Regione Piemonte

Città Metropolitana di Torino

CITTA' DI TORINO

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

ex Hotel Gardenia - via Sabaudia 10

PERMESSO di COSTRUIRE

in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. **14 del DPR 380/01** per mutamento di destinazione d'uso

Cliente:

Margherita Bruno
margherita.bruno@aslcittaditorino.it

Responsabile dell'elaborato:

SMAPROGETTI
ing. Paolo **CAVAGLIA'**
pcavaglia@smaprogetti.it

VRARCHITETTI
arch. Roberto Rosa
rr@vrarchitetti.it

DOCUMENTI GENERALI:
Relazione illustrativa

ED 2.1

data	N. - desc.
05/ 2025	01-Prima emissione
09/ 2025	02-Integrazione n. 1 a seguito di istruttoria
11/ 2025	03-Integrazione n. 2 a seguito di istruttoria

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

PROGETTAZIONE EDILIZIA ASPETTI URBANISTICI
SMAPROGETTI
ing. Paolo **CAVAGLIA'**
pcavaglia@smaprogetti.it

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA
arch. Roberto Rosa
rr@vrarchitetti.it

PROGETTAZIONE IMPIANTI
S.P.E. Studio Progetto Energia
Ing. Bruno Sicca
sicca@spenet.it

GEOLOGIA
GEO ENGINEERING
Ing. Geol. Luigi Guido Marenco
info@geonengineering.it

ACUSTICA
ing. Claudio Cinel
claudio.cinel@gmail.com

PROGETTO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Via Sabaudia, 10 - Torino

Permesso di Costruire in Deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01 con mutamento destinazione d'uso ai sensi dell'art. 5 commi 9-14 della Legge n. 106/2011 (razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente).

Permesso di Costruire in Deroga

ED 2.1

Relazione Illustrativa

Novembre 2025

■ Richiedente:

- **Margherita Bruno,**
  CF: BRNMGH58C42L219O
  margherita.bruno@aslcittaditorino.it

■ Gruppo di progettazione:

Il progetto architettonico, la relazione per l'autorizzazione paesaggistica e la procura alla presentazione delle pratiche sono stati affidati a:

- **SMAPROGETTI**
  Corso Moncalieri, 56 – 10133 Torino
  Tel 011-6607000 - www.smaprogetti.it
  Ing. Paolo Cavaglià
  collaborazione: *arch. F. Canino, arch. G. Campagna, arch. G. Morei, arch. Pae. G. Parisi*.
  pcavaglia@smaprogetti.it – paolo.cavaglia@ingpec.eu

- **VR ARCHITETTI**
  Piazza Cottolengo, 30 – Corneliano d'Alba (CN)
  Tel 0173-614007
  Arch. Roberto Rosa
  rr@vrarchitetti.it

La redazione della documentazione tecnica per la richiesta del Permesso di Costruire degli interventi privati ha richiesto l'impegno di un gruppo di professionisti articolato, inserito nel seguente gruppo di progettazione:

Progettazione impianti e valutazione "Protocollo Itaca":
- **S.P.E. Studio Progetti Energia – Divisione Clima**
  Ing. Bruno Sicca
  Corso Francia, 143 - Collegno (TO) 10093
  Tel 011-78055033
  sicca@spenet.it

Aspetti geologici:
- **GEO ENGINEERING**
  Ing. Luigi Marenco
  Corso Unione Sovietica, 560 - Torino (TO) 10135
  Tel 011-3913194
  marenco@geoengineering.torino.it

Requisiti acustici:
- **Dott.(ing.) Claudio Angelo Cinel**
  via G. Fortunato, 6 - Torino (TO) 10138
  Tel 011-7803988, cell. 338-5809798
  claudio.cinel@gmail.com

1. INDICE

1. INDICE 3
2. PREMESSA 5
3. AMBITO DI INTERVENTO 6
   3.1 Riferimenti territoriali 6
   3.2 Elenco delle proprietà interessate – situazione catastale 7
   3.3 Lo stato di fatto 8
4. QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO 11
   4.1 Piano Paesaggistico Regionale (PPR) 11
   4.2 Il Piano Regolatore Generale di Torino (PRGC) 13
   4.3 Compatibilità e Complementarietà in relazione ai caratteri propri del contesto urbano circostante 15
5. QUADRO DEI VINCOLI 16
   5.1 Valutazioni sul Mantenimento della costruzione in aderenza al confine della proprietà 16
   5.1.1 Altezza del fabbricato in aderenza al confine con altra proprietà 17
   5.1.2 Mantenimento delle luci esistenti 18
6. LO STATO AUTORIZZATO 19
   1951 – Permesso di Costruire per ampliamento n. 20198 20
   1955 – Permesso di Costruire n. 14468 21
   1998 - Autorizzazione edilizia (in sanatoria) n. 14468 22
   2018 - Definizione del Condono edilizio n. prot. 1986/11/56898 23
   2018 - Cila per lavori già eseguiti prot. 2018/20/16414 23
7. Il PROGETTO EDILIZIO 25
   7.1 Tipo di Intervento e Parametri urbanistico edilizi 25
   7.1.1 Calcolo della SLP 26
   7.1.2 Calcolo della SC 30
   7.1.3 Interventi area verde 30
   7.2 Allacciamenti, sottoservizi e impianti, invarianza idraulica 32
   7.3 Sostenibilità e contenimento dei consumi energetici 32
   7.3.1 Raccolta rifiuti 32
   7.3.2 Mobilità Sostenibile 32
   7.3.3 Approvvigionamento da fonti rinnovabili 33
   7.3.4 Riscaldamento e climatizzazione, trattamento aria 33
   7.3.5 Il protocollo ITACA (a cura dello studio S.P.E. Divisione Clima) 33

7.3.6 Gli obiettivi di sostenibilità del progetto 34
7.3.7 Il processo di Certificazione ITACA 34
7.4 Concept e prime ipotesi progettuali 35
7.4.1 Il disegno planimetrico del lotto 36
7.4.2 Accessi alla proprietà 40
7.4.3 Il piano seminterrato 41
7.4.4 Sottotetto non abitabile 42
7.5 Le unità abitative 43
UNITA' ABITATIVA N.1 – UA1 43
UNITA' ABITATIVA N.2 – UA2 43
UNITA' ABITATIVA N.3 – UA3 45
UNITA' ABITATIVA N.4 – UA4 45
UNITA' ABITATIVA N.5 – UA5 46
7.6 Prospetti e finiture 48
7.6.1 Prospetto NORD (via Sabaudia) 53
7.6.2 Prospetto SUD (cortile interno) 55
7.6.3 Prospetto EST (filo confine altra proprietà) 56
7.6.4 Prospetto OVEST (ingresso carraio) 57
7.6.5 Prospetti dell'unità indipendente UA1 58
7.7 Fabbricato accessorio 59
7.7.1 Parcheggi per le bici (ai sensi dell'art.82 - Piste ciclabili del Regolamento Edilizio del Comune di Torino) 60
7.7.2 Isola ecologica (ai sensi dell'art. 99 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati) 61
7.8 Recinzioni esterne 62
7.9 Cortile interno 64
1. INSERIMENTO AMBIENTALE E SIMULAZIONI TRIDIMENSIONALI 66
1.1 Caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto 66
1.2 Il progetto di inserimento paesaggistico 68

2. PREMESSA

La presente istanza edilizia (Permesso di Costruire in deroga) è finalizzata alla riqualificazione del fabbricato dell'ex Hotel Gardenia situato in Via Sabaudia n. 10, Torino.

Il progetto propone il rinnovamento del fabbricato edilizio esistente tramite demolizione parziale per l'inserimento di n.5 unità abitative di tipo residenziale con annessi vani accessori e sistemazioni esterni utili alla realizzazione e all'utilizzo del complesso immobiliare residenziale.

Considerato che il PRG vigente classifica l'ambito di intervento in zona consolidata collinare, in area normativa AR (attività ricettive), compresa in un contesto prevalentemente residenziale in area R7, prevede la destinazione di tipo ricettivo e non risulta esplicitamente contemplata la destinazione residenziale, sebbene le caratteristiche localizzative dell'immobile riguardino una porzione di territorio prettamente residenziale, **si propone con la presente l'attivazione di un procedimento per rilascio di permesso di costruire in deroga** al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e **dell'art. 5 co. 9-14 della Legge n. 106/2011**, finalizzato alla razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e quindi al cambio di destinazione d'uso verso funzioni residenziali.

La richiesta del titolo abilitativo è inoltrata dall'attuale proprietario denominato nel seguito "proponete:

- **Sig.ra Bruno Margherita**
  Residente in via Fratelli Masera, 13 – Moncalieri 10024
  CF: BRNMGH58C42L219O
  margherita.bruno@aslcittaditorino.it

Il progetto architettonico e urbanistico e la procura alla presentazione delle pratiche sono stati affidati a:

- **SMAPROGETTI**
  Corso Moncalieri, 56 – Torino 10133
  Tel 011-6607000 - www.smaprogetti.it
  Ing. Paolo Cavaglià
  collaborazione: arch. F. Canino, arch. Pae. G. Parisi pian. Terr. G. Morei, pian. Terr. G. Campagna
  pcavaglia@smaprogetti.it – paolo.cavaglia@ingpec.eu

- **VR ARCHITETTI**
  Piazza Cottolengo, 30 – Corneliano d'Alba (CN) 12040
  Tel 0173-614007
  Arch. Roberto Rosa
  rr@vrarchitetti.it

3. AMBITO DI INTERVENTO

3.1 RIFERIMENTI TERRITORIALI

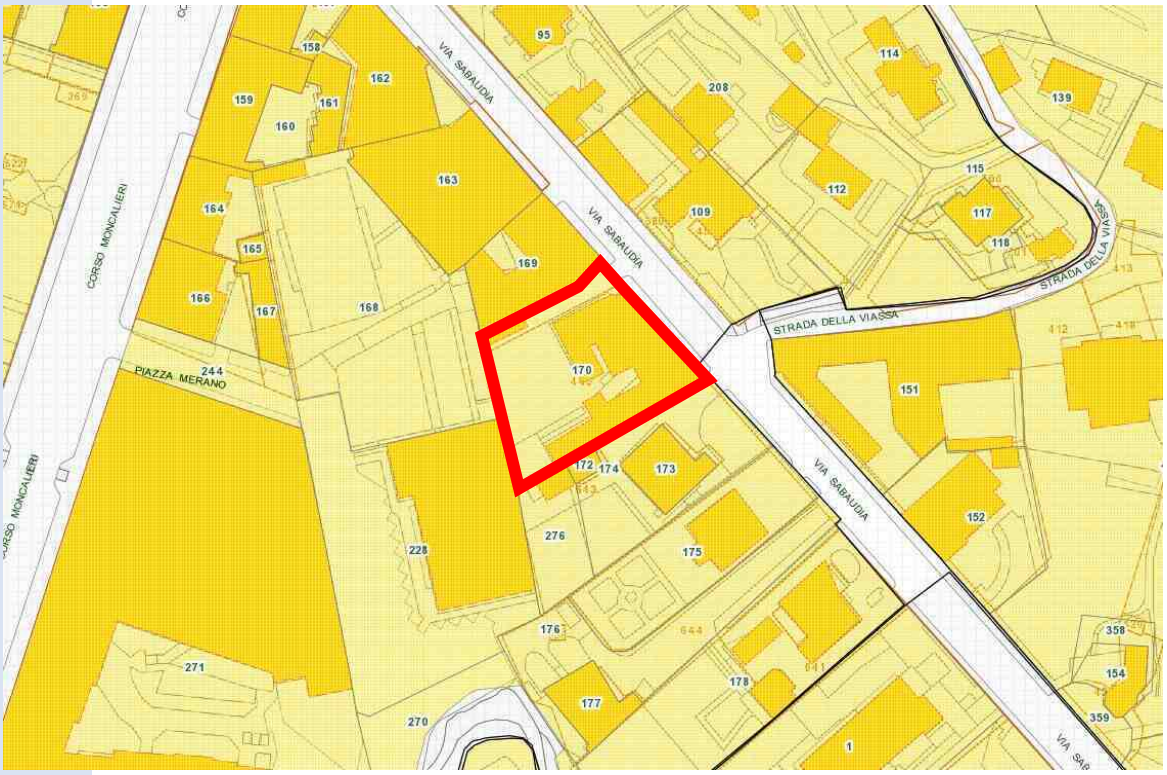
Il fabbricato oggetto di intervento si colloca nella zona Sud-est della città di Torino, più precisamente si localizza nell'area nord del quartiere Cavoretto (nota come Borgata Pilonetto) della Circoscrizione 8 del Comune di Torino.

L'edificio in oggetto è situato al **civico 10 di Via Sabaudia** e dista circa 4 Km dal centro storico della città di Torino.

Localizzazione del fabbricato oggetto d'intervento (cerchio rosso) all'interno dei confini comunale della Città di Torino. Fonte: Open Street Map

3.2 ELENCO DELLE PROPRIETÀ INTERESSATE – SITUAZIONE CATASTALE

L'area di intervento è ubicata **Via Sabaudia n. 10**, CAP 10133, identificata al Catasto Terreni al **foglio 1405**, **particella n. 170**, del Comune di Torino.



Estratto di mappa catastale con individuazione del perimetro di intervento (base mappa catasto terreni – Geoportale Comune di Torino). Si evidenziano in rosso il fabbricato ed il cortile interno, proprietà oggetto di intervento.

Si riporta nel seguito un estratto del portale dell'Agenzia delle Entrate (sister) con identificazione catastale della proprietà al Catasto Fabbricati del Comune di Torino:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1405	170		VIA SABAUDIA n. 10 Piano T - 1	004	D02			R.Euro:13700,00

L'immobile risulta intestato in nuda proprietà alla Sig.ra Bruno Margherita (proponente) e risulta in usufrutto alla Sig.ra Pellegrino Caterina e Sig.ra Pellegrino Enrica:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
BRUNO MARGHERITA nata a TORINO (TO) il 02/03/1958	BRNMGH58C42L219O	Nuda proprieta'	1/1
PELLEGRINO CATERINA nata a TORINO (TO) il 20/03/1990	PLLCRN90C60L219I	Usufrutto	1/2
PELLEGRINO ENRICA nata a TORINO (TO) il 24/10/1998	PLLNRC98R64L219B	Usufrutto	1/2

Per l'individuazione su mappa catastale dell'area di intervento si richiama lo specifico elaborato ED 3.1 "*Estratto mappa catastale con individuazione del perimetro di intervento*".

3.3 LO STATO DI FATTO

In fase preliminare, utile alla redazione del progetto è stato effettuato il rilievo architettonico del lotto interessato dagli interventi. Il rilievo è stato eseguito nel Gennaio del 2024 con lo scopo di effettuare un'analisi volumetrica e spaziale degli ambienti interessati.
Il rilievo è stato integrato per gli spazi esterni con la sovrapposizione alla Carta Tecnica del Comune di Torino. Si richiama nel merito lo specifico elaborato ED 3.2 "*Inquadramento su Carta Tecnica ed Ortofoto*".
La documentazione dello stato di fatto si completa con il rilievo fotografico della proprietà che viene esposto nell'elaborato "4.1 – *Documentazione fotografica*".

Individuazione dell'unità immobiliare oggetto di intervento.

Ripresa aerea verso nord-est

Ripresa aerea verso sud-ovest

Viste prospetto prospiciente su Via Sabaudia

Il fabbricato originario è di destinazione ricettiva e la sua edificazione recente risale all'inizio degli anni '50, probabilmente in trasformazione di un corpo edilizio originario preesistente. Per molti anni è stato gestito ad uso ricettivo (una pensione) con la denominazione "Hotel Gardenia", dotato di circa 23 camere, oltre a sala ristorante, locale cucine e spazi comuni con parcheggio interno e ampi terrazzi.

Il complesso edilizio esistente si compone di un fabbricato principale a 2 piani fuori terra con corte interna semichiusa (terrazza su terrapieno) una piccola cantina, una manica edilizia a un piano fuori terra e terrazza soprastante, con camere accessibili direttamente dal giardino, posta in aderenza al confine sud-est del lotto, uno spazio cortilizio aperto con giardino alberato e posti auto a raso, e di un fabbricato di servizio ad uso autorimessa a un piano fuori terra disposto al confine nord-ovest del lotto.
La manica edilizia posta a confine con altra proprietà sul lato sud-est del lotto, ospita al suo interno alcune camere d'albergo, mentre sull'estradosso è stato sistemato un ampio terrazzo accessibile dalla terrazza del corpo principale, con balaustra in pietra. All'interno del lotto è compreso anche un basso fabbricato ad uso magazzino/autorimessa, ubicato all'angolo nord-ovest del lotto che si intende recuperare e mantenere per funzioni di servizio.
Nel corpo edilizio principale sono presenti un sottotetto e un piano seminterrato non aperti al pubblico, si tratta di ambienti non utilizzati e lasciati ad uso di manutenzione e servizio.

Rilievo dello stato di fatto del piano seminterrato, piano rialzato a piano primo dell'ex Hotel Gardenia

L'attività recettiva è stata dismessa circa 5 anni fa (fine 2019), da allora, successivamente all'uscita del precedente locatario e al rientro in possesso da parte della proprietà, il complesso è rimasto inutilizzato. Per tal motivo ad oggi l'immobile versa in uno stato di progressivo degrado e abbandono e richiede un intervento rigenerativo di radicale ristrutturazione finalizzato alla sua rifunzionalizzazione e messa in sicurezza.
Il fabbricato esistente risulta realizzato prevalentemente in muratura ed è stato oggetto di più interventi successivi di addizioni e modifiche, la copertura è realizzata con struttura lignea in più punti ammalorata, il prospetto di ingresso presenta un rivestimento in piastrelle klinker o similare disposte in diverse tessiture, serramenti in legno oscurati da tapparelle in pvc. A differenza del prospetto di via Sabaudia, le facciate interne riprendono una finitura liscia in intonaco tinteggiato in due colorazioni.

Il complesso si contraddistingue per la presenza di un pergolato inverdito folto in corrispondenza delle scale di ingresso sud, elemento che caratterizza il fabbricato e che si suppone ne abbia anche influenzato il nome dell'albergo.

Dal rilievo fotografico si nota chiaramente la presenza di degradi superficiali quali: distacco, fessurazioni, alterazioni cromatiche, deposito di detriti. Il progetto prevederà demolizioni-ricostruzioni di alcune porzioni insanabili e, dove possibile, il recupero di elementi edilizi.

Anche gli interni si trovano in uno stato compromesso, le dotazioni impiantistiche richiedono una complessiva sostituzione e messa a norma, inoltre l'attuale distribuzione, accettabile per la precedente destinazione ricettiva di basso livello, rende molto difficile la conversione gli ambienti interni secondo i canoni attuali.

Per maggiore approfondimento e visione delle immagini dello stato di fatto si rimanda alla documentazione dello stato di fatto ed in particolare all'elaborato "*ED 4.1 documentazione fotografica*".

4. QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

4.1 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

La Tavola P2 del II Piano Paesaggistico Regionale (Ppr), adottato nel 2015 e approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 individua l'area di intervento all'interno di un -Bene ai sensi dell'ex L.1497 del 1939, tutelato ai sensi dell'articolo **136, comma 1 lett. d) del Dlgs 42/2004** e quindi soggetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del Codice e della LR 32/2008.

Si tratta della "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona collinare sita nell'ambito del Comune di Torino*" di cui al D.M. 11/11/1952 (rif. PPR, Catalogo dei Beni Paesaggistici, scheda numero di riferimento regionale A141, ministeriale 10265), come visibile dall'estratto sotto riportato.

Estratto della "Tavola P2 – Beni Paesaggistici" del servizio webgis del PPR 2017 con individuazione in giallo del fabbricato oggetto di intervento.

L'ambito è riconosciuto quale bene tutelato ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, che stando a quanto richiamato nel verbale della Commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali della provincia di Torino (Seduta del 4 dicembre 1951), "*(…) la zona collinare di Torino nel suo insieme costituisce un elemento fondamentale e caratteristico del paesaggio locale, che deve essere goduto sia da chi lo riguarda dal basso, sia da chi sul posto, quasi belvedere, rimira la sottostante città (…)*".

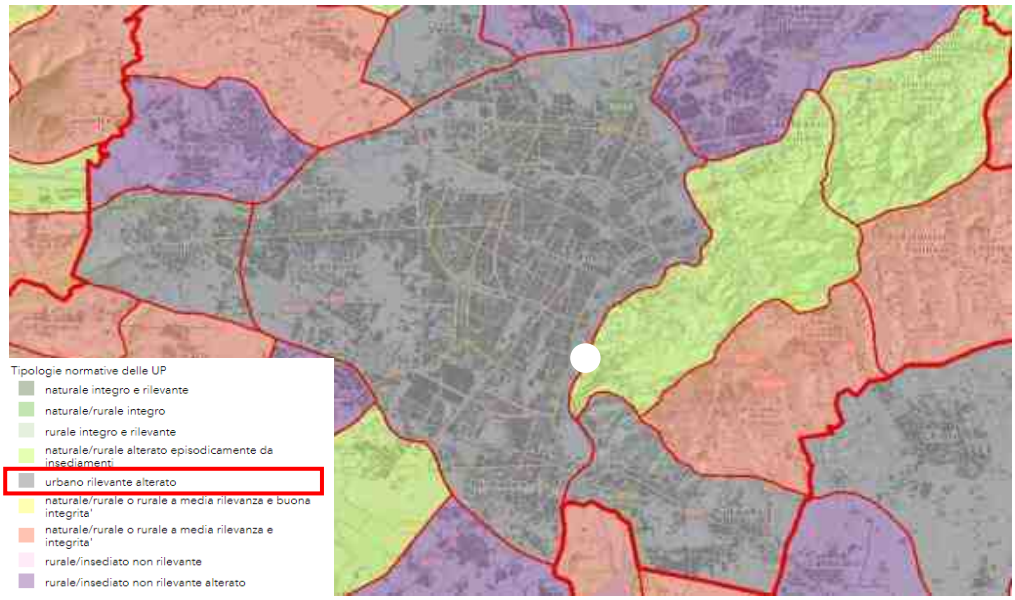
Si riportano di seguito le prescrizioni attinenti il progetto in esame

PRESCRIZIONI PARTICOLARI della Scheda del PPR codice A141:

"Le eventuali previsioni di nuova edificazione devono essere poste nei lotti liberi interclusi o in contiguità con le aree edificate esistenti, senza compromettere aree integre e totalmente separate dal contesto edificato, ricercando un'idonea integrazione con i caratteri insediativi del tessuto edificato esistente. Per gli interventi relativi a nuove previsioni devono essere privilegiate posizioni non dominanti, armonicamente inserite nel profilo naturale del terreno con eventuali scarpate inerbite o muri di contenimento di limitata altezza; le volumetrie e le cromie dei fabbricati non devono alterare gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio circostante".

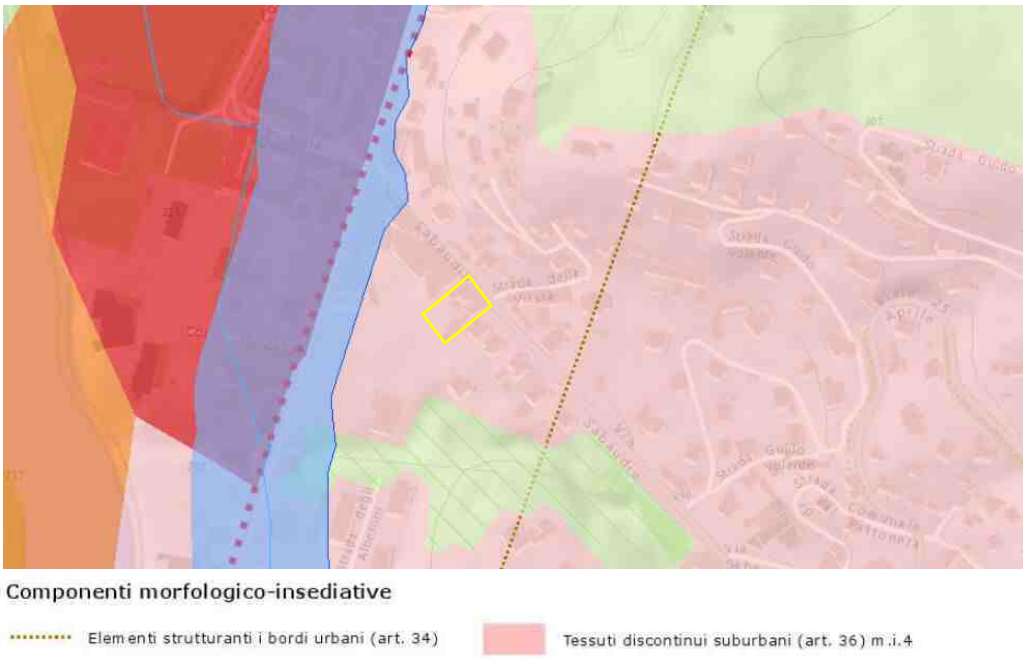
Inoltre, disciplinato **dall'art. 11 – Unità di paesaggio** delle NTA, la Tavola P3 del PPR colloca il fabbricato all'interno della tipologia V che interessa le aree di "urbano rilevante alterato":

V urbano rilevante alterato	Presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali.



Estratto della "Tavola P3 – Ambiti e unità di Paesaggi" del webgis del PPR 2017 con individuazione in bianco dell'area oggetto di intervento

Risulta infine inserito interno delle morfologie insediativo di tipo m.i. 4, ovvero "Tessuti discontinui suburbani" secondo quanto descritto dall'**art. 36 delle N.T.A**. e individuato dalla **Tavola P4 del PPR**, e all'interno degli Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34).



