

19/006251/20 Allegato 1

LA DIRIGENTE
Arch. Tiziana Scavino



PRESENTAZIONE PROPOSTA DI INTERVENTO

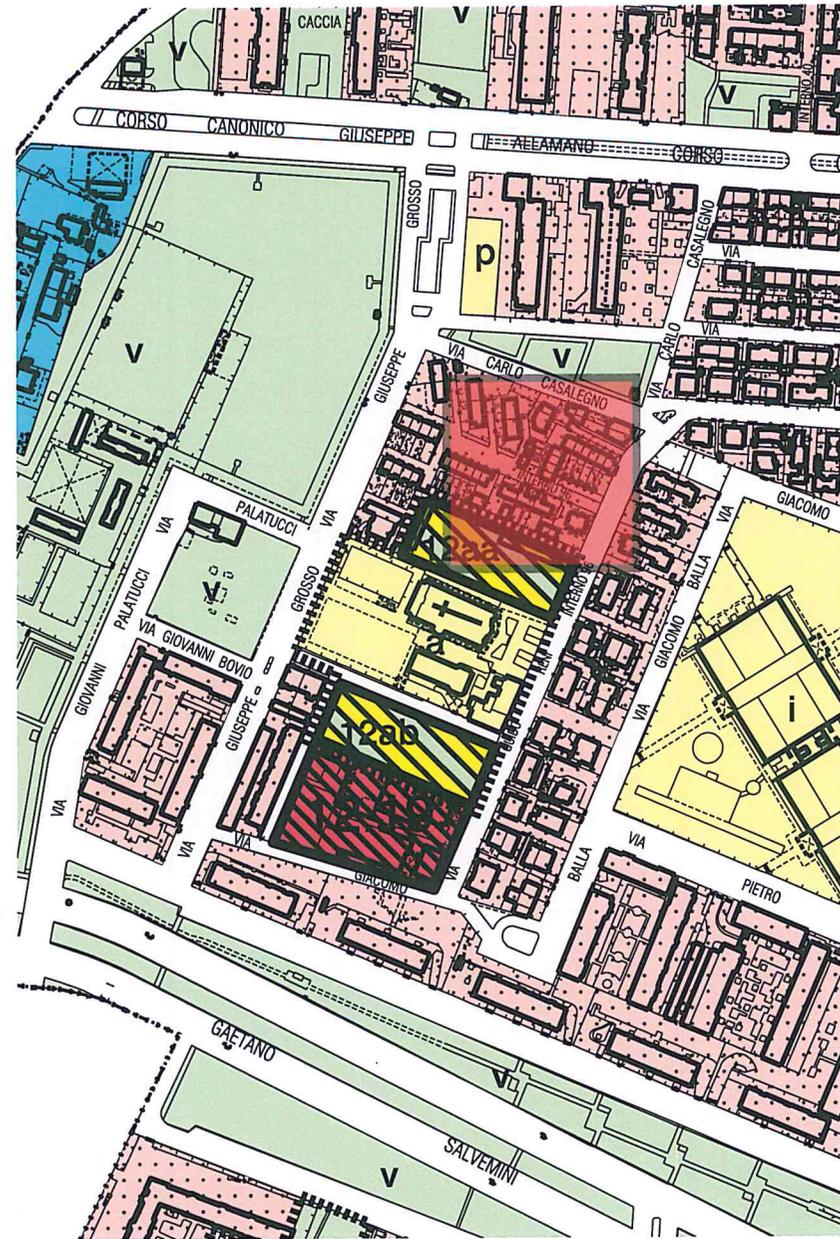
ai sensi dell'art. 3 comma 6 e degli artt. 4 e 5 della L. R. n. 16 del 4/10/2018 e s.m.i.

