VARIANTE N. 313 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 16BIS DELLA L.U.R.)

PIANO REGIONALE DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Documento tecnico per la verifica di assoggettabilità alla VAS
ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 152/2006

Gruppo di Lavoro:
Arch. Fiamma BERNARDI

Arch. Raffaella DEL MASTRO
Ing. Mario ELIA
Arch. Francesca FINOTTO
Arch Elisabetta GIACHINO
Dott. Alessio TISI

Piano regionale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare

1. Finalità del documento	1
2. Riferimenti normativi in campo ambientale	2
3. Azioni della Variante	5
4. Analisi di coerenza esterna con gli obiettivi ambientali del PTC2	6
5. Azione 1: cambiamento di destinazione d'uso dell'immobile sito in via Petrarca, 44	11
Descrizione dell'immobile e inquadramento territoriale	
Ipotesi di trasformazione dell'area	
Elementi di sensibilità e criticità ambientali e paesaggistici	
Analisi degli effetti ambientali e paesaggistici	
6. Azione 2: cambiamento di destinazione d'uso dell'immobile sito in via Principe Amedeo, 17	17
Descrizione dell'immobile e inquadramento territoriale	
Ipotesi di trasformazione dell'area	
Elementi di sensibilità e criticità ambientali e paesaggistici	
Analisi degli effetti ambientali e paesaggistici	
7. Azione 3: cambiamento di destinazione d'uso degli immobili siti in Piazza Castello, 161/165 e via Garibaldi, 2	23
Descrizione dell'immobile e inquadramento territoriale	
Ipotesi di trasformazione dell'area	
Elementi di sensibilità e criticità ambientali e paesaggistici	
Analisi degli effetti ambientali e paesaggistici	
8. Azione 4: cambiamento di destinazione d'uso dell'immobile sito in Viale Settimio Severo, 65	29
Descrizione dell'immobile e inquadramento territoriale	
Ipotesi di trasformazione dell'area	
Elementi di sensibilità e criticità ambientali e paesaggistici	
Analisi degli effetti ambientali e paesaggistici	
9. Allegato I al D.Lgs. 4/2008: criteri per la verifica di assoggettabilità	38
Caratteristiche della Variante	
Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate	

PIANO REGIONALE DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

La Regione, riconosciuto il carattere strategico delle iniziative di razionalizzazione e sviluppo del proprio patrimonio immobiliare, ha approvato il "Piano regionale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare", ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 della Legge n. 133 del 6 agosto 2008 e dell'articolo 6 della L.R. n. 9 del 14 maggio 2015.

Il comma 4 dell'art. 6 prevede che "qualora per la valorizzazione dei beni immobili inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni si renda opportuna la definizione di nuove destinazioni urbanistiche, la Giunta procede ad individuare la relativa proposta di destinazione urbanistica, avviando il relativo procedimento di variante di cui all'art. 16 bis della legge regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.".

L'Allegato D sub 1 della L.R. 9/2015 ha individuato venticinque immobili suscettibili di valorizzazione attraverso la loro alienazione, permuta o attribuzione in uso, a seguito della cessazione della destinazione ai fini istituzionali.

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 13-1729 del 13 luglio 2015 sono stati individuati i primi immobili per i quali è necessario procedere all'attivazione della procedura di variante della destinazione urbanistica.

Tra gli immobili elencati, nel Comune di Torino figurano i fabbricati di Piazza Castello n. 161/165 e Via Garibaldi n. 2, Via Principe Amedeo n. 17, Via Petrarca n. 44 e Via Settimio Severo n. 65.

Con nota prot. n. 34956 del 27 luglio 2015, la Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio della Regione Piemonte ha richiesto l'attivazione della procedura di cui all'art. 16bis della L.R. n. 56/1977 al fine di adeguare il Piano Regolatore vigente alle destinazione d'uso proposte.

1. FINALITÀ DEL DOCUMENTO

La presente relazione costituisce il Documento Tecnico di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della Variante 313 al PRGC della Città di Torino, finalizzata all'alienazione degli immobili di proprietà regionale citati al paragrafo precedente.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 16 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i. tale Variante è soggetta alla verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto non ricade nei casi di esclusione previsti dal comma 6 del medesimo articolo.

Scopo della verifica di assoggettabilità è quello di fornire all'autorità preposta alla VAS le informazioni necessarie per decidere l'eventuale assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica. Tali informazioni riguardano le previsioni della Variante e gli effetti attesi a seguito della sua attuazione.

Il presente elaborato è stato redatto in conformità con quanto previsto all'Allegato 1 del D.Lgs. 152/2006, che specifica i criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12 del decreto stesso.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI IN CAMPO AMBIENTALE

LIVELLO EUROPEO	
Direttiva Europea 2001/42/CE concernente la Valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente	Persegue l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente. Richiede agli Stati membri dell'Unione europea di adeguare le proprie normative alle sue disposizioni entro il luglio del 2004. L'Allegato I "Informazioni di cui all'articolo 5, paragrafo 1" alla Direttiva riporta le indicazioni da includere nel Rapporto Ambientale. L'Allegato II "Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'articolo 3, paragrafo 5" fornisce invece i parametri per la verifica delle probabili ricadute sull'ambiente dei piani e programmi che rientrano nel campo di applicazione della Direttiva.
LIVELLO NAZIONALE	
L. 308/2004 "Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione"	Contiene il riferimento all'attuazione della Direttiva 2001/42/CE.
D.Lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale" - Testo unico dell'ambiente	Attua gli adempimenti richiesti dalla L. 308/2004, introducendo nella normativa italiana le procedure per la VAS.

LIVELLO REGIONALE	
L.R. 40/1998 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione"	Introduce nella legislazione regionale la VAS, richiedendo all'articolo 20, comma 2, un'analisi di compatibilità ambientale a supporto delle scelte di Piano, secondo i contenuti specificati all'Allegato F. L'analisi "valuta gli effetti, diretti e indiretti, dell'attuazione del piano o del programma sull'uomo, la fauna, la flora, il suolo e il sottosuolo, le acque superficiali e sotterranee, l'aria, il clima, il paesaggio, l'ambiente urbano e rurale, il patrimonio storico, artistico e culturale, e sulle loro reciproche interazioni, in relazione al livello di dettaglio del piano o del programma e fornisce indicazioni per le successive fasi di attuazione".
Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13.01.2003 n. 1/PET	Modifica la parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 descrivendo i principi generali per la procedura di VAS (Titolo Primo), nonché le modalità di svolgimento articolate nelle differenti fasi (Titolo Secondo).
D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008 "Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi"	Definisce le fasi procedurali da seguire per il processo di valutazione ambientale strategica negli Allegati "Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica" e "Indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica".
L.R. 3/2013 "Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia" e s.m.i. (L.R. 17/2013, L.R. 3/2015)	Modifica le procedure di formazione e approvazione dei piani regolatori generali e relative varianti. L'approvazione degli strumenti urbanistici comunali avviene secondo la procedura di copianificazione tra Regione, Provincia e Comune, coordinando aspetti urbanistici e ambientali. L'art. 3 bis della L.R. 3 del 25.03.2013, così come modificata dalla L.R. 17 del 12.08.2013, prescrive, al comma 2, che "gli strumenti di pianificazione contengano specifici obiettivi di qualità ambientale, riferiti alle rispettive scale di influenza; al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile e durevole tali strumenti sono formati e approvati tenendo conto del processo di VAS". Il comma 3 richiede che la VAS venga svolta "in modo integrato con le procedure previste dalla presente legge, sulla base di idonea documentazione tecnica predisposta dal soggetto proponente il piano e tenendo conto delle risultanze emerse dalla consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale e dai contributi del processo partecipativo […]". Il comma 4 richiama le principali fasi in cui si articola la VAS per gli strumenti di pianificazione a livello comunale: - redazione del documento preliminare; - eventuale verifica di assoggettabilità; - specificazione dei contenuti del rapporto ambientale; - redazione del rapporto ambientale, del piano di monitoraggio e della sintesi non tecnica; - espressione del parere motivato, da rendere prima dell'approvazione dello strumento; - redazione della dichiarazione di sintesi, che costituisce parte integrante della deliberazione conclusiva di approvazione; - monitoraggio degli effetti ambientali conseguenti all'attuazione dello strumento.

D.G.R. n. 21-892 del 12.01.2015 "Valutazione Ambientale Strategica. Approvazione del documento tecnico di indirizzo - Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale"	Fornisce indicazioni di merito per la strutturazione degli elaborati di VAS, in particolare del Rapporto Ambientale: - la prima parte – "Aspetti metodologici" rimanda alle richieste dell'art. 13, commi 4 e 6, del D.Lgs. 152/2006, come modificato dal D.Lgs. 4/2008 e s.m.i, e dell'Allegato VI al decreto stesso; - la seconda parte – "Componenti ambientali, territoriali e paesaggistiche" contiene alcune specificazioni sulla trattazione all'interno del Rapporto Ambientale delle componenti ambientali, territoriali e paesaggistiche richiamate al punto f) del citato Allegato VI; - la terza parte – "Misure di mitigazione e compensazione ambientale" delinea alcune misure di mitigazione e compensazione ambientale di riferimento; - la quarta parte – "Monitoraggio" approfondisce il tema del monitoraggio, procedura da attivare durante la fase attuativa del piano per verificare e garantire la sostenibilità delle scelte effettuate.

La procedura di VAS per la presente Variante è normata dall'art. 16 bis "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari"della L.R. 56/1977 e s.m.i., che indica al comma 5: "le modificazioni al PRG di cui al presente articolo sono soggette alla verifica di assoggettabilità alla VAS, qualora non escluse ai sensi del comma 6 o di diversa normativa. Nel caso in cui il PRG oggetto di variante sia già stato sottoposto a VAS, la verifica di assoggettabilità e la eventuale VAS sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione".

Il comma 7 prescrive che "[…] la VAS, ove prevista, è svolta dall'ente competente alla gestione urbanistica purché dotato della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7, in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni disciplinate con apposito provvedimento della Giunta regionale".

La Variante in oggetto rientra pertanto tra gli strumenti urbanistici per i quali deve essere attuata una fase di verifica volta ad appurare la necessità di assoggettamento alla fase di Valutazione Ambientale.

3. AZIONI DELLA VARIANTE

Le azioni previste dalla Variante consistono nel cambiamento di destinazione d'uso dei quattro immobili elencati nella tabella di seguito riportata.

