RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Opere di ristrutturazione con ampliamento di edificio residenziale sito in Torino (TO), via Villa Giusti n.68/a

Richiedente:

I

in qualità di **Amministratore Unico della Società Pa&Pa** Srl con sede in Torino, via venaria n.37 p.i. 07416590011

§ 1.0 - PREMESSA -

L'area interessata dal progetto risulta essere identificata sul P.R.G.C. con la sigla M1 "zona urbana consolidata residenziale mista ", rif. art. 8 NTA.

L'edificio oggetto di intervento, risulta essere un ex capannone industriale, riconvertito a residenza nei primi anni del 2000.

Il fabbricato quindi risulta essere costituito da n.2 piani terra, suddiviso in n.10 unità abitative al piano primo con piano soppalcato; il piano terreno è costituito per lo più da autorimesse, con un'area laterale adibita a giardino coperto (portico aperto, utilizzato per lo più per il ricovero delle piante durante il periodo invernale).

La particolarità dell'edificio, è la presenza di un'apertura centrale nella copertura, che da la possibilità di aerare ed illuminare i vani prospettanti internamente su di essa.

§ 2.0 - OPERE IN PROGETTO -

L'intervento ha come oggetto la ristrutturazione con ampliamento dell'edificio condominiale ivi descritto, mediante la chiusura del giardino coperto posto al piano terreno, ed il cambio d'uso di n.2 box sempre sullo stesso piano, adiacenti ad esso.

L'intervento risulta essere ammesso dalla L.R. 16/18 in quanto:

- ricadente al punto 1 dell'art.4 _ *sugli edifici ... a destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva ... sono ammessi interventi di ristrutturazione con diversa volumetria per la realizzazione di un ampliamento fino ad un massimo del 20 per cento della superficie o del volume esistenti,*

- che al fabbricato in oggetto, non sono state applicate o si applicano i disposti di cui al capo I della L.R. n.20/09 nel testo prima dell'entrata in vigore della L.R. n.16/18

- che allo stesso fabbricato non sono sati applicati disposti di cui all'art.5 commi 9, 10, 11 e 14 del Decreto Legge n.70 del 13.05.2011, convertito con modificazioni in Legge n.106/2011 del 12.07.2011

- che l'ultimo titolo abilitativo dell'immobile in oggetto è:

  - DIA prot. 2009-9-10421 del 10.02.2010
  - agibilità prot. 2010-2-15277 del 28.03.2011
  - agibilità prot. 2010-2-22606 del 23.12.2010

- ricadente al punto 11 dell'art.4 _ *nel caso di fabbricati frazionati in più unità immobiliari, l'intervento di ampliamento di cui ai commi 1 ... è riferito ad ogni unità*

immobiliare regolarmente accatastata, secondo criteri di unitarietà formale e strutturale e con le stesse modalità per ogni unità che ne faccia richiesta; nel caso di edifici condominiali o a schiera è ammesso altresì l'utilizzo collettivo e unitario da stabilirsi secondo la vigente regolamentazione condominiale

Trattandosi di ampliamento di edificio esistente "entro sagoma", l'intervento è ammesso dalle normative comunali benchè sia oltre i 18,00m dall'accesso su strada.

Premesso che i n.2 box auto oggetto di intervento non risultano essere mai stati costituiti e vincolati da atto di pertinenzialità, l'intervento prevede quindi la loro demolizione e la realizzazione di nuove muratura di tamponamento esterne isolate; i nuovi vani, adibiti a uso ufficio privato non aperto al pubblico (destinazione d'uso ammessa dalle NTA per l'area), avranno l'illuminazione e aerazione diretta mediante generose vetrate apribili affaccianti verso il pozzo di luce centrale dell'edificio. Il tutto al fine di garantire i requisiti igienico sanitari previsti dalla normativa.

Le opere, come si evince dagli elaborati grafici, non prevedono quindi modifiche strutturali. I nuovi locali saranno serviti da nuovi servizi igienici, e l'involucro perimetrale sarà coibentato mediante l'utilizzo di cappotto interno e controsoffitto isolato.

