

COMUNE DI TORINO
VIA BOTTICELLI n. 34

AREA NORMATIVA IN
ZONA CONSOLIDATA PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
ex Art. 4d N.U.E.A. P.R.G.

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA
ex art.14 bis D.P.R. n. 380/2001

REALIZZAZIONE DI MEDIA STRUTTURA
DI VENDITA ALIMENTARE MSAM 3

S D 4
T I 2
U O 1

proponente

Lidl Italia S.r.l.

via Augusto Ruffo 36
37040 Arcole (VR)

progetto

studio 421

via Talucchi 1, 10143 Torino
T 011.19214967
info@studio421.it

Arch. Riccardo Alemanni

oggetto

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

scala

data

GIUGNO 2025

1. *PREMESSA*

L'area, oggetto dell'intervento, risulta localizzata in Via Botticelli e censita al N.C.T. al Foglio 1102 mappali 13-15.

E' individuata dal P.R.G. come area IN, "Edifici o complessi di edifici a destinazione produttiva inseriti in zone consolidate per attività produttive".

Risulta attualmente occupata da un fabbricato a destinazione commerciale, la cui compatibilità edilizia sarà meglio dimostrata nei paragrafi successivi.

In data 6 agosto 2021 la stessa area è stata oggetto di una SCIA ex art. 22 comma 1 prot. 2021-9-18958 per un intervento di Restauro e Risanamento Conservativo ai sensi di quanto disposto dall'art. 4 punto c) delle N.U.E.A. di P.R.G. accompagnata da un'Autorizzazione commerciale per l'insediamento di una Media Struttura di Vendita Alimentare MSAM 3 per complessivi mq 1.231 di superficie di vendita in luogo della precedente Media Struttura di vendita extralimentare insediata a partire dagli anni Novanta. L'intervento di Restauro prevedeva il mantenimento delle strutture verticali esistenti e la demolizione di alcune strutture orizzontali comunque sostituite da altre localizzate alla medesima quota, senza prevedere nei fatti la modifica dell'involucro esistente, se non per le finiture di facciata.

Il risultato finale di questa ipotesi di intervento (comunque assentita) era tuttavia il mantenimento di un immobile costruito in fasi successive a partire dagli anni Cinquanta, che per essere realizzato con caratteristiche strutturali, energetiche ed impiantistiche adeguate, necessitava di notevoli investimenti economici, senza nel contempo garantire un prodotto paragonabile a quanto si sarebbe potuto realizzare con un intervento di Nuova Costruzione.

L'intervento raccontato nella presente e negli elaborati grafici allegati, propone la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente con la realizzazione di un immobile di dimensioni analoghe a quelle esistenti con una riduzione della SLP assentita nella SCIA prot. 2021-9-18958 (a sua volta già in riduzione rispetto alla SLP attualmente esistente).

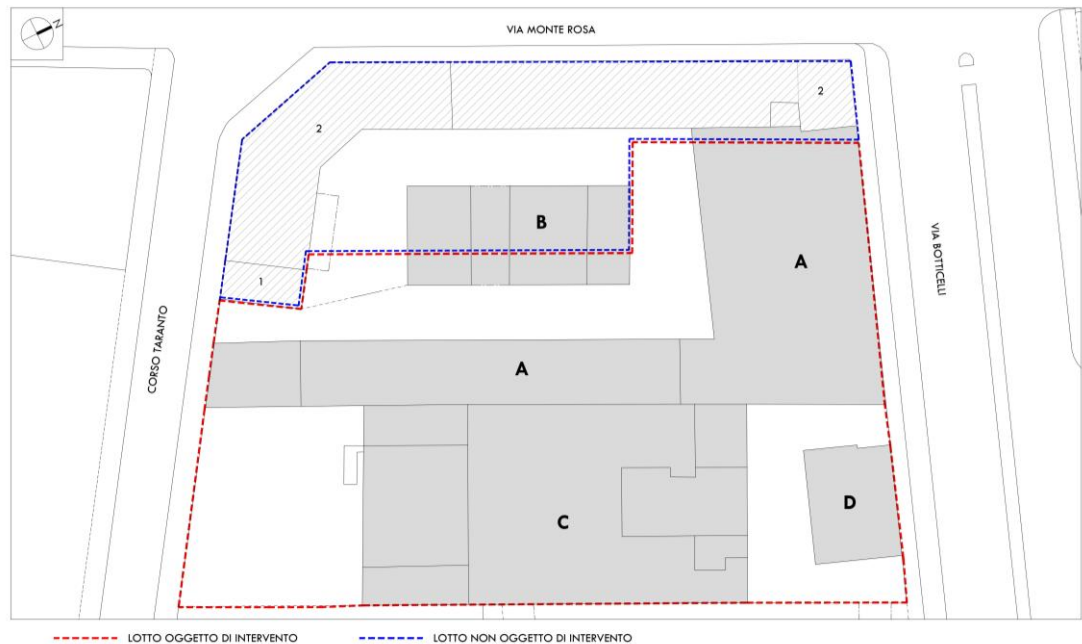
Questa tipologia di intervento tuttavia trattandosi quella commerciale di destinazione d'uso non compatibile con l'area normativa IN è da considerare in contrasto con quanto disposto dall'art. 6 punto 4ter delle N.U.E.A. di P.R.G. (Gli interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso sono sempre consentiti anche con la permanenza delle attività in atto, se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano, purché legittimamente insediate (v. art. 2 commi 10 e 11), fatte salve specifiche norme relative alle singole aree e quanto previsto nell'allegato B delle presenti N.U.E.A.) e come tale assentibile solo con Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'articolo 14 bis del D.P.R. 380/2001 del 06.06.2001.