Estratto della "Tavola P4 – Componenti paesaggistiche" del servizio webgis del PPR 2017 con individuazione in giallo del fabbricato oggetto di intervento

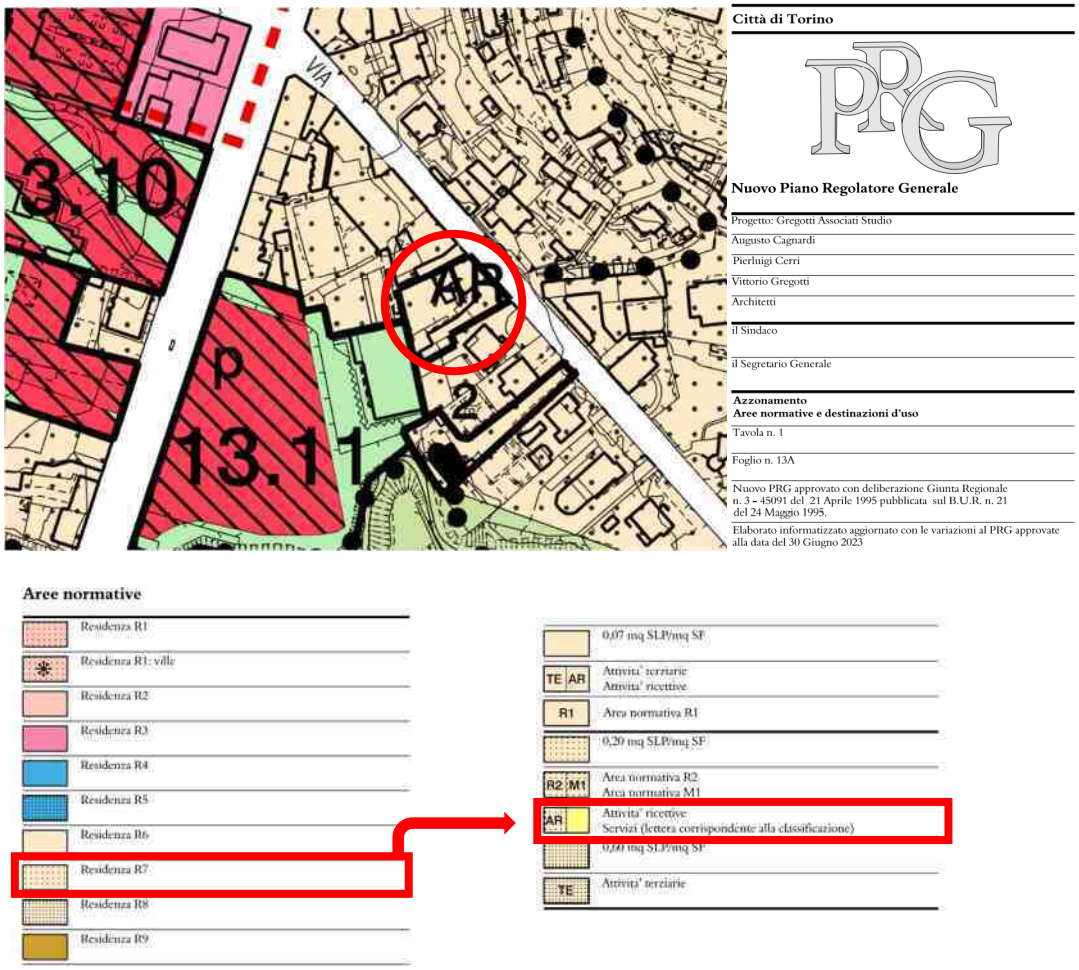
Aree protette – rete "Natura 2000"

L'ambito di intervento risulta esterno alla delimitazione delle aree protette.

4.2 IL PIANO REGOLATORE GENERALE DI TORINO (PRGC)

Il "Piano Regolatore Generale di Torino (PRGC)" del Comune di Torino è stato approvato con DGR n°3-4509 del 21/04/1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.

L'ambito in esame viene individuato dal PRGC vigente del Comune di Torino nella "**zona consolidata collinare**" di cui all'art. 16 delle NUEA ed è classificata in area normativa ***"AR – Attività Ricettive"*** come meglio specificata all'art. 8 punto 14, inserita in più ampio contesto a prevalente destinazione residenziale in area normativa "*Residenza R7*" di cui all'art. 8 punto 6, delle NUEA del PRGC**.**



Estratto della tavola del PRGC vigente con individuazione del fabbricato oggetto di intervento (Tavola n. 1 –Foglio 13A Azzonamento, aree normative e destinazioni d'uso)

Sebbene la zona urbanistica sia inserita all'interno di un contesto prevalentemente residenziale, classificato dal PRG come area «**Residenza - R7**», l'interpretazione corrente della prescrizione specifica del PRG vigente come area «Ar - Attività ricettive» limiterebbe le destinazioni d'uso ammesse alle sole destinazioni di tipo turistico-ricettivo. Pertanto anche secondo le

consultazioni tenutesi con l'ufficio tecnico comunale il PRGC vigente non ammetterebbe la destinazione residenziale.

I principali parametri urbanistico-edilizi dell'area secondo il PRGC vigente sono riportati nella **tavola Normativa n.4 – Zone Consolidate collinare** delle NUEA del PRGC di Torino.

TAVOLA NORMATIVA N° 4

Zone consolidate collinari

I.F. 0,07 mq/mq (R6) – 0,20 mq/mq (R7) – 0,60 (R8)

Le zone R6 ed R7 sono considerate di categoria C secondo il D.M. 2/4/1968.

Le zone R8 sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968 e di completamento ai sensi dell'art. 13 terzo comma lettera f) della L.U.R.

	Interventi ammessi
Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico	I tipi di intervento sono specificati all'art. 26 e definiti nell'allegato A
Edifici privi di particolare interesse storico e non caratterizzanti il tessuto storico	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione, completamento e demolizione. Gli interventi di manutenzione ordinaria, ~~e~~ straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso sono ammessi su tutti gli edifici anche in contrasto con le destinazioni di piano (vd. art.6 comma 4 ter). Gli interventi di sostituzione edilizia e di completamento devono rispettare i parametri sotto riportati
	Sugli edifici ricadenti su aree destinate dal P.R.G. a viabilità sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, ~~e~~ straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso (vd. art.6 comma 4 quater).
	L'installazione di impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ascensori, ecc…) non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (vd. art.4 comma 25)
	Gli interventi di ristrutturazione edilizia, le sopraelevazioni di edifici e gli ampliamenti di edifici mono e bifamiliari sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) d) e) di cui all'art.2 punto 34 e urbanistici della relativa zona normativa fatti salvi i disposti dell'art. 4.
	I cambiamenti di destinazione d'uso con o senza opere sono sempre consentiti qualora siano indirizzati verso le destinazioni d'uso ammesse dal piano

Tipi di intervento (art.4)	Aree normative (art.8)	Parametri		Interventi interni all'area normativa
		0,07 mq/mq (R6) – 0,20 mq/mq (R7)	0,60 mq/mq (R8)	
e) sostituzione edilizia f1) f2) completamento i) nuovo impianto	R6-R7-AR-TE S (int. gen.) (vd. art.8 comma 64) (*) SP (*)	H max: mt.8 Distanza tra fabbricati: ≥ mt.18 Distanza da confini privati: ≥ mt.9 (E' ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) Distanza dal filo stradale: ≥ mt.10 Distanza dai corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti tombinati [1]	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: ≥ mt.18 Distanza da confini privati: ≥ mt.9 (E' ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) Distanza dal filo stradale: ≥ mt.10 Distanza dai corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti tombinati [1]	- L'area libera da costruzioni deve essere sistemata a verde privato - I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo o al piano terreno degli edifici

Nello specifico, i principali parametri urbanistici interessano i seguenti valori:

Indice fondiario: 0,20 mq/mq

H max: 8 mt

Distanza tra fabbricati: ≥ 18 mt

Distanza dai confini privati: ≥ 19 mt

Distanza dal filo stradale: ≥ 10 mt

Tipo intervento: Sostituzione edilizia, completamento, e nuovo impianto.

4.3 COMPATIBILITÀ E COMPLEMENTARIETÀ IN RELAZIONE AI CARATTERI PROPRI DEL CONTESTO URBANO CIRCOSTANTE

La destinazione d'uso proposta in progetto (recupero del patrimonio edilizio esistente verso destinazione residenziale) non risulta ordinariamente compresa in quelle proprie dell'area normativa "AR", meglio specificata in "Attività ricettive" individuata dal PRGC vigente.

Per il raggiungimento della compatibilità urbanistica si propone quindi l'avvio di un procedimento autorizzativo in deroga al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e dell'art. 5 co. 9-14 della Legge n. 106/2011 (conversione in legge del DL 70/2011, il cosiddetto "Decreto Sviluppo").

Si richiamano nel merito anche e deliberazioni applicative

Tale dispositivo prevede anche per il mutamento delle destinazioni d'uso il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale che ne accerti anche la compatibilità e complementarietà con il tessuto edilizio circostante e le preesistenze.

Previa deliberazione del Consiglio Comunale, sono pertanto assentibili in deroga al P.R.G. gli interventi edilizi su costruzioni private finalizzati a incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Si richiamano nel merito anche le deliberazioni applicative approvate dal Comune di Torino ed in particolare la DGC del 26 febbraio 2013 (mecc. 1300872/009 – "indirizzi e i criteri applicativi finalizzati a dare attuazione Legge 12 luglio 2011 n. 106") e successive DGC 2014 01399/009 del 25/03/2014 e le recenti integrazioni di cui alla DGC del 31/01/2024.

In relazione alla necessità di verifica della compatibilità e complementarietà dell'attività proposta in progetto con le destinazioni d'suo e con l'assetto del tessuto urbano in cui si inserisce si segnalano i seguenti punti:

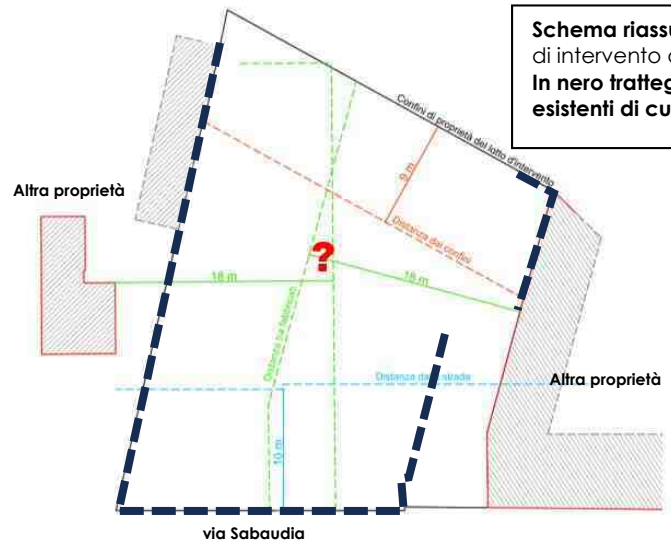
- L'isolato di riferimento in area normativa AR si inserisce in un contesto già fortemente caratterizzato da insediamenti di tipo residenziale di tipo R7.
- Il Comune di Torino ha approvato con delibere del 2013 e del 2014 una regolamentazione specifica per gli interventi in deroga. In particolare con Delibera di Giunta comunale n. 2013 00872/009 del 26/02/2013, è stato stabilito che, tenendo conto che "*il PRG contiene già il concetto di compatibilità tra le destinazioni d'uso prevedendo ordinariamente destinazioni urbanistiche articolate su mix funzionali estesi a comparti urbani omogenei comprendenti una pluralità di attività diverse suddivise in "attività consentite" (caratterizzanti la destinazione principale) ed "attività ammesse" con ciò intendendo quelle che in sede di pianificazione generale sono state per l'appunto ritenute compatibili o complementari a quelle principali*".

Pertanto nel caso in esame, in relazione anche alla limitata estensione degli interventi edilizi proposti, **si ritiene che possa essere positivamente sostenuta la compatibilità/complementarietà della nuova attività proposta in progetto (recupero di un edificio per realizzazione di unità abitative)**.

5. QUADRO DEI VINCOLI

Il progetto in esame prevede un intervento di ristrutturazione edilizia pesante, proponendo la rigenerazione delle quantità edilizie esistenti senza incremento di SLP e mantenendo i fili di fabbrica esistenti, sia sul fronte pubblico di via Sabaudia, sia nei confronti delle proprietà confinanti ai lati dell'area.

Non si tratta quindi di un intervento di nuovo impianto con l'utilizzo degli indici di edificabilità propri della zona urbanistica di appartenenza in quanto non sarebbe possibile garantire il rispetto delle distanze previste per le nuove costruzioni di cui a titolo illustrativo, dimostrativo della non applicabilità si indica di seguito uno schema riassuntivo.



Schema riassuntivo delle distanze in caso di intervento di nuova costruzione.
In nero tratteggiato gli allineamenti esistenti di cui si propone la conservazione

PUNTI DI FORZA	• Possibilità di realizzare un edificio con tipologie architettoniche più fresche ed in coerenza con il contesto urbano
PUNTI DI DEBOLEZZA	• In fase di ricostruzione occorrerà tenere conto delle distanze da pareti finestrate (10 m) e rispettare i limiti di distanza dai fabbricati esistenti previsti dal PRGC (18 m), in quanto non derogabili dalla L. 106. • Stanti i limiti di distanza nel caso in cui non siano conservati i distacchi esistenti, e quindi in caso di rilocalizzazione su altro sedime non risulta possibile usufruire della volumetria premiale prevista dalla L.106.

Si prevede pertanto un intervento di ristrutturazione edilizia, senza incremento della capacità edificatoria legittimamente preesistente, conservativo dell'impronta edilizia esistente con previsione di mantenimento sostanziale degli allineamenti esistenti verso il fronte pubblico e verso le proprietà confinanti (costruzione a confine come nello stato di fatto esistente).

5.1 VALUTAZIONI SUL MANTENIMENTO DELLA COSTRUZIONE IN ADERENZA AL CONFINE DELLA PROPRIETÀ

Di seguito si esplicitano le considerazioni progettuali per la conservazione dei fili edilizi esistenti in aderenza ai confini del lotto verso via Sabaudia (allineamento fronte strada) e verso le proprietà laterali, per la conservazione delle luci esistenti e per la rettifica dell'altezza del fabbricato.

5.1.1 Altezza del fabbricato in aderenza al confine con altra proprietà

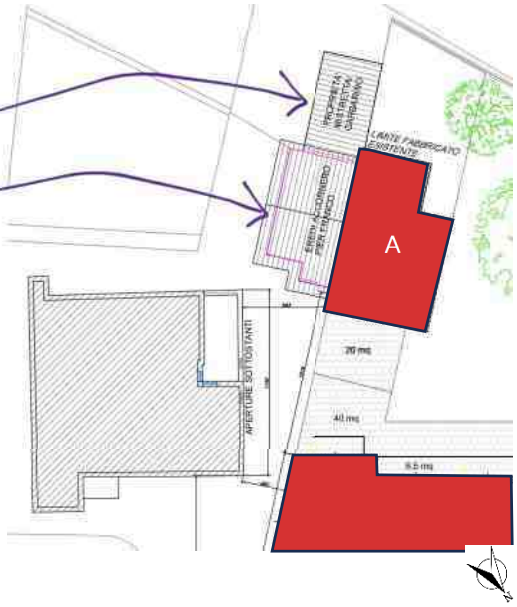
In corrispondenza del civico 12 di via Sabaudia, sono presenti n. 2 fabbricati esistenti realizzati in aderenza al muro di confine: fabbricato nord ospitante unità abitative caratterizzato da una forma a doppia falda (proprietari Eredi Accornero Pier Franco) e fabbricato sud con finitura in coppi e destinato ad essere magazzino (proprietà Garbarino/Mistretta).

Nello specifico si rileva che il fabbricato nord si trova posizionato in corrispondenza della parete confinante con la cortina esistente, confine sul quale si prevede di installare il nuovo immobile in progetto.

Invece, per quanto riguarda il fabbricato sud utilizzato come deposito/magazzino, l'immobile è costituito da un solo piano piano fuori terra e con un'altezza inferiore rispetto al muro di confine.

Si considera che l'intervento edilizio prevede il mantenimento degli attuali fili edilizi, ma propone una sopraelevazione dell'attuale manica a confine, in sostituzione dell'attuale terrazzo.

*Si evidenziano in **viola** i fabbricati di via Sabaudia n.12:*
1- *Fabbricato nord: unità residenziale "Eredi Accornero Pier Franco"*
2- *Fabbricato sud: magazzino un piano fuori terra Garbarino/Mistretta*



*Si evidenziano in **rosso** le unità previse in progetto. Il corpo A indica la porzione che prevede la sopraelevazione*

Nel rispetto di quanto espresso dal Codice Civile (art. 873 – Distanze nelle costruzioni) e in virtù del mantenimento di un corretto rapporto di vicinato, è stato stipulato un accordo (scrittura privata) in cui le proprietà adiacenti al fabbricato da sopraelevare (eredi di Accornero Pier Franco e famiglia Garbarino/Mistretta) approvano il diritto di sopraelevazione degli intestatari del presente Permesso di Costruire nelle modalità accordate.

Pertanto a convalidare quanto espresso, è stata stipulata una **Scrittura Privata** tra le parti tramite la quale le proprietà in corrispondenza del civico 12, concedono alla proprietà Pellegrino/Bruno il diritto di sopraelevare il proprio

fabbricato anche se eccedente rispetto al colmo del fabbricato attualmente confinante.

Per approfondimento in merito alla soluzione progettuale si rimanda alla tavola "*ED 5.1.5 Prospetti e dettaglio tecnologico*" in cui si esplicitano le quote dei colmi in aderenza.

In data 16/09/2025 è stata sottoscritta scrittura privata (che si allega alla presente istanza di integrazione) che aggiorna gli accordi tra le parti e tramite la quale le proprietà in corrispondenza del numero civico 12, concedono alla Proprietà Pellegrino/Bruno il diritto di sopraelevazione secondo quanto riportato nel documento stesso.

Non appena tale scrittura verrà registrata all'Agenzia delle Entrate, sarà nostra cura integrare la pratica con il numero di protocollo relativo e il numero di registro ufficiale.

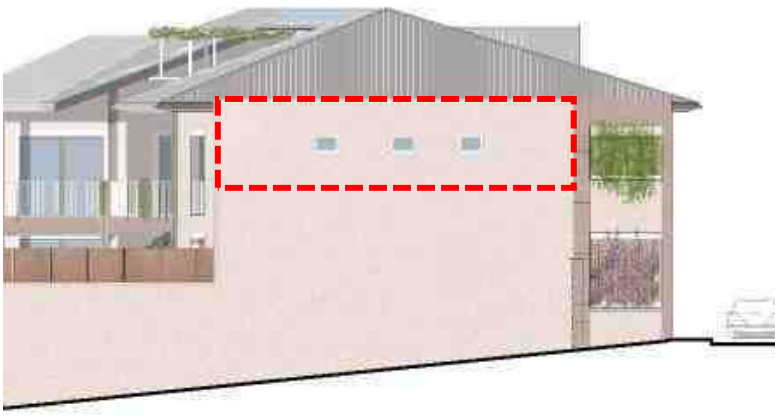
5.1.2 Mantenimento delle luci esistenti

Nel rispetto dei paradigmi adottati per il ri-disegno delle facciate in progetto, si prevede la conservazione delle luci esistenti sul prospetto est, prospetto di confine con il civico 12. Verranno apportato delle modifiche per rispettare i requisiti richiesti dall'art. 901 del Codice Civile, in termini di distanze e caratteristiche. Le luci avranno le seguenti caratteristiche:

- *saranno munite di inferriate esterna fissa co maglia non maggiore di 3 cm²;*
- *il lato inferiore delle luci sarà ad una altezza di circa 2,03 m (h>2,00 m)*
- *Il lato inferiore delle luci avrà una distanza minima di 5,90 m dal fondo del vicino (d>2,5 m) dal fondo del vicino.*

Tali aperture intendono validare la presenza delle luci già allo stato esistente, si effettuano delle rettifiche per quanto riguarda la posizione in vista delle nuove quote di livello e della nuova distribuzione interna.

Stato di fatt. Facciata su via Sabaudia 12



Progetto del prospetto est

6. LO STATO AUTORIZZATO

Lo stato autorizzato fa riferimento ai più recenti titoli abilitativi che hanno interessato l'edificio in oggetto.

Protocollo	Data pres.	Ubicazione opera	Intestatario	Descrizione opera	Provvedimento	Num. prov.	Data prov. C	N. Prog. Cons.	Maglia
1945 1 60017	12-06-1945	Via SABAUDIA 10	ISNARDI ANGELA	ABUSIVA DI SISTEMAZIONE	PERMESSO DI COSTRUIRE	1272	04-12-1948	2 CAT.	1918
1946 1 80041	21-07-1946	Via SABAUDIA 10	ISNARDI ANGELA FU GIOV.	PENSILINA	NON DEFINITO		01-01-1946	2 CAT.	1918
1951 1 20123	17-05-1951	Via SABAUDIA 10	ALLARIO MARGHERITA	BASSO FABBRICATO	PERMESSO DI COSTRUIRE	1660	28-07-1951	2 CAT.	1914
1951 1 20198	18-07-1951	Via SABAUDIA 10	ALLARIO MARGHERITA	AMPLIAMENTO	PERMESSO DI COSTRUIRE	476	05-12-1951	2 CAT.	1914
1954 1 90166	08-07-1954	Via SABAUDIA 10	ALLARIO MARGHERITA	AMPLIAMENTO	NON DEFINITO		01-01-1954	2 CAT.	1918
1955 1 10924	01-01-1955	Via SABAUDIA 10	ALLARIO MARGHERITA	MODIFICHE INTERNE	PERMESSO DI COSTRUIRE	409	17-03-1955	409	1914
1958 1 140053	21-03-1958	Via SABAUDIA 10	ALLARIO MARGHERITA	RIVESTIMENTO FACCIATA	LICENZA	394	03-06-1958	2 CAT.	1918
1959 1 160044	06-03-1959	Via SABAUDIA 10	ALLARIO MARGHERITA	AMPLIAMENTO	NON DEFINITO		01-01-1959	2 CAT.	1914
1960 18 10050	16-09-1960	Via SABAUDIA 10	ALLARIO MARGHERITA	DENUNCIA E COLLAUDO CEMENTO ARMATO	Depositata - Istruttoria non prevista		01-01-1960	60026	1918
1960 2 20057	16-09-1960	Via SABAUDIA 10	ALLARIO MARGHERITA	ABITABILITA	AUT. ABITABILITA' AGIBILITA'	80	27-02-1961	481	1918
1964 1 170003	25-03-1964	Via SABAUDIA 10	ALLARIO MARGHERITA	PARERE DI MAX	NON DEFINITO		01-01-1964	2 CAT.	1918
1964 1 80157	21-07-1964	Via SABAUDIA 10	ALLARIO MARGHERITA	RIPRISTINO SOLAI PERICOL.	LICENZA	3262	08-10-1964	2 CAT.	1918
1965 1 100035	23-02-1965	Via SABAUDIA 10	ALLARIO MARGHERITA	MURO DI CINTA	LICENZA	288	12-04-1965	442	1918
1983 1 80086	24-02-1983	Via SABAUDIA 10	BRUNO MARIO	VARIANTI INTERNE	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	3036	19-12-1983	2750	1914
1986 11 56898	29-10-1986	Via SABAUDIA 10	BRUNO MARIO	VARIE	CONCESSIONE IN SANATORIA	102	02-07-2019	6116	
1994 1 5831	21-12-1994	Via SABAUDIA 10	BRUNO MARIO (SOST. DA 95/9/3056)	MODIFICHE ESTERNE E SCALA ESTERNA	ATTI		14-12-1995	2954	
1994 9 735	08-03-1994	Via SABAUDIA 10	DI BICCARI LUCIA	ART. 26 L. 47/85	VERIFICATA POSITIVA		15-03-1994		
1995 9 3056	26-07-1995	Via SABAUDIA 10	BRUNO MARIO	D.L. 193/95 ART. 8 (SOSTITUZIONE TETTOIA)	VERIFICATA POSITIVA		19-12-1995		
1996 9 5129	20-11-1996	Via SABAUDIA 10	BRUNO MARIO	D.L. 496/96 ART. 9 (MODIFICHE INTERNE)	NON DEFINITO		01-01-1900		
1998 1 14468	26-10-1998	Via SABAUDIA 10	BRUNO MARIO	ART. 13 LEGGE 47/85	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	653	26-07-1999	2576	
1998 4 15166	09-11-1998	Via SABAUDIA 10	BRUNO MARIO	CONSERVAZIONE OPERE	ATTI		23-04-1999	112	
2010 9 3645	22-02-2010	Via SABAUDIA 10	EREMONDI LORETTA	TUEZZ-1 DIA: GR. E INSER. SCALA EST. PER EVAC. ANTINCENDIO +	Improcedibile		20-01-2017		
2018 20 16414	01-08-2018	VIA SABAUDIA 10	BRUNO MARGHERITA	C.I.L.A. ART. 6 BIS D.P.R. 380/2001 PER INTERVENTI GIÀ ESEGUITI PER LIEVI MODIFICHE INTERNE NON STRU [TUEart. 6-bis-5 per lavori terminati ***]	VERIFICATA POSITIVA		12-12-2019		
2021 4 29031	15-12-2021	VIA SABAUDIA 10	BRUNO MARGHERITA	CAMBIO DESTINAZIONE D'USO	ATTI		12-05-2022	452	

Per quanto riguarda la consultazione delle pratiche, è stata effettuata un'indagine documentale con accesso agli atti per alcuni titoli edilizi, ritenuti rilevanti per la verifica dello stato legittimo e analisi cronologica dell'immobile.

