

RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO

Applicabilità dell'art. 3 e 4, L.r. 16/2018 e s.m.i.

Strada Pianezza n°311 int.10H

Foglio 1115 Particella 32 Subalterno 1



INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO

ai sensi dell'art. 4, comma 5, L.r. 16/2018



La presente relazione è volta a richiedere il **parere preventivo** riguardante l'intervento che la Committenza, Sig.ra Dusnasco Piera e Sig. Dusnasco Stefanino, in qualità di proprietari esclusivi dell'unità abitativa, intendono eseguire sulla loro abitazione sita lungo Strada Pianezza 311 int. 10H a Torino.

Si tratta di un villino ad un piano fuori terra, libero su tre lati e annesso, sul quarto lato, a un basso fabbricato a destinazione magazzino, il tutto realizzato nel 1961 (prot. 1961-1-10133).

La volontà della Committenza è quella intervenire sulla distribuzione planimetrica interna per creare ambienti più funzionali alle loro attuali esigenze e inoltre vorrebbero trasformare l'attuale veranda accessoria in spazio abitativo/residenziale.

L' oggetto del presente parere è quindi la richiesta di un ampliamento, realizzato in soluzione unitaria con l'unità abitativa principale, utilizzando una parte del fabbricato esistente all'interno della sagoma, attualmente licenziato come locale accessorio che non concorre al calcolo della superficie e del volume esistente, così come contemplato dell'art. 4, comma 5, della L.r. 16/2018.

Ai sensi dell'art. 4, comma 1, la L.r. 16/2018 ammette quindi interventi di ristrutturazione con diversa volumetria per la realizzazione di un tale ampliamento, fino ad un massimo del 20% della superficie o del volume esistente.

La veranda su cui si intende intervenire è stata oggetto di condono edilizio (prot. 1986_11_48491) presentato nel 1986 e definito e concluso in modo positivo nel settembre del 2020, presentato per sanare alcune difformità edilizie rispetto al progetto licenziato, intervenute in fase di costruzione o dopo breve tempo e alcune tettoie precarie.

Risulta quindi attualmente sanata, correttamente licenziata come spazio accessorio e pienamente conforme alla documentazione dello stato legittimato.

Il lotto su cui si intende intervenire ricade nell'area normativa R1 "Zona a verde privato con preesistenze edilizie" (articolo 13 N.U.E.A.) che, in caso di ampliamento, presenta un indice di edificabilità fondiaria massimo molto basso (0,001 mq SLP/mq SF) in aggiunta alla SLP esistente che viene confermata. Nel caso specifico, tale indice non consente di realizzare l'ampliamento richiesto poiché la veranda ha una superficie che eccederebbe da quanto autorizzabile.

Il sito non presenta vincoli, è classificato all'interno della classe di pericolosità I(P) e sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia.

