

CITTA' DI TORINO

VARIANTE STRUTTURALE n. 321

Isolato di San Secondo nella Circoscrizione Amministrativa n. 1 (Centro), Palazzo Durando di Villa e contiguo vuoto urbano, lungo le vie Garibaldi, ai nn. 23-23 bis e Botero, ai nn. 1, 3A e 3B.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Novembre 2017 - Aggiornamento Gennaio 2018
(a seguito richiesta integrazioni dell' OTC di Torino del 21.12.17)

Proponente:
RES Torino srl - Piazza della Mostra n. 2, Bolzano

Progettista:
Prof. Arch. Carlo Albero Barbieri - Studio Barbieri, Via Piffetti 36, Torino



VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

1 INTRODUZIONE

2. CARATTERISTICHE E CONTENUTO URBANISTICO-PROGETTUALE DELLA VARIANTE

2.1 Cenni storici dell'isolato San Secondo e descrizione della proposta progettuale

2.1.1 Cenni storici

2.1.2 Descrizione della proposta progettuale

2.2 Motivazione, contenuti e obiettivi di qualità ambientale, riferiti alla pertinente scala di influenza della Variante

2.2.1 La motivazione

2.2.2 Il contenuto

2.2.3 Gli obiettivi di qualità ambientale, riferiti alla pertinente scala della Variante

2.3 Influenza della Variante sugli altri piani, inclusi quelli gerarchicamente ordinati

2.3.1. Il Piano Regolatore, il Piano di Classificazione acustica e il Regolamento edilizio vigenti di Torino

2.3.2. La Pianificazione sovra ordinata

2.3.2.1 Il Piano Territoriale Regionale (PTR)

2.3.2.2 Il nuovo Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

2.3.2.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Torino (PTCP2)

2.4 Pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile

2.5 Rilevanza della Variante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente

3. CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ (di cui all'art. 12 del Dlgs 152/2006 e smi)

3.1 Problemi ambientali pertinenti alla Variante

3.2. Le Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate

3.2.1 Effetti di probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

3.2.2 Carattere cumulativo degli impatti

3.2.3 Natura transfrontaliera degli impatti;

3.2.4 Rischi per la salute umana o per l'ambiente

3.2.5 Entità ed estensione nello spazio degli impatti

3.2.6 Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata

4. PRIMA VALUTAZIONE SULLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

5. REPERTORIO ICONOGRAFICO

1 INTRODUZIONE

A seguito della comunicazione a **RES Torino srl**, prot. 2438 del 19.09.2017 da parte della Direzione Territorio e Ambiente-Area Urbanistica-Servizio pianificazione della Città di Torino, è stata redatta la presente **Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica** (di seguito alla VAS) relativa alla Variante strutturale n..... al PRGC della Città di Torino (congiuntamente alla Verifica di Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, a cura dell'Ing. Bergamini); ciò ai fini del perfezionamento della procedura di formazione ed approvazione della Variante del PRGC di Torino in parola, relativa alla modifica urbanistica riguardante gli immobili compresi nell'antico Isolato di San Secondo nella Circostrizione Amministrativa n. 1 (Centro), costituiti dal Palazzo Durando di Villa, altro edificio e da un vuoto urbano, lungo le vie Giuseppe Garibaldi, ai nn. 23-23 bis, e Giovanni Botero, ai nn. 1, 3 e 3B.

La Verifica di assoggettabilità alla VAS è redatta ai sensi del D.Lgs 152/2006 "Norme in materia ambientale" e smi (artt. 6 e 12 e Allegato 1 alla Parte II del Dlgs 152/2006).

La presente Relazione di verifica è dunque volta all'analisi e valutazione delle informazioni ed i dati della Variante al PRG per considerarne eventuali effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della Variante, al fine di assumere, sentito il parere dei soggetti competenti in materia ambientale, la decisione di sottoporre, o escludere, la Variante dalla completa Valutazione Ambientale Strategica.

La formazione della Variante al PRGC di Torino è stata avviata dalla Città di Torino a seguito di una preliminare positiva considerazione dell'istanza del 26 agosto 2016, da parte della Società **Res Torino Srl**, proprietaria degli immobili (di seguito "il proponente"), che aveva avanzato una richiesta di Variante al PRGC; tale istanza è stata successivamente aggiornata, con nuova proposta progettuale in data 19 giugno 2017 e conseguentemente al dialogo ed approfondimento con i competenti Uffici comunali. La Variante è finalizzata a consentire la realizzazione di una proposta di progetto volto al recupero e riqualificazione del dimesso Palazzo Durando di Villa e del contiguo vuoto urbano di via Botero, mediante la progettazione e realizzazione di un organismo edilizio con destinazione mista commerciale e ricettiva.

Lo stato attuale dei luoghi è ancora prevalente conseguenza di quanto accaduto nel corso della seconda guerra mondiale, in cui l'isolato di San Secondo era stato bombardato, subendo ingentissimi danni (vedi Tavola del PRG "Zona Centrale della Città – Danni causati all'edilizia da incursioni aeree"). In seguito negli edifici di via Garibaldi 23 e 23 bis sono stati avviati lavori di consolidamento, di rifacimento totale della copertura, di parte delle murature esterne ed interne e di porzioni della facciata, ricostruita secondo il disegno originale, mentre l'area prospiciente via Botero venne lasciata inedita a seguito dei lavori di demolizione e consolidamento e successivamente è stata adibita a parcheggio ed ai piani terra, primo e secondo di Palazzo Durando di Villa sono stati insediati uffici pubblici regionali e comunali, con interventi edilizi di manutenzione straordinaria. Gli Uffici in parola sono rimasti nel compendio del Palazzo sino al 2007.

Nel 2007 la Città di Torino, proprietaria degli immobili in parola, ha alienato l'intero compendio a favore di Pirelli & C. Real Estate Opportunities S.p.A. (poi divenuta Prelios SGR Spa) e nel 2015 tali immobili sono stati trasferiti in proprietà al proponente il progetto-Res Torino Srl.

L'area, su via Botero, rappresenta oggi un "vuoto urbano", con uno scavo eseguito in tempi recenti allo scopo di effettuare le prospezioni archeologiche, propedeutiche all'attuazione degli interventi edilizi successivi alla prima alienazione (a Prelios SGR Spa).

2. CARATTERISTICHE E CONTENUTO URBANISTICO-PROGETTUALE DELLA VARIANTE

La formazione della Variante al PRGC di Torino, riguardante l'isolato San Secondo (vie Garibaldi, San Francesco d'Assisi, Barbaroux e Botero), è stata avviata dalla Città di Torino a seguito della considerazione dell'istanza del 26 agosto 2016; istanza, valutata positivamente a seguito dei successivi aggiornamenti richiesti in recepimento del dialogo con i competenti Uffici comunali, è confluita in una nuova proposta progettuale in data 19 giugno 2017 e suo ulteriore marginale aggiornamento, da parte del proponente **Res Torino Srl**, proprietario degli immobili, che aveva avanzato una richiesta di Variante al PRGC; tale richiesta è motivata dal consentire la realizzazione della proposta di progetto, finalizzato al recupero e riqualificazione del dimesso Palazzo Durando di Villa e del contiguo vuoto urbano di via Botero, mediante la progettazione e realizzazione di un organismo edilizio con destinazione mista commerciale e ricettiva.

2.1 Cenni storici dell'isolato San Secondo¹ e descrizione della proposta progettuale

2.1.1 Cenni storici

L'“isola” di San Secondo, compresa tra le vie Garibaldi, San Francesco d'Assisi, Barbaroux e Botero, appartiene al reticolo della cosiddetta “città quadrata”, costituita dall'impianto urbano della città romana (il *castrum*)², caratterizzato da vie tra di loro perpendicolari e parallele incrociate ad angolo retto, che si è mantenuto pressochè integro sino ad oggi. L'asse portante dell'attuale impianto urbanistico è costituito da via Garibaldi, già via Dora Grossa, arteria viaria sovrapponibile al *decumanus maximus* del *castrum* romano, che metteva in collegamento la Porta Segusina, ora perduta, con la Porta Fibellona, le cui vestigia sono leggibili all'interno delle torri di Palazzo Madama in Piazza Castello

I ritrovamenti archeologici recentemente rinvenuti nel corso delle indagini stratigrafiche, per consentire la stesura di progetti di riutilizzo del complesso, condotte dalla Soprintendenza Archeologica del Piemonte al di sotto dell'area già adibita a parcheggio nelle aree cortilizie del fabbricato ubicato in via Garibaldi 23 e 23 bis³, hanno portato al rinvenimento di settori pavimentali in mosaico appartenenti ad una *domus* di epoca romana nonché ai poderosi resti di acquedotto in pietra ascrivibili al II secolo che integrano la mappa delle testimonianze dell'antica *Augusta Taurinorum*.

¹ Il testo sottoesposto è sinteticamente redatto avvalendosi della Relazione storica, a cura dell'arch. Daniela Biancolini – luglio 2016, che correda la proposta progettuale del Proponente ed è allegata alla Variante.

² Per quindici secoli il nucleo urbano di Torino è rimasto inscritto all'interno del perimetro delle mura romane.

³ La Soprintendenza Archeologica del Piemonte ha condotto capillari scavi archeologici al di sotto dell'area già adibita a parcheggio, oggetto di attenzione per la presenza di un manufatto lapideo addossato alla parete dell'edificio distrutto dai bombardamenti, manufatto interpretato inizialmente come colonna di un edificio pubblico romano. In realtà i diciassette blocchi lapidei parallelepipedi, di altezza non costante, dotati ciascuno di un manicotto di incastro nel pezzo successivo e di una cavità interna cilindrica funzionale al passaggio dell'acqua, sono stati recentemente riconosciuti come tratto di acquedotto di epoca romana, smontati e ricollocati in età moderna con la funzione di scarico delle acque piovane. Per quanto riguarda i settori pavimentali in mosaico cronologicamente ascrivibili all'epoca romana sono stati ritenuti dalla Soprintendenza troppo superficiali e tali da poter essere protetti dal reinterro già posto in atto a conclusione della campagna di scavo.

Sono stati altresì ritrovati resti di una *domus* costituiti da due ambienti: un grande vano pavimentato a mosaico con schema ornamentale a crocette bianche e nere su fondo monocromo, e un vano più piccolo con piano in opera cementizia, cronologicamente attribuibili per confronto al II secolo.

L'“immagine” dell'isolato che si è consolidata nel corso dei secoli è il risultato delle successive riplasmazioni e trasformazioni del tessuto edificato.

In periodo medievale, l'isolato San Secondo ha subito la destrutturazione e il conseguente spopolamento che ha interessato tutto il tessuto della città antica e poi la successiva ricostruzione, che ha alterato l'originario reticolo ortogonale con la realizzazione di una rete di percorsi interni agli isolati. Ulteriori modifiche, nell'organizzazione dell'isolato, si sono verificate nel corso dei secoli XVIII e XIX, con un addensamento del tessuto preesistente e la ricostruzione delle cortine edilizie.

Attualmente, nell'isolato di San Secondo, si possono riconoscere edifici residenziali appartenuti al tessuto medievale ma caratterizzati da successive riplasmazioni e adattamenti, edifici residenziali del Settecento e palazzi nobiliari del Sette e Ottocento.

Nel 1823 l'isolato risulta completamente costruito. Sono presenti una serie di edifici che fronteggiano le strade perimetrali dell'*insula* e si affacciano sulla strada interna dal profilo “a saetta” parallelo alla via Garibaldi; si tratta di un tracciato “progettato” e non di uno spazio residuale, sul quale si sono allineate le fronti degli edifici. All'interno dell'isolato le diverse costruzioni disegnano ancora un fitto reticolo di edifici, con piccoli cortili, cavedi e pozzi di luce che saranno via via modificati nel tempo, talvolta coperti per recuperare spazi chiusi da destinarsi a supporto delle attività impiantate nei locali commerciali.

E' ancora in parte fruibile attraverso l'androne passante di via San Francesco d'Assisi n. 2, e riconosciuto come viabilità dal P.R.G. vigente, il tracciato “a saetta” interno all'isolato, a testimoniare, con pochi altri esempi, il fenomeno della creazione di una viabilità interna, diffusosi negli ultimi secoli del Medioevo in molte “isole romane”.

Gli edifici costruiti sul fronte di via Garibaldi, tra i quali anche Palazzo Durando di Villa, sono stati il risultato della nuova pianificazione di G. G. Plantery – definita “*Dirizzamento della contrada di Dora Grossa*” – e le regole sull'altezza e sull'uniformità dei fronti di B. Alfieri rispettivamente del 1736 e del 1739, che hanno interessato la via, imponendo il filo di costruzione e delineando fronti unitarie, isolato per isolato, compresi i risvolti nelle vie laterali, secondo il disegno scelto dal proprietario che per primo decideva di ricostruire nell'isolato stesso.

