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

RELAZIONE INTEGRATIVA

ED 2.1bis

data	N. - desc.
05/ 2026	04-Integrazione n. 3 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 2.1bis
Relazione integrativa

Integrazione n. 4 – verifica di assenza di contrasto con le disposizioni in salvaguardia del progetto di Revisione del PRGC della Città di Torino adottato con DCC n. 123 del 16 marzo 2026

Risposta alla richiesta di integrazioni **prot. n. 00015019/2026 del 25/03/2026**

Maggio 2026

■ **Richiedente:**

- **Margherita Bruno,**
  CF: BRNMGH58C42L219O
  margherita.bruno@pec.omceo-to.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. V. Troina*
  studio@smaprogetti.it

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

La redazione della presente relazione integrativa è stata elaborata a cura di

- **SMAPROGETTI**
  Ing. Paolo Cavaglià –
  paolo.cavaglia@smaprogetti.it
  paolo.cavaglia@ingpec.eu

1. INDICE

1. PREMESSA 4
2. CONFORMITA' con il PRGC VIGENTE e DEROGHE 5
2.1 il PRGC vigente 5
2.2 Deroghe al PRGC vigente 5
3. CONFORMITA' con il PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE DI REVISIONE GENERALE AL PRGC adottata con DCC n. 123 del 16/03/2026 6
3.1 Il progetto Preliminare della variante generale al PRGC 6
3.1.1 Classificazione urbanistica dell'area di intervento e rispettive prescrizioni 6
3.1.2 Classificazione idrogeologica 9
3.2 RISPETTO DEI PARAMETRI DIMENSIONALI 10
3.2.1 Destinazione d'uso 10
3.2.2 Capacità insediativa 10
3.2.3 Rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 22.02 10
4. CONCLUSIONI 11
Allegato: Confronto tra le indicazioni del PRGC vigente e quelle del Progetto preliminare della variante adottata 12
Allegato: Confronto tra le indicazioni del PRGC vigente e quelle del Progetto preliminare della variante adottata 13

1. PREMESSA

In riferimento all'istanza presentata in data 30/05/2025 prot. ed. 15-9-2025, volta ad ottenere Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'articolo 5 commi 9-14, del Decreto Legge. n. 70/2011, convertito con modificazioni in Legge n. 106/2011, articolo 14 del D.P.R. 380/2001, la presente relazione integrativa risponde alla richiesta di integrazioni formulata dagli Uffici della Città di Torino a seguito dell'entrato in vigore del regime di salvaguardia del progetto preliminare della Revisione del Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 16 marzo 2026, immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 comma 4 del D. Lgs n. 267/2000.

La presente relazione integrativa risponde alla richiesta di integrazioni pervenuta con prot. n. 00015019/2026 del 25/03/2026 (Codice Ente: c_l219 Codice Aoo: A99C6E9) con la quale si richiede ai soggetti interessati di produrre adeguata documentazione (elaborati grafici, relazioni...) atta a dimostrare che la proposta progettuale presentata non sia in contrasto, in riferimento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi, con il nuovo Strumento Urbanistico generale adottato dal Consiglio Comunale.

Nei paragrafi seguenti si provvede quindi a verificare l'assenza di contrasto con lo strumento urbanistico adottato, ai sensi dell'articolo 58, comma 1, della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i. che prevede che dalla data di adozione del Progetto Preliminare della revisione del Piano Regolatore Generale fino alla pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte, il Comune è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle istanze o dichiarazioni di trasformazione urbanistica o edilizia che siano in contrasto con le norme contenute nel Progetto Preliminare del P.R.G.C.

2. CONFORMITA' con il PRGC VIGENTE e DEROGHE

2.1 IL PRGC VIGENTE

Per la verifica di conformità con il PRGC vigente si richiama integralmente il contenuto della Relazione Illustrativa (elaborato ED 2.1) contenuta nella documentazione allegata all'istanza.