DOCUMENTAZIONE PER LA VERIFICA DELL'AMMISSIBILITA' DELL'INTERVENTO

Immobile sito in Torino, via Guido Reni 96/118, NCEU F.1389, map. 105, sub. 1 e 2



ESTRATTO PRGC
TAV. 1 - FOGLIO 12A - INGRANDIMENTO SCALA 1.2500

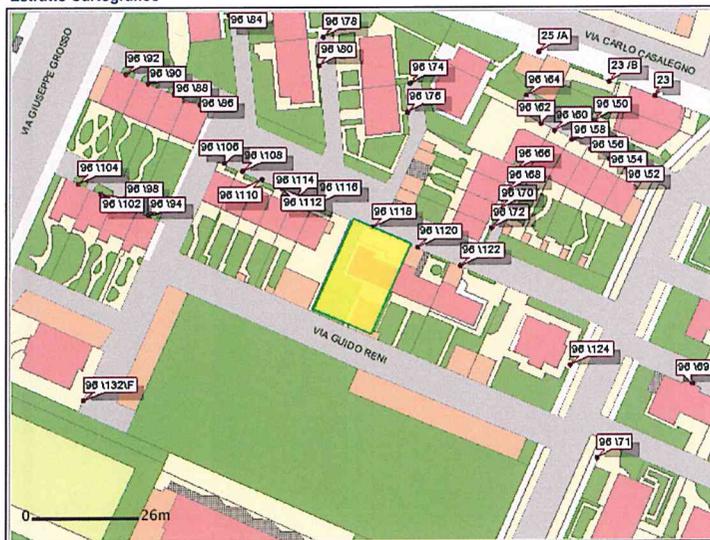


Il seguente estratto riporta sinteticamente le informazioni di Piano Regolatore dell'area selezionata in cartografia.

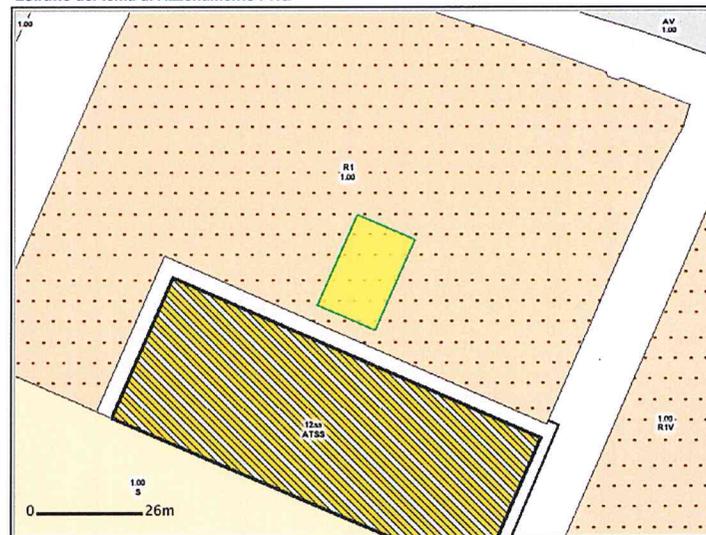
La selezione cartografica corrisponde ai seguenti Fogli/Particelle del Catasto Terreni:

Foglio: 1389 - Particella: 105

Estratto Cartografico



Estratto del tema di Azzonamento PRG



Inquadramento catastale su carta tecnica



- Nuovo impianto
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia d1
- Ristrutturazione edilizia d2
- Ristrutturazione edilizia d3
- Ristrutturazione edilizia d4
- Ristrutturazione urbanistica
- Sostituzione edilizia

Variante geologica

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che l'area individuata in cartografia:

- ricade in:
 - Parte Piana: Classe di stabilità I(P)

È possibile consultare in modo completo tutte le prescrizioni introdotte dalla variante geologica sul geoportale della città.

Altre informazioni

L'ambito risulta essere compreso:

- in zona beta

Informazioni relative alla Tavola 1 del PRGC di Torino - Azzonamento

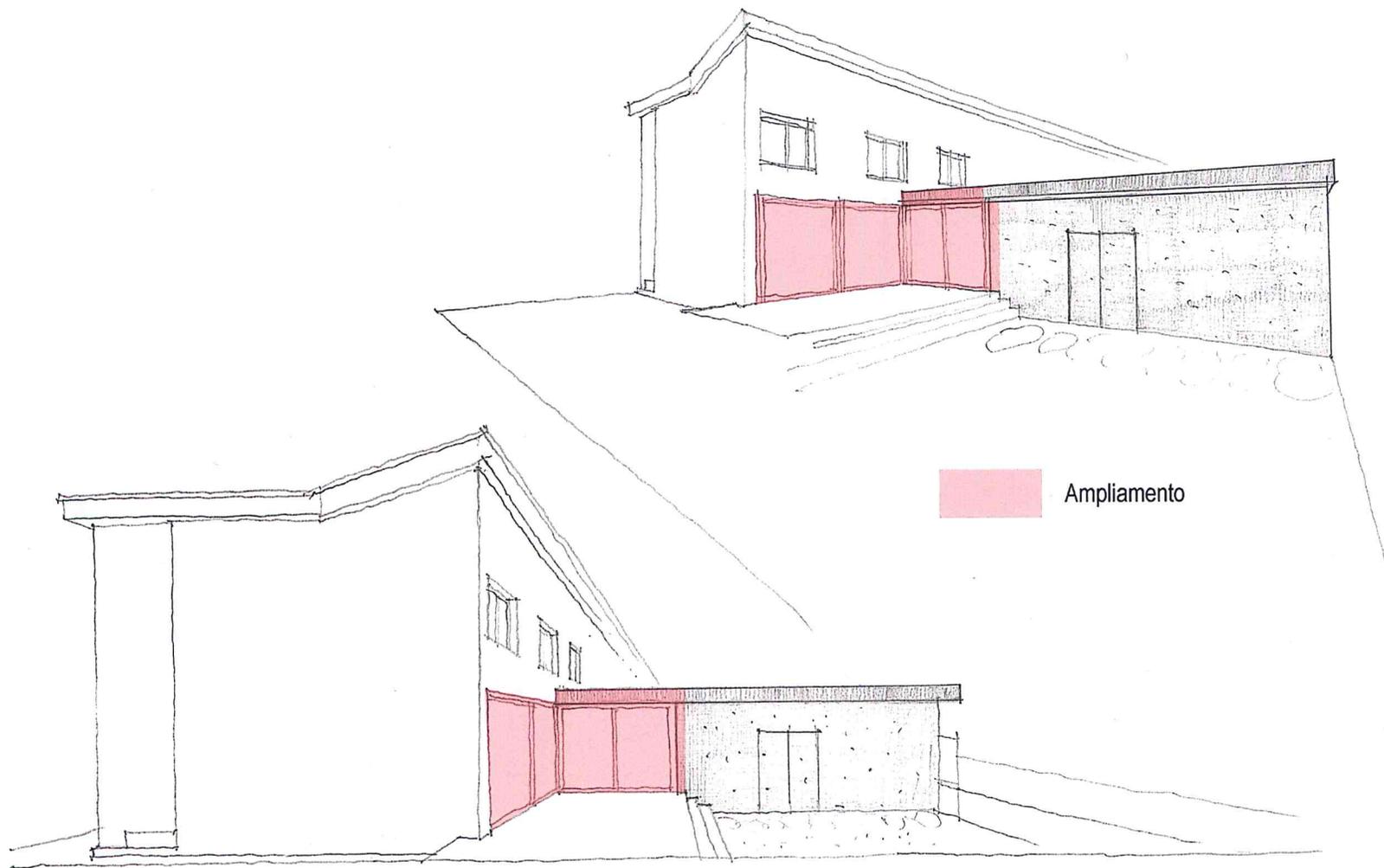
Zona/Area Normativa	- Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00)	Riferimenti normativi Art. 12
	<ul style="list-style-type: none"> • Residenza R1 <p>Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.0 - mq/mq</p>	Art. 8 Area R1
Interventi	I tipi di intervento consentiti sono:	Riferimenti normativi Art. 4
	<ul style="list-style-type: none"> • Completamento f1 • Completamento f2 • Manutenzione ordinaria • Manutenzione straordinaria 	

Le informazioni di Piano Regolatore riportate comprendono tutte le modifiche introdotte dagli accordi di programma e dalle Varianti al PRG approvati alla data del 01/01/2018 (cartografia numerica di riferimento aggiornata a Gennaio 2018) e si riferiscono alla Tavola 1 - Azzonamento e agli allegati 3 (Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica) 7 (Fasce di rispetto) e 15 (Aree di interesse archeologico e paleontologico). Non sono presenti informazioni relative alla Tavola 4 - Viabilità , alla Tavola 5 - Viabilità collinare e a quant'altro non esplicitamente indicato. Poichè lo scopo è puramente informativo il presente documento non ha alcun valore legale. Per ottenere il certificato ufficiale è necessario rivolgersi a Servizi per l'Edilizia - Certificati Urbanistici ed Edilizi seguendo le procedure descritte.