IMMOBILI OGGETTO DI VARIANTE		
Localizzazione	**Destinazione urbanistica vigente**	**Destinazione urbanistica in Variante**
Azione 1 Via Petrarca, 44	Servizi pubblici, lettera "z – aree per altre attrezzature di interesse generale" (Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale oltre alle quantità minime di legge) - art. 8, punto 15 delle NUEA	"R1 ville" (residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari) - art. 8, punto 1, comma 5 delle NUEA
Azione 2 Via Principe Amedeo, 17	Servizi pubblici, lettere "a - attrezzature di interesse comune" (Servizi zonali ed attrezzature a livello comunale per insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistico ricettivi - art. 21 LUR), "s - istruzione superiore" (Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale - art. 22 LUR), "f - uffici pubblici" e "u - istruzione universitaria" (Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale oltre alle quantità minime di legge) - art. 8, punto 15 delle NUEA	"TE" (aree o complessi di edifici a destinazione terziaria) - art. 8, punto 13 delle NUEA
Azione 3 Piazza Castello n.161/165 e Via Garibaldi n. 2	Servizi pubblici, lettera "f - uffici pubblici" (Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale oltre alle quantità minime di legge) - art. 8, punto 15 delle NUEA	"TE" (aree o complessi di edifici a destinazione terziaria) - art. 8, punto 13 delle NUEA
Azione 4 Viale Settimio Severo, 65	Servizi pubblici, lettera "z – aree per altre attrezzature di interesse generale" e Servizi pubblici, lettera "v – aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali" (Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale - art. 22 LUR) - art. 8, punto 15 delle NUEA	"SP" (aree per Servizi Privati di interesse pubblico) - art. 8, punto 16 delle NUEA scheda normativa all'interno dell'articolo 19 "Area per Servizi: generalità - Altre aree per verde e servizi con prescrizioni particolari"

Si riportano nei paragrafi a seguire gli approfondimenti ambientali relativi a ciascun immobile.

4. ANALISI DI COERENZA ESTERNA CON GLI OBIETTIVI AMBIENTALI DEL PTCP2

Gli obiettivi di sostenibilità ambientale presi a riferimento per la valutazione di coerenza esterna delle azioni previste dalla Variante sono stati desunti dal PTCP2 (Tabella degli OBIETTIVI DI VALENZA AMBIENTALE a pag. 40 del Rapporto Ambientale) e sono indicati nella tabella seguente:

COMPONENTE AMBIENTALE	OBIETTIVI DI VALENZA AMBIENTALE
Aria	1 Ridurre le emissioni di inquinanti atmosferici
	2 Ridurre le emissioni di gas climalteranti
Acqua	3 Incentivare l'utilizzo razionale e sostenibile delle risorse idriche
	4 Tutelare le caratteristiche ambientali delle fasce fluviali e gli ecosistemi acquatici
	5 Migliorare la qualità delle acque superficiali e sotterranee
	6 Gestire il bene acqua in modo collettivo
Suolo	7 Promuovere un uso sostenibile del suolo, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione, desertificazione
	8 Bonificare le aree contaminate e proteggere il suolo dai fenomeni di inquinamento
	9 Recuperare gli equilibri idrogeologici
	10 Contenere il consumo di suolo
	11 Salvaguardare le prime classi di capacità d'uso dei suoli
Rifiuti	12 Ridurre la produzione di rifiuti
	13 Incrementare il recupero ed il riciclaggio dei rifiuti
	14 Favorire la creazione e diffusione di una rete di impianti integrati per lo smaltimento, il riciclaggio e la trasformazione dei rifiuti

Rumore	15 Ridurre l'inquinamento acustico derivante dal sistema aeroportuale
	16 Contenere l'inquinamento da rumore derivante dalle infrastrutture stradali, ferroviarie e metropolitane
Natura e biodiversità	17 Tutelare le aree protette
	18 Conservare il patrimonio agro-silvo-pastorale
	19 Limitare la perdita della biodiversità, valorizzando le specie e gli habitat
	20 Individuare, salvaguardare e potenziare la rete dei corridoi ecologici
Energia	21 Promuovere il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, nell'ottica del risparmio e dell'efficienza energetica
	22 Sviluppare metodologie di uso razionale dell'energia (sistemi di cogenerazione, teleriscaldamento, tecnologie per l'ottimizzazione energetica)
	23 Realizzare una significativa riduzione dei consumi finali di energia, in particolar modo del settore civile (residenziale e terziario)
Paesaggio e territorio	24 Recuperare i paesaggi degradati a causa di interventi antropici
	25 Tutelare i beni ed il patrimonio culturale ed incentivarne la fruizione sostenibile
	26 Garantire la protezione, la gestione e la pianificazione dei contesti territoriali e paesaggistici
	27 Promuovere un sistema infrastrutturale razionale che privilegi lo sviluppo di una rete integrata tra trasporto su strada e su rotaia
	28 Favorire politiche territoriali per il contenimento della frammentazione delle aree naturali e relativi impatti sulla biodiversità
	29 Promuovere un sistema urbano equilibrato e policentrico e nuove forme di relazione città-campagna
	30 Tutelare e favorire politiche di valorizzazione dei sistemi montani e collinari
	31 Promuovere lo sviluppo di un turismo sostenibile ed equilibrato

Popolazione e salute umana	32 Promuovere il miglioramento della sicurezza sui luoghi di lavoro
	33 Ridurre l'incidenza del carico di malattia dovuto a fattori ambientali
	34 Prevenire il verificarsi di incidenti rilevanti connessi a sostanze pericolose per l'uomo e per l'ambiente
	35 Promuovere la mobilità sostenibile

La coerenza delle azioni della Variante è analizzata attraverso l'uso di una matrice dove nelle colonne sono indicate le azioni della modifica e nelle righe gli obiettivi di sostenibilità ambientale (definiti OBIETTIVI DI VALENZA AMBIENTALE nel Rapporto Ambientale del PTCP2).

Nella cella di incontro tra colonne e righe è indicata, in relazione agli obiettivi di sostenibilità ambientale e per ciascuna azione prevista dalla Variante:

- con colore verde la coerenza dell'azione con gli obiettivi ambientali del PTCP2;
- con colore giallo una potenziale criticità derivante da una interferenza delle azioni previste con gli obiettivi ambientali del PTCP2;
- con colore grigio la non rilevanza delle azioni per gli obiettivi ambientali del PTCP2.

OBIETTIVI DI VALENZA AMBIENTALE	Azione 1	Azione 2	Azione 3	Azione 4
1 Ridurre le emissioni di inquinanti atmosferici				
2 Ridurre le emissioni di gas climalteranti				
3 Incentivare l'utilizzo razionale e sostenibile delle risorse idriche				
4 Tutelare le caratteristiche ambientali delle fasce fluviali e gli ecosistemi acquatici				
5 Migliorare la qualità delle acque superficiali e sotterranee				
6 Gestire il bene acqua in modo collettivo				
7 Promuovere un uso sostenibile del suolo, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione, desertificazione				
8 Bonificare le aree contaminate e proteggere il suolo dai fenomeni di inquinamento				
9 Recuperare gli equilibri idrogeologici				
10 Contenere il consumo di suolo				

OBIETTIVI DI VALENZA AMBIENTALE	Azione 1	Azione 2	Azione 3	Azione 4
11 Salvaguardare le prime classi di capacità d'uso dei suoli				
12 Ridurre la produzione di rifiuti				
13 Incrementare il recupero ed il riciclaggio dei rifiuti				
14 Favorire la creazione e diffusione di una rete di impianti integrati per lo smaltimento, il riciclaggio e la trasformazione dei rifiuti				
15 Ridurre l'inquinamento acustico derivante dal sistema aeroportuale				
16 Contenere l'inquinamento da rumore derivante dalle infrastrutture stradali, ferroviarie e metropolitane				
17 Tutelare le aree protette				
18 Conservare il patrimonio agro-silvo-pastorale				
19 Limitare la perdita della biodiversità, valorizzando le specie e gli habitat				
20 Individuare, salvaguardare e potenziare la rete dei corridoi ecologici				
21 Promuovere il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, nell'ottica del risparmio e dell'efficienza energetica				
22 Sviluppare metodologie di uso razionale dell'energia (sistemi di cogenerazione, teleriscaldamento, tecnologie per l'ottimizzazione energetica)				
23 Realizzare una significativa riduzione dei consumi finali di energia, in particolar modo del settore civile (residenziale e terziario)				
24 Recuperare i paesaggi degradati a causa di interventi antropici				
25 Tutelare i beni ed il patrimonio culturale ed incentivarne la fruizione sostenibile				
26 Garantire la protezione, la gestione e la pianificazione dei contesti territoriali e paesaggistici				
27 Promuovere un sistema infrastrutturale razionale che privilegi lo sviluppo di una rete integrata tra trasporto su strada e su rotaia				
28 Favorire politiche territoriali per il contenimento della frammentazione delle aree naturali e relativi impatti sulla biodiversità				
29 Promuovere un sistema urbano equilibrato e policentrico e nuove forme di relazione città-campagna				

OBIETTIVI DI VALENZA AMBIENTALE	Azione 1	Azione 2	Azione 3	Azione 4
30 Tutelare e favorire politiche di valorizzazione dei sistemi montani e collinari				
31 Promuovere lo sviluppo di un turismo sostenibile ed equilibrato				
32 Promuovere il miglioramento della sicurezza sui luoghi di lavoro				
33 Ridurre l'incidenza del carico di malattia dovuto a fattori ambientali				
34 Prevenire il verificarsi di incidenti rilevanti connessi a sostanze pericolose per l'uomo e per l'ambiente				
35 Promuovere la mobilità sostenibile				

Dall'esame della matrice si evince che le azioni previste non hanno, in generale, rilevanza per il raggiungimento degli obiettivi ambientali individuati dal PTCP2 visto il loro carattere puntuale. Tali azioni, che promuovono la valorizzazione del patrimonio edilizio attraverso la limitata variazione delle attuali destinazioni d'uso e la ristrutturazione edilizia, sono invece coerenti con gli obiettivi di risparmio energetico e delle risorse idriche avendo la necessità di rispettare la nuova normativa in campo di riscaldamento ambientale e condizionamento e promuovendo il ricorso a nuove tecniche e tecnologie per l'adeguamento delle reti idriche e per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Il rinnovo degli impianti di climatizzazione ed il risparmio energetico, inoltre, hanno una influenza diretta sulla riduzione delle emissioni di inquinanti nell'aria.

Una elevata coerenza esiste infine con l'obiettivo di riduzione del consumo di suolo, poiché le previsioni di Variante non comportano l'ampliamento delle superfici urbanizzate e promuovono il riuso del patrimonio edilizio esistente (azioni 1, 2, 3) e la rifunzionalizzazione di edifici attualmente sottoutilizzati (azione 4).

5. AZIONE 1:

CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE SITO IN VIA PETRARCA, 44

Descrizione dell'immobile e inquadramento territoriale

L'edificio è sito nella Circoscrizione Amministrativa n. 8 (San Salvario - Cavoretto - Borgo Po), in un contesto urbano prevalentemente residenziale, terziario e di servizi pubblici, caratterizzato dalla vicinanza del Parco del Valentino e dell'asta fluviale del Po.

L'immobile, noto come "Villa Javelli", fu realizzato nei primi anni del '900, su disegno dell'architetto Raimondo D'Aronco.

E' un edificio di particolare interesse storico-architettonico in stile liberty, vincolato dalla Soprintendenza nel suo complesso, per quanto riguarda sia i prospetti esterni, sia le parti edili e gli apparati decorativi interni.

