

COMUNE DI CHIERI

CITTÀ 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

FASCICOLO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

revisione	data	descrizione	redatto
00	27/02/2020	Fascicolo N.T.A.	Arch. Niccolò Serione
01	14/08/2020	Fascicolo N.T.A.	Arch. Niccolò Serione
02	27/06/2022	Fascicolo N.T.A.	Arch. Niccolò Serione
03	23/12/2022	Fascicolo N.T.A.	Arch. Niccolò Serione

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.

Art. 1 – Individuazione dell'area oggetto di variante al Piano di Recupero n. 166/2011.

La variante al Piano di Recupero n. 166/2011 interessa l'area ricadente all'interno della perimetrazione dell'**area d'intervento Ar1** (*area interessata dall'insediamento urbano costituente centro storico ai sensi dell'art. 24 comma primo sub 1) della L.R. 56/77*), individuata nella cartografia del vigente Piano Regolatore Generale Comunale come **ambito n. 9**, rappresentata nella tavola C.5 Sud. Nello specifico detta area ricomprende gli immobili distinti presso il N.C.T. al foglio 42, mappali 152, 252, 315, 316, 317, 361, 391, 404, 405, 406, 407, 408 e 409 per una superficie complessiva pari a 3.749 mq.

Art. 2 – Finalità della variante al P.d.R. n. 166/2011.

L'intervento oggetto della Variante al Piano di Recupero n. 166/2011 persegue il principio del recupero del patrimonio edilizio esistente mediante un insieme di interventi volti alla conservazione, al risanamento con ristrutturazione ed alla migliore utilizzazione possibile del patrimonio medesimo, nel pieno rispetto dei principi sanciti dalla Legge n. 457 del 5/08/1978 e s.m.i..

Art. 3 – Elaborati di cui si compone la variante al P.d.R. n. 166/2011.

- Tav. 1: Inquadramento generale;
- Tav. 2.a: Stato licenziato;
- Tav. 2.b: Sovrapposizioni;
- Tav. 2.c: Stato finale;
- Tav. 2.d: Stato licenziato – Sovrapposizioni – Stato finale;
- Tav. 2.e: Stato licenziato – Sovrapposizioni – Stato finale;
- Tav. 3.a: Intervento in variante A – ex fabbricato D₃;
- Tav. 3.b1 Intervento in variante B – ex fabbricato F – Stato esistente;
- Tav. 3.b2: Intervento in variante B – ex fabbricato F – Sovrapposizioni;
- Tav. 3.b3: Intervento in variante B – ex fabbricato F – Stato finale;
- Tav. 3.c1: Intervento in variante C – ex fabbricati E₁ ed E₂ - Stato esistente;
- Tav. 3.c2: Intervento in variante C – ex fabbricati E₁ ed E₂ - Sovrapposizioni;
- Tav. 3.c3: Intervento in variante C – ex fabbricati E₁ ed E₂ - Stato finale;
- Tav. 4: Dismissioni;
- Tav. 5: Conteggi parametri urbanistici;
- Tav. 6: Individuazione delle proprietà;
- Relazione Illustrativa;
- Documentazione fotografica esterna;
- Documentazione fotografica interna;
- Fotoinserimenti;
- Relazione tecnica per verifica di VAS;
- Relazione Geologica-Geotecnica;

- Valutazione previsionale dei requisiti acustici passivi;
- Schema di Convenzione.

Art. 4 – Destinazioni d'uso

Al fine del presente articolo, si intendono richiamate integralmente le definizioni contenute nell'art. 28, Titolo VII – *Usi del territorio* – delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. alle quali si rimanda ampiamente.

All'interno dell'area oggetto della presente variante al P.d.R. n. 166/2011 **sono consentiti i seguenti usi:**

U1 (abitazioni), **U2** (attività ricettive), **U3** (abitazioni collettive), **U4** (attività commerciali al dettaglio), **U7** (attività di somministrazione di alimenti e bevande), **U10** (cinema, teatri, locali per spettacolo), **U11** (piccoli uffici, studi professionali), **U13** (grandi uffici e direzionalità a basso concorso pubblico), **U16** (artigianato di servizio), **U21** (parcheggi pubblici), **U22** (attrezzature per il verde), **U24** (attività politico amministrative), **U27** (attività socio-sanitarie), **U28** (attività culturali).

