



## CITTA' DI TORINO

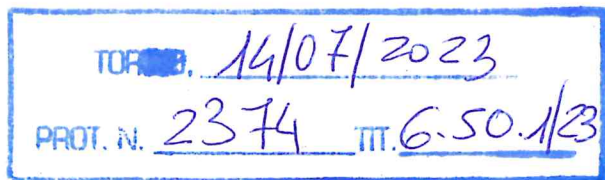
DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONI ESECUTIVE

Alla Divisione Tecnica Patrimonio  
c.a. arch. Sabino **PALERMO**

p.c.

Al Servizio Permessi di Costruire  
c.a. arch. Tiziana **SCAVINO**

Ente Parco Po Collina  
c.a. dott.ssa Monica **PERRONI**  
pec: [parcopopiemontese@pec.it](mailto:parcopopiemontese@pec.it)



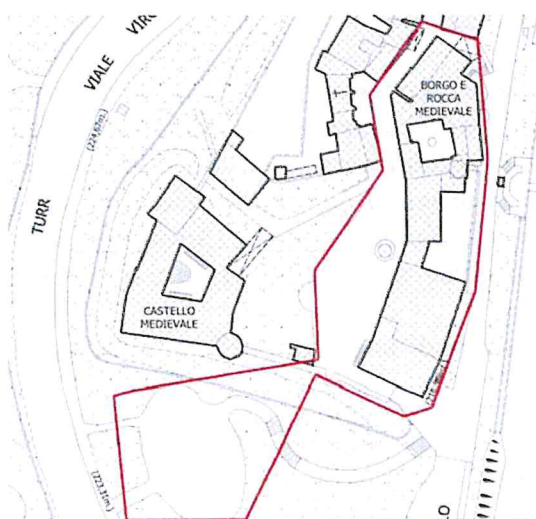
Torino, 13/07/2023

**Riferimento n. 17\_CS/2023 (C)**

Autore: a.rolandi

**Oggetto:** CONFERENZA DEI SERVIZI PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA FINALIZZATO AL RESTAURO DEL BORGO MEDIEVALE AI SENSI DEGLI ARTT. 27 D.LGS. N. 50/2016 E 14bis E SS. L. N. 241/1990 E S.M.I.  
Parere urbanistico

Facendo seguito alla Conferenza di Servizi di cui all'oggetto, tenutasi in data 27 giugno 2023 (nota di convocazione pervenuta alla Divisione scrivente in data 14/06/2023 ns. prot. 1790/2023), presa visione del progetto di fattibilità tecnica ed economica relativo al restauro del Borgo Medievale, illustrato in tale sede, si riferisce per competenza quanto segue.



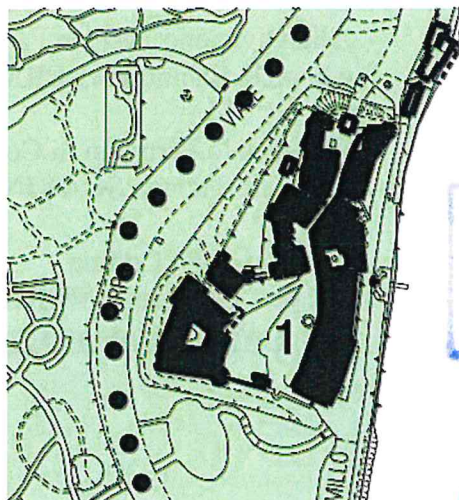
**Estratto dell'area di intervento**





## CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONI ESECUTIVE



**Estratto Tavola di PRG Azzonamento**

Il Parco del Valentino e in particolare gli immobili oggetto del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica – PFTE finalizzato al restauro del Borgo medievale sono destinati dal P.R.G. vigente a Servizi Pubblici S (“Servizi zonali e attrezzature a livello comunale per insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistico ricettivi” art. 21 della L.U.R.), lettera “v – aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport” ((art. 8 punto 15 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione – N.U.E.A.).