Il complesso è costituito da 4 corpi di fabbrica (villa, casa del custode, casa degli ospiti ed autorimessa) contenuti in un unico lotto recintato a cui si accede attraverso 2 accessi da due strade urbane: via Francesco Petrarca n. 44 e via Gabriele Chiabrera n. 3, quest'ultimo si configura come un corridoio coperto che collega il cortile alla strada e ne consente l'accesso carraio.

La superficie fondiaria stimata è pari a circa mq 1.750.

I collegamenti verticali della palazzina principale sono di rappresentanza limitatamente al piano nobile mentre nella parte restante non vi sono elementi decorativi; è presente inoltre un ascensore.

Fig. 1. Vista aerea

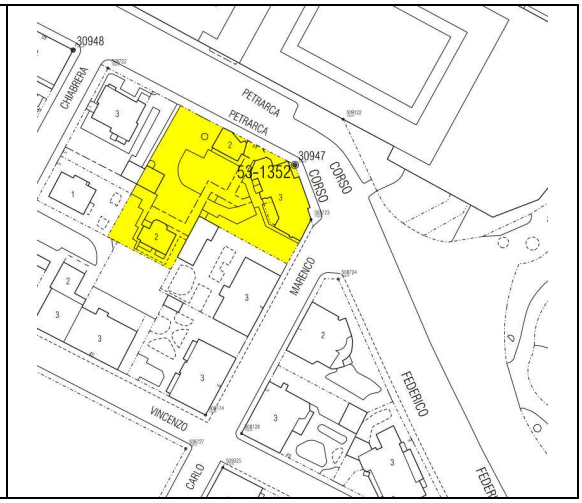


Fig. 2. Situazione fabbricativa

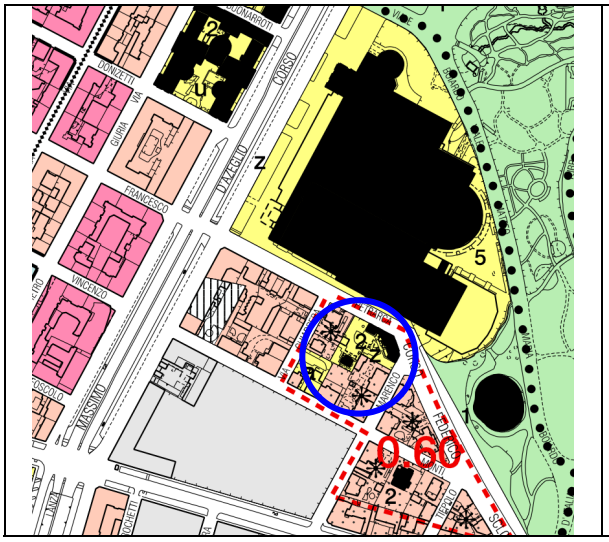


Fig. 3. Estratto PRGC vigente

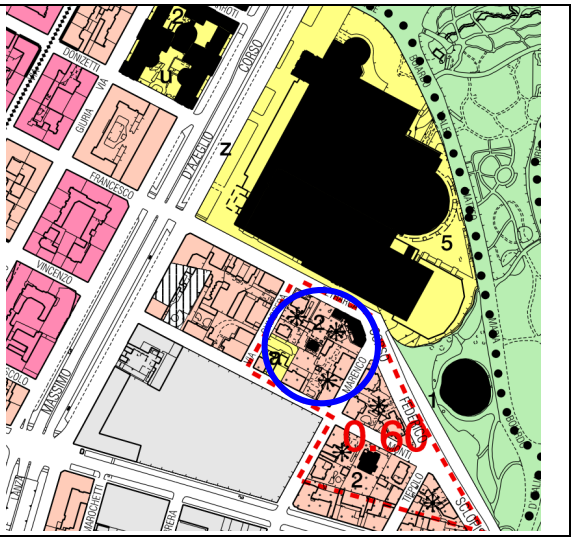
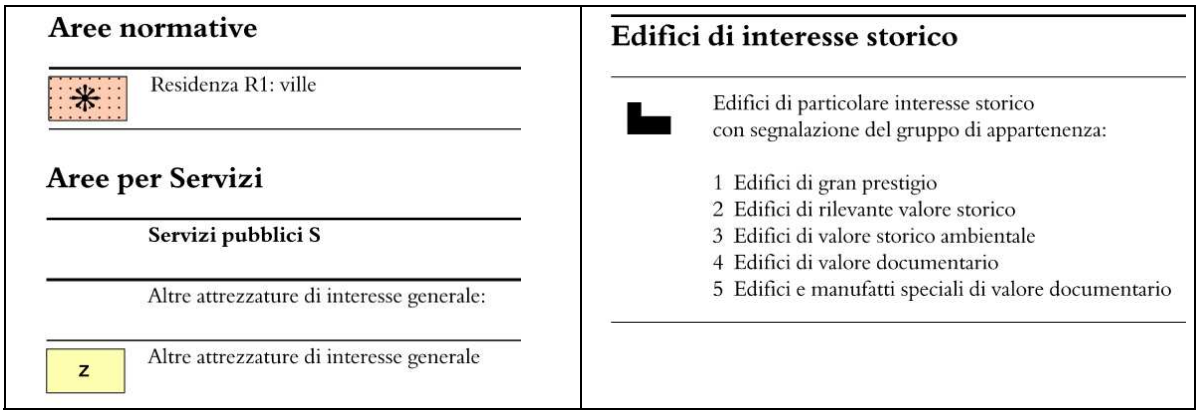


Fig. 4. Estratto PRGC in Variante



Estratto della legenda della Tavola n. 1 del PRGC

Ipotesi di trasformazione dell'area

Considerato che l'immobile non sarà più adibito all'uso pubblico, la Variante propone di attribuirgli una destinazione urbanistica prevalentemente residenziale coerentemente con le caratteristiche del tessuto circostante, ed in particolare dei fabbricati e dell'isolato in cui è ubicato.

La disciplina ritenuta più coerente è l'Area Normativa "R1 ville" e dall'art. 26 delle NUEA, che non prevedono incrementi di superficie lorda di pavimento(SLP).

La superficie territoriale stimata sarà pari a circa mq 1.750.

ELEMENTI DI SENSIBILITÀ E CRITICITÀ AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

La tabella riepilogativa evidenzia la presenza di elementi di sensibilità e criticità ambientali e paesaggistici (vincoli, tutele, fasce di rispetto, …) che interessano l'immobile oggetto di alienazione.

Elemento ambientale rilevante	Presenza/stato nell'area interessata dalla Variante di Piano	Presenza/stato nell'immediato intorno dell'area interessata dalla Variante di Piano
Aree Natura 2000 (SIC-ZPS) e aree naturali protette		
Reti ecologiche (se individuate)		
Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (già L. 431/1985):		
- i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (lettera b)		
- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (lettera c)		
- le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole (lettera d)		
- i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (lettera f)		
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (lettera g)		
- le zone gravate da usi civici (lettera h)		
- le zone di interesse archeologico (lettera m)		

Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli art. 136 e 157 del D.Lgs. 42/2004:		
- bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e L. 1497/1939		Dichiarazione di interesse pubblico del Parco del Valentino sito entro la cinta del Comune di Torino (1948)
- bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21.09.1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1.08.1985		
- alberi monumentali (L.R. 50/1995)		
- bene individuato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, artt. dal 138 al 141		
Vincolo monumentale ai sensi degli art. 10 - 12 del D.Lgs. 42/2204	SI	
Siti Unesco		
Componenti paesaggistiche individuate dal PPR (adotatto con D.G.R. n. 20-1442 del 18.05.2015):		
- elementi di interesse/pregio paesaggistico (rif. Tav. P.4)		
- morfologie insediative (rif. Tav. P.4)	1* (art. 35 del PPR)	1* (art. 35 del PPR)
Classe acustica ed eventuali accostamenti critici	Classe III	
Classe di capacità d'uso del suolo	non rilevante	non rilevante
Fasce di rispetto dei pozzi di captazione idropotabile		
Fasce di rispetto degli elettrodotti		
Fasce di rispetto depuratori		
Fasce di rispetto Seveso (aree di danno, …)		
Siti contaminati		ex ISVOR
Siti con presenza amianto naturale		
Zone vulnerabili ai prodotti fitosanitari (ZVF)		
Fattibilità della destinazione proposta ed eventuali criticità	Dal punto di vista ambientale e paesaggistico non si rilevano in questa fase condizioni ostative al cambio di destinazione d'uso. Eventuali modifiche strutturali e morfologiche del volume edificato dovranno essere subordinate all'autorizzazione prevista dall'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., Parte Seconda.	
Note		

* Morfologia insediativa n. 1: "Urbane e consolidate dei centri maggiori" - art. 35 del PPR

ANALISI DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

La verifica delle ricadute generate dall'attuazione dell'azione in oggetto è stata effettuata facendo riferimento alle componenti ambientali elencate alla lettera f) dell'Allegato VI del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.: *aria, acqua, suolo, rifiuti, rumore, natura e biodiversità, energia, paesaggio e territorio e salute umana*.

Gli esiti di tale verifica hanno messo in luce che l'azione produce effetti migliorativi su alcune componenti (acqua, energia) mentre non modifica lo stato di fatto delle altre.

Per tale motivo non si è ritenuto necessario individuare misure di mitigazione e compensazione.

COMPONENTE AMBIENTALE	RILEVANZA		DESCRIZIONE DELL'EFFETTO E DELLA SUA DURATA	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
	SI	NO		
Aria	**x**		Effetti positivi legati al rinnovo degli impianti di climatizzazione ed agli interventi di risparmio energetico	
Acqua	**x**		Effetti positivi sul risparmio idrico derivanti dal rinnovamento degli impianti idrici esistenti	
Suolo		**x**		
Rifiuti		**x**		
Rumore		**x**		
Natura e biodiversità		**x**		
Energia	**x**		Effetti positivi sul risparmio energetico e sull'utilizzo di fonti di energia rinnovabili derivanti dal rinnovamento dell'involucro edilizio e dalla modernizzazione degli impianti esistenti	
Paesaggio e territorio		**x**		
Popolazione e salute umana		x		

Per quanto riguarda la tematica aria si possono prevedere potenziali effetti positivi legati alla riduzione di emissioni inquinanti derivanti dal rinnovamento degli impianti di climatizzazione e di produzione di energia, dall'uso di fonti di energia alternativa e dagli interventi legati al risparmio energetico.

Per quanto riguarda il risparmio energetico e delle risorse idriche, gli interventi di trasformazione dell'edificio esistente saranno coerenti con gli aggiornamenti normativi in materia di riscaldamento

ambientale e condizionamento degli edifici, promuovendo al contempo l'uso di nuove tecnologie per la produzione di energia da fonti rinnovabili ed il rinnovamento delle reti di approvvigionamento idrico, anche prevedendo soluzioni per il riuso delle acque meteoriche e grigie.

