Arch. Luca PANATTONI

Provincia di Torino

Comune di Chieri

RELAZIONE TECNICA

Inerente

PIANO DI RECUPERO PER LA RISTRUTTURAZIONE CON EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI EDIFICIO BIFAMILIARE RESIDENZIALE SENZA AMPLIAMENTO CON PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

COMMITTENTE: Sig. CASALE Michele Alloa

LUCA PANATTONI ARCHITETTO
VIA ONORATO VIGLIANI 101/G, 10135 TORINO TEL. **011 6193926** **panattoni.luca@libero.it** **panattoni.luca@architettitorinopec.it**
ORDINE ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TORINO - N° ISCR. 3416

1_INTRODUZIONE

L'intervento da realizzare con il Piano di Recupero prevede la ristrutturazione complessiva del fabbricato esistente, attualmente costituito da due parti con diversa destinazione d'uso, una residenziale ed una industriale, come meglio identificati negli elaborati grafici in allegato alla richiesta di approvazione del P.D.R.

Il lotto è stato recentemente oggetto di un intervento di demolizione parziale di una parte dell'edificio (che aveva destinazione artigianale), posizionato nella zona d'angolo tra la parte terminale piana e la parte in discesa di Vicolo Imbuto verso Via Avezzana.

A seguito della demolizione è in fase di realizzazione la ricostruzione del muro perimetrale di cinta con posa di cancello carraio e recinzione perimetrale, entrambi in ferro.

L'intervento di demolizione fabbricato e ricostruzione del muro perimetrale di cinta é riconducibile alla pratica SCIA dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 ai seguenti riferimenti

Pratica SUAP n.437/2023

Pratica Edilizia Scia n. 172/2022,.

Pratica Edilizia Variante Scia n. 171/2023 - Fascicolo 163/2023

Pratica Edilizia 19/2026/SCIA (del 11/02/2026 prot. n. 8040)

Pratica Edilizia 14/2026/EDI (del 10/02/2026 prot. n. 8053)

L'immobile è inquadrato negli elaborati grafici del P.R.G.C., in zona "Ar.1" Area interessata dall'insediamento urbano costituente centro storico ai sensi dell'art. 24 comma primo sub 1) della L.R. 56/77 - Art.31.1 delle NTA del Prgc.

1.1 . INQUADRAMENTO EDILIZIO

Il fabbricato in origine è stato realizzato con un primo corpo di fabbrica, indipendente, a destinazione artigianale, a due piani fuori terra.

In un secondo momento era stata richiesta autorizzazione edilizia per una mutazione di destinazione d'uso da artigianale ad abitativo.

In seguito era stata richiesta autorizzazione edilizia per la realizzazione di un fabbricato adiacente all'abitazione, con destinazione industriale.
In ultimo era stata richiesta autorizzazione edilizia per la realizzazione di un fabbricato ad uso deposito.

Gli interventi realizzati con le due prime richieste di autorizzazione edilizia sono sostanzialmente conformi alle pratiche autorizzative concessionate (salvo lievi differenze per le quali è stata presentata istanza per rilascio sanatoria difformità edilizie).

Per il terzo fabbricato, a destinazione deposito, sono state riscontrate diverse difformità edilizie rispetto alle autorizzazioni concessionate, in termini di realizzazione di volumetrie e sagome aggiuntive rispetto a quelle autorizzate.

Nell'ottica dell'intervento di P.D.R., la parte di fabbricato autorizzato e le parti abusive, sono state oggetto di un intervento di demolizione integrale, con ricostruzione e rimodellazione del tracciato del muro perimetrale del lotto.

Di seguito il riepilogo delle pratiche edilizie autorizzate e di quelle attualmente in corso.

Estremi Titolo Edilizio	data	descrizione
Prima costruzione Fabbricato	non reperito	mancante
LE 63/1949	04/04/1949	cambio destinazione d'uso
LE 176/1951	20/09/1951	costruzione vano ad uso industriale
LE 37/59	02/03/1959	costruzione camerone ad uso magazzino
SCIA 36/2022	14/04/2022	demolizione fabbricato LE 37/59
SCIA 171/2023	21/11/2023	var. SCIA 36/2022 per rifacimento muro perimetrale e apertura passo carraio
SCIA 14/2026 EDI	10/02/2026	regolarizzazione opere interne/esterne – demolizione difformità balcone
SCIA 19/2026	11/02/2026	

1.2. INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



01 FABBRICATO RECENTEMENTE DEMOLITO

02 FABBRICATO OGGETTO DI INTERVENTO

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 33 part. 254. Nell'estratto di mappa è visibile la Part. 584, porzione di strada pubblica restituita a seguito della demolizione del fabbricato 1.

