

# COMUNE DI CHIERI

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Variante al Piano di recupero di libera iniziativa, ambito n. 9 comparti n. 1 e 2, n. 166/2011.

PROPRIETA':  
SUBALPINA INVESTIMENTI Società Semplice  
VALENZA IMMOBILIARE S.r.l.  
CURCIO GUIDO  
VALENZA ENRICA

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

revisione	data	descrizione	redatto
00	27/02/2020	Relazione illustrativa	Arch. Niccolò Serione
02	14/08/2020	Relazione illustrativa	Arch. Niccolò Serione
03	27/06/2022	Relazione illustrativa	Arch. Niccolò Serione
<b>04</b>	<b>23/12/2022</b>	<b>Relazione illustrativa</b>	<b>Arch. Niccolò Serione</b>

### NICCOLÒ SERIONE ARCHITETTO

10090 RIVALBA (TO)

Via Torino, 21

Cell. 347.000.10.11

Fax 011.960.44.20

P. Iva 10874150013

Cod. Cliente: A30/20

DATA: 23/12/2022

Il tecnico incaricato: arch. Niccolò Serione.

## Indice:

1) Inquadramento territoriale e normativo.	Pag. 3
2) Caratteristiche ambientali e antropiche dell'area.	Pag. 7
3) P.d.R. n. 166/2011 – elementi progettualmente previsti.	Pag. 10
4) Le pratiche edilizie presentate successivamente al P.d.R. n. 166/2011.	Pag. 12
5) Il progetto di variante al P.d.R. n. 166/2011.	Pag. 14
6) Le previsioni progettuali relative all'edificio "villa".	Pag. 16
7) Ridefinizione delle superfici da assoggettarsi all'uso pubblico.	Pag. 17
8) Esclusione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).	Pag. 18

## 1) Inquadramento territoriale e normativo.

L'area di intervento è ubicata all'interno del centro storico di Chieri, nella zona Sud, all'intersezione tra via Vittorio Emanuele II e vicolo Santo Stefano.

Dal punto di vista delle infrastrutture stradali, l'area è situata in prossimità di Piazza Europa dalle quali si dipartono le strade che conducono a Riva di Chieri e alla frazione di Pessione permettendo un rapido collegamento con la ex SS 10 Padana Inferiore ed alla nuova tangenziale di Fontaneto. La prossimità con Via Roma consente un comodo collegamento pedonale con la Stazione Ferroviaria e la possibilità di raggiungere le strade di collegamento con i Comuni di Cambiano e Pecetto.



Figura 1 - inquadramento dell'area d'ambito all'interno della Città di Chieri.



Figura 2 - inquadramento dell'area d'ambito all'interno del centro storico.

Via Vittorio Emanuele II è a senso unico e percorribile dai veicoli nella direzione verso il centro cittadino.

Vicolo Santo Stefano è percorribile dai veicoli a senso unico con sbocco su Via Vittorio Emanuele II con obbligo di svolta a destra.



Figura 3 - dettaglio dell'area d'ambito.

L'ambito è individuato dal PRGC vigente all'interno della Zona "Ar1" ed è definito con il n. 9 nella Tavola C5 Sud – Centro Storico - Utilizzazione delle aree e individuazione interventi – scala 1:1000. Per quanto riguarda l'edificio a 3 p.f.t. sito su via Vittorio Emanuele è ammesso il risanamento conservativo, per gli altri edifici all'interno dell'ambito sono ammessi interventi fino alla demolizione e ricostruzione.



Figura 4 – estratto dalla Tavola C5 Sud –Centro Storico - Utilizzazione delle aree e individuazione interventi.

Per quanto riguarda la classificazione di pericolosità geomorfologica, l'area ricade in classe 2a, *“Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, derivanti da indagini geognostiche, studi geologici e geotecnici, da eseguire nelle aree di intervento in fase di progetto esecutivo, in ottemperanza al D.M. 14/01/2008”*, come definita dalla C.P.G.R. n. 7/LAP.