Per quanto attiene all'utilizzo del suolo, si evidenzia che la Variante non prevede nuovo consumo di suolo. Al contrario la razionalizzazione, la valorizzazione e la rifunzionalizzazione di immobili esistenti può contribuire a disincentivare l'espansione edilizia su aree libere, contenendo le proliferazioni insediative e favorendo la salvaguardia di tale risorsa.

Si evidenzia, inoltre, che le destinazioni ipotizzate dalla Variante tendono a garantire un utilizzo ottimale del suolo anche in relazione al rapporto tra insediamenti ed aree a servizi.

Per quanto riguarda la tematica rumore, la Variante risulta compatibile con la classificazione acustica vigente.

Per quanto riguarda la tematica Natura e biodiversità, sul territorio comunale sono presenti aree appartenenti alla Rete Natura 2000: il SIC "Collina di Superga" (IT1110002), istituito ai sensi della direttiva 92/43/CEE, e la ZPS "Meisino (Confluenza Po-Stura)" (IT1110070), riconosciuta ai sensi della direttiva 79/409/CEE.

Tali ambiti non interferiscono né con gli immobili oggetto di Variante, né con un loro intorno significativo.

Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici e storico-culturali, si evidenzia che l'immobile in oggetto è soggetto a vincolo monumentale istituito ai sensi degli art. 10 - 12 del D.Lgs. 42/2204. Qualsiasi trasformazione dovrà pertanto essere subordinata all'autorizzazione prevista dall'art. 21 del citato Decreto, che potrà costituire un elemento utile a garantire una maggiore qualità e coerenza degli eventuali interventi previsti.

6. AZIONE 2:
CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE SITO IN VIA PRINCIPE AMEDEO, 17

Descrizione dell'immobile e inquadramento territoriale

L'edificio è sito nella Circoscrizione Amministrativa n. 1 (Centro – Crocetta), compreso all'interno dell'"Area centrale storica" della città, in un contesto urbano eterogeneo, nel quale si trovano residenze, servizi pubblici (uffici pubblici, università, scuole, luoghi di culto e di cultura), terziario e commercio.

L'immobile fa parte dell'"Edificio Complesso" dell'"Ex Convento di San Francesco da Paola e Rotonda del Pubblico Ginnasio di Latinità", attualmente ospita uffici della Regione Piemonte; l'edificio è riconosciuto di valore storico-artistico e ambientale e vincolato dalla Soprintendenza.

E' costituito da un immobile a 5 piani f.t. e due piani interrati e forma parte di un isolato che si sviluppa attorno ad una corte interna in un contesto di particolare pregio (nelle vicinanze della sede della Accademia Albertina delle Belle Arti e degli uffici del Comune di Torino).

La superficie fondiaria è pari a circa mq 1.147.

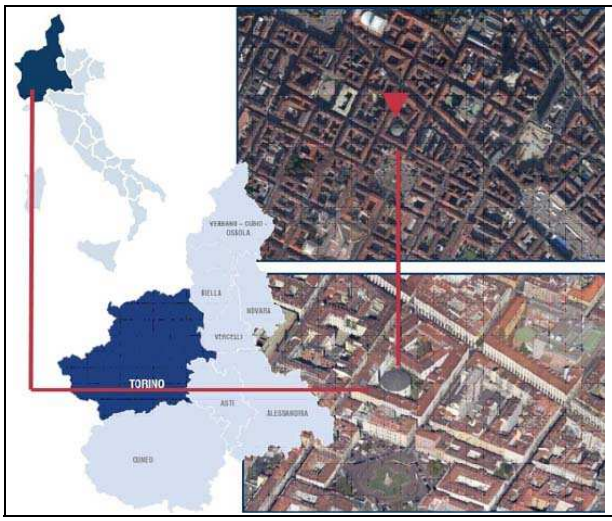


Fig. 5. Vista aerea

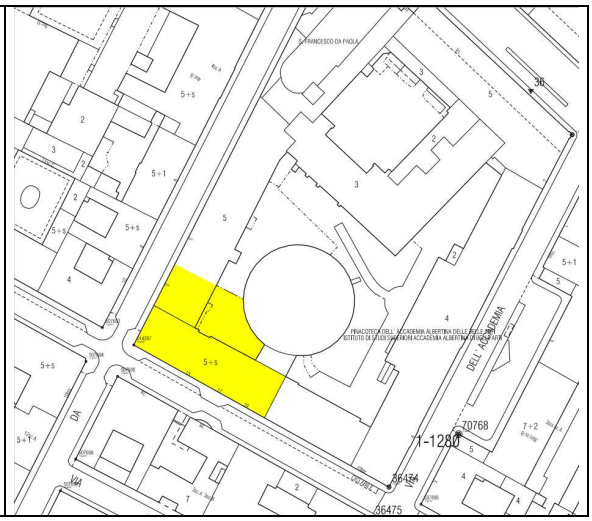


Fig. 6. Situazione fabbricativa

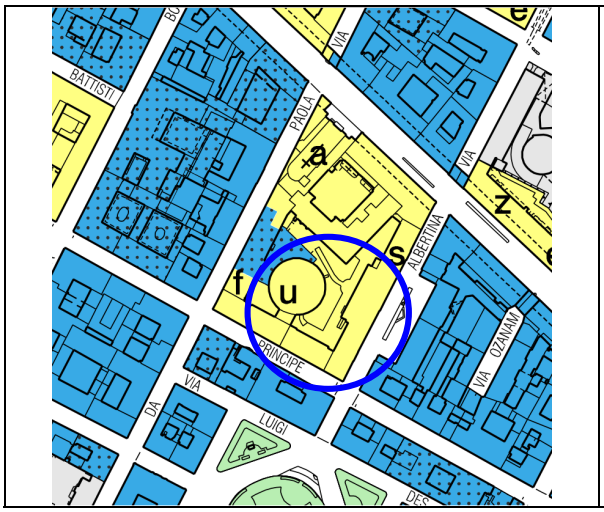


Fig. 7. Estratto PRGC vigente

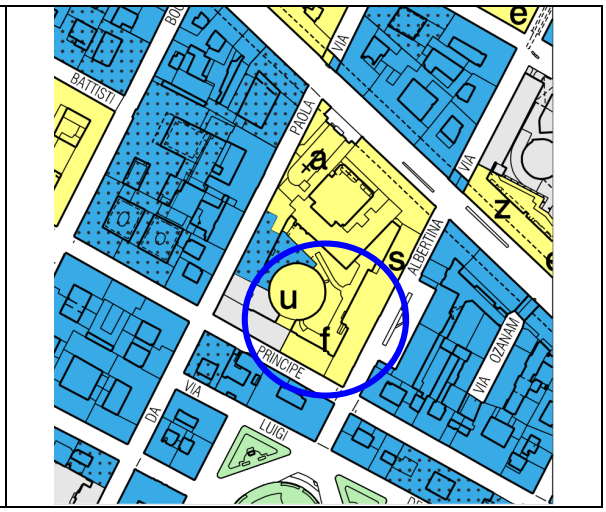
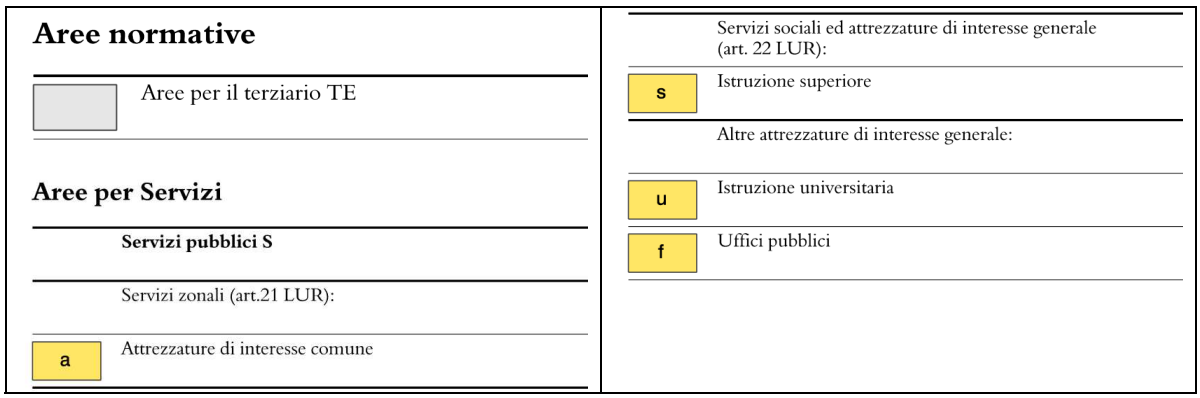


Fig. 8. Estratto PRGC in Variante



Estratto della legenda della Tavola n. 1 del PRGC

Ipotesi di trasformazione dell'area

Considerato che l'edificio non sarà più adibito all'uso pubblico, la Variante propone di attribuirgli una destinazione urbanistica prevalentemente terziaria coerentemente con le caratteristiche dell'"Edificio complesso" e del tessuto circostante.

Inoltre, essendo l'immobile ubicato all'interno dell'"Area centrale storica", è altresì ammesso l'uso residenziale.

La disciplina ritenuta più coerente è l'Area Normativa TE; gli interventi previsti sono quelli regolamentati dall'art. 10 e dall'Allegato A delle NUEA, che non prevedono incrementi di superficie lorda di pavimento (SLP).

La superficie territoriale stimata sarà pari a circa mq 1.147.

ELEMENTI DI SENSIBILITÀ E CRITICITÀ AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

La tabella riepilogativa evidenzia la presenza di elementi di sensibilità e criticità ambientali e paesaggistici (vincoli, tutele, fasce di rispetto, …) che interessano l'immobile oggetto di alienazione.

Elemento ambientale rilevante	Presenza/stato nell'area interessata dalla Variante di Piano	Presenza/stato nell'immediato intorno dell'area interessata dalla Variante di Piano
Aree Natura 2000 (SIC-ZPS) e aree naturali protette		
Reti ecologiche (se individuate)		
Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (già L. 431/1985):		
- i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (lettera b)		
- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (lettera c)		
- le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole (lettera d)		
- i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (lettera f)		
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (lettera g)		
- le zone gravate da usi civici (lettera h)		
- le zone di interesse archeologico (lettera m)		

Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli art. 136 e 157 del D.Lgs. 42/2004:		
- bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e L. 1497/1939		
- bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21.09.1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1.08.1985		
- alberi monumentali (L.R. 50/1995)		
- bene individuato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, artt. dal 138 al 141		
Vincolo monumentale ai sensi degli art. 10 - 12 del D.Lgs. 42/2204	SI	
Siti Unesco		
Componenti paesaggistiche individuate dal PPR (adotatto con D.G.R. n. 20-1442 del 18.05.2015):		
- elementi di interesse/pregio paesaggistico (rif. Tav. P.4)		Belvedere: Mole Antonelliana (art. 30 del PPR) Elementi di rilevanza paesaggistica: Piazza Carlina (art. 30 del PPR)
- morfologie insediative (rif. Tav. P.4)	1* (art. 35 del PPR)	1* (art. 35 del PPR)
Classe acustica ed eventuali accostamenti critici	Classe III	
Classe di capacità d'uso del suolo	non rilevante	non rilevante
Fasce di rispetto dei pozzi di captazione idropotabile		
Fasce di rispetto degli elettrodotti		
Fasce di rispetto depuratori		
Fasce di rispetto Seveso (aree di danno, …)		
Siti contaminati		
Siti con presenza amianto naturale		
Zone vulnerabili ai prodotti fitosanitari (ZVF)		
Fattibilità della destinazione proposta ed eventuali criticità	Dal punto di vista ambientale e paesaggistico non si rilevano in questa fase condizioni ostative al cambio di destinazione d'uso. Eventuali modifiche strutturali e morfologiche del volume edificato dovranno essere subordinate all'autorizzazione prevista dall'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., Parte Seconda.	
Note		

* Morfologia insediativa n. 1: "Urbane e consolidate dei centri maggiori" - art. 35 del PPR

ANALISI DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

La verifica delle ricadute generate dall'attuazione dell'azione in oggetto è stata effettuata facendo riferimento alle componenti ambientali elencate alla lettera f) dell'Allegato VI del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.: *aria, acqua, suolo, rifiuti, rumore, natura e biodiversità, energia, paesaggio e territorio e salute umana*.