Si richiama in particolare il paragrafo 4.2 "IL PIANO REGOLATORE GENERALE DI TORINO (PRGC)" in cui si evidenzia la classificazione dell'ambito in area normativa "**AR – Attività ricettive**", con perimetro coincidente con l'area in proposta di intervento.

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)

2.2 DEROGHE AL PRGC VIGENTE

Le opere di trasformazione del complesso ricettivo esistente, operanti a parità di capacità edificatoria esistente, si configurano come progetto di recupero del patrimonio edilizio esistente ed in particolare come intervento di ristrutturazione edilizia pesante con parziale demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti, da autorizzarsi mediante permesso di costruire in deroga relativamente ad alcuni parametri del PRGC vigente.

Per l'individuazione dei parametri di cui si chiede la deroga ai sensi dell'articolo 5 commi 9-14, del Decreto Legge. n. 70/2011, convertito con modificazioni in Legge n. 106/2011, articolo 14 del D.P.R. 380/2001, si richiama integralmente la dichiarazione integrativa trasmessa mediante lo sportello telematico "MUDE" della Città di Torino (Rif. prot. 0052499 del 06/11/2025).

Nel dettaglio venivano formalmente richieste le seguenti deroghe al PRGC vigente:

- deroga alla destinazione d'uso rispetto a quella prevista dal PRGC vigente (attività residenziale in luogo di quella ricettiva);
- deroga ai limiti di altezza rispetto a quelle prevista dalla Tavola Normativa n. 4 al PRGC vigente.

3. CONFORMITA' con il PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE DI REVISIONE GENERALE AL PRGC adottata con DCC n. 123 del 16/03/2026

3.1 IL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE GENERALE AL PRGC

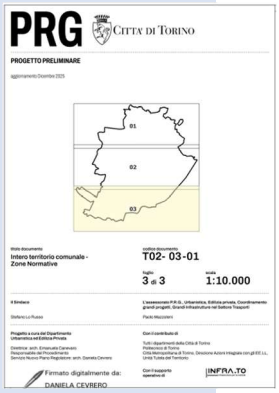
Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 16 marzo 2026, immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 comma 4 del D. Lgs n. 267/2000, è stata adottato il progetto preliminare della revisione del piano regolatore generale ai sensi degli articoli n. 14, 15 e 17 della legge regionale n. 56/1977 e s.m.i.