L'intervento aveva il fine di rilanciare l'importanza commerciale dell'arteria dove si trovavano prestigiose botteghe. Il raddrizzamento e la creazione della rinnovata arteria commerciale comportò la totale eliminazione delle cellule medioevali e la loro conseguente sostituzione con “tipi” edilizi di maggiore dimensione. l'introduzione dell'utilizzo dei sottotetti e la conseguente necessità di costruire abbaini per l'illuminazione e ventilazione dei sottotetti risulta essere stata introdotta tra il 1775 e il 1791.

L'area oggi libera di via Botero nn. 3A e 3B era occupata, invece, da corpi di edifici del tessuto medioevale modificati con successive integrazioni e riplasmazioni ad uso prevalentemente commerciale.

2.1.2 Descrizione della proposta progettuale

La proposta progettuale (e suoi successivi aggiornamenti) formulata dal proponente nella richiesta di Variante del PRG di Torino, prevede, tenendo conto dell' analisi storica sopra sintetizzata il recupero urbanistico-funzionale-architettonico con il restauro e risanamento del costruito, oltre ad una rimodulazione volumetrica all'interno del vuoto (derivante dal bombardamento dell'8 dicembre 1942) di via Botero e dello spazio libero di cortile di via

Garibaldi n. 23. La proposta si fonda sulla riproposizione degli originari usi a commercio al piano terreno (nella proposta progettuale estesi anche al piano superiore e che saranno articolate in tre unità commerciali unite da collegamenti verticali) ed a struttura ricettiva nei piani superiori dei fabbricati⁴.

La proposta progettuale ha tenuto conto delle realtà storiche emerse in seguito ad una indagine stratigrafica e conoscitiva condotta da Cristina Arlotto⁵ (alla quale si rimanda), che ha anche fatto luce sulle fasi del fabbricato relative alle ricostruzioni post belliche (realizzate nella ricerca della messa in sicurezza, ma anche del minimo impegno economico) e a quelle successive, quando l'edificio venne adibito a sede per uffici pubblici (gli Assessorati municipali per l'Ambiente e per le Attività economiche e Produttive nonché l'Ufficio Viabilità del corpo dei Vigili Urbani). E' in base a tale indagine che sono state formulate le proposte di aperture e collegamenti tra le parti del palazzo senza intaccare settori originari del medesimo⁶. Va inoltre evidenziato come, all'interno dell'area proposta a destinazione commerciale affacciata su via Garibaldi sia previsto il restauro delle sale voltate, sorrette da colonne lapidee, elementi che in un passato recente erano state in parte sostituite con elementi non pertinenti di marmo lucido, in contrasto con le colonne originarie in sasso ancora presenti *in situ*.

Gli interventi di recupero previsti non alterano l'impianto architettonico originario esistente e il sistema distributivo costituito dall'androne, dalla scala monumentale e dal cortile con esedra, pur ammettendo demolizioni di tramezzi, nuove aperture e la realizzazione di corpi scala ed ascensori di collegamento verticale.

Nel cortile di via Garibaldi n. 23, ove è presente il fondale ad esedra, la proposta progettuale intende ricostituire la quinta edilizia ad ovest e realizzare un velario di copertura trasparente in cristallo strutturale (a titolo di esempio, sui tipi degli *Hofe* berlinesi o viennesi).

Il piano terreno, oltre agli ambienti esistenti dell'immobile di via Garibaldi 23, mediante l'inserimento di un elemento vetrato verticale e della copertura mediante l'utilizzo del sopraccennato velario completamente trasparente in concomitanza dell'esedra esistente.

si estenderà anche nel cortile del palazzo, fino al loggiato esistente che chiuderà così uno spazio volumetrico mantenuto però e staccato da questo elemento di pregio

La scelta estetico architettonica intende infatti offrire ai visitatori e agli utenti di questo ritrovato e innovato spazio (di affaccio dei negozi), la stessa sensazione e percezione dell'illuminazione naturale che oggi caratterizza la corte interna del Palazzo⁷.

⁴ Il secondo e terzo piano, l'ammezzato superiore e parte dei sottotetti (nella porzione già disponibile allo stato attuale, senza modifiche alle strutture di copertura) verrebbero adibiti ad uso alberghiero (anche secondo le recenti innovative tipologie di riuso di qualità a tal fine nei centri storici), assecondando la sempre maggiore e diversificata domanda ricettiva della città interessata da un forte sviluppo turistico.

⁵ *Arte restauro e conservazione* (a cura di Cristina Arlotto) "Stabile in via Garibaldi 23, Torino - Indagine stratigrafica e conoscitiva", Torino, maggio 2016

⁶ Ne sono un esempio le aperture proposte in alcune specchiature dell'androne principale e dell'atrio di ingresso centrale; specchiature che al di sotto dell'intonaco -comunque recente- hanno rivelato la presenza di mattoni forati, datando di conseguenza le pareti almeno al primo Novecento (si vedano le schede 10, 13 e 14 della Indagine stratigrafica già richiamata).

⁷ Tale soluzione – che peraltro rientra nel solco di una tradizione costruttiva frequentemente utilizzata a Torino - è stata condivisa a seguito di proficui confronti con l'Assessorato all'Urbanistica della Città di Torino. La copertura del cortile è proposta sulla sorta delle indicazioni di tutela fornite dalla Soprintendenza, in modo da valorizzare il fondale ad esedra su due piani, che dovrà essere protagonista della composizione architettonica e degli spazi, insieme al ripristino del funzionamento della preesistente fontana. I prospetti sul cortile saranno restaurati utilizzando materiali e tinte a base di calce e velature con tinte; l'esedra sarà oggetto di restauro conservativo riproponendo le superfici a calce e le tinteggiature originarie. Su via Botero verranno applicati i medesimi concetti conservativi posti a base del prospetto su via Garibaldi, recuperando

In particolare, l'intervento di recupero funzionale e di restauro e riqualificazione degli immobili in parola, prevede che la porzione d'area, posta sotto la quota stradale, (in corrispondenza dell'attuale vuoto urbano), sia destinata alla realizzazione di un autorimessa ex lege 122/1989 e smi (30 posti auto max) pertinente le attività commerciali e l'albergo., accessibile attraverso un sistema meccanizzato direttamente da via Botero, attraverso uno spazio di sosta interno all'area di intervento (l'accesso al piano dei parcheggi sarà garantito alle persone attraverso un impianto elevatore, dedicato, raggiungibile dall'accesso di via Botero).

Sistemazioni esterne

L'intervento di recupero urbano-edilizio che si evince dalla Proposta progettuale, richiede un attento studio delle sistemazioni esterne (pavimentazioni e verde urbano) in linea con la qualità storico artistica dell'immediato contesto e coerentemente con le nuove esigenze del progetto proposto. Infatti, a livello stradale, a seguito della riplasmazione volumetrico-architettonica ammessa dalla Variante, la proposta prevede per gli esterni la posa di pavimentazioni con caratteristiche analoghe a quelle presenti in via Botero (con la posa quindi di masselli e di cordoli in pietra naturale). Inoltre, i reperti di acquedotto romano, recuperati dallo scavo archeologico, saranno collocati nello spazio aperto destinato all'uso pubblico previsto dalla Variante, quasi a segnare la delimitazione tra lo spazio pubblico e quello privato. Le sistemazioni esterne saranno caratterizzate da elementi di arredo urbano e dalla presenza di verde a raso; le coperture dei volumi da realizzare nel vuoto urbano, che verranno caratterizzati dalla presenza di tetti verdi a giardino adeguati alla possibilità di realizzare verde pensile a prato e con arbusti⁸.

Accessi

Le attività commerciali avranno accesso da via Garibaldi⁹ e l'attività ricettiva avrà il suo accesso principale dall'edificio storico di via Botero per gli utenti; il flusso delle merci potrebbe avvenire attraverso un accesso secondario ricavabile su via S. Francesco d'Assisi, che potrà essere raggiunto anch'esso da via Botero, attraverso il previsto collegamento con via S. Francesco d'Assisi o mediante il Vicolo omonimo. La prevista attività di somministrazione (un esercizio mono affaccio di modesta entità, di tipologia 1, *piccola attività di quartiere*), verrebbe collocata in fregio allo spazio pubblico di collegamento con di Via Botero con via S. Francesco d'Assisi da realizzare con l'attuazione della Variante (anche per attirare il transito pedonale e vivificare quel secondario passaggio retrostante).

Impianti-energia

A livello generale, la proposta di progetto prevede la realizzazione di una centrale tecnologica (nella quale verranno allocati gli impianti che, allo scopo di rendere indipendenti le unità commerciale e da quella ricettiva/hotel, saranno separati relativamente ai due tipi di attività) in grado di sfruttare la geotermia per produrre energia

materiali e tecniche tradizionali per il restauro del prospetto, "tagliato" nel primo dopoguerra con l'eliminazione delle parti pericolanti. Particolare attenzione riguarderà anche il portone, sormontato da un piccolo fastigio, che diventerà l'accesso all'androne della struttura ricettiva.

⁸ Tali essenze arboree verranno scelte con i competenti Uffici comunali e coordinate, contestualmente alla presentazione della richiesta di parere sia alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio nonché alla Commissione Locale del Paesaggio, al fine di garantire unitarietà estetica con tutto l'intervento.

⁹ Il carico e lo scarico delle merci delle attività stesse, a seconda delle varie esigenze, potrà essere gestito o con accessi secondari, su Via Garibaldi, o in alternativa da via Botero, oppure dal previsto prolungamento del Vicolo S. Francesco d'Assisi.

termica e frigorifera a servizio dell'edificio¹⁰. Ciò in quanto la zona in cui verrà ubicato l'impianto presenta una quota dell'acqua di falda ad una quota poco profonda ed è quindi favorevole per l'installazione di un impianto a pompa di calore con acqua di pozzo¹¹.

La Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, con nota prot. 10127 del 27/06/2017, ha espresso una prima valutazione positiva della Proposta progettuale di recupero dei fabbricati e dell'area retrostante qui in parola, richiedendo nel contempo ulteriori integrazioni, tra le quali la compatibilità del progetto con gli strumenti urbanistici comunali; compatibilità che viene pertanto conseguita mediante il procedimento di formazione ed approvazione della Variante al PRGC di Torino qui in parola.

2.2 Motivazione, contenuti ed obiettivi di qualità ambientale, riferiti alla pertinente scala di influenza della Variante

2.2.1 La motivazione

La Città di Torino ha considerato: a) che la trasformazione della Proposta progettuale descritta, in piena coerenza e prevalente conformità con il PRG vigente in termini di obiettivi, e norme generali di recupero, riqualificazione e tutela, affronta con efficacia la possibilità di intervento con un investimento privato su di un insieme di immobili di pregio da tempo dimessi; b) che l' intervento potrà avere riverberi positivi in sé e sul tessuto urbano circostante (la prestigiosa e commerciale via Garibaldi ma anche le vie Botero, Barbaroux e San Francesco d'Assisi che delimitano l'ambito di intervento), anche al fine di evitare il degrado e l'obsolescenza delle strutture edilizie in un ambito centrale e storico della Città.

E' sulla base di queste considerazioni che la Città di Torino trovato motivazione di pubblico interesse per avviare la formazione della Variante e modificare il P.R.G. per l'area in oggetto,.

2.2.2 Il contenuto

Per l' importanza del necessario carattere unitario del progetto di recupero e per le relazioni compositivo-edilizie e funzionali degli immobili nel loro insieme, considerato che solo una parte degli stessi è oggi disciplinata nel PRGC vigente da una specifica scheda normativa (ZUCS-AT n. 22) ed al fine di disciplinare organicamente e nel complesso gli interventi attuativi, la Variante intende conseguentemente ampliare l'Area da Trasformare

¹⁰ Tutta la produzione di energia termica e frigorifera a servizio dell'edificio avviene all'interno della centrale termofrigorifera, situata al piano terzo interrato. In tale locale trovano posto anche scambiatori di calore, i circolatori, i serbatoi di accumulo, i vasi di espansione e tutti i dispositivi di regolazione, controllo e sicurezza. I pozzi di prelievo e di resa in falda relativi alle attività commerciali e i pozzi di prelievo e di resa, a servizio dell'hotel, saranno ubicati al secondo piano interrato. All'interno dei locali tecnici al secondo piano interrato è situato un locale in cui si trovano i gruppi di pompaggio antincendio e i quadri elettrici. Il locale pompe sarà posto al piano secondo interrato.