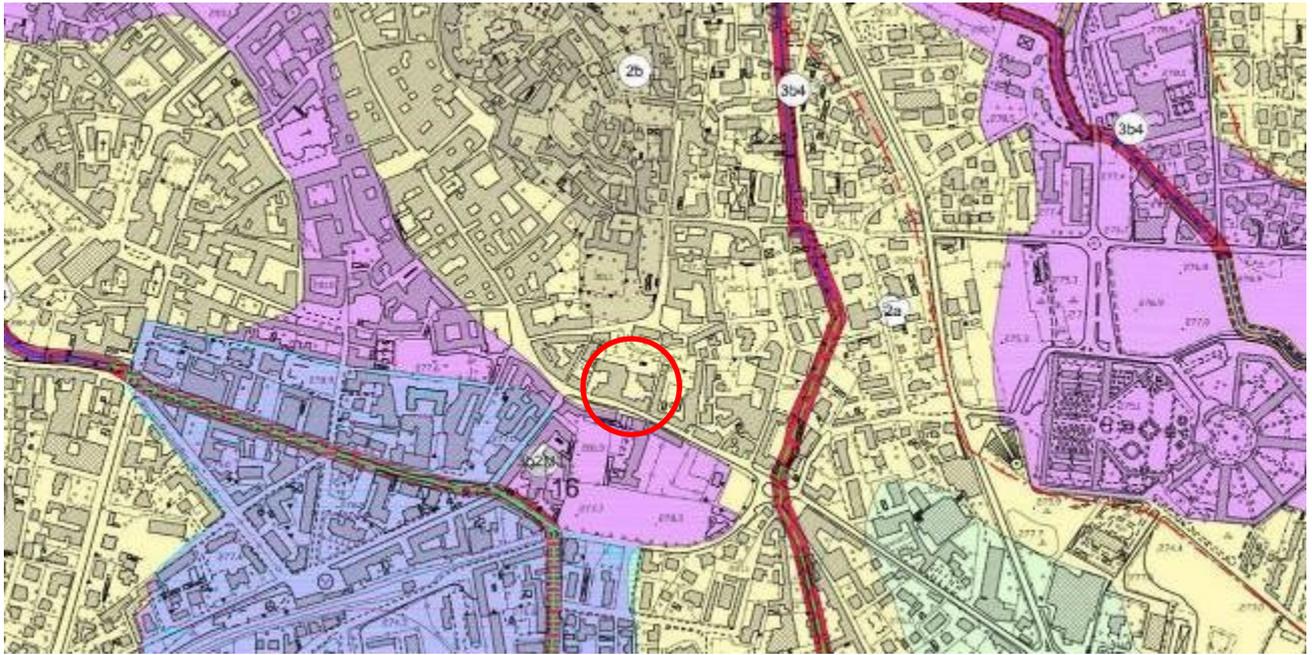


Figura 5 - estratto dalla Tavola B1 - 7b Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Con riferimento alla zonizzazione acustica, l'ambito in esame è ricompreso in classe II:  
*"Aree destinate prevalentemente all'uso residenziale"*.



Figura 6 - zonizzazione acustica, classe II: aree destinate prevalentemente all'uso residenziale.

## 2) Caratteristiche ambientali e antropiche dell'area.

L'area in oggetto, per la sua posizione al margine del centro storico, era - originariamente - destinata ad ospitare attività artigianali (segheria e corriere trasporto merci) e, per questo motivo, la tipologia dei fabbricati era costituita da tettoie in muratura o più recenti capannoni in cemento armato. Nel corso degli anni, le attività artigianali sono state sostituite da attività commerciali mentre le tettoie sono state demolite.

La parte residenziale era concentrata nell'edificio a 3 p.f.t. ubicato sul fronte di via Vittorio Emanuele II. In epoca più recente, anni '50 del Novecento lungo il vicolo, distaccato dai corpi di fabbrica già presenti, venne edificato un moderno fabbricato a due piani f.t., con caratteristiche di "villa", mentre nei primi anni '80 il fabbricato all'angolo con vicolo Santo Stefano venne adibito in locale ristorante/pizzeria.



Figura 7 - scorcio dei fronti dell'area d'ambito su via Vittorio Emanuele II.



Figura 8 - edificio "villa" presente all'interno del cortile dell'area d'ambito.

