Dott. Arch. Luca PANATTONI

Via O.Vigliani, 101/g 10135 - Torino

CITTÀ DI CHIERI
Provincia di Torino

Vicolo dell'Imbuto n.13

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Proponente:
Sig. Casale Alloa Michele

Tecnici Incaricati:
Dott. Arch. PANATTONI Luca
Dott. Arch. COCCOLO Emiliano

INDICE

Art. 1_Oggetto e Finalità del Piano di Recupero

1.1 Oggetto del P.d.R.

1.2 Finalità del P.d.R.

Art. 2_Ambito di intervento e assetto urbanistico

2.1 Delimitazione dell'Area - Individuazione degli Edifici/Unità

2.2 Assetto Urbanistico e Destinazioni d'Uso

2.3 Prescrizioni normative generali

2.4 Indici e Parametri Edilizi

2.5 2.5 Prescrizioni operative nelle parti di territorio interessate da condizioni di dissesto o pericolosità geomorfologica

Art. 3_Tipologie di intervento ammesse e norme specifiche

3.1 Tipologie di intervento edilizio ammesse

3.2 Norme Specifiche per il lotto di intervento

3.3 Aree di potenziale interesse archeologico e di tutela ambientale

3.4 Recinzioni.

Art. 4_Elementi prescrittivi, criteri, requisiti e parametri edilizi per il progetto

4.1 Elementi prescrittivi per il progetto

4.2 Criteri e requisiti per il progetto

4.3 Parametri Edilizi di Progetto

Art. 5_Disposizioni attuative – elementi prescrittivi

5.1 Approvazione del Piano

5.2 Varianti

Art. 6_Allegati

Dott. Arch. Luca PANATTONI

Via O.Vigliani, 101/g 10135 - Torino

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO "VICOLO IMBUTO 13" PER L'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA IN CENTRO STORICO - COMUNE DI CHIERI (TO)

Via O. Vigliani 101/g, 10134 Torino – PNTLCU65P26L219O – P.IVA 06489460011 – Ordine degli Architetti Provincia di Torino n.3416 – panattoni.luca@libero.it – PEC : panattoni.luca@architettitorinopec.it

ARTICOLO 1 - OGGETTO E FINALITÀ DEL PIANO DI RECUPERO

1.1 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.

1.2 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*).