2. *STATO DI FATTO*

Sull'area oggetto della presente trasformazione, prima dell'esecuzione dei lavori di demolizione comunque assentiti dalla SCIA prot. 2021-9-18958 e della successiva Scia in variante ex art. 22 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 prot. 2024-9-10519- risultavano esistenti alcuni fabbricati a destinazione mista:

- un fabbricato D a destinazione terziaria localizzato lungo la Via Botticelli alto n. 3 piani;

- un fabbricato C alto due piani fuori terra a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio extralimentare localizzato all'interno dell'area e compreso tra il Corso Taranto e la Via Botticelli;
- due fabbricati A e B con altezze variabili separati ma collegati funzionalmente destinati ad attività produttiva localizzati nella porzione di isolato compresa tra la Via Botticelli, la via Monte Rosa e il Corso Taranto.



Come si evince dalla lettura delle N.U.E.A. di P.R.G. alcuni di questi fabbricati presentavano destinazioni d'uso in contrasto con la zona normativa nella quale sono inseriti. Tuttavia la loro legittimità è attestata da una serie di titoli abilitativi che saranno riportati di seguito e che sono stati presentati a partire dal 1956.

Di seguito di si riportano i titoli abilitativi suddivisi per fabbricato:

1. Fabbricato a destinazione terziaria
Legittimato a seguito del rilascio dei seguenti titoli in sanatoria:
 - Concessione edilizia n. 1571/97 del 13.08.1997 prot. 1994-11-96;
 - Concessione edilizia n. 1570/97 del 13.08.1997 prot. 1994-11-97;
 - Concessione edilizia n. 1568/97 del 13.08.1997 prot. 1994-11-98;
 - Concessione edilizia n. 1572/97 del 13.08.1997 prot. 1994-11-99.
2. Fabbricato a destinazione commerciale
Originariamente costruito con le seguenti:
 - Licenza edilizia n. 501/1956 del 24.04.1956 prot. 1956-1-16033
 - Licenza edilizia n. 736/1969 del 22.05.1969 prot. 1969-1-10738
Legittimato a seguito del rilascio dei seguenti titoli in sanatoria:
 - Concessione edilizia n. 1986/99 del 07.09.1999 prot. 1995-11-26;
 - Concessione edilizia n. 1985/99 del 07.09.1999 prot. 1995-11-27;

- Permesso di costruire n. 160/2008 del 11.02.2008 prot. 2005-11-2695;

3. Fabbricati a destinazione produttiva

Questi fabbricati sono stati realizzati per gemmazione attraverso più titoli abilitativi distinti:

- Licenza edilizia n. 145/1960 del 23.01.1960 prot. 1959-1-11431;
- Licenza edilizia n. 1236/1971 del 22.07.1971 prot. 1970-1-50161;
- Licenza edilizia n. 58/1980 del 18.04.1980 prot. 1979-1-11030;
- Concessione edilizia n. 239/1990 del 22.03.1990 prot. 1989-1-3865;
- Concessione edilizia n. 1406/1994 del 21.11.1994 prot. 1994-1-2563;
- Denuncia di inizio attività prot. 2009-9-23542;
- Denuncia di inizio attività prot. 2010-9-3541;
- Denuncia di inizio attività prot. 2010-9-16133;
- Permesso di costruire n. 52/2016 del 25.02.2016 prot. 2014-1-19116;
- Comunicazione Asseverata di Inizio Lavori prot. 2018-20-9087.

