

 CITTA' DI TORINO	DIREZIONE URBANISTICA E TERRITORIO AREA EDILIZIA PRESENTAZIONE DI PRATICHE EDILIZIE	Allegato alla proposta di deliberazione del C.C. n. 0305883/38
---	--	--

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO MUNICIPALE

Il Regolamento edilizio della Città di Torino prevede all'art. 8 comma 4. lettera i) che la relazione illustrativa deve contenere "gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici".

Il presente documento intende fornire un indice di riferimento (lista di controllo) per la redazione della relazione illustrativa: il/la Progettista potrà utilizzare i capitoli che meglio si adatteranno all'intervento proposto o asseverato e all'importanza dell'intervento.

DESCRIZIONE DEL SITO DI INSEDIAMENTO

<i>caratteri ambientali del sito</i>	aspetti relativi all'esposizione, morfologici, pedologici, geologici, idrogeologici
<i>spazi pubblici</i>	individuazione degli spazi pubblici a servizio dell'intervento, strade, camminamenti, parcheggi, verde, elementi di arredo urbano
<i>area urbanistica</i>	indicazioni e caratteri dell'area urbanistica in cui è compreso l'intervento; caratteristiche del contesto edificato, sistema viario pedonale e veicolare, servizi e attrezzature collettive presenti, accessibilità, presenza di beni architettonici (si veda più innanzi prospetto QUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI INTERVENTO)
<i>caratteri dell'edificio</i>	nel caso di intervento sul tessuto o edificio esistente: indicazione delle principali caratteristiche qualitative dell'edificio o edifici interessati, con riferimento alle indicazioni del PRGC (si veda più innanzi prospetto QUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA DELL'EDIFICIO (ZONA URBANA CENTRALE STORICA))

CARATTERI URBANISTICI DELL'INTERVENTO

- tipo di intervento
- destinazioni d'uso
- modalità di attuazione
- eventuale presenza di strumento urbanistico esecutivo e/o articolazione in lotti di intervento.

VINCOLI, REQUISITI, CONDIZIONI DI INTERVENTO

<i>caratteri del paesaggio e ai valori scenografici</i>	impatto dell'opera sul contesto rispetto ai caratteri del paesaggio e ai valori scenografici, modificazioni dei profili a scala urbana, emergenza rispetto al tessuto urbanistico-ambientale, percezioni visive del campo lungo e breve;
<i>inserimento dell'opera nel contesto territoriale</i>	verifica della necessità di prospezioni geologiche, verifica delle sistemazioni del terreno necessarie, modifiche dell'acclività, interruzione della continuità del suolo, permeabilità del suolo; verifiche rispetto alle fonti di inquinamento (aria, suolo, rumore, ...), smaltimento acque meteoriche;
<i>opere di urbanizzazione</i>	adeguatezza delle infrastrutture ed urbanizzazioni al carico urbanistico indotto dall'intervento riferite alle reti per: smaltimento dei rifiuti liquidi, illuminazione pubblica, distribuzione idrica, telecomunicazione via cavo e via etere, distribuzione energia elettrica, distribuzione gas, teleriscaldamento, ...
<i>vincoli</i>	rispetto della normativa in relazione a vincoli, prescrizioni, condizioni, servitù, (si veda PROSPETTO LIMITI ALL'ATTIVITÀ EDIFICATORIA allegato);

<i>accessibilità</i>	accessibilità al sito da parte dei mezzi pubblici e di soccorso, accessibilità ai mezzi privati, interventi e accorgimenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche esterne e interne;
<i>preesistenze fisiche</i>	eliminazione e spostamento elementi esistenti - demolizioni di manufatti, eliminazioni di alberature, modifica percorsi di strade vicinali, infrastrutture a rete, deviazione corsi d'acqua;
<i>ricollocazioni</i>	necessità di ricollocazione di persone e attività - verifica riflessi sul tessuto socio-economico es. (interventi di edilizia residenziale pubblica);
<i>cantiere</i>	accorgimenti per la soluzione delle problematiche di cantiere - viabilità accesso mezzi pesanti, costruzioni temporanee, sbancamenti, disagi arrecati ai confinanti, rumore, polveri, schermature previste, erosione e asporto di materiali terrosi conseguenti a precipitazioni, ecc..

CARATTERI COMPOSITIVI ED AMBIENTALI

<i>obiettivi formali</i>	descrizione degli obiettivi formali con riferimenti all'intorno ed eventualmente all'armonizzazione con preesistenze di carattere storico e valore stilistico, ove ne ricorrano le ragioni;
<i>spazi pubblici e privati</i>	rapporto fra spazi pubblici e spazi privati, risoluzione degli elementi di relazione con lo spazio pubblico: cortili e pavimentazioni, siepi e recinzioni, giardini e piantumazioni, androni, ...);
<i>caratteri dell'involucro</i>	caratteristiche, materiali e finitura delle facciate, caratteristiche e materiali della copertura.

