

COMUNE DI ALBIANO D'IVREA



PIANO DI RECUPERO
ai sensi dell'articolo 41 bis
della Legge Regionale 56/1977 e s.m.i.
per la ristrutturazione edilizia di un edificio
di civile abitazione

NORME TECNICHE

PROGETTISTA:

Architetto Marco FRANCISCONO
Albo degli architetti
della provincia di Vercelli n° 576
Piazza Savio, 7
13040 ALICE CASTELLO (VC)

Geometra Mauro ANSELMO
Collegio degli geometri
della provincia di Torino n° 8863
Via Roma, 3/2
1018 PAVONE CANAVESE (TO)

Geometra Alberto EUSEBIO
Collegio degli geometri
della provincia di Torino n° 4848
Corso Massimo d'Azeglio, 41
10015 Ivrea (TO)

LA PROPRIETA':

ODERIO Michele Battista
Via Molini, 28
10015 IVREA(TO)
c.f. DRO MHL 42R18 E379X

ODERIO Franco
Via Molini, 28
10015 IVREA(TO)
c.f. DRO FNC 44E22 E379A

data: Marzo 2016

NT

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI INTERESSATI E DELLE DESTINAZIONI D'USO
2. CAMPO DI APPLICAZIONE E RIFERIMENTI LEGISLATIVI
3. ESTRATTO NORMATIVA P.R.G. VIGENTE E VERIFICA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA
4. TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO
5. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE DAL PROGETTO
6. ALTEZZA DEI FABBRICATI E ALTEZZE INTERNE DEI LOCALI
7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PRESCRIZIONI DELL'INTERVENTO
8. AREE ESTERNE
9. AREE ADIBITE A PARCHEGGIO E BOX AUTO
10. MATERIALI IMPIEGATI E FINITURE
11. OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AREE IN CESSIONE

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI INTERESSATI E DELLE DESTINAZIONI D'USO (ELENCO CATASTALI)

Il progetto di Piano di Recupero è presentato ai sensi della Legge Regionale del 5 Dicembre 1977 n°56, art 41 bis (*Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente*)

Gli immobili facenti parte del piano di recupero sono accatastati al Catasto Terreni della provincia di Torino, comune di Albiano d'Ivrea, foglio 16, particelle n.1240, n.1351, n.1362, n.1367, n.1368, tutte le particelle risultano in capo ai signori ODERIO Michele Battista ed ODERIO Franco, entrambi proponenti del Piano di Recupero

Come evidenziato nella seguente tabella è possibile osservare che i valori imponibili dei subalterni rappresentano la totalità del valore totale imponibile della zona perimetrata a Piano di Recupero.

Immobili inclusi nel piano di recupero:

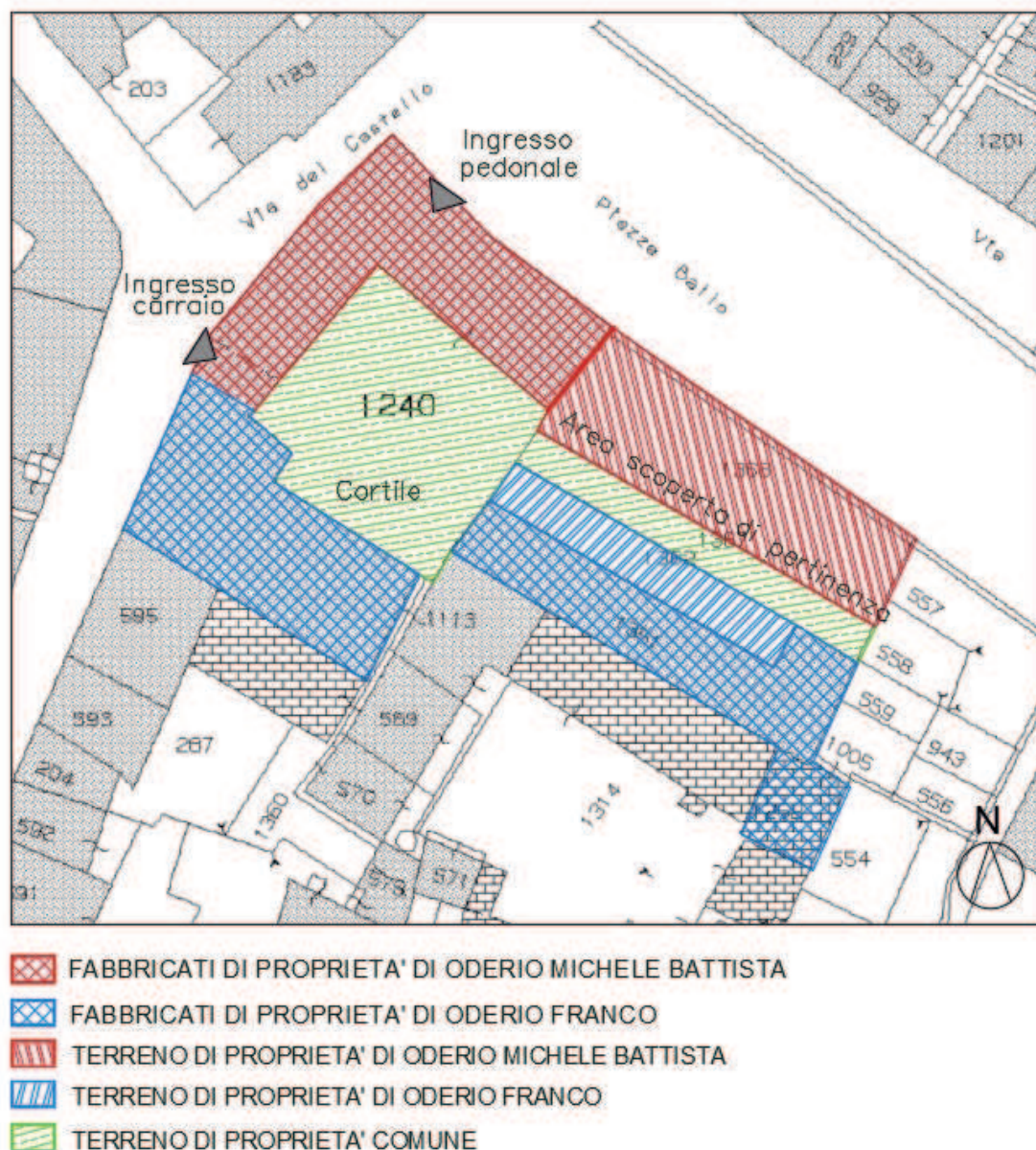
<i>Proprietà:</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Rendita</i>	<i>Cat. Catast.</i>
ODERIO Michele Battista	16	1240	3	€ 100,71	C/6
	16	1240	4	€ 100,71	C/6
	16	1240	5	€ 114,14	C/6
	16	1240	6	€ 128,8	A/4
	16	1240	11	€ 263,91	A/4
	16	1240	12	€ 207,36	A/4
	16	1240	17	€ 292,01	C/2
ODERIO Franco	16	1240	2	€ 77,21	C/6
	16	1240	7	€ 668,81	A/10
	16	1240	8	€ 207,36	A/4
	16	1240	13	€ 162,68	A/3
	16	1240	14	€ 207,36	A/4
	16	1240	18	€ 222,70	C/2
	16	1351	1	€ 96,68	C/7

Immobili non inclusi nel piano di recupero:

<i>Proprietà:</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Rendita</i>	<i>Cat. Catast.</i>
ODERIO Franco	16	1252	1	€ 107,94	C/2

- 3

SUDDIVISIONE PROPRIETA'



2. CAMPO DI APPLICAZIONE E RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Il Piano di Recupero di iniziativa privata proposto si pone come obiettivo primario la riqualificazione di una porzione dell'isolato del Centro Storico compresa tra via Roma (ex via del Castello), Piazza Olivetti (ex Piazza Ballo), via del Municipio, vicolo Ballo e C.so Vittorio Emanuele.

