

COMUNE DI TORINO
VIA FRANCESCO PETRARCA 4

AREA NORMATIVA R3

INTERVENTO DI COMPLETAMENTO
ex art. 4 f2 N.U.E.A. del P.R.G.
in deroga ai disposti dell'Allegato A
ex art. 26 comma 23bis N.U.E.A. del P.R.G.

**EDIFICIO PLURIPIANO
DI CIVILE ABITAZIONE
ED AUTORIMESSA INTERRATA**

alessandra accossato
riccardo alemanni
michele barillaro
valentina carboni
simona pont



scala

varie

data

22.02.2013

oggetto RELAZIONE ILLUSTRATIVA

proprietà

Osvaldo Bracco e Antonietta Alessandrini
via francesco petrarca n. 4
10126 torino

progetto

studio 421

arch. riccardo alemanni
arch. simona pont

via avellino 22, 10144 torino tel 011 0209303 fax 011 02 66 033

1. **INQUADRAMENTO NORMATIVO**

L'area oggetto dell'intervento è localizzata in via Petrarca n. 4, nell'isolato compreso tra via Nizza e via Saluzzo.

Gli edifici confinanti con il lotto sono:

- ad est: basso fabbricato prospettante su via facente parte di un unico complesso edificato insieme all'edificio a destinazione residenziale di 5 p.f.t. all'angolo tra via Petrarca e via Saluzzo
- ad ovest: edificio a destinazione residenziale a 2 e 4 piani fuori terra, costituente un unico complesso d'angolo tra via Petrarca e via Nizza..
- a sud: bassi fabbricati interni al cortile

E' individuata dal P.R.G. come area normativa R3, "Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza".

Il lotto d'intervento comprende un edificio esistente a 3 piani sottoposto a vincolo di P.R.G. quale "Edificio caratterizzante il tessuto storico urbano".

L'intervento in progetto classificabile come **completamento di cui all'art. 4 f2)** essendo consentita sull'area un'edificabilità massima non superiore a mq 4.000 di SLP è pensato in deroga ai disposti dell'Allegato A ai sensi di quanto previsto dall'art. 26 comma 23 bis delle N.U.E.A. del PRG.

E' infatti prevista la conservazione del solo muro di facciata su via Petrarca dell'edificio vincolato tra la quota 0.00 e quella del secondo solaio fuori terra e la demolizione dei corpi di fabbrica interni all'area

In considerazione di quanto precedentemente esposto l'area risponde alle prescrizioni della tavola normativa n.2 allegata alle NUA del PRG e all'art. 8 per quanto attiene alle aree normative R3 e risultano rispettati i seguenti parametri:

- **Rapporto di copertura** inferiore ai 2/3 della superficie fondiaria complessiva ex Art. 40 R.E. (mq 388,07 < mq 418);
- **Dotazione di aree a verde privato** con Superficie a verde su terrapieno superiore al 20% della superficie libera complessiva ex Art. 30 R.E. (mq 51,64 > mq 47,78);
- **Dotazione di superficie a parcheggio privato** garantita dall'autorimessa interrata su due livelli per uno sviluppo complessivo di 914,66 mq, abbondantemente superiore alla dotazione minima richiesta ex Legge 122/89 (374,97 mq);
- **Altezza dei fabbricati** con:
Confrontanza verso via Petrarca ex Art. 13.12 del regolamento edilizio pari a: $H_{max} = L \times 1,5 = 12,13 \times 1,5 = ml\ 18,19$;
Ribaltamento verso cortile ex Art. 40.4 del regolamento edilizio pari a $L > 4/5 H$;
- **Distanza da fabbricati e confini privati**;

2. **DATI GENERALI**

- | | |
|-------------------------------|------------|
| - Area Normativa | R3 |
| - Superficie fondiaria | mq 627 |
| - Indice di densità fondiaria | mq/mq 2,00 |
| - SLP ammissibile | mq 1.254 |

DATI DI PROGETTO

- SLP di progetto	mq 1.249,91
- Volumetria di progetto	mc 3.749,73
- Unità immobiliari residenziali	n. 12
- Unità immobiliari commerciali	n. 2
- Fabbisogno di parcheggi pertinenziali	mq 374,97
- Dotazione di parcheggi privati	mq 914,66 > mq 374,97
- Box auto	n. 23
- Superficie copribile (mq 627 x 2/3)	mq 418
- Superficie coperta di progetto	mq 388,07
- Superficie libera di progetto	mq 238,93
- Dotazione minima di verde privato su terrapieno	mq 47,79
- Superficie a verde privato su terrapieno	mq 51,64

3. STATO DI FATTO

Attualmente il lotto d'intervento risulta occupato interamente da un fabbricato a 3 piani fuori terra a destinazione residenziale e terziaria e da un basso fabbricato anch'esso a destinazione terziaria. Il fabbricato a 3 piani presenta pianta rettangolare con sviluppo prevalente perpendicolare alla via ed è attestato sul filo stradale; il basso fabbricato occupa la restante parte del lotto, si affaccia su via Petrarca e presenta copertura piana a terrazzo.

