Fondazione
Accorsi - Ometto
TORINO

COMUNE DI TORINO

OGGETTO: Variante parziale PRG n. 305 per determinazione destinazioni d'uso del complesso di edifici via PO n. 53-55-57 – Fondazione Accorsi -Ometto.

VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – VAS

(art.12 Dlgs 152/2006)

Indice:

1 ***Premessa e informazioni generali***
2 ***Ambito di influenza territoriale***
3 ***Analisi stato attuale e normativa PRG vigente***
4 ***Relazione in proposta di variante***
5 ***Obiettivi di sostenibilità ambientale – impatti ambientali***
6 ***Conclusioni***

1) PREMESSA e informazioni generali

La presente relazione di assoggettabilità VAS per Variante parziale al PRG è redatta ai sensi dell'art.12 Dlgs 152/2006 e dell'art.17 c.8 della LUR 56/77 come mod. dall'art.34 della L.R. 3/2013.

La Variante è intesa a definire le destinazioni ammesse dalle NUEA di PRG in edifici situati in via Po 53-57-59, denominati "Palazzi Fondazione Accorsi-Ometto", vincolati ai sensi art.21 Dlgs 42/2004 e s.m.

Le destinazioni d'uso in variante al PRG per l'utilizzo dei fabbricati, in ordine alle finalità culturali della Fondazione, in connessione al contesto ambientale nel quale esso andrà ad inserirsi, costituiscono la base per la verifica della compatibilità ambientale e paesaggistica degli interventi proposti.

Descrizione dello stato pregresso degli edifici esistenti

Come più in dettaglio descritto nella relazione storica e nella documentazione allegata richiesta di variante, il complesso di edifici situati nell'ultimo tratto di via Po andando verso Piazza Vittorio Veneto, attuale Palazzo Accorsi-Ometto, viene progettato e costruito a partire dal 1616. La Domus Padi (Casa di Po), così chiamata nei secoli precedenti, divenne ad ultimazione dei lavori, terminati nel 1626 e per i 150 anni successivi, sede prestigiosa degli Antoniani in Piemonte e in Italia. il grande complesso che in origine comprendeva anche una chiesa e un ospedale, viene in epoche successive completato con ricostruzioni fino alla seconda metà del '700.

Dall'epoca napoleonica la destinazione prevalente è residenziale.

Nel Novecento la storia del palazzo ha trovato una prosecuzione ideale ed un nuovo grande impulso.

La data della rinascita può essere indicata nel 1956 quando l'intero palazzo fu acquistato da Pietro Accorsi, che lo trasformò in propria residenza e galleria d'arte, con annessi negozio e spazi per le prestigiose collezioni di sua proprietà.

A partire dalla fine anni '80 il complesso è stato completamente ristrutturato alle attuali condizioni di utilizzo a Fondazione culturale, negozi, uffici e residenze.

VISTA DALL'ALTO DEL COMPLESSO

VISTA DA VIA PO

VISTA DAL CORTILE INTERNO

VISTA LOCALI INTERNI PIANO QUARTO

2) Ambito di influenza territoriale della variante

Centro storico zona “A” del DM 1444/68, in edificio vincolato che non prevede nessuna modifica significativa al tessuto, agli edifici e alle infrastrutture dell’ambito urbano consolidato esistente.

3) Analisi stato attuale e normativa di PRG vigente

L’intero piano nobile del complesso (piano secondo f.t.) e parte dell’ammezzato, sono destinati a sede dell’attività museale e culturale della Fondazione. Il piano terreno ad attività terziaria-commerciale e le restanti parti dei piani in elevazione, comprese le maniche interne a prevalente residenza con presenza di uffici privati.

L’intero quarto piano dell’edificio sito in via Po ai numeri 53-55-57 di proprietà della Fondazione Accorsi – Ometto, già occupato da un istituto universitario, è in stato di abbandono da circa 18 mesi poiché la sua destinazione (uffici pubblici e privati, non consentita dalle norme urbanistiche) non è più coerente con le attuali richieste di mercato.

Il Consiglio della Fondazione (organismo di carattere pubblico partecipato da Comune di Torino e Regione Piemonte) ha deciso di avviare un progetto di trasformazione di gran parte del quarto piano per altre destinazioni d’uso, coerenti con le caratteristiche originarie del fabbricato.

Normativa di PRG vigente

ESTRATTO DEL P.R.G.
SCALA 1:5000

Il fabbricato è individuato nella tavole di PRG in “area a servizi privati” SP

Lettera “b” – fondazioni culturali

Le NUEA di PRG consentono utilizzi diversi ai piani interrati, terreno e ammezzato.

16 Area SP
68 Area a servizi privati di interesse pubblico.
Nelle tavole di Piano in scala 1:5000 sono indicate le aree a servizi privati contraddistinte da lettere indicanti le attività di servizio previste (v. art.3 punto 7).

a. Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali (v. art.3 punti 7 i, s, a, e, h, v, u, cr, b).
v. Impianti e attrezzature sportive (v. art.3 punto 7 v).
o. Attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc. (v. art.3 punto 7 o).
b. Fondazioni culturali.
ac. Campeggi.
[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

69 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.

4) Relazione in Variante al PRG vigente

Il Consiglio della Fondazione (organismo di carattere pubblico partecipato da Comune di Torino e Regione Piemonte) ha deciso di avviare un progetto di trasformazione di gran parte del quarto piano per altre destinazioni d’uso, coerenti con le caratteristiche originarie del fabbricato.