Si è deciso di verificare gli elaborati planimetrici evidenziati in **rosso** sul quale si imposta una cronologia che ha definito le principali tappe costruttive dell'immobile. Nello specifico sono state scelte n.2 pratiche risalenti al periodo di costruzione dell'immobile (ultimo PdC degli anni '50); una pratica di sanatoria del periodo intermedio (anni '80) e le pratiche riportanti procedimenti edilizi più recenti (sanatoria e condono degli ultimi 20 circa):

DATA	PRATICA EDILIZIA	OGGETTO DELLA PRATICA	RIFERIMENTO NORMATIVO
1951	Permesso di Costruire n. 20198	Costruzione di fabbricato ad uso magazzino	
1955	Permesso di Costruire n. 10924	Subalzamento della manica interna	-
1986(*)	Concessione in sanatoria n. prot. 1986/11/56898 (evasa nel 2018)	Condono	art. 13 L.47/85
1998	Autorizzazione edilizia (in sanatoria) n. prot. 1998-1-14468	Opere interne: demolizione di scala e costruzione tramezzi	art. 13 L.47/85
2018(*)	Definizione Condono Edilizio n. prot. 1986/11/56898 (da Concessione del 1986)	Opere interne, opere esterne e basso fabbricato	art. 13 L. 47/85

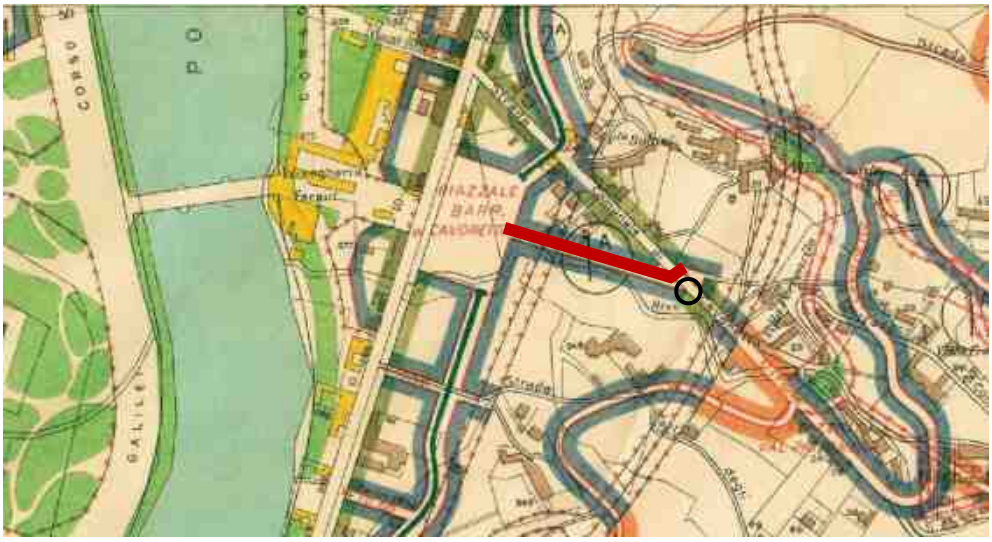
2018	CILA per lavori già eseguiti n. 16414	Opere interne e prospetti del corpo principale	Art. 6 bis DPR 380/2001

1951 – Permesso di Costruire per ampliamento n. 20198

Nel Luglio del 1951, è stato presentato presso gli Uffici del Comune di Torino il progetto di "*costruzione di un fabbricato di un piano fuori terra ad uso ripostiglio*". Non è presente la pianta progettuale, considerando le dimensioni in pianta (32,89 mq) si ipotizza essere riconducibile alla realizzazione del fabbricato sul confine ovest del lotto. Tale manufatto, si legge nel permesso, insite su "*un terreno destinato dal vigente Piano Regolatore alla formazione di una via*", pertanto si chiese il pagamento di un canone annuale da parte della proprietà.

In occasione di tale pratica si denuncia la chiusura di "una balconata, pure verso cortile, al primo piano del fabbricato sito in via Sabaudia 10".

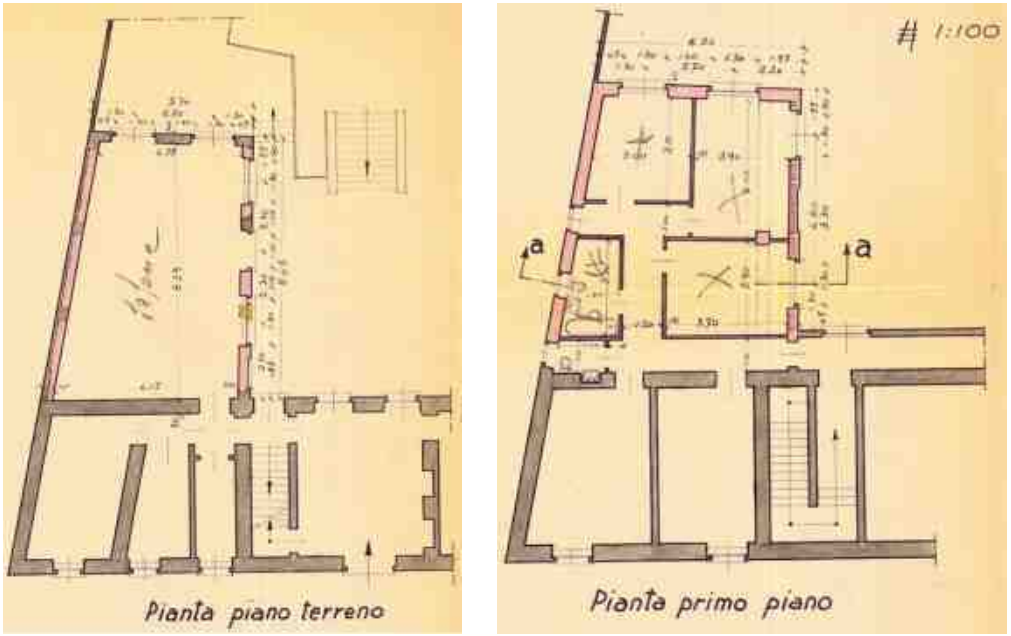
Pianta piano terreno e Pianta primo piano. *Estratto dell'elaborato planimetrico per il "Progetto di subalzamento della manica interna" del Permesso di Costruire n.20198 del 1951*



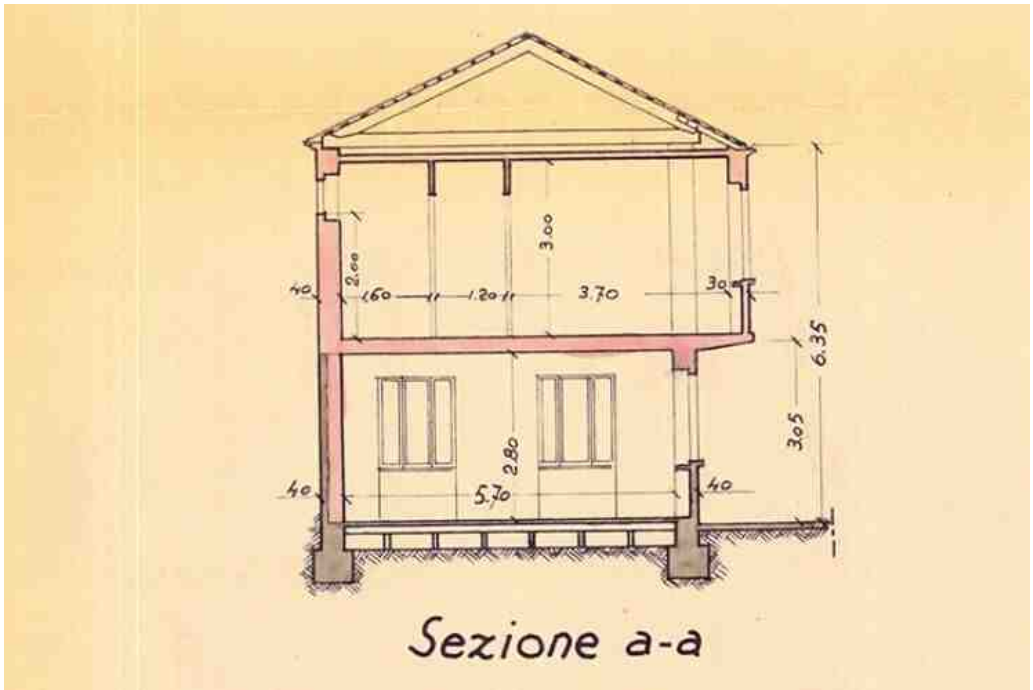
Estratto del PRG di Torino del 1926 della TD 64.8.30_8. *Si evidenzia con il cerchio nero l'attuale ubicazione del fabbricato e in rosso la strada di previsione sul quale insiste il fabbricato denunciato con PdC n.20198*

1955 – Permesso di Costruire n. 14468

La pratica in esame rivela la realizzazione di un piano all'interno della manica est del fabbricato. Lo stato del progetto sembrerebbe proporre la chiusura delle partizioni esterne al piano terreno e la costruzione di un solaio interno con tramezzi per la distribuzione interna dei vani.



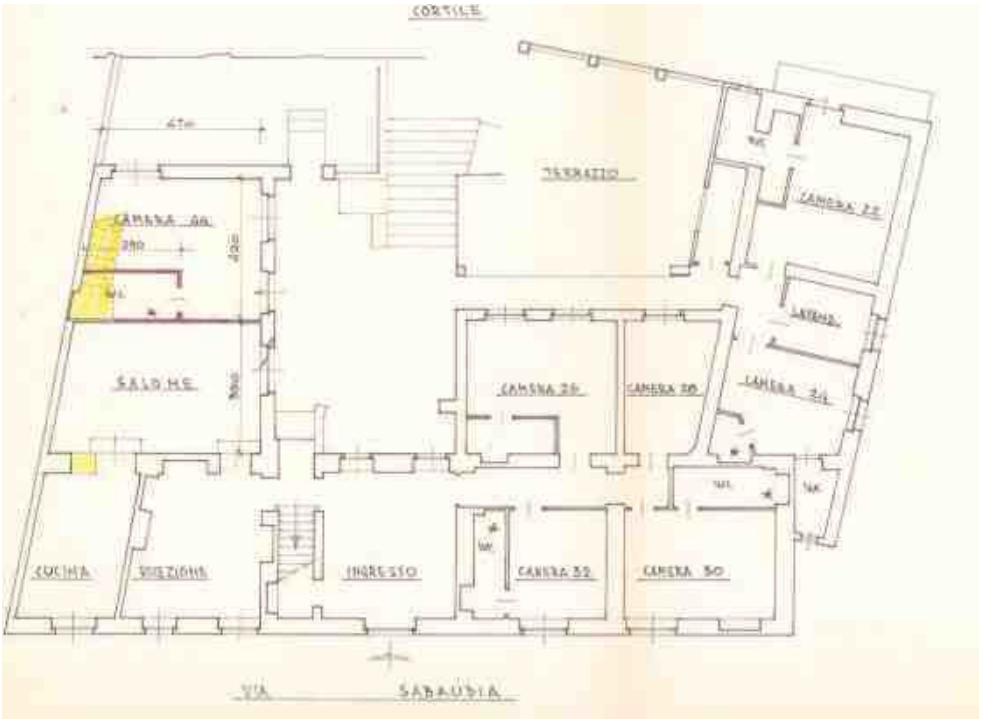
Pianta piano terreno e Pianta primo piano. *Estratto dell'elaborato planimetrico per il "Progetto di subalzamento della manica interna" del Permesso di Costruire n.14468 del 1955*



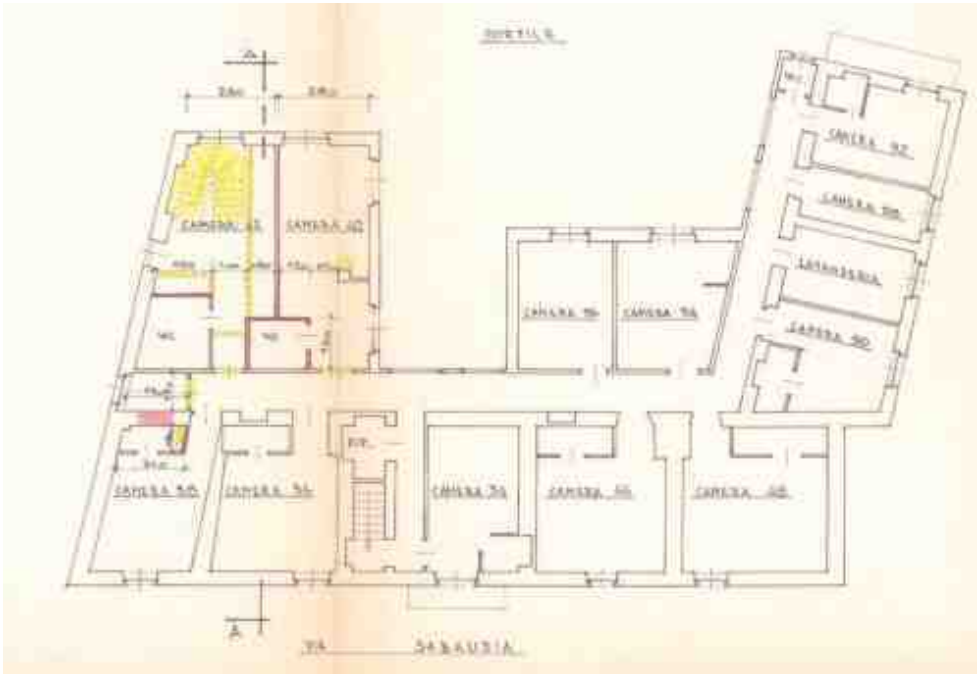
Sezione a-a. *Estratto dell'elaborato planimetrico per il "Progetto di subalzamento della manica interna" del Permesso di Costruire n.14468 del 1955*

1998 - Autorizzazione edilizia (in sanatoria) n. 14468

L'istanza effettua una "Richiesta di Autorizzazione per opere interne eseguite in difformità (pratica Edil. Prot. 96-09-05129)" rilasciata in data 26/10/1998. Nello specifico, il progetto mira alla conservazione di opere consistenti la demolizione di una scala interna tra il piano terreno e il piano primo e la costruzione di nuovi tramezzi interni. Si ipotizza che la realizzazione della scala si stata effettuata tra il 1955 (anno in cui viene realizzato l'ambiente "Salone") e la presente.



Piano terreno demolizioni e ricostruzioni. *Estratto tavola "DT_01" della "Richiesta di autorizzazione per opere interne eseguite in difformità prat. Edil. Prot. 05129"*



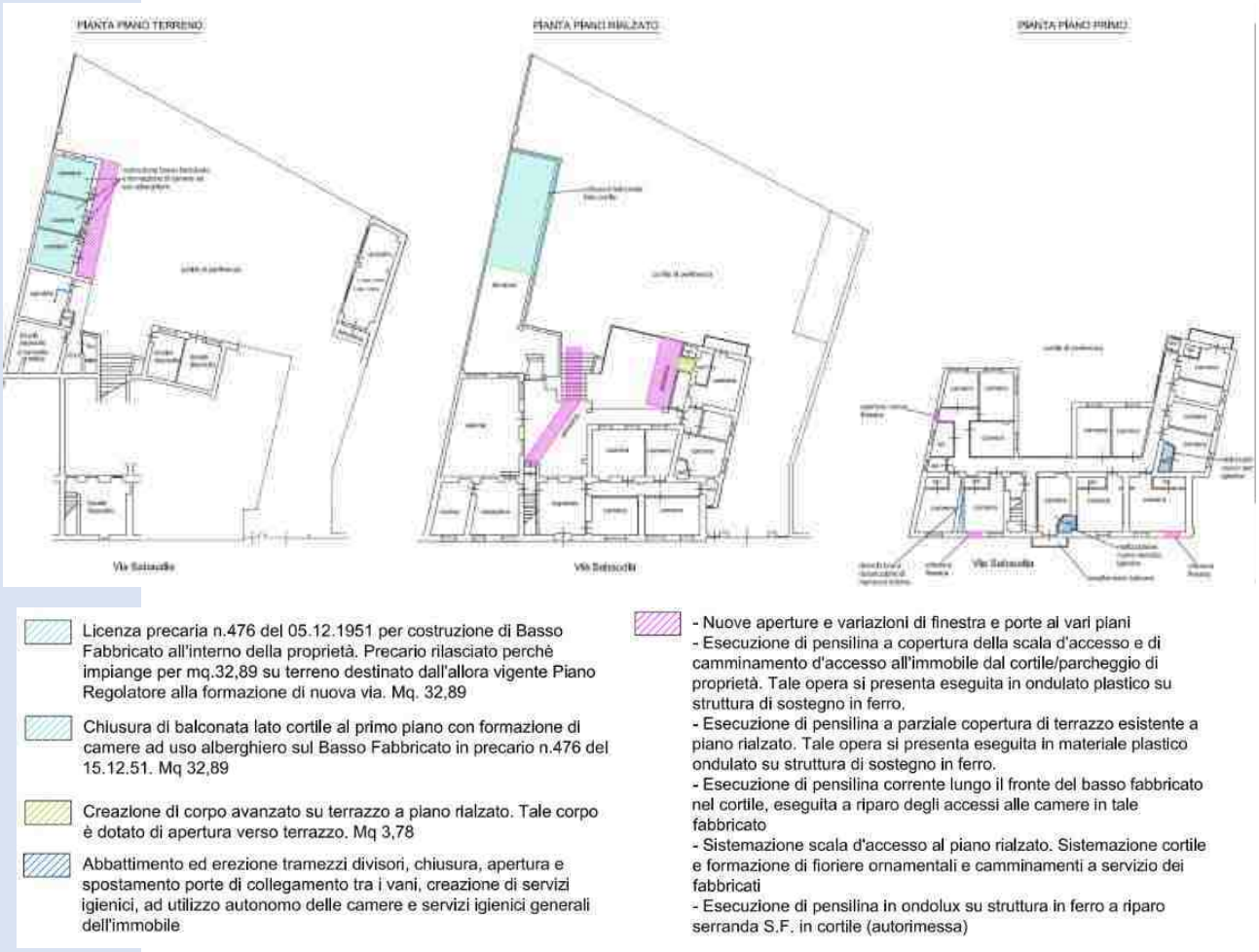
Piano 1° demolizioni e ricostruzioni. *Estratto tavola "DT_01" della "Richiesta di autorizzazione per opere interne eseguite in difformità prat. Edil. Prot. 05129"*

2018 - Definizione del Condono edilizio n. prot. 1986/11/56898

Nello specifico, la pratica tratta la "Definizione del Condono Edilizio" presentato ai sensi dell'art. 31 L. N. 47/85 prot. n. 1986/11/56898 (contenuto nel faldone N. 6116) per immobile a destinazione d'uso ricettivo sito nel Comune di Torino, via Sabaudia n. 10, identificato al N.C.E.U. al foglio 1405 part. 170.

L'istanza mira al **completamento documentale dell'istanza di condono edilizio presentata il 30/09/1986** attraverso l'integrazione di: documentazione fotografica, elaborato grafico esplicativo, prova dell'avvenuta presentazione documentale per accatastamento delle opere abusive e dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

La documentazione ha colmato quanto dichiarato, allegando un elaborato grafico riassuntivo come parte integrante dell'istanza di definizione di condono.



Estratto della "Tav. U - Interventi oggetto di istanza di condono - Piante piano terreno, primo e secondo" dell'istanza di definizione del Condono Edilizio - prot. n. 1986/11/56898

2018 - Cila per lavori già eseguiti prot. 2018/20/16414

Con l'ultima pratica autorizzata/rilasciata dal Comune di Torino si effettua denuncia dell'esecuzione di opere interne non incidenti né su parametri edilizi

né sulle destinazioni d'uso dei locali. Gli interventi interessano esclusivamente il fabbricato principale.

Estratto della "Tav. 4 – Raffronti piante PI-PT-P1, prospetti" della CILA prot. 2018/20/16414

Dopo la ricezione dell'istanza, il Comune di Torino ha trasmesso una richiesta di integrazione documentale nel quale chiedeva la presentazione di alcuni atti certificativi e precisazioni grafiche del prospetto sud-ovest. Il deposito delle integrazioni è avvenuto il 08/08/2019.

Estratto della "Tav. U – prospetto sud-ovest" della integrazione documentale della CILA prot. 2018/20/16414

7. IL PROGETTO EDILIZIO

7.1 TIPO DI INTERVENTO E PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

L'intervento proposto si configura, ai sensi del DPR 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*", art. 3, comma 1, lett. c) come **intervento di ristrutturazione edilizia** di tipo pesante caratterizzato dalla seguente definizione:

"interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche"

Il progetto costituisce intervento in deroga al PRGC vigente ai sensi dell'art. 5 co. 9-14 della Legge n. 106/2011, finalizzato alla razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, e prevede la conservazione delle quantità edilizie esistenti (SLP), come da atti abilitativi autorizzati (rif. precedente capitolo 6), senza ulteriori incrementi.

Per tali motivi, conservando la capacità edificatoria esistente ed autorizzata, non si prevede la verifica dei parametri urbanistici (indici e rapporti) individuati dal PRGC.

In ottemperanza a tali presupposti, (conservazione della SLP e mantenimento dei fili edilizi esistenti a confine del lotto) sono stati presi alcuni accorgimenti formali significativi, quali il mantenimento della sagoma edilizia e il mantenimento del filo stradale della facciata principale.

Per quanto riguarda i fabbricati accessori (quali vani tecnici e di deposito) si è deciso di mantenere la stessa proiezione in pianta avendo cura di rinnovare le finiture estetiche e l'inserimento ambientale all'interno del lotto.

Si segnala che secondo quanto descritto dall'art. 8 "*Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso" con particolare riferimento al punto "6 Aree R6, R7, R8*", il contesto ambientale in cui è inserito l'immobile è caratterizzato dalla presenza di giardini e verde in zone consolidate collinari con presenza di consistenza arborea interna al lotto.

Il progetto prevede quindi la conservazione del giardino esistente e la **salvaguardia delle specie arboree esistenti,** incrementando la sistemazione a prato rispetto all'attuale piazzale inghiaiato.

7.1.1 Calcolo della SLP

Lo stato esistente quantifica una Superficie Lorda di Pavimenti pari a **647.3 mq**. come risultante dal rilievo dello stato di fatto (dettaglio del conteggio visionabile all'interno dell'elaborato *ED 5.8 "Schema Planimetrico")*.

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO ESISTENTE					
Piano	**SLP**		**Superfici escluse**		
	Unità imm.	**Vano scala**			
Interrato	78,8	0	122,5		
Piano terreno	265,8	5,8	137,3		
Piano primo	291,3	5,6	0		
Totale SLP				**647,3**	**mq**

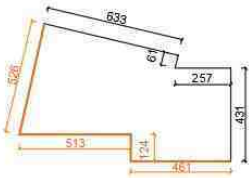
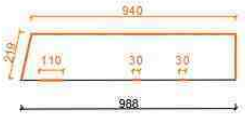
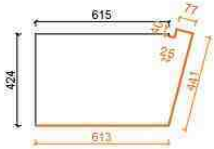
Il progetto prevede l'inserimento di n. 5 Unità immobiliari per una **SLP complessiva di progetto** pari a **634,8 mq** totale, inferiore allo stato esistente autorizzato con margine differenziale rispetto all'esistente pari 12,5 mq.

Per il calcolo areale sono stati rispettate le prescrizioni riportate all'interno del Regolamento Edilizio di Torino e del PRGC di Torino. In tal caso è stato rispettato quanto descritto nell'art. 2 delle NUEA in base al quale non vengono computati nel calcolo della SLP di progetto i terrazzi e i balconi. I conteggi delle aree sono esplicitati all'interno dell'elaborato *ED 5.8 "Schema Planimetrico"*.

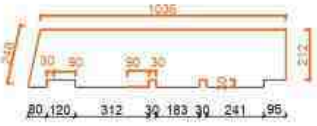
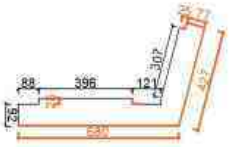
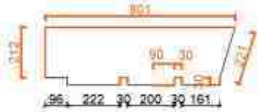
Si elencano di seguito le prescrizioni rispettate per il conteggio delle SLP secondo l'art.2 delle NUEA esplicitandone i metodi di calcolo e le verifiche dei parametri:

- **VERIFICA DELL'ESCLUSIONE DEI TERRAZZI DALLA SLP**

  comma19, punto 2) ***Le logge, i balconi, le terrazze con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro***, calcolo verificato sia per balconi e i terrazzi realizzati su via Sabaudia che verso il cortile interno. Il conteggio ha incluso all'interno della definizione di "pareti estese" i frangisole fissi continui per tutta l'elevazione dei piani e la larghezza dei pilastri sui balconi.