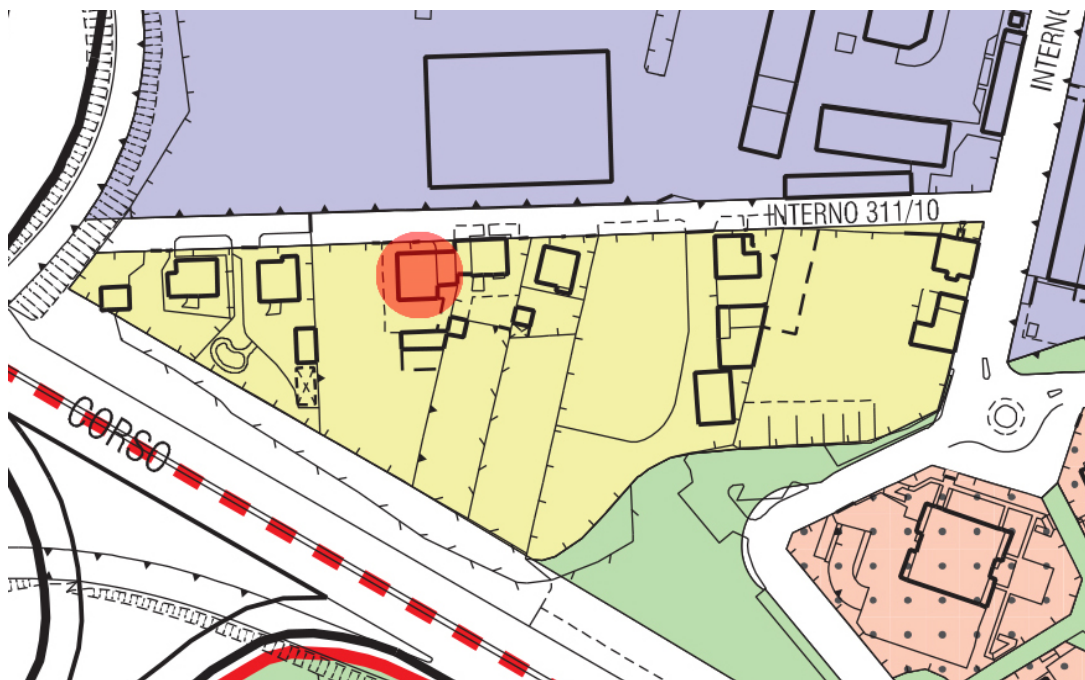


Figura 1: Inquadramento del sito di intervento su P.R.G. del Comune di Torino



Figura 2: Inquadramento del sito di intervento su C.T. del Comune di Torino

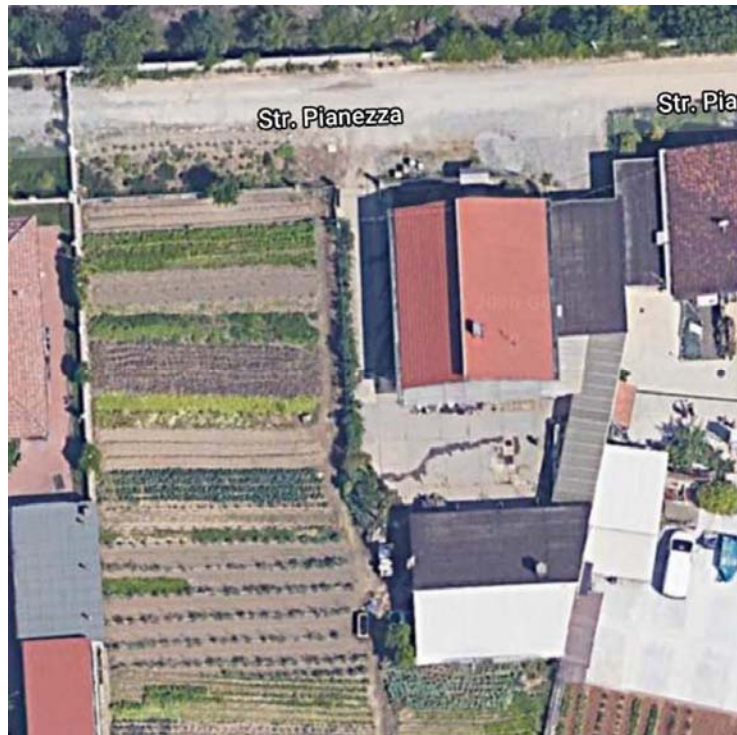


Figura 3: Orto-foto



Prospetto principale - Nord



Angolo Nord-Est



Angolo Nord Ovest

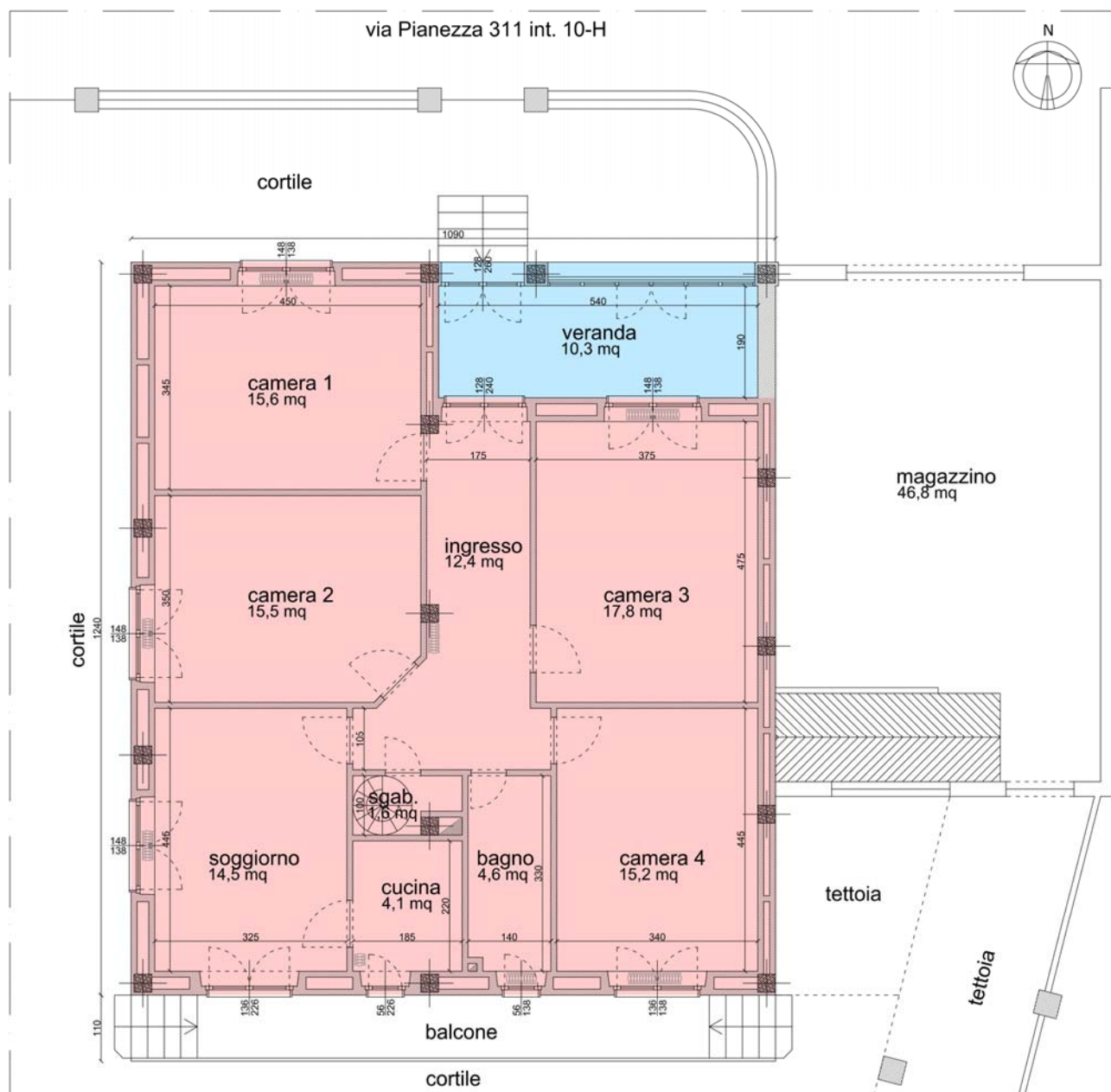


Prospetto secondario – Sud



Dettaglio veranda

L'unità immobiliare oggetto di intervento sviluppa una SC di 135,0 mq, di cui una SLP di 122,0 mq più la veranda accessoria di 13,0 mq e in ultimo un balcone scoperto di 12,0 mq sulla facciata Sud.



Planimetria stato di fatto

L'ampliamento in oggetto riguarderebbe l'attuale veranda che risulta essere completamente interna al volume globale della villa, chiusa su tre lati da pareti in muratura e sul quarto lato, quello verso l'esterno, da un'ampia vetrata e coperta dal solaio che delimita il sottotetto.