2_INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO DELLO STATO ATTUALE

Nell'immagine è rappresentato il numero di riferimento dei fabbricati esistenti.



01 FABBRICATO RECENTEMENTE DEMOLITO

02 FABBRICATO OGGETTO DI INTERVENTO

3_OGGETTO E FINALITA' DEL P.D.R.

Oggetto del P.d.R.

Il PIANO DI RECUPERO ha per oggetto un lotto di terreno nell'area del centro storico, più precisamente nella zona di angolo della parte terminale di Vicolo Imbuto, in corrispondenza della parte di strada che declina verso Via Avezzana.

Nel lotto interessato dal P.d.R. è presente un fabbricato costituito da due porzioni di edifici di epoche e destinazioni d'uso diverse : una parte di fabbricato risalente ad un periodo tra i primi e metà del '900 con destinazione residenziale e l'altra parte di edificio risalente agli anni '60 ca, con destinazione d'uso industriale.

Una parte del lotto è attualmente a verde mentre la parte di lotto localizzata nella zona d'angolo di Vicolo Imbuto è attualmente un'area piana con pavimentazione cementizia, derivante dalla recente demolizione di un fabbricato artigianale che era stato edificato in quella posizione.

Il progetto prevede :

- la ristrutturazione con efficientamento energetico e sismico dei due fabbricati presenti;
- demolizione con ricostruzione e cambio d'uso della porzione di fabbricato esistente attualmente a
- destinazione industriale;
- la realizzazione di due distinte unità immobiliari, una al paino terreno ed una al piano primo;
- aumento di Slp nella nuova unità immobiliare del piano primo, nell'ordine del 10% della Slp esistente;
- riduzione di Volumetria nella porzione di fabbricato attualmente a destinazione industriale, per consentire la realizzazione di un loggiato nella nuova unità immobiliare al paino terreno ed un terrazzo nella nuova unità immobiliare al piano secondo,

Il lotto è così delimitato :

la parte terminale piana di Vicolo Imbuto da un muro in C.A e cancello carraio (di prossima realizzazione), la parte di Vicolo Imbuto che declina verso Via Avezzana in parte da nuova muratura in C.A. ed in parte da muratura in laterizio pieno, terrapieno e muraglione contro terra in laterizio pieno su Via Avezzana, lotto di

terreno confinate corrispondente al civico di Vicolo Imbuto 11.

Finalità del P.d.R.

Gli obbiettivi e le finalità del P.d.R. che si intende presentare per il lotto ed i fabbricati di Vicolo Imbuto 13, che richiamano i principi generali di P.R.G. e delle N.T.A del Comune di Chieri, si possono riassumere come segue :

- ✓ Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio architettonico esistente;
- ✓ Miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, sismiche e di contenimento dei consumi energetici , condizioni estetiche del fabbricato e delle aree circostanti;
- ✓ Riqualificazione urbana e architettonica;
- ✓ Eliminazione di destinazioni d'uso non più compatibili con quelle del Centro Storico;
- ✓ Miglioramento della viabilità carrabile : *restituzione di parte del sedime stradale di Vicolo Imbuto che consentirà di recuperare il transito veicolare in direzione Via Avezzana – intervento in corso di realizzazione*.

4_DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO PREVISTO

L'intervento da realizzare attraverso il Piano di Recupero prevede la ristrutturazione completa della parte di fabbricato attualmente a destinazione residenziale e della parte che sarà interessata da cambio di destinazione d'uso, attraverso la completa demolizione e ricostruzione, della parte di edificio attualmente a destinazione industriale.

Il progetto prevede, in linea indicativa e non esaustiva, i seguenti interventi :

- divisione dell'attuale appartamento su due piani in due nuove unità immobiliari indipendenti;
- demolizione e ricostruzione della parte di fabbricato a destinazione industriale;
- incremento di Slp al piano primo nella parte di fabbricato oggetto di cambio d'uso;

- diminuzione della volumetria attuale della porzione di fabbricato a destinazione residenziale per realizzazione di una zona a loggiato al piano terreno ed una zona terrazzata al paino primo, con conservazione della sagoma attuale del fabbricato;
- opere di efficientamento sismico (*rifacimento copertura e solaio interpiano*) ed energetico (*coibentazione esterna, rifacimento impianto riscaldamento, sostituzione serramenti, ecc.*) del fabbricato;
- realizzazione di locali interrati ad uso cantina;
- miglioramento della qualità architettonica delle aree esterne del fabbricato con creazione di camminamenti distributivi, aree verdi e nuove piantumazioni, rifacimento muri a confine e recinzioni in metallo;
- realizzazione di area a parcheggio per n° 4 posti auto pertinenziali alle unità immobiliari.