Le attività previste per tale servizio sono quelle descritte dall’art. 3 punto 7, comma 15, delle N.U.E.A.: *giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo; attrezzature sportive al coperto e all’aperto, attrezzature per il tempo libero.*

Il successivo comma 16 precisa inoltre: *Sono ammesse, destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell’attività principale quali attività commerciali al dettaglio, e pubblici esercizi e attività artigianali di servizio (v. punti 4A1a, 4A2 e 4A3), entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto; per motivate esigenze le attività di cui sopra sono ammesse, oltre tale limite, previa deliberazione di Consiglio Comunale. Oltre il limite del 25% tali attività sono sempre ammesse negli edifici esistenti di proprietà comunale.*

L’art. 19 delle N.U.E.A. disciplina le modalità di intervento nelle aree destinate a Servizi, ai seguenti commi:

*4 L’intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.*





## CITTA' DI TORINO

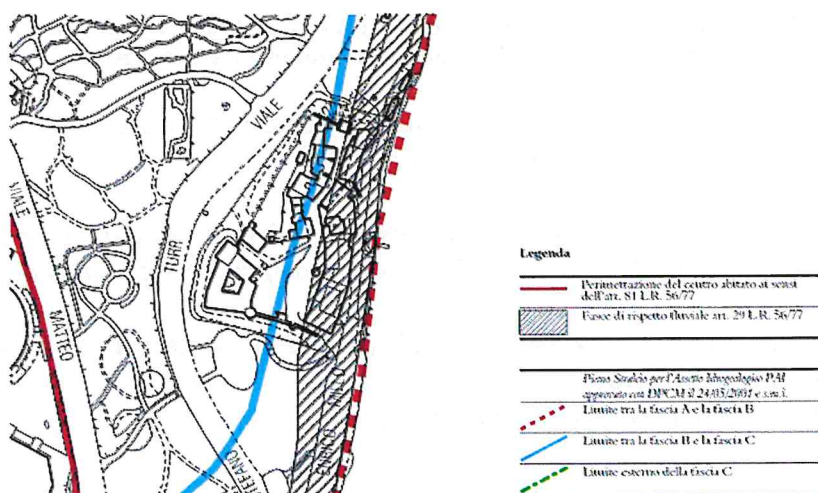
DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONI ESECUTIVE

*5 E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa stipulazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonchè le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica.*

*6 E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.*

Nell'area verde del Parco del Valentino sono ricompresi manufatti ed edifici annoverati fra gli "Edifici di particolare interesse storico" esterni alla Zona Urbana Centrale Storica, normati all'art. 26 delle N.U.E.A. tra i quali figura il "Borgo Medievale" classificato nel gruppo 1 – "Edifici di Gran Prestigio" per il quale il massimo intervento ammesso è il restauro conservativo attuato secondo le definizioni dell'Allegato A delle N.U.E.A..

L'allegato tecnico n. 7bis "Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale" del P.R.G. evidenzia che parte del "Borgo Medievale" ricade all'interno della "fascia di rispetto fluviale". Nelle aree interessate da tale fascia, ai sensi dell'art. 30 delle N.U.E.A. di P.R.G., sono consentite le attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali e le attrezzature per il tempo libero.



Estratto P.R.G. Allegato Tecnico n. 7bis – Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale

Per quanto attiene l'aspetto idrogeomorfologico, l'area in oggetto, come si evince dall'Allegato tecnico n. 3 del P.R.G. "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", è classificata nella "Classe III": per la maggior parte nella Sottoclasse IIIb4(P) che comprende aree edificate, appartenenti alla Fascia B, che

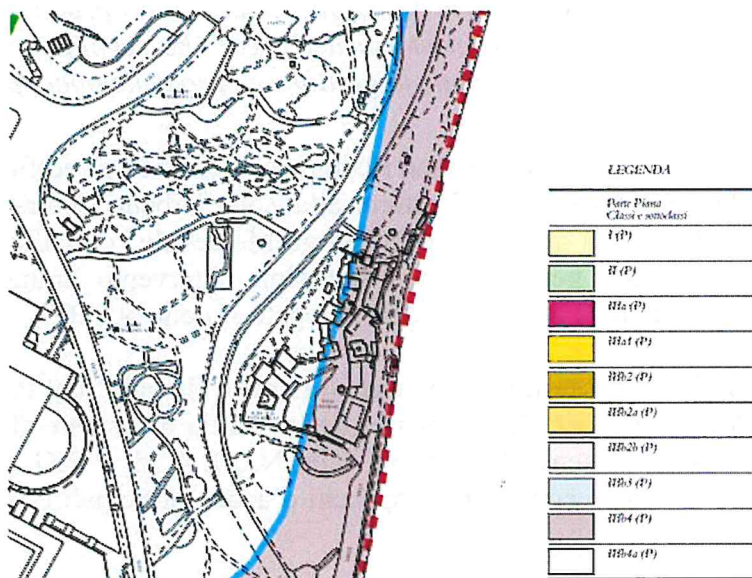




## CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONI ESECUTIVE

sono state parzialmente inondate e sono considerate attualmente inondabili; il grado di pericolosità è da considerarsi elevato; in minor parte nella Sottoclasse IIIb4a(P) – che comprende aree inondabili di preminente interesse ambientale inserite in fascia C.