Il tratto di via Vittorio Emanuele II compreso tra Piazzetta San Domenico e la rotonda del Gialdo è caratterizzato da un tessuto urbano eterogeneo compatto dal punto di vista planimetrico e volumetrico, tipico dell'edificato del centro storico, il quale originariamente si stemperava nel contesto agricolo/artigianale che faceva da cornice al centro, nel tempo è stato contaminato da edificazioni residenziali condominiali tipiche degli anni 60/70.

Sul lato opposto di via Vittorio Emanuele è presente la Chiesa di Santa Margherita, edificio in stile barocco la cui ricostruzione ad opera delle Monache Domenicane, adiacente al monastero andato completamente distrutto, risale al 1671.

Attualmente, la Chiesa è parte del complesso "Oratorio Salesiano San Luigi" costituito da impianti sportivi (campi da calcio, basket e relativi servizi) e da una scuola secondaria di secondo grado il cui edificio moderno è ubicato sul fronte strada a lato della facciata della Chiesa.

La facciata convessa della Chiesa, leggermente arretrata rispetto al filo stradale, è prospiciente al fabbricato sito nell'ambito del P.d.R. all'angolo con il vicolo Santo Stefano.



Figura 9 - facciata della Chiesa di Santa Margherita.

Essendo già edificata e completamente inserita nel tessuto urbano, l'area oggetto di intervento risulta servita dalle reti tecnologiche cittadine: acquedotto, fognatura, gas, teleriscaldamento, elettricità e illuminazione pubblica.

### **3) P.d.R. n°166/2011 – elementi progettualmente previsti.**

Il P.d.R. n. 166/2011 prevedeva l'attuazione degli interventi da eseguirsi in due ambiti distinti denominati comparti. Nel prosieguo si evidenziano le caratteristiche principali delle opere contenute per singolo comparto.

**COMPARTO 1:** demolizione di tettoie esistenti e l'ampliamento dell'edificio adibito a supermercato (indicato in Figura 10 con la lettera A), il risanamento conservativo delle residenze presenti nell'edificio a 3 p. f. t. prospiciente via Vittorio Emanuele II e il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare residenziale al piano terreno dello stesso fabbricato in favore della destinazione d'uso commerciale.

**COMPARTO 2:** demolizione dell'edificio "villa", del deposito e della cucina del locale ristorante/pizzeria con il relativo recupero delle volumetrie, il recupero ai fini abitativi della tettoia presente al di sopra di detto locale ai sensi del punto VII dell'art. 31 delle N.d.A. del P.R.G.C. e la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica prospiciente il vicolo Santo Stefano (lettera B della Figura 10). Il nuovo fabbricato si sarebbe elevato, oltre al piano terreno ad uso commerciale/terziario, per ulteriori due p. f. t., dei quali l'ultimo mansardato, e destinato a funzioni abitative. Il corpo di collegamento con il fabbricato adibito a ristorante/pizzeria era invece previsto di due p. f. t. Le coperture nelle previsioni del P.d.R. n. 166/2011 sarebbero state realizzate a due falde con l'inserimento di abbaini per l'aeroilluminazione naturale dei locali sottostanti. Il Piano di Recupero prevedeva, inoltre, la realizzazione di un'autorimessa interrata privata, con accesso da una rampa carraia posta all'interno del cortile nella zona a Nord dell'area.



Figura 10 - le previsioni del P.d.R. 166/2011: solo le opere relative al sub-ambito "Comparto 1" sono state realizzate.

#### **4) Le pratiche edilizie presentate successivamente al P.d.R. n. 166/2011.**

Il Piano di Recupero n. 166/2011 prevedeva la suddivisione dell'area in due comparti distinti:

**COMPARTO 1:** comprendente l'edificio adibito a supermercato e l'edificio a tre p. f. t. prospiciente su via Vittorio Emanuele II.