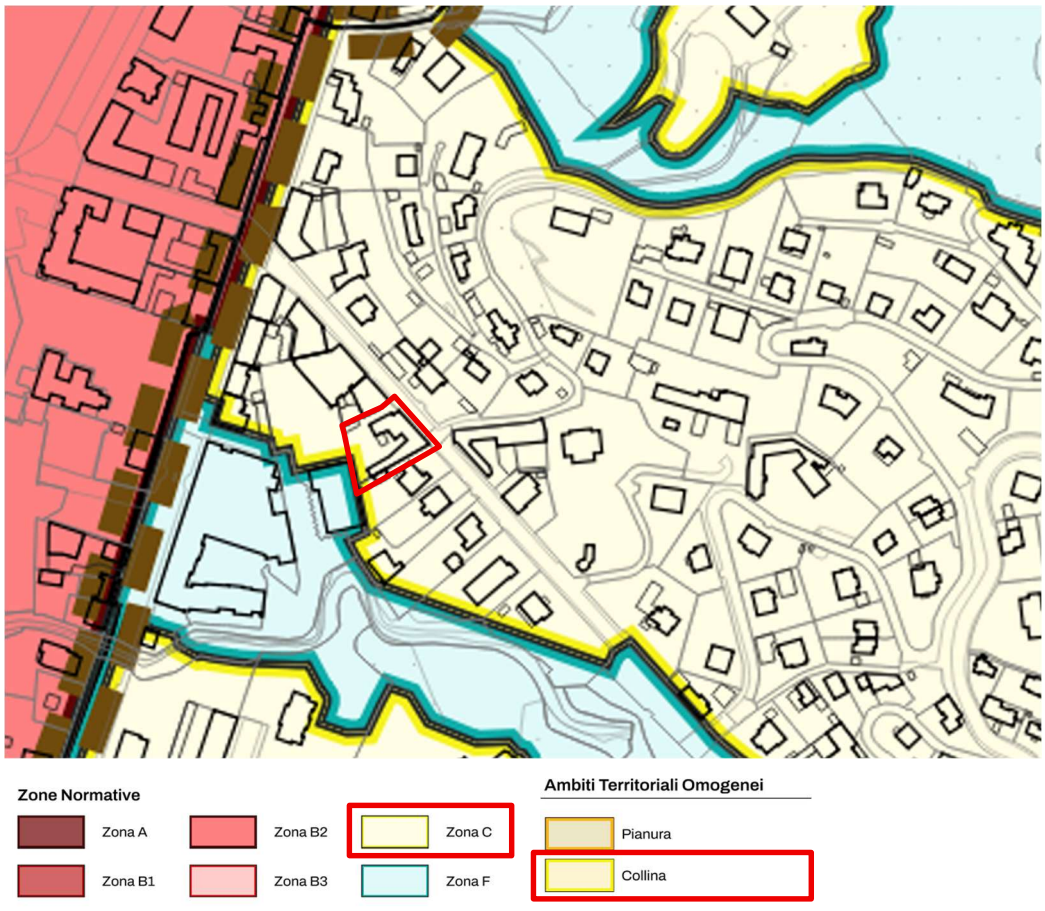
Con l'adozione del progetto preliminare della variante generale sono entrate in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 58, comma 1, della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i., che prevedono che dalla data di adozione del Progetto Preliminare della revisione del Piano Regolatore Generale fino alla pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte, il Comune è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle istanze o dichiarazioni di trasformazione urbanistica o edilizia che siano in contrasto con le norme contenute nel Progetto Preliminare del P.R.G.C.

Nei paragrafi seguenti si procede quindi ad esaminare l'assenza di contrasti con il progetto preliminare adottato.

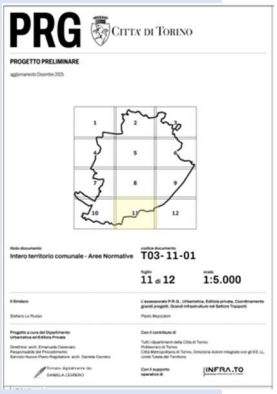
3.1.1 Classificazione urbanistica dell'area di intervento e rispettive prescrizioni