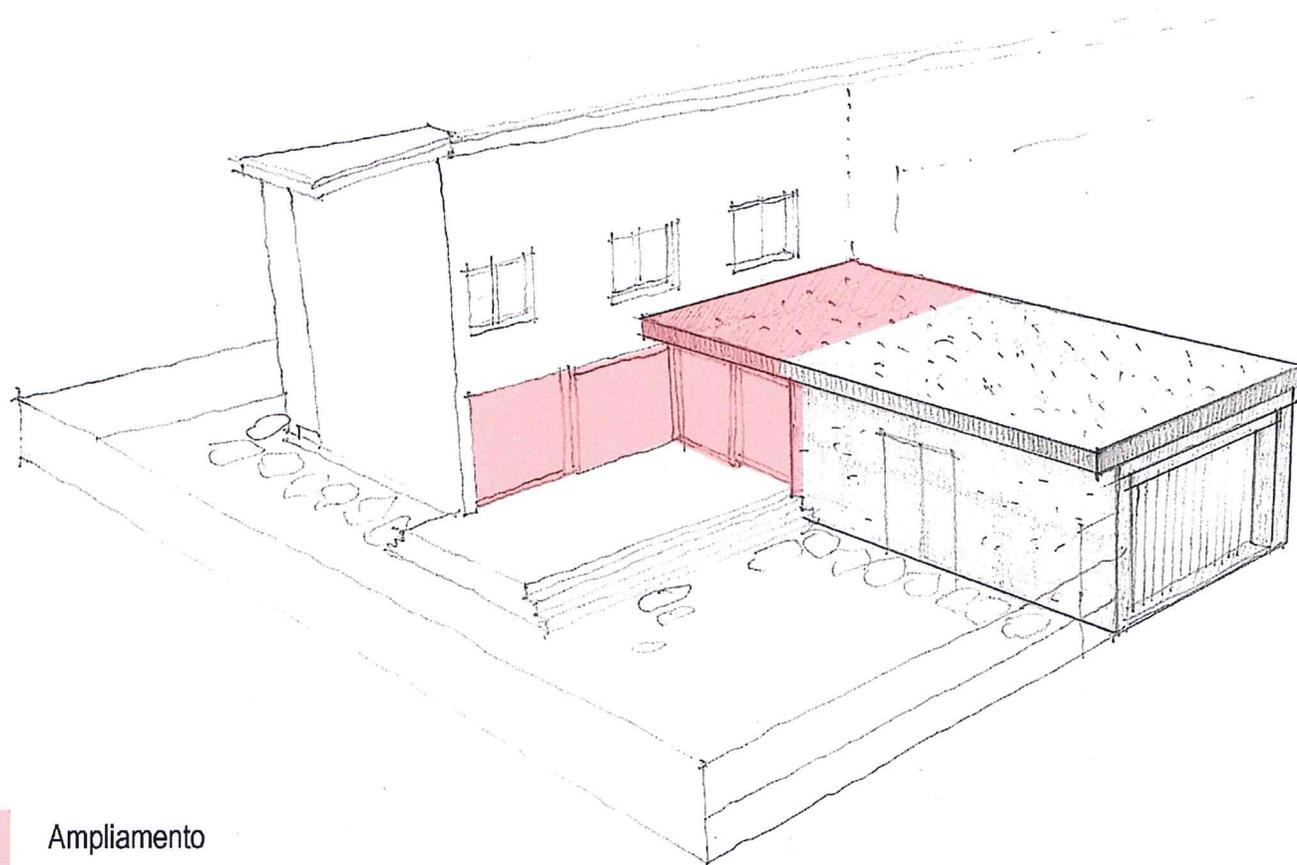
<http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata>

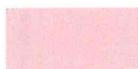
Data dell'interrogazione: 13/03/2019

L'intervento proposto prevede la realizzazione di un ampliamento tra l'edificio principale e il basso fabbricato adibito a garage.