L'edificio a 3 piani è sottoposto a vincolo di P.R.G. quale "Edificio caratterizzante il tessuto storico urbano".

4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica a pianta rettangolare a 5 piani fuori terra e un piano sottotetto destinato a depositi realizzati al posto delle cantine. Al piano interrato sarà realizzata un'autorimessa disposta su due livelli cui si accede tramite passo carraio su via Petrarca coperto da terrazzo piano. Da un secondo passo carraio adiacente al precedente si accede anche al cortile interno.

La facciata dell'edificio caratterizzante il tessuto storico sarà mantenuta e sarà oggetto di ristrutturazione. Le tre finestre al piano terra saranno trasformate in porte finestre, ma non saranno modificate né come larghezza né come posizione. Inoltre il progetto di ristrutturazione comprende il mantenimento della quota di imposta del primo solaio (che attualmente è di +4.70 m dal piano strada).

L'attuale facciata del basso fabbricato, non sottoposta a vincolo, verrà demolita. Il progetto prevede tuttavia il recupero del disegno della facciata con la realizzazione di un basamento della stessa altezza del prospetto esistente che verrà trattato con intonaco rigonato a fasce alternate di colore beige/grigio (in continuità con la facciata vincolata adiacente) e che sarà sormontato da un parapetto per tutto il suo sviluppo su via Petrarca, a ricostruzione dell'originario disegno di facciata.

L'edificio in progetto, che appare realizzato come un unico elemento a pianta rettangolare, risulta in realtà realizzato come sovrapposizione di volumi che

studio 421

alessandra accossato riccardo alemanni michele barillaro valentina carboni simona pont
via avellino 22 torino – tel 011 02 09 303 fax 011 02 66 303 info@studio421.it

presentano differenti arretramenti rispetto al filo strada, con la creazione di parti terrazzate verso via di limitata profondità.

Tale artificio permette di mantenere “in primo piano” il fronte del fabbricato che conserva il disegno dell’edificio esistente.

Il primo livello fuori terra accoglie:

- la hall d’ingresso che conduce ai collegamenti verticali (scala e ascensore);
- l’accesso carraio necessario per raggiungere i livelli interrati adibiti ad autorimessa privata;
- l’accesso carraio al cortile condominiale;
- il locale rifiuti per complessivi mq 9,14 da realizzare ai sensi dell’art. 31 del Regolamento edilizio in misura superiore a mq 6,24 (0.005 x SLP);
- il deposito per il ricovero delle biciclette per complessivi mq 13,59 da realizzare ai sensi dell’art. 48 del Regolamento edilizio in misura superiore a mq 12,49 (1% SLP);
- un locale scambiatore di calore per il riscaldamento attraverso teleriscaldamento per complessivi mq 5,5 ex. Art. 5 e tab. 2 dell’Allegato Energetico-Ambientale al R.E.;
- la predisposizione di un locale per il raffrescamento per complessivi mq 24,90 ex. Art. 5 e tab. 3 dell’Allegato Energetico-Ambientale al R.E.;

Il cortile condominiale sarà realizzato, sia relativamente alla parte pavimentata sia per la zona a verde privato alla quota 0,00, complanare alla hall d’ingresso e alle unità commerciali, accessibile alle persone disabili attraverso accesso da Via Petrarca.

I livelli interrati saranno accessibili mediante un’unica rampa aperta di pendenza pari al 20%, direttamente collegata con la Via Petrarca, localizzata lungo il confine tra il costruendo fabbricato residenziale e il basso fabbricato confinante ad est.

L’autorimessa privata risulta distribuita su due livelli interrati, come di seguito descritto:

- Primo livello mq 429,68;
 - Secondo livello mq 484,98;
- per complessivi mq 914,66.

L’edificio presenta una composizione di facciata atta ad evidenziare la divisione in blocchi distinti attraverso l’uso di materiali che in parte riprendono le colorazioni tipiche della Città di Torino.

Ritroviamo:

- Rivestimenti in intonaco rigonato a fasce alternate di colorazione beige/grigio (basamento facciata su via Petrarca);
- Rivestimento in intonaco color beige (facciata vincolata su via Petrarca);
- Pietra di luserna (zoccolatura e cornici serramenti del basamento della facciata su via Petrarca);
- Rivestimenti in pietra naturale color grigio antracite;
- Rivestimenti in pietra naturale color bianco perla;

studio 421

alessandra accossato riccardo alemanni michele barillaro valentina carboni simona pont
via avellino 22 torino – tel 011 02 09 303 fax 011 02 66 303 info@studio421.it

- Rivestimento in intonaco color grigio chiaro (prospetto verso il cortile interno).