La maggioranza di questi fabbricati (cfr Tavola 1), con la sola eccezione del fabbricato commerciale di cui al punto 2 dell'elenco precedente, è stata demolita e l'area ad oggi risulta quasi interamente libera, come già definito dalla SCIA in variante ex art. 22 comma 2 bis prot. 2024-9-10519 del 24.07.2024

3. INQUADRAMENTO NORMATIVO

L'area oggetto della presente è individuata dal P.R.G. come area IN, "Edifici o complessi di edifici a destinazione produttiva inseriti in zone consolidate per attività produttive".

"La destinazione è produttiva (v. art.3 punto 3).

Sono consentite le attività di cui all'art. 3, punto 4, lett. B, le attività di ricerca di cui all'art. 3 punto 8 e le attività ed i servizi di cui all'art.3, punto 7, lett. a (con esclusione di residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette), i, s, cr, t, p.

Sono inoltre ammesse le attività e le strutture per il commiato di cui alla L.R. 20/2007 e smi e al Piano Regionale di coordinamento per la realizzazione di nuovi cimiteri e crematori"

Tuttavia l'art. 6 punto 4 ter delle N.U.E.A. di P.R.G. prescrive quanto segue:

"Gli interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso sono sempre consentiti anche con la permanenza delle attività in atto, se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano, purché legittimamente insediate (v. art. 2 commi 10 e 11), fatte salve specifiche norme relative alle singole aree e quanto previsto nell'allegato B delle presenti N.U.E.A.."

In applicazione dei disposti di cui all'art. 6 punto 4 ter il progetto della SCIA prevedeva il mantenimento della SLP attualmente localizzata nel fabbricato a destinazione commerciale C, prevedendo nel contempo la sola trasformazione

della tipologia di struttura commerciale da Media struttura extralimentare MSE3 in Media struttura alimentare MSAM 3 (come meglio sarà rappresentato nell'istanza di autorizzazione commerciale e negli elaborati grafici allegati alla presente) attraverso l'applicazione dei disposti relativi agli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo (ex art. 4 c delle N.U.E.A.).

Il progetto allegato prevede invece la Ristrutturazione Edilizia attraverso la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente con una SLP inferiore, è infatti prevista la realizzazione di una SLP complessiva a destinazione commerciale pari a mq 1998 a fronte di una SLP esistente a destinazione commerciale di mq 3.350 di cui mq 170 derivanti dall'approvazione del Permesso di Costruire in sanatoria n. 160/2008 del 11.02.2008 prot. 2005-11-2695.

Come anticipato l'intervento di Ristrutturazione Edilizia con la destinazione d'uso conforme rispetto a quanto ammissibile dalle N.U.E.A. di PRG risulta realizzabile solo mediante Permesso di Costruire in deroga ex art. 14 bis D.P.R. 380/2001.

Il fabbricato in progetto prevede una sagoma simile a quella dell'edificio esistente, del quale risulta leggermente più lungo relativamente alla dimensione maggiore (nord-sud) e più stretto relativamente alla dimensione minore (est-ovest) con una superficie coperta che passa da mq 1.924,00 (del fabbricato esistente) a mq 1921,72 di progetto.

Relativamente all'altezza il fabbricato risulta di dimensione inferiore.

4. DATI GENERALI

Superficie fondiaria	mq	6.376,86
SLP di progetto	mq	1.998,00
Superficie di vendita	mq	1.243,87
Tipologia di struttura distributiva	MSAM 3	
Volumetria di progetto (mq 1.998,00 x ml 3,5)	mc	6.993,00
Fabbisogno di parcheggi pertinenziali ex L.1.150/42 (mc 6.993,00 / 10)	mq	699,30
Fabbisogno di servizi pubblici ex Art. 21 L.R. 56/77 (mq 1.998,00 x 80%)	mq	1.598,40
Fabbisogno di parcheggi ex art. 18 DCR 563-13414 $N = 60 + 0,10 (1.243,87 - 900) = 94,39$	n 95 posti auto (mq 2.470)	
Dotazione di parcheggi	n. 104 posti auto > n. 95 mq 3.176 > 2.470	
Dotazione di parcheggi privati	n. 51 posti auto > n. 27 mq 1.531 > mq 699,30	
Dotazione di parcheggi pubblici	n. 53 posti auto > n. 48 mq 1.645 > mq 1.598,40	
Superficie coperta	mq	2.006,50
Superficie libera	mq	2.705,36

5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura commerciale per la vendita al dettaglio alimentare MSAM 3.