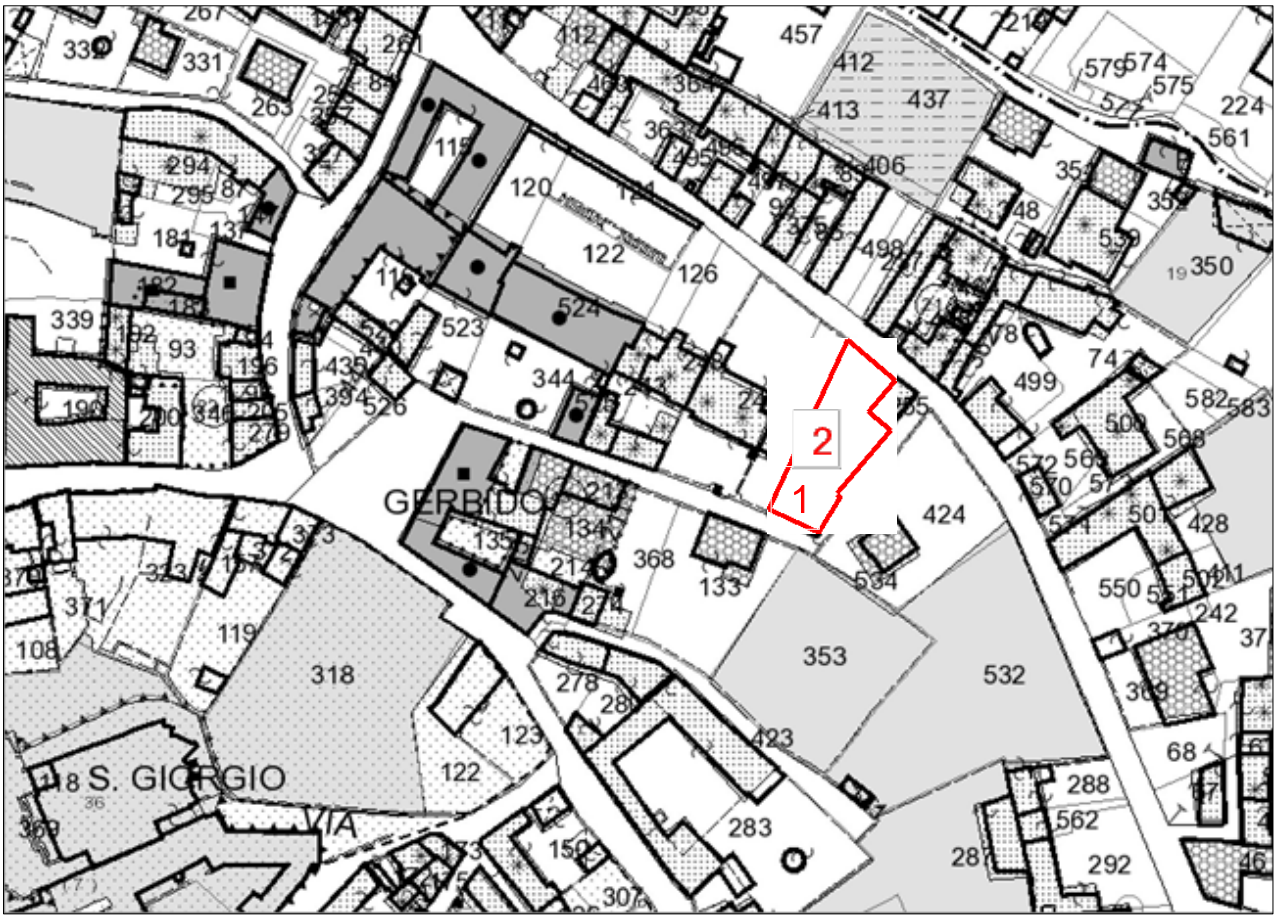


Dott. Arch. Luca PANATTONI

Via O.Vigliani, 101/g 10135 - Torino

ARTICOLO 2 - AMBITO DI INTERVENTO E ASSETTO URBANISTICO

2.1 **Delimitazione dell'Area - Individuazione degli Edifici/Unità**



1_FABBRICATO RECENTEMENTE DEMOLITO - 2_FABBRICATO OGGETTO DI P.D.R.









2.2 Assetto Urbanistico e Destinazioni d'Uso

Il lotto ed il fabbricato oggetto di P.D.R. sono normativamente inquadrati negli elaborati grafici del P.R.G.C., in zona "Ar.1" area interessata da insediamento urbano costituente il centro storico ai sensi dell'art. 24 comma primo sub 1) della l.r. 56/77 e disciplinata in base dall'art. 31.1 delle N.T.A. del Comune di Chieri.

2.4 Indici e Parametri Edilizi:

a) Volumetria esistente e massima ammissibile.

L'intervento prevede la demolizione e ricostruzione di una parte del fabbricato esistente.

La parte demolita sarà ricostruita con medesima sagoma e una contenuta diminuzione di volume rispetto a quella esistente, conseguenti alla realizzazione di un loggiato ed una terrazza esterni.

Nella parte di fabbricato che non sarà demolita, è previsto un piccolo aumento di volumetria al secondo piano, dove sarà demolita una parte di soletta tra piano secondo e sottotetto, per lasciare una parte del tetto a vista.

b) Altezze massime:

Le altezze di progetto previste non varieranno rispetto all'esistente (mt. 5,90) e resteranno le medesime dello stato di fatto attuale, salvo contenuti incrementi (+10/15 cm) consentiti dalla normativa per adeguamenti inerenti la normativa sismica o di contenimento dei consumi energetici.

c) Superficie Coperta (SC).

La superficie coperta di progetto 116,32 mq resterà la medesima dello stato di fatto attuale di 116,32 mq, come meglio evidenziato dai calcoli e dagli schemi grafici presenti nei paragrafi successivi.

d) Parcheggi.

Nell'area di sedime della zona d'angolo di Vicolo Imbuto, sarà realizzato un parcheggio privato, che contempla n° 4 posti auto, di cui 2 pertinenziali per ognuna delle unità immobiliari.

2.5 Prescrizioni operative per gli interventi previsti dal P.R.G. nelle varie parti del territorio in rapporto alle classi d'idoneità d'uso, alle condizioni di dissesto e di pericolosità geomorfologica.

Il lotto si trova In zona di rischio idrogeologico IIa – classe IIb.

Secondo quanto indicato nella DGR n.8 – 905 del 24/03/2023 ove venga richiamato il concetto di "carico antropico" esso deve intendersi come:

"qualsivoglia intervento urbanistico-edilizio che generi un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi.
Tale aumento viene valutato in funzione del grado di pericolo, delle reali possibilità di mitigazione del rischio, nonché in relazione al numero di abitanti/unità già presenti".