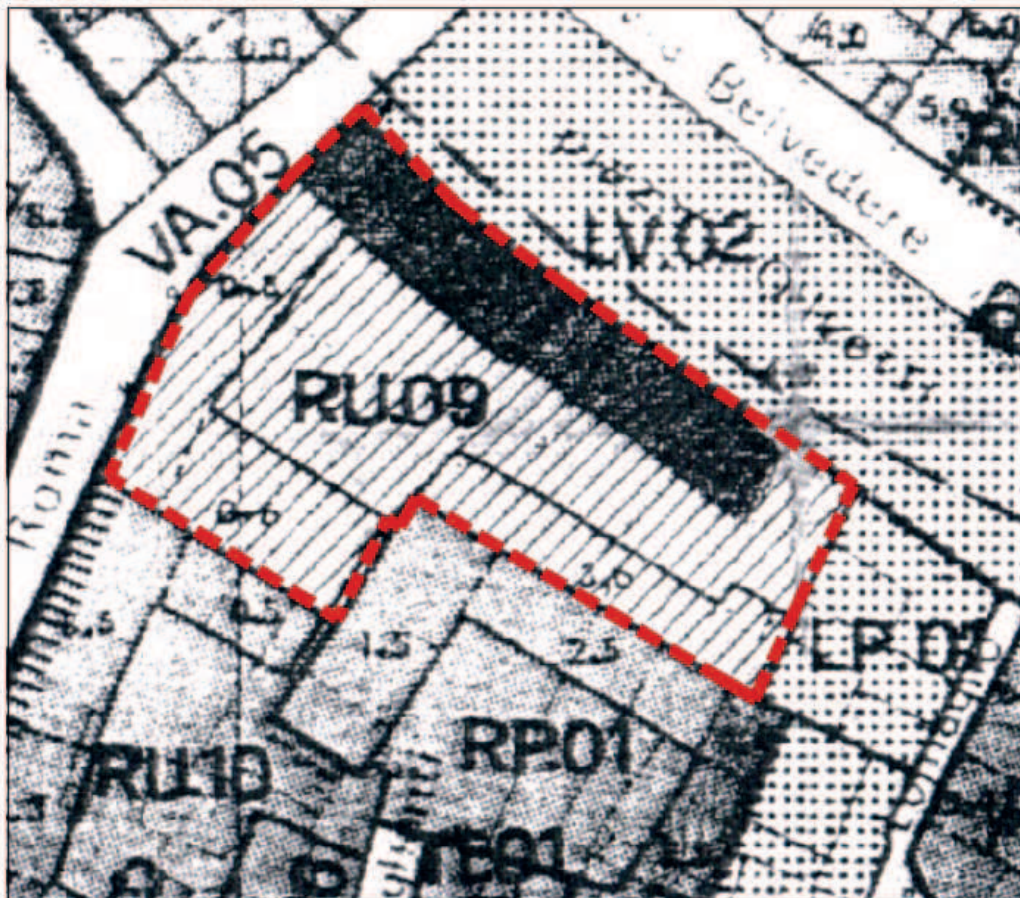
L'attuazione del piano avverrà nel rispetto delle norme di attuazione del vigente P.R.G. oltreché delle seguenti leggi:

- Legge n. 10 del 28/10/1977 s.m.i
- Legge n. 118 del 30/03/1971, D.P.R. n. 384 del 27/04/1974, D.M. n. 236 del 14/06/1989 ed ogni altro riferimento normativo in materia di superamento delle barriere architettoniche

- Legge n. 122 del 24/03/1989 s.m.i.
- Legge n. 380 del 06/06/2001 s.m.i.
- Legge Regionale n. 56 del 5/12/1977 e s.m.i.
- Legge Regionale n. 21 del 06/08/1998 s.m.i.
- Legge Regionale n. 9 del 29/04/2003 s.m.i.