Sono previsti due accessi/uscite veicolari all'area di cui una dalla via Botticelli ed una dal Corso Taranto.

Dagli accessi veicolari si accede sia all'edificio commerciale sia al parcheggio a raso.

L'edificio presenta una conformazione planimetrica rettangolare molto semplice.

Dall'accesso pedonale fruibile mediante utilizzo di rampa con pendenza < 2% si accede attraverso porte scorrevoli, sfondabili per garantire l'esodo in condizioni di pericolo, alla zona destinata alle casse e da questa all'area di vendita.

La struttura commerciale propone una superficie di vendita pari a mq 1.243,87 costituita da uno spazio principale di forma rettangolare di ml 22,60 per ml 56,00.

L'area di vendita risulta contornata su due lati dal deposito merci comprensivo di celle frigorifere e spazio destinato ad accogliere il compattatore oltre al locale destinato alla doratura e al rinvenimento del pane. Il terzo lato risulta costruito "in aderenza" al fabbricato adiacente mediante.

L'area di carico e scarico è prevista in prossimità del Corso Taranto, con accesso quindi facilitato e non intralciato dal traffico veicolare delle automobili degli utenti della struttura commerciale.

I servizi igienici sono accessibili direttamente dall'area casse posta all'ingresso.

Gli spogliatoi e gli spazi di riposo per il personale sono realizzati al secondo livello posto a quota +3,72. Risultano accessibili mediante una scala rettilinea a due rampe consecutive.

Il pavimento dell'area di vendita posto al primo livello risulta realizzato su vespaio realizzato su letto di ghiaia come da particolare allegato alla presente in conformità di quanto previsto dall'art. 73 comma 6 del Regolamento Edilizio del Comune di Torino.

Contestualmente alla realizzazione della Struttura di vendita alimentare e dei relativi parcheggi commerciali, cui una parte su area privata assoggettata all'uso pubblico (comunque realizzata a cura e spese del soggetto proponente), la società Proponente si farà carico a propria cura e spese di opere aggiuntive su area pubblica, come concordato con l'amministrazione Comunale, consistenti nel rifacimento della pavimentazione e delle opere di arredo urbano di una porzione della banchina centrale di Corso Taranto (come rappresentato nella tavola 1 e soprattutto nel relativo Progetto di Fattibilità Tecnico Economica)

6. PARCHEGGIO – AREA DI CARICO SCARICO – PARAMETRI REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Fabbisogno di parcheggi ex art. 18 D.C.R. 563-13414

In conformità con quanto disposto dall'art. 18 della DCR 563-13414 è previsto un parcheggio a raso di n. 104 posti auto per complessivi mq 3.176 a fronte di un fabbisogno pari n. 95 posti auto per complessivi mq 2.470

Il fabbisogno è determinato dalla presente:

$N = 60 + 0,10 (1.243,87 - 900) = 95$ posti auto

Sono previsti parcheggi per disabili nella misura di n. 3 posti auto in ottemperanza con quanto disposto dalla L.13/89.

2. *Parcheggi biciclette e monopattini*

In conformità di quanto disposto dall'art. 82 del Regolamento Edilizio è prevista una dotazione di parcheggi destinati al ricovero di biciclette e/o monopattini per complessivi mq 105,40 > 5% SLP (mq 1.998 x 5% = mq 99,90) suddivisi in due aree localizzate in punti differenti della trasformazione

3. *Raccolta rifiuti*

In conformità di quanto disposto dall'art. 99 del Regolamento Edilizio è previsto un locale destinato alla raccolta rifiuti per mq 12 > 0,5% SLP (mq 1.998 x 0,5% = mq 9,99) localizzato nelle immediate adiacenze dell'area destinato al carico e scarico

4. *Punti di ricarica per veicoli elettrici*

In conformità di quanto disposto dall'art. 102 del Regolamento Edilizio è previsto una dotazione rispettivamente di:

n. 12 punti di ricarica > 10% posti auto complessivi (10% n. 104 posti auto = 11)

n. 22 stalli dotati di predisposizione per la futura conversione verso la ricarica elettrica > 20% posti auto complessivi (20% n. 104 posti auto = 21)