Art. 5 – Interventi ammessi

Ai fini del presente articolo, si intendono richiamate integralmente le definizioni contenute nell'art. 22, Titolo V – *Interventi previsti e loro modalità di attuazione* – delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. alle quali si rimanda ampiamente.

All'interno dell'ambito territoriale oggetto di P.d.R. sono consentiti i seguenti interventi:

- mo (manutenzione ordinaria);
- ms (manutenzione straordinaria);
- Rc e Ric (restauro e risanamento conservativo);
- Ris A e B (ristrutturazione di tipo A e B).
- D.r.s. (Demolizione e ricostruzione) ad esclusione dei fabbricati ricadenti nell'ambito 1 già oggetto di interventi di recupero.

All'interno dell'ambito d'intervento n. 9, così come riprodotto nella tavola C.5 Sud della cartografia di Piano, viene individuato un edificio avente carattere di rilevanza ambientale, il quale corrisponde all'immobile giacente sul sedime censito presso il N.C.T. al foglio 42 mappale 252. Sul predetto fabbricato sono consentiti interventi fino al risanamento conservativo.

Art. 6 – Modalità di attuazione

I seguenti interventi sono **attuati con idonei titoli abilitativi in base al tipo d'intervento, ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i.:**

- mo (manutenzione ordinaria);
- ms (manutenzione straordinaria);

- Rc e Ric (restauro e risanamento conservativo);
- Ris A e B (ristrutturazione di tipo A e B).
- D.r.s. (Demolizione e ricostruzione).

Art. 7 – Norme generali

All'interno dell'ambito oggetto di intervento ed individuato con il n. 9 nella tavola 1:1000 C5 del vigente P.R.G.C., i piani di recupero dovranno tendere a realizzare gli obiettivi di cui ai punti a), c), d), e) dell'art. 31.1, Ar 1 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., nel rispetto delle limitazioni di intervento previste per i singoli edifici nella cartografia di Piano (tavola C5) di cui si riporta un estratto:



Ric . Risanamento conservativo su edifici aventi carattere di rilevanza ambientale



D . Demolizioni e ricostruzioni all'interno dei P.d.R.



Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- l)**
- potrà essere aumentata la volumetria esistente degli edifici che non ne abbiano ancora usufruito nel limite del 10 % senza incremento delle superfici di calpestio, esclusivamente per eventuali adeguamenti delle altezze interne ed eventuali recuperi di sottotetti.
 - potrà essere aumentata la superficie lorda di calpestio esistente nel limite massimo del 10 % senza aumento dei volumi preesistenti per favorire operazioni di razionalizzazione degli alloggi e nel caso che le altezze interne degli edifici lo permettano.