Agli atti dell'Archivio Edilizio della Città di Chieri, successivamente all'approvazione del citato P.d.R. vennero presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 180/2014 del 28/08/2014 e successiva SCIA di variante finale prot. gen. N. 1801 del 15/01/2016, aventi ad oggetto l'ampliamento del supermercato e il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale dell'unità immobiliare posta al piano terreno dell'edificio di 3 p. f. t. sito su via Vittorio Emanuele II;

- SCIA n. 248/2013 del 05/06/2016 e successiva SCIA di variante n. 254/2016 del 08/08/2016, con cui è stata realizzata la manutenzione straordinaria di parte delle unità immobiliari che costituiscono il fabbricato elevato a 3 p. f. t..

- CIL Asseverata n. 79/2013 del 28/05/2013 e successiva CIL Asseverata n. 192/2016 del 13/09/2016, con cui è stata realizzata la manutenzione straordinaria della restante parte delle unità immobiliari che compongono l'edificio a 3 p. f. t..

- SCIA n. 349/2017 del 11/12/2017 per l'ultimazione dei lavori previsti da P.d.C. prot. n°180/2014 e per modeste modifiche interne riferite al locale a destinazione d'uso commerciale.

**COMPARTO 2:** comprendente l'edificio adibito a ristorante/pizzeria e l'edificio denominato "villa" insistente all'interno del cortile.

Con riferimento all'ambito del P.d.R., all'attualità non sono state presentate pratiche edilizie relative a detto comparto.

Agli atti dell'archivio edilizio comunale risulta la presenza della SCIA n. 147/2017 del 25/05/2017 che ha interessato la villa, con la quale veniva richiesta l'apertura di un nuovo

portone e la contestuale chiusura dei due portali preesistenti dell'autorimessa dell'edificio, onde consentirne l'utilizzo in ragione della dislocazione degli stalli presenti nell'area cortilizia. I lavori di cui alla citata SCIA risultano all'attualità terminati.

In data 03/08/2018 è stato inoltre rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 110/2018/EDI per le difformità relative all'edificio "villa".

Quanto all'edificio ristorante/pizzeria, agli atti dell'archivio edilizio della Città di Chieri risulta la presenza del Condonò edilizio n. 334/1986 rilasciato in data 06/10/2005, oltre a pratiche "minori" relative all'installazione dell'insegna (P.E. n. 421/1982 e P.E. n. 1560/1986) nonché per la posa delle tende parasole (P.E. n. 23/1988).

Complessivamente dunque, all'attualità, le opere progettualmente previste nel comparto 1 del P.d.R. n. 166/2011 risultano essere state realizzate, mentre le opere relative al comparto 2 non hanno trovato attuazione. Le mutate condizioni del mercato immobiliare di zona peraltro hanno di fatto compromesso la validità degli investimenti preventivati sotto il profilo economico, rendendo necessaria la presentazione della variante al P.d.R. n. 166/2011 di cui alla presente relazione.

## **5) Il progetto di variante al P.d.R. n. 166/2011.**

Il presente progetto di variante al P.d.R. n. 166/2011 risulta in riduzione rispetto alle previsioni originarie e consiste nella rimodulazione degli interventi previsti nel comparto 2, in ragione del perdurare delle condizioni di regressione economica che hanno reso gli interventi precedentemente proposti antieconomici, nonché in una modesta e circoscritta modifica che riguarda il comparto 1. La rimodulazione della riqualificazione dell'area d'ambito del comparto 2 si pone, pertanto, degli obiettivi economicamente perseguibili. Nel prosieguo vengono descritti i caratteri salienti delle opere in progetto:

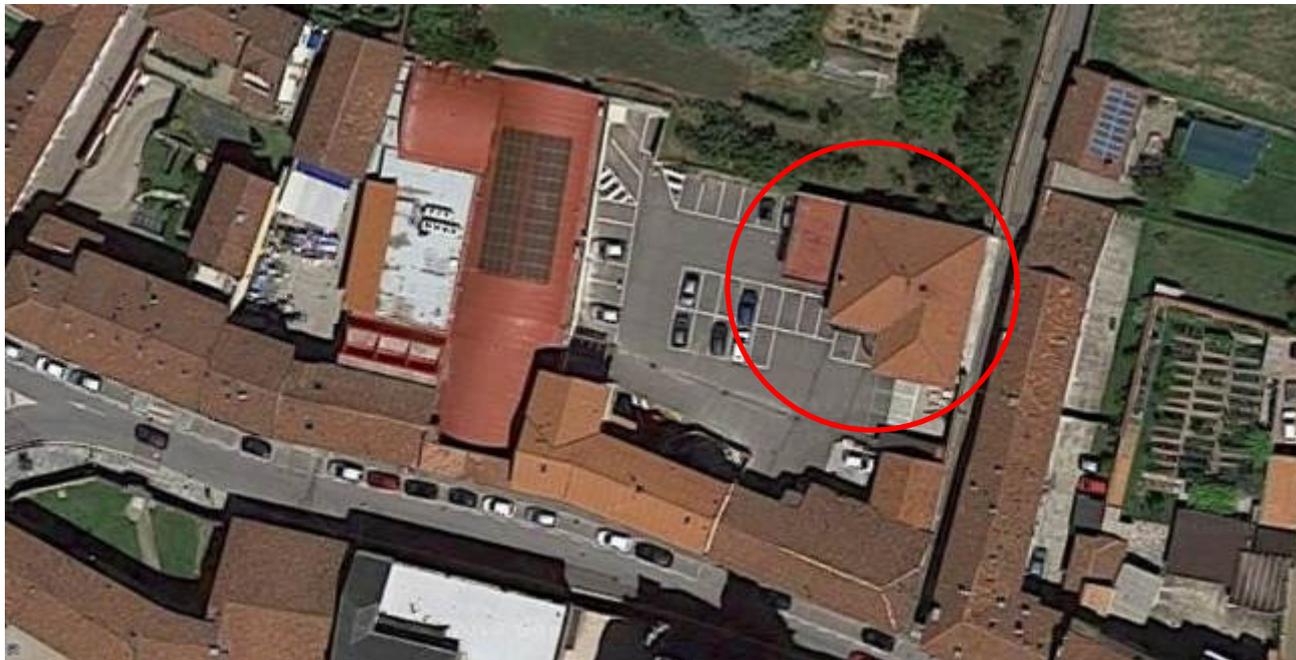
**COMPARTO 1:** viene proposta la modifica di due aperture esistenti volte alla formazione di due accessi diretti ed indipendenti al locale a destinazione commerciale posto al piano terreno dell'edificio elevato a 3 p.f.t. Tale variante garantisce una migliore appetibilità del bene proprio in ragione della sua destinazione commerciale, condizione che rientra chiaramente negli intenti di riqualificazione e recupero della predetta unità immobiliare.

**COMPARTO 2:** il mutare delle condizioni del mercato edilizio di zona ha reso necessaria, fatto salvo l'intento generale di riqualificazione dell'ambito, una variante in riduzione che, seppur meno ambiziosa rispetto all'iniziale Piano di Recupero, possa rendere economicamente sostenibile l'intervento edilizio. Nello specifico, il progetto di variante in riduzione prevede di non demolire la "villa" esistente, optando invece per una sua riqualificazione, da attuarsi con interventi di manutenzione straordinaria volti al frazionamento della originaria unità immobiliare al piano primo in tre unità abitative di dimensioni maggiormente rispettanti le esigenze espresse dall'attuale mercato immobiliare di zona.

La mancata demolizione della "villa" comporta l'impossibilità di procedere con la realizzazione del parcheggio interrato previsto progettualmente dal P.d.R. n. 166/2011, in quanto la rampa di accesso pedonale e carraio veniva a trovarsi in corrispondenza dell'abitazione ora non più oggetto di demolizione. Si evidenzia a tal riguardo che la realizzazione del parcheggio interrato risultava necessaria al fine di soddisfare gli standard urbanistici e le esigenze derivanti proprio dalle nuove costruzioni originariamente previste dal P.d.R. n.166/2011 e che la variante di cui alla presente

relazione di fatto non ne richiede la realizzazione sotto il profilo dei parametri urbanistici oltre che economicamente non conveniente data la situazione del mercato di zona.

