



CITTÀ DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO  
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO  
SERVIZIO TRASFORMAZIONI URBANE E PIANIFICAZIONE ESECUTIVA B  
VIA MEUCCI N°4



IMMAGINE TRATTA DAL SITO WEB: [HTTPS://WWW.GOOGLE.IT/MAPS/](https://www.google.it/maps/)

**VARIAZIONE AL P.R.G.**  
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 12, LETTERA A) DELLA L.U.R.)

**IMMOBILE SITO IN  
CORSO GIULIO CESARE, 19**

Circoscrizione Amministrativa n. 7 (Aurora-Vanchiglia-Sassi-Madonna del Pilone)

**LA DIRIGENTE AREA URBANISTICA  
E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO**

Arch. Rosa Gilardi  
(documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 e ss.  
del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

**IL RESPONSABILE TECNICO**

Arch. Savino Nesta

**LA RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
DIRIGENTE SERVIZIO TRASFORMAZIONI URBANE  
E PIANIFICAZIONE ESECUTIVA B**

Arch. Emanuela Canevaro  
(documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 e ss.  
del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

**I COLLABORATORI TECNICI**

Arch. Giacomo Leonardi  
Geom. Giorgio Assom  
Arch. Francesca Meloni  
Arch. Gian Mario Siragusa

**IL COLLABORATORE GRAFICO**

Geom. Pierfranco Rossin

**Torino, giugno 2021**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

L’immobile di proprietà privata interessato dal presente provvedimento, è sito in corso Giulio Cesare n. 19, nella Circoscrizione Amministrativa n. 7 (Aurora - Vanchiglia - Sassi - Madonna del Pilone), compreso nell’isolato tra i corsi Giulio Cesare, Emilia, Vercelli e Lungo Dora Napoli.

Il vasto compendio urbano è principalmente residenziale e fa parte della Zona Urbana Storico Ambientale (Z.U.S.A.) n. XXV; tali zone sono definite dal Piano quali “*parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e spazi che qualificano il tessuto urbano*” (art. 11 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione - NUEA).

La Z.U.S.A. n. XXV corrisponde all’ambito urbano di “Borgata Aurora” riconosciuto di valore ambientale nel testo “Beni culturali ambientali nel comune di Torino” (edito nel 1984) ed è delimitato da via Mondovì, corso Emilia, corso Brescia, via Bologna, lungo Dora Napoli. Tale ambito è “*connotato prevalentemente da tessuti aggregativi discontinui, residui dell’organizzazione tardo settecentesca in testa al Ponte Clotilde di Savoia, sistemati all’innesto della Strada d’Italia (Corso Vercelli), inglobati nella successiva pianificazione urbanistica, da tessuti aggregativi continui e lineari, sviluppati prevalentemente sui fronti viari oppure organizzati a corte, con tipi edilizi abitativi a tre, quattro e più piani, strettamente interrelati a strutture industriali, formati nella seconda metà dell’Ottocento, da tessuti aggregativi continui e lineari sviluppati lungo i fronti viari [...] con tipi edilizi residenziali a quattro e più piani fuori terra e maniche interne a due, tre piani, già presenti prima del Piano Unico Regolatore e d’Ampliamento del 1908 e sviluppati successivamente [...], dalla presenza di attività industriali di impianto tardo ottocentesco, [...]*”. L’immagine di tale ambito “corrisponde all’espansione urbana sviluppata lungo assi e direttive storiche in punti nodali, prima intorno al Ponte Clotilde di Savoia, poi intorno al Ponte Mosca”, integrando strutture precedenti e “*definendo un assetto urbano ascrivibile allo sviluppo industriale tardo ottocentesco*”.

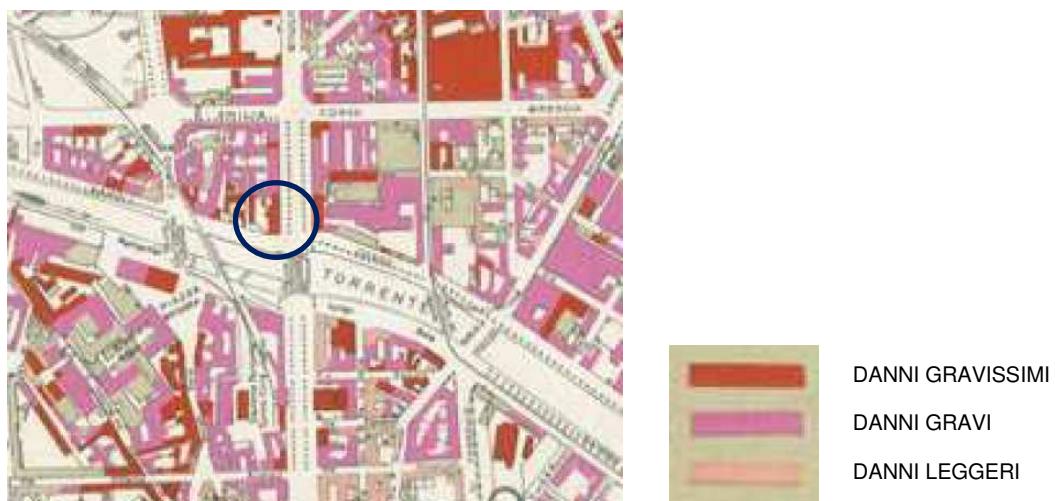
La “borgata Aurora” si è sviluppata, a seguito della costruzione negli anni 1823-1830 del Ponte Mosca, con l’insediamento di industrie e abitazioni, con la successiva espansione postunitaria sui tracciati viari regolari (tra cui l’attuale corso Giulio Cesare) e con il consolidamento dei tessuti edilizi tra fine Ottocento e inizio Novecento.

La tipologia edilizia sul lato Ovest di corso Giulio Cesare è corrispondente alle “Case da reddito della seconda metà dell’Ottocento”: edifici residenziali destinati all’affitto ospitanti eventualmente negozi, edificati nel rispetto del Regolamento Edilizio del 1843 e di quello per l’Ornato del 1862.

Dalle ricerche effettuate nell’Archivio Edilizio, risulta che anche sul lotto di corso Giulio Cesare 19 sia stata edificata una “casa” nel 1886.

Successivamente l’area posta all’angolo tra il corso Giulio Cesare e Lungo Dora Napoli, comprensiva del terreno identificato al civico 19, è stata soggetta a “danni gravissimi” nel corso della Seconda Guerra Mondiale, come si evince dalla lettura della Tavola “Danni arrecati agli stabili. Zona 3”; ne è conseguita la demolizione nel 1951.

TAVOLA “DANNI ARRECATI AGLI STABILI”



L’edificio attualmente esistente in corso Giulio Cesare n. 19 è parte di un più ampio fabbricato realizzato su progetto unitario a firma dell’ing. Giovanni Maciotta, iniziato nel 1954 e concluso nel 1956, all’angolo tra il corso Giulio Cesare, ai numeri 17 e 19, e Lungo Dora Napoli n. 2; la porzione “smussata” posta all’angolo delle vie è più alta ed ha dieci piani fuori terra, mentre gli edifici laterali hanno otto piani fuori terra. La facciata dell’intero complesso, di cui fa parte l’immobile in oggetto, ha un disegno unitario ed è quasi “simmetrica”. L’edificio risulta adibito ad usi residenziali privati con attività commerciali al piede; internamente il sistema distributivo e le finiture edilizie degli alloggi hanno un carattere organico, che dimostra una progettazione unitaria.