Le facciate esterne dell'edificio, sono caratterizzate da uno zoccolo in pietra naturale a spacco, rivestimento di listelli di cotto rosso a finitura della parte bassa della facciata Nord e di tutta quella Ovest, stipiti e davanzali delle porte e delle finestre in travertino, inferriate metalliche romboidali alle finestre, ampia vetrata a chiusura della veranda e dell'ingresso e finitura ad intonaco della parte alta della facciata Nord e dei restanti prospetti.



Prospetto Nord stato di fatto

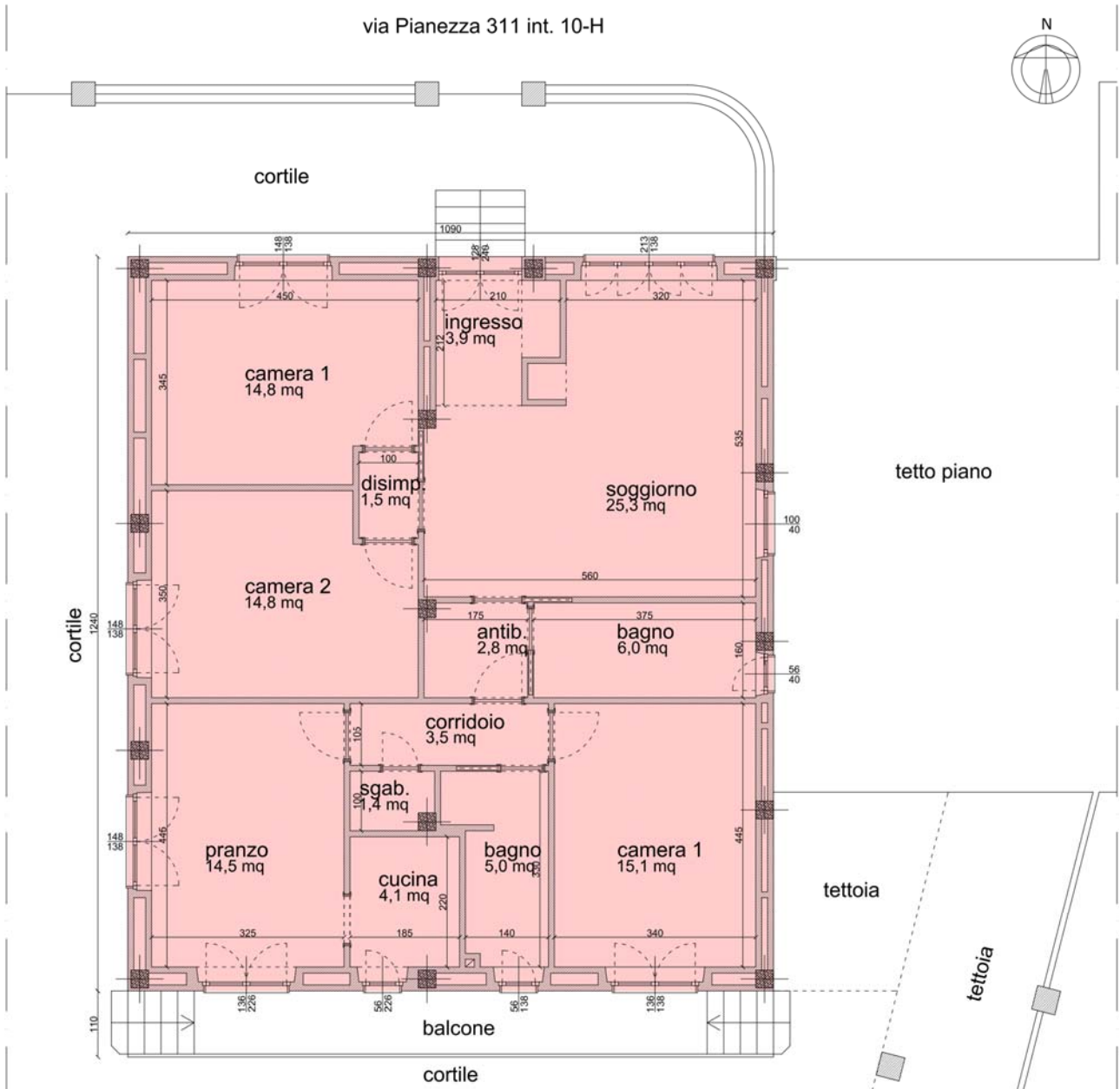
L'annessione della veranda, attualmente poco utilizzabile poiché molto fredda e non protetta, permetterebbe la realizzazione di una nuova zona ingresso e un ampio soggiorno, prevedendo la completa demolizione del tratto di muro perimetrale attualmente presente tra la veranda, l'ingresso e la camera 3, smantellando la vetrata perimetrale e andando a costruire al suo posto un nuovo tratto di muro perimetrale prevedendo la collocazione della nuova porta di ingresso e della nuova finestra del soggiorno.