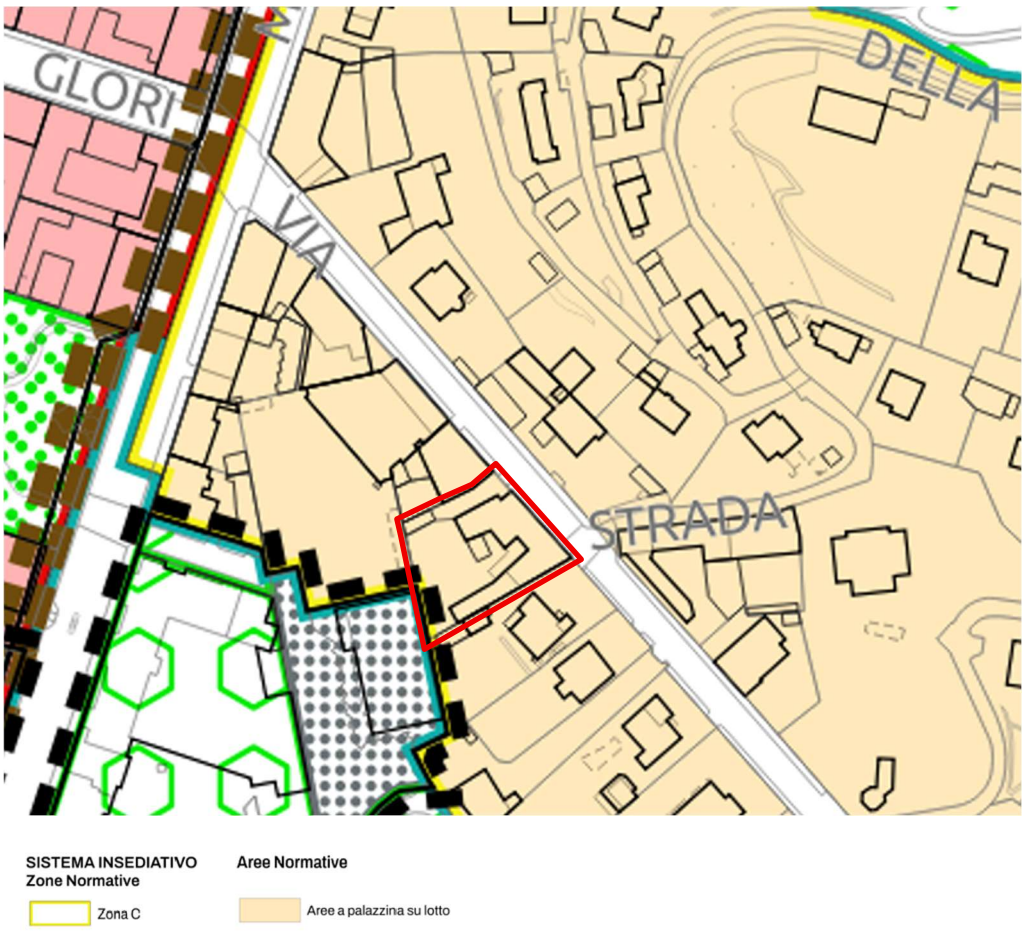
Di seguito, in estratto, le tavole prescrittive del P.P. della variante adottata. In allegato si riporta il confronto tra PRGC vigente e PP adottata.





Estratto del Progetto Preliminare della variante adottata: "Zone Normative – intero territorio" – Tavola T02-03-01, foglio 3, con individuazione in rosso dell'area di intervento





Estratto del Progetto Preliminare della variante adottata: "Aree Normative – intero territorio" – Tavola T03-11-01, foglio 11 con individuazione in rosso dell'area di intervento

Sintesi delle prescrizioni normative

Con riferimento alle Norme di Attuazione (elaborato R02-00-01) l'ambito in esame viene individuato dal Progetto Preliminare della variante generale adottata con le seguenti classificazioni e prescrizioni:

- **Ambito territoriale omogeneo: "collina"** ed in particolare:
- **Zona normativa C - "zona della città consolidata collinare"** di cui all'art. 17 delle NTA, per la quale si "confermano le caratteristiche tipologiche di impianto, nel rispetto del contesto ambientale circostante".

  La zona C è dotata di indice territoriale pari a 0,07 mq/mq, ininfluente nel caso in esame in quanto il progetto in esame propone di operare con intervento di "ristrutturazione edilizia pesante" a parità di SL preesistente.

  Si richiama nel merito l'art. 6.01 delle NTA: "*Per i lotti già edificati è fatta salva la capacità edificatoria realizzata e legittimamente assentita per le diverse destinazioni d'uso realizzate*" e inoltre "*Ove la suddetta capacità edificatoria realizzata risulti superiore a quella generata dall'applicazione dell'Indice di Base, la stessa sarà assunta quale capacità edificatoria di base del lotto d'intervento*".

  Per la quantificazione della capacità edificatoria esistente e

legittima si richiama lo specifico capitolo della Relazione Illustrativa (elaborato 2.1, capitolo 6 "lo stato autorizzato", capitolo 7 "il progetto edilizio" e le tavole Ed 4.2 "Rilevo dello stato di fatto" ed ED 5.2 "confronto tra stato autorizzato e stato finale". Trattandosi si un intervento di ristrutturazione edilizia a parità di capacità edificatoria si ritiene il progetto coerente con le previsioni del PRGC.