Estratto P.R.G. Allegato Tecnico n. 3 e 3/DORA - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

All'uopo si riportano per estratto le disposizioni contenute nel citato allegato B, dal comma 62 e segg. del capitolo 2.1.2, per la sottoclasse IIIb4(P):

*“62 Comprende aree collocate prevalentemente all'esterno del perimetro del centro abitato, ai sensi dell'art. 81 della L..R. 56/77 e s.m.i., comprese nei territori della fascia B.*

***Interventi ammessi prima e dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale di tipo strutturale a difesa dell'abitato***  
***Opere pubbliche e di interesse pubblico e private***

*63 Sull'esistente sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.*

*63bis Per gli edifici pubblici o di interesse pubblico, esistenti alla data della presa d'atto degli studi idrogeomorfologici del 27.5.2003, il cambio di destinazione d'uso è ammesso subordinatamente a specifica verifica idraulica dalla quale risulti che non vi sono criticità tali*





## CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONI ESECUTIVE

*da impedire il mantenimento degli stessi, evidenziando altresì la quota di sicurezza, gli interventi e le cautele da adottare; deve essere inoltre previsto un piano di emergenza. Le attività comportanti la presenza continuativa di persone dovranno in ogni caso essere collocate al di sopra della quota di sicurezza.*

*64 Per le attività esistenti, con presenza continuativa di persone, poste al di sotto della quota di riferimento - potenzialmente allagabili - la relativa SLP può essere trasferita al di sopra di tale quota mediante interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti sopraelevazione.*

*In tal caso la SLP posta al di sotto della quota, dovrà essere contestualmente dismessa dall'uso. Al progetto dovrà essere allegata apposita dichiarazione da parte di professionista abilitato. Gli interventi di cui sopra sono in ogni caso subordinati a specifico Studio di valutazione dell'ambiente circostante, finalizzato a garantirne il corretto inserimento nel contesto architettonico ambientale.”;*

e per la **sottoclasse IIIb4a(P)**:

*“67 Comprende aree di preminente interesse ambientale inserite in fascia C ad eccezione della porzione marginale esterna della fascia C del Parco del Valentino.*

*68 Sono consentiti tutti gli interventi previsti dal P.R.G. con le ulteriori e prevalenti prescrizioni introdotte dai rispettivi Piani d'Area.*

*68bis Per gli edifici pubblici o di interesse pubblico, esistenti alla data della presa d'atto degli studi idrogeomorfologici del 27.5.2003, il cambio di destinazione d'uso è ammesso subordinatamente a specifica verifica idraulica dalla quale risulti che non vi sono criticità tali da impedire il mantenimento degli stessi, evidenziando altresì la quota di sicurezza, gli interventi e le cautele da adottare; deve essere inoltre previsto un piano di emergenza.*

*Le attività comportanti la presenza continuativa di persone dovranno in ogni caso essere collocate al di sopra della quota di sicurezza.*

*68ter Per le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali, non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 38 delle N.d.A. del PAI e all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.”.*

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..





## CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONI ESECUTIVE

Quanto riportato in merito alla pericolosità idrogeomorfologica dell'area è di massima confermato nel Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.), approvato con D.P.C.M. in data 27 ottobre 2016 e finalizzato a salvaguardare le popolazioni esposte al rischio alluvioni utilizzando le migliori pratiche e le migliori tecnologie disponibili, a ridurre i danni sociali ed economici delle alluvioni e a favorire un tempestivo ritorno alla normalità in caso di evento. Il P.G.R.A. inserisce l'area in oggetto per la maggior parte tra i territori con "Probabilità di alluvioni medio e elevata" e in parte minore tra i territori con "Probabilità di alluvioni scarsa".



### SCENARI DI ALLUVIONE

- Probabilità di alluvioni elevata (tr. 10/20)
- Probabilità di alluvioni media (tr. 100/200)
- Probabilità di alluvioni scarsa (tr. 500)

Estratto PGRA - Carta della pericolosità da alluvione (parte)

Ciò premesso, a titolo collaborativo, si fa presente che la relazione urbanistica allegata alla documentazione progettuale non riporta le verifiche inerenti la pianificazione sovraordinata. Si cita in particolare il Piano d'Area e le aree contigue, il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.2) e il Piano Territoriale Generale Metropolitano (P.T.G.M.) di recente adozione (dicembre 2022).