CARATTERI TECNOLOGICI

- Descrizione dei sistemi e degli elementi impiegati nella costruzione: tipi di fondazione, strutture verticali ed orizzontali, tamponamenti esterni, murature interne, scale e ascensori, impianti, ...

ESTREMI DELLE PRECEDENTI PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE CONSULTATE PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO

<i>Tipo pratica edilizia¹</i>	<i>Numero Protocollo²</i>	<i>Numero catalogazione Archivio Edilizio³</i>	<i>Note⁴</i>

- Il/La Professionista dichiara di aver preso visione della conformità alla normativa urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto dell'intervento.

QUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI INTERVENTO

<i>Zona normativa</i> ⁵	
<i>Area normativa</i> ⁶	
<i>Ambito</i> ⁷	
<i>Strumento urbanistico esecutivo</i>	
<i>Comparto edificatorio</i> ⁸	
<i>Cellula edilizia</i> ⁹	
<i>Intervento edilizio</i> ¹⁰	

QUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA DELL'EDIFICIO - ZONA URBANA CENTRALE STORICA ED - EDIFICI CARATTERIZZANTI IL TESSUTO STORICO ESTERNI ALLA ZONA URBANA CENTRALE STORICA (ART. 26 N.U.E.A.)

<i>Individuazione dei gruppi di edifici</i> ¹¹					
<i>Individuazione delle parti dell'edificio</i> ¹²		<i>Esterno su spazio pubblico</i>	<i>Sistema distributivo</i>	<i>Cortili, giardini, fronti</i>	<i>Interni corpi di fabbrica</i>
EDIFICIO A	<i>Qualità delle parti dell'edificio</i> ¹³				
	<i>Tipo di intervento</i> ¹⁴				
EDIFICIO B	<i>Qualità delle parti dell'edificio</i> ¹⁵				
	<i>Tipo di intervento</i> ¹⁶				

CALCOLO DI VOLUMI E SUPERFICI PER L'AREA D'INTERVENTO - VERIFICHE DIMENSIONALI

Parametri urbanistici dell'area	<i>parametro</i>	<i>formula</i>	<i>valore</i>
Indice di utilizzazione fondiaria - Art. 24	Uf (mq/mq)	Sul/Sf	
Indice di utilizzazione territoriale - Art. 25	Ut (mq/mq)	Sul/St	
Superficie fondiaria - Art. 21	Sf (mq)		
Superficie territoriale - Art. 22	St (mq)		
Indice di densità edilizia fondiaria - Art. 26	If (mc)	V/Sf	
Indice di densità edilizia territoriale - Art. 27	It (mc)	V/St	
Rapporto di copertura - Art. 23	Rc (%)	Sc/Sf	

Verifiche Edilizie		parametro	ammessa	esistente	mantenuta	di progetto
RESIDENZA	Superficie utile lorda della costruzione (da IF) - art. 18 ¹	Sul IF (mq)				
	Superficie utile lorda della costruzione (da IT) - art. 18	Sul IT (mq)				
FUNZIONI PRODUTTIVE E TERZIARIE (specificare la destinazione) ¹⁷	Superficie per attività	Sul IF (mq)				
	Superficie per attività	Sul IF (mq)				
	Superficie per attività	Sul IF (mq)				
	Superficie per attività	Sul IF (mq)				
	Superficie per attività	Sul IF (mq)				
	Superfici per destinazioni accessorie alla principale	Sacc < 25% Sul				
Superficie utile netta della costruzione - art. 19		Sun (mq)				
Superficie coperta della costruzione - art. 17		Sc (mq)				
Volume della costruzione - art. 20		V (mc)				
Area libera		Al (mq)				

Superfici non costituenti Sul (art. 2 N.U.E.A.)	mq		mq
Porticati e pilotis ¹⁸		Scale e ascensori ¹⁹	
Logge, balconi, terrazze ²⁰		Soppalchi ²¹	
Piani interrati ²²		Atri e androni ²³	
Parcheggi ²⁴			
Impianti tecnologici ²⁵			

Numero dei piani della costruzione (Np) Art. 15	ammessi	in progetto				
		edificio A	edificio B	edificio C	edificio D	edificio E
Numero piani						

¹ Riferimento al Regolamento edilizio

Altezza dei fronti della costruzione (Hf) Art. 13	<i>larghezza via</i>	<i>h max fronte via</i>	<i>h progetto fronte via</i>
Edificio _ fronte via ...			
Edificio _ fronte via ...			
Edificio _ fronte via ...			
Edificio _ fronte via ...			