- non sarà ammesso aumento della superficie coperta. Potrà essere ammesso tuttavia il recupero delle superfici coperte oggetto della demolizione della tettoia oggetto di demolizione con Permesso di Costruire n. 401/2010 del 08/09/2010, con diversa loro ubicazione.
 - è consentito il recupero dei sottotetti nelle modalità di cui all'art. 6 della L.R. n. 16 del 4 ottobre 2018. Nel caso di recupero dei sottotetti è consentita la possibilità di realizzare abbaini, lucernari a raso sulle falde dei tetti e terrazzi, verso gli spazi privati. Il recupero dei sottotetti è subordinato alle disposizioni di cui all'art. 124 del vigente Regolamento Edilizio.
 - La forma della copertura, i materiali impiegati e la pendenza delle falde dovranno essere tali da armonicamente inserirsi nel contesto architettonico.
 - Sono vietati: i materiali di copertura diversi dal coppo o dal rame per gli edifici costruiti prima del 1942; pendenze delle falde superiori al 50% o comunque diverse, per più del 1% da quelle degli edifici circostanti o caratterizzanti; vani tecnici sporgenti dalla superficie della copertura anche se finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche purché siano sostituibili con diversi accorgimenti tecnici.
 - Sono consentiti, previo parere della competente Commissione Locale Paesaggio, coperture piane anche adibite a terrazzi scoperti; la sistemazione a terrazzo non potrà interessare l'intera copertura, ad esclusione degli interventi sui bassi fabbricati, e dovrà inserirsi all'interno delle coperture a falde con tipologia a tasca con parapetto non emergente rispetto alla linea di falda; le coperture aventi variazioni di pendenza delle falde finalizzate all'inserimento di abbaini o superfici finestrate di sottotetto, secondo le regole dispositive e compositive indicate nelle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente.
- II)** – Non dovrà essere alterata la tipologia del tessuto esistente, salvo che per diradamenti o migliore organizzazione del tessuto esistente, con la possibilità per le eventuali demolizioni previste, di ricostruzioni con forme e allineamenti congruenti con l'esistente, con minime possibilità di sopraelevazione.
- Saranno esclusi interventi che consentano il conseguimento di altezze e pendenze delle coperture incongruenti con quelle dell'edificio originario o degli edifici di impianto storico circostanti (superfetazioni escluse) con una soglia di tollerabilità massima di 1,00 mt oltre la quota attuale di colmo di imposta.
- III)** – I materiali impegnati nelle operazioni di ristrutturazione, sopraelevazione, demolizioni e/o ricostruzioni non dovranno alterare i caratteri prevalenti nel centro se pur realizzate con tecniche innovative e dovranno adeguarsi a quanto previsto all'art. 33 – *Particolari prescrizioni operative per gli interventi nel centro storico e nelle altre categorie di tipo A e in altri ambiti particolari* – delle N.T.A. del vigente P.R.G.C..
- IV)** – Gli elaborati dovranno essere quelli previsti all'art. 39 della L.R. 56/77 modificata e art. 33 – *Particolari prescrizioni operative per gli interventi nel centro storico e nelle altre categorie di tipo A e*

in altri ambiti particolari – delle N.T.A. del vigente P.R.G.C..

- V) – All'interno del P.d.R. sarà ammessa la variazione di destinazione d'uso a favore del terziario, commercio, artigianato di servizio alla residenza in misura non superiore al 25% della superficie lorda di calpestio esistente, comunque tutto il piano terreno può avere tali destinazioni anche se maggiore del 25%.

Varrà inoltre per tali variazioni di destinazioni d'uso quanto in appresso:

- Per le superfici < 400 mq di superficie di vendita potrà anche essere ammessa la totale monetizzazione.
- Il ricorso alla predetta possibilità di monetizzazione parziale o totale è sempre ammessa nei limiti dell'art. 9 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C..

- VI) – Le superfici degli edifici previsti in demolizione potranno essere ricomprese organicamente come ampliamenti degli edifici esistenti.

Art. 8 – Norme specifiche

- Relativamente all'**edificio di tre piani fuori terra avente carattere di rilevanza ambientale (edificio di via Vittorio Emanuele II nn. 105a e 105b)**, corrispondente all'immobile giacente sul sedime censito presso il N.C.T. al foglio 42 mappale 252, **sono consentiti nello specifico i seguenti interventi**:

A **per le finiture esterne:** ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con *(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)* l'impiego di materiali e tecniche congruenti. È consentita la tinteggiatura delle facciate e la pulizia delle parti lapidee fino alla sostituzione degli elementi deteriorati.

B **per gli elementi strutturali:** ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora *(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)* ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, è ammesso il rifacimento di muri perimetrali portanti qualora siano degradati o crollati, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali, e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, nel limite massimo del 10 % senza aumento dei volumi preesistenti. Sono ammesse alterazioni della pendenza delle scale, delle quote degli

orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture purché le medesime non comportino alterazione del prospetto con affaccio verso la via Vittorio Emanuele II.

