



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO
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
VIA MONTE ROSA, 23**

Circoscrizione Amministrativa n. 6 (Barriera di Milano – Regio Parco – Barca – Bertolla - Falchera – Rebaudengo - Villaretto)

**LA RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DIRIGENTE DIVISIONE URBANISTICA
E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO**

Arch. Emanuela Canevaro
(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

IL COLLABORATORE GRAFICO

Geom. Roberto Aragno

I COLLABORATORI TECNICI

Arch. Mauro Caser
Arch. Francesca Meloni

Torino, maggio 2022

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L’immobile oggetto del provvedimento è sito in via Monte Rosa n. 23, nella Circoscrizione Amministrativa n. 6 (Barriera di Milano – Regio Parco – Barca – Bertolla - Falchera – Rebaudengo - Villaretto), compreso nell’isolato “triangolare” tra corso Palermo, via Malone e via Monte Rosa.

L’isolato rientra in un compendio urbano principalmente residenziale e fa parte della Zona Urbana Storico Ambientale (Z.U.S.A.) n. XXVII; 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 Urbanistico Edilizie di Attuazione - NUEA).

La Z.U.S.A. n. XXVII corrisponde, *salvo una piccola variazione nell’angolo sudorientale*, all’ambito urbano delle “Borgate Montebianco e Monterosa”, separate dall’attuale corso Vercelli – antica strada di Milano – e riconosciute di valore ambientale nel testo “Beni culturali ambientali nel comune di Torino” (edito nel 1984).

Tale ambito è “*connottato prevalentemente da tessuti aggregativi continui sviluppati lungo i fronti viari e costituenti isolati chiusi, che presentano tipi edilizi residenziali a due, tre piani, di piccola dimensione, legati all’impianto urbanistico precedente al Piano Unico Regolatore e d’Ampliamento del 1908; a tre, cinque piani, di maggiori dimensioni, legati all’impianto conseguente al piano regolatore citato, con relative varianti; multipiano, di grandi dimensioni, realizzati negli anni Venti e negli anni Trenta del Novecento [...]*”. L’immagine urbana di tale ambito “*corrisponde alla sovrapposizione – su una prima fase di insediamento a lottizzazioni private, fuori barriera daziaria della cinta del 1853 – di successive fasi di sviluppo e trasformazione pianificate entro la normativa urbanistica comunale [...] con risultanze urbanistiche ed edilizie a caratterizzazione prevalentemente omogenea propria dei settori urbani decentrati per residenze e servizi della fine dell’Ottocento e del primo quarto del Novecento.*” (tratto da “Beni culturali ambientali nel comune di Torino” edito nel 1984).

Le tipologie edilizie proprie di questo ambito sono residenziali: *Case di borgata, Case dell’inizio Novecento, Case degli anni Venti del Novecento e Case degli anni Trenta-Quaranta del Novecento.*



L’edificio ad un piano f.t. di via Monte Rosa n. 23

L’edificio di via Monte Rosa n. 23 è ad un piano fuori terra con unico accesso da passo carraio; il fabbricato, in passato adibito ad abitazione della adiacente attività artigianale, risulta attualmente dismesso dall’uso e in cattive condizioni di manutenzione.

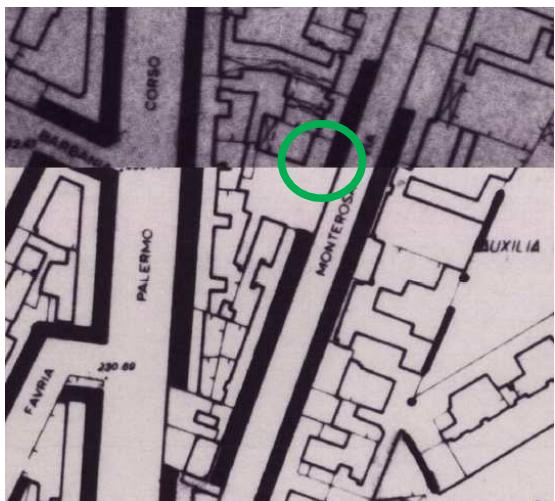
L’immobile è destinato dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente ad area normativa “R3”, *“isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza”*, soggetta ai disposti del punto 3 dell’art. 8 delle NUEA.

L’edificio in oggetto, a differenza del fabbricato artigianale adiacente, è riconosciuto nella Tavola n. 2 *“Edifici di interesse storico”* del P.R.G. tra gli *“edifici caratterizzanti il tessuto storico”*, individuati con un tratto nero continuo sui fronti esterni verso spazio pubblico (cosiddetta “baffatura”). Per tali edifici la *“Tabella dei tipi di intervento”* dell’art. 26 delle NUEA prescrive come massimi interventi ammessi: il risanamento conservativo per l’esterno degli edifici su spazi pubblici e per il sistema distributivo; 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 delle NUEA.

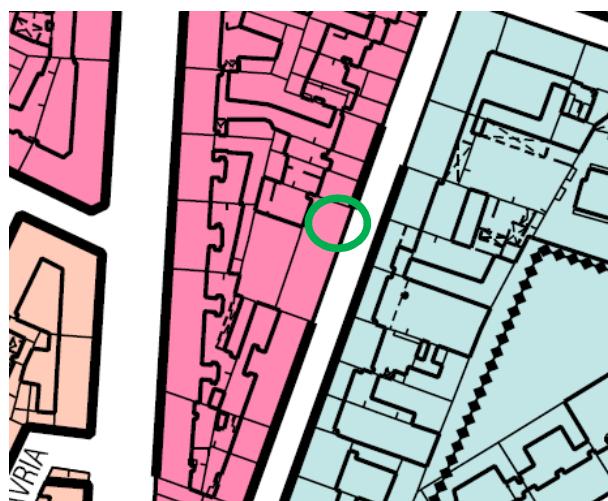
Gli *“Edifici di interesse storico”* sono elementi individuati non solo nella Tavola n. 2, ma anche nella Tavola n. 1 *“Azzonamento”* del P.R.G.; nel caso in esame, si evidenzia che la Tavola n. 1 è difforme dalla Tavola n. 2 e non riconosce l’edificio di via Monte Rosa n. 23 tra gli *“edifici caratterizzanti il tessuto storico”*, cosiddetti “baffati”.