I parapetti pieni sono rivestiti con gli stessi materiali di facciata; mentre le ringhiere sono realizzate in acciaio preverniciato colore grigio, con disegno a bacchette verticali.

I serramenti sono in legno laccato verniciato color bianco.

Non ci sono particolari differenze nelle scelte dei materiali tra le facciate interne e quelle su strada, anche in considerazione della particolare conformazione dell'edificio rispetto agli edifici confinanti che rende visibili dalla strada i prospetti laterali.

Il complesso residenziale sarà costituito da 12 unità abitative (3 per piano) di dimensioni varie comprese tra mq 35 e mq 90 accessibili da scala condominiale e ascensore. Al piano terra sono previste due unità commerciali, con accesso da strada e ingresso di servizio verso il cortile per il carico/scarico. Il piano sottotetto, raggiungibile con scala e ascensore condominiali, ospita 14 soffitte (locali di sgombero) a servizio delle 14 unità immobiliari.

La copertura dell'edificio, a padiglione a pianta rettangolare, sarà rivestita in lamiera di zinco al titanio.

La hall di ingresso saranno pavimentate in lastra di pietra naturale come il blocco scale, le pareti saranno arricchite da una boiserie in legno naturale.

NOTE TECNICHE NORMATIVE

Allacciamenti.

L'intervento in progetto verrà attuato all'interno di un'area già ampiamente urbanizzata, sono quindi già garantite le forniture per:

- gas metano
- energia elettrica
- telefono
- smaltimento rifiuti
- acquedotto municipale
- fognatura comunale

Aerazione e illuminazione

Tutti i locali abitabili saranno dotati di superficie aeroilluminante apribile di area non inferiore a 1/8 della superficie in pianta.

I locali ciechi, quali i disimpegni e alcuni bagni, saranno dotati di impianto per l'aerazione meccanizzata ottenuta tramite estrattori singoli a muro o a soffitto per ogni locale, collegati ad una canna collettiva ramificata, tali da garantire un ricambio d'aria di 8 vol/h. Nelle cucine verrà predisposto un allacciamento ad una canna collettiva ramificata destinata a scarico delle esalazioni della cappe dei piani cottura.

Altezza dei locali

Tutti i locali abitabili (soggiorni, cucine e camere da letto) avranno un'altezza libera non inferiore a m 2,70.

Tutti i locali di servizio (servizi igienici, ripostigli, corridoi...) avranno un'altezza libera non inferiore a m 2,40.

Impermeabilizzazioni e coibentazioni

Il solaio di copertura sarà realizzato con struttura in c.a.; sull'estradosso sarà formato il pacchetto di impermeabilizzazione e isolamento termico con materiali traspiranti al vapore.

I tamponamenti saranno realizzati con doppia parete di laterizio con interposta camera d'aria e strato coibente rigido.

Ogni solaio sarà provvisto di strato isolante atto all'abbattimento della trasmissione sonora, lo stesso per le pareti di separazione tra le unità abitative. Saranno, inoltre, adottati gli accorgimenti tecnici necessari per assicurare il rispetto dei requisiti acustici passivi previsti dalle vigenti disposizioni di legge. I serramenti saranno in legno laccato di colore bianco e le relative vetrate saranno isolanti del tipo "vetro-camera". L'oscuramento e la protezione verranno garantiti da teli avvolgibili in alluminio coibentato in poliuretano hd.

Superficie dei locali

Tutte le unità immobiliari saranno dotate di almeno un locale di soggiorno non inferiore a mq 14.

studio 421

alessandra accossato riccardo alemanni michele barillaro valentina carboni simona pont
via avellino 22 torino – tel 011 02 09 303 fax 011 02 66 303 info@studio421.it

I locali destinati esclusivamente a cucina avranno una superficie minima non inferiore a mq 4 e saranno provvisti di un'apertura comunicante con l'esterno priva di serramento di diametro $\Phi > 12$ cm e, comunque, in grado di compensare il consumo d'aria provocato dal funzionamento degli apparecchi a fiamma libera. Tutti i locali di permanenza avranno una superficie maggiore di mq 9.

Impianto di riscaldamento

E' previsto un impianto di riscaldamento centralizzato, come disposto dall'allegato energetico al Regolamento Edilizio, alimentato da apposita sottostazione di scambio per il teleriscaldamento localizzata al piano terra.

La sottostazione di scambio provvederà anche alla produzione dell'acqua calda sanitaria. Il riscaldamento dei locali è previsto con impianto radiante a pavimento.

Impianto idrico-sanitario e di scarico

Ciascun alloggio sarà dotato di impianto idrico con fornitura di acqua fredda e calda agli apparecchi igienico-sanitari e di impianto di scarico dei reflui attraverso colonne montanti opportunamente isolate e aerate. Gli scarichi saranno recapitati ai collettori comunali.