Cortile e dotazione aree a verde privato Art. 40		<i>minima</i>	<i>di progetto</i>
Tipo cortile			
Superficie fronti perimetrali	(mq)	(1/4 dei fronti)	
Area a cortile	Ac		
Area verde	Av		

Verifica ribaltamento cortile Art. 40	<i>ampiezza cortile</i>	<i>h. max</i>	<i>h. progetto</i>
fronte interno sud			
fronte interno est			
fronte interno ovest			
fronte interno nord			

Verifica dotazione parcheggi	<i>parametro</i>	<i>Dotazione minima</i>	<i>di progetto</i>	<i>numero posti auto</i>
Volume del fabbricato	V			
Volumetria virtuale (mc)	VV			
Superficie parcheggio (mq)	SP			
Superficie parcheggio interrato (mq)	SPI			

<i>Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione del confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) Art. 16</i>	<i>ampiezza minima</i>	<i>di progetto</i>
distanza tra le costruzioni (D1)		
distanza tra le costruzioni (D2)		
distanza tra le costruzioni (D3)		
distanze dai confini (Dc1)		
distanze dai confini (Dc2)		
distanze dai confini (Dc3)		
dist. da ciglio o confine stradale (Ds1)		
dist. da ciglio o confine stradale (Ds2)		
dist. da ciglio o confine stradale (Ds3)		

<i>Altre verifiche dimensionali</i>	<i>larghezza via</i>	<i>H dal piano stradale</i>	<i>sporgenza max</i>	<i>sporgenza di progetto</i>
bow-window fronte ...				
bow-window fronte ..				
bow-window fronte ...				
balconi fronte ...				
balconi fronte ...				
balconi fronte ...				
sporti continui fronte ...				
sporti continui fronte ...				
sporti continui fronte ...				
aggetto fronte ...				
aggetto fronte ...				
altri elementi (pensiline, tende ..)				

Torino, li __/__/____	Il/La Richiedente _____	<i>Timbro professionale</i>	Il/La Progettista _____
-----------------------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

NOTE ALLA COMPILAZIONE DEL MODELLO VERIFICHE DIMENSIONALI

¹ Inserire il codice relativo al tipo di pratica edilizia:

- CE** Concessione edilizia;
- PdC** Permesso di Costruire;
- CS** Concessione edilizia in sanatoria artt. 12 - 13 L. 47/85;
- VC** Variante a concessione edilizia;
- LE** Licenza edilizia;
- AE** Autorizzazione edilizia;
- DIA** Denuncia di Inizio Attività;
- SCIA** Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
- A26** Comunicazione Articolo 26 L. 47/85;
- CILA** Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata;
- AB** Abitabilità
- SCA** Segnalazione Certificata di Agibilità;
- AA** Attestazione di Agibilità;
- CO** Condono edilizio L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003.

² Inserire il numero di protocollo della pratica in oggetto.

³ Indicare la numerazione rilevata dall'esame della pratica presso l'Archivio edilizio.

⁴ Spazio per eventuali annotazioni: indicare qui se l'eventuale condono è stato rilasciato.

⁵ Parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di Piano in scala 1:5000, la cui trasformazione è disciplinata dal Piano con parametri e norme di attuazione omogenee (art. 2 N.U.E.A.); indicare:

1. Zona urbana centrale storica
2. Zone urbane storico ambientali
3. Zone urbane consolidate residenziali miste
4. Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte piana)
5. Zone urbane consolidate per attività produttive
6. Zone consolidate collinari
7. Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte collinare)
8. Zone boscate
9. Zone urbane di trasformazione.

⁶ Aree caratterizzate da omogenea morfologia di impianto e di uso e disciplinate dalle norme delle zone normative in cui ricadono; sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000 e descritte all'art. 8 delle N.U.E.A.; indicare:

- 1 Area R1** Residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari;
- 2 Area R2** Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico;
- 3 Area R3** Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza;
- 4 Area R4** Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica;
- 5 Area R5** Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica corrispondenti a palazzi rappresentativi;
- 6 Aree R6, R7, R8** Edifici inseriti in un contesto ambientale caratterizzato dalla presenza di giardini e verde in zone consolidate collinari;
- 7 Area R9** Residenze aggregate in borghi di impianto extraurbano con edifici organizzati prevalentemente secondo un "disegno aperto";
- 8 Area M1** Isolati misti prevalentemente residenziali;