¹¹ In una pompa di calore l' 80 per cento dell'energia è ricavata dall'ambiente ed il 20 per cento dell'energia motrice (energia elettrica) costituendo il 100 per cento del calore richiesto. I costi d'esercizio per la manutenzione e l'energia sono circa pari ad un terzo di un sistema di riscaldamento convenzionale. Pertanto, il riscaldamento con una pompa di calore non costituisce solo una soluzione ecologica ma riduce anche le spese di gestione dell'impianto. L'energia prodotta viene utilizzata sia per la climatizzazione degli ambienti, che per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

nella zona centrale storica (attualmente AT con Scheda normativa n. 22) comprendendo anche gli immobili attualmente esclusi da essa e classificati "R4" dal PRGC vigente.

L' AT 22 ampliata consente così una disciplina dei tipi di intervento, delle destinazioni d'uso di tutti gli immobili in oggetto e il relativo intervento volumetrico-architettonico, che **va valutata come più efficace** rispetto alle due vigenti discipline separate del PRG.

La Variante prevede quindi: di ampliare l'Area da Trasformare nella Zona centrale storica-ZUCS n. 22 comprendendo gli immobili di via Garibaldi n. 23 e 23bis (oggi R4) e di provvedere alla conseguente modifica della Scheda normativa 22.

La Variante è volta a consentire l'insediamento di attività commerciali al dettaglio e ricettivo-alberghiere nel complesso degli immobili dimessi, con la riplasmazione e composizione architettonica del vuoto urbano e al contempo il recupero e riqualificazione del patrimonio immobiliare di pregio esistente tenendo conto della proposta progettuale sopra richiamata (vedi il Paragrafo 2.1.2). Inoltre, tenuto conto delle destinazioni esistenti e delle caratteristiche degli immobili e del contesto di riferimento, la Variante mantiene la compatibilità anche delle eventuali destinazioni già previste dal P.R.G. vigente (eventuale residenziale, terziario, artigianato di servizio) introducendo maggiore flessibilità sulla distribuzione ai vari piani. Fa eccezione il piano terreno su via Garibaldi ove sono ammesse esclusivamente le attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio.

Poiché la realizzazione dell'ipotesi progettuale proposta (pur non modificando gli "ambiti individuati ai sensi dell'art. 24", come recita la lettera h del comma 5 dell'art 17 della Lur 56/77 e smi) riguarda un immobile tutelato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 con interventi ulteriori (sia pur di limitata entità) rispetto a quelli ammessi dalle "norme di tutela e salvaguardia afferenti" (come ancora recita la citata lettera h del comma 5 dell'art 17 della Lur 56/77 e smi) del PRGC, al fine di consentirne l'attuazione si è reso necessario, ai sensi dell'art. 17, comma 4 e comma 5, lettera h) della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., ricorrere alla formazione ed approvazione di una **variante urbanistica strutturale** (di cui al citato comma 4 dell'art. 17 della Lur 56/77 e smi), consistente esclusivamente nella modifica della scheda normativa relativa all'Area da Trasformare "22. Isolato San. Secondo - via Botero" (di 890 mq circa), che già disciplina in parte l'area in oggetto del presente provvedimento, estendendola normativamente e cartograficamente alla confinante Area normativa R4 (di circa mq 1.350).

Si evidenzia inoltre che la Variante riguarda una diversa riplasmazione dei volumi esistenti e distribuzione delle destinazioni d'uso rispetto al PRG vigente e non modifica la dotazione di aree per Servizi pubblici (standard) e la capacità insediativa residenziale teorica. del vigente PRG di Torino

Ricapitolando e per maggior chiarezza, al fine di dare attuazione a quanto sopra espresso, la **Variante prevede:**

- 1) La modifica della destinazione urbanistica degli immobili di via Garibaldi 23 e 23bis (superficie pari a circa mq 1.350) **da Area normativa "R4"**, *Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica*, **ad Area normativa "AT"**, *Area da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica n.22* (AT 22 che diventa così di 2.240 mq di superficie territoriale)
- 2) La conseguente modificazione della Tavola 1 del P.R.G. – Azionamento, alla scala 1:5.000 e della Tavola 3 del P.R.G. - Zona urbana centrale storica - Tipi di intervento, in scala 1:1.000;
- 3) La modifica nel fascicolo II delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. della Scheda normativa n. 22, sotto riportata, relativa all'Area da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica denominata: "22. Isolato s. Secondo - via Botero", con la

conseguente modifica dell'Elenco delle Aree da Trasformare "22. Isolato s. Secondo - via Garibaldi - via Botero"

La Nuova Scheda normativa "22. Isolato S. Secondo - via Garibaldi - via Botero"¹²

La presente Scheda prevede il recupero funzionale ed architettonico del Palazzo Durando di Villa (e degli immobili e spazi confinanti), con interventi di restauro, risanamento conservativo e completamento.

~~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.~~

Le destinazioni d'uso previste sono: residenziale, attività ricettiva, terziaria, commerciale al dettaglio, ristorazione e pubblici esercizi, artigianale di servizio.

~~La destinazione è residenziale~~

Al piano terreno degli edifici prospettanti su via Garibaldi sono ammesse esclusivamente le attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio.

Sull'edificio di via Garibaldi 23 sono ammessi interventi fino al restauro conservativo sull'esterno degli edifici su spazi pubblici, sul sistema distributivo e nell'interno dei corpi di fabbrica; fino al risanamento conservativo nei cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi.

Sull'edificio di via Garibaldi 23bis sono ammessi interventi fino al restauro conservativo sull'esterno degli edifici su spazi pubblici; fino al risanamento conservativo sul sistema distributivo nell'interno dei corpi di fabbrica.

Sugli edifici lungo via Garibaldi e nel risvolto su via Botero è ammessa la realizzazione di nuovi abbaini.

Inoltre nell'area indicata con la lettera A nello schema planimetrico allegato in scala 1:1.000, parte integrante della presente Scheda, è ammessa la costruzione di un nuovo volume a due piani fuori terra in aderenza alle facciate interne e la copertura trasparente del cortile (lettera B dello schema planimetrico).

Sulla copertura del suddetto volume è ammessa la realizzazione di una struttura leggera arretrata (tipo giardino d'inverno in ferro e vetro) con SLP massima di mq. 100 e con altezza massima pari a 4 mt.. Tale struttura dovrà essere posta in arretramento, in modo da non interferire con le visuali dalle vie e dal cortile.

Nell'area indicata con la lettera C nello schema planimetrico è ammessa la costruzione del secondo piano fuori terra.

L'area indicata con la lettera D dovrà essere assoggettata all'uso pubblico.

¹² In **blu grassetto** le parti aggiunte dalla Variante e ~~rosso barrate~~ quelle sostituite, in **nero** il testo non modificato.

Nell'area indicata con la lettera E, in aderenza al muro di recinzione, è ammessa la costruzione di una struttura leggera analoga a quella prevista nell'area A, destinata alla somministrazione, con SLP massima di mq. 35 e altezza massima pari a mt. 4 ed una struttura strettamente necessaria per l'accesso meccanizzato al parcheggio interrato.

E' ammessa la realizzazione di due livelli interrati, di cui uno destinato a parcheggio, anche estesi al di sotto della aree D e E, oltre ad un terzo livello esclusivamente destinato ad ospitare volumi tecnici.

E' ammessa la demolizione del muro lungo il percorso pedonale esistente tra via San Francesco d'Assisi e via Botero.

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

La realizzazione dei nuovi volumi dovrà salvaguardare la visuale dal passaggio di via San Francesco d'Assisi n. 2 verso il campanile della Chiesa dei Santi Martiri. Dovrà essere ripristinato l'antico percorso che attraversa l'intero isolato, collegando la via San Francesco d'Assisi alla via Botero, con il mantenimento del portale di ingresso di via Botero e del portone. ~~e del muro di recinzione. Lungo tale percorso, nella parte sud dell'area, e' prevista la realizzazione di una recinzione a giorno con un accesso pedonale dal cortile di nuova formazione.~~

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, 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, 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.

L'approvazione dei progetti è subordinata al preventivo parere favorevole della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e della Commissione Locale del Paesaggio. Sono in ogni caso fatte salve ulteriori e diverse indicazioni progettuali della Soprintendenza.

Gli interventi nell'isolato si attuano tramite **permesso di costruire convenzionato corredato da apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo**".

2.2.3 Gli obiettivi di qualità ambientale¹³, riferiti alla pertinente scala di influenza della Variante

La natura puntuale, il luogo, il contesto (completamente edificato, antropizzato ed urbanizzato, caratterizzato dalla densa presenza di confinanti edifici a destinazione commerciale, residenziali, terziaria e servizi) e le dimensioni degli interventi, oggetto della Variante, gli impatti che possono scaturire dalla Variante in parola, sono di esclusiva scala sub-locale e tali: sia da non avere natura e ricadute ambientali esterne al circoscritto e limitato sito dell'intervento urbano-edilizio interessato ed interno al Centro storico di Torino; sia da non accrescere i rischi per la salute umana e per l'ambiente.

Obbiettivo ambientale generale dell'intervento è quello di ottenere sostanziali riverberi positivi in sé e sul tessuto urbano circostante (la prestigiosa e commerciale via Garibaldi ma anche le vie Botero, Barbaroux e San Francesco d'Assisi che delimitano l'ambito di

¹³ Di cui al comma 2 dell'art 3bis della Lur 56/1977 e smi.

intervento), evitando il degrado ambientale del sito e l'obsolescenza di rilevanti strutture edilizie in grave e perdurante abbandono (e di parziale vuoto-rovina) in un unitario e monumentale ambito centrale e storico della Città.

Ai fini del contenimento dei consumi energetici e quindi delle emissioni di gas clima-alteranti, è obiettivo della Variante il perseguimento di soluzioni impiantistiche ed edilizie dell'intervento che consentano di raggiungere risultati, in termini di contenimento del fabbisogno energetico, di efficienza energetica, di emissione di Co2.

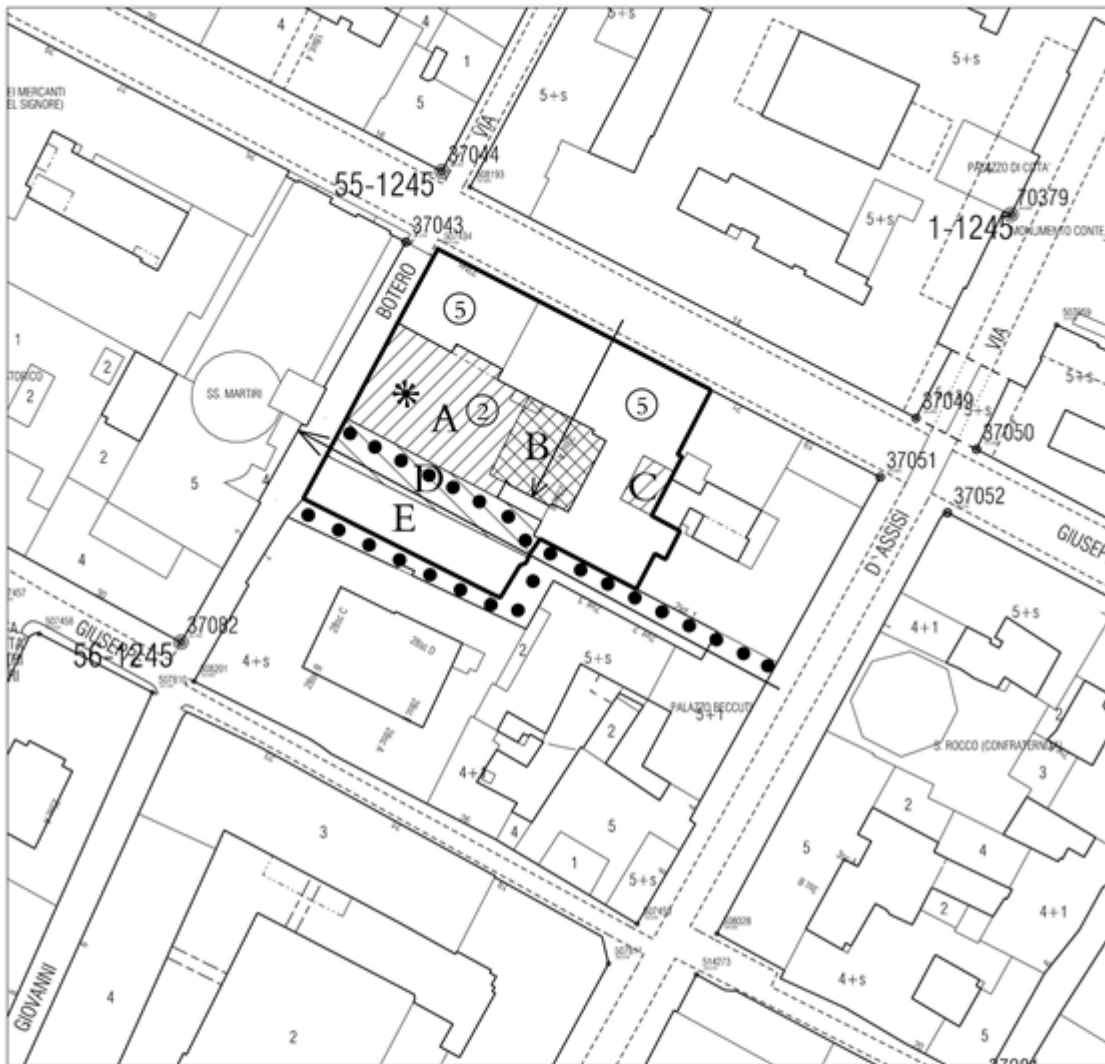
Per la qualità storico artistico-architettonica del sito di intervento oggetto della Variante, un ulteriore obiettivo ambientale per le attività previste (commerciali, albergo e di limitata somministrazione) riguarda la gestione dei rifiuti: realizzando per ogni attività locali/spazi interni dedicati, dove verranno raccolti i rifiuti, in forma differenziata, di ciascuna attività, da esporre solo al momento della raccolta da parte della società che si occupa del servizio comunale.

