



AREA 3
DIPARTIMENTO GRANDI OPERE
INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE INFRASTRUTTURE
UNITÀ OPERATIVA URBANIZZAZIONI

U273/SB

[Inviata via PEC/DOQUII]

Alla Resp. Unità Operativa **Permessi in Deroga
e Convenzionati**

Arch. Silvia **FANTINO**

c.a. arch. Flavio **TURCO**

c.a. geom. Luana **CHIAPPERO**

p.c. **Allo Studio 421**
Arch. Riccardo **ALEMANNI**
via Talucchi, 1 - 10143 Torino
[PEC]

OGGETTO: Permesso di Costruire in deroga L106/2011 per intervento di demolizione e ricostruzione fabbricato a destinazione commerciale in **VIA BOTTICELLI N.34.**

Progetto di Fattibilità Tecnico Economica delle Opere di Urbanizzazione.

“Riunione dei Servizi” per acquisizione dei pareri di competenza.

Verbale incontro in modalità sincrona e da remoto del 18 Marzo 2025 e referto finale per l’area da adibire a parcheggio pubblico di via Botticelli n.34.

PRESENTI:

Città di Torino

Urbanizzazioni: Capitani, Borgogno

Circoscrizione VI: Di Giulio

Mobilità: Amendola, Pentassuglia

Suolo e Parcheggi: Cobelli, Selvaggi

Edilizia Privata: Turco, Chiappero

Qualità e Valutazioni Ambientali: Murru, Fochi

Bonifiche Ambientali: Fierri, Zappulla

Verde e Parchi: Inglese

Iren Illuminazione Pubblica: Fisanotti



TORINO 2025

Piazza San Giovanni, 5 – 10122 Torino – Tel. 011011 33346 - www.comune.torino.it
mail urbanizzazioni@comune.torino.it Pec Infrastrutture.Mobilita@cert.comune.torino.it

AREA 3
DIPARTIMENTO GRANDI OPERE
INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE INFRASTRUTTURE
UNITÀ OPERATIVA URBANIZZAZIONI

Professionisti: Studio 421 (Alemanni e archh.)

PREMESSA

In data 26 febbraio 2025 l'Unità Operativa scrivente ha ricevuto dall'Unità Operativa Permessi in Deroga e Convenzionati il progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) delle Opere di Urbanizzazione connesse all'intervento edilizio dell'area di via Botticelli 34, in parte sostituito ed integrato in data 17 marzo a seguito del parere finale della Commissione Edilizia.

Più nel dettaglio le opere di urbanizzazione sono relative a:

- Parte di parcheggio di proprietà privata da assoggettare all'uso pubblico, con accesso da corso Taranto;
- Riqualficazione banchina verde di corso Taranto – tratto da piazza Derna a via Monte Rosa.

Pertanto, è stata convocata per il giorno Martedì 18 Marzo 2025 la “Riunione dei Servizi” in remoto per la valutazione del Progetto di **Fattibilità Tecnico ed Economica** delle Opere di Urbanizzazione afferenti al Permesso di Costruire in Deroga di via Botticelli n.34.

VERBALE DELL'INCONTRO

La riunione ha inizio alle ore 9.00.

Borgogno: introduce l'incontro con una breve spiegazione del duplice intervento sul territorio presentato dal Proponente, l'accompagnamento che la trasformazione di corso Taranto ha avuto in Circoscrizione VI e l'interferenza della trasformazione con la riqualficazione di via Botticelli, appena conclusa dall'operatore Nova Coop.

Alemanni: presenta lo stato attuale dell'area in trasformazione, con la demolizione prevista del fabbricato esistente e la costruzione di una media struttura di vendita alimentare con una superficie di circa 2.000mq di cui 1.300 mq. di vendita. L'intervento edilizio è contornato dal parcheggio in parte privato e in parte da assoggettare all'uso pubblico che si affaccia su corso Taranto. La trasformazione prosegue con un intervento di riqualficazione della banchina verde di corso Taranto; si compone della pavimentazione in calcestruzzo drenante di quanto oggi è in gran parte terra, il contorno con cordoli delle alberature e un intervento sulla recinzione e sugli arredi ammalorati con sostituzioni. Non previsti interventi sull'impianto di illuminazione.