In caso di difformità nelle rappresentazioni grafiche delle tavole di Piano, le Norme del P.R.G., al comma 4 dell'art. 1, prevedono che prevalgano *le informazioni delle tavole a scala maggiore o di dettaglio*.

La Tavola n. 2, redatta alla scala 1:2.000, risulta di maggior dettaglio rispetto alla Tavola n. 1 in scala 1:5.000; prevalgono, pertanto, le indicazioni riportate nella Tavola n. 2 “*Edifici di interesse storico*” e, ad oggi, l’edificio di via Monte Rosa n. 23 risulta soggetto alle limitazioni degli interventi prescritte ai sensi dell’art. 26 delle N.U.E.A e sopra puntualmente richiamate.



Estratto della Tavola n. 2 del P.R.G., foglio 23 e 37 (parte)



Estratto della Tavola n. 1 del P.R.G., foglio 5A (parte)

Sotto il profilo idrogeomorfologico, l’area in oggetto è classificata nella classe I – sottoclasse I (P), che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento, caratterizzate da porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/2008 “Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni”.

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.

LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

In data 21/07/2011 con D.C.R. n. 122-29783 è stato approvato il 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’immobile 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 variazione 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 variazione è stata classificata tra le aree dense; il presente provvedimento, inoltre, non comporta consumo di suolo.

FINALITA' DELLA VARIAZIONE

La proprietà degli immobili distinti a Catasto Fabbricati al foglio 1049, particella 649, sub. 5 ha presentato istanza di variazione al P.R.G. per correzione di errore materiale, finalizzata al riconoscimento dell'errata classificazione dell'edificio di via Monte Rosa n. 23, chiedendo di eliminare la "baffatura" presente nella Tavola n. 2 del P.R.G., in quanto l'edificio non presenta elementi di pregio o "tipici" del tessuto storico della Borgata Monterosa di cui fa parte e dunque l'apposizione del cosiddetto "baffo" parrebbe un errore meramente grafico, tenuto conto del fatto che l'edificio risulta in corrispondenza dell'unione di due fogli (nn. 23 e 37) della Tavola n. 2 e che sulla Tavola n. 1 di Azzonamento la "baffatura" è limitata all'edificio residenziale a 3 piani f.t. corrispondente al civico n. 25.



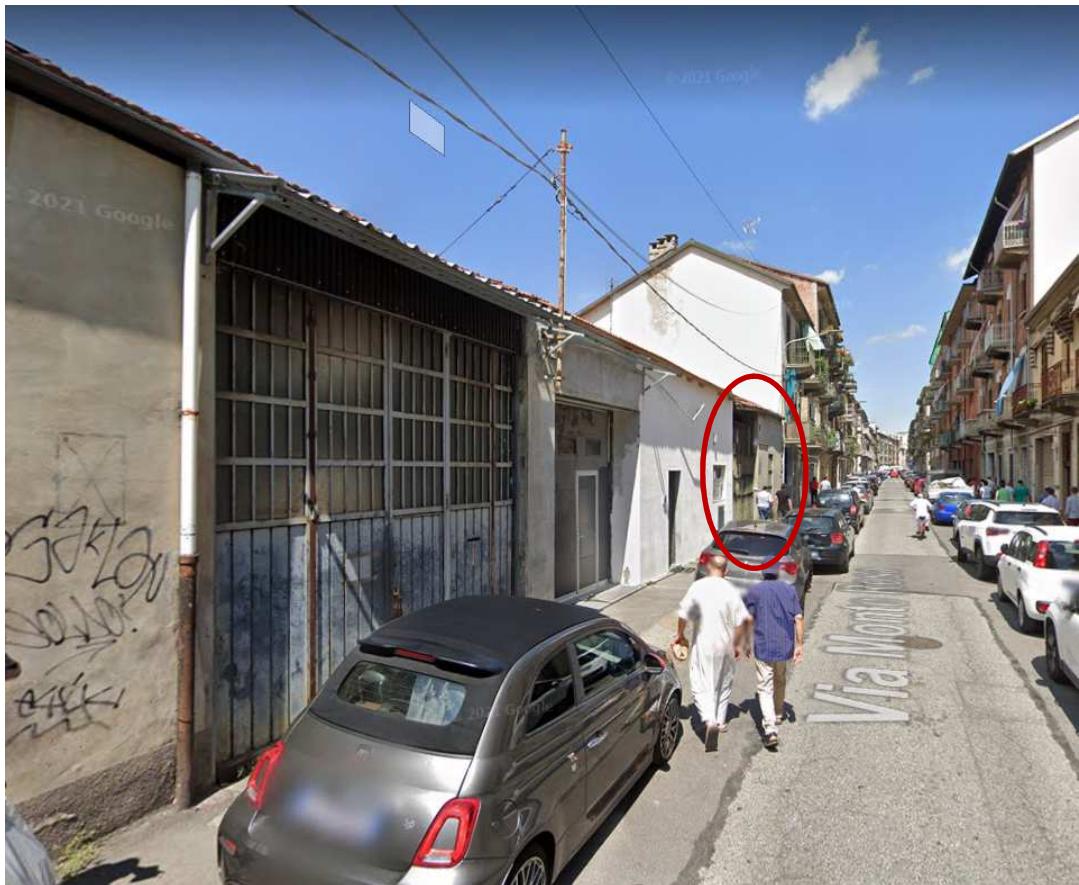
Foglio n. 23



Foglio n. 37

Estratto della Tavola n. 2 del P.R.G. "Edifici di interesse storico", fogli 23 e 37 (parte)

