

Comune di Torino
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, ALL'EDILIZIA PRIVATA E AL PATRIMONIO

ISTANZA DI VARIAZIONE AL PIANO REGOLATORE GENERALE E RICLASSIFICAZIONE DI EDIFICIO STORICO

Palazzo Bricherasio

Piano quarto

Comune di TORINO, Via Lagrange, Via Teofilo Rossi, Via Gobetti

Committenza: Banca Patrimoni Sella & C. S.p.a.
Piazza CLN 255 – 10123 Torino
Amministratore Delegato: Federico Sella

Professionista incaricato: Archicura – Arch. Francesco Bermond des Ambrois
Via Susa, 6 – 10138 Torino
Tel + fax 011-4343704

Oggetto: Variante N. 287 al PRG-Palazzo Bricherasio-PIANO QUARTO

Riferimento 2 IV/2013

VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA-VAS

ex art. 12 del Dlgs 152/2006.

- premess**
- PRGC: situazione attuale**
- PRGC: variante**
- relazione illustrativa**
- osservazioni conclusive**

Torino, 15 novembre 2013



Premessa

La richiesta di Variante al PRG di cui all'oggetto, individuata dalla Direzione Urbanistica-Servizio di Pianificazione con il. N. 287, **ha lo scopo di permettere l'insediamento d'attività terziarie al quarto piano del fabbricato riconosciuto come Palazzo Bricherasio**, che occupa parte dell'isolato compreso tra le Vie Lagrange, Rossi e Gobetti in Torino.

I locali di detto quarto piano godono oggi della destinazione residenziale, mentre a tutti gli altri piani del fabbricato è insediata attività di "uffici bancari": l'intento è dunque quello di definire Palazzo Bricherasio come "Contenitore Terziario", completando una razionale trasformazione già in atto e in avanzato stadio di definizione.

La Variante è circoscritta all'uso del quarto piano del fabbricato, e nulla d'altro è modificato rispetto a quanto ad oggi esistente ed autorizzato nel resto dei locali, ovvero gli uffici ai primi quattro piani fuori terra, gli spazi commerciali sulle Vie Gobetti e Lagrange, e lo spazio dedicato alla somministrazione, ospitato nel padiglione su Via Teofilo Rossi.

Scopo del documento, e' quello di permettere, da parte del competente Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, la verifica di assoggettabilità alla VAS della variante proposta, sulla base delle indicazioni dell'art. 12 del Dlgs n. 152/2006 e suoi aggiornamenti.



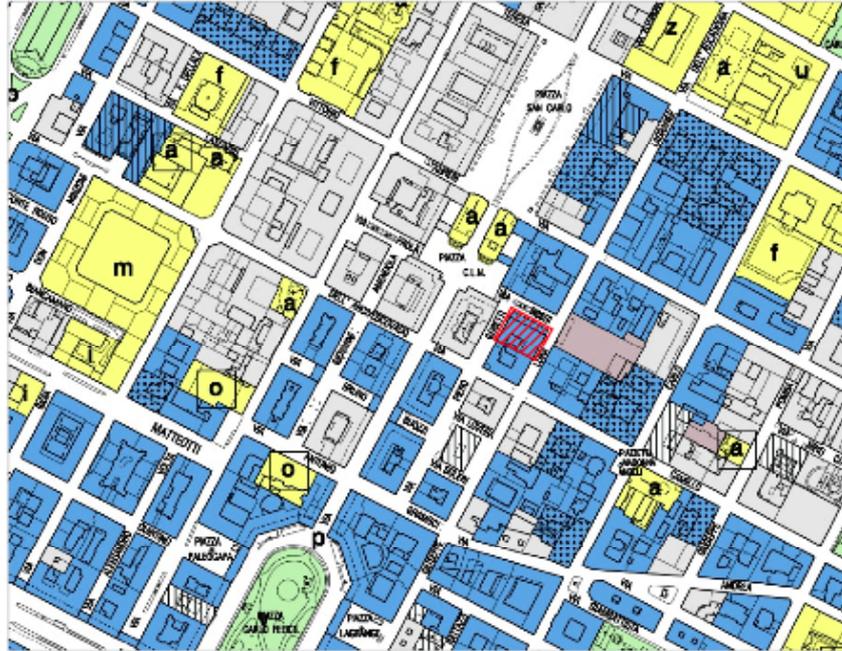
PRGC: la situazione attuale



Comune di Torino
Istanza di variazione al Piano Regolatore Generale e
riclassificazione di edificio storico.