Di Giulio: nello stato di fatto si rileva che manca un terzo camminamento, prossimo a via Monte Rosa in linea con l'attraversamento pedonale di corso Taranto, realizzato dalla Circoscrizione circa



AREA 3
DIPARTIMENTO GRANDI OPERE
INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE INFRASTRUTTURE
UNITÀ OPERATIVA URBANIZZAZIONI

2 mesi fa, in autobloccanti drenanti. Viene chiesto il tipo di intervento sulla recinzione, di cui è prevista una manutenzione ordinaria degli elementi vandalizzati. Per lo stradino di recente realizzazione, viene chiesto il mantenimento.

Cobelli: consiglia il mantenimento con il riuso degli elementi lapidei (sia da 12cm sia da 30cm) oggi presenti nell'area di corso Taranto. Alemanni conferma la fattibilità del riuso degli elementi con l'integrazione di nuovi elementi.

Alemanni: l'accesso da piazza Derna, per mezzi di servizio, di misura di 2,5 mt viene confermato da IREN sia sufficiente per l'accesso, migliorabile se le condizioni del preesistente lo consentono.

Fisanotti: conferma il loro recente intervento sull'impianto di illuminazione dell'area e il nuovo disegno sembra rispettare la posizione dei corpi illuminanti. Si individua solo nella parte centrale un'aiuola troppo prossima ad un palo ma è un elemento di non preoccupazione. La presenza di alberi a così alto fusto non crea problemi con i pali da giardino presenti di altezza di mt.5.

Inglese: rileva che l'intervento proposto con una pavimentazione di calcestruzzo drenante e la formazione di aiuole delimitate da cordoli rappresenta una criticità per la preesistenza di elementi arborei (Cercis) con radici molto affioranti in quanto la realizzazione degli scavi potrebbe compromettere in modo significativo l'apparato radicale degli stessi. Si propone, invece, in linea con il piano di resilienza climatica approvato dalla Città, la sostituzione delle pavimentazioni dei marciapiedi in asfalto, che presentano sconnessioni e ammaloramenti in più punti, con materiali drenanti addivenendo così alla riqualificazione dell'intero ambito e, nel contempo, garantire l'accessibilità e la piena fruizione anche alle persone con disabilità motoria. Si può prevedere un intervento di leggera rigenerazione interna con un riporto minimo di terreno, mantenendo dunque anche internamente la permeabilità. Verrà trasmesso un parere scritto. Alemanni spiega il recepimento delle richieste avute dall'Assessorato all'Urbanistica e dalla Circoscrizione VI, volto a rendere più utilizzabile la piastra verde. Cobelli consiglia, su esperienza, di limitare gli scavi, andando ad alzare il piano di calpestio.

Capitani: consiglia di rivedere la distribuzione interna, evitando piccole anse con arredi che non consentono aggregazione, rivedendo i percorsi con piani alti che consentono il deflusso delle acque e gli arredi nel rispetto delle radici e in posizioni ombreggiate. Sulla base dell'uso di marmette autobloccanti nel recente intervento, il consiglio di estendere questi materiali, anche alle aree esterne adibite a pista ciclabile. Alemanni conferma che la proposta progettuale proverà ad andare in questa direzione, aggiungendo l'inerbimento delle aree e con i camminamenti di larghezza di metri 2,5, per la manutenzione.

AREA 3
DIPARTIMENTO GRANDI OPERE
INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE INFRASTRUTTURE
UNITÀ OPERATIVA URBANIZZAZIONI

Murru: la Delibera di Giunta Criteri e direttive in materia di consumo di suolo si applica anche ai Permessi di Costruire in deroga, per i quali occorre valutare se l'intervento comporti impatti e nel caso ci siano devono essere compensati con opere di recupero ambientale. Nel caso specifico è pervenuta una richiesta di parere dell'Edilizia privata per l'ambito del Permesso di Costruire, in seguito è stato richiesto di sospendere il rilascio del parere in attesa dell'aggiornamento alla nuova soluzione progettuale richiesta dalla Commissione Edilizia, e quindi siamo in attesa della relazione che analizzi i consumi di suolo, questo in riferimento alla trasformazione edilizia. Per la banchina di corso Taranto, occorre fare un bilancio fra suolo non consumato, parzialmente consumato e valutare gli impatti. Riporteremo tali osservazioni nel parere che invieremo a breve, con la richiesta di una relazione di bilancio di suolo e nel caso ci siano impatti importanti, occorre riferirsi alla Delibera di riferimento. Per le aree proposte quali permeabili (pavimentazione in autobloccanti forati e su sottofondo permeabile) si conferma che in base alla prassi del servizio sono classificabili come suolo consumato reversibilmente, anche se la classificazione ISPRA le confermi quali suolo consumato in modo irreversibile, ed è possibile che a tale classificazione si farà riferimento nella proposta di aggiornamento della Delibera del 2019.