L'intervento da realizzarsi attraverso il P.d.R. costituisce un modesto incremento di carico antropico, in quanto ricade nei seguenti parametri:

- ✓ recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti a uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso;
- ✓ recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti a uso diverso da quelli di cui al punto precedente, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso;
- ✓ frazionamento di unità abita di edifici (residenziali o agricoli), purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria.

Interventi edilizi ricadenti in classe II

La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata:

- all'effettuazione di accurate indagini in ottemperanza alle vigenti Norme Tecniche delle Costruzioni, con le quali si dovrà caratterizzare adeguatamente l'area di intervento in rapporto alle opere in progetto;
- preliminare definizione della quota di imposta dei fabbricati, verificata attraverso un'attenta indagine idrogeologica e da uno studio idraulico della zona di intervento;

- i locali seminterrati o interrati dovranno essere adottate tutte le misure necessarie di difesa attiva e passiva per evitare l'allagamento degli stessi;
- gli interventi in progetto riguardanti scavi, opere di fondazione e di sostegno siano verificati, sulla base di una specifica indagine geologica e geotecnica;

La relazione geologica-geotecnica a corredo delle indagini e la relazione ideologico-idraulica dovranno illustrare le metodologie adottate, indicare eventuali interventi di sistemazione idrogeologica locale, tipologie e caratteristiche fondazionali, verificare la compatibilità dei cedimenti, definire le condizioni di stabilità a breve e a lungo termine, ed indicare eventuali prescrizioni (monitoraggi, manutenzioni), o limitazioni cui dovrà sottostare il progetto.



ARTICOLO 3 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO AMMESSE E NORME SPECIFICHE

3.1 Tipologie di intervento edilizio ammesse

Nell'area di intervento sono consentite queste tipologie di intervento :

- ✓ Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ✓ Restauro e risanamento conservativo;
- ✓ Ristrutturazione edilizia di tipo B;

3.2 Norme Specifiche per il lotto di intervento

Gli edifici in progetto, dovranno avere le seguenti caratteristiche ed i materiali impiegati saranno:

1) le facciate esterne di nuova realizzazione saranno costituite da muratura con applicazione di cappotto isolante con finitura ad intonachino;
2) le facciate esterne oggetto di ristrutturazione saranno trattate con applicazione di cappotto isolante con finitura ad intonachino;
3) i serramenti esterni saranno in legno, a tinta unita;
4) Le persiane saranno in legno;
5) le ringhiere dei balconi ed inferriate saranno in ferro verniciato a disegno semplice;
6) i manti di copertura dei tetti verranno realizzati in coppi alla piemontese;

7) le recinzioni a delimitazione degli spazi privati saranno realizzate con muretti in c.a intonacati con sovrastante e copertina in Pietra di Luserna ringhiera metallica a disegno semplice;
8) i marciapiedi e lo zoccolo saranno in Pietra di Luserna;
9) il cortile interno sarà a verde con lastre di pavimentazione in Pietra di Luserna;
10) l'area a parcheggio sarà per la parte destinata ad ingresso e manovre in blocchetti di Porfido mentre le zone destinate alla sosta degli autoveicoli saranno in pavimentazione con griglia salva prato.

L'intervento sarà realizzato adottando la normativa vigente per quanto concerne la classificazione energetica all'atto del rilascio del permesso di costruire.

3.3 Recinzioni.

Le recinzioni dovranno essere come riportate sulle tavole del P.d.R è pertanto realizzate come indicato al precedente punto 7) a giorno su muretto di H max cm 60 con sovrapposta cancellata per un max totale di mt 2,40.

Dovrà essere mantenuto e ripristinato la recinzione o il muro di cinta esistente avente valore ambientale.

ARTICOLO 4 - ELEMENTI PRESCRITTIVI CRITERI, REQUISITI e PARAMETRI EDILIZI di PROGETTO

4.1 Elementi prescrittivi per il progetto

L'intervento è normato secondo quanto previsto nelle zone Ar (centro storico), e le aree in zona di rischio idrogeologico IIb.

La superficie coperta non potrà aumentare, salvo quanto previsto da deroghe finalizzate al risparmio energetico o ad incentivi in deroga non ancora previsti ma sopraggiunti entro il periodo di validità del P.d.R..

Il volume lordo non potrà aumentare rispetto al valore massimo attuale, salvo quanto previsto da deroghe finalizzate al risparmio energetico o ad incentivi in deroga non ancora previsti ma sopraggiunti entro il periodo di validità del P.d.R..