PALAZZO BRICHERASIO
Piano Quarto

PRGC - Estratto



PRGC - Estratto scala 1:5000

Aree normative	
	Residenza R1
	Residenza R1: ville
	Residenza R2
	Residenza R3
	Residenza R4
	Residenza R5
	Residenza R6
	Residenza R7
	Residenza R8
	Residenza R9



Palazzo Bricherasio

Edificio in Area normativa R4:
Isolati o cellule edilizie residenziali compresi
nella zona urbana centrale storica.
(N.T.A. PRGC Titolo II - Art. 8)

LEGENDA PRGC - Estratto

ugo dellapiana - paolo dellapiana - francesco bermond des ambrois architetti
via susa 6, 10138 torino - tel fax: +39 011-4343704
info@archicura.it - www.archicura.it

**ARCHI
CURA.**

La destinazione dell'area è residenziale (V. art. 3 punto 1A). Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo, sono consentite le attività al dettaglio, ristorazione, pubblici eservizi, artigianali di servizio, studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari e a tutti i piani gli usi ricettivi.

PRGC: la variante

La variante richiede il cambio di destinazione d'uso dei locali del quarto piano, essendo già esistente, autorizzata e operativa l'attività bancaria ai piani terra (parte), primo, secondo e terzo dello stesso edificio. Si denota che l'insediamento dell'attività bancaria, in sostituzione di quella residenziale oggi presente, comporterà opere ed impatti minimali in qualità e quantità, come meglio descritto in seguito.



Il quarto piano, raggiunto dallo scalone che conduce oggi alle due unità abitative

Il volume interessato dalla variante non subirà variazione alcuna.

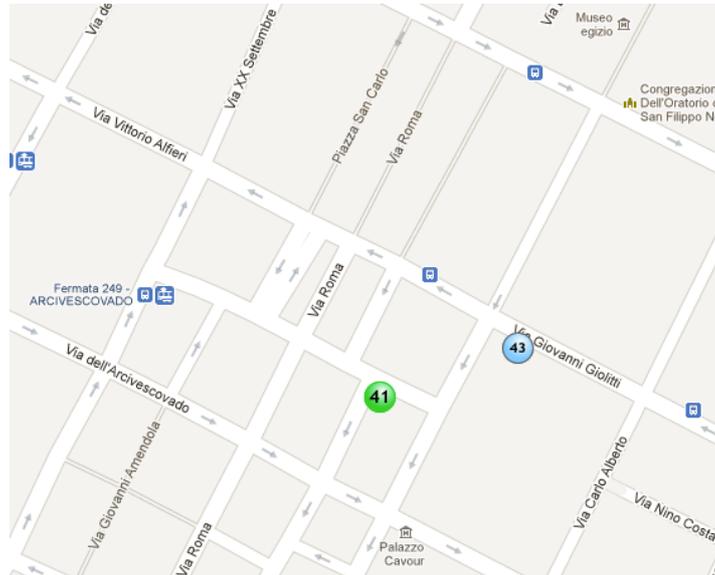
I mq di S.u.I. interessati dalla variante sono ca. 736,00.

Oggetto della presente Variante, è dunque il cambio di destinazione d'uso da “residenziale” a “uffici bancari” dei locali del quarto piano del Palazzo Bicherasio, al fine di trasformare definitivamente lo stesso in un coerente e completo “Contenitore Terziario”.

Relazione illustrativa

Aria

Poiché il fabbricato è ubicato entro la ZTL, la gran parte dei dipendenti o utenti della Banca usufruisce dei mezzi pubblici, si muove a piedi, con la propria bicicletta o usa il servizio fornito da To-Byke, dal quale la zona è servita in maniera assai capillare.