PIANO RIALZATO	CORTILE INTERNO	VIA SABAUDIA
UA1	P terrazzo: 24,23 m L muri perimetrali: 12 m 2/3 P > L muri perimetrali 16,15 m > 12 m	
UA2	 P terrazzo: 30,1 m L muri perimetrali: 16,2 m 2/3 P > L muri perimetrali 20,1 m > 16,2 m	 P terrazzo: 23,6 m L muri perimetrali: 15,4 m 2/3 P > L muri perimetrali 15,7 > 15,4 m m
UA3	 P terrazzo: 22,4 m L muri perimetrali: 12 m 2/3 P > L muri perimetrali 14,9 m > 12 m	P: 17,9 m L muri perimetrali: 9,8 m 2/3 P > L muri perimetrali 11,9 > 10,1 m

Individuazione dei terrazzi del piano rialzato oggetto di verifica art. 2 - NUEA

PIANO PRIMO	CORTILE INTERNO	VIA SABAUDIA
UA4	P terrazzo: 13,4 m L muri perimetrali: 8,1 m 2/3 P > L muri perimetrali 8,9 m > 8,1 m	 P terrazzo: 28 m L muri perimetrali: 18,2 m 2/3 P > L muri perimetrali 18,7 m > 18,2 m
UA5	 Perimetro terrazzo: 23,1 m Lunghezza muri perimetrali: 12,8 m 2/3 P > L muri perimetrali 15,4 m > 12,8m P: 10 m L muri perimetrali: 4,2 m 2/3 P > L muri perimetrali 6,7 m > 4,2 m	 P terrazzo: 21,5 m L muri perimetrali: 13,1 m 2/3 P > L muri perimetrali 14,3 m > 13,1 m

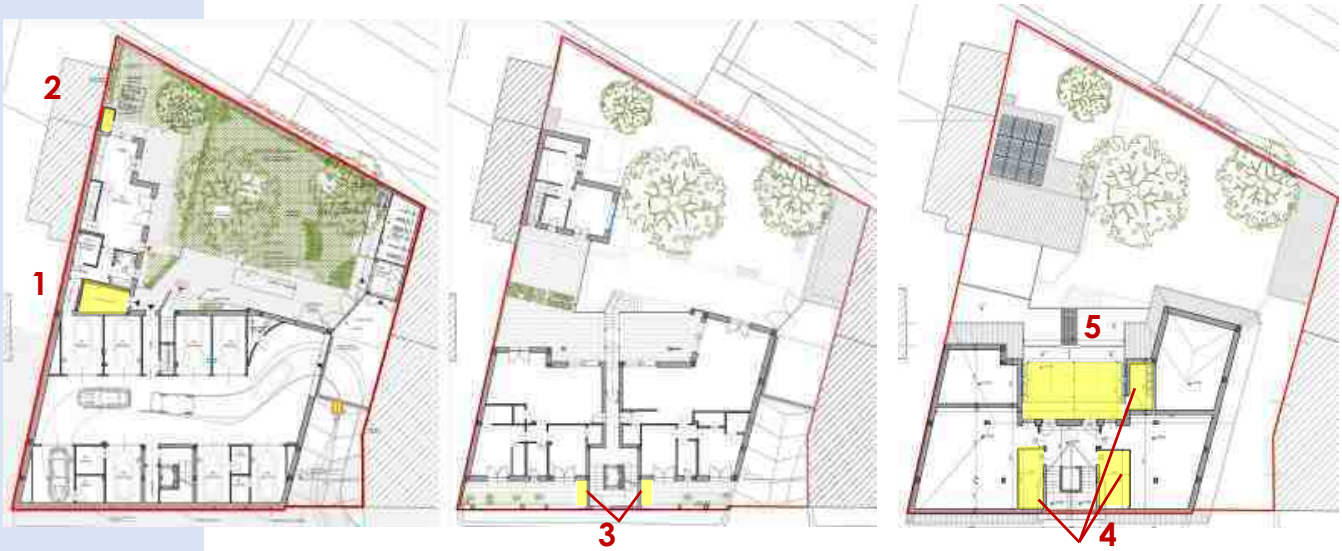
Individuazione dei terrazzi del piano primo oggetto di verifica art. 2 - NUEA

- **VERIFICA DELL'ESCLUSIONE DEI LOCALI ACCESSORI DALLA SLP**

Comma 21, punto 4) ***le superfici adibite a parcheggi e i relativi spazi di manovra sia in sottosuolo che in soprasuolo***. Rientra in tal caso tutto il piano seminterrato.
Comma 22, punto 5) ***le superfici afferenti ai locali destinati alla installazione di impianti tecnologici*** *(di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori, ecc.) e* ***i vani corsa degli impianti di sollevamento*** *e di quelli diretti al superamento delle barriere architettoniche.*

Per quanto riguarda la prescrizione riferita ai locali tecnici, **si segnala l'esclusione dal calcolo della SLP dei vani:**

1- locale interno cortile con accesso diretto verso l'esterno;
2- locale tecnico in aderenza al prospetto sud della unità indipendente (UA1);
3- locali tecnici fisso ad armadio posti nelle logge al piano terra su via Sabaudia;
4- locali tecnici posti sul piano sottotetto con accesso da ambienti comuni e dotati di sistemi d'areazione naturale;
5- Tetto piano praticabile ad uso tecnico e manutenzione, in corrispondenza del quale saranno posizionate le macchine impiantistiche protette da una pergola.



Individuazione dei locali tecnici (esclusi da SLP) in corrispondenza dei piani: seminterrato, piano primo (livello +6.58) e piano sottotetto.

- **VERIFICA DELLO SPESSORE DELLE PARETI ESTERNE AI FINI DEL CONTEGGIO DELLA SLP**

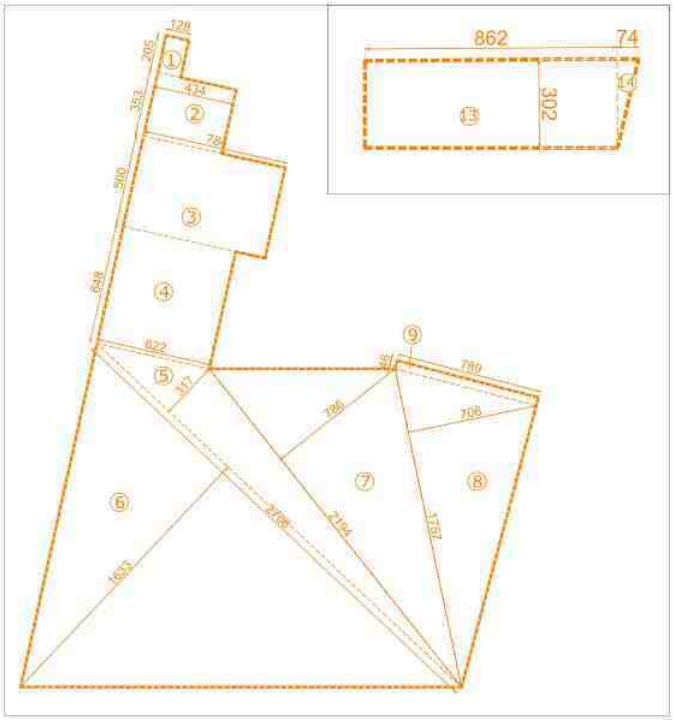
Comma 24ter, punto 11) ***I maggiori spessori dei muri d'ambito degli edifici, oltre il valore di 30 cm, finalizzati all'incremento dell'inerzia termica***.

Con tale prescrizione si indica l'esclusione dal conteggio della SLP l'eccedenza superiore ai 30 cm, per tutte le pareti esterne che presentano una stratigrafia che contribuisce all'ottimizzazione energetica del fabbricato. Diversamente viene inteso per le pareti esterne conservate dallo stato di fatto, le quali contribuiranno al lordo nel calcolo della SLP.
Per visionare i conteggi delle superfici di SLP svolto con il metodo dei triangoli, si rimanda all'elaborato grafico "*ED 5.8 – Schema planimetrico*" dal quale si riporta la seguente sintesi:

Verifica SLP di PROGETTO ai sensi dell'art. 2 delle NUEA del PRGC di Torino						
Tipologia		**Piano interrato (livello +0,10)**	**Piano rialzato (livello +3,36)**	**Piano primo (livello +6,59)**		
Unità Indipendente	**UA1**	74,3	50,4			
Appartamenti edificio principale	**UA2**	-	114,3	-		
	UA3	-	135,7	-		
	UA4	-	-	119,3		
	UA5	-	-	140,8		
Totale SLP					**634,8**	**mq**
VERFICA: SLP(progetto)<SLP(esistente)					634,8 <	647,3

7.1.2 Calcolo della SC

Il calcolo della Superficie Coperta è stato effettuato ai sensi dell'art. 8 del Regolamento Edilizio del Comune di Torino. Per approfondire le quantità calcolate si rimanda all'elaborato "*ED 5.8 – Schema planimetrico*" da cui si riporta:



Verifica SC di PROGETTO ai sensi dell'art. 8 del RE				
Fabbricato principale				
cod	**L**	**l**	**A**	**mq**
1	1,28	2,05	2,62	
2	4,34	3,53	15,32	
3	7,84	5,00	39,20	
4	6,48	6,22	40,31	
5	27,06	3,17	42,89	
6	16,33	27,06	220,94	
7	21,94	7,86	86,22	
8	17,57	7,06	62,02	
9	0,46	7,89	3,63	
				513,2
Box bici + isola ecologica				
13	8,62	3,02	26,03	
14	3,02	0,74	1,12	
				27,15
totale SC				**540,31**

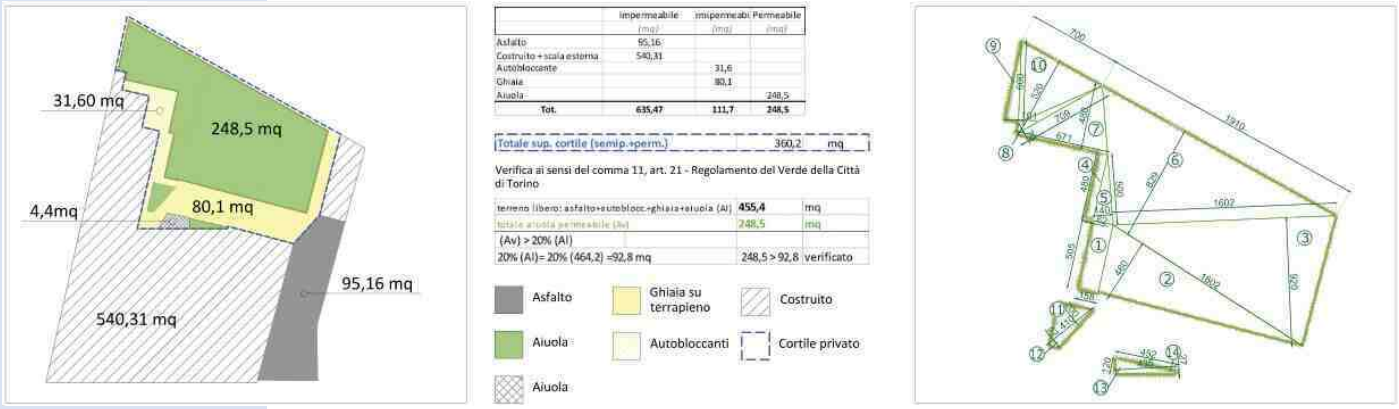
Schema conteggio triangoli-rettangoli della SC e sintesi dei valori tabellari

7.1.3 Interventi area verde

Ai sensi del comma 11 dell'art.21 del Regolamento del Verde della Città di Torino "*in ogni intervento edilizio che comporti significativa variazione volumetrica (cioè ristrutturazione con riplasmazione, sostituzione edilizia, completamento e nuovo impianto), è fatto obbligo di destinare alla sistemazione a verde in piena terra, con alberi di medio o alto fusto, una*

porzione non inferiore al 20% del terreno libero da costruzioni emergenti oltre a metri 1,50".

Si considera che la prescrizione risulta rispettata nonostante l'intervento in oggetto non comporti significativa variazione di impianto planimetrico



Estratto dell'elaborato "ED 5.8 Schema Planimetrico"

7.2 ALLACCIAMENTI, SOTTOSERVIZI E IMPIANTI, INVARIANZA IDRAULICA

Per la descrizione e gli schemi degli impianti in progetto si richiamano gli elaborati specialistici redatti da S.P.E. Divisione Clima, ing. Bruno Sicca. In sintesi, richiamando per maggiori dettagli gli elaborati specialistici di progetto, si segnala:

- **Approvvigionamento idrico** tramite rete dell'acquedotto municipale.
- **Smaltimento acque nere** sarà effettuato tramite raccordo all'attuale collegamento con il collettore fognario pubblico.
- **Smaltimento acque meteoriche**, i pluviali si raccorderanno al piano interrato e convogliato nella vasca di raccolta per l'irrigazione delle aree verdi (capacità pari a 7000 lt).
- **Approvvigionamento elettrico** tramite impianto fotovoltaico privato.
- **Impianto di ventilazione meccanica** previsto per ogni unità e controllata con recuperatori di calore posti in controsoffitto nei disimpegni.
- **Impianto di riscaldamento e di raffrescamento** previsto in tipo autonomo e realizzato con pompe di calore condensate ad aria.

7.3 SOSTENIBILITÀ E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

In relazione ai requisiti di qualità e di ecosostenibilità del progetto, si citano i seguenti, richiamando per una trattazione e descrizione più completa gli specifici elaborati specialistici allegati al progetto.

7.3.1 Raccolta rifiuti

All'interno del basso fabbricato sarà previsto un ambiente dedicata alla raccolta differenziata dei rifiuti mediante la sistemazione di appositi contenitori e cassoni con modalità da concordarsi con il gestore della raccolta. Il dimensionamento dell'ambiente è stato effettuato ai sensi **dell'art. 99 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati de Regolamento Edilizio** del Comune di Torino. Per i dettagli progettuali si rimanda al paragrafo "*7.7 Fabbricato Accessorio*".

7.3.2 Mobilità Sostenibile

Il progetto di sistemazione delle aree esterne tiene conto delle misure di incentivazione della mobilità sostenibile che verranno adottate in fase di gestione. All'interno del fabbricato accessorio, precedentemente destinato ad ospitare un posto auto e un deposito, saranno sistemati circa n**. 6 posto bici dimensionati in modo da attrezzare gli stalli per la ricarica elettrica** delle e-bike. Per i dettagli progettuali si rimanda al paragrafo "*7.7 Fabbricato Accessorio*".

7.3.3 Approvvigionamento da fonti rinnovabili

Si prevede l'installazione di impianto di generazione fotovoltaica da collocarsi su:

- **Falda sud della del fabbricato principale** su cui saranno sistemati i pannelli delle unità abitative del primo piano e di un'unità abitativa posta al piano rialzato;
- **Falda sud dell'unità indipendente** collocata sul confine est del lotto di intervento su cui sarà previsto l'impianto delle unità abitativa indipendente, oltre che di un'unità abitativa del piano rialzato del fabbricato principale.

Per la descrizione delle caratteristiche di legge si rimanda alla documentazione specialistica allegata.

7.3.4 Riscaldamento e climatizzazione, trattamento aria

Si richiama la specifica relazione e documentazione tecnica della sezione 11. Contributi Specialistici dell'Elenco Elaborati.

7.3.5 Il protocollo ITACA (a cura dello studio S.P.E. Divisione Clima)

L'applicazione del sistema di certificazione e di conseguenza il controllo delle scelte progettuali operate, garantisce il rispetto delle disposizioni comunali per gli interventi in deroga (rif. DCC n. 86/2024 del 26/02/2024) che devono prevedere "*il raggiungimento di un livello di sostenibilità energetica ed ambientale superiore a quello minimo previsto dalla normativa vigente, anche con riferimento ai più noti sistemi di certificazione in uso*".

Il progetto mira all'attestazione di "sostenibilità edilizia" secondo il **Protocollo Itaca**, uno strumento di valutazione volontaria che misura il livello di sostenibilità ambientale di un edificio nel settore abitativo, sia in fase di nuova costruzione che di ristrutturazione.

Elaborato a partire dal sistema internazionale SBTool e adattato al contesto italiano dal comitato tecnico dell'Istituto ITACA in collaborazione con iiSBE Italia e UNI, il protocollo si basa su un approccio multicriterio che consente di valutare in modo oggettivo e comparabile le prestazioni ambientali degli edifici residenziali lungo tutto il loro ciclo di vita.

Il sistema di valutazione si articola in diverse aree tematiche — tra cui **qualità del sito, consumo di risorse, carichi ambientali, qualità ambientale indoor, prestazioni energetiche ed emissioni** — ognuna suddivisa in criteri specifici. Ogni criterio viene analizzato rispetto a un livello di riferimento prestabilito, e valutato con un punteggio normalizzato che consente il confronto tra edifici differenti. Il risultato finale è un indice sintetico (espresso in una scala che va da -1 a +5) che riflette il livello complessivo di sostenibilità dell'edificio.

7.3.6 Gli obiettivi di sostenibilità del progetto

Nel contesto residenziale, il Protocollo ITACA promuove l'adozione di **soluzioni progettuali e tecnologiche che migliorano l'efficienza energetica, riducono i consumi idrici, incentivano l'uso di materiali a basso impatto ambientale, e garantiscono il benessere degli occupanti**. Inoltre, valuta aspetti legati alla **durabilità e manutenibilità delle soluzioni costruttive**, alla **qualità acustica e illuminotecnica degli ambienti interni**, e alla **gestione responsabile del cantiere**.

Molte regioni italiane (tra cui Piemonte, Emilia-Romagna, Marche, Puglia e altre) hanno adottato una propria versione del protocollo ITACA residenziale, spesso integrandolo nei requisiti per l'accesso a contributi pubblici, incentivi o premialità urbanistiche. In questo modo, il Protocollo ITACA si è affermato come **uno strumento chiave per orientare le politiche edilizie verso una maggiore sostenibilità ambientale e una migliore qualità della vita abitativa**.

In particolare, il progetto presentato pone come obiettivo il raggiungimento delle prestazioni attraverso le seguenti soluzioni:

- Elevato isolamento e controllo dell'inerzia termica dell'involucro edilizio (murature, serramenti, ponti termici);
- Installazione di pannelli fotovoltaici per acqua sanitaria integrati con riscaldamento a bassa temperatura a pavimento;
- Zero emissioni e completo utilizzo energetico da fonti rinnovabili;
- Raccolta e riutilizzo per usi out-door dell'acqua meteorica proveniente da raccolta esterna;
- Progettazione accurata del comfort abitativo in relazione a illuminazione degli ambienti, controllo della radiazione solare diretta;
- Incentivazione della mobilità sostenibile tramite predisposizione di colonnine di ricarica per biciclette elettriche.
- Inserimento di aree comuni e conviviali.

Per maggior informazioni si rimanda alla consultazione degli elaborati specialistici.

7.3.7 Il processo di Certificazione ITACA

Il calcolo del punteggio avviene attraverso la verifica dei criteri per ciascun'area di valutazione, del progetto in sé e dal contesto territoriale.

L'intervento proposto ambisce al seguente punteggio:

PUNTEGGIO					
Punteggio qualità della localizzazione:	2,9	Punteggio qualità dell'edificio:	3,0	Punteggio finale:	3,0

In data 13 Maggio 2025 sono stati inoltrati la "Relazione di valutazione", lo "Strumento di calcolo" e tutti gli allegati specifici all'ente iiSBE Italia per l'avvio del processo di certificazione ITACA. Si rimane in attesa dell'Attestato e/o di eventuali richieste di integrazioni.

7.4 CONCEPT E PRIME IPOTESI PROGETTUALI

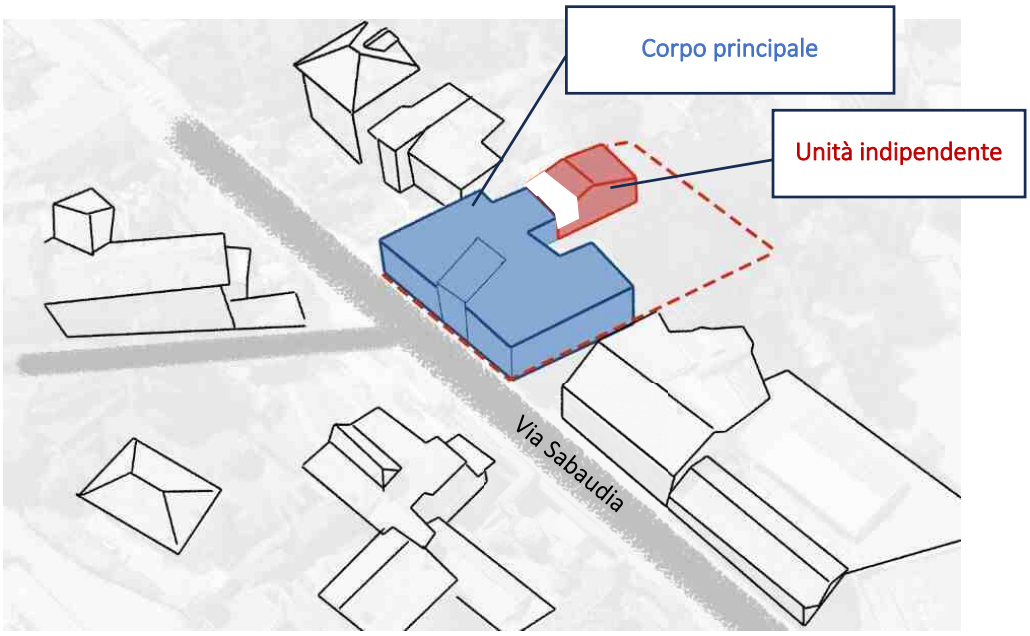
Come prima scelta progettuale si è deciso di **mantenere la sagoma dell'edificio esistente e di effettuare una riorganizzazione interna dell'immobile tramite parziale demolizione**. Tale soluzione permette il mantenimento delle strutture murarie al basamento dell'edificio.

Tale direzione progettuale è stata avvalorata dopo aver effettuato una verifica dei vincoli normativi dell'area. Infatti, attuando tutte le distanze minime normate dall'area si sarebbe concretizzato un corpo edilizio di nuova costruzione di ridotte e difficili dimensioni.

Pertanto il concept progettuale del fabbricato prende base dalla proiezione planimetrica dello stato di fatto riprendendo gli allineamenti sul filo stradale di via Sabaudia, l'aderenza con il confine est e il distacco ad ovest.

L'intero fabbricato sarà composto da due volumi collegati, che nei prossimi paragrafi saranno identificati come:

- **Corpo principale,** ospitante 4 unità abitative (UA2, UA3, UA4, UA5), l'autorimessa e il sottotetto.
- **Unità indipendente**, impiantata sulla manica esistente dell'ex-hotel sulla quale si propone di inserire l'unità abitativa UA1, che sarà collegata internamente al corpo principale in corrispondenza del livello +0.10 seminterrato ed esternamente tramite terrazzo al livello +3.36 piano rialzato.



Disposizione volumetrica del progetto

Lo sviluppo dell'edificio sarà **su 4 livelli** di cui:

- Livello **+0.10: seminterrato** per cantine e garage
- Livello **+3.36: piano rialzato** abitabile;
- Livello **+6.58**: **piano primo** abitabile;
- Livello **+9.82: piano sottotetto** adibiti a soffitte e impianti.

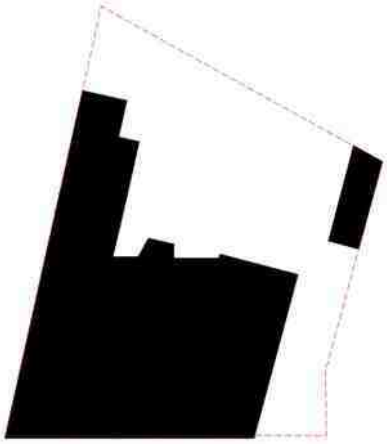
mantenendo quindi il numero di piani fuori terra, ma rettificando l'altezza del colmo dell'edificio rispetto allo stato esistente in virtù di una ottimizzazione impiantistica (modifica degli interpiani) e della realizzazione di un seminterrato fruibile a persone (precedentemente utilizzato parzialmente come locale tecnico). Si sottolinea che né il seminterrato, né il sottotetto contribuiscono al conteggio della SLP per le destinazioni d'uso degli ambienti (maggiori dettagli in par." Calcolo della SLP" contenuto all'interno del Capitolo "7.1 Verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici").

Confronto stato di fatto e opere in progetto. Estratto dell'elaborato "PAE 1.3 – Confronto stato autorizzato e stato finale: Prospetti e Sezioni"

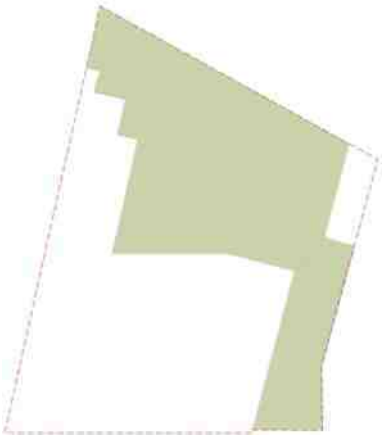
7.4.1 Il disegno planimetrico del lotto

La configurazione planimetrica dell'intero complesso ha analizzato i seguenti livelli compositivi:

ANALISI PIENI-VUOTI
Il costruito presenta un'impronta ad "L" sviluppata sul confine nord-est e sud-est del lotto. Il layer mette in evidenza la consistente superficie impermeabile rispetto al resto del lotto. Il negativo dell'impronta determina lo sviluppo dello spazio non costruito del lotto, destinato ad essere sistemato ad aiuola e circolazione pedonale.



