



**CITTA' DI TORINO**

**DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
SETTORE STRUMENTAZIONE URBANISTICA  
VIA MEUCCI, 4**

c/G



**VARIANTE PARZIALE N. 154 AL P.R.G.**

(Ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.U.R.)

**VALORIZZAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE DI BENI  
IMMOBILIARI DI PROPRIETA' COMUNALE**

**c/G fascicolo riguardante l'immobile ubicato in via Perugia, 29**

**DIRIGENTE DEL SETTORE  
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Rosa Gilardi

**COLLABORATORI GRAFICI**

Geom. Donato Gugliotta  
Geom. Roberto Aragno  
Geom. Pierfranco Rossin

**RESPONSABILE TECNICO**

Arch. Giacomo Leonardi

**COLLABORATORI TECNICI**

Arch. Savino Nesta  
Arch. Francesca Meloni  
Geom. Paolo Milano

TORINO, APRILE 2007

c/G immobile ubicato in via Perugia, 29

Elenco allegati:

- scheda tecnica di sintesi dell'immobile;
- documentazione fotografica;
- estratto situazione fabbricativa, in scala 1:1.000;
- estratto della legenda della Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento. Legenda" – Foglio 0 (parte);
- estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso" – Fogli 9A e 9B (parte), Stato Attuale, in scala 1:5.000;
- estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso" – Fogli 9A e 9B (parte), Variante, in scala 1:5.000, con sovrapposizione di lucido che evidenzia la localizzazione delle aree interessate;
- estratto planimetrico dell'Allegato Tecnico n. 3 del P.R.G. "Carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" della Variante n. 100 al P.R.G. - Progetto Definitivo, adottato con Deliberazione n. mecc. 2006-02894/009 del 12/04/2006, in scala 1:5000;
- estratto planimetrico della Tavola "Progetto di variante del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) Fiume Dora Riparia", in scala 1:25000
- estratto delle N.U.E.A – Fascicolo 2 – Schede Normative, Stato Attuale;
- estratto delle N.U.E.A – Fascicolo 2 – Schede Normative, Variante;
- parere della Divisione Ambiente e Verde – Settore Ambiente e Territorio prot. n. 6817/07 del 04/04/2007.

## Immobile sito in via Perugia n. 29

### 1. CARATTERISTICHE DELLA ZONA IN CUI IL FABBRICATO E' UBICATO

L'isolato è sito nella Circostrizione amministrativa n. 7 (Aurora - Vanchiglia - Sassi - Madonna del Pilone), compreso tra Via Modena, Via Perugia, Corso Verona e un ambito di trasformazione, la Z.U.T. 9.30 Gallettificio.

### 2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'isolato è utilizzato come sede del Mercato dei Fiori.

Alcuni locali sono occupati da un bar, da un magazzino della Protezione Civile, da uffici del Settore Mercati e da un ufficio della Polizia Municipale. Al piano primo si trova la residenza del custode.

### 3. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE – STATO ATTUALE

L'area è destinata dal P.R.G. a Zona Urbana di Trasformazione, Z.U.T. 9.9 Mercato dei Fiori:

#### **Ambito 9.9 MERCATO DEI FIORI**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 1,0

L'ambito e' prioritariamente destinato alla razionalizzazione delle strutture mercatali esistenti, ad attrezzature di interesse generale e parcheggi mediante piano esecutivo unitario con l'ambito 9.30 GALLETTIFICIO.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dall'art.15, comma 13.

In alternativa alla destinazione di cui sopra l'Amministrazione, previa adozione di specifica variante al P.R.G.C., può destinare l'ambito alla trasformazione secondo i parametri seguenti:

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 1,0

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (18 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

Piano esecutivo unitario di iniziativa pubblica per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

La SLP realizzabile nell'ambito secondo questa alternativa proviene dalle utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani, fluviali e collinari (art.21 e 22 delle Norme) e dall'ambito 13.11 MONCALIERI.

ORIENTAMENTI PROGETTUALI

ALLINEAMENTO: Via Perugia; C.so Verona; Via Modena.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5 fuori terra, costante.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 5.865  
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 5.865"

### **Ambito 9.30 GALLETTIFICIO**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 1,0

L'ambito e' prioritariamente destinato alla razionalizzazione delle strutture mercatali esistenti, ad attrezzature di interesse generale e parcheggi mediante piano esecutivo unitario con l'ambito 9.9 MERCATO DEI FIORI.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dall'art.15 comma 13.

In alternativa alla destinazione di cui sopra l'Amministrazione, previa adozione di specifica variante al P.R.G.C., può destinare l'ambito alla trasformazione secondo i parametri seguenti:

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 1,0

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (18 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

Piano esecutivo unitario di iniziativa pubblica per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento di Via Ancona con una sezione di 12 metri.

ORIENTAMENTI PROGETTUALI

ALLINEAMENTO: C.so Verona; Via Modena; lungo il filo della viabilità di progetto; corpi di fabbrica interni perpendicolari a quest'ultima.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5 fuori terra, costante.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

PRESCRIZIONE: in entrambe le alternative la soluzione progettuale dovrà tenere conto del valore documentario architettonico della fronte del fabbricato "Gallettificio".

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 9.160

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 9.160

#### **4. VINCOLI DI P.R.G.**

///

#### **5. VINCOLI IDROGEOMORFOLOGICI.**

In data 12 aprile 2006, con Deliberazione n. mecc. 2006-02894/009, il Consiglio Comunale ha adottato il Progetto Definitivo della "Variante 100 al P.R.G. ai sensi degli artt. 15 e 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. - Adeguamento alla Circolare P.G.R. 8/05/1996 n. 7/LAP ed al Piano per l'Assetto Idrogeologico - P.A.I."