L'edificio di corso Giulio Cesare n. 19 (evidenziato in rosso), che fa parte di un più ampio progetto unitario

Il complesso immobiliare è destinato dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente ad area normativa “M1”, “isolati misti prevalentemente residenziali”, soggetta ai disposti del punto 8 dell’art. 8 delle N.U.E.A.. L’immobile di corso Giulio Cesare n. 19, a differenza delle altre porzioni del complesso edilizio, è riconosciuto tra gli “edifici caratterizzanti il tessuto storico”, individuati con un tratto nero continuo sui fronti esterni verso spazio pubblico (cosiddetta “baffatura”), come la restante parte del fronte di corso di corso Giulio Cesare fino a corso Emilia, caratterizzata dalla tipologia edilizia propria della Borgata Aurora. Per tali edifici la “Tabella dei tipi di intervento” prescrive come massimi interventi ammessi il risanamento conservativo per l’esterno degli edifici su spazi pubblici e per il sistema distributivo, mentre ammette la ristrutturazione edilizia per i cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi e nell’interno dei corpi di fabbrica; tali interventi devono essere attuati secondo le definizioni dell’Allegato A (art. 26 delle N.U.E.A.).

Sotto il profilo idrogeomorfologico, l’immobile in oggetto è classificato nella classe III – sottoclasse IIIb2b (P), che comprende aree edificate, appartenenti alla fascia C, che sono state parzialmente inondate e sono considerate attualmente inondabili, a modesta pericolosità, edificabili, con limitazioni nella tipologia costruttiva, adottando accorgimenti tecnici finalizzati alla salvaguardia dei manufatti e della popolazione insediata. Le prescrizioni specifiche per la Sottoclasse IIIb2b (P) sono riportate nell’allegato B delle N.U.E.A., ai commi dal 42 al 48 del capitolo titolato “2.1.2 Disposizioni specifiche per le zone sottoposte a classificazione idrogeomorfologica - parte piana (P)”.

Si rimanda, in ogni caso per gli aspetti di carattere generale, ai disposti e alle specifiche prescrizioni dell'allegato B delle N.U.E.A.

Con deliberazione del Consiglio Comunale di Torino n. mecc. 2018 02554/009 del 30/07/2018 è stato approvato il Progetto Definitivo della Variante n. 230 al P.R.G. "Adeguamento del P.R.G. ex D.lgs. n.334/1999" e della variante al P.T.C. "Adeguamento al D.M. 9 maggio 2001". Si rileva che l'area oggetto di variante non è interessata dai contenuti e dalle prescrizioni di detta Variante.

## **LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

In data 21/07/2011 con D.C.R. n. 122-29783 è stato approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) che fornisce gli indirizzi generali ad ogni livello per garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale di tutti i centri storici della Regione. Da ogni elaborato dello stesso Piano si evince che l'area in oggetto si colloca all'interno dell'area urbanizzata; gli elaborati, inoltre, non dettano prescrizioni di carattere specifico per l'area oggetto del provvedimento.

In data 03/10/2017 è stato approvato il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) con D.G.R. n. 233-35836. Si allega al presente fascicolo la Relazione di coerenza della variante con il P.P.R. approvato.

In data 21/07/2011 con D.C.R. n. 121-29759, la Regione Piemonte ha approvato la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.2); dalla lettura di ogni elaborato si evince che l'area in oggetto si colloca all'interno dell'area urbanizzata e che il Piano non detta prescrizioni di carattere specifico sull'immobile stesso.

Ai sensi dell'art. 16 delle N.d.A del PTC2, l'area in variante è stata classificata tra le aree dense; il presente provvedimento, inoltre, non comporta consumo di suolo.

Il condominio in oggetto, in persona dell'amministratore, ha presentato istanza di variazione al P.R.G. per correzione di errore materiale, chiedendo di eliminare la "baffatura" sulla porzione dell'edificio di corso Giulio Cesare corrispondente al numero civico 19. La predetta istanza è corredata dalla documentazione storica relativa al progetto originario dell'intero complesso, a conferma del fatto che il fabbricato in parola faccia parte del complesso unitario degli anni '50.

I sopralluoghi effettuati dagli uffici comunali hanno, inoltre, verificato che l’immobile oggetto del presente provvedimento corrisponde a quello rappresentato dalla documentazione progettuale e le facciate sono quelle originali del progetto. Come evidenziato nell’immagine sottostante, l’edificio oggetto del presente provvedimento non possiede i caratteri tipologici e costruttivi rappresentativi dell’epoca di costruzione della Borgata Aurora.



Le Norme di Piano, al comma 23 dell’art. 26, prescrivono che: “*Nel caso in cui venga dimostrato, attraverso idonea documentazione, l’errata classificazione degli edifici di particolare interesse storico con relativa pertinenza e degli edifici caratterizzanti il tessuto storico, oppure venga riscontrata una condizione di oggettivo degrado che ne pregiudichi il recupero, il corretto inserimento nel gruppo di edifici di appartenenza sarà assunto con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell’art. 17 comma 8 lettera a) della L.U.R. [ora comma 12 lettera a)] previa segnalazione alla competente Sovrintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte [ora Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Torino].*”

Con nota prot. n. 1537 del 05/05/2021 la predetta segnalazione è stata inviata alla competente Soprintendenza, la quale, con nota prot. n. 9033-P del 19/05/2021 non ha individuato nell’edificio in oggetto elementi di interesse storico-architettonico o

ambientale e non ha sollevato osservazioni in merito alla variazione allo strumento urbanistico.

Considerato quanto sopra detto, l’Amministrazione ritiene fondata e corretta l’analisi volta a dimostrare l’errata classificazione nel grafico di P.R.G; la limitazione dei tipi di intervento conseguente all’attribuzione della “baffatura” comporta una riduzione nella possibilità di effettuare interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente, confliggendo con uno degli obiettivi più generali del Piano che tende a promuovere una complessiva riqualificazione della Città.

L’Amministrazione, pertanto, nel pubblico interesse intende effettuare la correzione dell’errore materiale tramite l’approvazione di una variazione urbanistica al Piano Regolatore Generale, provvedendo ad eliminare la “baffatura” dall’immobile in oggetto, ai sensi dell’articolo 17, comma 12, lettera a) della Legge Urbanistica Regionale, il quale evidenzia che: “*Non costituiscono varianti al P.R.G.:*

*a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;*  
[...].”

Tutto ciò premesso la variazione prevede:

- A) L’eliminazione del tratto nero, cosiddetta “baffatura”, sull’immobile di corso Giulio Cesare n. 19 e l’attribuzione dei tipi di intervento dell’art. 4 delle N.U.E.A.;
- B) la conseguente modifica della Tavola 1 del P.R.G. – Azzonamento, alla scala 1:5.000;
- C) la conseguente modifica della Tavola 2 del P.R.G. – Edifici di interesse storico, alla scala 1:2.000.

Successivamente all’approvazione del presente provvedimento si procederà all’adeguamento del Foglio n. 9A della Tavola n. 1 del P.R.G. e del Foglio n. 33 della Tavola n. 2 del P.R.G., in conformità alle variazioni precedentemente descritte.