In particolare si segnalano i contenuti principali del Piano d'Area del Parco Fluviale del Po e del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), che di seguito si riportano.

L'area del parco del Valentino, che comprende anche il Borgo Medievale, è ricompresa nel limite del Sistema delle aree protette (L.R. 28/90 e s.m.i.) della fascia fluviale del Po, disciplinato dal Piano d'Area (D.C.R. n. 982 - 4328 dell'8 Marzo 1995); nello specifico ricade tra le "Zone urbane consolidate" (art. 2.6 delle Norme di Attuazione) U, zone urbanizzate, in particolare "U1: zone urbane consolidate, caratterizzate da impianti urbanistici e infrastrutturali completi o in via di completamento, con presenza di servizi e

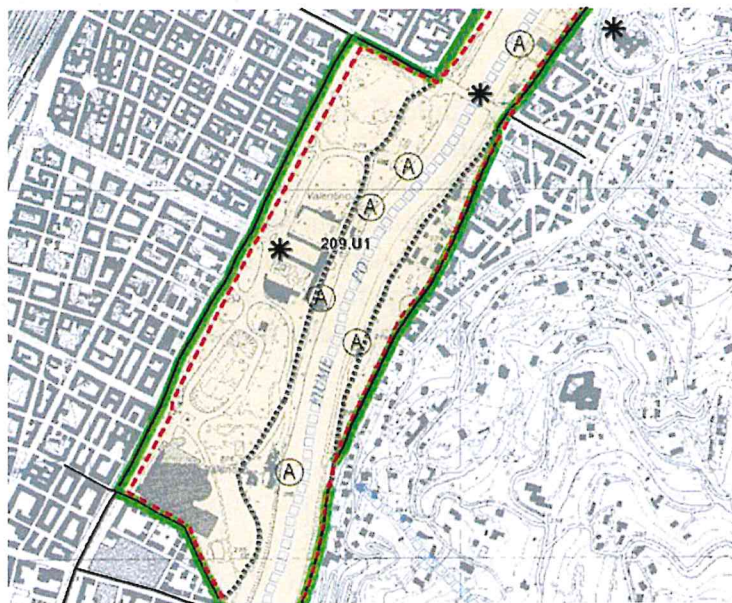




## CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONI ESECUTIVE

*funzioni a vario livello di centralità, suscettibili di svolgere un certo ruolo nell'organizzazione della fruizione della fascia fluviale e di determinare interferenze più o meno importanti nell'ecosistema fluviale.”*



Piano d'Area – Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po –Estratto Tav. 25

L'area è compresa all'interno della fascia di pertinenza fluviale (art. 2.2 delle N.d.A.).

Di seguito si riporta un estratto delle N.d.A inerente le “Zone urbane consolidate” (art. 2.6 delle N.d.A.):

**“Art. 2.6. Zone U, urbanizzate**

1. La disciplina delle zone U è definita dagli strumenti urbanistici locali, in quanto compatibili con le norme di cui al presente articolo.

2. Nella definizione delle norme relative alle zone U i Piani Regolatori Generali Comunali dovranno uniformarsi ai seguenti criteri:

[...]

3. Al fine di contenere eventuali effetti negativi nell'ecosistema fluviale provocati dallo sviluppo urbano, gli strumenti urbanistici locali devono in particolare disciplinare:

[...]

b) le trasformazioni fisiche e funzionali del patrimonio edilizio esistente, in modo tale da salvaguardarne i valori storici, culturali, documentari ed ambientali tenendo conto dei sistemi di relazioni che li legano alla fascia fluviale, con particolare riguardo per i centri storici ed i beni di specifico interesse culturale, artistico o documentario.