Rispetto agli accessi veicolari ai parcheggi interrati ammessi dalla Variante e al carico/scarico merci, al servizio delle destinazioni ricettiva e commerciale, l'obiettivo, è quello della piena compatibilità con la ZTL e Zona pedonale.


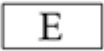








Analogo obiettivo è quello della piena compatibilità acustica delle destinazioni d'uso previste con la vigente classificazione acustica dell'ambito interessato dall'intervento della Variante.

Allegato grafico alla Scheda normativa AT 22 della Variante al PRGC

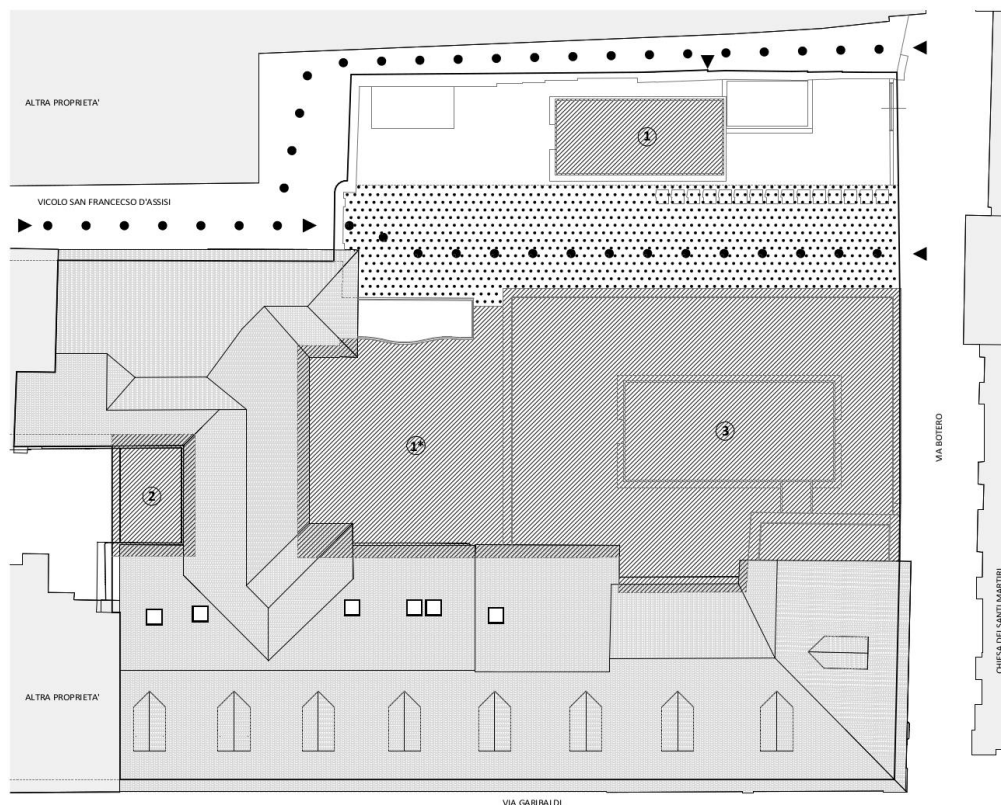
Allegato grafico alla scheda AT n. 22



LEGENDA

	Area della Scheda Normativa n. 22		Area di pertinenza privata
	Nuovo volume a due piani f.t.		Struttura leggera arretrata
	Copertura cortile		Visuali da salvaguardare
	Nuovo volume fino al secondo piano f.t.		Percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico
	Area assoggettata all'uso pubblico		Numero piani

Estratto scala 1:1000



PROPOSTA DI INTERVENTO E NUOVA SCHEDA NORMATIVA N. 22 DEL P.R.G.C

LEGENDA

-  Area della Scheda Normativa n° 22
-  Area assoggettata all'uso pubblico
-  Riplasmazione - edificazione
-  1 Numero piani fuori terra
-  * Doppia altezza
-  ▲ Accessi
-  ● Percorsi pedonali

2.3 Influenza della Variante sugli altri piani, inclusi quelli gerarchicamente ordinati

2.3.1. Il Piano Regolatore, il Piano di Classificazione acustica e il Regolamento edilizio vigenti di Torino

Per gli immobili qui in parola ed appartenenti all'Isolato di San Secondo, Il PRG vigente prescrive due discipline urbanistiche (residenza R4 di mq. 1.350 circa e Area da Trasformare n. 22 di 890 mq circa) e tre diverse connotazioni, con lo scopo di salvaguardare la cortina edilizia sulla via Garibaldi ed il risvolto su via Botero, ammettendo la ricostruzione di un nuovo organismo edilizio all'interno.

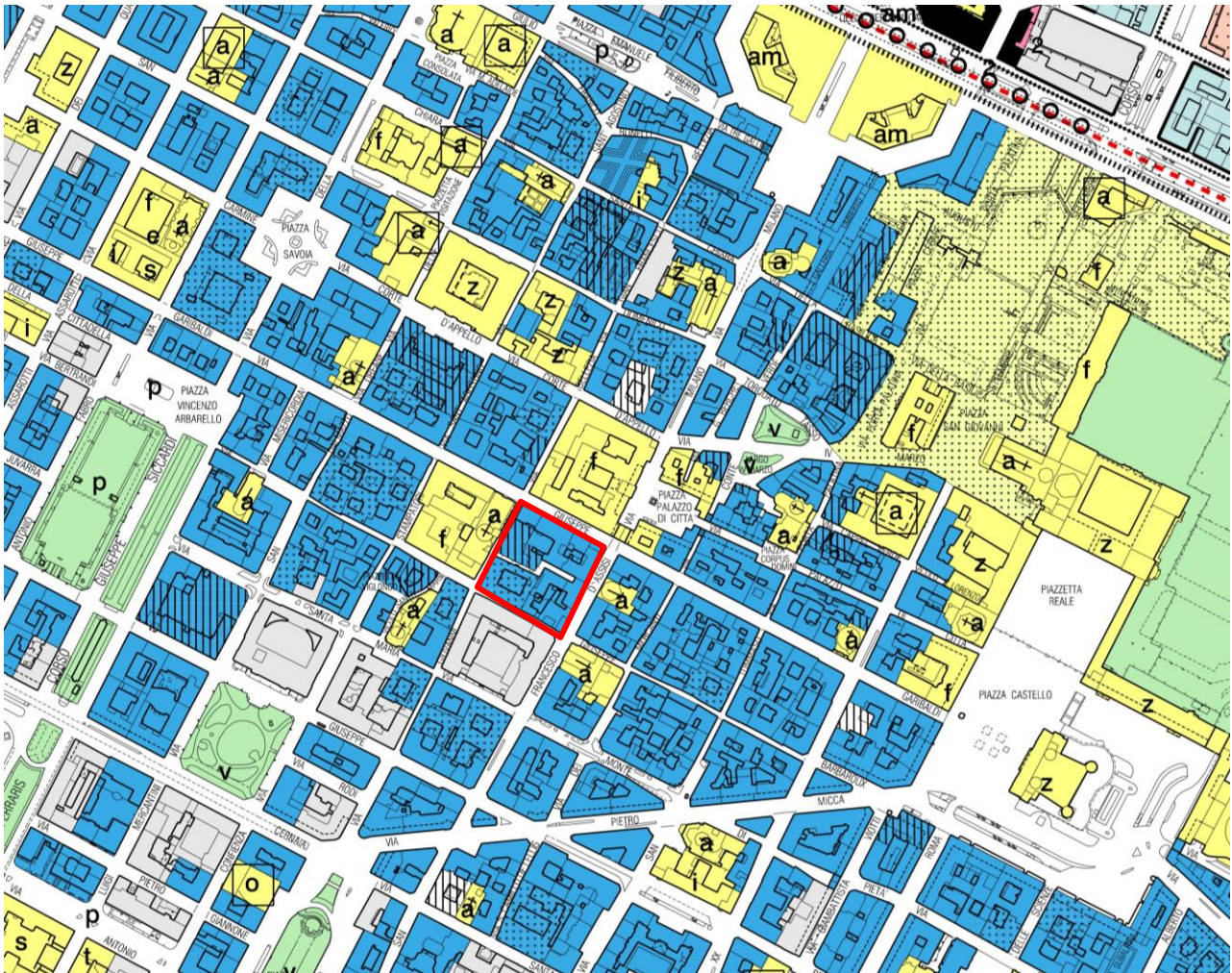


Tavola n. 1 Foglio 9A del P.R.G.C. vigente (Estratto)



Aree da trasformare comprese nella Zona urbana centrale storica AT



Isolato San Secondo

IL PRG comprende gli immobili oggetto della Variante nella “Zona Urbana Centrale Storica” (normata dall’art. 10 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione-N.U.E.A.), nella quale gli interventi sono finalizzati alla tutela dell’architettura e dell’ambiente attraverso una corretta lettura dei valori storici, delle trasformazioni urbane e delle vicende che, nel tempo, hanno plasmato la città.

La Zona urbana centrale storica (ZUCS) è classificata come “insediamento urbano avente carattere storico artistico e ambientale” ai sensi e per gli effetti dell’art.24 della Lur. (comma 1, punto 1), è inoltre classificata come Zona A secondo il D.M. 2.4.68 n. 1444 e Zona di recupero ai sensi e per gli effetti dell’art. 27 e seguenti della Legge 457/78.

Più in particolare, il Palazzo Durando di Villa di via Garibaldi 23-23bis è classificato dal PRG come area “R4”, *Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica*, normata dall’art. 8, punto 4 delle N.U.E.A¹⁴.

¹⁴ Art. 8 - Aree normative: classificazione e destinazioni d’uso

Dalla lettura della Tavola n. 3 del P.R.G. "*Zona urbana centrale storica. Tipi di intervento*" si evince che la porzione di via Garibaldi angolo via Botero, è riconosciuta per la quasi totalità tra gli "*Edifici recenti*" costruiti dopo il 1945, mentre una porzione retrostante la facciata è individuata come "*Edifici di rilevante interesse*"; inoltre il fabbricato è caratterizzato da "*Fronti di architettura uniforme, fronti di notevole pregio*".

La parte di immobile di via Garibaldi n. 23, viene riconosciuta nella suddetta Tavola n. 3 tra gli "*Edifici di rilevante interesse*" ed è caratterizzata da "*Fronti di architettura uniforme, fronti di notevole pregio*", con "*Androni costituenti dilatazioni spaziali della scena urbana ed elementi di collegamento con spazi di cortile e di giardino privato o con importanti spazi coperti*" e "*Spazi di cortile e giardino risolti con interventi architettonici coerenti*".

La "*Tabella dei tipi di intervento*" (art. 10 delle N.U.E.A.) indica il massimo intervento ammesso per ogni parte di cui si costituisce l'edificio, da attuarsi secondo le definizioni dell'allegato A delle N.U.E.A.