- **Area normativa: "Area a palazzina su lotto"**, di cui all'art. 22 delle NTA caratterizzato da *edifici mono o plurifamiliari collocati singolarmente all'interno di lotti indipendenti***.**

  Relativamente alle destinazioni d'uso sono ammesse tutte quelle di cui all'art. 5 delle NTA, ad eccezione delle seguenti non consentite:

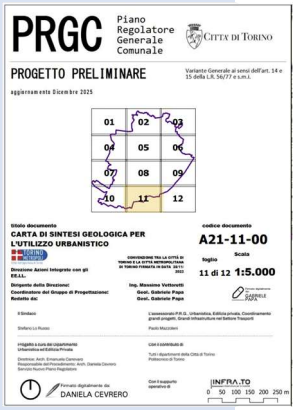
  3.1.a attività di produzione e trasformazione, coltivazioni senza suolo o fuori suolo;

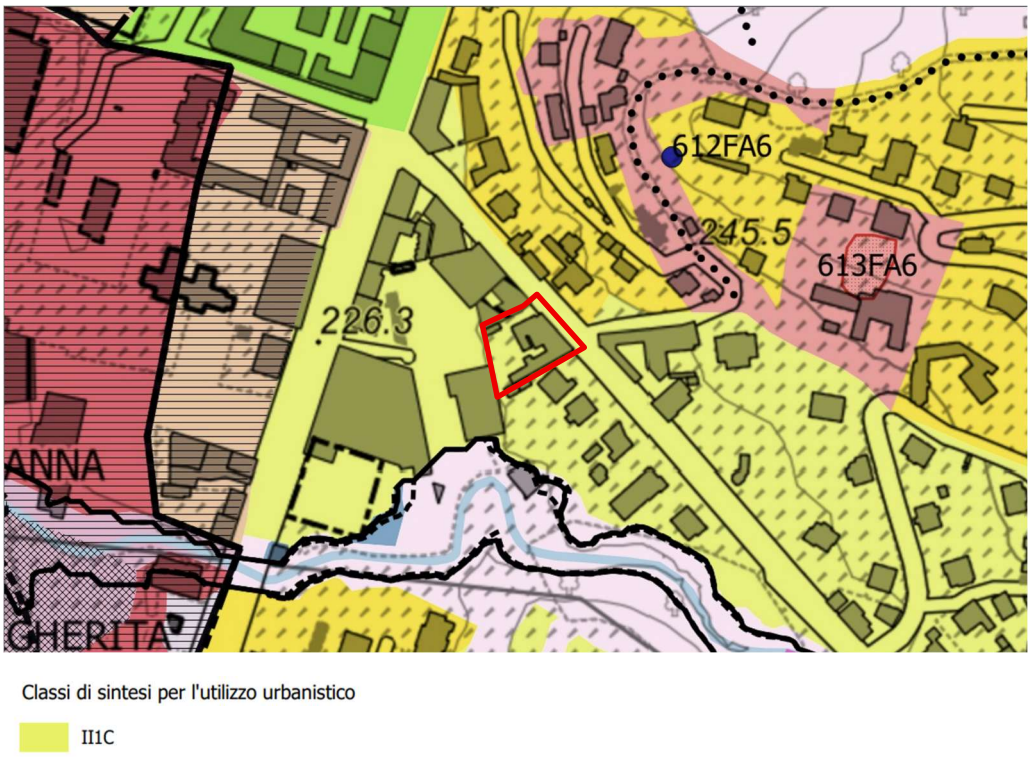
  3.1.d Attività logistiche, depositi

  Si ritiene pertanto ammissibile e non in contrasto con le norme in salvaguardia il cambio di destinazione d'uso verso funzioni residenziali di cui all'art. 5.02 delle NTA (il progetto prevede il cambio di destinazione da turistico ricettivo (art. 5.02, punto 2) a residenziale (art. 5.02 punto 1);

  Relativamente alle prescrizioni specifiche d'area, trattandosi di un intervento di ristrutturazione (e non di nuova costruzione) non sono applicabili le verifiche previste per i soli casi di "nuova costruzione e demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime" di cui ai punti da a) a d); pertanto si ritiene il progetto non in contrasto con le nuove prescrizioni del PRGC in salvaguardia.