Fanno parte integrante della variazione i seguenti elaborati:

- a) Relazione illustrativa;
- b) Documentazione fotografica;
- c) Estratto planimetrico della Situazione Fabbricativa con evidenziazione in giallo dell'area oggetto di variazione, in scala 1:1.000;
- d) Estratto della legenda del P.R.G. tavola 1 foglio 0;
- e) Estratto planimetrico della Tavola 1 “Azzonamento”, foglio 9A (parte) del P.R.G, in scala 1:5.000 – STATO ATTUALE;
- f) Estratto planimetrico della Tavola 1 “Azzonamento”, foglio 9A (parte) del P.R.G, in scala 1:5.000 – VARIAZIONE;
- g) Estratto planimetrico della Tavola 2 “Edifici di interesse storico”, foglio 33 (parte) del P.R.G, in scala 1:2.000 – STATO ATTUALE;
- h) Estratto planimetrico della Tavola 2 “Edifici di interesse storico”, foglio 33 (parte) del P.R.G, in scala 1:2.000 – VARIAZIONE;
- i) Estratto planimetrico dell’Allegato Tecnico 3 e 3/DORA “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”, foglio 9A (parte) del P.R.G, in scala 1:5.000 – STATO ATTUALE;
- j) Relazione di coerenza con il PPR;
- k) Tavola “Danni arrecati agli stabili. Zona 3”.

**CORSO GIULIO CESARE N.19**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



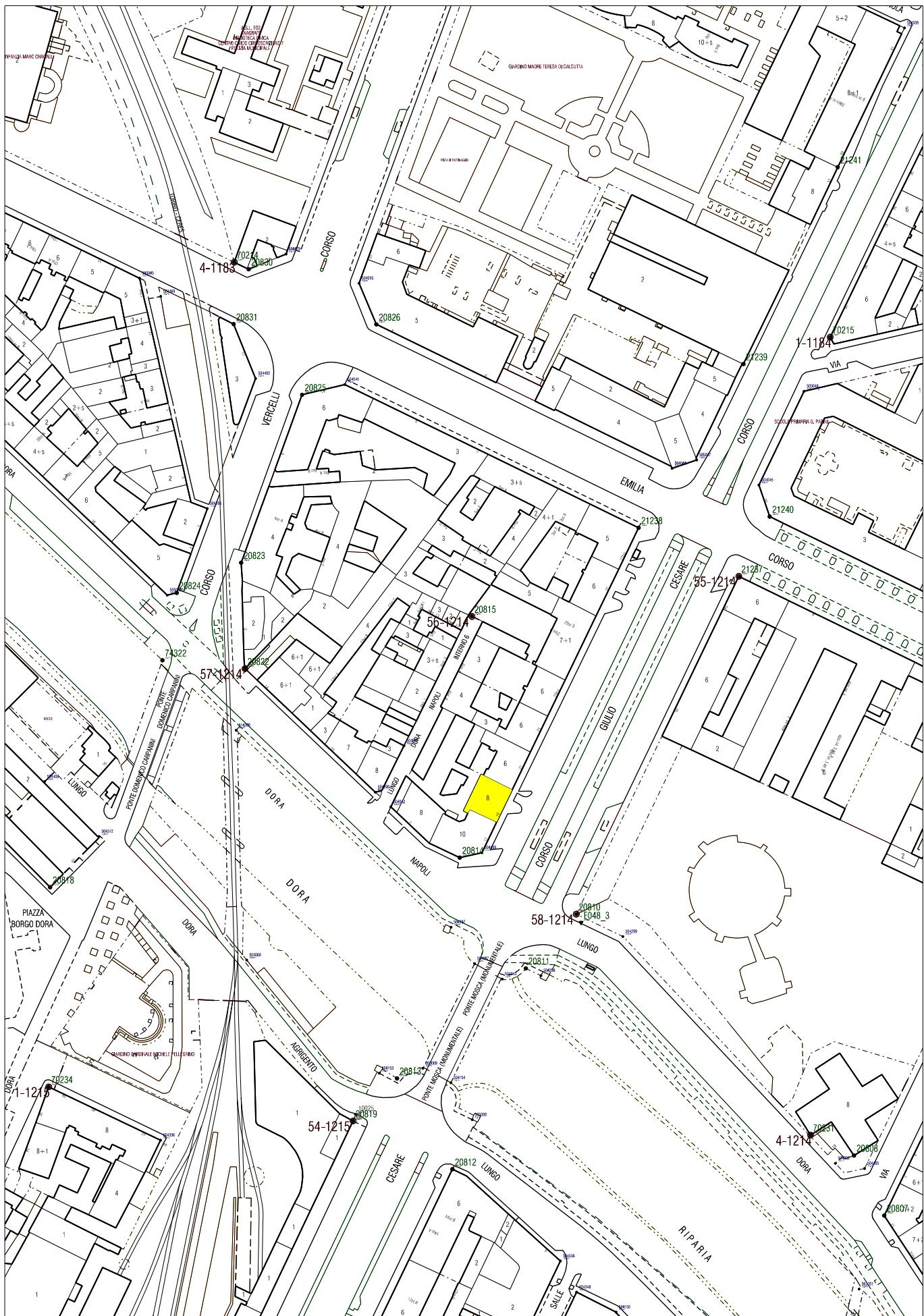


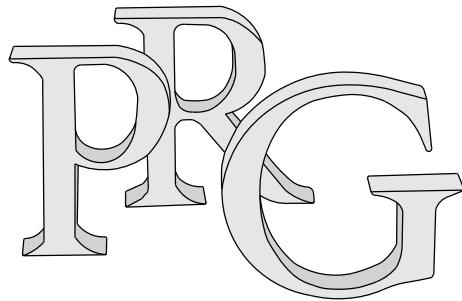






# SITUAZIONE FABBRICATIVA





## Nuovo Piano Regolatore Generale

---

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

---

il Sindaco

il Segretario Generale

---

### Azzonamento Legenda

---

Tavola n. 1

---

Foglio n. 0

ESTRATTO

---

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

---

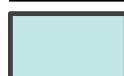
Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate  
alla data del 30 Giugno 2019