Gli esiti di tale verifica hanno messo in luce che l'azione produce effetti migliorativi su alcune componenti (acqua, energia) mentre non modifica lo stato di fatto delle altre.

Per tale motivo non si è ritenuto necessario individuare misure di mitigazione e compensazione.

COMPONENTE AMBIENTALE	RILEVANZA		DESCRIZIONE DELL'EFFETTO E DELLA SUA DURATA	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
	SI	NO		
Aria	**x**		Effetti positivi legati al rinnovo degli impianti di climatizzazione ed agli interventi di risparmio energetico	
Acqua	**x**		Effetti positivi sul risparmio idrico derivanti dal rinnovamento degli impianti idrici esistenti	
Suolo		**x**		
Rifiuti		**x**		
Rumore		**x**		
Natura e biodiversità		**x**		
Energia	**x**		Effetti positivi sul risparmio energetico e sull'utilizzo di fonti di energia rinnovabili derivanti dal rinnovamento dell'involucro edilizio e dalla modernizzazione degli impianti esistenti	
Paesaggio e territorio		**x**		
Popolazione e salute umana		x		

Per quanto riguarda la tematica aria si possono prevedere potenziali effetti positivi legati alla riduzione di emissioni inquinanti derivanti dal rinnovamento degli impianti di climatizzazione e di produzione di energia, dall'uso di fonti di energia alternativa e dagli interventi legati al risparmio energetico.

Per quanto riguarda il risparmio energetico e delle risorse idriche, gli interventi di trasformazione dell'edificio esistente dovranno necessariamente adeguarlo alla nuova normativa relativa al riscaldamento ambientale e condizionamento degli edifici, promuovendo al contempo l'uso di nuove tecnologie per la produzione di energia da fonti rinnovabili ed il rinnovamento delle reti di approvvigionamento idrico, anche prevedendo interventi per il riuso delle acque meteoriche e grigie.

Per quanto attiene all'utilizzo del suolo, si evidenzia che la Variante non prevede nuovo consumo di suolo. Al contrario la razionalizzazione, la valorizzazione e la rifunzionalizzazione di immobili esistenti può contribuire a disincentivare l'espansione edilizia su aree libere, contenendo le proliferazioni insediative e favorendo la salvaguardia di tale risorsa.

Si evidenzia, inoltre, che le destinazioni ipotizzate dalla Variante tendono a garantire un utilizzo ottimale del suolo anche in relazione al rapporto tra insediamenti ed aree a servizi.

Per quanto riguarda la tematica rumore, la Variante risulta compatibile con la classificazione acustica vigente.

Per quanto riguarda la tematica Natura e biodiversità, sul territorio comunale sono presenti aree appartenenti alla Rete Natura 2000: il SIC "Collina di Superga" (IT1110002), istituito ai sensi della direttiva 92/43/CEE, e la ZPS "Meisino (Confluenza Po-Stura)" (IT1110070), riconosciuta ai sensi della direttiva 79/409/CEE.

Tali ambiti non interferiscono né con gli immobili oggetto di Variante, né con un loro intorno significativo.

Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici e storico-culturali, si evidenzia che l'immobile in oggetto è soggetto a vincolo monumentale istituito ai sensi degli art. 10 - 12 del D.Lgs. 42/2204. Qualsiasi trasformazione dovrà pertanto essere subordinata all'autorizzazione prevista dall'art. 21 del citato Decreto, che potrà costituire un elemento utile a garantire una maggiore qualità e coerenza degli eventuali interventi previsti.

7. AZIONE 3:
CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI SITI IN PIAZZA CASTELLO, 161/165 E IN VIA GARIBALDI, 2

Descrizione dell'immobile e inquadramento territoriale

L'immobile è sito nella Circoscrizione Amministrativa n. 1 (Centro – Crocetta) ed è compreso all'interno dell'"Area centrale storica" della città, in un contesto urbano eterogeneo, nel quale si trovano residenze, servizi pubblici (uffici pubblici, università, scuole, luoghi di culto e di cultura), terziario e commercio.

Il fronte principale si affaccia su Piazza Castello, accanto ad edifici-simbolo della storia della città; il fabbricato complessivo occupa l'isolato che si estende da Piazza Castello a Via Garibaldi, Via XX Settembre e Via Palazzo di Città ed è sede della Giunta Regionale ed altri uffici della Regione Piemonte.

A seguito dei danni bellici, gli edifici sono stati ricostruiti (dal 1969 al 1985) sul fronte di Piazza Castello secondo un metodo di ricostruzione filologica, riproponendo lo schema del progetto originale di Ascanio Vittozzi e di Benedetto Alfieri, mentre il risvolto di Via Palazzo di Città è stato realizzato con una soluzione autonoma, svincolata dai modelli storici e caratterizzata da elementi di edilizia contemporanea.

L'immobile è costituito da un edificio di sei piani f.t. ad uso uffici, due alloggi dei custodi, tre piani interrati ad uso autorimessa da cinquanta posti auto.

La superficie fondiaria è pari a circa mq 2.625.

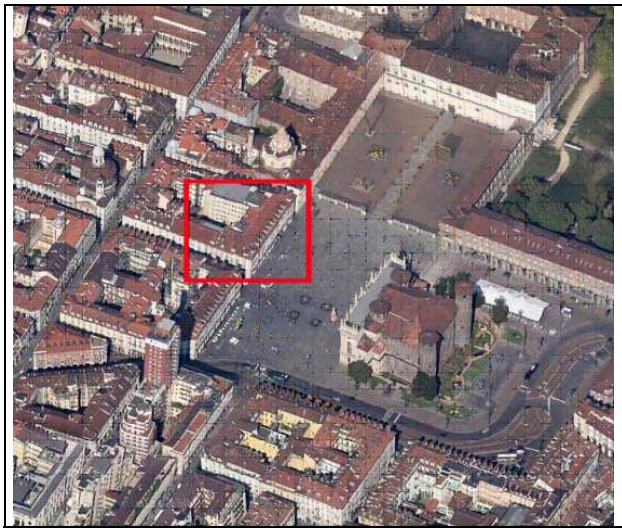


Fig. 9. Vista aerea

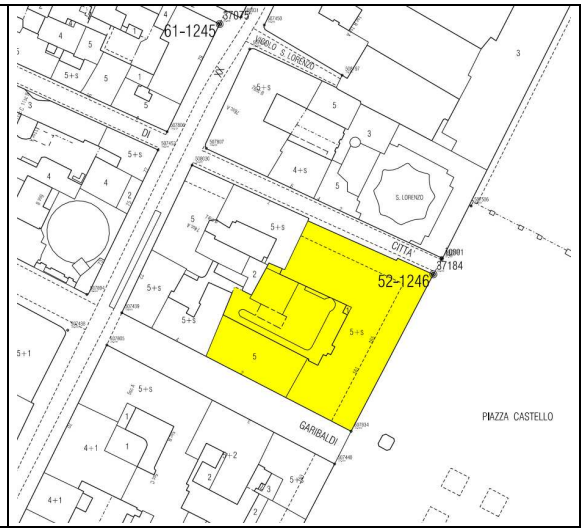


Fig. 10. Situazione fabbricativa

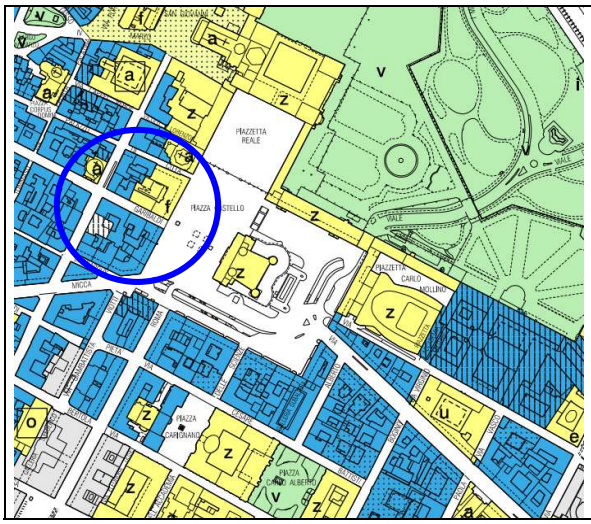


Fig. 11. Estratto PRGC vigente

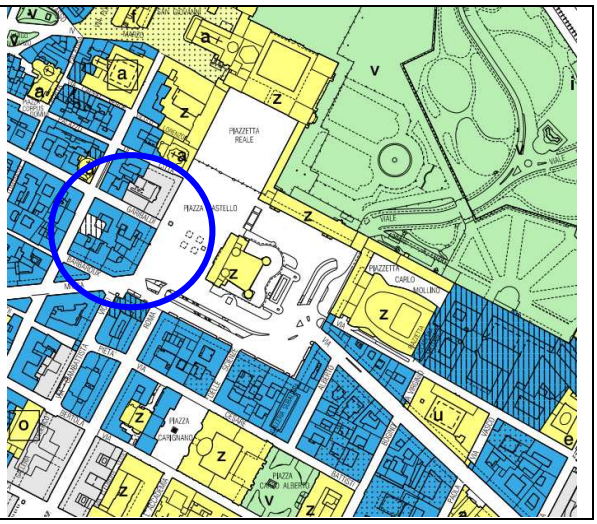
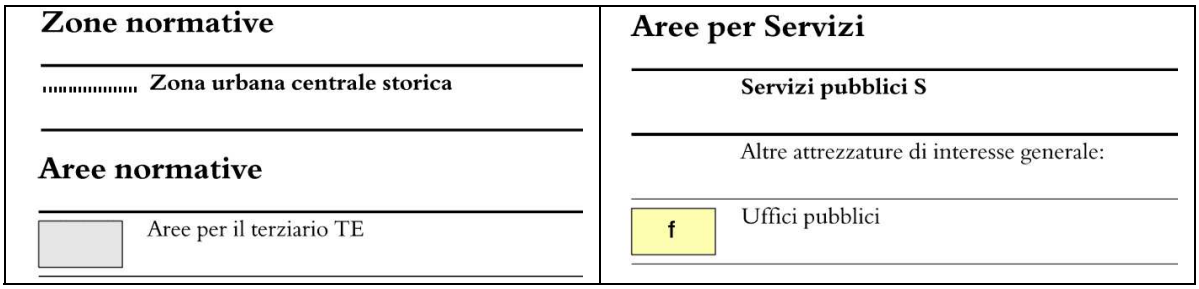


Fig. 12. Estratto PRGC in Variante



Estratto della legenda della Tavola n. 1 del PRGC

Ipotesi di trasformazione dell'area

Considerato che l'immobile non sarà più adibito all'uso pubblico, la Variante propone di attribuirgli una destinazione urbanistica prevalentemente terziaria, coerente con le caratteristiche del tessuto circostante.