Considerato, come descritto nello stato attuale di utilizzo degli immobili
- che l’uso del complesso immobiliare di proprietà della Fondazione è limitata attualmente al piano secondo del corpo principale, oltre ad uffici al piano ammezzato,
- che la normativa di PRG riconosce l’interesse pubblico, ma non descrive possibili alternative meglio precisate oltre alla destinazione d’uso “fondazione culturale”delle parti del complesso non destinate a servizio di interesse pubblico;
- che la normativa di PRG vigente ammette altre destinazioni d’uso esclusivamente ai piani interrati, terreno e ammezzato

Rilevato
- che risulta consolidata fin dall’epoca di costruzione la destinazione d’uso residenziale a tutti i piani elevati con caratteristiche e tipologia originarie, mantenute e adeguate nel tempo;
- che la Fondazione Accorsi Ometto utilizza il reddito del patrimonio immobiliare inalienabile per il perseguimento delle iniziative culturali, come Ente di interesse pubblico partecipato da Regione Piemonte e Comune di Torino;
- che l’assenza di specifica normativa che regola destinazioni d’uso alternative a “servizi privati di interesse pubblico” non consente interventi con caratteristiche privatistiche, anche se comprese nelle attività di Statuto.

- che interventi edilizi di cambio d'uso ai piani elevati non sarebbero legittimabili ai sensi della L.R. 19/99 e s.m.i.

La Fondazione Accorsi Ometto propone di variare le attuali Norme Tecniche di Attuazione del PRG, per le parti di edificio non utilizzati dalla Fondazione, per consentire l'uso originario e consolidato residenziale a tutti i piani, insieme ad altri usi di tipo privatistico compatibili con le caratteristiche e la tipologia dell'immobile.
La Variante normativa consente di attuare interventi edilizi di adeguamento e modifica finalizzati ad ottenere le risorse indispensabili per le finalità riconosciute di rilevante interesse pubblico.

Gli interventi in variante al PRG sono anche coerenti con le finalità della Fondazione previste dallo Statuto per conseguire risorse di bilancio da destinare all'attività culturale.
Gli interventi di modifica interna sono stati preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici con Provv. Prot. 132009 del 19/11/2014.

5) Obiettivi di sostenibilità ambientale - Impatti Ambientali

La proposta di variante non prevede aumento di carico antropico, né prevede apprezzabili modifiche relative a :

- **paesaggio**

non avverrà alcun cambiamento sulle parti esterne, di conseguenza avremo immutata percezione del paesaggio urbano, gli stessi prospetti attuali con gli stessi colori, gli stessi serramenti, le stesse ringhiere. Le destinazioni d'uso previste richiedono esclusivamente opere di adeguamento interno.

- **suolo**

per esclusiva definizione e modifica delle destinazioni d'uso in ambito urbano consolidato - centro storico urbano aulico

- **acqua**

per destinazioni d'uso che non provocano alterazione di consumi né modifiche alle reti consolidate di distribuzione

- **energia**

per immutate richieste di risorse energetiche in superfici e volumi esistenti, con miglioramenti prevedibili da utilizzo di tecnologie adeguate al contenimento in opere consentite dal cambio d'uso (modifiche interne, adeguamenti impiantistici su impianto centralizzato esistente, isolamenti e interventi sui serramenti)

- **rifiuti**

per produzione, smaltimento e gestione non rilevante in contesto urbano a prevalente destinazione residenziale e commerciale consolidata

In dettaglio, a seguito della variante saranno eseguibili opere di modifica interna :

risistemazione degli ambienti interni saranno secondo le norme igienico – edilizie ed energetiche vigentii e in osservanza delle norme per l'isolamento dal rumore, spostamento muri interni non portanti, nuovi bagni, in corrispondenzai ai bagni già esistenti al terzo piano ed al piano soprastante (5° piano).

L'impianto a gas per le cucine sarà modificato ed adeguato alla normativa di sicurezza.
L'impianto elettrico verrà rifatto in gran parte con nuove distribuzioni e nuovi contatori, così pure per l'impianto idrico per i nuovi bagni e per le nuove cucine.
L'impianto di riscaldamento centralizzato verrà adattato alle nuove divisioni degli alloggi.

RUMORE

In merito alla verifica di compatibilità della Variante proposta con il Piano di Zonizzazione Acustica, è stato predisposto il documento di verifica ai sensi delle norme vigenti.

5) Conclusioni

Osservazioni conclusive *(all.1 – parte II Dlgs 152/2006)*

1. *CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE*

1-CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE	In quale misura la variante stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative?	nessuna
	In quale misura la variante influenza altri piani, inclusi quelli gerarchicamente ordinati?	nessuna
	Pertinenza della variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile:	pertinente
	Problemi ambientali pertinenti alla variante:	nessuno
	Rilevanza della variante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente:	poco rilevante

2. *CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI*

1-CARATTERISTICHE	Probabilità, durata, frequenza, reversibilità degli impianti:	bassa
	Carattere cumulativo degli impatti:	nessuno
	Carattere transfrontaliero degli impatti:	nessuno
	Rischi per la salute umana o per l'ambiente:	nessuno
	Entità ed estensione nello spazio degli impatti:	bassissimo
	Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata ha causa delle speciali	nessuno

	caratteristiche del patrimonio culturale:	
	Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo:	nessuno
	Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale:	nessuno

Torino 2 Marzo 2015

Arch. FRANCO FRANCONE

Arch. GIORGIO FASSIO