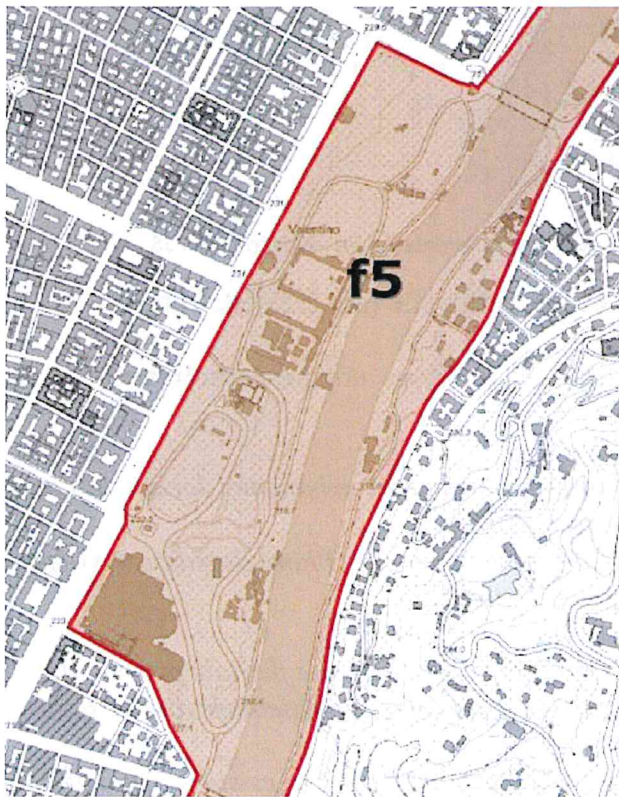
## CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONI ESECUTIVE

[...]

*4. Per le zone UI gli strumenti urbanistici locali dovranno in particolare favorire la costituzione o il consolidamento della maglia urbana e delle funzioni di centralità, ricorrendo a strumenti di attuazione ed esecutivi, quando il contesto spaziale e/o funzionale o le condizioni di degrado richiedano approfondimenti specifici.”*

A seguito dell'entrata in vigore del Titolo II della L.R. 29/06/2009 n. 19 “Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità” sono state istituite le “aree contigue” (art. 6) ambiti esterni alle aree protette che non fanno parte del sistema regionale delle aree protette. In ogni caso, ai sensi dell'art. 26 della sopraccitata legge, i Piani d'Area vigenti continuano ad esplicitare tutti i loro effetti e l'obbligo del rispetto della disciplina ivi contenuta è in capo al soggetto che autorizza gli interventi di trasformazione urbanistica. L'area è compresa nei territori f5 che si riferiscono alle aree contigue della fascia fluviale del Po piemontese.



Zone Naturali di Salvaguardia e Aree contigue

**Estratto della tavola rete ecologica regionale**



Via Meucci, 4 - 10121 Torino - tel. +39.011.011.30461/30815 - fax +39.011.011.30441  
e-mail: [d.urbanistica@comune.torino.it](mailto:d.urbanistica@comune.torino.it) - pec: [urbanistica@cert.comune.torino.it](mailto:urbanistica@cert.comune.torino.it)





## CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONI ESECUTIVE

Per quanto riguarda il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato in data 3/10/2017 con D.G.R. n. 233-35836 si segnala che il parco del Valentino rientra tra i beni vincolati con il D.M. 14/04/1948 che ha espresso la “*Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Parco del Valentino sito entro la cinta del Comune di Torino*”, ai sensi dell'ex Legge 1497/39 oggi Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs. n. 42/2004); tra le prescrizioni puntuali contenute nella specifica scheda (A136) allegata al PPR emerge che il Borgo Medievale rientra tra i Beni culturali a rilevanza paesaggistica, individuati ai sensi della Parte II del Codice (R.R. 14/1/1981).

Tali aree sono assoggettate alla disciplina in materia di autorizzazione paesaggistica.

Inoltre dalla Tavola P.4 Componenti Paesaggistiche si rileva che l'area è compresa tra le “*Aree urbane consolidate*” - *a. urbane consolidate dei centri maggiori (m.i. 1)*, normate dall'art. 35 delle NdA. In particolare, il Borgo Medievale è ricompreso nella “*Zona fluviale interna*” (art. 14 delle NdA).

Tutto ciò premesso, il progetto di restauro del Borgo Medievale è compatibile con i disposti del P.R.G. vigente fatto salvo quanto sopra specificato con particolare riferimento alle prescrizioni derivanti dalla pericolosità idrogeologica dell'area.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e con l'occasione si porgono cordiali saluti.

Responsabile Tecnico P.O.

Arch. Barbara Bersia

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



BARBARA  
BERSIA  
COMUNE DI  
TORINO  
13.07.2023  
14:26:25  
GMT+01:00

La Dirigente

Servizio Pianificazioni Esecutive  
Arch. Maria Antonietta Moscariello

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



MARIA  
ANTONIETTA  
MOSCARIELLO  
COMUNE DI  
TORINO  
13.07.2023  
15:07:18  
GMT+01:00