Attraverso sopralluoghi effettuati dagli Uffici dell'Urbanistica è stato constatato il cattivo stato manutentivo dell'immobile e l'assenza di elementi di pregio o tipici del tessuto urbano in cui il fabbricato è inserito. Come evidenziato nell'immagine sottostante, l'edificio non possiede i caratteri tipologici e costruttivi rappresentativi dell'epoca di costruzione della Borgata Monterosa.



Vista di via Monte Rosa

Dalla lettura del testo “Beni culturali ambientali nel comune di Torino” (edito nel 1984), che raccoglie le analisi storiche propedeutiche alla stesura del Piano del 1995, emerge, inoltre, che l’edificio in oggetto non era riconosciuto quale “caratterizzante” il tessuto, come si può osservare dall’immagine di seguito riportata.



Estratto della Planimetria del Quartiere 18 Barriera di Milano
in “Beni culturali ambientali nel comune di Torino” (edito nel 1984)

Per quanto sopra illustrato l’analisi effettuata dimostra l’errata classificazione dell’immobile nel foglio n. 23 della Tavola n. 2 di P.R.G. e dunque si può ritenere fondata la richiesta di modificare tale elaborato, considerato che 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; tali limitazioni confliggono con l’obiettivo più generale del Piano di promuovere una complessiva riqualificazione della Città.

Poiché, come sopra detto, la Tavola n. 2 di maggior dettaglio rispetto alla Tavola n.1 riporta l’errata classificazione dell’immobile, si rende necessario correggere la rappresentazione grafica del tratto continuo nero in facciata.

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. 856 del 04.04.2022, la predetta segnalazione è stata inviata alla competente Soprintendenza la quale, con nota prot. n. 8849 del 06.05.2022 ha preso atto della variazione urbanistica e ha comunicato che l’edificio in questione non risulta sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

L’errata classificazione viene considerata un errore materiale, pertanto la sua correzione ai sensi dell’articolo 17, comma 12, lettera a) della Legge Urbanistica Regionale, non costituisce variante al P.R.G.. Tale norma prevede infatti 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; [...]*”.

L’Amministrazione, riconosciuto il pubblico interesse, intende procedere ad effettuare la correzione dell’errore materiale tramite l’approvazione di una variazione urbanistica al Piano Regolatore Generale, provvedendo ad eliminare nel foglio n. 23 della Tavola n. 2 di P.R.G. la “baffatura” dall’immobile in oggetto, ai sensi dell’articolo 17, comma 12, lettera a) della Legge Urbanistica Regionale.

Tutto ciò premesso la variazione prevede:

A) L’eliminazione del tratto nero, cosiddetta “baffatura” nel foglio n. 23 della Tavola n. 2 di P.R.G. – Edifici di interesse storico, alla scala 1:2.000, sull’immobile di via Monte Rosa n. 23 e l’attribuzione dei tipi di intervento dell’art. 4 delle NUEA

Successivamente all’approvazione del presente provvedimento si procederà all’adeguamento del Foglio n. 23 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”, fogli 5A, 5B, 9A, 9B (parte) del P.R.G, in scala 1:5.000 – STATO ATTUALE;
- f) Estratto planimetrico della Tavola 2 “Edifici di interesse storico” e relativa legenda, fogli 23 e 37 (parte) del P.R.G, in scala 1:2.000 – STATO ATTUALE;
- g) Estratto planimetrico della Tavola 2 “Edifici di interesse storico”, fogli 23 e 37 (parte) del P.R.G, in scala 1:2.000 – VARIAZIONE;
- h) Estratto planimetrico dell’Allegato Tecnico 3 e 3/DORA “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” e relativa legenda, foglio 5A (parte) del P.R.G, in scala 1:5.000 – STATO ATTUALE;
- i) Nota della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino prot. n. 8849 del 06.05.2022;
- j) Relazione di coerenza con il PPR.