- C per le murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne: ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
- D per i tramezzi e aperture interne: rilevato che non sono presenti elementi architettonici e decorativi di pregio, sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico. Sono ammesse le aggregazioni, e le suddivisioni di unità immobiliari.
- E per le finiture interne:
(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) rilevata l'assenza di elementi di pregio tanto nelle singole unità immobiliari quanto nelle parti comuni, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione di tutte le finiture.
- F per gli impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punto B e D.
- G per gli impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:
(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, meccanici, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi) installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazione all'impianto strutturale e distributivo dello stesso. È consentita l'installazione di eventuali apparecchiature in apposite nicchie ricavate a muro e protette da sportello. È consentito il recupero dei volumi delle ex-latrine i quali potranno essere adibiti a volumi tecnici e/o ripostigli. Per quanto concerne gli edifici a destinazione artigianale, commerciale od al cui interno sono insediate attività di somministrazione e bevande, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e sulla sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. È consentita l'installazione di unità esterne per la climatizzazione e la refrigerazione a servizio delle singole unità immobiliari nei soli prospetti con affaccio verso le aree cortilizie.

Sono altresì ammessi tutti gli interventi eventualmente non ricompresi nella precedente elencazione, purché conformi al Regolamento Edilizio vigente ed alle presenti N.T.A. allegate al P.R.G.C. vigente.

- Per **tutti i restanti edifici** presenti all'interno dell'area d'ambito n. 9 ed oggetto del P.d.R. **sono consentiti i seguenti interventi:**

- A per le finiture esterne: *(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)* rilevata l'assenza di elementi di pregio, è sempre ammesso il rifacimento e nuova formazione delle finiture, nonché il rifacimento e la realizzazione di nuova tinteggiatura di facciate prospicienti sia spazi pubblici od assoggettati all'uso pubblico, sia spazi privati.
- B per gli elementi strutturali: *(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)* consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.
- C per le murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne: sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
- D per i tramezzi e aperture interne: sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.
- E per le finiture interne: *(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)* rifacimento e nuova formazione delle finiture.
- F per gli impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G per gli impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: *(impianti elettrici, di riscaldamento e*

condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, meccanici, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)

Sono altresì ammessi tutti gli interventi eventualmente non ricompresi nella precedente elencazione, purché conformi al Regolamento Edilizio vigente ed alle presenti N.T.A. allegate al P.R.G.C. vigente.

- Ad eccezione che per l'edificio di tre piani fuori terra avente carattere di rilevanza ambientale (edificio di via Vittorio Emanuele II nn. 105a e 105b), corrispondente all'immobile giacente sul sedime censito presso il N.C.T. al foglio 42 mappale 252, per i restanti fabbricati ricadenti all'interno della perimetrazione dell'ambito n. 9, individuato nella cartografia di Piano alla tavola C.5 Sud, sono ammessi interventi di **demolizione e ricostruzione**, definiti come interventi di sostituzione secondo quanto definito dalle norme specifiche per il centro storico. Tali interventi costituiranno variante al P.d.R..
- Sono esclusi interventi che possano modificare l'andamento naturale ed attuale delle aree libere. In relazione alla presenza di locali interrati posti al di sotto del fabbricato elevato a tre piani fuori terra avente carattere di rilevanza ambientale ed al fine di preservare un sufficiente livello di salubrità degli ambienti ipogei, in caso di rifacimento della pavimentazione esterna è escluso l'utilizzo di asfalti drenanti. Nelle aree coperte e scoperte ricadenti all'interno della perimetrazione dell'ambito n. 9 potranno essere installati **manufatti ed attrezzature accessori**, anche fissi, necessarie o complementari all'esercizio delle attività commerciali e/o artigianali e/o di somministrazione di alimenti e bevande (quali ad esempio dehors, capannine per carrelli, ecc...). Ove le medesime vengano a trovarsi in corrispondenza di ambiti assoggettati all'uso pubblico, la loro installazione dovrà essere subordinata alla verifica dei parametri edilizi esistenti ed alla corresponsione dei relativi canoni per l'occupazione del suolo pubblico. Qualora l'installazione delle predette attrezzature comporti una riduzione degli standard urbanistici, ne viene consentita la relativa monetizzazione, anche totale nei limiti del precedente art. 7. Tutte le attrezzature dovranno essere mantenute in ordine, pulite e funzionali, nel pieno rispetto del decoro urbano. Nelle aree cortilizie interne possono essere autorizzate manifestazioni fieristiche e/o commerciali nei limiti del relativo regolamento comunale di riferimento.