3.1.2 Classificazione idrogeologica





Estratto del Progetto Preliminare della variante adottata "Carta di sintesi geologica per l'utilizzo urbanistico" – Tavola A21-11-00, foglio 11 con individuazione in rosso dell'area di intervento

Con riferimento alla classificazione di sintesi individuata dal Progetto Preliminare del nuovo PRGC emerge che l'area in progetto ricade in classe di rischio II1C, caratterizzata da prescrizioni sostanzialmente analoghe a quelle della classe II1c del PRGC vigente.

In particolare con riferimento alle Norme di Attuazione – Allegato B – Norme sull'assetto idrogeologico (rif. elaborato R02-0B-00), art. 7, i tipi di intervento consentiti dalle condizioni di utilizzo urbanistico per la classe II1c si estendono fino alla nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

Si ritiene pertanto che il tipo di intervento previsto nel progetto di recupero presentato (ristrutturazione edilizia pesante) sia consentito e non risulti in contrasto con le norme di salvaguardia del Progetto Preliminare del Piano adottato.

Si richiamano in agni caso gli approfondimenti e le valutazioni di natura geologico tecnica contenuti nella specifica relazione allegata alla documentazione di progetto (rif. elaborato GEO 11.2 "Relazione geologica, geomorfologica e sismica), rispondente anche ai requisiti e alle verifiche richieste al comma 3 dell'art. 7 dell'Allegato B alle NTA del PRGC adottato.

3.2 RISPETTO DEI PARAMETRI DIMENSIONALI

Con riferimento alle prescrizioni soprarichiamate si procede di seguito alla verifica del rispetto delle nuove prescrizioni in salvaguardia.

3.2.1 Destinazione d'uso

Destinazione in progetto: **residenziale** (art. 5.02 punto 1): ammessa.

3.2.2 Capacità insediativa

Capacità insediativa in progetto: **SL esistente**: ammessa. La proposta progettuale prevede infatti il mantenimento della SL esistente risultante dagli atti abilitativi precedenti. Tale previsione risulta ammessa anche dal Progetto Preliminare del Piano in salvaguardia in quanto, ai sensi dell'art. 6.01 delle NTA adottate, per i lotti già edificati, è fatta salva la capacità edificatoria esistente legittimamente realizzata (*la stessa sarà assunta quale capacità edificatoria di base del lotto d'intervento)*.

3.2.3 Rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 22.02

Si ritiene che l'intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione da turistico ricettivo a residenza risulti compatibile con la *conservazione della tipologia della palazzina preesistente*. La destinazione in progetto risulta altresì coerente con il *mantenimento della vocazione residenziale dell'ambito.*

L'intervento di ristrutturazione pesante proposto in progetto ripropone sostanzialmente, con modeste variazioni necessarie per l'ottimizzazione della fruibilità degli spazi, il mantenimento dell'impronta edilizia preesistente.

Con riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 22.02 si ritiene che tali prescrizioni non siano applicabili al caso in esame in quanto si tratta di un progetto di ristrutturazione edilizia pesante, con mantenimento della sagoma sullo stesso sedime e non di un intervento "*di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione con diversa* sagoma *e sedime*" come citato dalla norma del nuovo PRGC.

4. CONCLUSIONI

Alla luce delle analisi effettuate nei paragrafi precedenti si ritiene che in risposta alla richiesta di integrazioni formulata in fase istruttoria il progetto presentato **non presenti elementi di contrasto con le prescrizioni in salvaguardia** del Progetto Preliminare della variante generale al PRGC adottata nel marzo 2026.