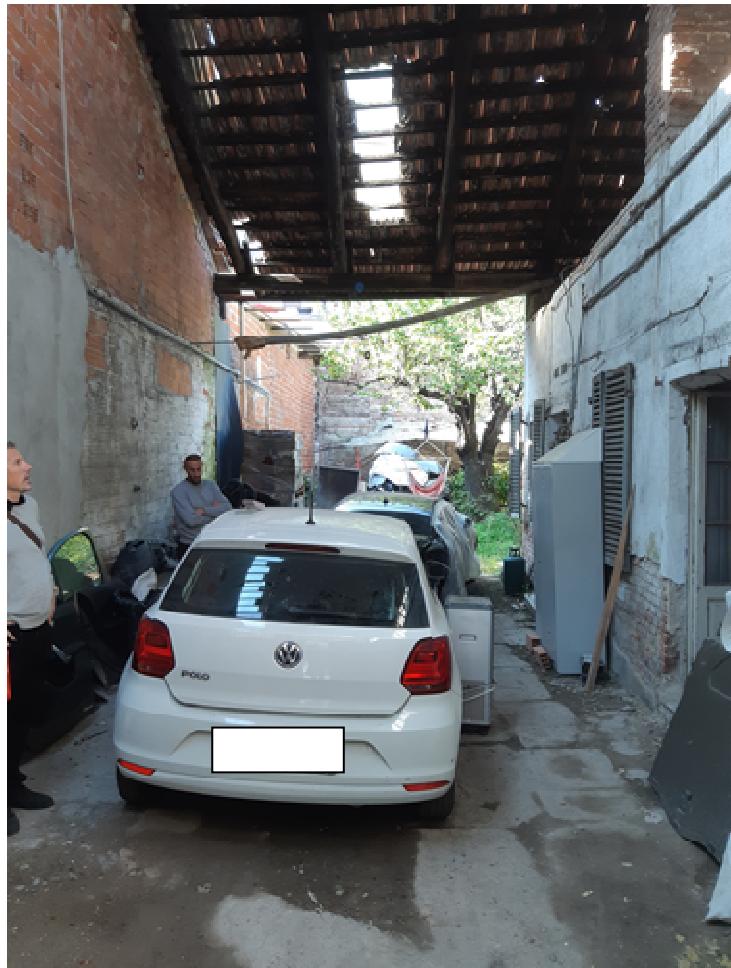
VIA MONTE ROSA N.23
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



● REDMI NOTE 9S
○ AI QUAD CAMERA



● REDMI NOTE 9S
○ AI QUAD CAMERA



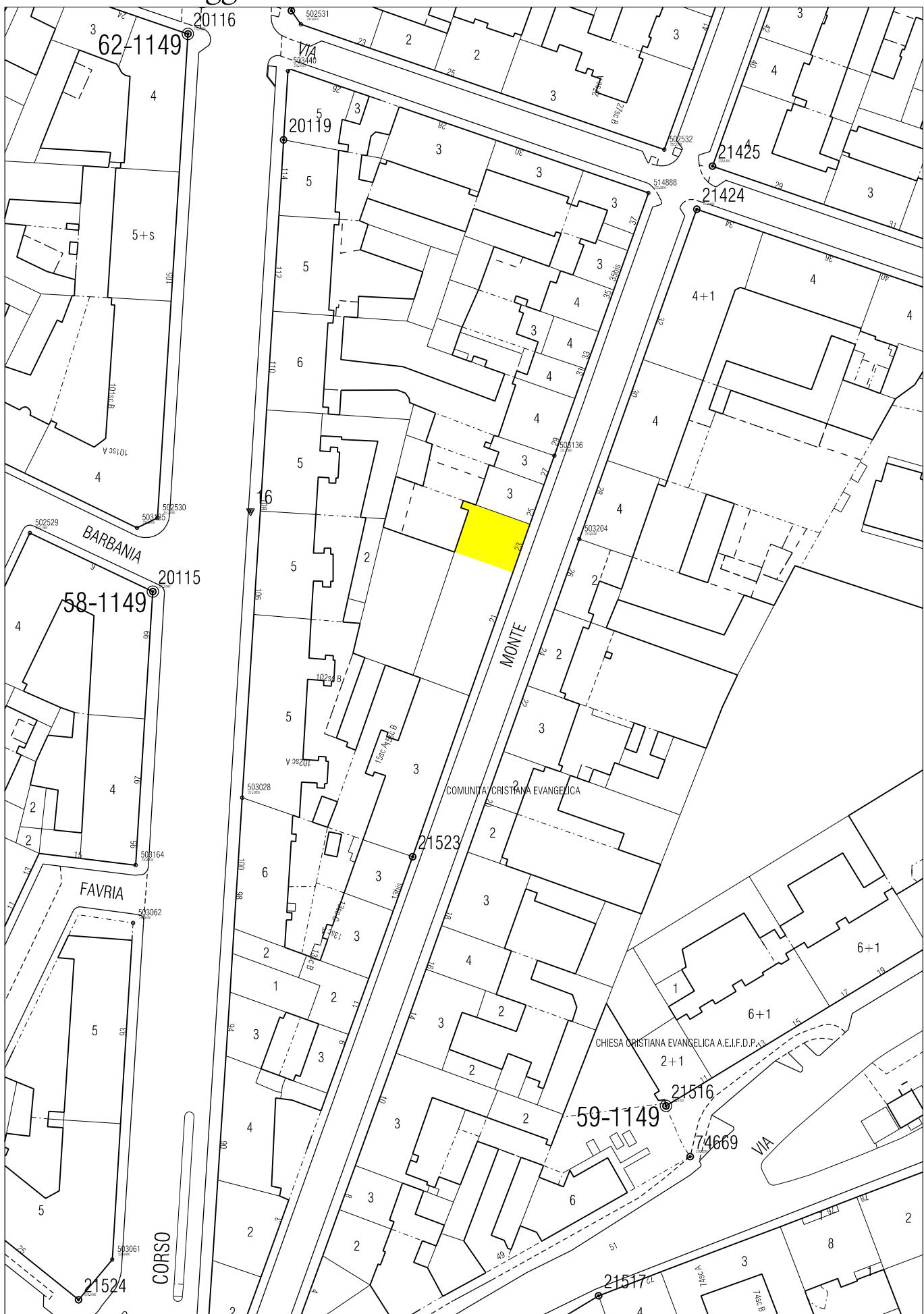


● REDMI NOTE 9S
● AI QUAD CAMERA

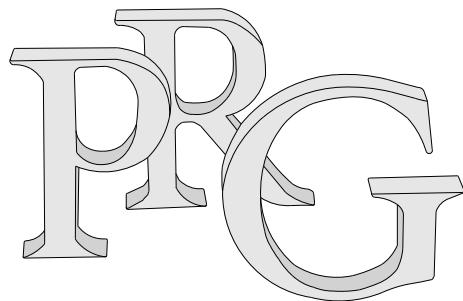


SITUAZIONE FABBRICATIVA

Area oggetto di Variazione.