## Zone normative

---

..... Zone urbane storiche ambientali

## Arese normative



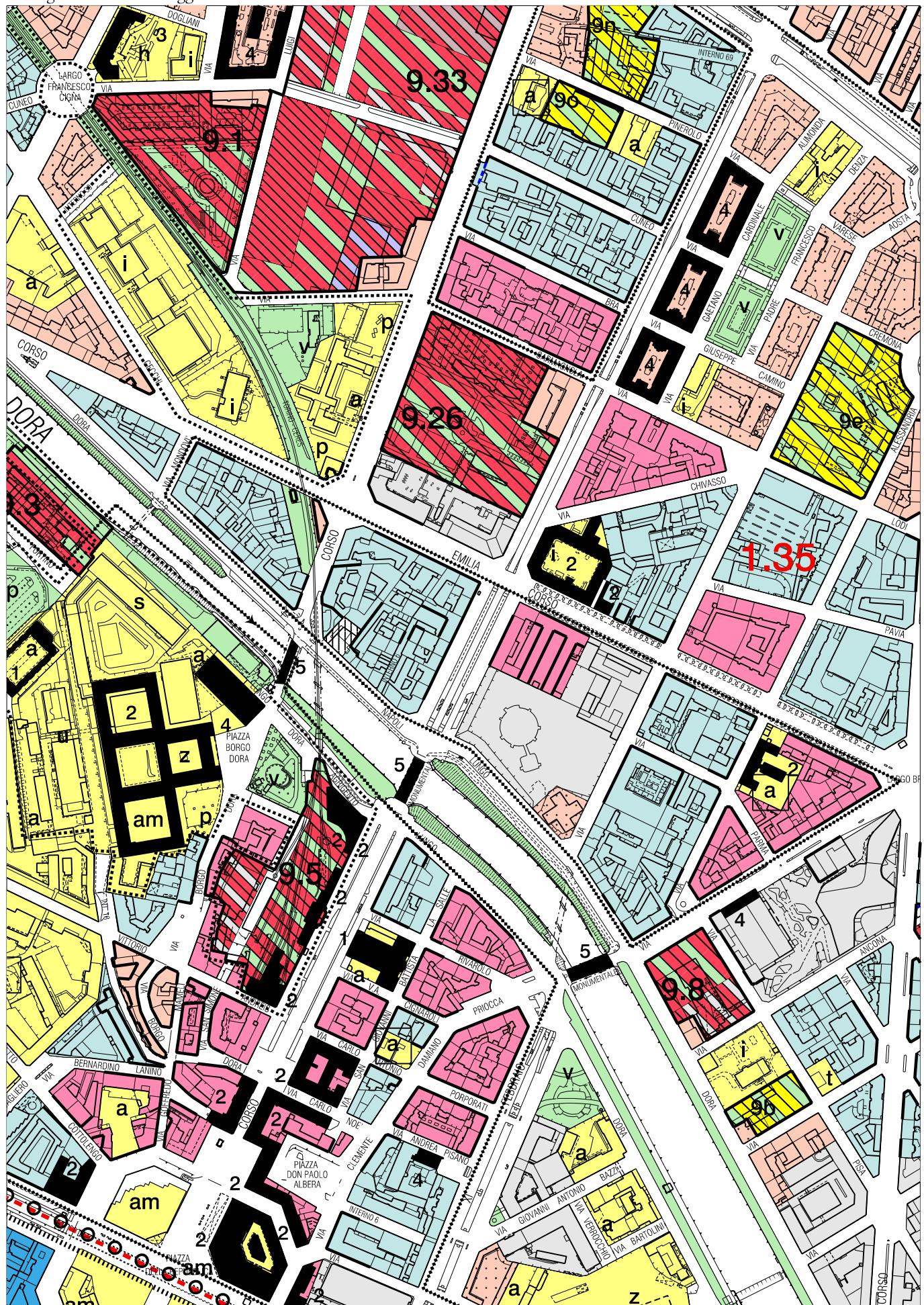
Misto M1

## Edifici di interesse storico



Edifici caratterizzanti il tessuto storico

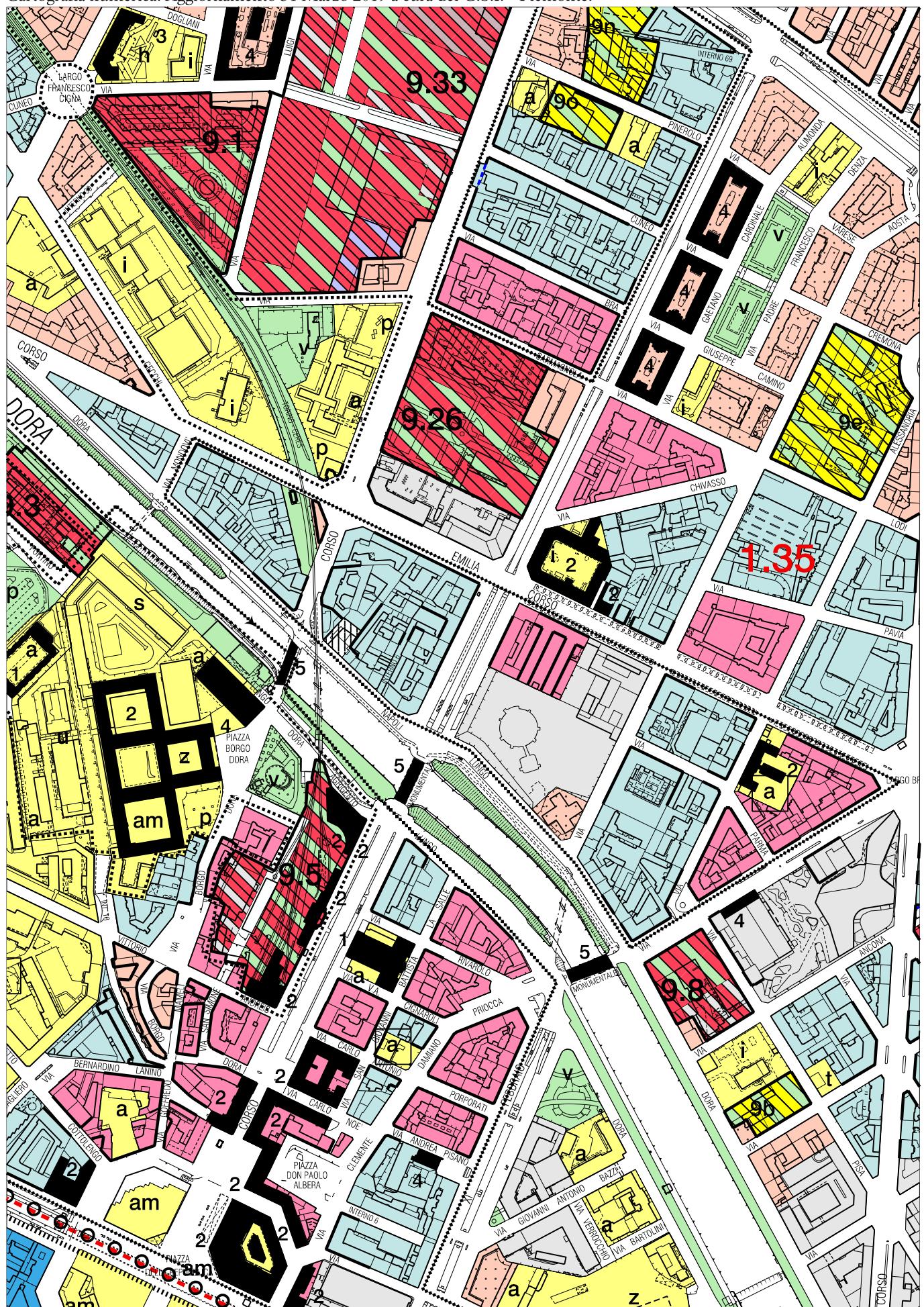
Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 30 Giugno 2020  
Cartografia numerica: Aggiornamento 31 Marzo 2019 a cura del C.S.I. - Piemonte.



## Estratto TAVOLA 1, fogli 9A (parte) del P.R.G.

## STATO ATTUALE

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 30 Giugno 2020  
Cartografia numerica: Aggiornamento 31 Marzo 2019 a cura del C.S.I. - Piemonte.



Estratto TAVOLA 1, foglio 9A (parte) del P.R.G.