Inoltre, essendo l'immobile ubicato all'interno dell'"Area centrale storica", è altresì ammesso l'uso residenziale.

La disciplina ritenuta più coerente è l'Area Normativa TE; gli interventi previsti sono quelli regolamentati dall'art. 10 e dall'Allegato A delle NUEA, che non prevedono incrementi di superficie lorda di pavimento (SLP).

La superficie territoriale stimata sarà pari a circa mq 2.625.

ELEMENTI DI SENSIBILITÀ E CRITICITÀ AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

La tabella riepilogativa evidenzia la presenza di elementi di sensibilità e criticità ambientali e paesaggistici (vincoli, tutele, fasce di rispetto, …) che interessano l'immobile oggetto di alienazione.

Elemento ambientale rilevante	Presenza/stato nell'area interessata dalla Variante di Piano	Presenza/stato nell'immediato intorno dell'area interessata dalla Variante di Piano
Aree Natura 2000 (SIC-ZPS) e aree naturali protette		
Reti ecologiche (se individuate)		
Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (già L. 431/1985):		
- i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (lettera b)		
- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (lettera c)		
- le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole (lettera d)		
- i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (lettera f)		
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (lettera g)		
- le zone gravate da usi civici (lettera h)		
- le zone di interesse archeologico (lettera m)		SI

Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli art. 136 e 157 del D.Lgs. 42/2004:		
- bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e L. 1497/1939		
- bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21.09.1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1.08.1985		
- alberi monumentali (L.R. 50/1995)		
- bene individuato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, artt. dal 138 al 141		
Vincolo monumentale ai sensi degli art. 10 - 12 del D.Lgs. 42/2204	SI	
Siti Unesco		Residenze Sabaude (Palazzo Reale e Palazzo Madama) (art. 33 del PPR)
Componenti paesaggistiche individuate dal PPR (adotatto con D.G.R. n. 20-1442 del 18.05.2015):		
- elementi di interesse/pregio paesaggistico (rif. Tav. P.4)		Belvedere: Mole Antonelliana (art. 30 del PPR) Elementi di rilevanza paesaggistica: Giardini Reali, Piazza San Giovanni, Duomo e Porte Palatine) (art. 30 del PPR)
- morfologie insediative (rif. Tav. P.4)	1* (art. 35 del PPR)	1* (art. 35 del PPR)
Classe acustica ed eventuali accostamenti critici	Classe IV	
Classe di capacità d'uso del suolo	non rilevante (II)	non rilevante (II)
Fasce di rispetto dei pozzi di captazione idropotabile		
Fasce di rispetto degli elettrodotti		
Fasce di rispetto depuratori		
Fasce di rispetto Seveso (aree di danno, …)		
Siti contaminati		
Siti con presenza amianto naturale		
Zone vulnerabili ai prodotti fitosanitari (ZVF)		
Fattibilità della destinazione proposta ed eventuali criticità	Dal punto di vista ambientale e paesaggistico non si rilevano in questa fase condizioni ostative al cambio di destinazione d'uso. Eventuali modifiche strutturali e morfologiche del volume edificato dovranno essere subordinate all'autorizzazione prevista dall'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., Parte Seconda.	
Note		

* Morfologia insediativa n. 1: "Urbane e consolidate dei centri maggiori" - art. 35 del PPR

ANALISI DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

La verifica delle ricadute generate dall'attuazione dell'azione in oggetto è stata effettuata facendo riferimento alle componenti ambientali elencate alla lettera f) dell'Allegato VI del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.: *aria, acqua, suolo, rifiuti, rumore, natura e biodiversità, energia, paesaggio e territorio e salute umana*..

Gli esiti di tale verifica hanno messo in luce che l'azione produce effetti migliorativi su alcune componenti (acqua, energia) mentre non modifica lo stato di fatto delle altre.

Per tale motivo non si è ritenuto necessario individuare misure di mitigazione e compensazione.

COMPONENTE AMBIENTALE	RILEVANZA		DESCRIZIONE DELL'EFFETTO E DELLA SUA DURATA	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
	SI	NO		
Aria	**x**		Effetti positivi legati al rinnovo degli impianti di climatizzazione ed agli interventi di risparmio energetico	
Acqua	**x**		Effetti positivi sul risparmio idrico derivanti dal rinnovamento degli impianti idrici esistenti	
Suolo		**x**		
Rifiuti		**x**		
Rumore		**x**		
Natura e biodiversità		**x**		
Energia	**x**		Effetti positivi sul risparmio energetico e sull'utilizzo di fonti di energia rinnovabili derivanti dal rinnovamento dell'involucro edilizio e dalla modernizzazione degli impianti esistenti	
Paesaggio e territorio		**x**		
Popolazione e salute umana		x		

Per quanto riguarda la tematica aria si possono prevedere potenziali effetti positivi legati alla riduzione di emissioni inquinanti derivanti dal rinnovamento degli impianti di climatizzazione e di produzione di energia, dall'uso di fonti di energia alternativa e dagli interventi legati al risparmio energetico.

Per quanto riguarda il risparmio energetico e delle risorse idriche, gli interventi di trasformazione dell'edificio esistente dovranno necessariamente adeguarlo alla nuova normativa relativa al riscaldamento ambientale e condizionamento degli edifici, promuovendo al contempo l'uso di nuove tecnologie per la produzione di energia da fonti rinnovabili ed il rinnovamento delle reti di approvvigionamento idrico, anche prevedendo interventi per il riuso delle acque meteoriche e grigie.

Per quanto attiene all'utilizzo del suolo, si evidenzia che la Variante non prevede nuovo consumo di suolo. Al contrario la razionalizzazione, la valorizzazione e la rifunzionalizzazione di immobili esistenti può contribuire a disincentivare l'espansione edilizia su aree libere, contenendo le proliferazioni insediative e favorendo la salvaguardia di tale risorsa.

Si evidenzia, inoltre, che le destinazioni ipotizzate dalla Variante tendono a garantire un utilizzo ottimale del suolo anche in relazione al rapporto tra insediamenti ed aree a servizi.

Per quanto riguarda la tematica rumore, la Variante risulta compatibile con la classificazione acustica vigente.

Per quanto riguarda la tematica Natura e biodiversità, sul territorio comunale sono presenti aree appartenenti alla Rete Natura 2000: il SIC "Collina di Superga" (IT1110002), istituito ai sensi della direttiva 92/43/CEE, e la ZPS "Meisino (Confluenza Po-Stura)" (IT1110070), riconosciuta ai sensi della direttiva 79/409/CEE.

Tali ambiti non interferiscono né con gli immobili oggetto di Variante, né con un loro intorno significativo.

Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici e storico-culturali, si evidenzia che l'immobile in oggetto è soggetto a vincolo monumentale istituito ai sensi degli art. 10 - 12 del D.Lgs. 42/2204. Qualsiasi trasformazione dovrà pertanto essere subordinata all'autorizzazione prevista dall'art. 21 del citato Decreto, che potrà costituire un elemento utile a garantire una maggiore qualità e coerenza degli eventuali interventi previsti.

8. AZIONE 4:
CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE SITO IN VIALE SETTIMIO SEVERO, 65

Descrizione dell'immobile e inquadramento territoriale

Il complesso di Villa Gualino è sito nella Circoscrizione Amministrativa n. 8 (San Salvario - Cavoretto - Borgo Po), in zona collinare, all'interno di una più vasta area delimitata dalla pertinenza storica, in un contesto paesaggistico di notevole rilevanza, prevalentemente residenziale e a verde. L'area è attualmente destinata in maggior parte a Servizi pubblici, per "attrezzature di interesse generale" e, per una porzione minore, a Servizi pubblici, per "parchi pubblici urbani e comprensoriali"

La Villa è stata costruita tra il 1928 e il 1931 ad opera degli architetti Busiri Vici, su commissione di Riccardo Gualino per realizzare una residenza-museo.

Villa Gualino è stata dichiarata di interesse culturale e pertanto è vincolata dalla Soprintendenza.

A seguito di diversi passaggi di proprietà e modifiche al progetto originario e cambiamenti di destinazioni d'uso, nel 1935 il complesso fu convertito in colonia elioterapica e venne compromesso dalle opere di trasformazione.

Nel secondo dopoguerra e fino al 1973 il complesso divenne sede della Fondazione Don Gnocchi, creata per accogliere i bambini orfani e mutilati di guerra. Successivamente la Villa fu acquisita dall'Opera Universitaria di Torino e destinata a collegio universitario.

Nel 1982 la proprietà passò alla Regione Piemonte, che avviò il recupero e la rifunzionalizzazione per insediare attività di studio e ricerca, nonché l'attività alberghiera.

A partire dal 1991 l'intero complesso è stato dato in concessione al "Consorzio Villa Gualino scarl", attualmente in liquidazione, con il compito di gestire la struttura.

Nel 1993 si stabilì la Fondazione Europea per la Formazione Professionale, di cui Villa Gualino divenne la sede operativa.

Nel 1999 venne sottoscritto l'Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione dei padiglioni E ed F: nel 2003 è stato edificato il Padiglione E, destinato ad ospitare laboratori ed istituti scientifici, mentre il Padiglione F non è stato realizzato. L'Accordo di Programma è scaduto nel 2009 e conseguentemente le modifiche normative introdotte con tale provvedimento non producono più effetti.

Attualmente il complesso è costituito da diversi edifici in buono stato di conservazione.

Villa Gualino è suddivisa in due corpi di fabbrica funzionalmente indipendenti: il fabbricato A, costituito da uffici, sale riunioni e biblioteca e il fabbricato C, composto da un centro convegni e connessa struttura alberghiera.

Vi è poi il fabbricato D, destinato a sede di enti, con portineria e due alloggi di civile abitazione, mentre il fabbricato B è costituito da un piccolo edificio indipendente, lungo Viale Seneca, non accessibile in quanto, a seguito di intrusioni non autorizzate avvenute in passato, le aperture sono state completamente murate.

La superficie fondiaria è pari a circa mq 48.396.