Estratto scala 1:1000



Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Azzonamento Legenda

Tavola n. 1

Foglio n. 0

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

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate
alla data del 31 Dicembre 2021

ESTRATTO

Zone normative

..... Zone urbane consolidate residenziali miste:

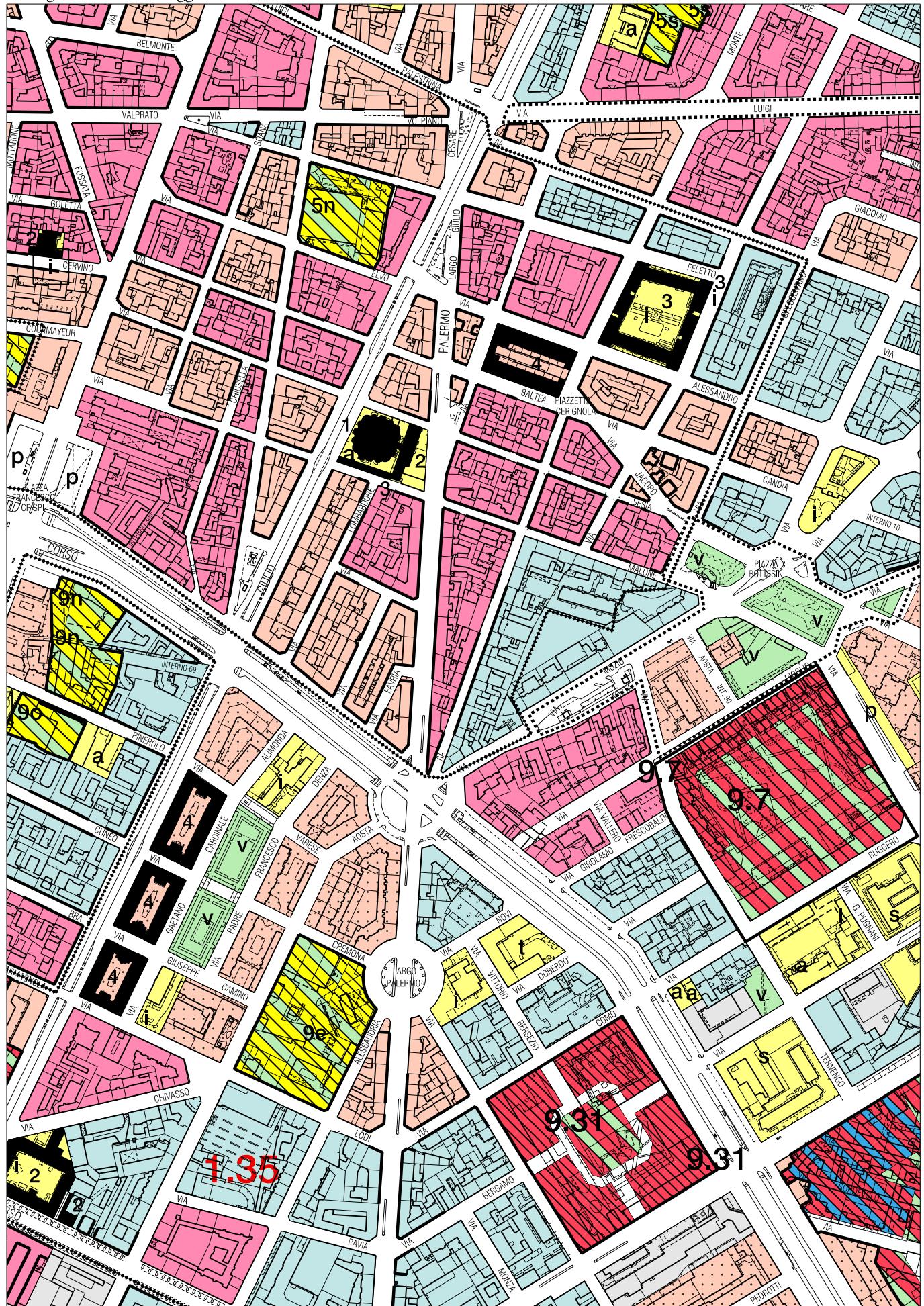
1.35 1,35 mq SLP/mq SF

Arese normative



Residenza R3

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 Dicembre 2021
Cartografia numerica: Aggiornamento 30 Settembre 2021 a cura del C.S.I. - Piemonte.



Estratto TAVOLA 1, fogli 5A, 5B, 9A e 9B (parte) del P.R.G.