3. ESTRATTO NORMATIVA DEL P.R.G. VIGENTE E VERIFICA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA

ESTRATTO P.R.G.C.



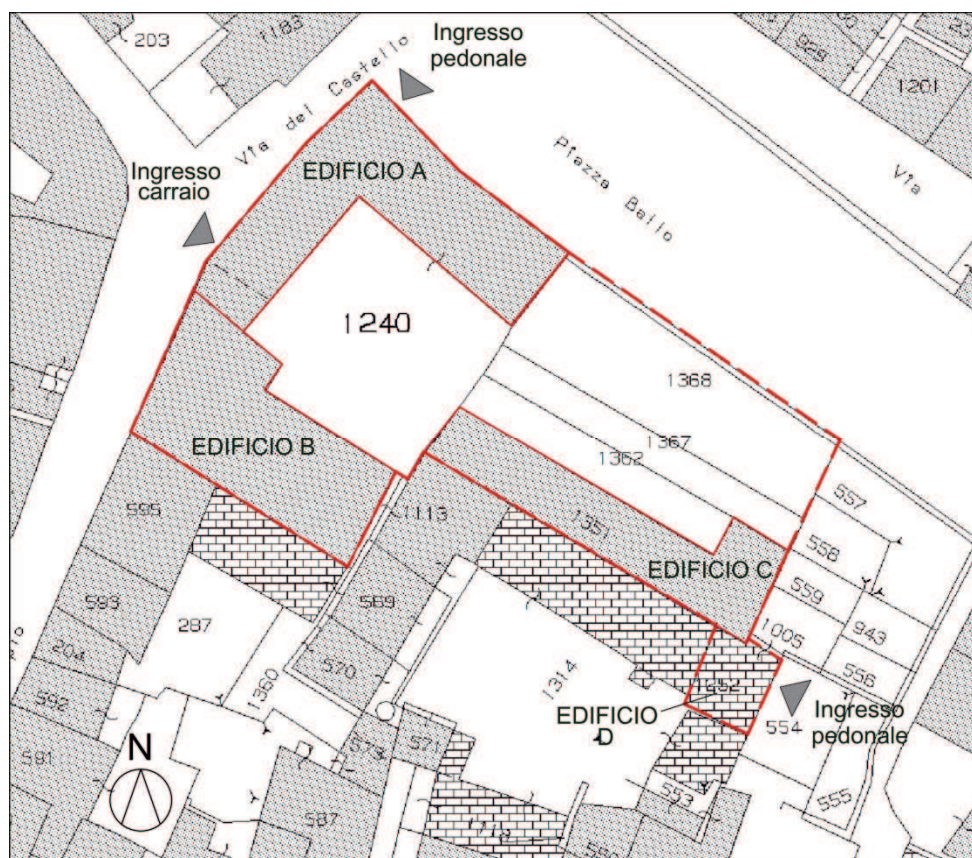
Vengono richiamati i contenuti del P.R.G. in cui si precisano i tipi di intervento attuabili e le modalità di attuazione nonché le disposizioni per quanto riguarda prescrizioni particolari e per quanto riguarda l'attuazione del Piano. L'area oggetto di intervento è ricompresa in "AREA 00RU09".

Il progetto prevede l'incremento della superficie coperta, entro i limiti di PRGC, mentre prevede una riduzione della volumetria complessiva esistente (calcolata ai sensi delle NTA vigenti) di 0,72 mc.