Fig. 13. Vista aerea

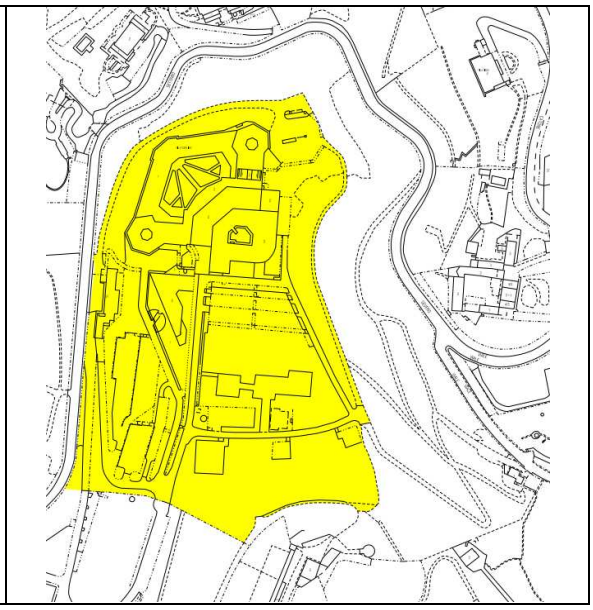


Fig. 14. Situazione fabbricativa

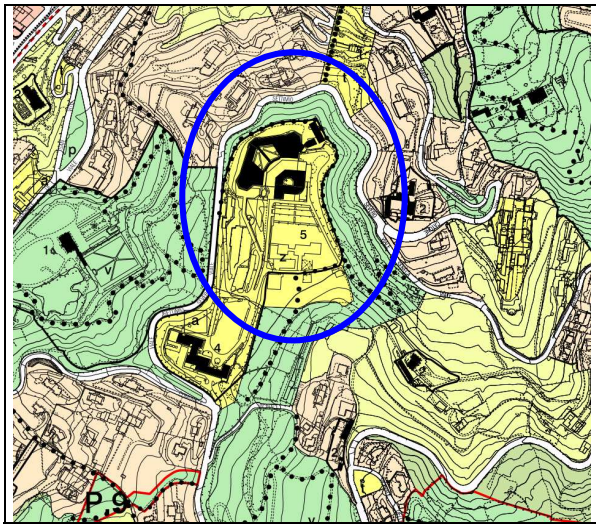


Fig. 15. Estratto PRGC vigente

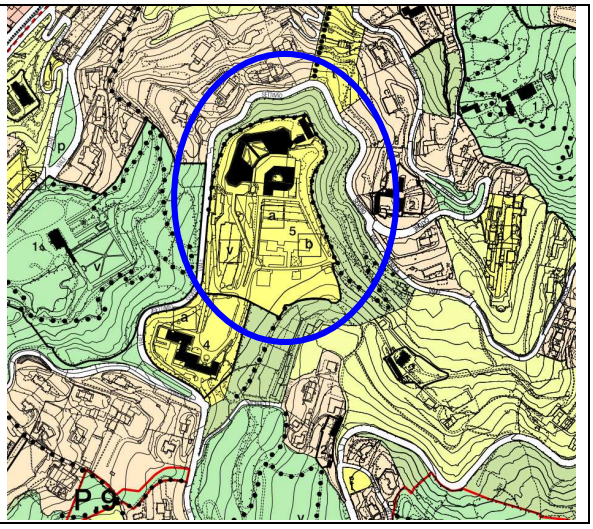


Fig. 16. Estratto PRGC in Variante

Aree per Servizi

Servizi pubblici S

Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 LUR):

v — Parchi pubblici urbani e comprensoriali

Servizi privati SP:

a — Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attivita' sanitarie, sportive, culturali

v — Impianti e attrezzature sportive

b — Fondazioni culturali

Estratto della legenda della Tavola n. 1 del PRGC

Ipotesi di trasformazione dell'area

Considerato che l'immobile non sarà più totalmente adibito all'uso pubblico, la Variante propone di attribuirgli una destinazione urbanistica a servizi privati, con una specifica regolamentazione dell'uso e dei tipi di intervento ammessi.

La disciplina ritenuta più coerente è l'Area Normativa SP, con una scheda normativa all'interno dell'articolo 19 "Area per Servizi: generalità - Altre aree per verde e servizi con prescrizioni particolari"; gli interventi previsti sono quelli regolamentati dall'art. 26 e dalla scheda 33 dell'art. 19 delle NUEA, che non prevede incrementi di superficie lorda di pavimento (SLP).

La superficie territoriale stimata sarà pari a circa mq 48.396.

ELEMENTI DI SENSIBILITÀ E CRITICITÀ AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

La tabella riepilogativa evidenzia la presenza di elementi di sensibilità e criticità ambientali e paesaggistici (vincoli, tutele, fasce di rispetto, …) che interessano l'immobile oggetto di alienazione.

Elemento ambientale rilevante	Presenza/stato nell'area interessata dalla Variante di Piano	Presenza/stato nell'immediato intorno dell'area interessata dalla Variante di Piano
Aree Natura 2000 (SIC-ZPS) e aree naturali protette		
Reti ecologiche (se individuate)		
Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (già L. 431/1985):		
- i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (lettera b)		
- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (lettera c)		
- le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole (lettera d)		
- i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (lettera f)		
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (lettera g)	SI	SI
- le zone gravate da usi civici (lettera h)		
- le zone di interesse archeologico (lettera m)		

Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli art. 136 e 157 del D.Lgs. 42/2004:		
- bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e L. 1497/1939	Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona collinare sita nell'ambito del Comune di Torino (1952)	Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona collinare sita nell'ambito del Comune di Torino (1952)
- bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21.09.1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1.08.1985		
- alberi monumentali (L.R. 50/1995)		
- bene individuato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, artt. dal 138 al 141		
Vincolo monumentale ai sensi degli art. 10 - 12 del D.Lgs. 42/2204	SI	
Siti Unesco		
Componenti paesaggistiche individuate dal PPR (adotatto con D.G.R. n. 20-1442 del 18.05.2015):		
- elementi di interesse/pregio paesaggistico (rif. Tav. P.4)		
- morfologie insediative (rif. Tav. P.4)	4* (art. 36 del PPR) 6** (art. 38del PPR)	4* (art. 36 del PPR) 6** (art. 38 del PPR)
Classe acustica ed eventuali accostamenti critici	Classe III	
Classe di capacità d'uso del suolo	IV	IV
Fasce di rispetto dei pozzi di captazione idropotabile		
Fasce di rispetto degli elettrodotti		
Fasce di rispetto depuratori		
Fasce di rispetto Seveso (aree di danno, …)		
Siti contaminati		
Siti con presenza amianto naturale		
Zone vulnerabili ai prodotti fitosanitari (ZVF)		
Fattibilità della destinazione proposta ed eventuali criticità	La presenza del D.M. 11.11.1952 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona collinare sita nell'ambito del Comune di Torino (1952)" implica il rispetto delle prescrizioni specifiche, stabilite dal "Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte" – Prima Parte del Piano Paesaggistico Regionale (adottato dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18.05.2015), ai sensi dell'art. 140 e seguenti del D.Lgs. 42/2004 s.m.i.	

Fattibilità della destinazione proposta ed eventuali criticità	Tali prescrizioni, ad oggi in salvaguardia, prevedono quanto segue: - Gli interventi modificativi dello stato dei luoghi nelle adiacenze dei beni culturali a rilevanza paesaggistica e dei fulcri visivi non devono compromettere l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con la percezione dei beni. - Non è ammessa l'installazione di impianti tecnologici e di produzione energetica da fonti rinnovabili collocati in posizione tale da interferire con le visuali percepibili dai percorsi pubblici e dai belvedere accessibili al pubblico verso l'area tutelata nel suo complesso. - Gli interventi edilizi riguardanti il tessuto edilizio esterno al nucleo storico devono essere compatibili con la morfologia dei luoghi e con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico presenti e non alterare le visuali percepibili dall'area tutelata. - Gli eventuali nuovi edifici devono essere localizzati nei lotti interclusi e in continuità con le aree edificate esistenti, salvaguardando le residue aree verdi e senza l'apertura di nuovi fronti edilizi, al fine di contenere lo sviluppo edilizio a carattere dispersivo e devono essere realizzati ricercando un'idonea integrazione con le tipologie e i caratteri insediativi peculiari dell'edificato consolidato. Per tali interventi devono altresì essere privilegiate posizioni non dominanti, armonicamente inseriti nel profilo naturale del terreno con eventuali scarpate inerbite e/o muri di contenimento di altezza contenuta; le volumetrie e le cromie dei fabbricati non devono alterare gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio circostante. - Non è consentita la realizzazione di nuove attività commerciali/produttive/artigianali; gli eventuali interventi di riutilizzo delle aree dismesse, riqualificazione o ampliamento delle aree esistenti devono essere compatibili in termini di volumi, altezze e cromie con il contesto circostante e in particolare con i caratteri scenico-percettivi dell'area e prevedere la realizzazione di opere di mitigazione che limitino l'impatto visivo delle stesse. - Gli interventi di riassetto idrogeologico di messa in sicurezza dei versanti e di regimazione idraulica devono essere prioritariamente realizzati con opere di ingegneria naturalistica. - Gli interventi di adeguamento della rete viaria devono risultare compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico presenti; in particolare il sistema della viabilità secondaria deve essere mantenuto nella sua integrità con specifica attenzione alla conservazione delle strade bianche esistenti. Gli interventi di riqualificazione dei sedimi stradali devono prevedere la posa in opera di barriere di protezione che, per forma, materiali e dimensioni, garantiscano un corretto inserimento paesaggistico nel contesto interessato.

Fattibilità della destinazione proposta ed eventuali criticità	- Lungo i percorsi panoramici non è ammessa la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari ad eccezione di installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale o di cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica. Eventuali modifiche strutturali e morfologiche del volume edificato dovranno essere subordinate all'autorizzazione prevista dall'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., Parte Seconda.
Note	

* Morfologia insediativa n. 4: "Tessuti discontinui suburbani" – art. 36 del PPR
** Morfologia insediativa n. 6: "Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale" – art. 38 del PPR

ANALISI DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

La verifica delle ricadute generate dall'attuazione dell'azione in oggetto è stata effettuata facendo riferimento alle componenti ambientali elencate alla lettera f) dell'Allegato VI del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.: *aria, acqua, suolo, rifiuti, rumore, natura e biodiversità, energia, paesaggio e territorio e salute umana*.

Gli esiti di tale verifica hanno messo in luce che l'azione produce effetti migliorativi su alcune componenti (acqua, energia, paesaggio) mentre non modifica lo stato di fatto delle altre.

Per tale motivo non si è ritenuto necessario individuare misure di mitigazione e compensazione.

