordinate al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari all'ottanta per cento della S.L.P. in incremento, di cui almeno il cinquanta per cento da destinare a parcheggi. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi secondo le regole generali del Piano Regolatore di cui all'articolo 6 delle presenti N.U.E.A..

Per gli interventi nella presente area sopra descritti non è richiesto il rispetto degli articoli del Regolamento edilizio, qualora in contrasto.

Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo.

[*] Nota variante: id 458, var. n. 241 - Reale Mutua - via corte d'appello 11 , approvata il 21/11/2011 , mecc. 1106000/009

[*] Nota variante: id 556, var. n. 304 - via corte d'appello - reale mutua - sopraelevazione ali , approvata il 03/04/2017 , mecc. 1700934/009

42 SS. ANNUNZIATA

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

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

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

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

Per gli interventi nella presente area sopra descritti non è richiesto il rispetto degli articoli del RegolamentoEdilizio, qualora in contrasto.

Gli interventi si attuano tramite Permesso di Costruire.

[*] Nota variante: id 469, var. n. 251 - SS.Annunziata - Via S.Ottavio , approvata il 20/02/2012 , mecc. 1200254/009

43 SCUOLA MATERNA UMBERTO I

L'edificio sede della Scuola Materna Umberto I°, è ubicato tra corso Matteotti, corso Bolzano e via Giusti.

La destinazione è quella riferita ai Servizi privati di interesse pubblico (art. 8, comma 16 delle presenti N.U.E.A.) di cui alla lettera "a" Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali.

Per l'immobile sono previste opere di rifunzionalizzazione e riqualificazione, da attuarsi secondo le definizioni dell'allegato A delle presenti N.U.E.A.; rimangono pertanto confermati i tipi di intervento ammessi sull'edificio ai sensi della tabella allegata all'art. 10 che prevede, tra gli altri, per l'esterno degli edifici su spazi pubblici, interventi fino al risanamento conservativo, per il sistema distributivo interventi fino al risanamento conservativo per la scala di rappresentanza (corso Matteotti) e fino alla ristrutturazione edilizia per le altre tipologie, per l'interno dei corpi di fabbrica, interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Sono ammesse inoltre le attività terziarie, precisamente nei locali posti ai piani seminterrato, terreno, primo e sottotetto (al quale viene esteso l'utilizzo) lungo Corso Bolzano e ai piani seminterrato, primo e sottotetto (al quale viene esteso l'utilizzo) lungo Corso Matteotti, fermo restando il rispetto delle norme di carattere igienico-sanitarie.

Resta invariata la destinazione a servizi privati di interesse pubblico della Scuola presente al piano terreno sul Corso Matteotti.

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

Per gli interventi nella presente area sopra descritti non è richiesto il rispetto degli articoli del Regolamento edilizio, qualora in contrasto, salvo quanto precedentemente specificato a riguardo delle norme di carattere igienico-sanitarie.

Gli interventi si attuano tramite Permesso di costruire.

[*] Nota variante: id 319, var. n. 150 - scuola materna umberto 1° , approvata il 05/03/2012 , mecc. 1200879/009

44 PIAZZA ARBARELLO 8

Nell'immobile sono previsti interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione della struttura edilizia.
Oltre agli interventi ammessi dalle N.U.E.A., è ammessa la realizzazione di un nuovo volume interrato destinato a sala conferenze al di sotto dell'aula magna (di cui è previsto il mantenimento), la realizzazione di una nuova scala di collegamento dal piano interrato all'ultimo e nuovi volumi sulla manica di via Assarotti ed il rifacimento delle coperture, con modifica della geometria.
La destinazione è terziaria.
Ai piani terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, artigianali di servizio e terziarie.
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.
Per gli interventi nella presente area sopra descritti non è richiesto il rispetto degli articoli del Regolamento edilizio, qualora in contrasto.
[*] Nota variante: id 528, var. n. 294 - Piazza Arbarello 8 , approvata il 22/09/2014 , mecc. 1403384/009