Tutte le norme e prescrizioni non incluse nel presente fascicolo, dovranno comunque sottostare a quanto definito dal P.R.G.C. e dal R.E. della Città di Chieri ed alle specifiche norme di riferimento sovracomunali.

4.2 Criteri e requisiti per il progetto

Incremento/Diminuzione di Volumetria			
Volumetria esistente	657,56 Mc	Volumetria di progetto	635,74 Mc
Cambio Destinazione D'Uso			
Slp esistente Laboratorio	28,80 Mq	Volumetria oggetto di cambio destinazione d'uso a residenziale	162,94 Mc
Conteggio Standard Pubblici (art.21 della l.r.56/1977)			
Standard esistente Laboratorio: 28.80 Mq x 80% (parametro)=	23.04 Mq	Standard in progetto per uso residenziale: 162.94 Mc/120= 1.36 n.ab. x 25 mq/ab.=	34,00 Mq
Differenza standard pubblici per cambio destinazione d'uso tra progetto ed esistente: 34,00 Mq – 23,04 Mq = 10,96 Mq su per cui si richiede la Monetizzazione			
Incremento di Slp			
Slp esistente	192.47 Mq	Aumento Slp consentita = 10% Slp attuale	19,24 mq
Slp massima consentita in progetto	211,71 Mq	Slp prevista in progetto	209,47 mq

4.3 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

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 a destinazione Laboratorio.
Il progetto prevede di dividere l'attuale appartamento su due piani in due nuove unità immobiliari indipendenti, ampliandole con la parte di edificio Laboratorio oggetto di cambio di destinazione d'uso.

Sono altresì previste opere di adeguamento e miglioramento sismico del fabbricato (*rifacimento copertura e solaio interpiano*) e di efficientamento energetico (*coibentazione esterna, rifacimento impianto riscaldamento, sostituzione serramenti, ecc.*) e opere di miglioramento della qualità architettonica del lotto (*rifacimento aree verdi ed a cortile, rifacimento muri a confine e recinzioni in metallo*)





ARTICOLO 5 - DISPOSIZIONI ATTUATIVE

5.1 Approvazione del Piano.

L'intervento si attua tramite intervento edilizio diretto.
Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle indicazioni funzionali e planimetriche contenute nelle tavole del piano Piano di Recupero approvato ed alle prescrizioni presenti nel presente fascicolo.
In attuazione a quanto previsto dal Piano di Recupero approvato gli interventi edilizi ammessi saranno quelli di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo B senza aumento di SLP e di VOLUME oltre quanto previsto dal presente P.d.R.

Nelle more di attuazione del Piano non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia senza incremento volumetrico (fatta eccezione di quanto definito con norme specifiche in deroga).

L' intervento edilizio dovrà essere subordinato al rilascio di permesso di costruire o alla Scia alternativa al PDC, nel rispetto della Convenzione, dei suoi allegati e del RE vigente al momento della richiesta.

5.2 Varianti.

Non costituiranno variante o modifiche al di P.D.R. la suddivisione/accorpamento delle unità abitative previste in progetto e nel rispetto degli standard previsti della disciplina urbanistica-edilizia vigente

Costituiranno variante i cambi di destinazione d'uso che comporteranno standard aggiuntivi rispetto a quanto approvato con il presente P.di R.

Torino, lì 01/10/2026

Il Richiedente

Sig. CASALE Michele Alloa

Il Tecnico

Arch. PANATTONI Luca

ARTICOLO 6 - ALLEGATI

- 01 Relazione Tecnica
- 02 Documentazione fotografica esterna
- 03 Documentazione fotografica interna
- 04 NTA
- 05 VAS
- 06 Schema di convenzione Edilizia
- 07A Valutazione Previsionale di Clima Acustico
- 07B Valutazione Previsionale Requisiti Acustici Passivi
- 08 Relazione Geologica
- 09 TAV 01 – Inquadramento Urbanistico Catastale
- 10 TAV 02 – Pratiche Autorizzative Concessionate
- 11 TAV 03 – Stato di Fatto
- 12 TAV 04 – Trasformazioni
- 13 TAV 05 – Progetto
- 14 TAV 06 – Dimostrazioni, verifiche e calcoli SLP
- 15 TAV 07 – Dimostrazioni, verifiche e calcoli volumetrie
- 16 TAV 08 – Indicazioni modifiche apportate
- 17 TAV 09 – Particolari costruttivi
- 18 TAV 010 – Foto Inserimento Ambientale