Schema del pieno



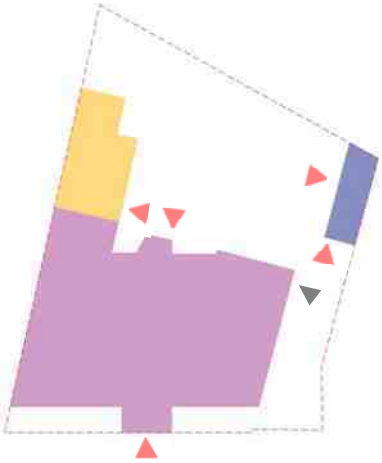
Schema del vuoto

VERDE e CONSISTENZA EDILIZIA

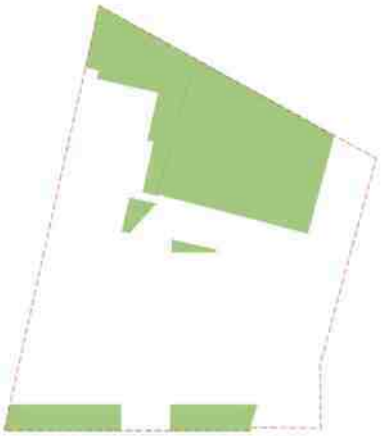
Il costruito si divide in tre porzioni volumetriche: fabbricato principale in rosa, manica dell'unità indipendente in giallo e fabbricato accessorio evidenziato in blu. Solo il fabbricato principale ospiterà un accesso carrabile. Tutte le altre unità saranno servite da accessi pedonali. Il cortile interno formerà la principale superficie con sistemazioni a verde, si individuano porzioni marginali per il mascheramento di via Sabaudia.

Accessi pedonali

Accessi carrabili



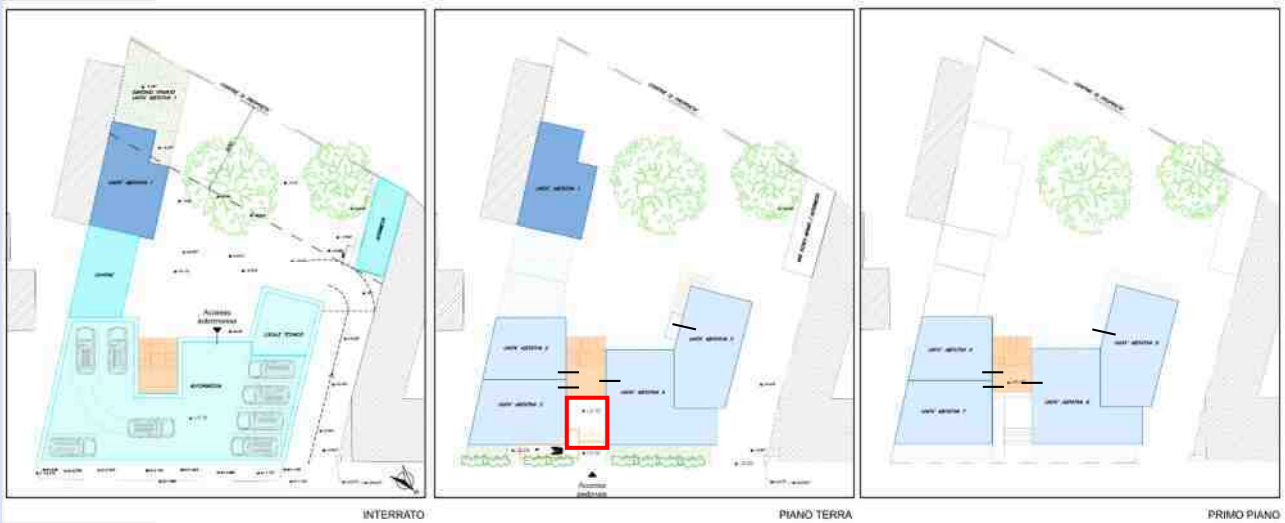
Distinzione dei volumi



Verde e aiuole

In una prima fase ideativa, si è valutato di posizionare l'accesso carrabile all'autorimessa sul prospetto sud-est del fabbricato. Tale soluzione agevolava l'accesso delle auto private, ma non rendeva ottimale l'organizzazione distributiva del fabbricato stesso. Infatti per ottimizzare la distribuzione dei posti auto, si è reso necessario posizionare il vano scala in corrispondenza dell'angolo sud-ovest del prospetto interno, provocando l'allontanamento del principale sistema di collegamento verticale dall'accesso su strada del civico 10 di via Sabaudia.

Così facendo, si rendeva necessario dotare il fabbricato di un atrio di ingresso di dimensioni notevoli e che sottraeva metratura alle unità abitative.

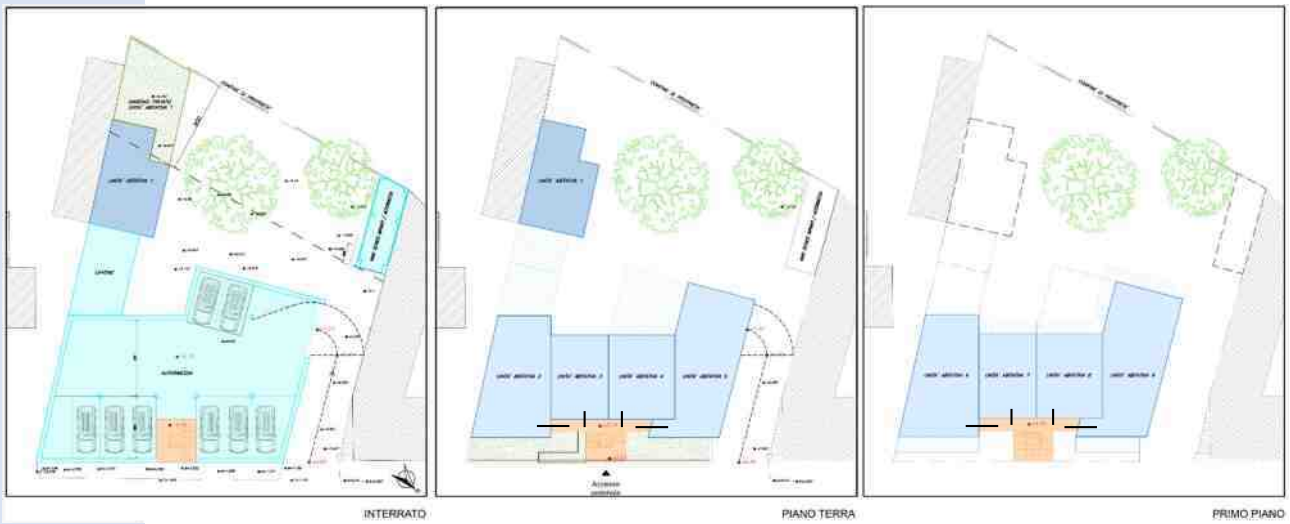


Prime proposte planimetriche

Autorimessa
Atrio di ingresso
Unità abitative
Accessi alle U.A.
Corpo scala
Unità abitativa indipendente

In una fase progettuale successiva, volendo prediligere una configurazione in pianta simmetrica, si è deciso di posizionare l'accesso carrabile sul prospetto ovest e realizzare il vano scala in modo che fosse accessibile dal marciapiede del civico 10. Il sistema si è dimostrato migliorativo dal punto di vista distributivo,

consentendo di ottimizzare gli spazi degli alloggi sfruttando al massimo le potenzialità del vano scala. Tuttavia il nuovo disegno ha estromesso completamente gli accessi diretti al cortile interno.



Seconda ipotesi planimetriche

Autorimessa *Unità abitative* *Corpo scala*
Atrio di ingresso *Accessi alle U.A.* *Unità abitativa indipendente*

Il perfezionamento di quest'ultimo disegno ha generato l'idea definitiva oggetto del presente titolo edilizio. Infatti, facendo un passo indietro e quindi riprendendo lo stato di fatto dell'immobile, si propone di conferire accesso al giardino tramite scala esterna caratterizzata da un pergolato verde. Quest'ultima darà accesso ad un corridoio centrale collegato direttamente con il vano scala posto sulla facciata nord-est così da poter garantire l'accesso pedonale su via Sabaudia. In assonanza con gli elementi distributivi, si prevede di sviluppare un minor numero di unità abitativa (n. 2 per piano) per consentire la realizzazione di alloggi di grandi dimensioni da circa 100 mq.

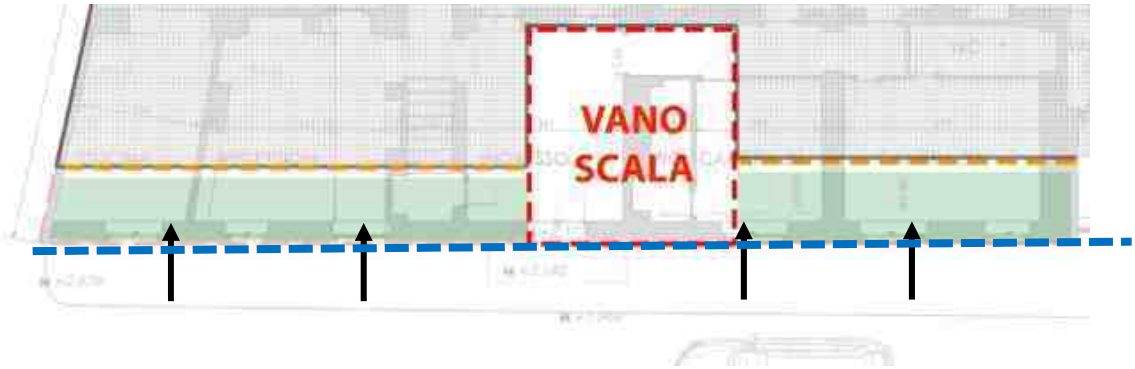
Ipotesi progettuale definitiva

Autorimessa *Unità abitative* *Corpo scala*
Atrio di ingresso *Accessi alle U.A.* *Unità abitativa indipendente*

Una volta configurata il sistema distributivo interno, l'elemento che ha caratterizzato maggiormente le scelte progettuali è stato quello dell'introduzione del verde ornamentale e della sua accessibilità a tutti gli utenti. Fin da subito si è deciso di mantenere il più possibile la vegetazione esistente arricchendo le specie esistenti con nuove specie arbustive e/o in vaso.

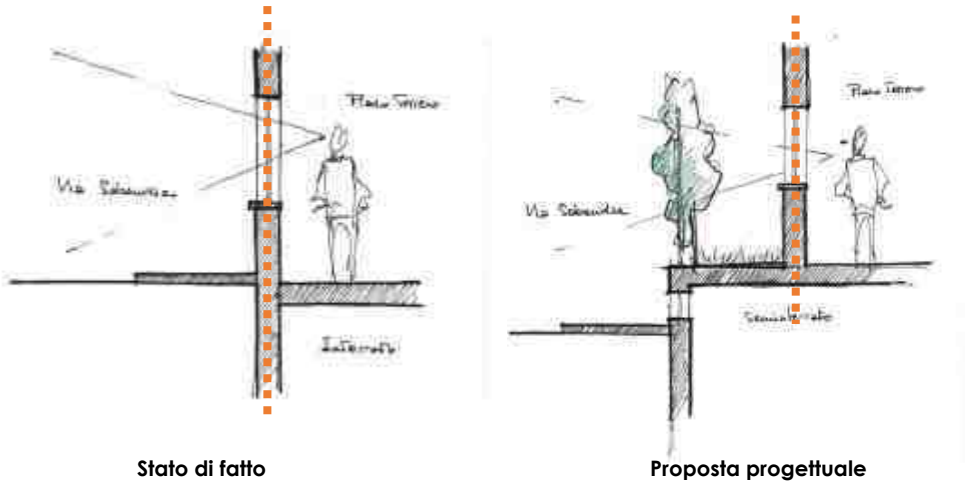
Tale intenzione emerge chiaramente dal disegno del cortile interno e dal progetto del verde che ha posto come obiettivo principale quello del mantenimento delle tre alberature esistenti e la sistemazione di nuove siepi di mascheramento sul confine del vialetto inghiaiato pedonale. Per approfondimento si rimanda all'elaborato "*AGR 6.1 Relazione agronomica*" e "*AGR 6.2 Sistemazioni agronomiche: proposta progettuale*".

Valutazioni similari sono state effettuate per la progettazione delle unità abitative prospicienti via Sabaudia. La proposta prevede il mantenimento del filo strada del fabbricato e della riorganizzazione delle logge in modo da dotare i due alloggi di due spazi esterni da adibire ad aiuole in vaso da personalizzare.



*Modifica del profilo del fabbricato su strada. SI evidenzia in **rosso** la posizione del nuovo vano scala, in **arancione** il filo murario del fabbricato in progetto, in **verde** le aiuole verdi generate dall'arretramento, in **blu** il profilo strutturale del fabbricato.*

Questi spazi nascono principalmente per poter sistemare siepi di mascheramento utili al mantenimento della privacy, all'isolamento acustico da via Sabaudia e alla caratterizzazione paesaggistica dei confini della via stessa. Considerata l'esposizione a nord del prospetto, si suggerisce l'introduzione di aiuole in vaso così da poterle spostare per captare maggiormente la luce naturale.



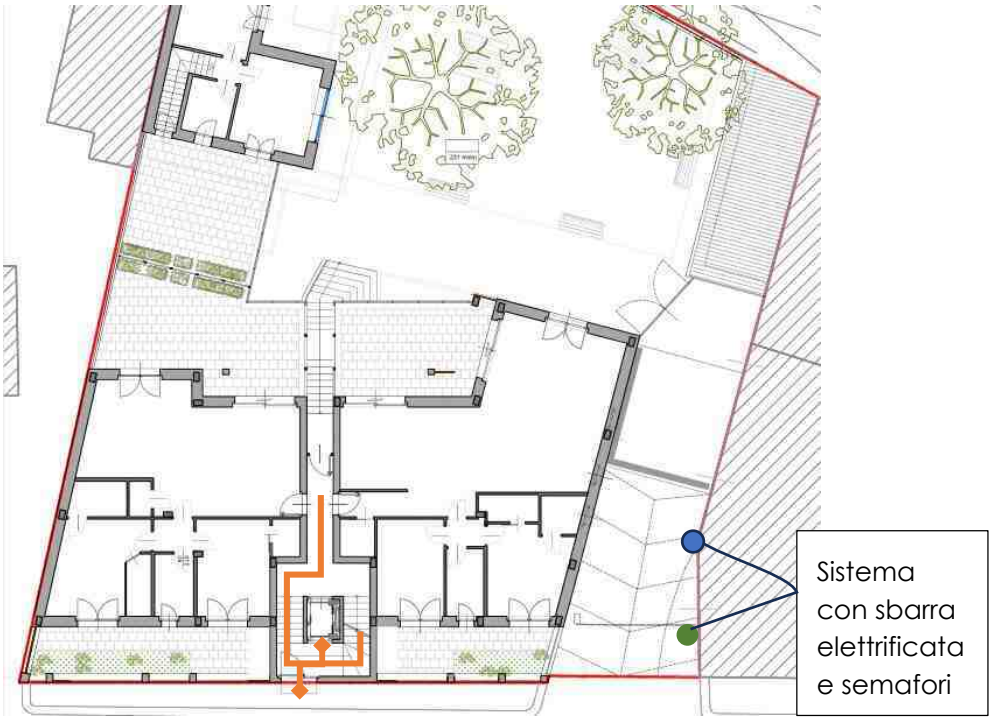
Stato di fatto
Schizzo della sezione del fabbricato su Via Sabaudia.

Proposta progettuale
Si segnala in arancione il filo murario del Fabbricato.

7.4.2 Accessi alla proprietà

Gli accessi alla proprietà avverranno esclusivamente da via Sabaudia secondo le seguenti modalità:

- **Accesso pedonale** in corrispondenza del civico 10 dal quale si approderà al pianerottolo d'entrata con sbarco dell'ascensore. Da tale ingresso si potrà raggiungere l'autorimessa interrata sia grazie all'ascensore che alla rampa di scala angolare.



*Estratto planimetrico in cui si descrive il sistema di accesso pedonale e carrabile da via Sabaudia. Si distingue in **arancione** il percorso/ingresso pedonale e in **verde** quello carraio*

- **Accesso carrabile**, mantenuto in corrispondenza della posizione originaria. In accordo con la proprietà si decide di rimuovere il cancello carraio e di sostituirlo con una sbarra elettrificata posta ad

una distanza di 4,50 m dalla carreggiata. Per tal motivo sarà necessario inserire un cancello a valle della rampa di discesa, per l'esattezza tra lo spigolo ovest del fabbricato principale il basso fabbricato accessorio. Infine, un portone sezionale controllerà l'entrata carraia all'autorimessa, raggiungibile da una rampa con l'8% di pendenza. La curva di raccordo tra la rampa e l'interno del garage sarà priva di inclinazione pertanto si segnala che la rampa sarà rettilinea e conforme ai requisiti dettati **dall'art.125 comma 12-13 del Regolamento Edilizio di Torino**. Per facilitare l'accesso carraio, si prevede la sistemazione di due semafori per il transito dei veicoli.

Si descrive il sistema di circolazione interno alla proprietà:

Il cancello *rappresenta l'esclusiva barriera che regola l'accesso al cortile.*

Il portone sezionale *rappresenta l'ingresso carraio dell'autorimessa.*

Il sistema con sbarra *ha il compito di regolare l'ingresso carrabile.*

Percorsi e accessi pedonali *privi di superamento di barriere architettoniche*

7.4.3 Il piano seminterrato

Come anticipato, l'accesso carrabile alla autorimessa avverrà tramite portone sezionale al termine della rampa d'accesso del prospetto nord-ovest. All'interno saranno organizzati n. **8 posti auto con cantina interna**. Ogni posto auto sarà delimitato da un portone con apertura basculante, mentre per la finitura del pavimento si propone una superficie in cls lisciato per garage.

Il corsello avrà un dimensionamento minimo di 6 m e, oltre che alle manovre delle auto**, darà collegamento a due diversi ingressi pedonali**. Si tratta di una porta verso l'esterno che si affaccia sul prospetto sud e di una porta interna che permetterà di raggiungere la scala interna per il collegamento agli alloggi.

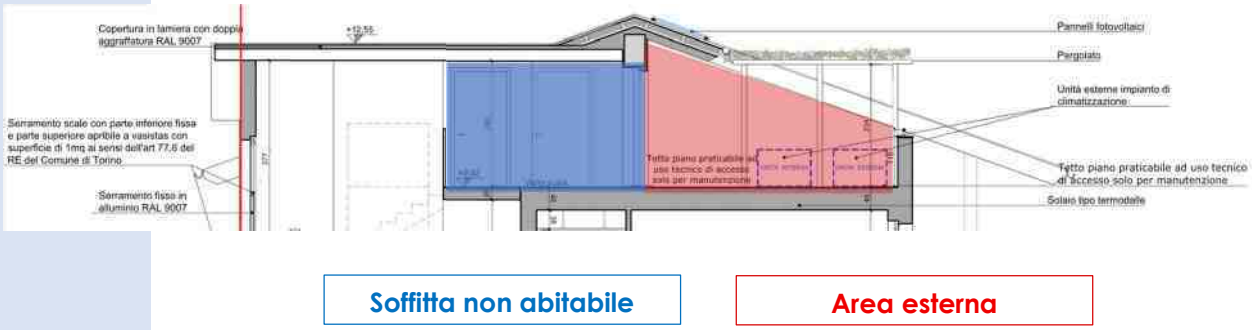
All'interno del vano scala sarà inserito un ascensore costituito da cabina con doppio sbarco e con possibilità di effettuare una fermata intermedia, correttamente dimensionata ai sensi del D.M. 236/1989. Queste caratteristiche si ritengono necessarie per servire il piano rialzato corrispondente ad essere il piano di accesso su via Sabaudia.

7.4.4 Sottotetto non abitabile

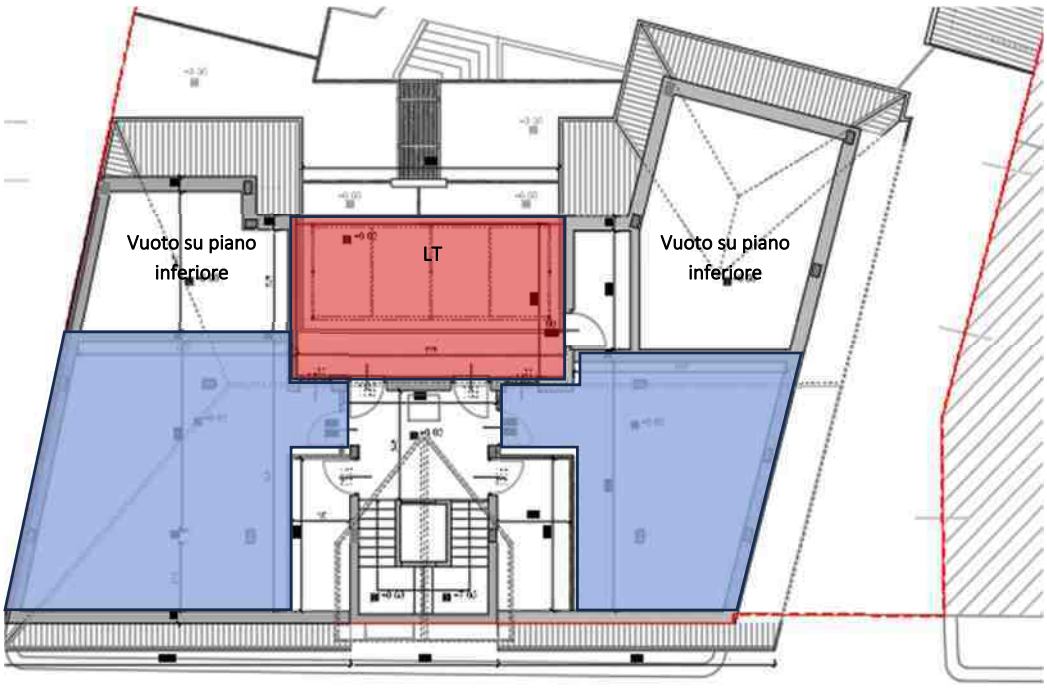
Il piano sottotetto si compone fisicamente di due differenti porzioni:

- **Vano interno** destinato a: soffitta di pertinenza delle unità abitative sottostanti (UA4 e UA5), locali tecnici, ambiente di distribuzione (pianerottolo e scala);
- **Area esterna** percorribile dove saranno posizionate macchine impiantistiche sormontate da una pergola.

Riguardo alla porzione destinata alla soffitta, si segnala che il piano non può essere ritenuto abitabile in quanto non sono garantite le condizioni di salubrità (rapporto-aeroilluminante) e non vengono raggiunte le condizioni geometriche minime che garantiscano il rispetto dell'altezza ai fini dell'abitabilità (**conformità secondo l'art.2, comma 11, punto 19 delle NUEA**). Si può concludere che gli ambienti interni del sottotetto non contribuiscono al conteggio dei valori di SLP.



Schema in sezione del piano sottotetto in cui si indicano le diverse destinazione d'uso



*Piante piano sottotetto. Si evidenzia in **blu** l'area destinata a soffitta non abitabile e in **rosso** il solaio ospitante le unità esterne delle pompe di calore.*

7.5 LE UNITÀ ABITATIVE

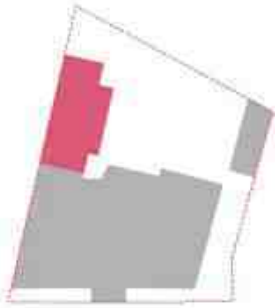
Il progetto propone la sistemazione di n. 5 unità abitative secondo le seguenti caratteristiche:

UNITA' ABITATIVA N.1 – UA1

Si tratta di un trilocale distribuito su due piani collegati da una scala interna per un totale di 125 mq circa. L'alloggio è situato all'interno dell'unità indipendente ed è dotato di accesso pedonale dal cortile del lotto e da un collegamento con l'autorimessa che attraversa il box auto B5.

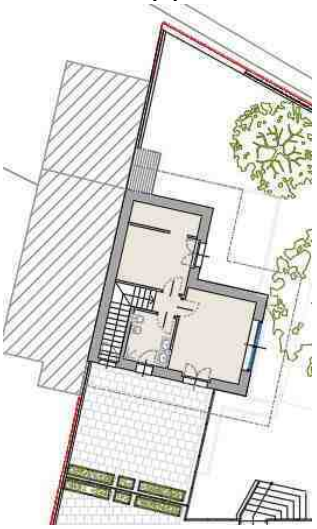
Costituito da un'ampia zona giorno (cucina + soggiorno), si compone di n. 1 bagni per piano e n. 2 camere da letto (matrimoniale+ singola). L'alloggio risulta fornito di alcuni spazi ripostiglio.

Caratteristica di tale unità abitativa è la vasta dotazione di verde a disposizione. Infatti oltre ad una porzione di cortile interno delimitato da balaustra e siepe ornamentale, l'unità avrà a disposizione un terrazzo esterno al piano 1 di 24 mq circa.



Key-plan

Piano rialzato UA1



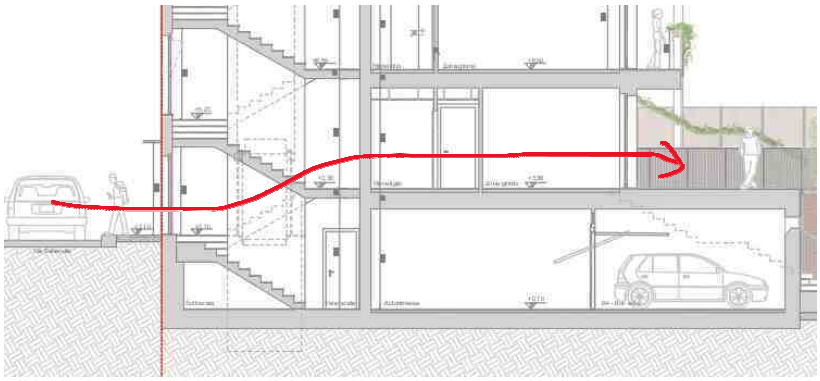
Piano primo UA1

UNITA' ABITATIVA N.2 – UA2

La UA2 è il trilocale al piano primo ubicato in aderenza al confine sud-est del lotto di intervento. Costituto da circa 97 mq calpestabili circa, si sviluppa su un

unico piano con accesso diretto su strada, ma elevando il piano di calpestio a circa +1,3 m di altezza rispetto all'ingresso del marciapiede.