VARIAZIONE

## Città di Torino



### Nuovo Piano Regolatore Generale Progetto definitivo

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerni

Vittorio Gregotti

Architetti

Il Sindaco

Il Segretario Generale

### Tavole di Piano

#### Edifici di interesse storico

data **Gennaio 97**

tavola n. **2**

foglio n. **42**

#### Legenda



Edifici caratterizzanti il tessuto storico



Edifici di particolare interesse storico con l'indicazione del gruppo di appartenenza

**1**

Edifici di gran prestigio

**2**

Edifici di rilevante valore storico

**3**

Edifici di valore storico e ambientale

**4**

Edifici di valore documentario

**5**

Edifici e manufatti speciali di valore documentario

— Pertinenza storica

— Perimetrazione zone urbane storico ambientali

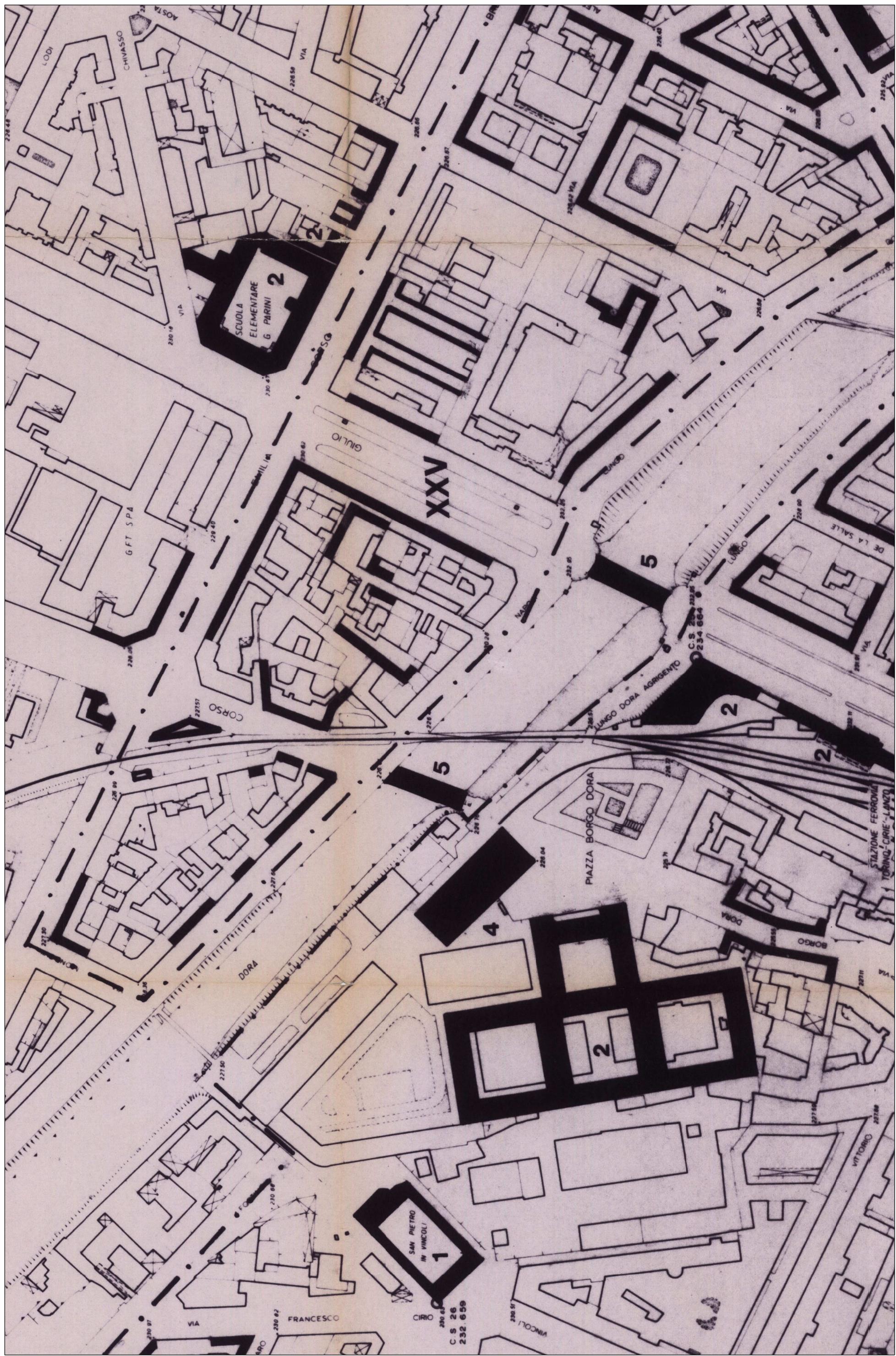
■■■■■ Perimetrazione zona urbana centrale storica

●●● Percorsi storici collinari

▲ Visuali panoramiche

I+xxx Nr. zona storico ambientale

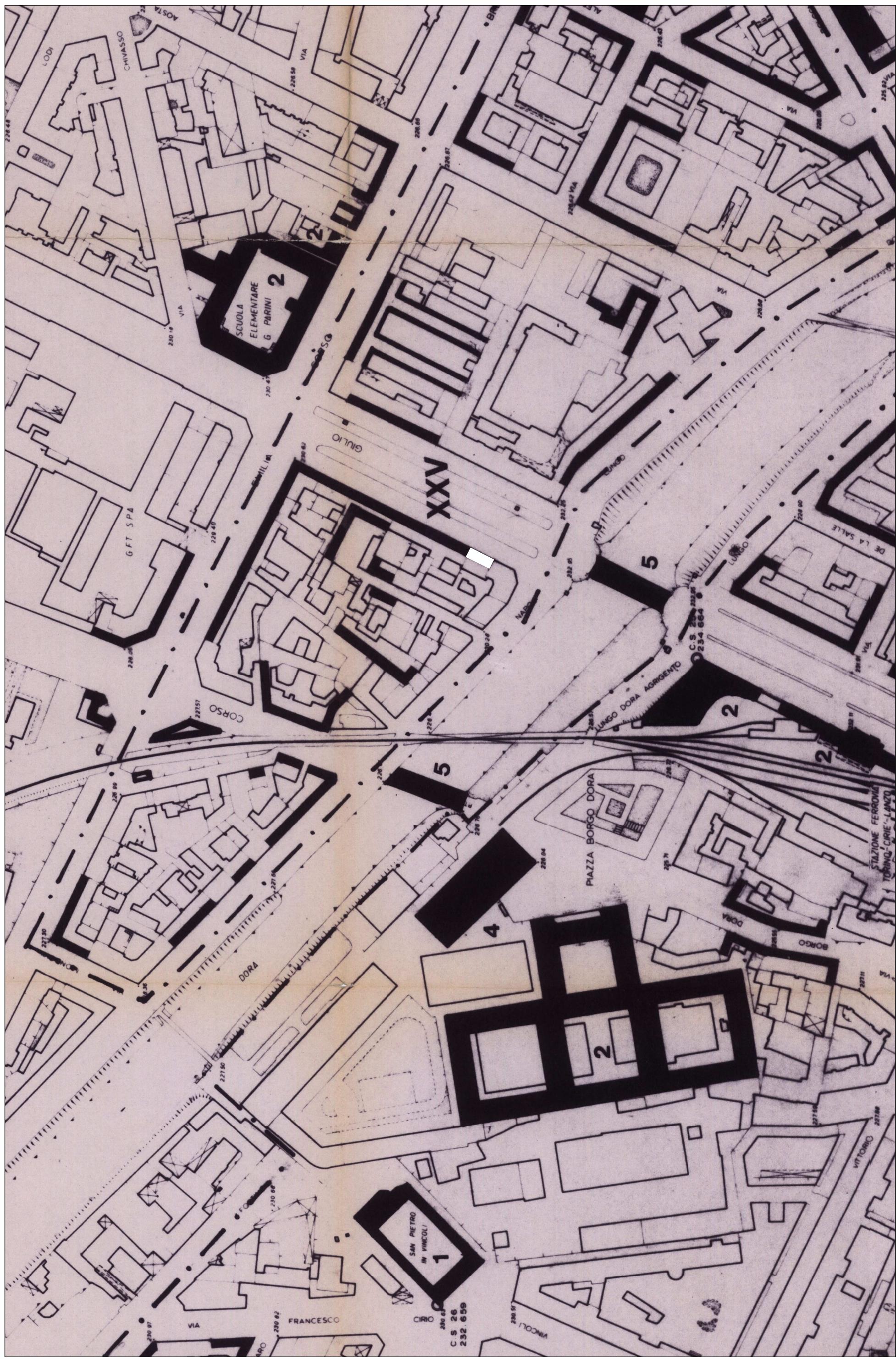
EDIFICI DI INTERESSE STORICO - Tavola n.2