[TO]BIKE
sharing torino



La stazione ToByke n. 41, adiacente all'edificio

Al fine di incrementare l'utilizzo delle biciclette, sarà previsto un deposito dedicato interno cortile, in grado di coprire le necessità di ricovero in sicurezza dei mezzi ai dipendenti ed agli utenti delle attività bancarie.

Abbiamo visto come la variante porterebbe a un consolidamento della presenza di Banca Patrimoni Sella &C. In Palazzo Bricherasio, a pochi passi da Via Roma, Piazza San Carlo e Piazza C.L.N. L'ambito sarà servito dalla Nuova Linea 2 del Metro. Tale consolidamento risulta pertanto oltremodo giustificato, causa la menzionata estensione e miglioramento del servizio di mobilità pubblica. Gli uffici della Banca saranno facilmente raggiungibili, da parte d'impiegati e clienti senza l'ausilio di automobili, senza pertanto aumentare il disagiata traffico automobilistico pur sempre insidia per il Centro Storico della Città.

Acqua

La variante non comporta modifiche quantitative delle metrature ad uso antropico, essendo rivolta ad una richiesta di cambio di destinazione d'uso. Dagli utenti degli attuali appartamenti, si passerà ad utenti di uffici bancari. Per il consumo della risorsa acqua e il conseguente impatto su di essa, non saranno registrate variazioni sensibili, in quanto l'uso domestico è quantomeno paragonabile ad un uso terziario.

Suolo

La variante non prevede azione alcuna sul suolo, in quanto consiste nella variazione della destinazione d'uso di locali collocati al quarto piano di un edificio già esistente. L'impatto dunque sulla risorsa suolo risulta nullo.

Energia

Per quanto riguarda il consumo e l'uso di energia, la variante andrebbe a permettere il completamento di un processo di trasformazione già autorizzato, inglobando i mq trasformati ad ufficio ad un impianto terziario esistente. In merito alle necessità energetiche, i locali trasformati saranno collegato alle centrali tecnologiche da poco realizzate, le quali già posseggono ogni predisposizione e dimensionamento necessario. Le macchine disposte pertanto alla dotazione energetica dei locali della variante, godono dei migliori requisiti di compatibilità ambientale, essendo realizzate assai recentemente e secondo i più moderni principi ecologici nel campo del consumo energetico.

Rifiuti

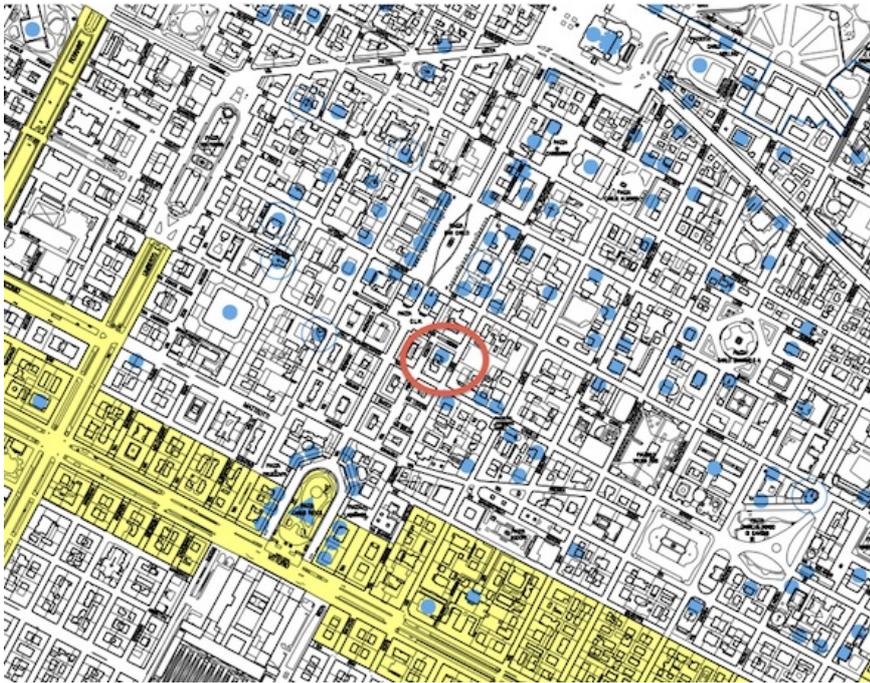
La variante trasforma ambienti a residenza in ambienti ad ufficio. La gestione aziendale dei rifiuti prediligerà pertanto la differenziazione degli stessi. Si denota che la produzione di rifiuti si concentrerà essenzialmente sulla carta, rifiuto tra i più facili da raccogliere, differenziare e riciclare. E' già attivo un raccoglitore specifico di carta a gestione diretta dell'azienda.