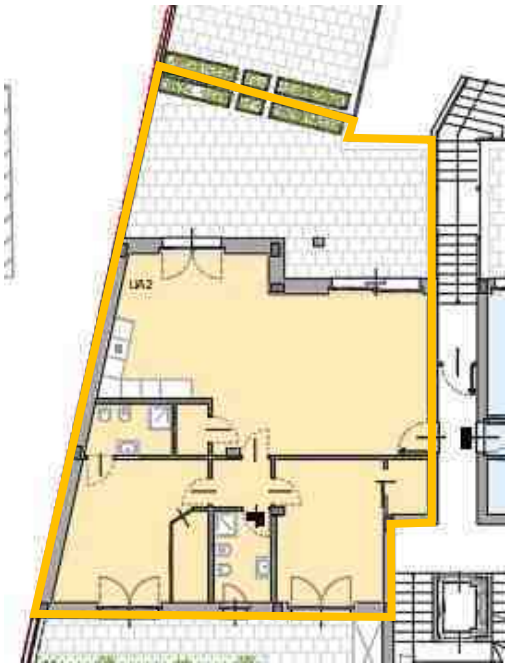
Si precisa quindi che il piano di imposta della UA2 (e della UA3, in quanto simmetrica e opposta) è assimilabile ad essere un piano rialzato e non un piano terra proprio a causa del rialzo ottenuto per permettere accesso diretto da via Sabaudia che presenta una leggera pendenza.



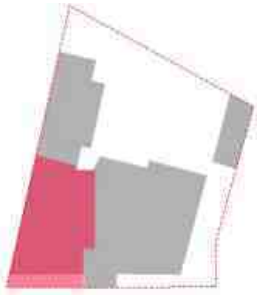
*Estratto dell'elaborato 5.1.4 "Fabbricato principale: sezioni di progetto". Si evidenzia in **rosso** il percorso da eseguire per il raggiungimento del piano rialzato in cui si sopraggiunge da quota +2.06 (marciapiede) a quota +3.36. Il percorso può usufruire della presenza dell'ascensore con doppio sbarco.*

L'alloggio sarà costituito anch'esso da una zona giorno molto spaziosa, illuminata da ampie vetrate che daranno visibilità e accesso al terrazzo di pertinenza. Si è preferito posizionare cucina e soggiorno verso l'esposizione sud, in modo da poter usufruire al massimo della luce naturale. Questo ha determinato il posizionamento della zona notte, composta da una stanza matrimoniale e una doppia, sul confine nord-est del lotto.

In sintesi, l'appartamento gode di doppio affaccio di cui: affaccio nord-est su loggia di 20 mq circa su via Sabaudia caratterizzato dalla presenza di aiuola in vaso e un locale tecnico fisso ed affaccio sud-est su terrazzo privato da 42 mq circa.



Piano rialzato – UA2

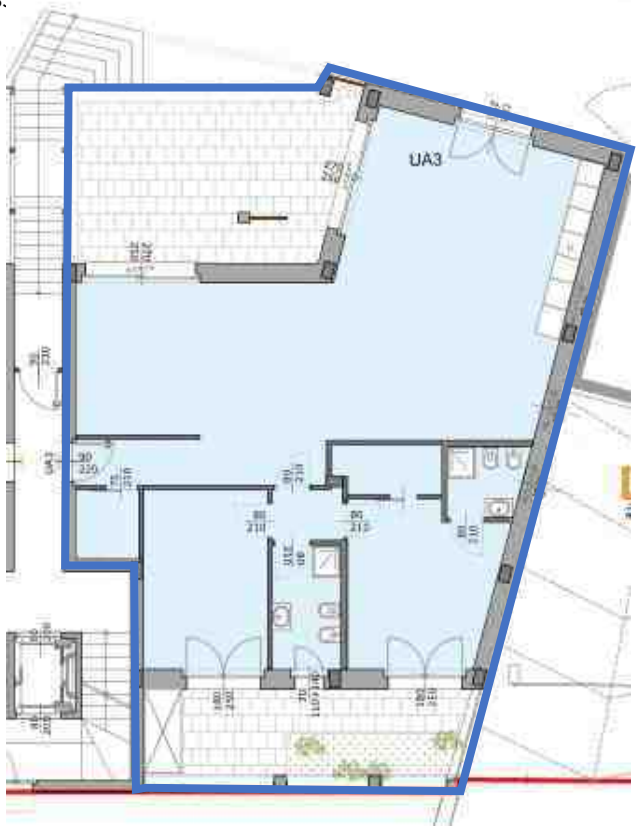


Key-plan

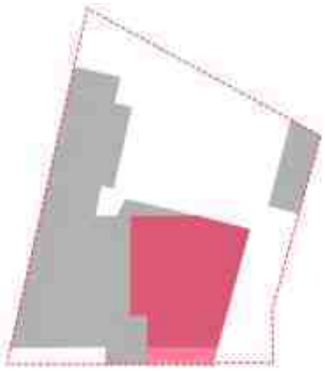
UNITA' ABITATIVA N.3 – UA3

Opposta e simmetrica rispetto alla UA2, la UA3 presenta una configurazione tale da poter usufruire anche di un terzo affaccio, raggiungendo così n. 3 diverse esposizioni finestrate incidenti una superficie calpestabile pari a circa 116 mq circa. La zona giorno viene organizzata in modo tale da avere esposizione verso sud, sul quale si sviluppa un terrazzo da 28 mq circa raggiungibile tramite due vetrate scorrevoli.

Le dimensioni del vano e la disposizione delle finestre permettono la scomposizione dell'ambiente in altri sotto-ambienti tramite divisori reversibili e leggeri per usufruire della versatilità dell'ambiente senza vincoli di illuminazione. In uguaglianza alla UA2, anche la UA3 si sviluppa esclusivamente sul piano rialzato, sarà dotata di doppio servizio, camera matrimoniale, camera doppia e accesso diretto sia da vai Sabaudia che dal cortile del lotto. Dalla zona notte si potrà accedere ad una loggia ospitante locale tecnico fis



Piano rialzato – UA3

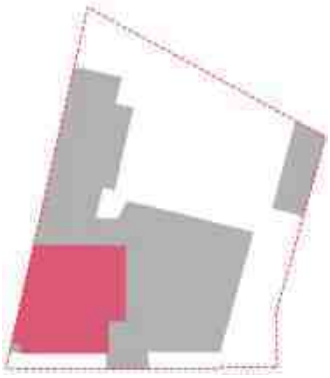


Key-plan

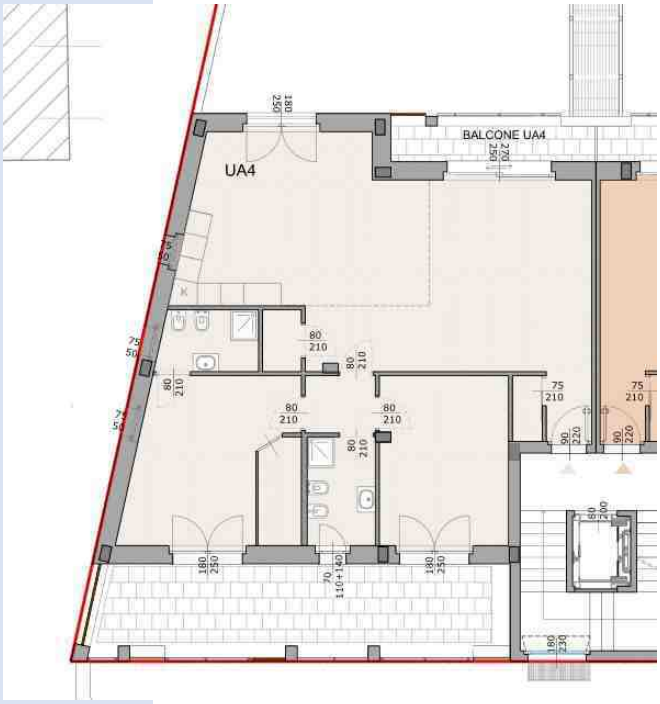
UNITA' ABITATIVA N.4 – UA4

Il raggiungimento del piano primo avverrà esclusivamente tramite il vano scala interno dotato di ascensore. In tal modo si potrà fare a meno del corridoio trasversale presente al piano rialzato e accedere alla UA4 direttamente dal pianerottolo di sbarco della scala. L'alloggio avrà una impostazione simile alla UA2, costituita quindi da una vasta zona giorno con vetrata su balcone, doppio servizio di cui uno in camera, una camera matrimoniale e una camera doppia con balcone su via Sabaudia. La superficie calpestabile complessiva sarà di 102 mq interni circa e di un totale di 30 mq si balconi esterni.

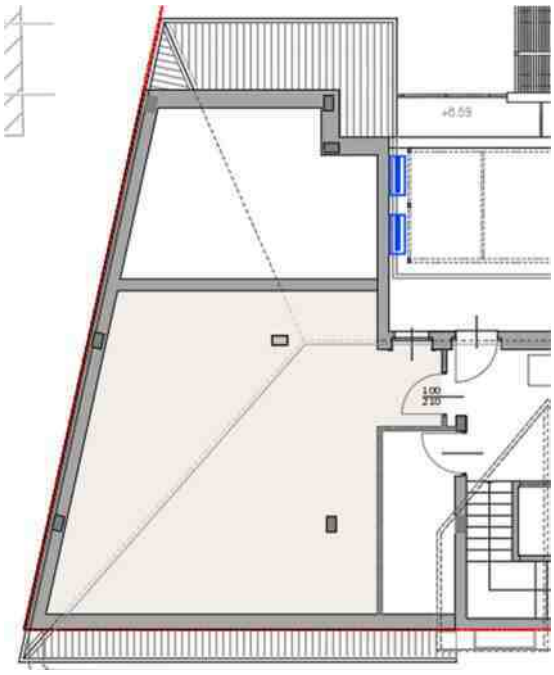
Peculiarità delle UA4 è la pertinenza con una porzione del sottotetto (quota +9.82), utile ad essere adibita a soffitta/ripostiglio e locale tecnico. La conformazione del solaio del sottotetto farà sì che l'angolo cucina della UA4 si presenterà come un vano a doppia altezza.



Key-plan



Piano primo – UA4



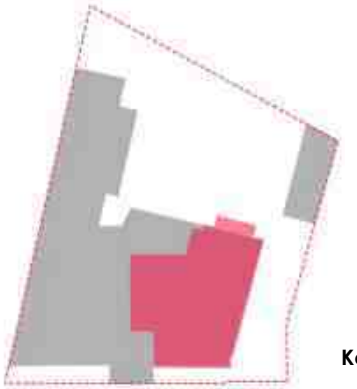
Piano sottotetto – UA4

UNITA' ABITATIVA N.5 – UA5

Anche per la UA5, l'ingresso avverrà dal pianerottolo di sbarco della scala e dell'ascensore interno sul livello del piano primo (+6.59). La distribuzione degli ambienti sarà equivalente a quella della UA4, che nel dettaglio prevede: zona giorno con possibilità di compartimentare il vano, balconi su zona giorno e su via Sabaudia, n. 3 affacci verso l'esterno, doppio servizio e n. 2 camere doppie di cui una matrimoniale per una superficie calpestabile complessiva di 122 mq interni circa.

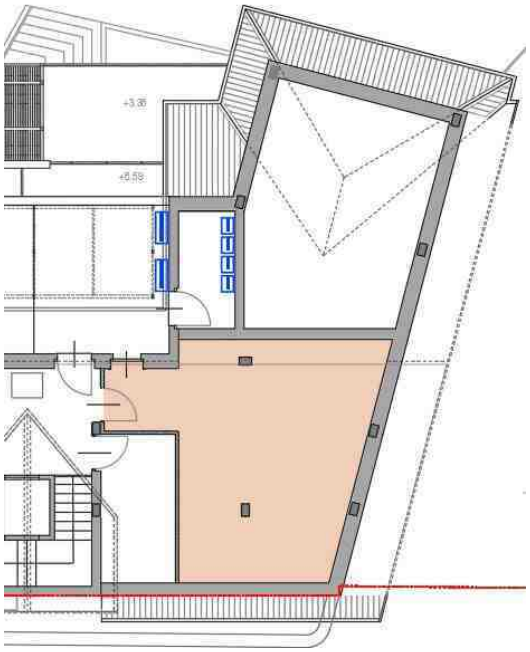
Gli ambienti di pertinenza della UA5 continuano sul piano sottotetto (quota +9,82), sul quale verrà prevista una soffitta (locale non abitabile) e un terrazzo come locale tecnico e pergola per fotovoltaico.

Il solaio del sottotetto interesserà solo lo spazio destinato a soffitta, tutto il resto del piano sarà definito come vuoto su piano primo dell'UA5.



Key-plan

Piano primo – UA5



Piano sottotetto – UA5

Per maggior approfondimento che riguardano il dimensionamento dei vani interni e l'illuminazione dei locali, si rimanda agli elaborati specifici: "ED 2.2 *Relazione igienico-sanitaria e autocertificazione*" ed "ED 5.1.2" e "ED 5.1.3" nelle quali sono riportano le piante e le tabelle dimensionali dei vani.

7.6 PROSPETTI E FINITURE

Nella realizzazione delle finiture interne ed esterne si prediligono soluzioni a garanzia di flessibilità futura in manutenzione e/o ri-disposizione degli spazi.

Il fabbricato sarà rifinito in **intonaco tinteggiato** con elementi decorativi in corrispondenza del basamento e dei serramenti.

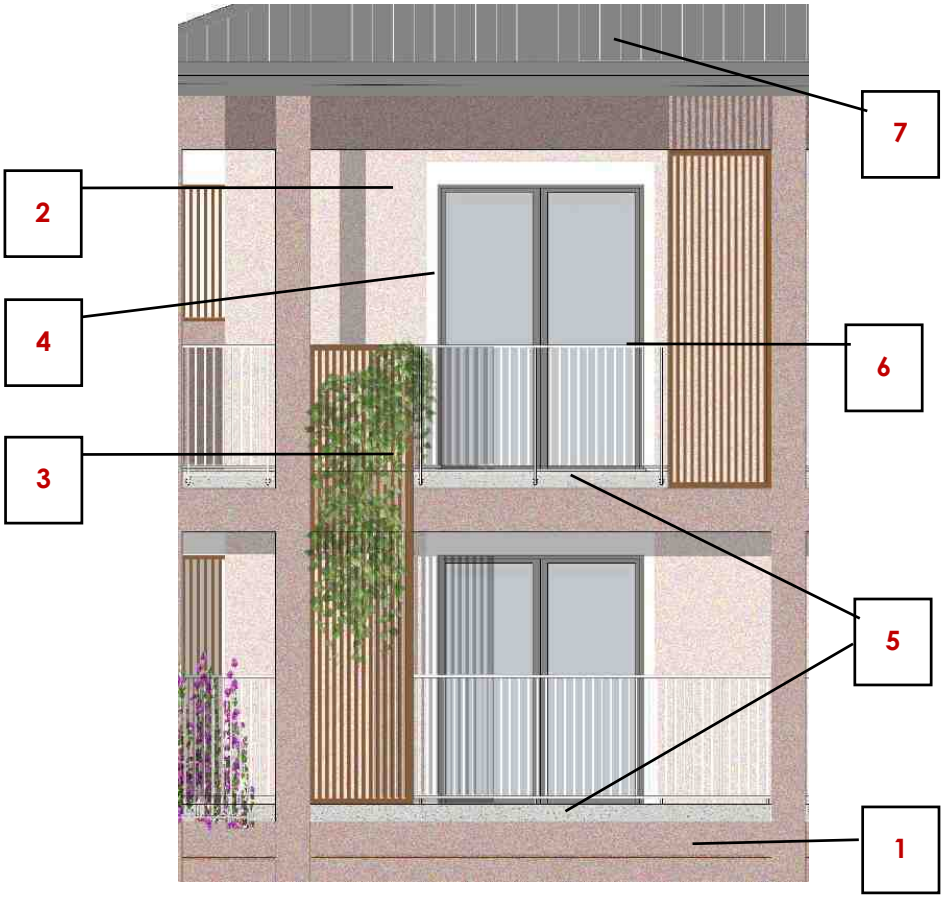
I colori scelti richiamano le palette del contesto intorno in modo da realizzare un manufatto integrato con l'intorno e di basso impatto visivo.

Nello specifico è stata adottata la **Cartella Colori della Città di Torino**, dal quale sono state scelte due tonalità da alternare per i diversi elementi architettonici. Inoltre, per caratterizzare la facciata, saranno inserite superfici in legno costituente frangisole in modo da migliorare la privacy su via Sabaudia, dotare l'edificio di oscuramento fissi e realizzare un supporto per il verde sui balconi.

Nella pagina seguente si riporta l'abaco delle cromie e dei materiali caratteristici dei prospetti in progetto.

ABACO DELLE FINITURE PRINCIPALI

Cod.	MATERIALE/COLORE	CAMPIONE	LOCALIZZAZIONE	ELEMENTO ARCHITETTONICO
1	Intonaco tinteggiato colore: **5-Rosa Baveno della mazzetta colori**		Tutti i prospetti	Basamento in bugnato e tinteggiatura degli elementi strutturali e/o angolari
2	Intonaco tinteggiato colore: **6-Rosa Baveno Chiaro**		Tutti i prospetti	Pareti esterne
3	**Legno**: frangisole colore simil bamboo		Prospetto nord (via Sabaudia) e prospetto sud (cortile interno). Si escludono i prospetti dell'unità indipendente UA1	Pannello da circa 1 m continuo in facciata che ricopre la funzione di mascheramento solare, aumentare la privacy, rendere supporto a specie vegetative pendenti da balcone
4	Intonaco tinteggiato colore: **40-Calcare di Gassino**		Tutte le luci in facciata (escluse le griglie di areazione)	Cornice a coronamento dei serramenti
5	Calcestruzzo a vista		Prospetto nord (via Sabaudia) e prospetto sud (cortile interno). Si escludono i prospetti dell'unità indipendente UA1	Fascia orizzontale di delimitazione superiore del basamento e frontalini dei balconi su via Sabaudia
6	Parapetto in metallo: RAL 9003		Prospetto nord (via Sabaudia) e prospetto sud (cortile interno). Si escludono i prospetti dell'unità indipendente UA1	Parapetto alto 110 cm per tutti i balconi e terrazzi, pergola fotovoltaica in metallo sul terrazzo del piano sottotetto.
7	Lamiera in metallo: RAL 9007		In copertura e in tutti i prospetti	Serramenti esterni in alluminio, serramenti esterni per vani tecnici e autorimessa, copertura in lamiera con doppia graffatura



Porzione del prospetto nord (via Sabaudia). La numerazione indica i diversi materiali descritti in tabella "ABACO DELLE FINITURE PRINCIPALI"

L'obiettivo principale che ha guidato la progettazione dei prospetti è stato quello **di favorire un collegamento visivo tra il prospetto interessato e gli altri fronti su via Sabaudia**.

Si è notato con forte evidenza che l'elemento che caratterizza più di tutti via Sabaudia è la presenza di piante e siepi posizionate sia sui balconi che a ridosso delle recinzioni.

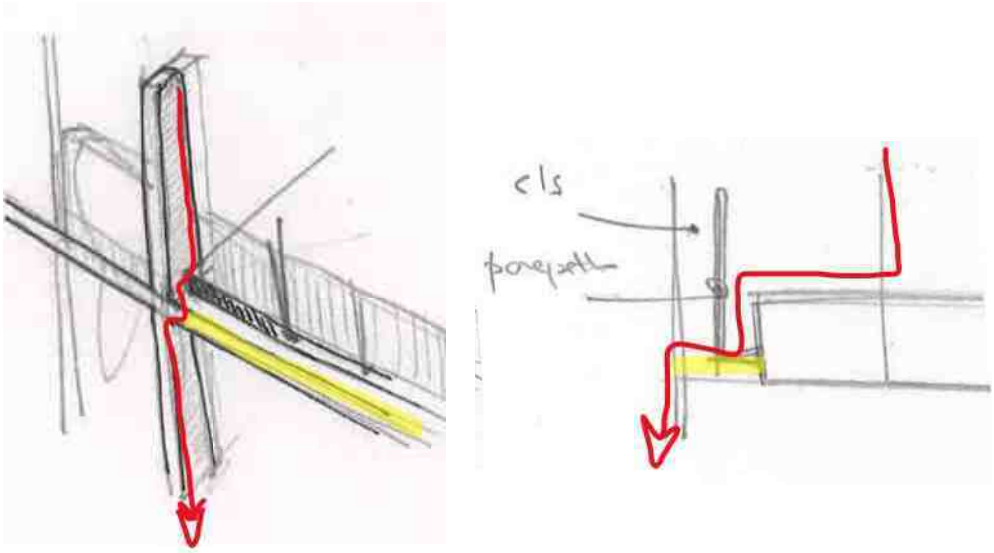
Tuttavia, poiché il fronte del fabbricato in oggetto si trova esposto a nord, la quantità e la varietà di piante che si potevano inserire era limitata, a causa proprio della minor esposizione alla luce solare.

La soluzione progettuale che ha inserito elementi verdi per mantenere un minimo collegamento estetico con l'intorno, pur contenendo l'introduzione di troppe specie, è stata quella di predisporre un parapetto pieno con supporto per vasi da balcone. Tale elemento consente l'ancoraggio diretto del vaso senza dover ricorrere ad aiuole pensili ingombranti e permette di rendere la manutenzione e l'uso dei balconi più flessibile e pratico con possibilità di personalizzare lo spazio.

L'aggiunta dei pannelli frangisole diventa un elemento versatile che si declina in più funzioni:

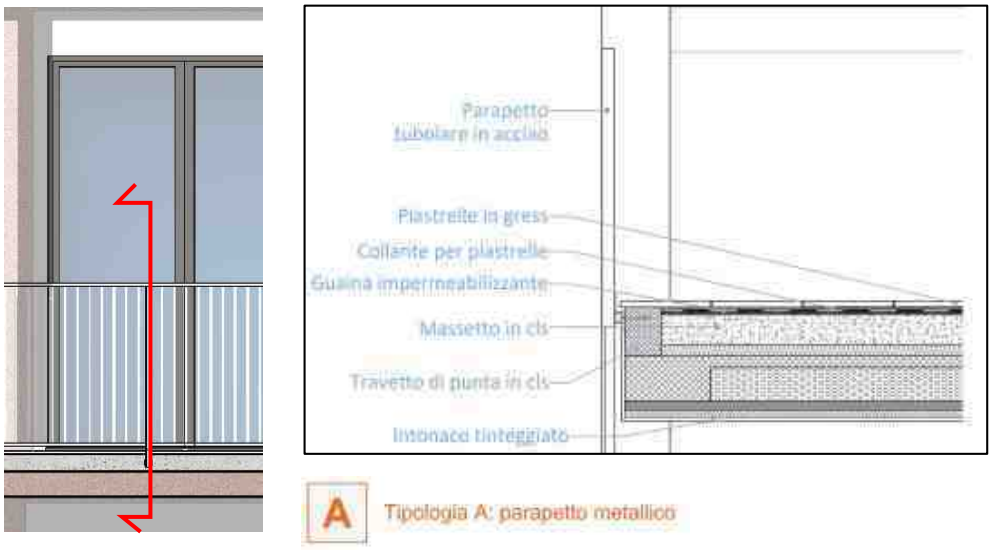
- Caratterizzare il parapetto continuo
- Supporto per piante pendenti che favoriscono l'ombreggiatura e permettono di mantenere le piante all'esterno del balcone
- Ombreggiare gli ambienti notturno degli alloggi
- Realizzare barriera visiva per privacy su via Sabaudia.
- Mascheramento per armadi tecnici

Mettere a sistema parapetto pieno, frangisole, struttura portante e parapetto in acciaio ha richiesto l'approfondimento tecnologico degli ancoraggi del parapetto con la soletta aggettante. La soluzione ha portato alla ideazione di un frontalino arretrato rispetto al filo del pilastro, sul quale sarà possibile fissare sia il frangisole che la ringhiera in acciaio.

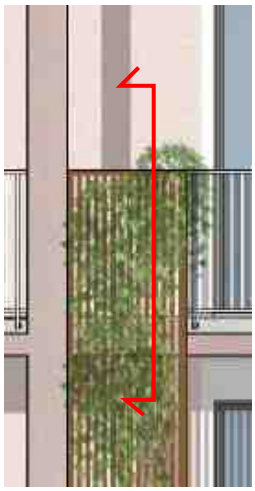


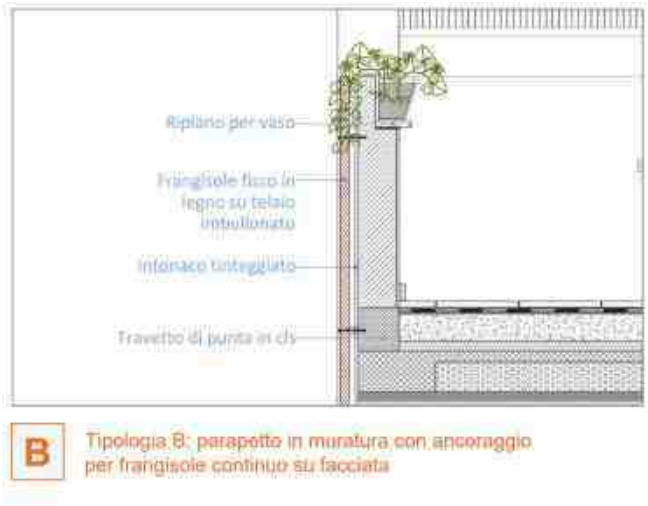
Schizzo per studio della struttura della soletta del balcone

Nello specifico sono state disegnate tre tipologie di parapetto che si alterneranno tutti e tre sul prospetto di via Sabaudia:



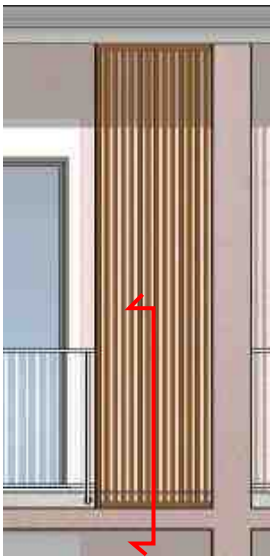
In questa soluzione, il frontalino del balcone presenterà un parziale arretramento rispetto all'intelaiatura esterna (struttura tinteggiata in Rosa di Baveno). Tale porzione resterà in cls a vista e ospiterà l'ancoraggio del parapetto leggero.