STATO ATTUALE

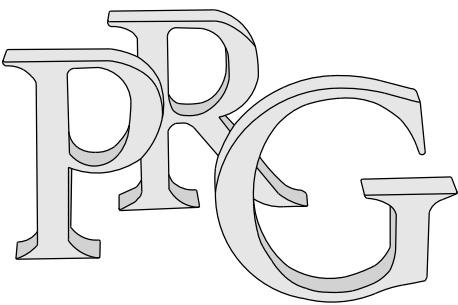
Scala 1 : 2000

EDIFICI DI INTERESSE STORICO - Tavola n.2



Scala 1 : 2000

## VARIAZIONE



**Piano Regolatore Generale**

**Allegati Tecnici**

**Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e  
dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica**

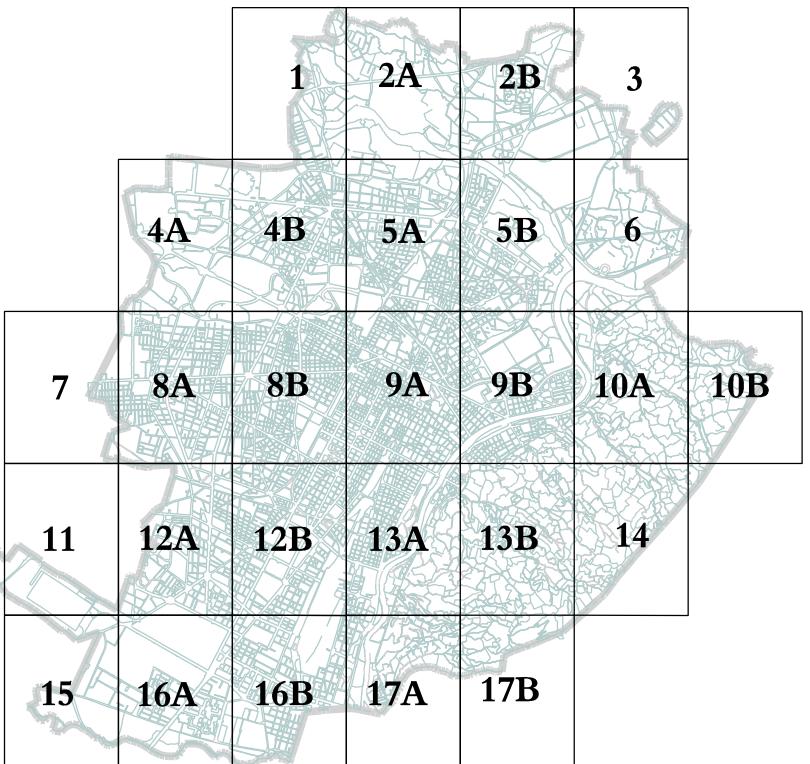
**Tavola n. 3 e 3/DORA**

Foglio n.

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

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 Dicembre 2013.

Carta di sintesi: elaborazione Marzo 2008 aggiornata con la Variante al PRG n. 222



## LEGENDA

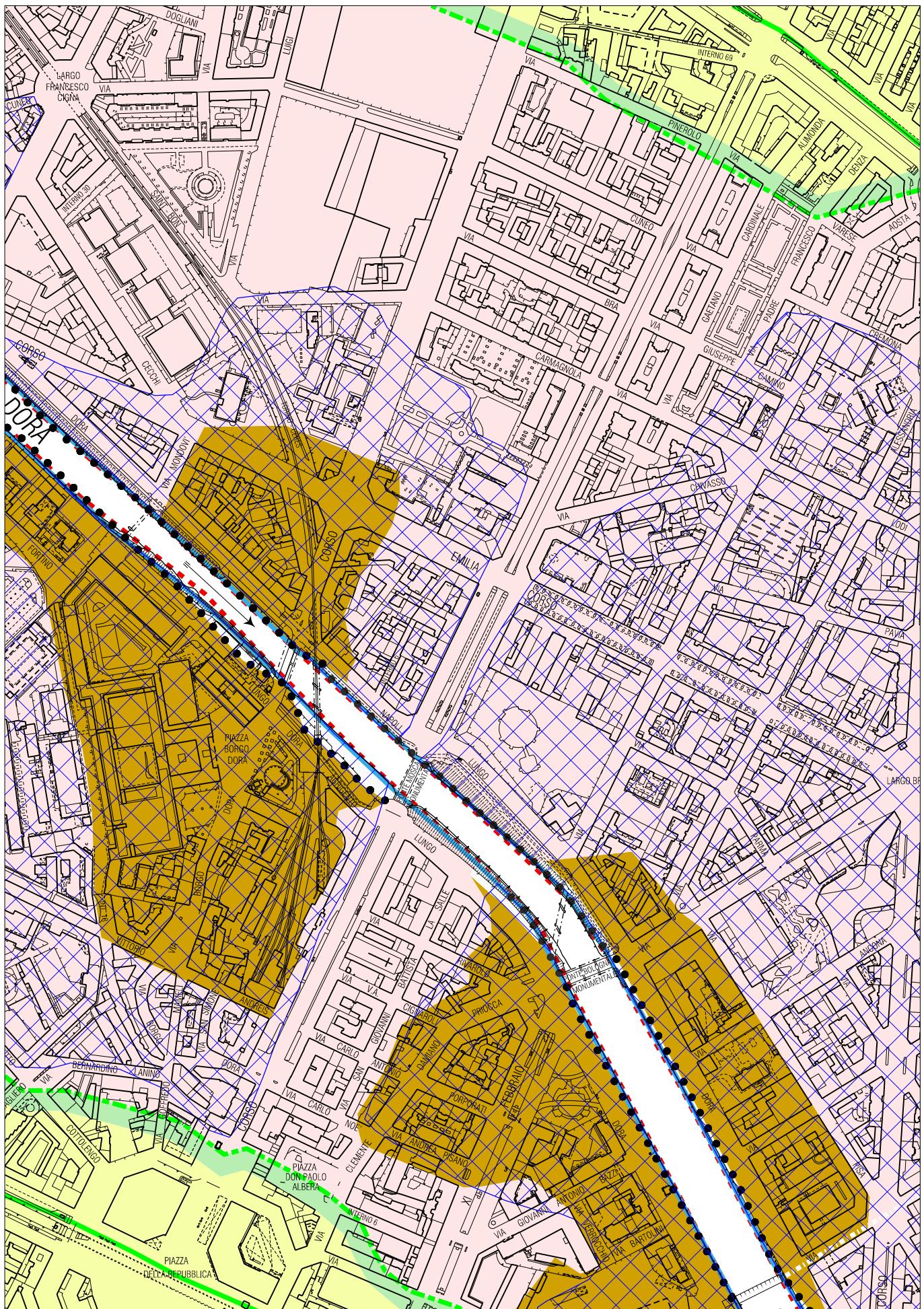
<i>Parte Piana Classi e sottoclassi</i>	<i>Parte Collinare Classi e sottoclassi</i>
 <i>I (P)</i>	
 <i>II (P)</i>	 <i>II1 (C)</i>
 <i>IIIa (P)</i>	 <i>II2 (C)</i>
 <i>IIIa1 (P)</i>	 <i>II3 (C)</i>
 <i>IIIb2 (P)</i>	 <i>IIIa (C)</i>
 <i>IIIb2a (P)</i>	 <i>IIIa1 (C)</i>
 <i>IIIb2b (P)</i>	 <i>IIIb1 (C)</i>
 <i>IIIb3 (P)</i>	 <i>IIIb2 (C)</i>
 <i>IIIb4 (P)</i>	 <i>IIIb3 (C)</i>
 <i>IIIb4a (P)</i>	 <i>IIIb4 (C)</i>
 <i>IIIc (P)</i>	 <i>III4 (C) - Eel</i>