Turco: aggiunge che per il consumo di suolo dell'area fondiaria, la proposta è stata anticipata da due SCIA che hanno demolito fabbricati che riempivano completamente l'area. Chiede, nel caso di maggior consumo di suolo sulla banchina di corso Taranto, questa possa essere compensata all'interno dell'area fondiaria. Aggiorna tutti dell'evoluzione che ha avuto la documentazione anche in materia di superfici a verde.

Murru: Non si ritiene ammissibile che il bilancio degli impatti sul consumo di suolo avvenga in modo complessivo assumendo come unico ambito sia l'area fondiaria del PdC in deroga che l'area a verde esistente di c.so Taranto (oggetto di intervento di pavimentazione), e si ritiene invece che tale valutazione debba avvenire in modo distinto; analoga interpretazione è stata assunta dalla Città in precedenti procedimenti.

Di Giulio: chiede un'attenzione per i lavori delle piste ciclabili che recepiscono l'eliminazione delle barriere architettoniche, oggi presenti nell'attraversamento nord più prossimo a via Monte Rosa.

Cobelli: chiede che l'intervento intervenga anche sulle superfici pedonali limitrofe all'area di via Botticelli e aggiunge la situazione non regolare per i carrai di corso Taranto, da rivedere con la Viabilità. Alemanni chiarisce che alla luce del recente intervento Coop su via Botticelli, sono state lasciate aree di confine con sistemazioni provvisorie che rientreranno nella loro sistemazione e che ad oggi non sono previste recinzioni sul confine area privata/area pubblica. Ulteriormente per il passo carraio di corso Taranto, essendo adibito all'ingresso ed uscita delle merci del supermercato, dovrà avere delle dimensioni adeguate. Sulla proposta avanzata di utilizzare

AREA 3
DIPARTIMENTO GRANDI OPERE
INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE INFRASTRUTTURE
UNITÀ OPERATIVA URBANIZZAZIONI

materiali drenanti per i marciapiedi limitrofi all'area fondiaria, essendo un tratto limitato, si riserva di fare una valutazione più ampia. Si discute ulteriormente sulla possibilità che per il passo carraio di corso Taranto, la fascia di 2 metri a parcheggio sia la rampa per arrivare in quota al marciapiede.

Borgogno: chiede il chiarimento di quanto abbozzato nei disegni – proposto nel 2023 - di eliminare la sosta in linea nel tratto del controviale sud di via Botticelli fra le vie Monte Rosa e Mercadante e la creazione di un percorso ciclabile protetto. Nel computo non previste opere sul tema. Alemanni conferma la dimenticanza nel computo.

Amendola: con la definizione dell'accesso commerciale da corso Taranto, rimangono possibili entrambe le soluzioni. Bisogna anche ragionare sul mantenimento dei parcheggi su strada che possono venire utili. Si propone un tavolo ad hoc per chiarire l'argomento e Alemanni aggiunge che l'intento ad oggi con il proponente sia quello di tenere i parcheggi a disposizione anche in orario notturno, aspetto che sarà approfondito.

Fierri: hanno ricevuto dall'Edilizia la pratica per la valutazione art.28 delle NUEA. Seguiranno i due pareri richiesti, che riguarderanno la necessità di integrazioni di analisi delle aree che già hanno avuto delle demolizioni passate e delle integrazioni di informazioni all'analisi ambientale presentata. Affinché possano essere fatte le analisi, daranno parere favorevole alle demolizioni fino al piano di campagna mentre subordineranno l'avvio della fase di costruzione all'eventuale procedimento di bonifica o di messa in sicurezza permanente.

Fisanotti: **[Parere favorevole condizionato]** per l'illuminazione si conferma che è un'area privata da assoggettare all'uso pubblico e quindi si consiglia di cambiare le diciture «illuminazione pubblica» in «illuminazione esterna». Si richiede nella successiva fase esecutiva l'integrazione del calcolo illuminotecnico di loro competenza sulle aree private. Per le specifiche tecniche, essendo area privata, non è obbligatorio seguire le specifiche IREN, ma consigliato, come da particolari inseriti. Rimane a disposizione per recepire tutti i particolari mancanti. Per la classe di isolamento la scelta è privata. Si chiarisce la separazione nel parcheggio fra parcheggio privato e parcheggio da assoggettare.