Per ogni locale di nuova formazione, il progetto prevede la realizzazione di un idoneo vano tecnico, che sarà adibito per l'installazione del sistema di riscaldamento e dell'impianto di ricambio aria e climatizzazione; il tutto al fine di poter garantire un idoneo comfort abitativo agli ambienti.

Si sottolinea che l'immobile risulta essere già servito dalle urbanizzazioni primarie quali fognatura pubblica, acquedotto, gas ed energia elettrica; l'intervento non prevede quindi la realizzazione di nuovi allacci, in quanto già esistenti e serventi l'immobile.

§ 3.0- IMPIANTI

a.1 - Impianto elettrico

L’impianto elettrico sarà costituito da una dorsale principale con le relative diramazioni alle utenze; esso sarà costituito da conduttori in rame, isolati e con guaina in materiale termoplastico autoestinguente, che saranno localizzati in apposite tubazioni rigide o flessibili in materiale plastico, situate in tracce ricavate nell’interno delle murature.

a.2 - Impianto di riscaldamento e raffrescamento

L’impianto di riscaldamento e ACS, sarà garantito mediante l'installazione di una nuova caldaia a condensazione di tipologia A coadiuvata da accumulo; il riscaldamento sarà quindi garantito da termoconvettori ad acqua posti nel controsoffitto dei locali.

Per il raffrescamento saranno quindi utilizzati gli stessi terminali descritti, ma coadiuvati da idonea pompa di calore.

Le tubazioni saranno in tubo multistrato privo di giunte ed in rame come previsto dalla normativa vigente.

a.3 - Impianto igienico-sanitario.

L’approvvigionamento idrico dell'unità immobiliare avviene attraverso l’allacciamento alla rete pubblica esistente e già servente l'immobile; essa sarà realizzata mediante tubazioni in ferro.

Gli impianti di adduzione e di scarico saranno quindi realizzate con nuove tubazioni del tipo multistrato isolato, e saranno installati i nuovi sanitari con il relativo rifacimento delle linee.

Gli scarichi saranno quindi collegati alla dorsale principale servente l'immobile, che non sarà oggetto di modifiche.

a.4 - Impianto gas.

L'impianto gas, già esistente, sarà oggetto di modifica per servire le unità in progetto; sarà in tubazione in rame priva di giunte, protetto da idonea guaina (corrugato) priva di fessurazioni, come prescritto dalla normatica vigente.

§ 4.0- VERIFICA DEL FATTORE DI ILLUMINAMENTO MEDIO DIURNO RELATIVO AGLI AMBIENTI IN PROGETTO

La normativa igienico edilizia prescrive che i locali oggetto di nuova realizzazione siano dotati di una superficie illuminante diurna complessiva (data dalla somma delle singole aree di finestre, portefinestre, abbaini e velux) maggiore o almeno uguale ad un ottavo della superficie della pavimentazione del vano di riferimento.

Affinché la normativa sia rispettata, la superficie finestrata deve essere maggiore o uguale a tale rapporto: tale condizione risulta essere verificata in ogni locale dell'unità immobiliare.

Cfr elaborati grafici allegati.

§ 5.0 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ED INFRASTRUTTURE.

L'edificio oggetto di intervento risulta essere servito da opere di urbanizzazione ed infrastrutture.

§ 6.0 - CONSIDERAZIONI IN MERITO AL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (EX LEGGE 09.01.1989 N. 13).

Dal punto di vista del superamento delle barriere architettoniche, con riferimento alla normativa vigente (Legge 13/89), l'intervento risulta essere adattabile da parte di persone disabili mediante modifiche di lieve entità dei bagni esistenti, e mediante l'installazione di idonea rampa di accesso in materiale sdrucciolevole con idonea pendenza collegante il piano pavimento finito degli uffici con l'area esterna comune, già accessibile da parte di persone disabili su sedia a ruote.

Torino, 02.10.2020

IL RICHIEDENTE IL PROGETTISTA