STATO ATTUALE

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

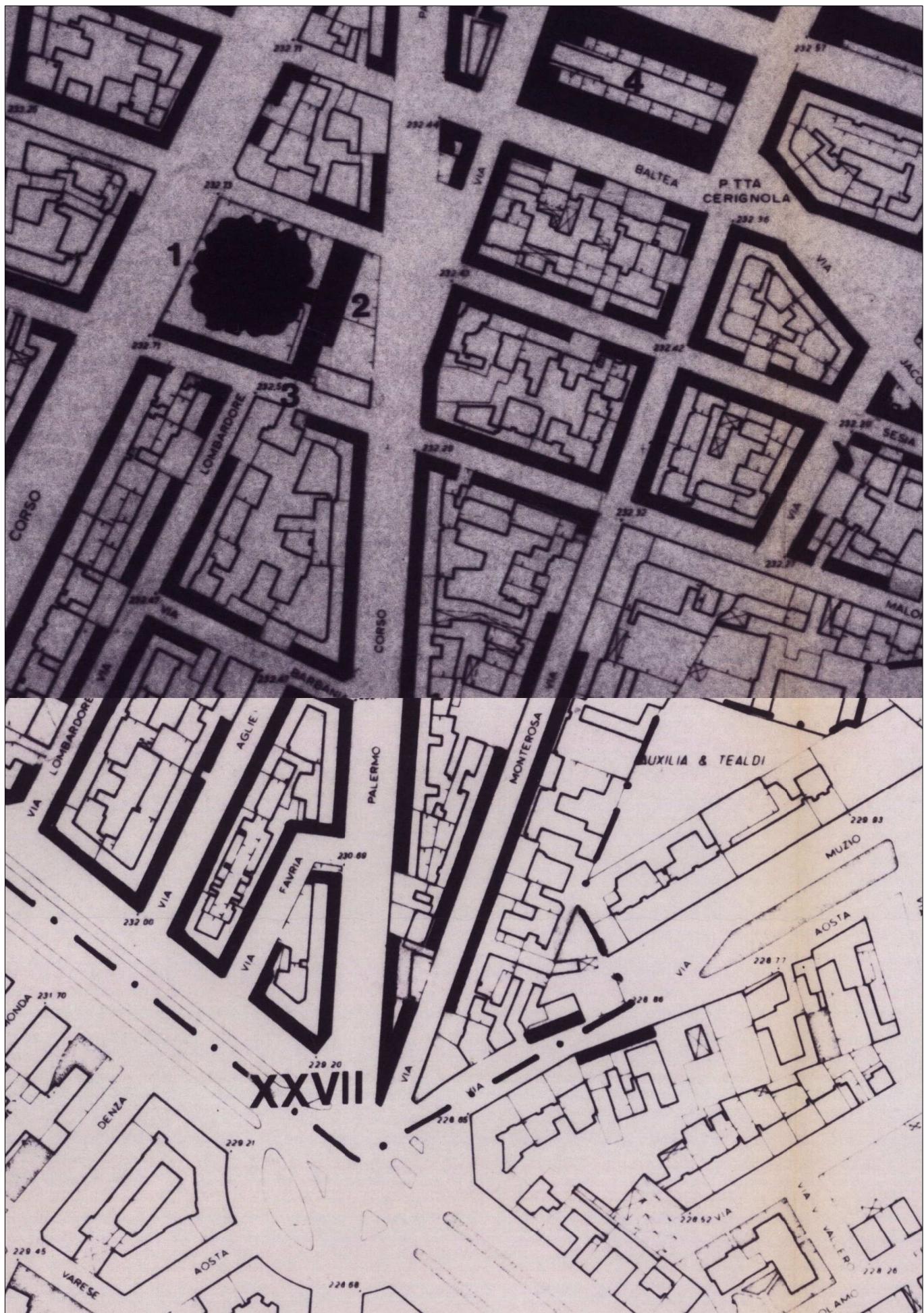
■■■■■ Perimetrazione zona urbana centrale storica

●●●● Percorsi storici collinari

▲ Visuali panoramiche

I+xxx Nr. zona storico ambientale

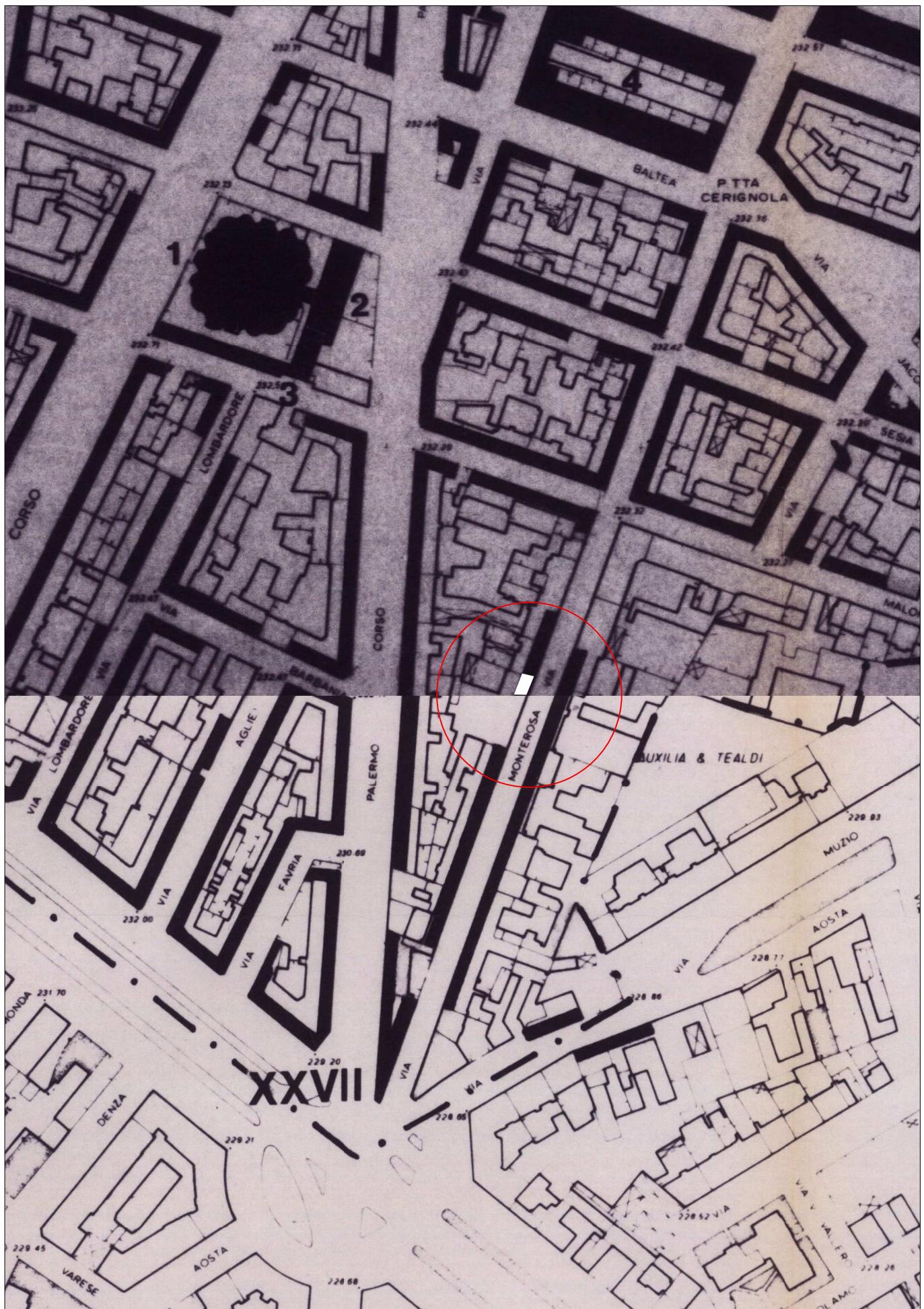
EDIFICI DI INTERESSE STORICO - Tavola n.2