Pentassuglia: condiviso che il marciapiede di corso Taranto debba avere il rispetto della quota altimetrica per i pedoni, si condivide la soluzione del carraio che sfrutti la larghezza dei 2 metri per la rampa per andare in quota. Le manovre di carico/scarico merci dovranno essere effettuate fuori dagli orari di apertura dell'esercizio. Si ricorda il rispetto delle distanze per le aperture delle porte di sicurezza. Si consiglia un collegamento con segnaletica dai parcheggi e dai percorsi di uscita dal fabbricato fino ai marciapiedi su viabilità pubblica, per definire un percorso di sicurezza per i pedoni. Per l'area di corso Taranto, vista la riqualificazione, sarebbe opportuno pensare anche alla

AREA 3
DIPARTIMENTO GRANDI OPERE
INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE INFRASTRUTTURE
UNITÀ OPERATIVA URBANIZZAZIONI

creazione di nasi con l'abbattimento barriere. Sia per l'area di corso Taranto sia per via Botticelli, pensare ai percorsi Loges. Murru sottolinea l'importanza del rispetto della quota marciapiedi per i pedoni, costringendo le auto a rallentare oltre ad identificare i percorsi pedonali interni all'area a parcheggio, per ora non identificati nelle planimetrie.

Inglese: chiede chiarimenti per le aree a verde del parcheggio del fabbricato in quanto non si evincono i calcoli e le verifiche analitiche. Chiarisce ulteriormente che nel parere che emetteranno sarà inserita la richiesta della verifica di cui all'art.63 del Regolamento n.317 del Verde pubblico e privato.

CONCLUSIONI RIUNIONE DEI SERVIZI.

All'incontro risultano presenti soggetti di tutte le strutture convocate.

L'ufficio scrivente trasmetterà ai Professionisti dell'intervento i pareri rilasciati dai diversi soggetti coinvolti per l'aggiornamento del progetto e per pervenire ai pareri favorevoli delle nuove revisioni progettuali da parte di tutte le strutture coinvolte.

Viene chiesta la massima priorità alle verifiche di cui all'art.28 NUEA che potrebbero bloccare il prosieguo dell'iter progettuale / autorizzativo.

Ad oggi risultano pervenuti e inoltrati i pareri dei seguenti servizi/enti:

- Servizio Qualità e Valutazioni ambientali (Prot.6403_200325); **Parere favorevole condizionato;**
- U.O. Bonifiche Ambientali e Scarichi idrici – Ufficio Bonifiche (Prot.6893-6894_260325);
- Servizio Qualità e Valutazioni ambientali (Prot.7815_070425); **Rettifica precedente, favorevole;**
- Divisione Verde e Parchi (Prot.8093_100425); **Parere negativo per c.so Taranto.**

NUOVA REVISIONE PROGETTUALE

Con nota di prot. 12.155 dell'11 giugno 2025 la Divisione Edilizia Privata trasmette le tavole aggiornate relative alle aree esterne all'intervento edilizio, integrate in data 30 maggio 2025.

Con nota di prot. 13.112 del 26 giugno 2025 è stata richiesta alla Divisione Verde, Parchi e Tutela Animali l'emissione di un nuovo parere di competenza sulla proposta progettuale aggiornata, stante il precedente parere negativo sulla proposta di trasformazione della banchina verde di corso Taranto e di cui si rimane in attesa della nuova emissione.



AREA 3
DIPARTIMENTO GRANDI OPERE
INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ
DIVISIONE INFRASTRUTTURE
UNITÀ OPERATIVA URBANIZZAZIONI

PARERE FINALE VIA BOTTICELLI 34

Si esprime parere favorevole al prosieguo dell'iter autorizzativo dell'intervento edilizio privato. Come da pareri acquisiti dai servizi ed enti competenti che si allegano, si esprime parere favorevole al Progetto di Fattibilità Tecnico Economica delle opere su area privata da assoggettare all'uso pubblico di via Botticelli 34 - di cui all'ultima revisione del 11 giugno 2025. Le condizioni contenute nei diversi pareri rilasciati verranno recepite nel Progetto Esecutivo che costituirà il titolo abilitativo edilizio alla realizzazione degli interventi ai sensi dell'art.7 comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001.

A disposizione per maggiori chiarimenti e/o collaborazione per i quali si prega far riferimento a:

Arch. Ferruccio Capitani (tel 011.011.33212 – e.mail ferruccio.capitani@comune.torino.it)

Geom. Silvio Borgogno (tel 011.011.23245 – e.mail silvio.borgogno@comune.torino.it).

Si porgono cordiali saluti.

Il Responsabile
U.O. Urbanizzazioni
Ferruccio Capitani

(Firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 82/2005)

ALLEGATI: N.4 pareri pervenuti