Nell'immobile di via Garibaldi angolo via Botero, nella parte riconosciuta tra gli "*Edifici di rilevante interesse*", sull'esterno degli edifici su spazi pubblici e nell'interno dei corpi di fabbrica sono ammessi interventi fino al restauro conservativo, sul sistema distributivo fino al risanamento conservativo; nella parte individuata tra gli "*Edifici recenti*", nell'interno dei corpi di fabbrica è ammesso il risanamento conservativo, sul sistema distributivo e nei cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi la ristrutturazione edilizia.

Nell'immobile di via Garibaldi n. 23, sull'esterno degli edifici su spazi pubblici, sul sistema distributivo e nell'interno dei corpi di fabbrica sono ammessi interventi fino al restauro conservativo, nei cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi fino al risanamento conservativo.

L'area di via Botero n. 3A e 3B è destinata ad "AT-Area da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica" (art. 8, punto 19 delle N.U.E.A.), in cui sono consentiti gli interventi e le destinazioni d'uso descritte nell'art. 10 delle N.U.E.A. e nella specifica Scheda normativa n. 22; le "AT" sono "*le aree (indicate nelle Tavole di PRG in scala 1:1000) per le quali il Piano prevede interventi di riqualificazione dell'ambiente storico attraverso la demolizione di edifici, la costruzione di nuovi edifici, la riplasmazione e il riuso degli edifici esistenti. I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso sono descritti nelle Schede allegate. Tali interventi sono definiti di completamento ai sensi dell'art. 13, terzo comma, lettera f) della Lur 56/77.*"

Per le zone normative vengono individuate le destinazioni d'uso ammesse secondo le definizioni dell'art.3 con la precisazione che le attività di servizio pubblico di cui al punto 7 del succitato art.3 sono consentite in tutte le aree normative. Le aree normative, individuate nelle tavole di piano in scala 1:5.000, sono:

:.....omissis.....commi da 1 a 15.....

4 Area R4

16. Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica.

17. La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A). Al piano 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 (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A). Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.

18. Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per la zona urbana centrale storica (v. art.10) con le modalità di intervento specificate nell'allegato A.

19. E' consentito l'uso a parcheggio al piano terreno degli edifici esistenti e nel sottosuolo.

20. Le suddivisioni in cellule riportate sulle tavole in scala 1:1000 prevalgono sulle indicazioni riportate sulle tavole di piano ad altra scala.

Per l'area in oggetto, la **Scheda normativa n. 22 del PRG vigente¹⁵** prescrive:

“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, e' 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'art. 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.”

¹⁵ Così come modificata con la Variante parziale n 154 del 2008 (conseguentemente al 4° Bando di alienazione patrimoniale del Comune di Torino ed all'alienazione a Prelios SGR), ai sensi dell'allora vigente art 17 della Lur 56/1977.

... omissis

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.

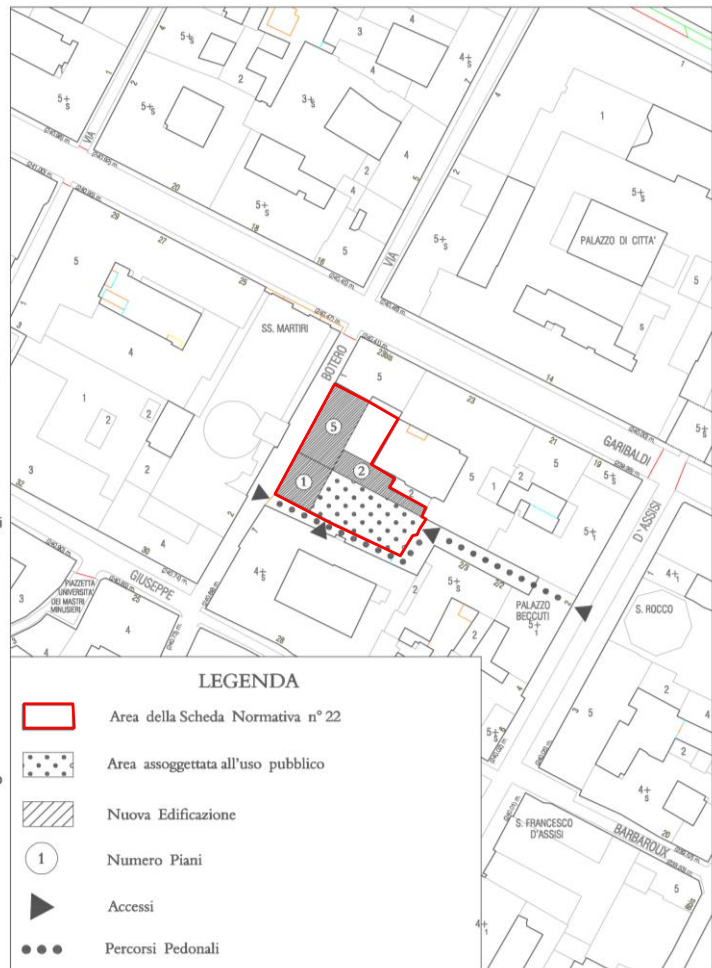
Ai piani interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, terziarie e di servizio.

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.

... omissis



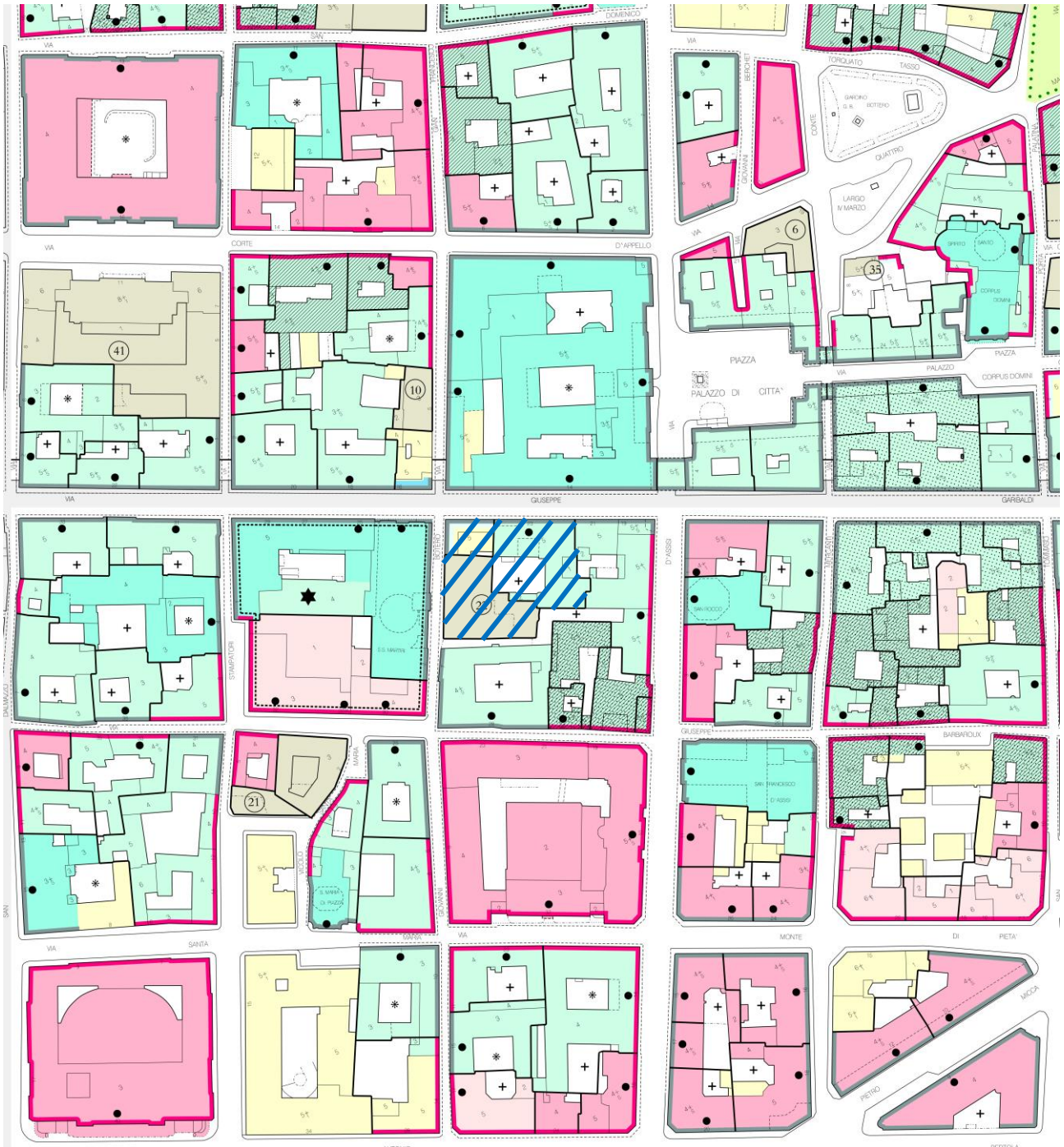








Tavola n. 3 del P.R.G.C vigente “Zona urbana centrale storica. Tipi di intervento”










Ambito di intervento della proposta progettuale

Legenda



Individuazione dei gruppi di edifici

	Edifici di gran prestigio
	Edifici di rilevante interesse
	Edifici della costruzione ottocentesca della città
	Edifici del complesso di via Roma
	Edifici del periodo tra le due guerre
	Edifici recenti




Qualità relative alle parti di edifici

	Fronti di architettura uniforme, fronti di notevole pregio
	Fronti caratterizzanti ambienti urbani
	Androni collegati con cortili e con giardini privati
	Spazi di cortile e giardino privato improntati a un disegno architettonico di prestigio
	Spazi di cortile e giardino privato improntati a un disegno architettonico coerente
	Tessuti "minori" residui
	Tessuti ad alta densità edilizia

Modalità di attuazione

	Suddivisione delle cellule
	Edifici complessi

Aree soggette a particolare normativa

	Perimetro di studio
	Area delle Porte Palatine
	Aree da trasformare

Nell'**Allegato Tecnico n. 14** del P.R.G. "*Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i. (già leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i.)*", gli immobili rientrano tra gli "*Edifici di pregio storico-artistico oggetto di Notifica Ministeriale*".

Con i Decreti del 21/05/2007 e successiva rettifica del 02/04/2009 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, il fabbricato di via Garibaldi n. 23-23bis è stato dichiarato di interesse ai sensi degli artt. 10-12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e sottoposto a tutte le disposizioni di tutela del predetto Decreto Legislativo.

Con provvedimento della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte dell'11/12/2007 prot. 19904/07, veniva autorizzata l'alienazione del fabbricato di via Garibaldi n. 23-23bis.

L'**Allegato Tecnico n. 15** del P.R.G. "*Aree di interesse archeologico e paleontologico*" individua le aree oggetto del provvedimento all'interno dell'"*Area Centrale Storica*".

Sotto il **profilo idro-geomorfologico**,

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 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 comunque, per gli aspetti di carattere generale, ai disposti e alle specifiche prescrizioni dell'allegato B delle N.U.E.A. (2. Parte Piana).

Sotto il **profilo acustico**,

l'area soggetta alla Variante è attualmente classificata dal Piano di Classificazione Acustica del Comune di Torino, approvato con la Deliberazione del Consiglio Comunale del 20 dicembre 2010 (http://www.comune.torino.it/ambiente/rumore/zon_acust/), in Classe III – Aree di tipo misto. Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali. Le destinazioni d'uso previste dalla variante sono di tali tipologie e pertanto compatibili con la vigente classificazione acustica dell'ambito interessato dalla Variante in parola.

Con riferimento al **Regolamento edilizio** vigente della Città di Torino, la Variante, in considerazione delle motivazioni di pubblico interesse di cui al precedente paragrafo 2.2.1, discendenti dall'obiettivo generale dell'intervento e cioè ottenere sostanziali risultati positivi nel sito della Variante e nel tessuto urbano circostante (la prestigiosa via Garibaldi ma anche le vie Botero, Barbaroux e San Francesco d'Assisi che delimitano il sito di intervento) per evitare il degrado e l'obsolescenza di rilevanti strutture edilizie in grave e perdurante abbandono in un unitario e monumentale ambito del centro storico della Città, ha previsto che: "*.... Per gli interventi nella presente area sopra descritti non è richiesto il rispetto degli articoli del Regolamento edilizio, qualora in contrasto....*"

In particolare, con riferimento qui alla presente Verifica di assoggettabilità VAS, per quanto riguarda l'art 30 (Salvaguardia e formazione del verde) comma 12, punto 2) del Regolamento Edilizio¹⁶, la suddetta citata previsione e disciplina normativa della Variante

¹⁶ .."Nella Zona Urbana Centrale Storica, ove si preveda la realizzazione di parcheggi o di locali costituenti SLP nell'intero sottosuolo dei cortili, in alternativa al reperimento delle aree da destinare a verde in piena terra è sempre possibile adottare le soluzioni compensative consistenti nella realizzazione di facciate verdi o

può trovare applicazione, fermo restando il perseguimento, ove possibile (tenendo conto della natura e caratteristiche della proposta progettuale) della realizzazione di facciate verdi o superfici di verde pensile.