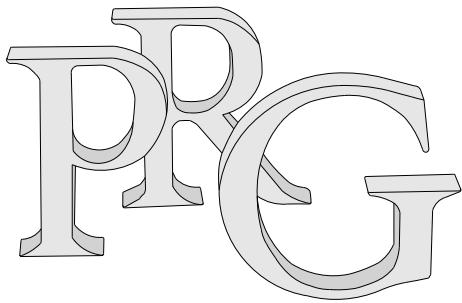
STATO ATTUALE

Scala 1 : 2000

EDIFICI DI INTERESSE STORICO - Tavola n.2



Città di Torino



Piano Regolatore Generale

Allegati Tecnici

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

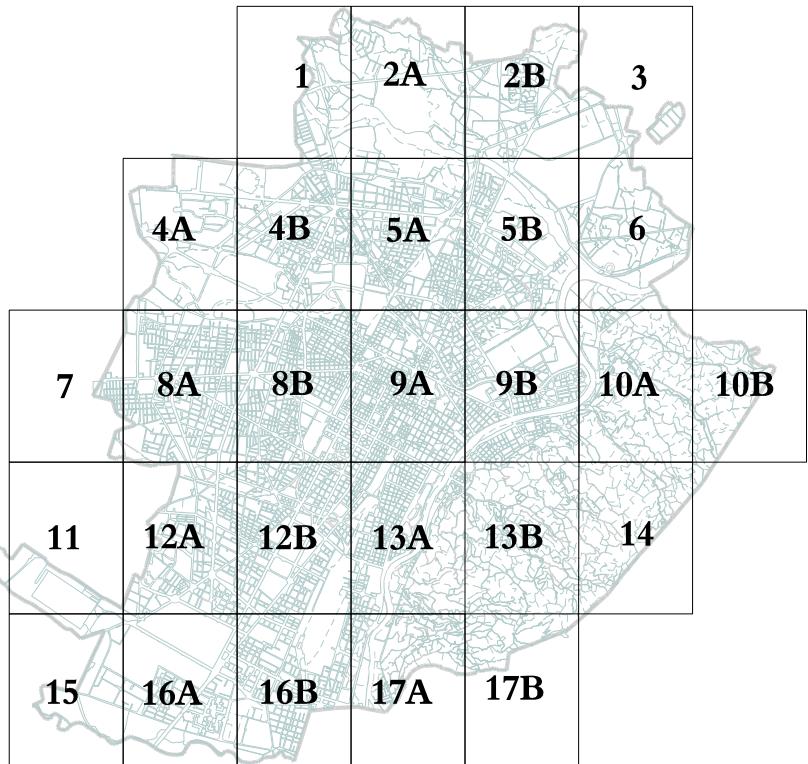
Tavola n. 3 e 3/DORA

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



Scala 1:5000

Cartografia numerica
Aggiornamento Anno 1997 a cura del C.S.I. - Piemonte

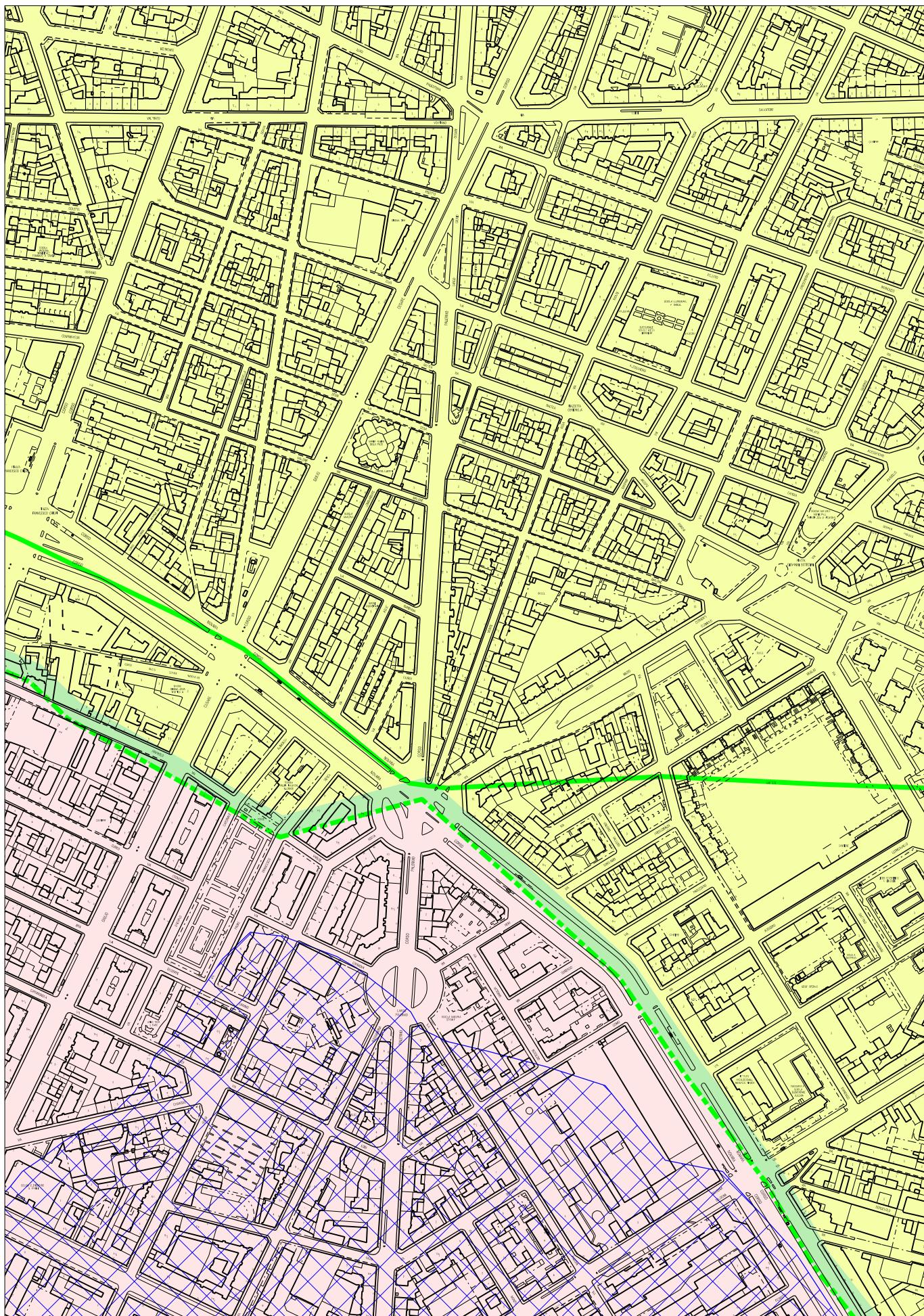
LEGENDA

| <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>IIb1 (C)</i> |
|  <i>IIIb3 (P)</i> |  <i>IIb2 (C)</i> |
|  <i>IIIb4 (P)</i> |  <i>IIb3 (C)</i> |
|  <i>IIIb4a (P)</i> |  <i>IIb4 (C)</i> |
|  <i>IIIc (P)</i> |  <i>II4 (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> |
| <hr/> | |
| <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



Ministero della Cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E
PAESAGGIO PER LA CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Torino,

Alla c.a. arch. E. Canevaro
Alla c.a. arch. S. Nesta
COMUNE DI TORINO - DIREZIONE URBANISTICA
E TERRITORIO - AREA URBANISTICA - UFFICIO
PUBBLICITA'
urbanistica@cert.comune.torino.it

Prot. n.

Risposta al foglio del N.

AMBITO E SETTORE PARTE II d.lgs. 42/2004 e s.m.i – Tutela architettonica

DESCRIZIONE Comune: TORINO Prov. TO

Bene e oggetto dell'intervento: edificio sito in via Monte Rosa 23 – Segnalazione variazione urbanistica ai sensi dell'art. 26, comma 23 delleNUEA del PRG.

Data di arrivo richiesta: 04.04.2022 (vs. prot. 856 del 04.04.2022)