Si propone altresì di inglobare nel perimetro del piano rialzato la superficie delle due attuali logge presenti al piano terra, lato sud.

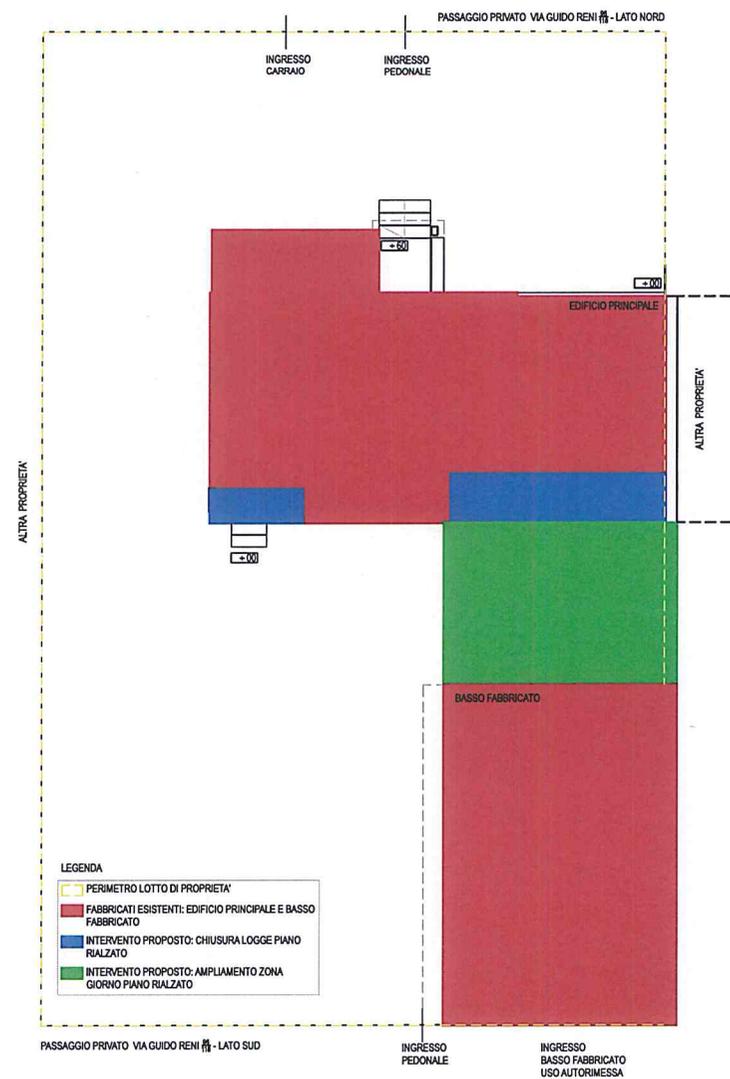


 Ampliamento

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Indice

- Esistenza e legittimità dell'edificio (art. 3, L.R. 16/2018)
- Rispetto dell'ambito di applicazione della legge in relazione al tipo di intervento ammesso sull'edificio
- Descrizione dell'intervento
- Dichiarazione del Professionista Incaricato