In conclusione, la Variante pur intervenendo su circoscritti elementi normativi (la Scheda normativa AT 22 nella fattispecie) risulta comunque sostanzialmente coerente con il vigente PRG e **NON esercita un'apprezzabile Influenza sullo stesso.**

2.3.2. La Pianificazione sovraordinata

2.3.2.1 Il Piano Territoriale Regionale (PTR)

In data 21/07/2011 con D.C.R. n. 122-29783 è stato approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (di seguito PTR).

Il PTR è strumento interpretativo e di indirizzo della struttura del territorio a livello regionale e di area vasta, ne identifica le potenzialità di sviluppo e le forme di valorizzazione ed esplicita direttive e regole per la conservazione, la riqualificazione e le trasformazione delle varie specificità, peculiarità territoriali e ambientali del Piemonte.

A tal proposito le Norme di Attuazione del PTR definiscono:

- indirizzi e criteri di compatibilità
- direttive e prescrizioni che richiedono ricezione nella pianificazione locale;
- prescrizioni, immediatamente vincolanti e cogenti, operanti nei confronti di chiunque.

Con riferimento ai temi che possono in generale riguardare la Variante del PRG di Torino qui in parola, il PTR fornisce indirizzi generali ad ogni livello (territoriale d'area vasta e locale) 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.

Il PTR non definisce direttive e non detta prescrizioni specifiche per l'ambito oggetto della Variante. Da tutti gli elaborati del PTR si evince infatti soltanto che l'area della Variante si colloca all'interno dell'*area urbanizzata*; gli elaborati del PTR non dettano direttive o prescrizioni per l'area oggetto della Variante.

Con riferimento alla Variante si può peraltro riscontrare una coerenza con gli indirizzi generali del PTR, che individua tra le proprie strategie quelle di riqualificazione territoriale (Strategia 1) e di efficienza energetica (Strategia 2).

La Variante, che inoltre non comporta consumo di suolo, **risulta pertanto coerente con il vigente Piano Territoriale Regionale e NON esercita alcuna Influenza sullo stesso.**

2.3.2.2 Il nuovo Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

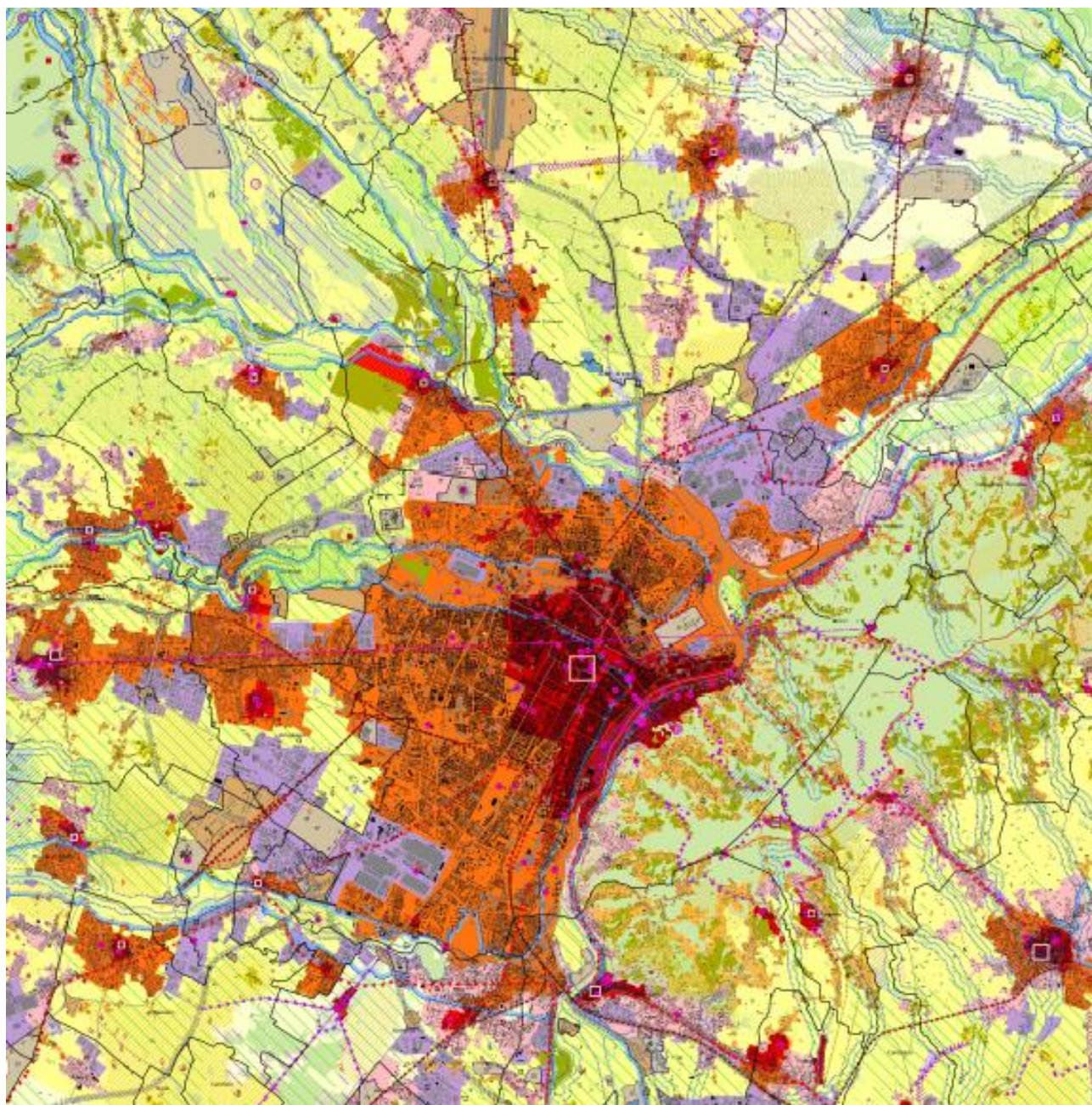
In data 03/10/2017 è stato approvato dal Consiglio regionale (BUR n. 42 del 19.10.17 Suppl. n. 1) il nuovo Piano Paesaggistico Regionale (di seguito PPR).

Torino è compreso, insieme a 48 altri Comuni, nell'**Ambito di paesaggio** (art. 10 delle NTA del PPR)¹⁷ **n. 36** e da solo costituisce l' **Unità di paesaggio-UP** (art. 11 delle NTA del PPR) **n. 3601**.(vedi la Tav P3 del PPR: "Ambiti e unità di paesaggio", scala 1:250.000)¹⁸

maggiori superfici di verde pensile definite nell'articolo 21, comma 11, del **Regolamento del Verde Pubblico e Privato**.....

¹⁷ Gli Ambiti di paesaggio del Piemonte sono 76 e sono ulteriormente articolati in 535 unità di paesaggio. Le previsioni per gli Ambiti di paesaggio di cui all'articolo 10 del PPR, sono integrate da quelle relative alle Unità di paesaggio (Up) che articolano ciascun Ambito.

¹⁸ Le Unità di paesaggio (UP) costituiscono sub-ambiti caratterizzati da peculiari sistemi di relazioni (ecologiche, funzionali, storiche, culturali e visive) fra elementi eterogenei chiamati a dialogare fra loro e a restituire un complessivo e riconoscibile senso identitario. Le Up, sulla base di valutazioni relative alla rilevanza, all'integrità e alle dinamiche trasformative degli aspetti paesaggistici prevalenti, di cui agli Elenchi



Tav. P4.10 “Componenti paesaggistiche”-Torinese- scala originaria 1:50.000

Il PPR, pur non dettando prescrizioni di carattere specifico per l'area e gli immobili oggetto della Variante, fornisce le direttive per la pianificazione urbanistica comunale relativamente agli interventi nelle “Aree urbane consolidate” (vedi art. 35 delle Norme di Attuazione PPR) e nei “Centri e nuclei storici” (vedi art. 24 delle Norme di Attuazione PPR).

In particolare il PPR tutela gli spazi urbani con attenzione alle modalità di completamento in coerenza con i caratteri di impianto, soprattutto per quanto riguarda tipologie edilizie, orientamenti e dimensioni degli edifici, caratteri costruttivi.

La disciplina che regola queste componenti (artt. 35 *Aree urbane consolidate* e 24 *Centri e nuclei storici* delle NTA del PPR) prevede, rispettivamente, tra gli obiettivi pertinenti alla Variante:

- *la qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale ai luoghi centrali, con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato (art 35);*

- la conservazione attiva dei valori a essi associati; la valorizzazione dei sistemi di relazioni; il miglioramento delle condizioni di conservazione e della qualità complessiva del contesto fisico e funzionale (art 24)²⁰.

Le norme vigenti del PRG di Torino ed anche la Variante in oggetto, che tiene conto della proposta progettuale di cui all'istanza di RES Torino srl del 19.6.17 e suo aggiornamento, richiamata nella premessa del presente Capitolo 2, dettano regole (previste all'art 8 punto 4 ed art. 10 delle NUEA e nella Scheda normativa 22), che garantiscono il raggiungimento di tali obiettivi.

La Variante, che inoltre non comporta consumo di suolo, **risulta pertanto coerente con il vigente Piano Paesaggistico Regionale e NON esercita alcuna influenza sullo stesso.**

2.3.2.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Torino (PTCP2)

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 di Torino (di seguito PTCP2).

Il PTCP2 si pone gli obiettivi di:

- a) assegnare ai PRG il compito prioritario del recupero del patrimonio edilizio esistente e del completamento delle aree già urbanizzate;
- b) valorizzare il tessuto dei beni ambientali costituito dalle aree protette a diverso livello di interesse (nazionale, regionale, provinciale ed urbano), reso continuo da specifici corridoi e da una articolazione del sistema agricolo in aree a diverso livello di naturalità su tale tessuto si innesta il sistema dei beni e degli itinerari culturali;
- c) su queste basi, tenuto conto dei possibili scenari di evoluzione del sistema economico, individuare i sistemi di diffusione urbana come luoghi di sviluppo territoriale, derivati da una lettura sistemica dell'evoluzione, dalla potenzialità e dei programmi che il territorio ha già espresso;
- d) definire l'armatura urbana esistente con l'individuazione dei centri di quarto livello superiore ed inferiore come sedi dei servizi interurbani;
- e) precisare i fattori escludenti l'edificazione per la salvaguardia delle dorsali e delle aree delle comunicazioni e dei trasporti nonché dei fattori di rischio di tipo fisico-morfologico.

Per l'oggetto della Variante del PRG di Torino qui in parola, risultano pertinenti i soli obiettivi a) e d), rispetto ai quali la Variante risulta pienamente coerente.

Le Norme del PTCP2, che non formulano alcuna prescrizioni per l'ambito interessato dalla Variante, individuano indirizzi e direttive generali relative ai Centri storici (art. 15) e al Fabbisogno residenziale (art. 16). La Variante in oggetto, risulta in linea con le strategie di attuazione degli obiettivi del Piano che mirano al *"riuso degli stock edilizi inutilizzati /sottoutilizzati"* e a *"promuovere la qualità urbanistica ed edilizia."*

Gli artt. 15, 16 e 17 delle Norme di Attuazione del PTCP2 assegnano agli strumenti urbanistici generale e alle relative varianti l'obiettivo strategico e generale del contenimento del consumo di suolo, per mezzo del privilegio degli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguendo l'obiettivo di qualità edilizia ed urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde. E' una direttiva fondamentale del PTCP2 (che ha caratteri di pianificazione d'area vasta e i cui obiettivi non si esprimono in merito alla scala locale della Variante) quella del "contenimento del consumo di suolo e dell'utilizzo delle risorse naturali".

²⁰ Vanno altresì richiamate fra le Direttive dell'art 24 l'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

Ai sensi dell'art. 16 delle N.d.A del PTC2, l'area interessata dalla Variante in oggetto è classificata dal PTCP2 tra le *aree dense*. La Variante, che si prefigge di recuperare, riqualificare e rifunzionalizzare gli immobili in oggetto al fine di assegnargli usi volti a trasformare l'attuale degrado ed abbandono in una cellula urbana vitale, fruibile ed in grado di valorizzare l'isolato San Secondo ed il contesto urbano, per essa la modifica al PRG qui in parola non comporta consumo di suolo.