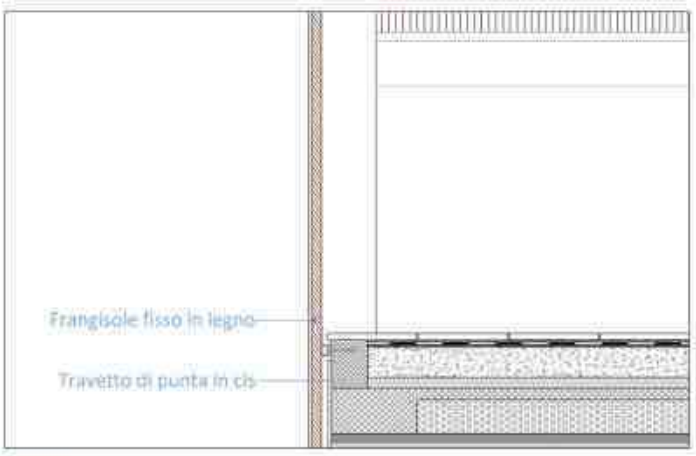




B Tipologia B: parapetto in muratura con ancoraggio per frangisole continuo su facciata

Il dettaglio B è costituito dal parapetto continuo (che si allinea al filo del frontalino in cls restando leggermente arretrato rispetto alla struttura esterna) che viene coperto dal frangisole fino ad un'altezza di 110 cm. Il pannello sarà ancorato superiormente al parapetto e inferiormente al muretto di confine del piano terra.





C Tipologia C: frangisole continuo su piano primo

Quest'ultimo ancoraggio è caratterizzato dall'imbullonatura del frangisole direttamente al frontalino in cls e allo sporto della copertura. In tal caso il pannello non potrà correre verticalmente su tutta la facciata, ma si limiterà a mascherare il solo interpiano superiore.

La soluzione sopracitata sarà elemento di continuità per tutti i prospetti secondo le diverse declinazioni.

7.6.1 Prospetto NORD (via Sabaudia)

Il disegno del prospetto nord ha interessato numerose sperimentazioni estetiche, tutte accomunate dalla volontà di caratterizzare il volume del vano scala dimostratosi centrale e non svettante rispetto alla linea di colmo dell'intero fabbricato.

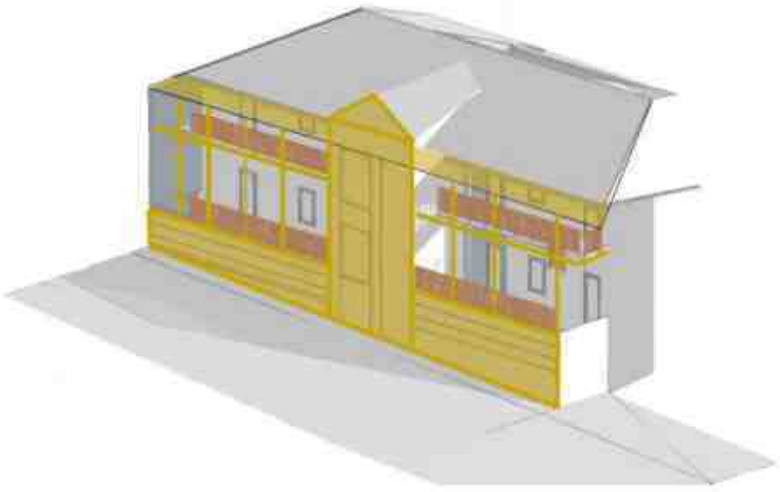
Altra caratteristica generante dei disegni proposti è stata quella di "decostruire" la cortina muraria sul filo strada a favore di maggiore permeabilità visiva e leggerezza volumetrica del fronte edilizio.

Studio del fronte e del filo del fabbricato su via Sabaudia. Si evidenzia la volontà di mantenere il vano scala sul filo stradale e realizzare delle recinzioni con verde rampicante

Schizzo preliminare del prospetto di via Sabaudia. Angolo nord. Il disegno mostra l'articolazione dei volumi arretramento delle partizioni esterne.

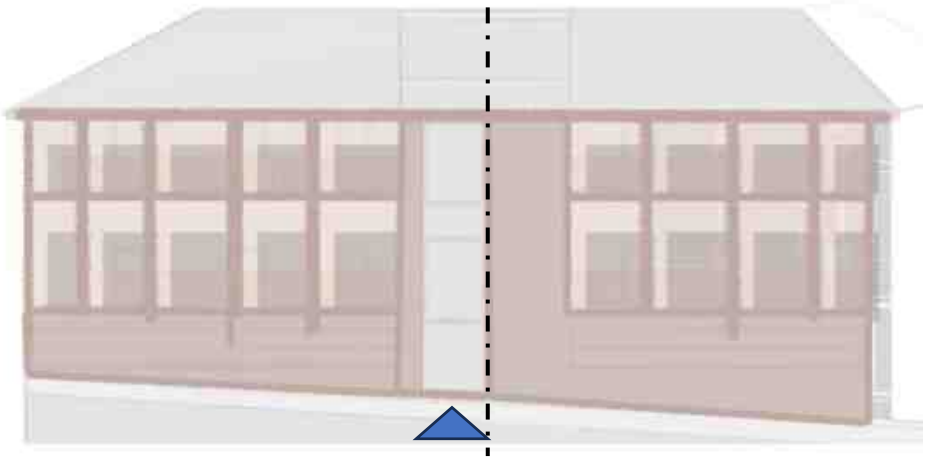
Nella configurazione definitiva, il prospetto mantiene l'allineamento sul filo stradale, così come riscontrabile già allo stato di fatto. Tuttavia, **per aumentare la permeabilità visiva e funzionale, si è deciso di introdurre un ampio balcone sorretto da pilastri, costituenti un'intelaiatura sul filo stradale rispetto al corpo principale dell'edificio**. Lo sporto della copertura, coprirà l'intera struttura e proteggerà i balconi.

Inoltre, il vano scala è stato integrato all'interno del prospetto, al fine di generare una superficie continua e unitaria, contribuendo a una lettura architettonica coerente e ordinata del fronte edilizio. Viene contraddistinto da ampie vetrate fisse in corrispondenza dei pianerottoli e di una finitura esterna in bugnato colore Rosa Baveno.



Configurazione finale: mantenimento filo facciata degli elementi esterni schema di simulazione tridimensionale non fotorealistico

Il disegno propone volutamente il decentramento dell'entrata in modo da facilitare l'ingresso pedonale e non approdare direttamente in direzione dell'ascensore, spazio che solitamente richiede la sosta per l'attesa della cabina. Le diverse superfici citate (intelaiatura dei balconi, vano scala, partizioni esterne) saranno caratterizzate **da un colore con due diverse tonalità**: per le superfici arretrate sarà utilizzato un Rosa Baveno chiaro, mentre per quelle su filo strada (pilastri, basamento e vano scala) un colore di una sfumatura più scura.



Configurazione finale: studio delle tonalità di colore e decentramento dell'ingresso

Infine, come descritto nel paragrafo precedente, per caratterizzare ulteriormente la facciata il **parapetto** assumerà diverse espressioni formali.

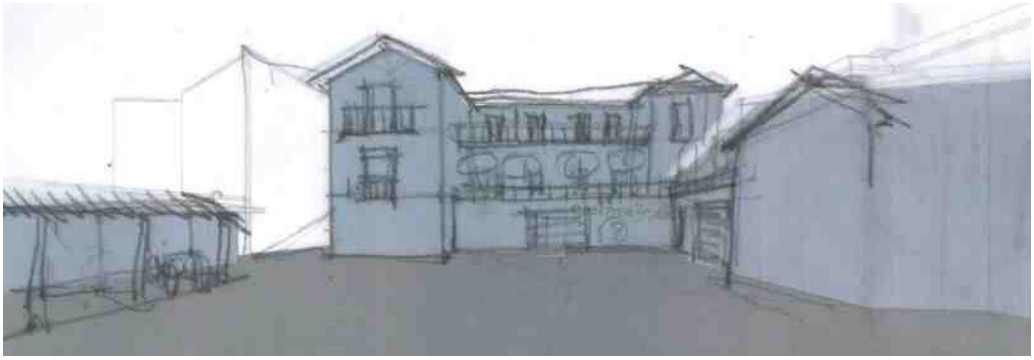
Nello specifico verrà declinato in: elemento da supporto per vaso, ringhiera visivamente permeabile e mascheramento verticale continuo.

Restituzione grafica del prospetto di via Sabaudia. Estratto dell'elaborato "ED 5.1.5 Fabbricato principale: Prospetti di progetto e dettaglio tecnologico"

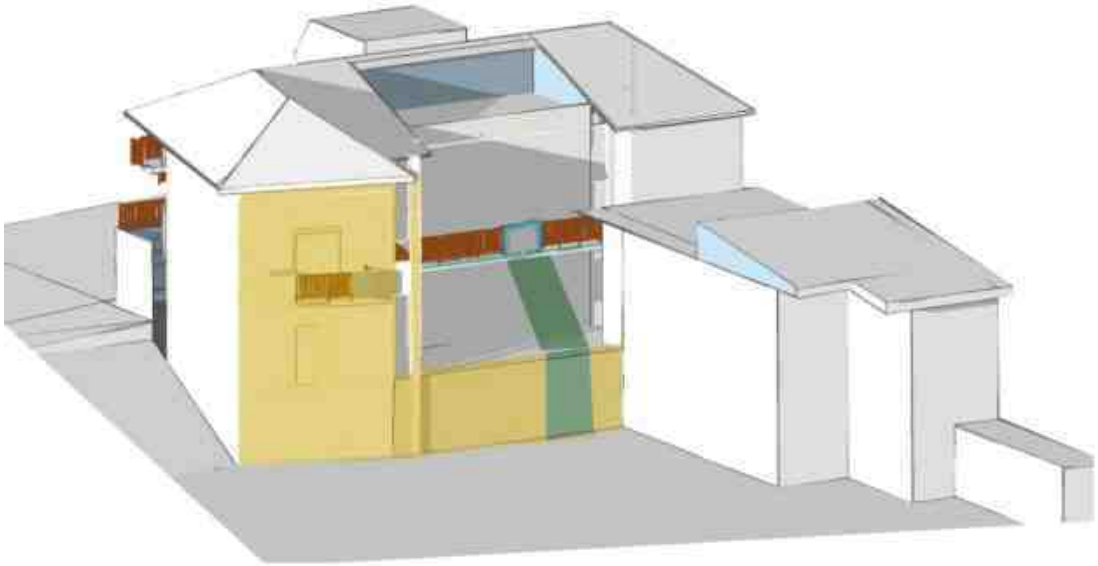
7.6.2 Prospetto SUD (cortile interno)

Il collegamento tra gli alloggi e il cortile interno, sarà garantito dalla presenza di una scala esterna in cls, coperta da un pergolato con piante rampicanti. In assonanza con le regole compositive del prospetto nord, anche per la facciata sud si prevede una finitura in intonaco tinteggiato con cornice chiara in corrispondenza di porte e porte-finestre. Quest'ultime saranno scorrevoli e con telaio di minimo spessore così da rendere la facciata essenziale e non contrastare con la cornice tinteggiata. Le porte-finestre prive di balcone presenteranno un parapetto sul filo facciata.

In sintonia con il prospetto su strada, i terrazzi ospiteranno i frangisole in legno e l'alternanza di un parapetto pieno tinteggiato dotato di porta vaso ed uno leggero in metallo.



Primo schizzo di studio del prospetto. Si studia il balcone continuo e l'inserimento di verde



Seconda fase di studio: distinguere gli arretramenti e caratterizzare l'ingresso

Restituzione grafica del prospetto del cortile interno. Estratto dell'elaborato ED 5.1.5 "Fabbricato principale: Prospetti di progetto e dettaglio tecnologico"

7.6.3 Prospetto EST (filo confine altra proprietà)

Trattandosi di una parete muraria di confine con la proprietà del civico 12 di via Sabaudia, si decide di non effettuare interventi di elevato impatto visivo. Verrà mantenuta una finitura di intonaco tinteggiato e conservato il numero e le dimensioni delle finestre. Il muro in corrispondenza dei terrazzi e del giardino avrà un'altezza tale da garantire privacy e non effrazione grazie alla sistemazione di ringhiere in pannelli metallici visivamente non permeabili.

Per quanto riguarda l'altezza dell'immobile ospitante l'unità indipendente UA1 si rimanda al paragrafo "*5.1 Prescrizioni sulla costruzione in aderenza al confine della proprietà.*"

Restituzione grafica del prospetto est. Estratto dell'elaborato ED 5.1. 5 "Fabbricato principale: Prospetti di progetto e dettaglio tecnologico"

7.6.4 Prospetto OVEST (ingresso carraio)

Anche in questo caso, la facciata si fronteggia con la proprietà adiacente. Caratteristica peculiare di tale prospetto è quella di ospitare l'ingresso all'autorimessa seminterrata, richiedendo l'apertura di un portone carrabile sezionale che tende a contrastare le geometrie regolari delle altre aperture in facciata.

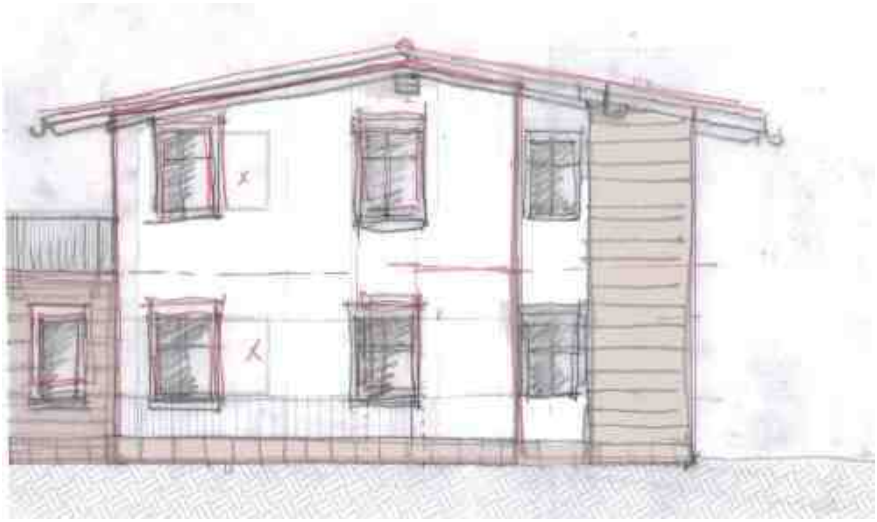
Per omogeneità visiva, si è deciso di evidenziare la presenza del portone attraverso una cornice di un modesto spessore, la cui linea superiore darà allineamento al basamento del prospetto interno (sud).

Per quanto riguarda le finiture esterne, gli interventi saranno di minima entità. In ottemperanza all'art. 901 del Codice Civile, le uniche aperture presenti in facciata saranno delle luci con le medesime caratteristiche di quelle descritte al paragrafo "5.1.2 – Mantenimento delle luci esistenti". La simulazione delle finestre tramite una cornice e traccia di davanzale

Restituzione grafica del prospetto ovest. Estratto dell'elaborato ED 5.1.5 "Fabbricato principale: Prospetti di progetto e dettaglio tecnologico"

7.6.5 Prospetti dell'unità indipendente UA1

Anche per l'unità indipendente si è scelto di declinare il linguaggio formale adottato per il fabbricato principale, garantendo coerenza compositiva all'intero intervento. Si è deliberatamente **evitato l'utilizzo di frangisole**, in quanto non necessario su questi prospetti, sia per motivi funzionali (non sono richiesti elementi di un certo ombreggiamento) che per evitare un sovraccarico visivo delle facciate. Le superfici verticali sono caratterizzate da **un'alternanza tra bugnato e tinte chiare**, che contribuisce a dare identità architettonica all'intera unità.



Schizzo preparatorio per il prospetto ovest dell'unità indipendente

Il volume dell'unità indipendente è stato fortemente condizionato dalla **prescrizione della scrittura privata** firmata dai proprietari dei due lotti adiacenti (approfondimento in capitolo "*5. QUADRO DEI VINCOLI*"). Ciò ha sancito dei limiti sull'elevazione del fabbricato e quindi sull'altezza massima della linea di colpo, delineando un corpo a doppia falda con minima pendenza delle falde. La copertura in legno **lascerà a vista i passafuori** in modo da aumentare visivamente lo spessore del tetto, la cui fattezza geometrica si rende percettivamente secondaria rispetto al volume complessivo.

Restituzione grafica del prospetto est. Estratto dell'elaborato ED 5.1. 5 "Fabbricato principale: Prospetti di progetto e dettaglio tecnologico" ed "ED 5.1.4 Fabbricato principale: Sezioni di progetto"

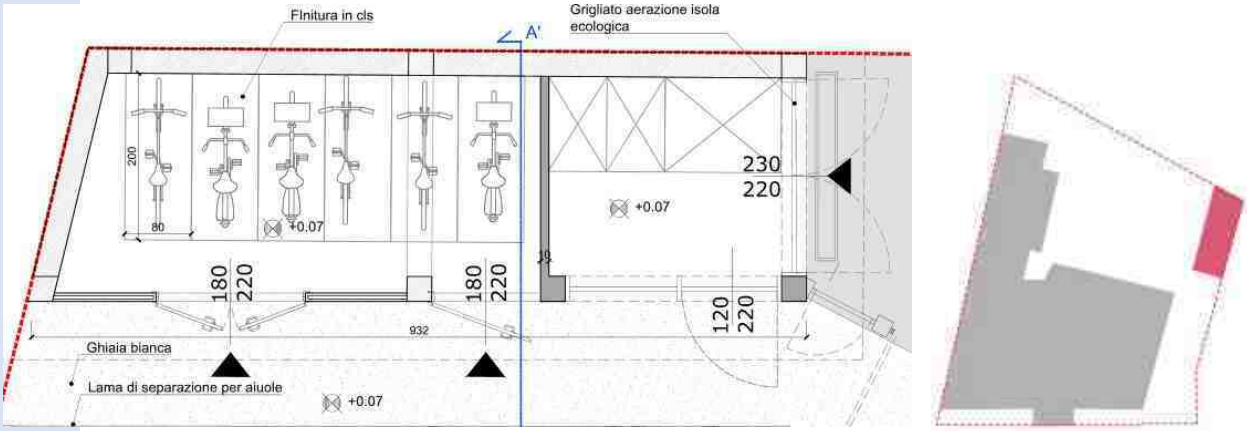
7.7 FABBRICATO ACCESSORIO

Lo stato di fatto mostra la presenza di un fabbricato accessorio angolare posto sul confine nord-ovest del lotto, sede di un'autorimessa ad uso esclusivo di vano magazzino per il giardino. **Si prevede il mantenimento della sagoma di tale manufatto proponendo una nuova struttura e una sua nuova destinazione d'uso.**

Caratterizzato da una forma planimetrica rettangolare, il nuovo fabbricato verrà diviso in due comparti tramite una divisione trasversale così da destinare il vano sud al rimessaggio bici e il vano nord (rivolto verso l'acceso carrabile) all'isola ecologica.

Dal punto di visto compositivo, per differenziare le due diverse destinazioni dell'area e per rispettare anche le esigenze di salubrità, si propone di differenziare l'involucro esterno del fabbricato in due diverse finiture. Si prevede una finitura in elementi in legno per il box bici ed una in intonaco con grigliati di acciaio per l'isola ecologica.

In vista della minimizzazione delle future opere di manutenzione, tutta la struttura sarà su un battuto di cls con struttura in pilastri, cordolo inferiore e tetto mono falda con rivestimento in lamiera RAL 9007.



Pianta piano terra del fabbricato accessorio. Estratto dell'elaborato ED 5.3 "Fabbricato accessorio: Pianta, prospetti e sezione"

Prospetto sud. Estratto dell'elaborato ED 5.3 "Fabbricato accessorio: Pianta, prospetti e sezione"

7.7.1 Parcheggi per le bici (ai sensi dell'art.82 - Piste ciclabili del Regolamento Edilizio del Comune di Torino)

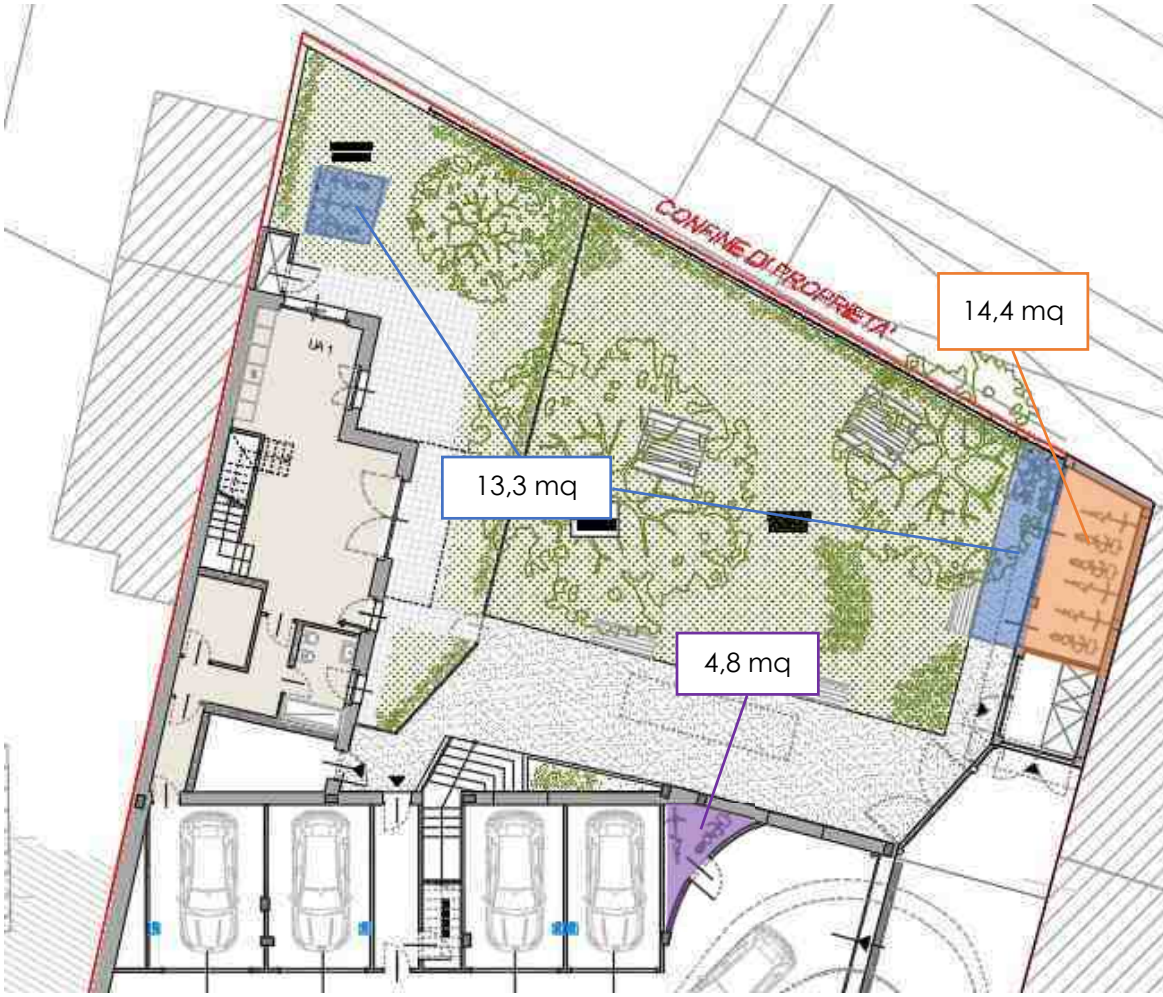
Considerando che l'intervento tratta un mutamento di destinazione d'uso, risulta necessario rispettare le prescrizioni citate all'interno del comma 2 dell'art. 82 del RE. Nello specifico occorre «*prevedere archeggi per le biciclette, nei cortili, o in altre parti anche di uso comune dell'edificio, purché facilmente accessibili, in misura non inferiore al 5% della SLP oggetto di intervento*». Pertanto i posti bici, verranno organizzati secondo le seguenti tipologie:

- *Stalli all'interno del fabbricato accessorio interno cortile: 14,4 mq*
- *Stalli interno cortile, all'aperto: 13,3 mq*
- *Posti bici all'interno dell'autorimessa: 4,8 mq*

Per un totale di 32,55 mq

Il conteggio finale rispetta il fabbisogno minimo prescritto dall'art. 82:

*5% di SLP = 0,05 * 637,54 mq = 31,9 mq < 32,55 mq* ***verificato***



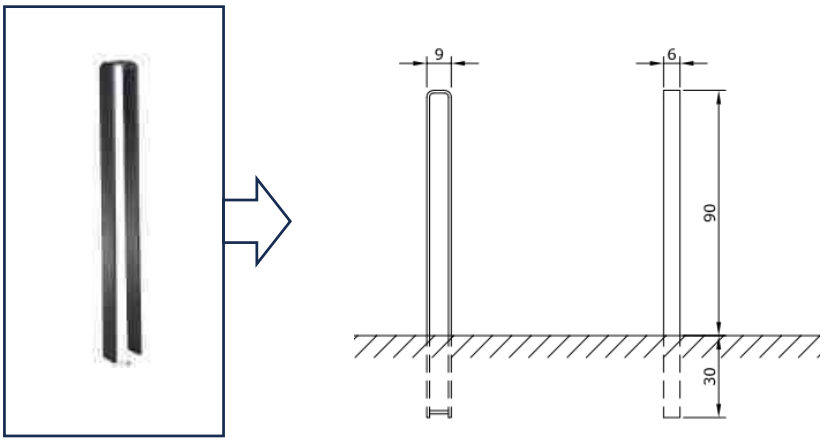
Localizzazione dei posti bici al piano terra:

Stalli interni al fabbricato accessorio

Stalli all'interno del cortile, all'aperto

Posti bici all'interno dell'autorimessa

Per quanto riguarda gli stalli esterni, si delineano delle aree libere da ingombri una delle quali sarà di pertinenza dell'unita indipendente. **Per migliorare la funzionalità del parcheggio si dà la possibilità di inserire dei pali portabici di semplice design da installarsi su plinti in cls.**



Rastrelliere per biciclette Lineapalo light in metallo, zincato a fuoco. Marchio EUROFORM W

Per quanto riguarda gli stalli predisposti all'interno del fabbricato accessorio, questi saranno sistemati nella parte nord del fabbricato per un totale di **n. 6 stalli per bici**, accessibili solo dall'area privata del cortile interno in modo da garantire una sosta sicura e di difficile effrazione. Le bici verranno distanziate in modo da avere un ingombro rettangolare di 0,80x2 m[1] così da dare la possibilità di installare le colonnine di ricarica per le biciclette elettriche.