I rifiuti speciali (toner o altro), sono gestiti secondo le norme di legge in merito allo smaltimento differenziato da aziende specializzate autorizzate.

Si ritiene pertanto che l'impatto della variante sul fattore rifiuti sia nullo, essendo la situazione in variante equivalente a quanto oggi autorizzato ed esistente.

Paesaggio e Beni Architettonici (Vincoli)

L'edificio oggetto della variante è vincolato 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.), con Not. Min. 18/5/1921, D.M. 19/9/1951 e D.M. 23/1/1995 di rettifica.



Citta di Torino – PRG – allegati tecnici - Tav. n. 14 – Foglio 9A

Città di Torino



Piano Regolatore Generale

Allegati tecnici

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.)

Tavola n. 14

Foglio n. 9A-9B-13A-13B

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

Elaborato informatizzato Ottobre 2010

Legenda

Beni architettonici

- Edifici di pregio storico-artistico oggetto di Notifica Ministeriale
- Edifici di pregio storico-artistico oggetto di Notifica Ministeriale
- Parchi e giardini di pregio storico-artistico oggetto di Notifica Ministeriale

Beni archeologici

- Immobili di interesse archeologico oggetto di Notifica Ministeriale

Beni ambientali

- ▲ Ville, parchi e giardini oggetto di Notifica Ministeriale
- Immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale

N.B. I vincoli riportati, che hanno valore indicativo e devono essere verificati presso le rispettive Soprintendenze e Regione, rappresentano la mera trasposizione della tavola allegata al PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.

In termini architettonici gli interventi ammissibili sono limitati alla categoria del Restauro Conservativo. La variante interessa l'ultimo piano di un Palazzo Storico già utilizzato con funzioni terziarie. La trasformazione in questi termini è minimale, non coinvolge l'involucro esterno e si limita ad operazioni di adattamento interno, di tipo edile ed impiantistico.

La Variante, pertanto, non incide sul quadro vincolistico attuale.

Rumore

In merito alla compatibilità della Variante con il piano di Classificazione Acustica approvato con D.C.C. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010, la Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro, si è già espressa, considerando ammissibile la variante ed esprimendo per essa parere favorevole. Tale provvedimento è stato espletato con comunicazione di cui al Prot. 302/E del 03 luglio 2013.

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?	<i>nessuna</i>
	In quale misura la variante influenza altri piani, inclusi quelli gerarchicamente ordinati?	<i>nessuna</i>
	Pertinenza della variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile:	<i>pertinente</i>
	Problemi ambientali pertinenti alla variante:	<i>nessuno</i>
	Rilevanza della variante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente:	<i>bassa</i>

2-CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

1-CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI	Probabilità, durata, frequenza, reversibilità degli impatti:	<i>bassissima</i>
	Carattere cumulativo degli impatti:	<i>bassissimo</i>
	Carattere transfrontaliero degli impatti:	<i>nullo</i>
	Rischi per la salute umana o per l'ambiente:	<i>bassissimo</i>
	Entità ed estensione nello spazio degli impatti:	<i>bassissima</i>
	Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche del patrimonio culturale:	<i>basso</i>
	Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa del superamento dei livelli di qualità ambiente o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo:	<i>nullo</i>
	Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale:	<i>bassissimo</i>