La **Variante risulta** pertanto del tutto **coerente con il PTC2** e **NON esercita alcuna Influenza** sullo stesso.

2.4 Pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile

La Variante in formazione, oggetto della presente Verifica di assoggettabilità non si presenta (per la limitata porzione di tessuto urbano costruito interessata, per le caratteristiche d'uso e la dimensione e tipi dell'intervento in attuazione della Variante) come uno strumento finalizzato a promuovere lo sviluppo sostenibile e tuttavia, nonostante il ruolo marginale che può svolgere e per le poche implicazioni ambientali ed effetti, diretti e indiretti, sull'ambiente circostante, ovvero sul contesto naturale e urbano in cui si colloca, risulta coerente con tale obiettivo strategico.

La variante consente infatti la futura predisposizione di interventi di riqualificazione dell'isolato e del relativo compendio edilizio in oggetto e prefigura interventi di riqualificazione energetica dell'edificio e di utilizzo dello stesso, allineati con gli attuali indirizzi di politica di sostenibilità ambientale.

In particolare le maggiori ripercussioni positive potranno essere legate alle soluzioni degli impianti di riscaldamento e produzione dell'acqua calda sanitaria (geotermia) con immediate ricadute positive in tema di consumi energetici ed emissioni di inquinanti atmosferici e CO₂.

2.5 Rilevanza della Variante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente

L'oggetto della Variante, la circoscritta porzione di tessuto urbano costruito interessata, la natura, le caratteristiche d'uso e la dimensione e tipi dell'intervento in attuazione della Variante sono tali da poter ritenere la stessa **non rilevante** dal punto di vista dell'attuazione della normativa **comunitaria** nel settore dell'ambiente.

Va comunque sottolineato come la proposta progettuale, alla sua scala, dialoghi coerentemente e positivamente con la normativa comunitaria nel settore dell'ambiente: gli interventi edilizi di recupero verranno realizzate nel rispetto del risparmio energetico e si farà uso di fonti rinnovabili e recupero delle acque.

3. CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DI CUI ALL'ART. 12 DEL DLGS 152/2006 E SMI

3.1 Problemi ambientali pertinenti alla Variante

La pertinenza dei problemi non è definita dalla normativa nazionale e regionale sulla VAS e potrebbe essere interpretata in molti modi; includendo cioè i casi in cui i piani o i programmi (qui la Variante) causano o acquisiscono problemi ambientali, che possono essere limitati o comunque influenzati da essi, o che possono contribuire a risolverli, ridurli o evitarli. In ogni caso è necessario individuare la natura e la entità dei problemi ambientali che attengono alla Variante ed alla proposta progettuale che ne esplicita l'attuazione e l'esito atteso.

Pur non presentando la Variante significative problematiche, generali o particolari, di carattere ambientale, in quanto pianifica e regola un intervento edilizio di recupero localizzato all'interno del tessuto urbano consolidato, sono state comunque svolte le seguenti valutazioni:

Aspetto ambientale	Possibile interazione	SI/NO
Biodiversità	La Variante può modificare lo stato di conservazione di habitat?	NO
	La Variante può modificare/influenzare l'areale di distribuzione di specie animali protette?	NO
	La Variante può incidere sullo stato di conservazione di specie sottoposte a vincoli di tutela?	NO
Acqua	La Variante può determinare una variazione nell'utilizzo delle risorse idriche? Molto limitatamente, con riferimento all'approvvigionamento idrico delle destinazioni d'uso (essenzialmente commerciale e alberghiera) previste	SI
	La Variante può determinare modificazioni alla portata dei corpi idrici superficiali?	NO
	La Variante interferisce con le risorse idriche sotterranee?	NO
	La Variante può determinare scarichi in corpi recettori (superficiali o sotterranei)? Limitatamente agli scarichi delle destinazioni d'uso (essenzialmente commerciale e alberghiera) previste	SI
Suolo e sottosuolo	La Variante può comportare la contaminazione del suolo?	NO
	La Variante può comportare degrado del suolo (desertificazione, perdita di sostanza organica, salinizzazione...)	NO
	La Variante può incidere sul rischio idrogeologico?	NO
	La Variante può determinare variazioni nell'uso del suolo ²¹ e sottosuolo in termini quantitativi e/o	SI

²¹ La Variante non prevede azione alcuna di consumo di suolo in quanto consiste nel recupero urbanistico-funzionale-architettonico con il restauro e risanamento del costruito, oltre ad una rimodulazione volumetrica

	<p>qualitativi? Limitatamente ai previsti parziali usi (a commercio e parcheggio) del primo e secondo piano interrato dell'intervento (ed alla soluzione energetica geotermica) evidenziati nella proposta progettuale attuativa della Variante.</p>	
	La Variante può comportare variazioni nell'uso delle risorse del sottosuolo?	NO
Paesaggio	La Variante inserisce elementi che possono modificare il paesaggio?	NO
Aria	<p>La Variante può comportare un aumento delle emissioni inquinanti? Molto limitatamente al possibile aumento dei flussi di traffico dovuto alle destinazioni d'uso commerciale e ricettivo previste²²</p>	SI
Beni culturali	La Variante può comportare degrado di beni culturali?	NO
	La Variante prevede azioni che possono interferire con la percezione visiva?	NO
Salute umana	La Variante prevede azioni che possano comportare rischi per la salute umana?	NO
	La Variante comporta variazioni nell'emissione di radiazioni elettromagnetiche?	NO
	La Variante può comportare variazioni dell'esposizione a livelli sonori eccedenti i limiti?	NO

3.2. Le Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate

3.2.1 Effetti di probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

Le valutazioni preliminari sono state svolte mediante i seguenti parametri sintetici di determinazione degli effetti degli impatti:

Distribuzione temporale

definisce con quale cadenza avviene il potenziale impatto e si distingue in:

- occasionale: se presenta accadimento univoco, non ripetuto nel tempo;
- frequente: se ripetuto periodicamente o casualmente nel tempo;
- continua: se distribuita uniformemente nel tempo.

Reversibilità

indica la possibilità o meno (irreversibilità) di ripristinare lo stato qualitativo della componente a seguito delle modificazioni intervenute mediante l'intervento dell'uomo e/o

all'interno del vuoto (derivante dal bombardamento dell'8 dicembre 1942) di via Botero e dello spazio libero di cortile di via Garibaldi n. 23.

²² L'accesso e la circolazione del traffico veicolare nel contesto dell'area sono già fortemente limitati in quanto l'isolato San secondo (e gli immobili in esso compresi), oggetto della Variante, si situa all'interno della zona ZTL di Torino. L'area urbana, oggetto della Variante, è inoltre parte della Zona pedonale che caratterizza il Centro Storico di Torino e di cui via Garibaldi è uno dei fulcri principali e riguarda anche le vie Botero e Barbaroux che delimitano (oltre alla via San Francesco, riservata al trasporto pubblico) l'Isolato San Secondo.

tramite la capacità autonoma della componente, in virtù delle proprie caratteristiche di resilienza. Si distingue in:

- reversibile a breve termine: se la componente ambientale ripristina le condizioni originarie in un breve intervallo di tempo;
- reversibile a medio/lungo termine (m/l T): se il periodo necessario al ripristino delle condizioni originarie non risulta rapido;
- irreversibile: se non è possibile ripristinare lo stato qualitativo iniziale della componente interessata dall'impatto.

Effetto diretto/indiretto

Aspetto ambientale	Possibile interazione	EFFETTO
Acqua	La Variante può determinare una variazione nell'utilizzo delle risorse idriche? SI: Limitatamente al contenuto approvvigionamento idrico delle destinazioni d'uso previste	Continuo Reversibile (m/l T) Diretto
	La Variante può determinare scarichi in corpi recettori (superficiali o sotterranei)? SI: Limitatamente agli scarichi conseguenti alle destinazioni d'uso previste in un contesto urbano però già dotato delle urbanizzazioni necessarie.	Frequente Reversibile Diretto
Suolo e sottosuolo	La Variante può determinare variazioni nell'uso del suolo e sottosuolo in termini quantitativi e/o qualitativi? SI: Limitatamente ai soli previsti parziali usi (a commercio e parcheggio) del primo e secondo piano interrato dell'intervento (ed alla soluzione energetica geotermica) evidenziati nella proposta progettuale attuativa della Variante.	Continuo Irreversibile Diretto
Aria	La Variante può comportare un aumento delle emissioni inquinanti? SI: Limitatamente al possibile marginale aumento dei flussi di traffico dovuto all'insediamento delle destinazioni d'uso previste	Frequente/ Occasionale²³ Reversibile Diretto

3.2.2 Carattere cumulativo degli impatti

In considerazione dei contenuti della Variante, si ritiene che non vi siano rischi di cumulatività con altri tipi di previsioni e/o azioni in attuazione del PRG vigente o di altri Piani e programmi della Città di Torino.

Si ritiene infatti che le interazioni fra la Variante e la sua attuazione, valutabile sulla base della proposta progettuale (vedi il precedente capitolo 2.1.2) di recupero e

²³ Sarà la fase di cantiere quella dove potrebbero verificarsi alcune interferenze ambientali di contesto poiché la movimentazione dei mezzi di cantiere, le fasi di lavorazione, il traffico di mezzi d'opera potranno determinare un incremento delle emissioni acustiche, il sollevamento di polveri ed una temporanea interferenza col tessuto e le destinazioni d'uso circostanti (vedi il paragrafo 3.2.4).

rifunzionalizzazione commerciale-ricettiva e servizi, siano da considerare **nulle** rispetto alle altre previste o potenziali azioni/previsioni..

3.2.3 Natura transfrontaliera degli impatti;

La possibilità che le azioni della Variante al PRG in oggetto abbiano ricadute ambientali esterne ai confini dello Stato, Regione, Comune di Torino, rappresenterebbe una evidente significatività ai fini dell'assoggettabilità a VAS.

Ma la natura locale e puntuale, il luogo e le dimensioni degli interventi, gli impatti che possono scaturire dalla Variante in oggetto sono però tali da poter ritenere che **non** abbiano natura e ricadute ambientali esterne all'ambito di intervento urbano interessato ed interno al Centro storico di Torino (e comunque meno che mai transfrontaliere).

Pertanto al grado di significatività degli effetti è attribuito un valore **nullo**.

3.2.4 Rischi per la salute umana o per l'ambiente

I contenuti della Variante non accrescono i rischi per la salute umana e per l'ambiente.

Ai fini del contenimento dei consumi energetici e quindi delle emissioni di gas climalteranti, l'attuazione della Variante dovrà prevedere soluzioni impiantistiche ed edilizie che consentano di raggiungere risultati, in termini di contenimento del fabbisogno energetico e di efficienza energetica, superiori a quanto atteso dall'applicazione delle prescrizioni delle vigenti normative (nei limiti della fattibilità tecnica e del rispetto dei vincoli normativi al contorno).

Per gli aspetti energetici

L'intervento in attuazione della Variante²⁴ dovrà essere conforme all' Allegato Energetico – Ambientale al Regolamento Edilizio della Città di Torino (deliberazione n. 2010 – 08963/38) e smi, in quanto fornisce indicazioni ed obiettivi che in fase di definizione del progetto dovranno essere tenuti in conto.

Per la gestione dei rifiuti

Vista la qualità storico artistico-architettonica dell'area di intervento oggetto della Variante, particolare attenzione dovrà essere posta alla gestione dei rifiuti per le attività previste (commerciali, albergo e di limitata somministrazione). Per ogni attività dovranno essere realizzati dei locali/spazi all'interno dedicati, dove verranno raccolti i rifiuti, in forma differenziata, di ciascuna attività e verranno esposti solo quando sarà prevista la raccolta da parte della società che si occupa del servizio comunale²⁵. In ogni caso va considerato come la quantità di rifiuti prodotta dall'attuazione della Variante, quando gli immobili recuperati saranno adibiti ai nuovi usi, considerando che non sarà rilevante il carico antropico previsto rispetto all'attuale del tessuto urbano circostante. Pertanto si reputa che la pressione ambientale dovuta alla produzione di rifiuti sarà di scarsa entità e non creerà disservizi nelle modalità e nei tempi di raccolta dei rifiuti rispetto a quelle attualmente in essere o programmata dl Comune di Torino.