	<i>Corsi d'acqua soggetti a fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda naturale</i>
	<i>Processi di dissesto lineare: intensità/pericolosità molto elevata (EeL) comportante una fascia di rispetto di m 10 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale</i>
	<i>Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti al deflusso della portata liquida di progetto</i>
	<i>Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti ai sensi della direttiva di attuazione dell'art. 15 del PSFF (Agosto 1999) [già indicati con una stella rossa]</i>
	<i>Limite dell'area soggetta all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali</i>
	<i>Perimetro di frana attiva</i>
	<i>Perimetro di frana stabilizzata</i>

<i>Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.</i>	
	<i>Limite tra la fascia A e la fascia B</i>
	<i>Limite tra la fascia B e la fascia C</i>
	<i>Limite esterno della fascia C</i>
	<i>Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C</i>
	<i>"Aree inondabili" art. 4 Deliberazione n. 9/07 del 19/07/2007 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: Variante fasce fluviali del Fiume Dora Riparia e Capitolo 2 Parte Piana, paragrafo 2.1 Allegato B delle NUEA di PRG.</i>
	<i>Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina</i>

# Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica

Tavola 3 e 3/DORA



Con D.G.R. N. 21-9903 del 27.10.2008 la variante n. 100 è stata approvata dalla Regione Piemonte, pertanto a far data dalla sua pubblicazione (B.U.R. n. 45 del 6.11.2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del PRG vigente.

Estratto scala 1:5.000

## **RELAZIONE DI COERENZA CON IL P.P.R.**

In data 3 ottobre 2017, con D.C.R. n. 233-35836, è stato approvato il Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

L'art. 46 comma 9 prescrive che dall'approvazione del PPR, ogni variazione apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del PPR stesso.

Dall'esame del PPR emerge quanto segue:

- nella Tavola P.2 Beni Paesaggistici l'immobile in oggetto è ricompreso all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142, comma 1, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs. n. 42/2004), lettera c) – Fasce di 150 metri, cosiddetta “fascia Galasso”.
- nella Tavola P.3 Ambiti e Unità di Paesaggio, l'area rientra nell'Ambito di Paesaggio n. 36, nell'Unità di Paesaggio (UP) 5 “Urbano rilevante alterato”, caratterizzato dalla presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali;
- nella Tavola P.4 Componenti Paesaggistiche l'immobile è ricompreso all'interno delle zone fluviali “allargate” e “interne” che ai sensi dell'art. 14 delle NdA comprendono “[...] le zone fluviali, distinguendole in zone fluviali “allargate” e zone fluviali “interne”; la delimitazione di tali zone è stata individuata tenendo conto:
  - a. del sistema di classificazione delle fasce individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico – PAI – (A, B e C);
  - b. delle aree che risultano geomorfologicamente, pedologicamente ed ecologicamente collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvei e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici;
  - c. delle aree tutelate ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c., del Codice.

[3]. Le zone fluviali “allargate” comprendono interamente le aree di cui alle lettere a., b., c. del comma 2; le zone fluviali “interne” comprendono le aree di cui alla lettera c. del comma 2 e le fasce A e B del PAI; in assenza delle fasce del PAI, la zona fluviale interna coincide con le aree di cui alla lettera c. del comma 2; in tale caso la zona fluviale allargata è presente solo in situazioni di particolare rilevanza paesaggistica ed è rappresentata sulla base degli elementi della lettera b. del comma 2 e di eventuali elementi derivanti da trasformazioni antropiche.

[4]. Ai fini dell'applicazione della normativa relativa alle zone fluviali, con riferimento alla lettera a. del comma 2, per i comuni già adeguati al PAI la delimitazione delle fasce corrisponde con quella di dettaglio stabilita in sede di adeguamento al PAI stesso ai sensi dell'articolo 27 delle norme di attuazione del PAI; con riferimento alla lettera c. del comma 2, sino alla delimitazione della fascia dei 150 metri secondo le modalità di cui all'Allegato C alle presenti norme in sede di 21 adeguamento o variante successiva all'approvazione del Ppr, risultano operanti le attuali delimitazioni.

[5]. Nelle zone fluviali di cui al comma 2 il Ppr persegue gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'articolo 8, in coerenza con la pianificazione di settore volta alla razionale

*utilizzazione e gestione delle risorse idriche, alla tutela della qualità delle acque e alla prevenzione dell'inquinamento, alla garanzia del deflusso minimo vitale e alla sicurezza idraulica, nonché al mantenimento o, ove possibile, al ripristino dell'assetto ecosistemico dei corsi d'acqua. [...]”.*

Per quanto concerne gli indirizzi e le direttive relative alle zone fluviali “allargate” e “interne” si evince quanto segue:

**“Indirizzi**

[...] [7]. *Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali “interne” i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:*

*a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali; [...]*

**Direttive**

[...] [8]. *All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:*

*a. verificano e precisano le aree di cui al comma 2, lettere a. e b., anche in conseguenza dell'adeguamento alla pianificazione di bacino;*

*b. nelle zone fluviali “interne” prevedono:*

*I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;*

*II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;*

*III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;*

*IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;*

*V. che, qualora le zone fluviali interne ricoprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;*

*c. nelle zone fluviali “allargate” limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricoprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42. [...]”.*

La tavola P4 indica la viabilità storica tipo “SS12” (art. 22 delle NdA del PPR) lungo corso Giulio Cesare. Nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare di revisione del PRG la tavola n. 16 – Componenti storico culturali, tale viabilità è stata modificata passando su corso Giulio Cesare, lungo Dora Napoli e corso Vercelli; detta modifica è stata condivisa all'interno dei pareri della Regione e del MIBACT.