Per quanto riguarda il comma 3 del medesimo articolo, che richiede la valutazione della realizzazione di collegamenti ciclabili con le piste esistenti, si ritiene che tale condizione è di difficile realizzazione. Infatti, l'unica strada che potrebbe consentire un collegamento, ovvero via Sabaudia, non presenta caratteristiche idonee all'inserimento di una pista ciclabile.

Per maggiori approfondimenti inerenti allo schema grafico per il conteggio del parcheggio bici si rimanda all'elaborato "*ED 5.8 Schema planimetrico*".

7.7.2 Isola ecologica (ai sensi dell'art. 99 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati)

In ottemperanza dell'art. 99 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati del RE, si è deciso di individuare un'area pari a 6,7 mq (valore superiore allo 0,05% della SLP di progetto), direttamente collegata all'ingresso su marciapiede di via Sabaudia, la cui entrata indipendente facilita lo spostamento dei bidoni durante le fasi di raccolta.

Considerando le dimensioni in pianta pari a 2,4 m x 2,8 m, Il fabbisogno minimo risulta soddisfatto secondo il seguente calcolo:

*0,05% di SLP=0,05%*637,54 mq=**3,2 mq richiesti < 6,7** mq in progetto **verificato***

[1] Dimensionamento da "Mobiles Hessen 2030" www.nahmobil-hessen.d

Nel rispetto delle caratteristiche citate, si prenderanno i seguenti accorgimenti, alcuni dei quali verranno dettagliati in fase esecutiva:

- La porta di entrata sarà a doppio battente in metallo di dimensioni 230x220
- La realizzazione di griglie sia sulle porte che sulla parete lato interno cortile garantiranno la ventilazione naturale del vano
- Finiture facilmente lavabili e raccordi arrotondati
- Partizioni murare impermeabili
- Introduzione di punto di adduzione acqua e scarico, riguardo al quale si rimanda all'elaborato specialistico "*IMP 8.5 - Tavola M3 Impianti idrico sanitari e scarichi*".

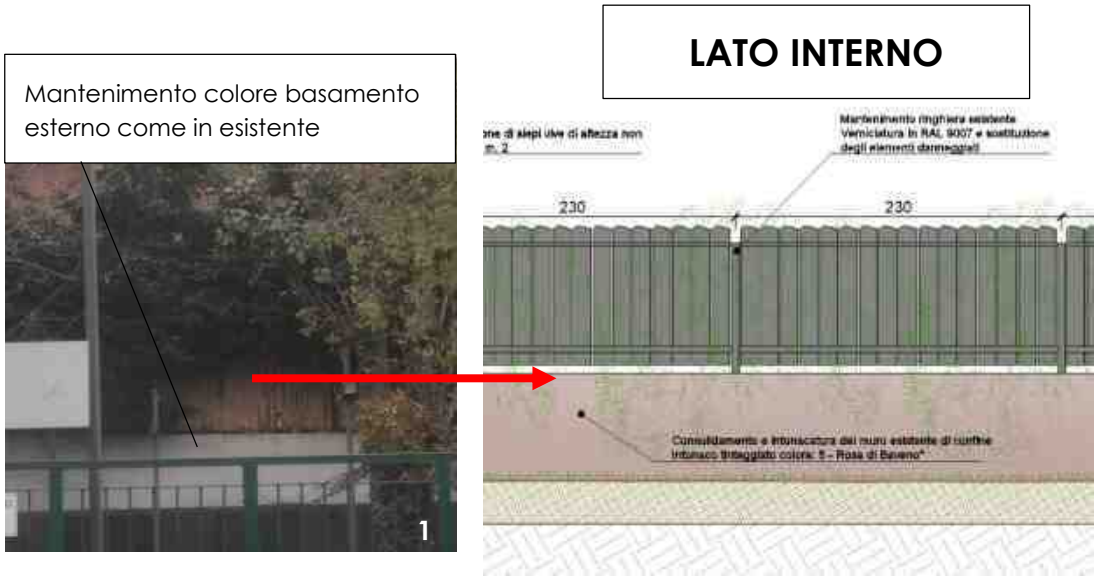
7.8 RECINZIONI ESTERNE

Il progetto edilizio prevede il mantenimento della recinzione esterne come da stato di fatto (confine sud con parcheggio privato).

Dal rilievo si è notata la presenza di deterioramenti della base muraria e danneggiamenti della ringhiera in metallo, per tal motivo si decide di effettuare un restauro della struttura esistente attraverso la re-intonacatura del muretto e la tinteggiatura in rosa di Baveno.

In vista del mantenimento della funzionalità della recinzione sarà prevista la verniciatura della ringhiera superiore con possibilità di sostituzione puntuale delle parti gravemente compromesse. La recinzione esistente si completa di una siepe alta 2 m, obiettivo del progetto sarà quello di mantenere la presenza della specie attraverso la possibilità di preservare le parti robuste e ripiantumare quelle danneggiate. Si precisa che gli interventi proposti intendono effettuare un restauro di conservazione dell'esistente e non propongono alcuna nuova configurazione e/o struttura.

Foto della recinzione esistente



Restauro conservativo della recinzione esistente. Sulla sinistra si propone la tinteggiatura interna della recinzione. Il basamento esterno manterrà lo stesso colore dell'esistente

7.9 CORTILE INTERNO

Il cortile interno si identifica come spazio scoperto di primaria importanza per il miglioramento della qualità della vita e la distribuzione degli accessi esterni.

Il progetto propone il mantenimento di una superficie permeabile di circa 259 mq con preservazione n.3 alberi esistenti ad alto fusto.

Rispetto allo stato di fatto che assumeva ruolo di posteggio auto, **l'aiuola verrà valorizzata con nuove specie arbustive e recintata per la sua compartimentazione in più proprietà**. Pertanto verrà distinta in:

- **Proprietà di pertinenza della UA1**: area recintata con ringhiera bassa e siepi per perimetrare l'aiuola destinata all'uso e alla manutenzione dei proprietari della UA1.
- **Proprietà comune** con ingressi per locale tecnico, autorimessa, box bicicletta, deposito rifiuti e scala esterna.

Il cortile non sarà carrabile se non in previsione di casi eccezionali (manutenzione ed esigenze particolari) e verrà caratterizzato da due finiture diverse: ghiaia bianca per la superficie percorribile e prato fiorito per la parte del giardino. Le due aree saranno fisicamente separate da lame di separazione per aiuole.

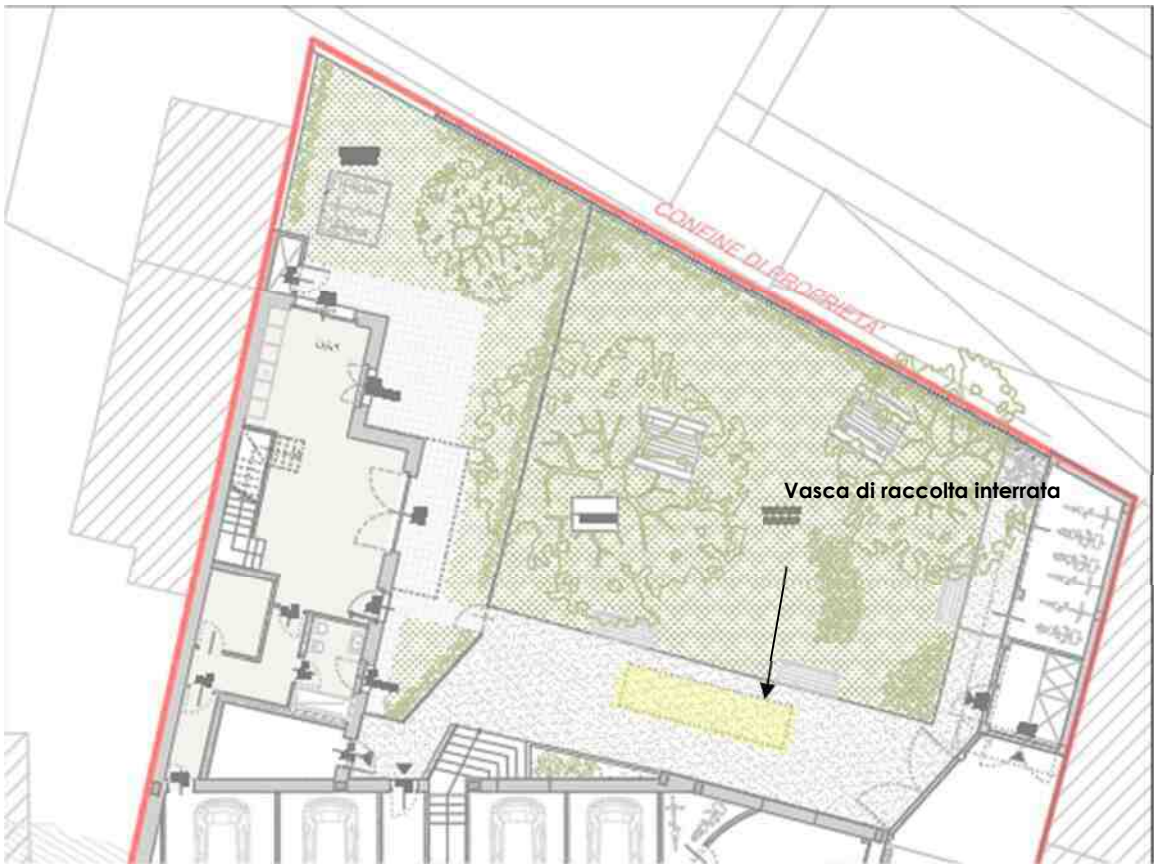
Per maggiori dettagli che interessano la sistemazione del verde si rimanda agli elaborati specifici: "*AGR 6.1 Relazione agronomica*" e "AGR 6.2 *Sistemazioni agronomiche: proposta progettuale*".

Area carrabile

Estratti planimetrici quota cortile. Si evidenzia in ***blu*** *la proprietà di pertinenza della UA1 e in* ***arancione*** *la porzione comune agli inquilini della UA2, UA3, UA4, UA.5*

Si segnala che secondo quanto prescritto dall'art. 8 bis del RE del Comune di Torino, dovrà essere garantito il **reimpiego ai fini irrigui delle acque meteoriche**.

Si prevede la realizzazione di un sistema di raccolta acque interrato in prossimità della scala esterna. Si tratta di una porzione in corrispondenza del manto in ghiaia, ritenuta idonea e di facile scavo in caso di eventi manutentivi della vasca. Per approfondire il tema del reimpiego delle acque si rimanda alla sezione degli elaborati impiantistici.



Estratto dell'elaborato ED 5.1.2 "Fabbricato principale: pianta piano seminterrato e piano terra"

1. INSERIMENTO AMBIENTALE E SIMULAZIONI TRIDIMENSIONALI

Il progetto paesaggistico, esteso all'intero lotto, ha previsto sia la progettazione e realizzazione dei fabbricati edilizi – destinati a ospitare le unità immobiliari e i locali di servizio – sia la riqualificazione e sistemazione delle aree verdi esistenti.

Per ulteriori specifiche si rimanda agli elaborati allegati alla richiesta di Autorizzazione Paesaggistica (sezione PAE dell'Elenco Elaborati).

1.1 CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE DEL CONTESTO

Il contesto circostante è caratterizzato da un costruito a destinazione prevalentemente residenziale. Le ortofoto e le foto panoramiche mostrano un tessuto di media densità, contraddistinto da una consistente presenza di verde privato, area alberate ed aiuole.

A livello percettivo si nota la prevalenza di suolo permeabile rispetto al suolo pavimentato, quest'ultimo presente sottoforma di marciapiedi, parcheggi privati e aree di pertinenza alle residenze.

Per quanto riguarda la tipologia edilizia, si registra per lo più la presenza di edifici singoli plurifamiliari, che non superano i 4 piani fuori terra e dotati di ampio giardino interno. Un'analisi cronologica del periodo di espansione/edificazione dell'area, rivela la presenza di manufatti realizzati in tutto il corso del Novecento.

In sintesi, il tessuto residenziale circostante si compone di:

- **Ville di inizio Novecento**, nate come residenze di campagna che rivelano elementi di forte caratterizzazione inizio-novecentesca: bow window, ampie vetrate, scaloni esterni.

- **Espansione del dopoguerra**, presente in maggior parte del costruito, che ha coinvolto fabbricati disposti sul filo strada di via Sabaudia che si distinguono per un impianto fortemente rettangolare e finiture superficiali lisce e/o in mattoni facciavista. In questa categoria rientra anche l'edificazione dell'immobile in oggetto.

- **Edificazione di fine novecento**, rappresenta il minore numero di unità, che ha interessato la realizzazione di ville con forte regolarità geometrica, di colori e materiali prorompenti (bianco, cls a vista, lamiera) e con posto auto in cortile interno.

Foto del contesto territoriale

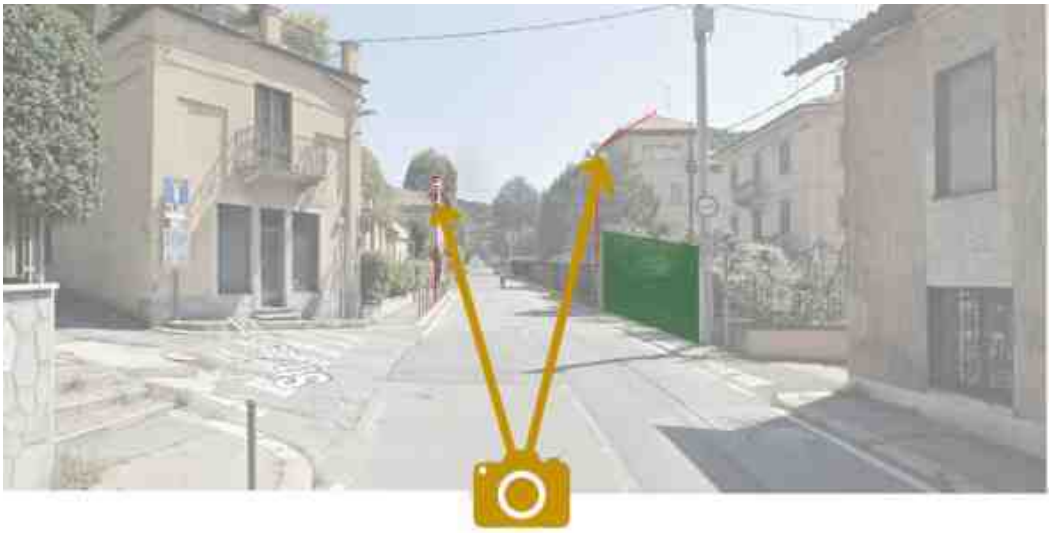
Periodo di costruzione 1920-1940
Periodo di costruzione 1940-1970
Periodo di costruzione 1970-2015

Elemento essenziale che ha aiutato nello studio della configurazione del costruito all'interno del lotto di progetto è stato quello di valutare la percezione dei confini stradali per chi percorre via Sabaudia.

Identificata come un sedime di attraversamento del tessuto edilizio diffuso caratteristico della collina torinese, via Sabaudia diventa un corridoio in leggera pendenza su cui si confrontano pareti verdi (recinzioni con rampicanti), superfici edilizie – come nel caso del fabbricato di intervento – e torrini svettanti con frontoni.

L'intervento proposto sintetizza tutti gli elementi citati in un unico fronte, cercando di inserire nel contesto territoriale un oggetto edilizio conforme alle regole compositive della zona ma in grado di tradurre in chiave moderna gli elementi formali presenti.

Vista prospettica di via Sabaudia. SI evidenza la parete verde in piante rampicanti che si contrappone al profilo murario dell'edificio esistente

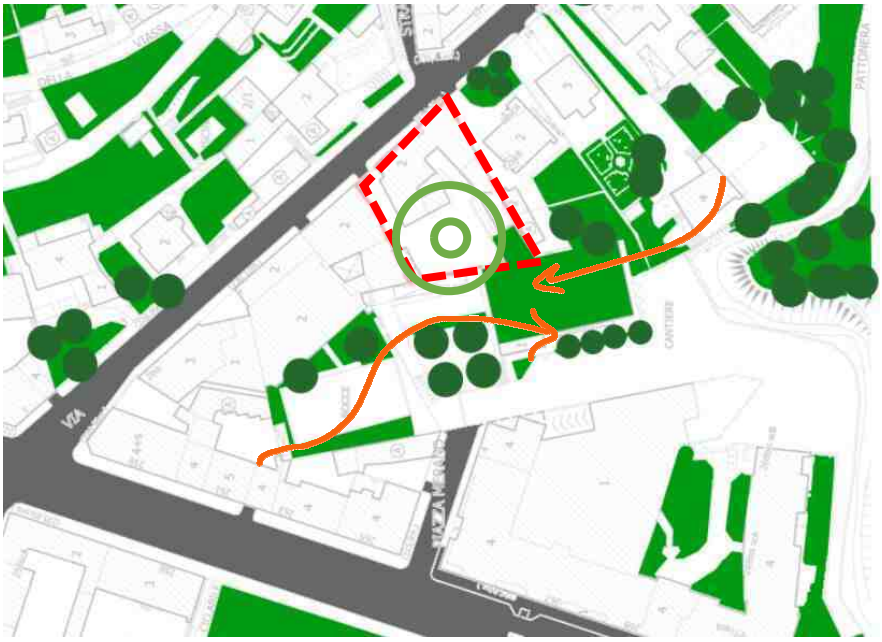


Vista prospettica di via Sabaudia. Si evidenza la presenza di una recinzione verde e gli edifici di altezza tale da diversificare lo skyline della zona, le cui sommità sono visibili su strada

1.2 IL PROGETTO DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Per garantire una sorta di invarianza conservativa degli elementi paesaggistici preesistenti si è deciso di agire su due fronti: quello della progettazione planimetrica del lotto e quello sull'inserimento di un fronte di nuova costruzione su via Sabaudia.

Per prima cosa è stato mantenuto l'inserimento planimetrico originario senza apportare modifiche alla texture urbanistica esistente né aumentare la superficie di suolo impermeabile. Tale approccio ha permesso di conservare integralmente il giardino posto nel cortile interno, valorizzando al contempo il patrimonio arboreo e arbustivo presente. Complice di tale scelta è stata anche il voler mantenere continuità del verde dei lotti confinanti e non creare una superficie di discontinuità con quanto già presente.



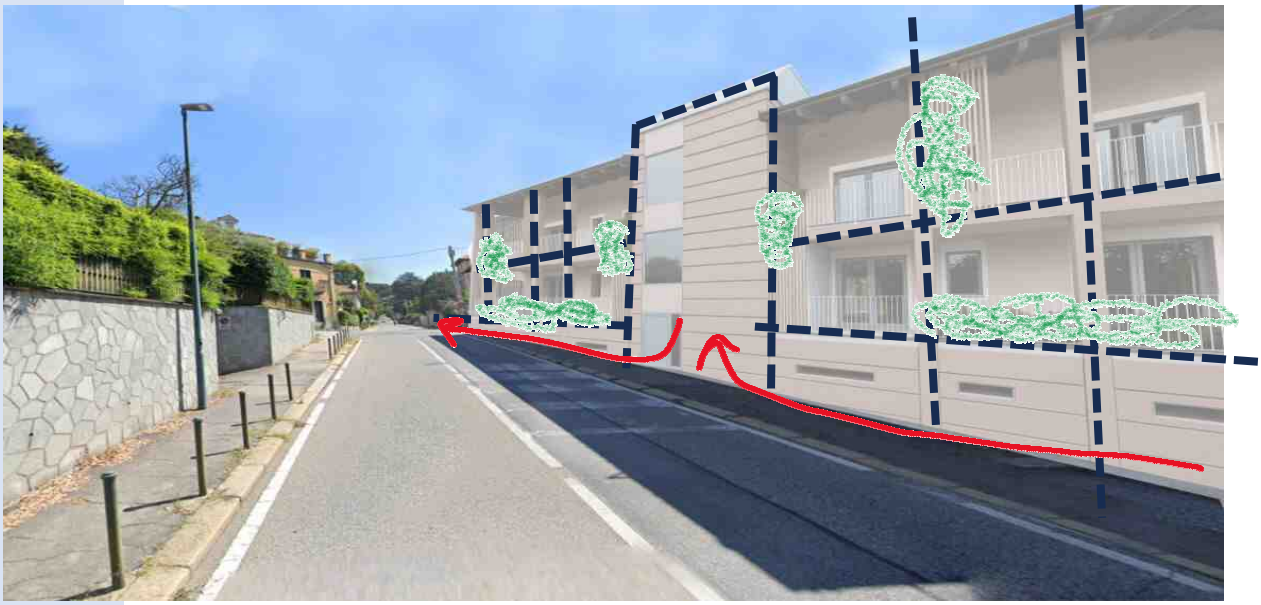
Analisi della distribuzione del verde nell'intorno dell'area di interesse. Si evidenzia che la posizione del lotto è tale da contribuire alla continuità del verde arboreo del contesto.

Planimetria con inserimento del progetto

La progettazione del prospetto sul filo stradale avviene attraverso l'interpretazione in chiave moderna degli elementi formali che caratterizzano i fronti di via Sabaudia.

Il basamento in bugnato conferisce una forte delimitazione visiva alla base dell'edificio, mentre il verde presente sui balconi contribuisce ad ammorbidire l'impatto del fronte.

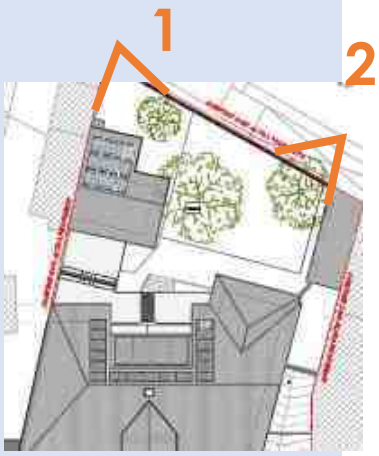
Infine la configurazione dei balconi, caratterizzata dall'avanzamento dei pilastri e dei frontalini, conferisce maggiore leggerezza al prospetto, rendendolo visivamente più permeabile e meno massiccio.



Studio del prospetto finalizzato alla conservazione del filo edilizio su strada e confronto con l'esistente

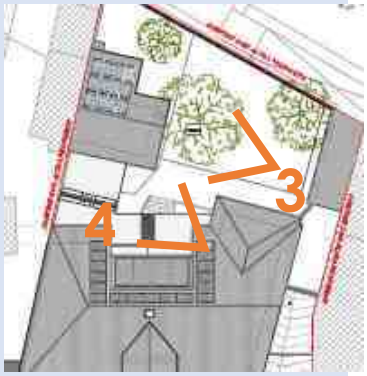
Render del prospetto di via Sabaudia

Infine, anche il progetto del cortile e la configurazione dei prospetti interni riprendono gli elementi formali citati. Il giardino viene risistemato all'insegna della valorizzazione delle aree comuni e alla conservazione delle specie arboree esistenti.



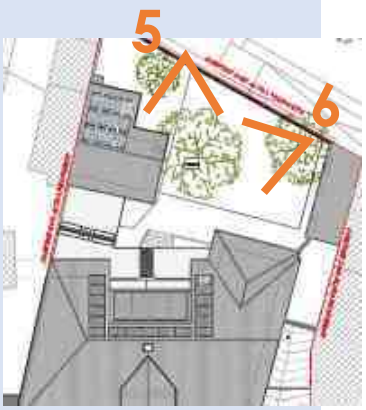
1

2



3

4



5

6