In base a tale variante l'edificio in oggetto, come si evince dall'Allegato tecnico di P.R.G., tavola n. 3 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" e dall'Allegato B delle N.U.E.A., è inserito nella "CLASSE III" – Sottoclasse III2b2 (P) – che comprende aree edificate, appartenenti alla fascia C, che sono state parzialmente inondate e sono considerate attualmente inondabili.

È inoltre compreso nella Fascia C.

Si rimanda, in ogni caso per gli aspetti di carattere generale, ai disposti e alle ulteriori prescrizioni del nuovo allegato B delle N.U.E.A., parte integrante della Variante n. 100.

#### **6. ASSOGGETTAMENTO A STRUMENTI SOVRAORDINATI**

Nel "Progetto di variante del Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI) – Fiume Dora Riparia", l'area è individuata come "area inondabile per eventi di piena di riferimento in assenza dell'intervento di realizzazione del limite del progetto".

#### **7. VINCOLI DERIVANTI DAL DECRETO LEGISLATIVO n°42/2004 CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO**

///

#### **8. DESTINAZIONE DI P.R.G. – PROPOSTA DI VARIANTE**

La variante prevede in sintesi:

- 1) Eliminazione della trasformazione unitaria con l'ambito confinante Gallettificio;
- 2) Conseguente riconfigurazione dei due ambiti Mercato dei Fiori e Gallettificio con nuove prescrizioni.

L'area è destinata dal P.R.G. a Zona Urbana di Trasformazione, Z.U.T. 9.9 Mercato dei Fiori:

Modifica A)

**Ambito 9.9 MERCATO DEI FIORI**

**Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 1,0**

**SLP per destinazioni d'uso:**

**A. Residenza min 80%**

**B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%**

**L'attuazione dell'ambito avviene con strumento urbanistico esecutivo**

**AREE MINIME PER SERVIZI:**

**FABBISOGNO INTERNO**

**Residenza (A) (25 mq/ab)**

**Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)**

**ORIENTAMENTI PROGETTUALI**

**ALLINEAMENTO: Via Perugia; C.so Verona; Via Modena.**

**NUMERO MAX. DI PIANI: 5 fuori terra.**

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi.**

**Considerata la presenza di un piano interrato, sostanzialmente corrispondente all'intera superficie territoriale dell'ambito, potrà essere valutata la possibilità di riuso di tale struttura per la realizzazione di parcheggi pubblici e pertinenziali con sistemazione superficiale a verde secondo le modalità previste dal piano.**

**In tal caso l'attuazione degli interventi non è soggetta alle prescrizioni riguardanti la quota di area da reperire in piena terra, derivanti da specifiche norme regolamentari.**

**PRESCRIZIONE: in sede di piano esecutivo la progettazione e la conseguente attuazione dovrà prestare grande attenzione allo spazio pubblico frontistante il corso Verona e al rapporto con gli edifici del confinante ambito 9.30 e in particolare tenere conto del valore documentario architettonico del fabbricato usato in passato come "Galletificio"**

**Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 5.865**

**Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 5.865"**

Modifica B)

### **Ambito 9.30 GALLETTIFICIO**

Si prevede una riqualificazione complessiva dell'intero ambito tramite interventi di conservazione degli edifici ritenuti di particolare pregio architettonico e interventi di nuova edificazione a completamento dell'area. La progettazione dovrà pertanto prestare grande attenzione al rapporto con gli edifici del confinante ambito 9.9 e lo spazio pubblico frontistante il corso Verona e in particolare tenere conto del valore documentario architettonico del fabbricato usato in passato come "Gallettificio".

Si demanda pertanto alle proposte progettuali in sede di Strumento urbanistico esecutivo la valutazione specifica degli interventi anche previa concertazione degli stessi con la Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio.

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

#### **AREE MINIME PER SERVIZI:**

##### **FABBISOGNO INTERNO**

Residenza (A) (25mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

L'attuazione dell'ambito avviene con strumento urbanistico esecutivo

**VIABILITÀ URBANA:** La viabilità indicata non è prescrittiva. Qualora si intenda realizzare la viabilità indicata in cartografia (prolungamento di Via Ancona) tale sedime dovrà avere una sezione minima di metri 12.

#### **ORIENTAMENTI PROGETTUALI**

La soluzione progettuale dovrà privilegiare piani pilotis, lungo il corso Verona e la via Perugia finalizzata anche alla percezione degli spazi interni.

**NUMERO MAX. DI PIANI:** 5 fuori terra.

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi.

**PRESCRIZIONE:** la soluzione progettuale dovrà tenere conto del valore documentario architettonico della fronte del fabbricato "Gallettificio" per il quale sono previsti interventi volti alla conservazione.

Nelle more della trasformazione per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dall'art.15 comma 13.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 9.160  
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 9.160

## **9. MOTIVAZIONE ALLA SCELTA PROGETTUALE URBANISTICA**

Al fine di attuare una trasformazione degli edifici esistenti ormai in stato di elevato degrado ed obsolescenza si è ritenuto opportuno ricondurre l'ambito di trasformazione ad una disciplina meno vincolistica, considerato anche che l'area è oggetto di alienazione verso operatori privati. In merito si è pertanto eliminato il vincolo della trasformazione unitaria con l'adiacente ambito 9.30 "Gallettificio" ed eliminata contestualmente la destinazione ad edilizia residenziale pubblica che allo stato attuale risulta prioritaria. Tale possibilità è ritenuta perseguibile poiché l'offerta per questa tipologia di edilizia pubblica è diffusa in tutto il territorio cittadino anche attraverso i nuovi programmi di finanziamento regionali che indirizzano attuazioni verso aree più direttamente cantierabili.

BOWW