Art. 9 – Sostenibilità ambientale

Gli interventi dovranno concorrere al miglioramento complessivo dei manufatti esistenti con particolare riferimento a tecniche, materiali ed impianti per il risparmio energetico.

Art. 10 – Tempi di attuazione

La valenza del P.d.R. è decennale.

Art. 11 – Modifiche e varianti al P.d.R.

Ai sensi delle presenti norme d'attuazione **non costituiscono varianti al P.d.R.**, e di conseguenza sono sempre ammesse purché conformi al Regolamento Edilizio vigente ed alle presenti N.T.A. allegate al P.R.G.C. vigente, le seguenti opere:

1. il rifacimento e la nuova formazione delle finiture esterne, la tinteggiatura delle facciate e la sostituzione di elementi lapidei deteriorati, con conservazione e valorizzazione di eventuali elementi di pregio architettonico;
2. la realizzazione di consolidamenti, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali degli edifici;
3. limitatamente agli edifici non aventi carattere di rilevanza ambientale, la modifica delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
4. la modifica, la realizzazione o la chiusura di aperture;
5. la sostituzione dei serramenti e/o degli elementi oscuranti;
6. la modificazione dell'assetto planimetrico interno nonché aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari;
7. la realizzazione integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
8. la realizzazione di volumi tecnici;
9. le opere necessarie all'eliminazione delle barriere architettoniche, ivi inclusa la realizzazione di manufatti e/o dispositivi (rampe, elevatori od ascensori) esterni ove la loro realizzazione all'interno dei volumi risultasse tecnicamente difficoltosa od antieconomica. Nel caso di ascensori esterni i relativi volumi verranno esclusi dal calcolo della volumetria degli edifici;
10. l'installazione di sistemi in copertura che utilizzino fonti rinnovabili quali fotovoltaico e solare termico: tali dispositivi dovranno essere installati in aderenza alle coperture e mantenere l'orientamento delle medesime, in modo da limitare l'impatto visivo dai normali punti di vista presenti in sito;
11. gli interventi che prevedano una riduzione della superficie coperta e/o la modifica delle pendenze delle falde e/o dell'altezza di colmo che possano derivare in fase esecutiva da esigenze costruttive o funzionali.
12. l'installazione di manufatti ed attrezzature anche fissi necessari o complementari all'esercizio delle attività commerciali e/o artigianali e/o di somministrazione di alimenti e bevande;
13. l'aumento della volumetria non superiore al 10% senza incremento delle superfici di calpestio;
14. l'aumento della superficie lorda di calpestio non superiore al 10% senza aumento dei volumi;
15. l'aumento delle superfici coperte o di S.U.L. non superiori al 2% di quelle autorizzate;
16. la riduzione delle superfici coperte o di S.U.L. e volumi non superiori al 10% di quelle autorizzate;
17. l'eventuale recupero dei sottotetti e la correlata realizzazione di abbaini, lucernari a raso e terrazzi;
18. modifiche interne o esterne senza variazioni di sagoma o volumi nei limiti di cui ai precedenti punti 13, 14, 15, 16 e 17;
19. modifiche dell'importo degli oneri legate a lievi variazioni dimensionali del progetto. In tal caso non viene neppure richiesta la modifica della Convenzione;

20. modifiche parziali di destinazione d'uso compatibili con gli usi di cui al precedente art. 4 con eventuale modifica dell'importo degli oneri.

Costituiscono variante al P.d.R. gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo B.

Rivalba, addì 23/12/2022

I privati proponenti

Il tecnico incaricato

(Subalpina Investimenti S.s.)

(arch. Niccolò Serione)

(Valenza Immobiliare S.r.l.)

(Guido Curcio)

(Enrica Valenza)