Facciata nord



Facciata sud



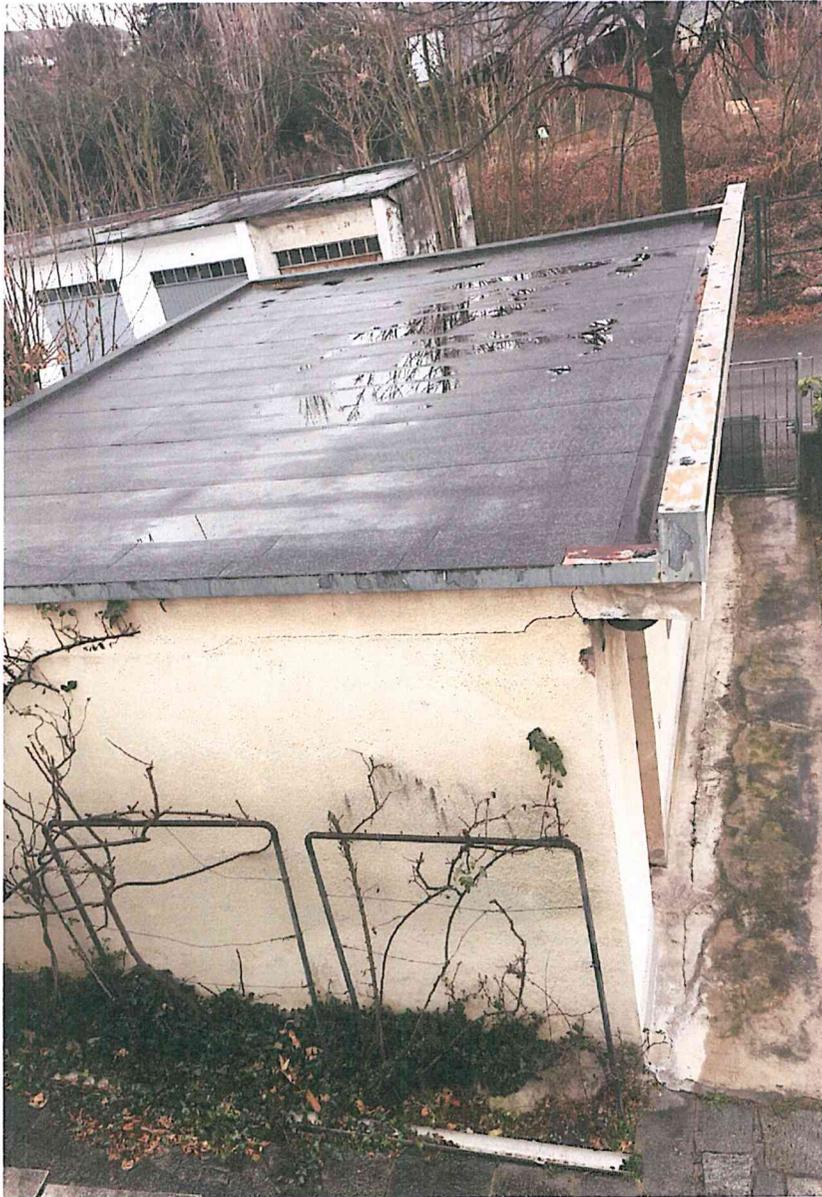
Lato sud - dettaglio facciata edificio principale - affaccio attuale bagno



Lato sud - area tra edificio principale e basso fabbricato



Lato sud - dettaglio facciata edificio principale verso il basso fabbricato



Lato sud - vista del basso fabbricato dal primo piano



Lato sud - vista d'insieme degli edifici circostanti



Lato sud - basso fabbricato

Esistenza e legittimità dell'edificio (art. 3, L.R. 16/2018)

- **L'edificio principale** è stato realizzato su progetto della Soc. Coop. Edilizia "Città Giardino" - Pratica Comunale 1953-1-60010 presentata in data 07/01/1953 – Provvedimento n. 2217 del 19/07/1962.

Seguono:

- Licenza di abitazione n. 928 del 20/01/1964,

- Certificato di collaudo delle opere in c.a. prot. 10/953 in data 11/05/1964 (1964-1-90050).

- Nel 1970 la proprietà ha richiesto e ottenuto la licenza per la realizzazione di un **basso fabbricato** uso autorimessa privata– Pratica Comunale 1970-1-20167 presentata in data 14/10/1970 - Licenza n. 727 del 18/06/1971.

- Nel 1982, infine, è stata richiesta e ottenuta autorizzazione per modifiche interne dell'edificio principale – Pratica Comunale 1982-1-130107 presentata in data 06/05/1982 – Autorizzazione n. 1222 del 14/06/1982.