Per gli accessi veicolari

Per quanto riguarda gli accessi veicolari ai parcheggi interrati ammessi dalla Variante e previsti nella Proposta progettuale (vedi il precedente Paragrafo 2.1.2) al servizio

²⁴ Gli effetti sono strettamente correlati alle scelte tecniche che verranno realmente adottate nella fase di progettazione e pertanto attualmente non sono direttamente valutabili. E' peraltro valutabile positivamente se verrà realizzato quanto indicato in merito, nella Proposta progettuale (vedi il precedente paragrafo 2.1.2),

²⁵ Gli immobili oggetto della Variante sono situati all'interno della mappatura comunale, nella zona Q01, dove è previsto una raccolta dei rifiuti porta a porta e differenziata. Al fine di garantire il flusso di raccolta dei rifiuti agevole e senza interferenze con gli altri flussi di cui sopra, dovrà essere destinata un'area di deposito temporaneo, all'interno della proprietà, a contatto con via Botero, all'interno della quale i vari operatori dell'ambito in parola dovranno depositare i rifiuti, poco prima della raccolta.

dell'albergo (soprattutto) e del commercio, nonché per il carico/scarico merci, essendo in ZTL e Zona pedonale, si potranno svolgere solo mediante appositi permessi del Comune di Torino, a seconda dei vari utilizzi in base al regolamento della Polizia locale <http://www.comune.torino.it/trasporti/ztl/permessi-3.shtml>

Per la fase di cantierizzazione

Va considerato come sarà la fase di cantiere quella dove potrebbero verificarsi alcune interferenze ambientali di contesto poiché la movimentazione dei mezzi di cantiere, le fasi di lavorazione, il traffico di mezzi d'opera potranno determinare un incremento delle emissioni acustiche, il sollevamento di polveri ed una temporanea interferenza col tessuto e le destinazioni d'uso circostanti. Nella fase di cantiere, che dovrà essere opportunamente progettata e fasizzata, si applicherà la normativa vigente in materia di sicurezza e in ogni caso, al fine di ridurre l'impatto determinato dall'attuazione della Variante in oggetto sulla componente atmosfera devono essere previste tutte le azioni necessarie per ridurre le emissioni di inquinanti, rumori, polveri, traffico, rifiuti²⁶, garantendo il rispetto della normativa vigente.

Pertanto alla significatività dei rischi qui considerati, è attribuito un valore **molto basso**.

3.2.5 Entità ed estensione nello spazio degli impatti

I potenziali effetti prodotti dalla Variante (rispetto all' area geografica e popolazione potenzialmente interessate), per quanto fin qui esposto, considerato e valutato, si potranno rilevare esclusivamente a livello sublocale o puntuale.

Pertanto al grado di significatività degli effetti è attribuito un valore **molto basso**

3.2.6 Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata

Tale interessamento potrebbe sussistere a causa:

- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Tuttavia l'area interessata dalla Variante non presenta caratteri di vulnerabilità dal punto di vista naturale e idrogeologico; è localizzata in un contesto (l'Isolato San Secondo del Centro storico di Torino) completamente edificato, antropizzato ed urbanizzato, caratterizzato dalla densa presenza di edifici a destinazione commerciale, residenziali, terziaria e servizi.

Pertanto al grado di significatività degli effetti è attribuito un valore **molto basso**.

4. PRIMA VALUTAZIONI SULLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Le ricadute potenziali indotte dalla Variante in oggetto sul sistema delle componenti ambientali e sulla pianificazione urbanistica generale comunale e territoriale e paesaggistica sovraordinata, sono **di entità poco significativa o nulle** e commisurate alla dimensione degli interventi che possono essere prospettati in attuazione della stessa,

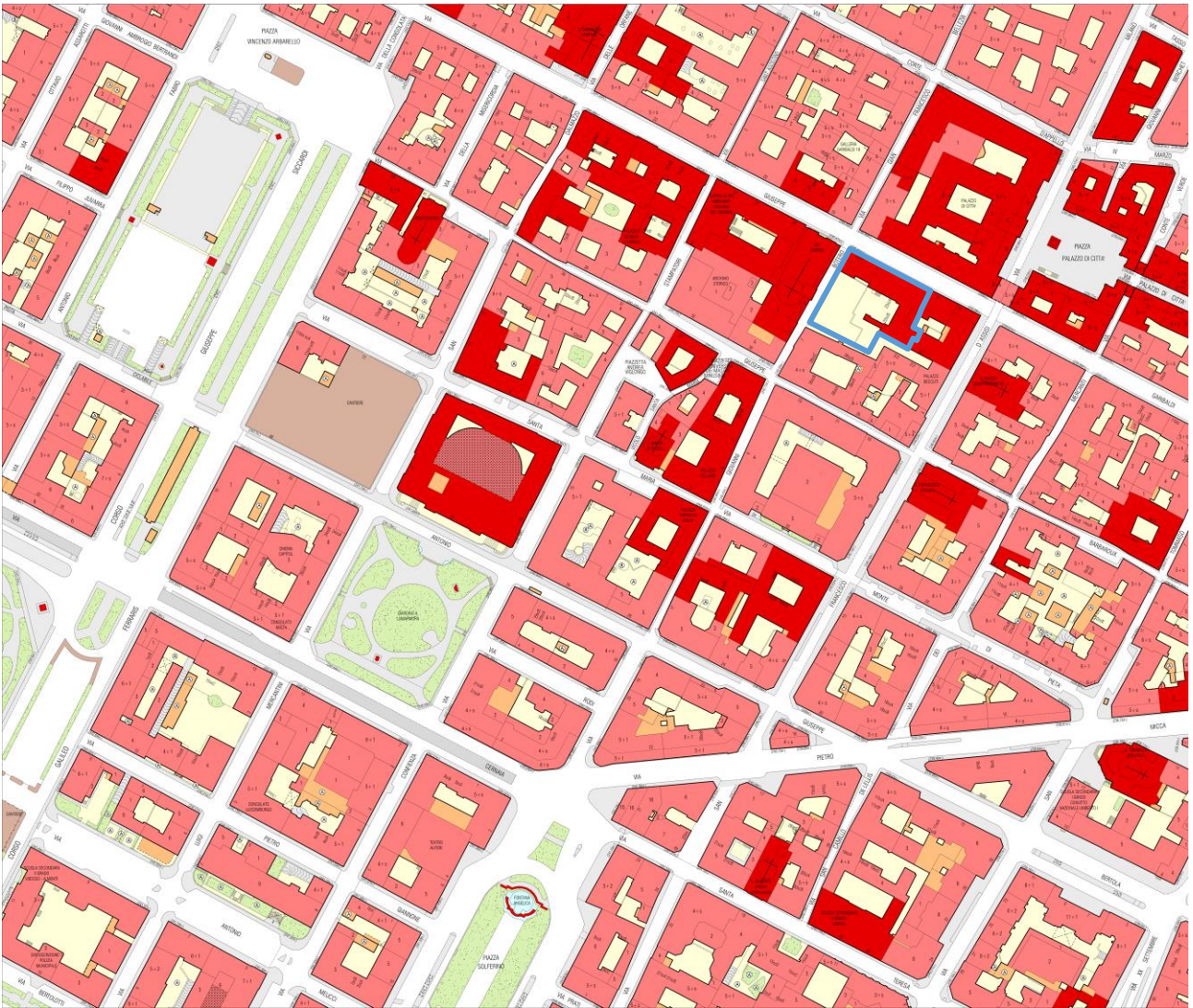
²⁶ Nel rispetto della normativa vigente, fino allo smaltimento definitivo in discariche autorizzate, sia garantita la compilazione, la registrazione e la conservazione della documentazione prevista dalla normativa vigente oltre a dover essere promossa la raccolta differenziata.

nel rispetto della normativa vigente, con particolare riguardo per la tutela del paesaggio e dei beni storico-architettonici.

In sintesi, l'ipotesi di intervento contenuta nella Variante non produrrà apprezzabili impatti sul territorio interessato i cui fattori di pressione (emissioni atmosferiche, produzione di rifiuti, scarichi e prelievi idrici, consumo di suolo, ecc.) possono ritenersi non tali da determinare caratteri di irreversibilità sullo stato dell'ambiente e che pertanto potranno essere affrontati con alcuni eventuali interventi di mitigazione

Sulla base delle fin qui esposte valutazioni preliminari della documentazione della Variante, si ritiene che essa **NON SIA da sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica**.

Si ritiene comunque che, in sede di decisione definitiva di sottoporre o escludere la Variante alle fasi di Valutazione Ambientale Strategica nell'ambito della I Conferenza di copianificazione, inerente la Proposta tecnica di Progetto preliminare della Variante, potranno essere inserite nelle Norme di Attuazione (o nella Scheda normativa) eventuali prescrizioni, tenuto conto dei contenuti, delle considerazioni e valutazioni della presente Verifica di Assoggettabilità, finalizzate alla mitigazione dei marginali e pochi effetti rilevati.



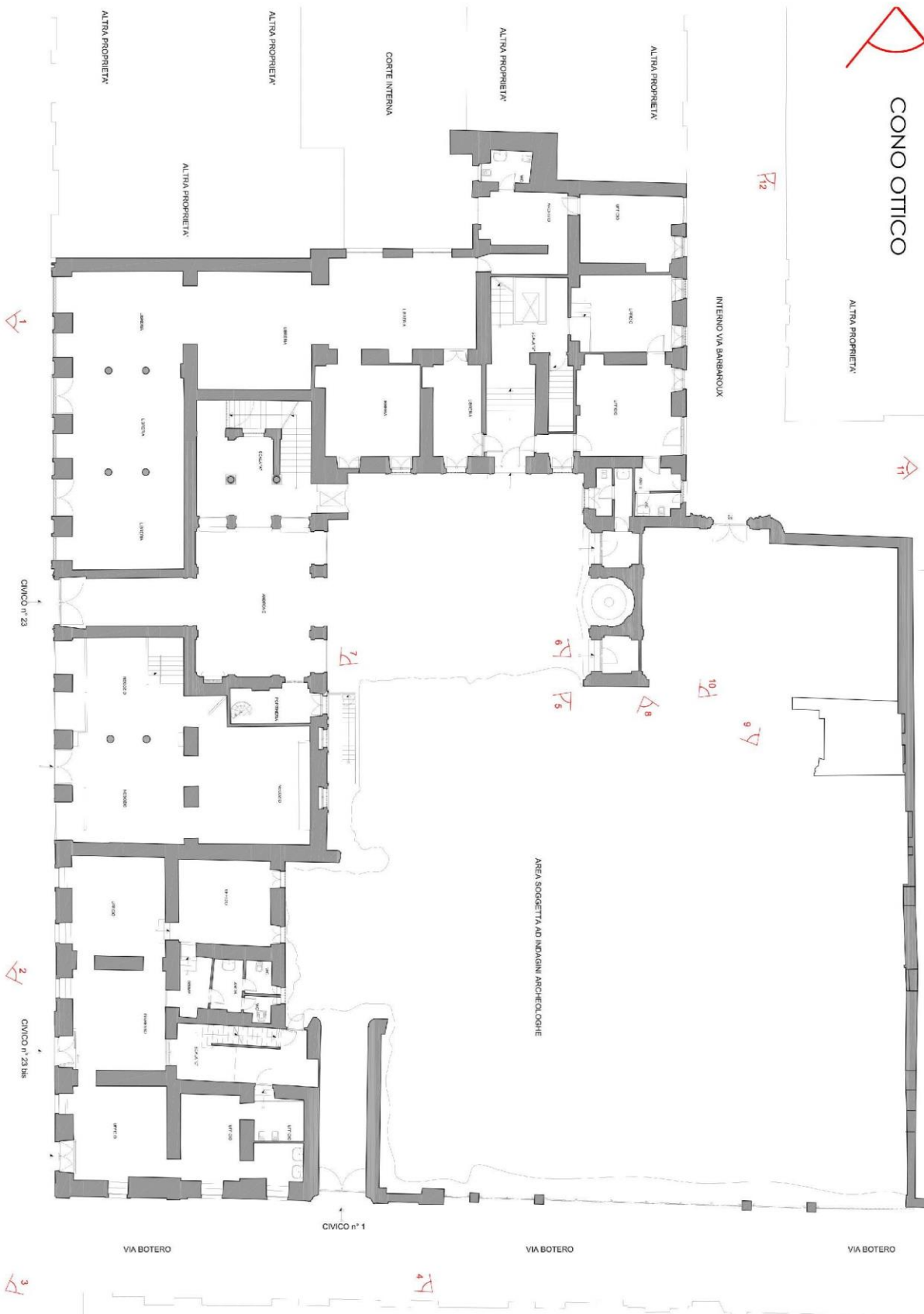
CARTA TECNICA NUMERICA



Area di intervento



CONO OTTICO



CONI OTTICI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