Protocollo entrata richiesta: ns. prot. 6484 del 04.04.2022

COMUNE DI TORINO - DIREZIONE URBANISTICA E TERRITORIO - AREA URBANISTICA - UFFICIO PUBBLICITA' - pubblico

-

Tipologia dell'atto: Comunicazione

Destinatario: COMUNE DI TORINO - DIREZIONE URBANISTICA E TERRITORIO - AREA URBANISTICA - UFFICIO PUBBLICITA' - pubblico

DATA RICHIESTA

RICHIEDENTE

PROCEDIMENTO

PROVVEDIMENTO

Con riferimento alla segnalazione inoltrata, questa Soprintendenza prende atto della variazione urbanistica apportata e comunica che l'edificio in questione non risulta sottoposto a tutela ai sensi del D.LGS. 42/2004 e s.m.i.

Si conserva una copia della documentazione inviata via PEC.

IL SOPRINTENDENTE

Luisa Papotti

Documento firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 20 e ss. del D.LGS. 82/2005 e s.m.i.

Il Responsabile dell'Istruttoria
arch. Elena FRUGONI

(tel. 011.5220483 – elenaeldamaria.frugoni@beniculturali.it)



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 non è ricompreso all'interno di Beni Paesaggistici.
- 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'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 urbiche 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 composite, 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.

Il presente provvedimento riguarda un'immobile posto in un contesto urbano prevalentemente residenziale e riconosce l'errata classificazione nel grafico di P.R.G. Tavola n. 2 “Edifici di interesse storico” dell’immobile, individuato 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 con il PPR vigente e ne rispetta le norme.