L'immobile risulta iscritto al N.C.E.U:

- Edificio Principale: Foglio 1389, mapp. 105, sub. 1 – data presentazione 05/04/1965

- Basso fabbricato: Foglio 1389, mapp. 105, sub. 2 – data presentazione 01/02/1972

L'edificio principale e il basso fabbricato risultano pertanto essere legittimamente realizzati nella loro consistenza attuale.

Rispetto dell'ambito di applicazione della legge in relazione al tipo di intervento ammesso sull'edificio (articoli 4 e 5 della legge regionale 16/2018)

L'oggetto della presente richiesta è individuato dal PRGC del Comune di Torino in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista – Residenza R1 con indice di edificabilità pari a 1,0 mq/mq.

Ai sensi dell'Art. 8 (Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso), punto 1 (Area R1), capoverso 3, delle Norme Urbanistiche di Attuazione del PRGC del Comune di Torino si evince che - essendo l'edificio in oggetto ritenuto (rif. Richiesta di Parere di Massima per la realizzazione di ampliamento secondo gli indici urbanistici di zona prot. 2019-5-9798 del 13/05/2019) frutto di realizzazione con Piano Attuativo Unitario - esso sia da considerarsi riconfermato nella propria consistenza quantitativa esistente (SLP) indipendente dall'indice di densità fondiaria della zona normativa di appartenenza.

Si ritiene pertanto che, nel caso specifico, sia applicabile l'Art. 4 della L.R. 16/2018 (interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento).

Trattandosi di edificio residenziale unifamiliare si intende percorrere la possibilità, nel caso di ammissibilità della presente richiesta, di ampliamento nella misura minima di 30 mq o 90 mc (ai sensi dell'Art. 4, comma 1 della L.R. 16/2018)

Si intende inoltre valutare, durante il successivo sviluppo del progetto, la possibilità di accedere alle premialità di cui al comma 5 dell'Art. 10 della L.R. 16/2018: "Oltre a quanto già previsto dalla presente legge, sono ammessi incrementi fino al 10 per cento del volume o della superficie totale esistente in caso di utilizzo di manufatti o materiali da costruzione derivati da materie prime secondarie provenienti dal riciclo in misura pari ad almeno il 20 per cento sul peso totale dell'edificio, escluse le strutture portanti. [..]"

Descrizione dell'intervento

L'oggetto della presente richiesta è costituito, attualmente, da un **edificio principale** a due piani fuori terra (oltre a piano interrato adibito a cantina) adibito ad abitazione e da un **basso fabbricato**, ad uso autorimessa privata. I due corpi insistono su un lotto privato di superficie complessiva pari a mq 368. L'accesso al lotto avviene, a nord e a sud tramite un ingresso pedonale e un ingresso carraio da passaggio privato su entrambe i lati. L'edificio principale, sul lato ovest, è costruito in aderenza a edificio residenziale unifamiliare realizzato nella medesima epoca.

L'ipotesi di intervento, ai sensi dell'Art. 4 della L.R. 16/2018, prevede:

- Chiusura delle due logge presenti al piano rialzato del corpo principale – lato sud – finalizzata alla regolarizzazione della sagoma e all'ottimizzazione dell'utilizzo degli ambienti.
- Realizzazione di ampliamento ad un piano fuori terra – lato sud – in continuità all'edificio esistente, in corrispondenza della porzione di lotto tra il corpo principale e il basso fabbricato.

L'intervento sarà realizzato in soluzione unitaria con l'unità abitativa principale nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e formali.

Il progetto prevede di mantenere una sola unità abitativa così costituita:

- al piano interrato, cantina nella forma e dimensione dell'esistente
- al piano rialzato, open space con zona cucina, soggiorno e pranzo
- al piano primo, due camere da letto e due bagni.

Come prescritto dall'Art. 10, comma 4 della L.R. 16/2018, gli interventi realizzati utilizzeranno tecnologie volte a migliorare il livello di sostenibilità ambientale ed energetica dell'edificio come specificato nell'allegato A "Definizione dei parametri tecnici e dei criteri per l'applicazione della legge regionale 4 ottobre 2018 n.16"