Ampliamento SLP esistente

Come indicato, è previsto un parziale aumento della SLP esistente, per consentire l'aumento della superficie interna dell'appartamento del piano primo, all'interno della sagoma del fabbricato previsto in demolizione/ricostruzione.

L'aumento di Slp è consentito dal P.D.R. nella misura del 10% del totale della SLP esistente, ed è verificato come meglio evidenziato dai calcoli e dagli schemi grafici presenti negli elaborati in allegato.

Ampliamento Volumetria esistente

Per l'intervento è previsto un parziale aumento della volumetria esistente, al fine di lasciare a vista una parte della nuova copertura nell'appartamento del piano primo.

L'aumento di volumetria si rende percorribile in quanto, a seguito della diminuzione di volumetria che interessa il fabbricato a destinazione industriale nella previsione del cambio di destinazione d'uso con realizzazione di un loggiato e di un terrazzo, si intende recuperare parte della volumetria in diminuzione per recuperare a vista parte della zona sottotetto attualmente non utilizzabile.

La volumetria finale in progetto sarà comunque inferiore all'attuale volumetria esistente.

Tempi di attuazione

L'intervento del P.d.r. sarà attuabile attraverso presentazione di Permesso di Costruire o S.C.I.A. in alternativa a Permesso di Costruire e rilascio del relativo titolo abilitativo.

I tempi di attuazione saranno quelli previsti dagli iter burocratici amministrativi previsti per questi interventi in termini di approvazione di interventi edilizie e di tre anni dalla data di inizio lavori (salvo richiesta di proroghe).

Spazi ed aree pubbliche in restituzione

L'intervento previsto con il P.d.r. prevede e consentirà il miglioramento della viabilità carrabile di Vicolo Imbuto, che attualmente termina prima del tratto di sedime stradale in discesa e che imbocca Via Avezzana.

Prima della demolizione del fabbricato artigianale il tratto di Vicolo Imbuto compreso tra la parte terminale e l'imbocco di Via Avezzana non era percorribile dagli autoveicoli.

Questo perché la sezione del sedime stradale in quel punto era troppo stretta per consentire il transito veicolare.

La demolizione del fabbricato artigianale e la modifica del tracciato del muro perimetrale del lotto hanno consentito il recupero di una piccola porzione del lotto originario da destinare a sedime stradale, con restituzione alla pubblica amministrazione.

Criteri e parametri per il progetto

Incremento/Diminuzione di Volumetria			
Volumetria esistente	657,56 Mc	Volumetria di progetto	635,74 Mc
Volumetria Cambio d'Uso			
Volumetria esistente a destinazione industriale	245,80 Mq	Volumetria oggetto di cambio destinazione d'uso a residenziale	162,94 Mc
Diminuzione volumetria Fabbricato esistente			
Volumetria attuale edificio industriale	245,80. Mq	Volumetria a seguito cambio destin. d'uso	162,94 Mq
Aumento Volumetria Sottotetto			
Volumetria attuale sottotetto abitazione	00.00 Mq	Aumento volumetria sottotetto in progetto	19,62 mq
Verifica differenza Volumetria attuale e Volumetria in progetto			
Volumetria attuale	657,56 Mc		
Volumetria in aumento sottotetto piano 2	+ 19,62 Mc		
Volumetria complessiva in progetto	635,74 Mc		
Incremento di Slp			
Slp esistente	192,47 Mq	Aumento di Slp consentita = 10% Slp attuale	19,24 mq
Slp Massima consentita in progetto	211,71 Mq	Slp prevista in progetto	209,47 Mq

Parametri Edilizi di Progetto

Superficie Lorda di Pavimento esistente	192.47 Mq	Superficie Lorda di Pavimento in progetto	209,47 mq
Superficie coperta esistente	116,32 mq	Superficie coperta in progetto	116,32 mq
Numero piani fuori terra esistenti	2	Numero piani fuori terra in progetto	2
Altezza quota di gronda esistente	5,90 mt	Altezza quota di gronda in progetto (+ 12 cm)	6,02 mt
Posti auto esistenti	0	Posti auto in progetto	4

4_FOTOINSERIMENTO DEL PROGETTO P.D.R. DEL FABBRICATO





Torino, lì 01/10/2026

Il Richiedente
Sig. CASALE Michele Alloa

Il Tecnico
Arch. PANATTONI Luca

LUCA PANATTONI ARCHITETTO
VIA ONORATO VIGLIANI 101/G, 10135 TORINO TEL. **011 6193926** **panattoni.luca@libero.it** **panattoni.luca@architettitorinopec.it**
ORDINE ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TORINO - N° ISCR. 3416