-
- 9 Area M2** Isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive;
- 10 Area MP** Isolati o complessi di edifici a destinazione mista produttiva: artigianale, commerciale, e servizi, anche in presenza di residenza;
- 11 Area IN** Edifici o complessi di edifici a destinazione produttiva inseriti in zone consolidate per attività produttive;
- 12 Area CO** Aree o complessi di edifici a destinazione commerciale;
- 12bis Area Cc** Aree cartograficamente individuate con la simbologia Cc (Commercio compatibile); si veda alleg. C;
- 13 Area TE** Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria;
- 14 Area AR** Aree o complessi di edifici a destinazioni ricettive, espositive e congressuali (v. art. 3 punti 2° e 6);
- 15 Area S** Aree a verde pubblico, a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico i 2A e 6);
- 16 Area SP** Area a servizi privati di interesse pubblico;
- 17 Area VI** Aree non edificate e relativo sottosuolo destinate alla viabilità, al trasporto pubblico ed alla circolazione;
- 18 Area FS** Le aree per impianti ferroviari in sopra e sottosuolo: indicate nelle tavole di piano in scala 1:5000;
- 19 Area AT** Aree da trasformare comprese nella zona centrale storica;
- 20 Parcheggi, cabine e impianti tecnologici;
- 21 Area APP (area delle Porte Palatine).

⁷ Parte di territorio, graficamente individuato nelle tavole di piano in scala 1:5000, con riferimento a: - ambito di trasformazione residenziale, terziario, commerciale e produttivo; - ambito per la realizzazione di servizi; - ambito per la riqualificazione dello spazio pubblico.

⁸ Area operativa, all'interno di strumenti esecutivi od attuativi, oggetto di un progetto unitario, anche se realizzato in fasi successive.

⁹ Unità edilizia nella zona centrale storica individuata nelle tavole di piano in scala 1:1000.

¹⁰ Complesso delle operazioni volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'immobile interessato.

¹¹ Specificare per gli edifici compresi nella ZONA CENTRALE STORICA:

Edifici di gran prestigio;

Edifici di rilevante interesse;

Edifici della costruzione ottocentesca della città;

Edifici del complesso di via Roma;

Edifici del periodo tra le due guerre;

Edifici recenti:

Specificare per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico ESTERNI ALLA ZONA URBANA CENTRALE STORICA:

- art. 26 - 1. Edifici di gran prestigio
- art. 26 - 2. Edifici di rilevante valore storico
- art. 26 - 3. Edifici di valore storico-ambientale
- art. 26 - 4. Edifici di valore documentario
- art. 26 - 5. Edifici e manufatti speciali di valore documentario

¹² Da indicare per gli edifici della zona urbana centrale storica alle cui parti fanno riferimento i tipi di intervento ammessi:

Esterno degli edifici su spazi pubblici;

Sistema distributivo;

Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi;

Interno dei corpi di fabbrica.

¹³ Indicare le qualità delle parti di edifici indicata dalla Tabella dei tipi di intervento – Art. 10 delle N.U.E.A..

¹⁴ Indicare il tipo di intervento rilevato dalla Tabella dei tipi di intervento – Art. 10 delle N.U.E.A..

¹⁵ Indicare le qualità delle parti di edifici indicata dalla Tabella dei tipi di intervento – Art. 10 delle N.U.E.A..

¹⁶ Indicare il tipo di intervento rilevato dalla Tabella dei tipi di intervento – Art. 10 delle N.U.E.A..

¹⁷ Specificare:

attività turistico ricettive;

attività produttive;

attività commerciali;

attività terziarie;

attività espositive, congressuali e fieristiche;

attività di servizio;

centri di ricerca;

autorimesse e parcheggi;

attività agricole;

attività per lo spettacolo: cinema, teatri, ecc.;

attività di servizio alle persone e alle imprese (A.S.P.I.).

¹⁸ Anche se chiusi con vetrate purché di uso comune.

¹⁹ Nei soli interventi residenziali i vani scala di uso comune e i vani corsa degli impianti di sollevamento e di quelli diretti al superamento delle barriere architettoniche, fino a un massimo, in ciascun piano, del 10% della superficie coperta.

²⁰ Con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro e gli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni:

imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata;

inclinazione della falda non superiore a 30°;

aperture di dimensioni non superiori a mq 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di mq 0,10 per ogni locale.

Per gli edifici esistenti e realizzati in base a precedenti strumenti urbanistico-edilizi gli spazi nel sottotetto devono essere scomputati qualora non risultino legittimamente abitati; devono altresì essere scomputati gli spazi sottotetto trasformati all'uso abitativo in applicazione della L.R. 21/98.

²¹ Destinati esclusivamente a deposito.

²² Piani interrati o parzialmente interrati emergenti per una quota non eccedente m 1,50 rispetto al piano marciapiede (misurata sull'estradosso del solaio di copertura dell'interrato) limitatamente per gli usi a cantina e deposito non comportanti presenza continuativa di persone.

²³ Nei soli interventi residenziali, gli atri e gli androni al piano terreno di uso comune.

²⁴ Parcheggi e relativi spazi di manovra sia in sottosuolo che in soprassuolo.

²⁵ Locali destinati alla installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori, ecc.).