La viabilità “SS12” comprende “[...] le infrastrutture e le opere d'arte a essi connesse, distinti in: rete viaria di età romana e medioevale, rete viaria di età moderna e contemporanea e rete

*ferroviaria storica, individuati nella Tavola P4 e negli Elenchi di cui all’articolo 4, comma 1, lettera e. [...]”.*

Per quanto concerne gli indirizzi e le direttive relative alla viabilità storica si evince quanto segue:

#### **“Indirizzi**

*[2]. Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l’uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all’articolo 42.”.*

L’edificio oggetto di variazione ricade nella morfologia insediativa “*a. urbane consolidate dei centri maggiori (m.i. 1)*”, normata dall’art. 35 delle NdA. Per quanto concerne gli obiettivi, gli indirizzi e le direttive relative alla morfologia insediativa si evince quanto segue:

*[2]. [...] La disciplina delle aree di cui al presente articolo è orientata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:*

*a. qualificazione dello spazio pubblico e dell’accessibilità pedonale ai luoghi centrali, con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato; [...]*

#### **[...] Indirizzi**

*[3]. I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l’articolo 24, comma 5:*

*a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell’accessibilità;*

*b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all’incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.*

*[4]. I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all’articolo 34 comma 5.*

#### **Direttive**

*[5]. I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d’impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario; inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri:*

*a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d’Italia alla scala 1:25.000;*

*b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori;*

*c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragricolo. [...]”.*

Per ciò che concerne l’art. 24, comma 5 del PPR si evidenzia quanto segue:

*“[...] [5]. In sede di adeguamento al Ppr, ai sensi dell’art. 46 comma 2, i piani locali anche in coerenza con le indicazioni del Ptr e dell’articolo 24 della l.r. 56/1977:*

*a. verificano le perimetrazioni dei centri e nuclei storici individuati nei piani regolatori vigenti, motivando eventuali scostamenti da queste ultime sulla base di rilievi, analisi critiche e valutazioni che approfondiscano gli studi e le documentazioni prodotte per il Ppr. Tale verifica è finalizzata a salvaguardare le relazioni fondamentali delle suddette strutture con il contesto paesaggistico, includendo aree di bordo e spazi liberi in quanto parte integrante delle strutture stesse;*

*b. definiscono, anche con l’ausilio degli strumenti di cui all’articolo 5, comma 1, una disciplina di dettaglio che assicuri la conservazione e la valorizzazione;*

- I. della morfologia di impianto dei centri e degli aspetti di interazione tra sistemi storico-territoriali alla scala locale, riferiti alla viabilità di connessione, alla intervisibilità, alle relazioni con elementi isolati costruiti o naturali;
- II. delle specificità delle strutture in relazione agli aspetti geomorfologici del sito, alla giacitura d'impianto, agli elementi rilevanti del contesto, all'accessibilità;
- III. delle specificità delle strutture in relazione agli elementi storicamente rilevanti di cui al comma 2;
- IV. delle tipologie edilizie, della tessitura degli involucri edilizi e dei caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito;
- V. degli elementi di valenza paesaggistico-percettiva, citati da fonti storiche, quali scenari e fondali, visuali, fulcri prospettici progettati, assialità viarie significative, limiti e bordi di insediamenti di antico impianto, come meglio specificato agli articoli 30 e 31;
- c. tutelano gli spazi urbani e i complessi urbanistici di particolare valore storico-architettonico, con particolare attenzione:
- I. per gli spazi urbani progettati (piazze, viali, assi rettori, quinte urbane, tratti di mura urbane e porte, bordi urbani significativi, quali quelli mercatali o lungo antiche strade o in corrispondenza di mura non più esistenti);
- II. per le modalità di completamento in coerenza con i caratteri di impianto, soprattutto per quanto riguarda tipologie edilizie, orientamenti, dimensioni degli edifici e caratteri costruttivi, al fine di evitare l'inserimento di manufatti che possano interferire negativamente con i coni visivi maggiormente significativi o che si accostino o sovrappongano in modo incongruo con elementi distintivi del paesaggio urbano, causandone la perdita di leggibilità;
- III. per gli scenari e fondali, gli aspetti di porta e di ingresso, i fulcri e le mete visive nel tessuto urbano storico, quali torri, campanili, chiese, castelli, belvedere;
- IV. per i centri urbani connotati dal disegno territoriale sabaudo o da residenze appartenenti al sistema della corona di delitie, prevedendo interventi di valorizzazione da attuarsi secondo uno studio paesaggistico esteso ai complessi architettonici dell'intero sistema, con le loro proiezioni viarie, gli spazi urbani connessi, i relativi parchi e giardini;
- V. per gli insediamenti e i complessi architettonici moderni (XIX-XX secolo), disciplinando il mantenimento del rapporto tra edifici, spazi pubblici e verde urbano, nonché le caratteristiche peculiari e la materialità degli edifici stessi;
- d. tutelano i valori storici e architettonici del patrimonio edilizio mediante:
- I. la definizione dei tipi di interventi edilizi consentiti all'interno dei centri e nuclei storici, in coerenza con le indicazioni di cui alla lettera b., ponendo particolare attenzione a:
- evitare l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, evitando in ogni caso inserimenti visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica;
  - evitare l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili collocate su copertura in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica;
  - evitare interventi che alterino le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche-tipologiche del complesso, o irrimediabilmente compromesse sotto il profilo strutturale.
- II. l'identificazione delle aree da assoggettare a piano particolareggiato o piano di recupero per gli ambiti che necessitino di riqualificazione complessiva, assicurando in tali aree la coerenza degli interventi con gli schemi aggregativi originari dell'edificato, gli allineamenti, l'articolazione e il dimensionamento piano-volumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l'orientamento delle coperture, i materiali e i cromatismi tipici del luogo. [...]".

- nella Tavola P.6 Strategie e politiche per il paesaggio, l'area rientra nel Macroambito “*Paesaggio urbanizzato della piana e della collina di Torino*”, Ambito 36 Torinese.

La Città di Torino ha in corso la redazione della Variante Generale di Revisione del Piano Regolatore, per la quale in data 17 e 18 dicembre 2020 si è svolta la seduta conclusiva della Prima Conferenza di Copianificazione.

Nel Progetto Preliminare si provvederà a verificare le fasce di rispetto fluviale di cui all'art. 142, comma 1 del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 14, comma 9 delle NdA del PPR.

Il presente provvedimento riguarda un'immobile posto in un contesto urbano prevalentemente residenziale e riconosce l'errata classificazione nel grafico di P.R.G. dell'immobile tra gli “edifici caratterizzanti il tessuto storico”, la quale comporta la limitazione dei tipi di intervento.

La correzione dell'errore materiale comporta l'approvazione di una variazione urbanistica al Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera a) della Legge Urbanistica Regionale.

L'area è classificata tra le aree dense (art. 16 del PTC2); il presente provvedimento non prevede consumo di suolo.

Le aree oggetto di variazione non risultano gravate da usi civici.

La variazione risulta pertanto coerente e rispetta le norme del PPR vigente.

# ZONA 3

BORGO DORA - VALDOCCO  
AURORA - BORG ROSSINI  
GASOMETRO

DANNI ARRECATI AGLI STABILI



DANNI GRAVISSIMI  
DANNI SEVERI  
DANNI LEGGERI

QTA/AL NORD	
AUDAC/10	
TIB/100000	
CANTIERE/10	
STAZIONE/2	
Stazione/2	
MAPPA/10	