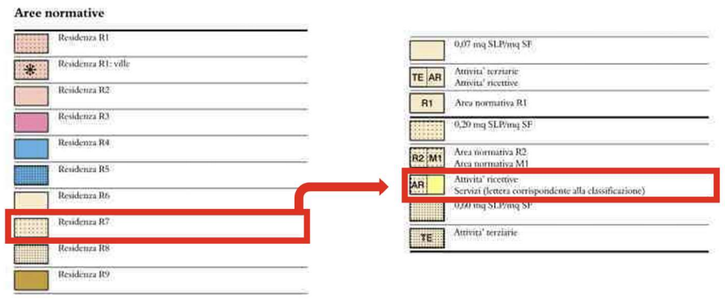
Risultano inoltre confermate a maggior ragione le condizioni di "*compatibilità e complementarietà in relazione ai caratteri propri del contesto urbano circostante*" in quanto le previsioni del nuovo PRGC confermano anche per l'ambito in questione la destinazione residenziale, analoga a quella del tessuto edilizio consolidato confinante e circostante.

Si richiama inoltre a supporto del giudizio di coerenza con i caratteri propri del contesto circostante il provvedimento di autorizzazione paesaggistica del progetto presentato rilasciato von autorizzazione n. 1/2026 (parere Soprintendenza per la Città Metropolitana di Torino prot. n. 28005 – P del 12/12/2025).

Allegato: Confronto tra le indicazioni del PRGC vigente e quelle del Progetto preliminare della variante adottata

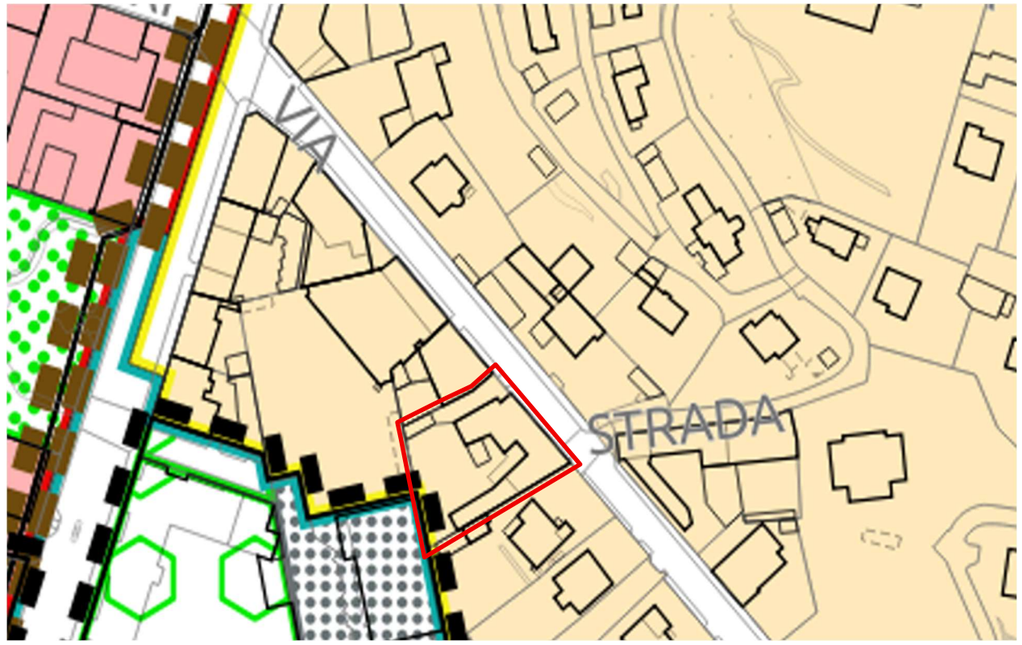
Confronto tavole prescrittive di azzonamento

PRGC vigente



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)

