BOFFA + PETRONE + PARTNERS

bp+p

ARCHITETTURA & DESIGN

RELAZIONE TECNICA DI RISCONTRO

alla nota prot. edilizio n. 5-130-2025

1. PREMESSA

La presente relazione è redatta in riscontro alla richiesta di integrazione trasmessa dalla Città di Torino – Divisione Edilizia Privata, prot. edilizio n. **5-130-2025**, relativa all'istanza di Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, concernente l'immobile sito in Torino, **via Banfo n. 43**.

La richiesta di integrazione è finalizzata alla verifica della compatibilità dell'intervento con il **Progetto Preliminare del PRG adottato con D.C.C. n. 123/2026**, ai fini dell'applicazione del regime di salvaguardia.

2. OGGETTO DELLA VERIFICA

La presente relazione ha lo scopo di verificare che la proposta progettuale:

non risulti in contrasto con le previsioni del PRG adottato, in conformità a quanto richiesto nella citata nota.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO NEL PRG ADOTTATO

L'immobile oggetto di intervento ricade, secondo il PRG adottato, in:

Zona Urbana B1 – Tessuti urbani consolidati, ed è ricompreso nella **Area normativa "a cortina continua"**.

Tale ambito è caratterizzato da:

- assetti edilizi consolidati con impianto a cortina lungo strada
- continuità dei fronti edilizi e allineamento lungo il filo stradale
- compresenza di funzioni urbane diversificate

TORINO
Via Alfieri, 6
T. +39 011 5581766

MILANO
Via Tortona, 21
T. +39 02 49543632

HONG KONG
Unit 701 New Tech Plaza,
Tai Yau Street, Kowloon
T. +852 29541331

studio@boffapetrone.it
boffapetrone.it
P. IVA 12291770019

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG adottato prevedono, per tali ambiti:

- ammissibilità della funzione residenziale
- compresenza e integrazione con funzioni compatibili (terziario, commerciale, servizi)
- interventi di riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente
- conservazione dei caratteri morfologici dell'edilizia a cortina continua

4. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

L'intervento oggetto dell'istanza prevede:

- il cambio di destinazione d'uso di un immobile esistente
- attualmente destinato a **uffici connessi ad attività produttiva**
- verso destinazioni miste comprendenti:
    - residenza
    - uffici
    - attività commerciali

È inoltre previsto:

- un **atrio di ingresso di ampia dimensione**, configurato come spazio comune a carattere semi-pubblico destinato a funzioni di relazione e incontro con accesso regolamentato e gestione controllata.

L'intervento:

- non comporta incremento della superficie lorda complessiva
- si configura come rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente
- prevede una rimodulazione della configurazione volumetrica, senza alterazione dell'impianto urbanistico dell'isolato

5. VERIFICA DI NON CONTRASTO CON IL PRG ADOTTATO

5.1 Destinazioni d'uso

Le funzioni previste (residenziale, terziaria e commerciale):

- risultano coerenti con le destinazioni ammesse nella Zona Urbana B1
- sono compatibili con la disciplina dei tessuti urbani consolidati, come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG adottato
- non sono oggetto di esclusione o limitazione specifica nell'ambito in esame

Non si rilevano profili di contrasto.

5.2 Assetto urbanistico e morfologico

L'intervento:

- si inserisce nel tessuto edilizio consolidato a cortina continua
- non comporta modifiche dell'impianto morfologico dell'isolato
- non altera l'allineamento dei fronti edilizi né la continuità della cortina su via Banfo
- non incide su spazi pubblici o infrastrutture

Non si rilevano elementi di contrasto con la disciplina dell'ambito.

5.3 Parametri edilizi

L'intervento:

- non comporta incremento della superficie lorda complessiva
- mantiene la capacità edificatoria già espressa dal lotto
- non introduce elementi incompatibili con la disciplina dell'ambito
- rispetta i caratteri tipologici e morfologici propri dell'edilizia a cortina continua

Non si rilevano elementi di contrasto.

5.4 Configurazione volumetrica

L'intervento prevede una minima riorganizzazione dei volumi esistenti e una rimodulazione della sagoma edilizia, con realizzazione di nuovi volumi in copertura, compensati da redistribuzioni all'interno del volume stesso.

Tale configurazione:

- non comporta incremento della capacità edificatoria complessiva
- si colloca all'interno della consistenza edilizia esistente
- non determina superamento dei limiti urbanistici ed edilizi

I volumi in copertura risultano arretrati rispetto al filo di facciata principale, al fine di preservare la percezione della cortina edilizia continua.

Non si rilevano elementi di contrasto con il PRG adottato.

5.5 Integrazione funzionale

La proposta progettuale prevede un assetto a **mix funzionale**, con compresenza di:

- residenza
- uffici
- attività commerciali
- spazi comuni a carattere relazionale

Tale configurazione:

- è coerente con la natura dei tessuti urbani consolidati a cortina continua
- contribuisce alla diversificazione funzionale dell'ambito
- favorisce la continuità dell'attività urbana lungo il fronte stradale

Non si rilevano elementi di contrasto.

5.6 Coerenza con gli indirizzi del PRG adottato

L'intervento, per le sue caratteristiche:

- configura un intervento di riuso del patrimonio edilizio esistente
- introduce un sistema integrato di funzioni urbane
- prevede spazi comuni con funzione di presidio e relazione

Non si rilevano elementi di contrasto: risulta coerente con gli indirizzi generali del PRG adottato orientati al: mix funzionale; processi di rigenerazione urbana.

6. CONCLUSIONI

Alla luce delle verifiche effettuate, condotte con riferimento alle previsioni del PRG adottato e alle relative Norme Tecniche di Attuazione:

l'intervento non risulta in contrasto con le previsioni del PRG adottato per la Zona Urbana B1 – area normativa a cortina continua e pertanto **non ricadono le condizioni ostative derivanti dal regime di salvaguardia**, ai sensi della normativa vigente.

Si allegano stralci planimetrici delle zone ed aree normative dettate dal PRG adottato.

Torino, 07/05/2026

ARCHITETTO SABINO PETRONE