Impianto elettrico

Sia l'impianto comune sia quello interno agli alloggi saranno realizzati in conformità alle normative CEI vigenti.

Gli impianti dei singoli alloggi prevederanno la separazione dei circuiti luce e forza motrice con protezioni collocate in apposito quadretto da incasso posizionato in prossimità dell'ingresso di ciascuna unità abitativa. Saranno inoltre previsti gli impianti di telefonia fissa, videocitofonia (art. 44 R.E.), antenna TV e predisposizioni per ricezione dei segnali satellitari.

Impianto fotovoltaico

In copertura, sulla falda verso il cortile, orientata a sud-ovest è prevista l'installazione di un impianto fotovoltaico per un totale di 4,28 kW di potenza e 34,5 mq di pannelli. L'impianto è dimensionato secondo l'Allegato 3 del D.lgs. 28/11.

I componenti dell'impianto saranno integrati nella copertura, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.

Autorimessa interrata

L'autorimessa interrata di nuova realizzazione è formata da due livelli serviti da un'unica rampa aperta di collegamento di 3 m di larghezza a doppio senso alternato di circolazione collocata nel cortile condominiale.

La quantità minima di parcheggi stabilita dalla Legge (ex L. 122/89) è ampiamente garantita dalle autorimesse in progetto, come si può verificare dai computi riassuntivi allegati alle tavole di progetto.

L'autorimessa è progettata con criteri rispondenti alla normativa vigente, con particolare riferimento alla prevenzione incendi. Verrà, infatti, garantito un

rapporto di superficie di aerazione non inferiore a 1/25 della superficie in pianta, con vie di fuga e uscite di sicurezza in numero e tipo conforme ai requisiti minimi.

Accorgimenti tecnici previsti per il rispetto dei requisiti cogenti di cui all'Allegato Energetico-Ambientale del Regolamento Edilizio

L'edificio in progetto sarà dotato di:

1. allaccio alla rete di teleriscaldamento mediante la realizzazione di un locale tecnico di dimensioni e caratteristiche tecniche adeguate ad ospitare una sottostazione di scambio termico della rete di teleriscaldamento, dimensionato secondo la tabella 2 allegata in appendice all'allegato energetico-ambientale al regolamento edilizio.
2. la previsione di uno spazio riservato all'installazione di un impianto di raffrescamento centralizzato, dimensionato in conformità alla tabella 3 allegata in appendice all'allegato energetico-ambientale al regolamento edilizio.
 - Per agevolare la realizzazione delle reti tecnologiche interne dovranno essere predisposti:
 - un condotto di evacuazione fumi sfociante a tetto, di dimensioni e caratteristiche adeguate alla tipologia di generatore di calore previsto per l'impianto centralizzato per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria, in accordo a quanto previsto dalle norme UNI vigenti.
 - una canalizzazione atta a collegare il locale tecnologico al sottosuolo stradale, di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare le tubazioni di allacciamento alla rete di teleriscaldamento o le tubazioni di fornitura del combustibile gassoso.
 - un cavedio di collegamento tra il locale tecnologico e il manto di copertura adeguatamente dimensionato per il passaggio delle linee elettriche e di controllo dell'impianto fotovoltaico,
 - una serie di cavedi per la posa delle colonne montanti di distribuzione dell'acqua calda per il riscaldamento degli ambienti e per gli usi sanitari.
 - una serie di cavedi per la posa delle diramazioni dalle colonne montanti di distribuzione dell'acqua calda per il riscaldamento degli ambienti e per gli usi sanitari ai collettori presenti all'interno delle singole unità immobiliari.

Contabilizzazione individuale del calore

Saranno adottati accorgimenti tecnici atti a garantire la possibilità di realizzare un impianto centralizzato provvisto di sistemi individuali di regolazione e contabilizzazione del calore per ogni unità immobiliare, così da consentire la ripartizione dei costi sulla base dei consumi reali effettuati con una tolleranza massima del + - 5%

Risparmio idrico

Ogni unità abitativa sarà dotata di sistemi individuali di contabilizzazione del consumo di acqua potabile, così da garantire la corretta ripartizione dei costi in base ai consumi.

studio 421

alessandra accossato riccardo alemanni michele barillaro valentina carboni simona pont
via avellino 22 torino – tel 011 02 09 303 fax 011 02 66 303 info@studio421.it

I servizi igienici saranno dotati dei seguenti dispositivi per il contenimento dei consumi idrici:

- Gli sciacquoni per WC conterranno un dispositivo manuale che consenta in alternativa: la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata; la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.
- sistemi, installati in rubinetti e docce, che, mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducano il flusso a 7-10 l/min.