La variante in riduzione di cui alla presente relazione inoltre non prevede più di attuare le modifiche all'accesso carrabile e pedonale esistente su via Vittorio Emanuele II il quale, nelle previsioni progettuali di cui al P.d.R. n. 166/2011, era previsto in ampliamento ed in traslazione rispetto a quello attuale. Tale rinuncia è peraltro in linea con il parere espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Torino, Cuneo, Asti, Biella, Vercelli con lettera prot. n. 23966 del 02/12/2014, nella quale veniva riferito quanto in appresso: *“Verificato il progetto dal quale si rileva che è previsto l'ingresso pedonale e carraio al parcheggio di servizio alle future attività commerciali terziarie sul lato opposto, in corrispondenza dell'accesso alla chiesa, caratterizzata dalla facciata concava rispetto alla strada, intervento che par provocare un'assialità visuale e percettiva per chi transita nella strada inesistente in precedenza, stante la continuità del fronte edificato testimoniato anche nella cartografia storica, questo Ufficio ritiene che tale ingresso debba essere spostato al fine di non alterare le attuali condizioni di ambiente e di decoro, ove il passo carraio ora esistente sembra meno impattante nella cortina edilizia”*.



**Figura 11 – progetto di variante al Piano di Recupero: non sono previste opere in demolizione o in costruzione, ma la manutenzione straordinaria dell'edificio “villa” individuato in rosso.**

## **6) Le previsioni progettuali relative all'edificio "villa" e l'edificio adibito a ristorante /pizzeria.**

Il progetto di variante di cui alla presente relazione, come citato nel punto precedente, prevede interventi in riduzione rispetto al previgente P.d.R. n. 166/2011, privilegiando interventi che, pur soddisfacendo l'intento della riqualificazione dell'ambito, prevedano modalità di attuazione più consone sotto il profilo economico al particolare momento del mercato immobiliare di zona.

Le opere in variante non modificano l'attuale assetto urbanistico, limitandosi in parte alla semplice adozione di modesti accorgimenti che rendano meglio fruibili gli immobili esistenti, in parte concentrandosi sulla riqualificazione della villa esistente, la quale contribuisce a definire la cortina edilizia affacciandosi per due lati verso l'area cortilizia interna, per un lato verso il Vicolo Santo Stefano e per il restante lato verso il giardino della finitima proprietà di terzi, esterna all'ambito d'intervento ed estranea al P.d.R. originario.

Le finalità dell'intervento in variante, pertanto, prevedono il recupero funzionale dell'edificio residenziale attuato mediante il frazionamento della singola unità immobiliare posta al piano primo volto alla formazione di tre unità abitative distinte. Ogni singola nuova unità immobiliare generata dalla divisione sarà dotata di un proprio posto auto al piano terreno, con accesso dal Vicolo Santo Stefano (in sede di presentazione di opportuna pratica edilizia, sarà possibile avvalersi dei dispositivi di cui alla L. n. 122/1989 "*Tognoli*"). Verso il citato vicolo viene infatti prevista l'apertura di due portoni per accesso ad ulteriori due box auto pertinenti alle abitazioni in progetto oltre a quello già esistente. La percezione visiva del fabbricato verrà radicalmente riqualificata rendendola più conforme alle caratteristiche dell'ambito in cui ricade, procedendo alla sostituzione dell'attuale finitura superficiale esterna (costituita da piastrelle azzurre in monocottura con effetto mosaico) con una finitura in intonaco tinteggiato.

Per quanto riguarda il fabbricato adibito a ristorante/pizzeria, si prevede il rifacimento degli intonaci esterni con nuovi intonaci civili lisci, nonché la possibilità di tinteggiare le superfici esterne con affaccio verso la via Vittorio Emanuele II ed il Vicolo Santo Stefano con tinta Sikkens E0.34.60, e quelle con affaccio verso l'area cortilizia, con tinta Sikkens F1.11.81 (colorazione già utilizzata nel confinante edificio elevato a 3 p.f.t. e posto nella perimetrazione del Comparto 1). Lungo i prospetti con affaccio verso la via Vittorio

Emanuele II si prevede la sostituzione degli attuali serramenti in alluminio e specchiature in vetri singoli con nuovi serramenti costituiti da profili metallici a taglio termico color grigio antracite e vetrocamera basso-emissivo. Lungo i lati prospettanti il cortile interno all'isolato, oltre al rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature, si prevede la riconfigurazione di alcune aperture, la sostituzione del manto del basso fabbricato costituita da ondulina a matrice fibrosa con un manto di tipo discontinuo in coppi disposti alla piemontese. Le faldalerie ed i pluviali verranno realizzati in rame od in lamiera preverniciata al fine sia di uniformarne l'aspetto estetico, sia di rimuovere gli elementi in PVC attualmente presenti in sito. Infine, la canna fumaria in acciaio inox, nascente dal forno a legna presente all'interno del locale, verrà rivestita realizzando un comignolo in laterizio con finitura superficiale in intonaco tinteggiato, al fine di armonizzarne l'aspetto con il contesto.