I 13 mq della veranda, rientrano abbondantemente nel 20% di ampliamento ammesso dalla L. r. 16/2018:

SLP TOTALE UNITA' ABITATIVA = 122,0 mq 20% Max AMPLIAMENTO = 24,4 mq

13,0 mq richiesti < di 24,4 mq ammessi

via Pianezza 311 int. 10-H



Planimetria di progetto



Tutti gli interventi sono stati pensati nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile, al fine di aumentare la prestazione energetica globale dell'edificio, favorendo il miglioramento della qualità ambientale e architettonica, senza andare ad impattare sull'occupazione e il consumo del suolo libero.

Andando infatti a recuperare lo spazio veranda, esposto a nord, si andrà anche ad eliminare l'ampia vetrata fredda, altamente disperdente, sostituendola con il nuovo tratto di muratura coibentata e il nuovo infisso realizzato a taglio termico, andando a migliorare la prestazione energetica globale dell'edificio.

Nel costruire il nuovo tratto di muro perimetrale si rispetteranno tutte le attuali normative energetiche-ambientali e si utilizzeranno materiali da costruzione derivati da materie prime secondarie provenienti dal riciclo dei rifiuti così come richiesto dall'allegato A delle L.r. 16/2018, così come per i nuovi serramenti.

Esternamente l'intervento rispetterà i materiali e le finiture esistenti andando a minimizzare/contenere l'impatto sull'attuale prospetto.

La parte interessata dalla nuova muratura sarà infatti finita ad intonaco come la parte superiore della facciata, al fine di non dover inserire ed utilizzare un ulteriore quarto materiale di finitura, dal momento che non è più possibile reperire la stessa identica tipologia di listelli di cotto rosso.

Anche la nuova finestra sarà realizzata rispettando i materiali e la tipologia delle altre finestre esistenti ed anch'essa sarà protetta da una inferriata in ferro del tutto uguale per forma/disegno e finitura a quelle esistenti.



Prospetto Nord progetto

Si chiede quindi agli uffici preposti di esprimere il loro parere preventivo in merito all'ampliamento richiesto al fine di poter procedere con idonea pratica edilizia e allegare tale parere come atto di assenso già rilasciato.

Nella stesura della suddetta pratica edilizia, saranno inserite ed espletate tutte le necessarie verifiche, relazioni, tabelle, materiali e asseverazioni richieste dalla specifica normativa di settore.

Si segnala per completezza, che anche gli ulteriori interventi che si intendono realizzare all'interno delle opere di ristrutturazione edilizia, rispetteranno tutte le normative e i parametri imposti dalle specifiche normative di settore.

Torino, li 05/11/2021

Il Professionista:
Arch. Actis Tessitore Nicola



The image shows a handwritten signature in black ink, which is partially obscured by a circular professional stamp. The stamp is from the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TORINO' and contains the name 'Arch. ACTIS TESSITORE' and the number '6938'.