Progetto Preliminare adottato – in salvaguardia

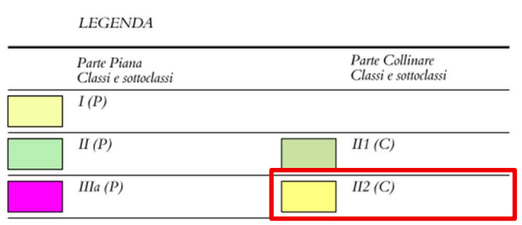


Estratto del Progetto Preliminare della variante adottata: "Aree Normative – intero territorio" – Tavola T03-11-01, foglio 11 con individuazione in rosso dell'area di intervento

Allegato: Confronto tra le indicazioni del PRGC vigente e quelle del Progetto preliminare della variante adottata

Confronto Carta di sintesi

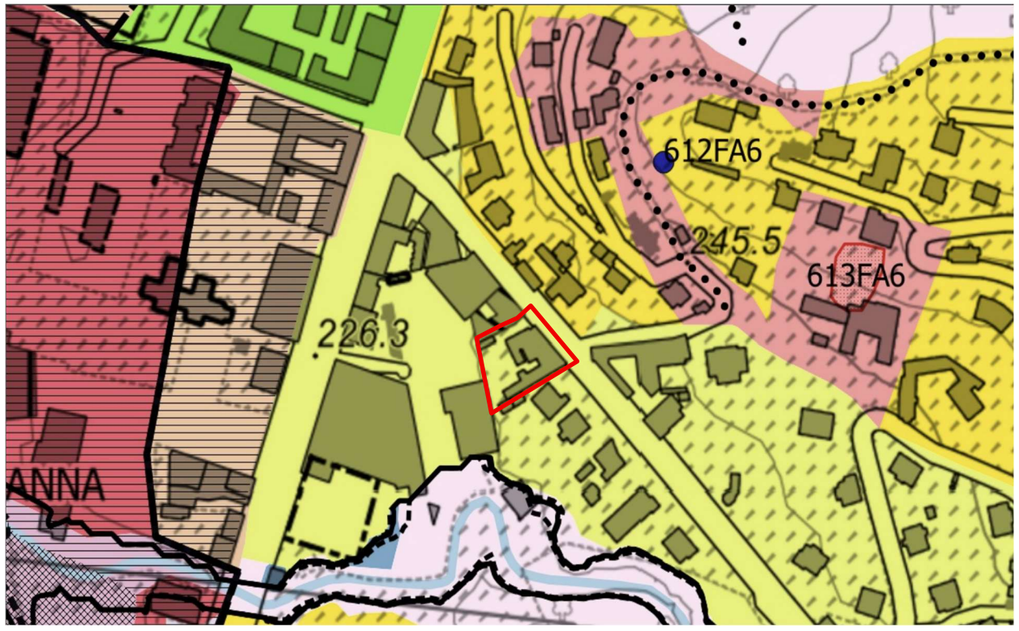
PRGC vigente

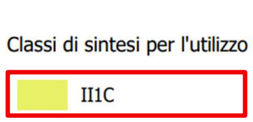


Estratto della tavola del PRGC vigente con individuazione del fabbricato oggetto di intervento (Allegati Tecnici – Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – Tavola 3, foglio 13 A)

Classe II1c
Parte Collinare – sottoclasse II1(C) "aree edificate ed inedificate a pericolosità moderata"
Norme di Attuazione - Allegato B – art. 3.12, c. 3

Progetto Preliminare adottato – in salvaguardia





Estratto del Progetto Preliminare della variante adottata "Carta di sintesi geologica per l'utilizzo urbanistico" – Tavola A21-11-00, foglio 11 con individuazione in rosso dell'area di intervento

Classe II1C
Area Collinare –classe II1C "fascia di raccordo a modesta acclività e modesta pericolosità"
Norme di Attuazione Allegato B R02-0B-00– art. 7, comma 1