### **7) Ridefinizione delle superfici da assoggettarsi all'uso pubblico.**

La Convenzione Edilizia stipulata in sede di Piano di Recupero n. 166/2011 prevedeva l'asservimento all'uso pubblico della superficie corrispondente all'area cortilizia da attuarsi in due fasi distinte.

In una prima fase, contestuale al rogito, i privati proponenti assoggettavano all'uso pubblico una superficie pari a complessivi 407,62 mq, necessaria al fine di soddisfare gli standard derivanti dalla realizzazione delle opere previste nel Comparto 1. Nella fase successiva i privati proponenti si impegnavano ad assoggettare un'ulteriore superficie pari a 466,83 mq prima del rilascio dell'agibilità degli immobili di nuova realizzazione progettualmente previsti nel Comparto 2, in quanto tale superficie risultava necessaria al fine di soddisfare le dotazioni derivanti dalle opere in progetto.

In considerazione che la variante in riduzione al P.d.R. n. 166/2011 di cui alla presente relazione non prevede più la realizzazione delle opere di nuova costruzione afferenti al Comparto 2, decade conseguentemente la *condicio sine qua non* per la quale i privati stipulanti si impegnavano ad asservire al pubblico uso la restante porzione dell'area cortilizia.

In ragione di quanto indicato in precedenza, la presente variante prevede una differente disposizione planimetrica dell'area effettivamente assoggettata all'uso pubblico, al fine di renderla più rispondente alle mutate condizioni di progetto.

La variante, dunque, prevede la riconfigurazione della suddivisione tra l'area ad uso pubblico e quella di proprietà dei privati stipulanti prevista da Piano di Recupero originario,

nel rispetto dei parametri di estensione superficiale nello stesso considerati. Il tutto viene meglio esplicitato nell'elaborato grafico "Tavola 4". Le superficie risultante assoggettata all'uso pubblico avrà estensione pari a circa 632,52mq, superiore allo standard derivante dall'originario P.d.R. n. 166/2011. Tale superficie risulta eccedere il fabbisogno di aree a servizi espresso dalla presente variante, il quale risulterebbe pari a 245,52 mq.

### **8) Oneri di urbanizzazione ed opere a scomputo.**

La Convenzione Edilizia stipulata in sede di Piano di Recupero n. 166/2011 prevedeva la corresponsione degli oneri di urbanizzazione suddividendoli per singoli comparti.

Quanto agli oneri di urbanizzazione primaria, per il Comparto 1 era prevista la totale corresponsione di un importo monetario di complessivi 25.574,52 €, mentre per il Comparto 2 veniva consentito lo scomputo parziale per opere da realizzare direttamente, per un importo complessivo pari a 41.282.77 €. Tali opere risultavano rappresentate nella tavola n. 14 dell'originario P.d.R..

Gli oneri di urbanizzazione secondaria risultavano invece determinati in 4.101,45 € per gli interventi da attuarsi nel Comparto 1 ed in 29.344,12 € per le opere previste per il Comparto 2.

La presente variante, configurandosi quale intervento in riduzione che non incide sui parametri urbanistici, non costituisce intervento di trasformazione urbanistica del territorio e pertanto non risultano dovuti oneri di urbanizzazione e di conseguenza non verranno più realizzate le opere previste nella citata tavola n. 14 dell'originario P.d.R., essendo le medesime previste a scomputo dell'importo correlato alle previsioni progettuali previgenti.

Rivalba, addì 23/12/2022

I privati proponenti

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Il tecnico incaricato

\_\_\_\_\_