COMPONENTE AMBIENTALE	RILEVANZA		DESCRIZIONE DELL'EFFETTO E DELLA SUA DURATA	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
	SI	NO		
Aria	**x**		Effetti positivi legati al rinnovo degli impianti di climatizzazione ed agli interventi di risparmio energetico	
Acqua	**x**		Effetti positivi sul risparmio idrico derivanti dal rinnovamento degli impianti idrici esistenti	
Suolo		**x**		
Rifiuti		**x**		
Rumore		**x**		
Natura e biodiversità		**x**		
Energia	**x**		Effetti positivi sul risparmio energetico e sull'utilizzo di fonti di energia rinnovabili derivanti dal rinnovamento dell'involucro edilizio e dalla modernizzazione degli impianti esistenti	
Paesaggio e territorio	**x**		Effetti positivi relativi alla rifunzionalizzazione di un complesso edilizio attualmente sottoutilizzato	
Popolazione e salute umana		**x**		

Per quanto riguarda la tematica aria si possono prevedere potenziali effetti positivi legati alla riduzione di emissioni inquinanti derivanti dal rinnovamento degli impianti di climatizzazione e di produzione di energia, dall'uso di fonti di energia alternativa e dagli interventi legati al risparmio energetico.

Per quanto riguarda il risparmio energetico e delle risorse idriche, gli interventi di trasformazione dell'edificio esistente dovranno necessariamente adeguarlo alla nuova normativa relativa al riscaldamento ambientale e condizionamento degli edifici, promuovendo al contempo l'uso di nuove tecnologie per la produzione di energia da fonti rinnovabili ed il rinnovamento delle reti di approvvigionamento idrico, anche prevedendo interventi per il riuso delle acque meteoriche e grigie.

Per quanto attiene all'utilizzo del suolo, si evidenzia che la Variante non prevede nuovo consumo di suolo. Al contrario la razionalizzazione, la valorizzazione e la rifunzionalizzazione di immobili esistenti può contribuire a disincentivare l'espansione edilizia su aree libere, contenendo le proliferazioni insediative e favorendo la salvaguardia di tale risorsa.

Si evidenzia, inoltre, che le destinazioni ipotizzate dalla Variante tendono a garantire un utilizzo ottimale del suolo anche in relazione al rapporto tra insediamenti ed aree a servizi.

Per quanto riguarda la tematica rumore, la Variante risulta compatibile con la classificazione acustica vigente.

Per quanto riguarda la tematica Natura e biodiversità, sul territorio comunale sono presenti aree appartenenti alla Rete Natura 2000: il SIC "Collina di Superga" (IT1110002), istituito ai sensi della direttiva 92/43/CEE, e la ZPS "Meisino (Confluenza Po-Stura)" (IT1110070), riconosciuta ai sensi della direttiva 79/409/CEE. Tali ambiti non interferiscono né con gli immobili oggetto di Variante, né con un loro intorno significativo.

Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici, Villa Gualino ricade all'interno di un bene paesaggistico individuato ai sensi degli art. 136 e 157 del D.Lgs. 42/2004 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona collinare sita nell'ambito del Comune di Torino - 1952) e include al suo interno territori coperti da boschi, tutelati ai sensi dell'art. 142 (comma 1, lettera g) del medesimo decreto legislativo.

La previsione in oggetto, pur interferendo con tali beni, risulta coerente con il regime di salvaguardia del Piano Paesaggistico Regionale adottato con D.G.R. n. 20-1442 del 18.05.2015 e, in particolare, con le prescrizioni specifiche stabilite dal "Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte" – Prima Parte e dall'articolo 14 delle NdA (si veda il precedente paragrafo "Elementi di sensibilità e criticità ambientali e paesaggistici").

Per quanto concerne gli aspetti storico-culturali, si evidenzia che l'immobile in oggetto è soggetto a vincolo monumentale istituito ai sensi degli art. 10 - 12 del D.Lgs. 42/2204. Qualsiasi trasformazione dovrà pertanto essere subordinata all'autorizzazione prevista dall'art. 21 del citato Decreto, che potrà costituire un elemento utile a garantire una maggiore qualità e coerenza degli eventuali interventi previsti.

9. ALLEGATO I AL D.LGS. 4/2008: CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

L'Allegato I al D.Lgs. 4/2008 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale" stabilisce alcuni criteri prioritari per la redazione delle verifiche di assoggettabilità a VAS (art. 12, D.Lgs. 4/2008).

Le tabelle di seguito riportate danno riscontro a tali criteri.

Caratteristiche della Variante

In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti e altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	La presente Variante è finalizzata esclusivamente a definire nuove destinazioni urbanistiche per quattro immobili localizzati nel Comune di Torino e inseriti nel "Piano regionale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare". Tale Variante consiste quindi nell'ordinaria attività di conformazione del suolo attraverso la fissazione di destinazioni d'uso e parametri urbanistico-edilizi coerenti con le disposizioni legislative regionali. Essa non modifica la struttura complessiva dello strumento urbanistico comunale vigente e non ne incrementa la dotazione in termini di aree. La sua attuazione non influisce e non genera ricadute sull'ubicazione, sulla natura e sulle dimensioni di altri progetti o di altre attività passibili di determinare impatti ambientali rilevanti.
In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli ordinati gerarchicamente	La Variante per sua natura di variante urbanistica propria del livello comunale non determina ricadute su altri piani o programmi e in particolare non incide sugli strumenti di livello sovraordinato. Come già evidenziato, essa prevede unicamente il cambio di destinazione d'uso di quattro immobili esistenti. Su tali immobili saranno ammessi esclusivamente interventi tali da non modificare la conformazione morfologica dei fabbricati e quindi il sistema di relazioni visive con il tessuto edificato di contesto.
La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	L'obiettivo centrale della presente Variante è quello di adeguare lo strumento urbanistico comunale vigente alla necessità di dar corso a parte del Piano di alienazione del patrimonio immobiliare regionale e favorire quindi un processo di razionalizzazione, valorizzazione e sviluppo dei beni inseriti in tale Piano. Nel perseguire questo obiettivo, la Variante ha posto particolare attenzione alla sostenibilità delle scelte ipotizzate, tanto sul piano ambientale, quanto su quello paesaggistico e sociale. Le proposte di destinazione d'uso avanzate, infatti, sono state individuate in piena coerenza con le caratteristiche degli immobili oggetto di Variante e del tessuto circostante, oltre che nel rispetto dei principi di gestione e sviluppo urbanistico, territoriale e paesaggistico definiti dalle disposizioni normative vigenti in materia.

Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	Le trasformazioni d'uso previste dalla Variante potranno generare ricadute nulle o scarsamente rilevanti sull'ambiente e sul paesaggio locale. Esse riguardano, infatti, elementi puntuali e circoscritti del tessuto insediativo consolidato in ambito urbano e collinare. Inoltre, per garantire la piena sostenibilità degli interventi, per ogni proposta di nuova destinazione d'uso è stata operata un'apposita verifica di pre-fattibilità che ha riguardato, oltre agli aspetti strettamente urbanistici, anche quelli geologici, ambientali e paesaggistici . Più nel dettaglio le analisi e le valutazioni condotte nel presente documento non hanno rilevato condizioni ostative al cambio di destinazione d'uso degli immobili oggetto di Variante, né sul piano ambientale, né su quello paesaggistico (si vedano in particolare i paragrafi "Analisi degli effetti ambientali e paesaggistici").
La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	La Variante, per la specificità delle sue previsioni, non riveste significativa rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale, se non limitatamente alla componente energia. Per tale componente è stato infatti previsto un riferimento esplicito alla necessità di recepire la normativa statale e regionale vigente, derivata da quella comunitaria, al fine di garantire l'efficienza energetica dei nuovi interventi.

Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	Gli effetti ambientali e paesaggistici derivanti dall'attuazione della Variante, pur risultando di entità pressoché nulla, interesseranno uno scenario temporale di lunga durata. Può essere invece evidenziata la presenza di impatti temporanei, a breve e medio termine, riconducibili essenzialmente alle fasi di cantiere. Tali impatti, pur rivelandosi più acuti di quelli generati dalla Variante a regime, in linea generale sono reversibili, oltre che facilmente mitigabili attraverso l'adozione di specifiche attenzioni.
Carattere cumulativo degli effetti	Non sono rilevabili effetti cumulativi negativi. Come già specificato, la Variante modifica esclusivamente la destinazione d'uso di immobili esistenti, in piena coerenza con le caratteristiche degli immobili stessi e del tessuto consolidato circostante.
Natura transfrontaliera degli effetti	Considerate le finalità e i contenuti della Variante, che operano esclusivamente a livello locale, non si rilevano effetti transfrontalieri.
Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	Gli interventi previsti non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente (si vedano in particolare i paragrafi "Analisi degli effetti ambientali e paesaggistici").
Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	L'area geografica e la popolazione interessata è quella strettamente locale.

Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - **delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale** - **del superamento dei livelli di qualità ambientali o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo**	Non si prevedono interferenze dirette o indirette con aree di particolare pregio ambientale. Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici e storico-culturali, si ribadisce quanto segue: - l'immobile di Via Settimio Severo n. 65 (Villa Gualino) ricade all'interno di un bene paesaggistico individuato ai sensi degli art. 136 e 157 del D.Lgs. 42/2004 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona collinare sita nell'ambito del Comune di Torino - 1952) e include al suo interno territori coperti da boschi, tutelati ai sensi dell'art. 142 (comma 1, lettera g) del medesimo decreto legislativo. Le previsioni della Variante, pur interferendo con beni paesaggistici, risultano coerenti con il regime di salvaguardia del Piano Paesaggistico Regionale adottato con D.G.R. n. 20-1442 del 18.05.2015 e, in particolare, con le prescrizioni specifiche stabilite dal "Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte" – Prima Parte e dall'articolo 14 delle NdA. - tutti e quattro gli immobili in oggetto sono soggetti a vincolo monumentale istituito ai sensi degli art. 10 - 12 del D.Lgs. 42/2204. Qualsiasi trasformazione dovrà pertanto essere subordinata all'autorizzazione prevista dall'art. 21 del citato Decreto, che potrà costituire un elemento utile a garantire una maggiore qualità e coerenza degli eventuali interventi previsti. Per quanto attiene all'utilizzo del suolo, si evidenzia che la Variante non prevede nuovo consumo di suolo. Al contrario la razionalizzazione, la valorizzazione e la rifunzionalizzazione di immobili esistenti può contribuire a disincentivare l'espansione edilizia su aree libere, contenendo le proliferazioni insediative e favorendo la salvaguardia di tale risorsa. Si evidenzia, infine, che le destinazioni ipotizzate dalla Variante tendono a garantire un utilizzo ottimale del suolo anche in relazione al rapporto tra insediamenti ed aree a servizi.
Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Sul territorio comunale sono presenti aree appartenenti alla Rete Natura 2000: il SIC "Collina di Superga" (IT1110002), istituito ai sensi della direttiva 92/43/CEE, e la ZPS "Meisino (Confluenza Po-Stura)" (IT1110070), riconosciuta ai sensi della direttiva 79/409/CEE. Tali ambiti non interferiscono né con gli immobili oggetto di Variante, né con un loro intorno significativo.