I dati per l'attuazione del Piano Di Recupero sono riassunti nella seguente tabella:

Indici urbanistici P.R.G.C.		Verifiche			
		<i>da PRGC</i>	<i>Stato di fatto</i>	<i>Da Progetto</i>	
<i>Superficie fondiaria lotto:</i>	1.421 mq				
<i>Indice di copertura:</i>	0,5 mq/mq	710,5 mq	689,25 mq	702,6 mq	<i>Verificato</i>
<i>Indice Volumetrico</i>	2,80 mc/mq		5.753,43 mc	5.752,71 mc	<i>Verificato *</i> <i>(il volume totale edificato si riduce di 0,72 mc)</i>
<i>Altezza massima</i>	13 m		10,15	10,20	<i>Verificato</i>

Viene inoltre valutata la capacità insediativa teorica massima dell'intervento (nello stato a progetto) ai sensi della LR 56/1977, comprensiva delle porzioni di sottotetto recuperate ai sensi della LR 21/1998:



Estratto catastale con individuazione degli edifici

4. TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

Il presente piano di recupero ha validità di anni 10 (dieci) dalla data di approvazione.

Gli interventi verranno divisi in lotti funzionali non consecutivi riassumibili nel seguente modo:

FASE 1 – ristrutturazione edilizia degli edifici già a destinazione residenziale:

la prima fase di interventi prevede la ristrutturazione e di recupero degli edifici “A” e “B” già aventi destinazione residenziale.

FASE 2 – Creazione della scala di accesso al fabbricato “D” (escluso dal piano di recupero):

la seconda fase prevede l'intervento sulla porzione terminale del fabbricato “C” (tettoia ex-agricola) e la creazione della scala di accesso ai piani del fabbricato “D”, della stessa proprietà del fabbricato “C” ma escluso dal perimetro di piano.

FASE 3 – recupero ai fini residenziali della tettoia ex-agricola (fabbricato “C”):

la terza fase prevede in recupero ai fini residenziali della tettoia ex-agricola.

Le tre fasi attuative avranno tempi di realizzazione diversi, proporzionali alla difficoltà degli interventi; la fase 1 sarà la più lunga e prenderà un tempo preventivabile in 8 anni, la fase 2 sarà invece la più veloce ed avrà tempi di realizzazione inferiori ai 12 mesi. La terza ed ultima fase avrà tempi di realizzazione preventivabili in circa 3 anni .

Le modalità attuative e di gestione previste per la realizzazione del Piano di Recupero sono contenute, oltre che nelle tabelle precedenti anche negli elaborati progettuali, sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso sia per le caratteristiche planivolumetriche complessive.

Gli interventi saranno autorizzati con specifiche pratiche edilizie (Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art.22 comma 3 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.) ai sensi della legislazione vigente alla data della presentazione.

È facoltà, tuttavia, degli attuatori delle previsioni del P.R. in sede di presentazione delle richieste di permesso di costruire per la totalità dell'intervento o per stralci funzionali, di variare la posizione e l'estensione delle destinazioni d'uso rispetto alle dislocazioni previste dal progetto di P.R., sempre e comunque nei limiti dei valori massimi complessivi indicati nelle tavole di progetto. Tali variazioni purché non in contrasto con le norme del P.R.G., non costituiranno variante del Piano ma dovranno essere documentate mediante presentazione di una tavola riassuntiva che illustri le varianti apportate, allegata alla richiesta di permesso di costruire, per la necessaria approvazione.

Il Piano prevede il recupero della volumetria già edificata, senza incrementi complessivi di volume già edificato, con una riduzione di 0,72 mc rispetto alla volumetria complessiva esistente.

5. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE DAL PROGETTO

Le destinazioni d'uso previste dal presente piano sono prevalentemente residenziali e accessorie alla residenza; sono comunque ammesse destinazioni direzionali e commerciali al piano terreno. Grazie al progetto si modificheranno gli spazi interni all'edificio in modo da creare nuove unità abitative e autorimesse annesse.

6. ALTEZZE DEI FABBRICATI E ALTEZZE INTERNE DEI LOCALI

L'altezza dei locali adibiti a residenza al piano terra e al piano primo sarà superiore ai 2,70 metri. Per quanto riguarda i locali accessori e quelli adibiti ad autorimessa sarà mantenuta un'altezza media superiore a 2,40 metri.

Le altezze dei locali del sottotetto rispetteranno le "Norme per il recupero ai fini abitativi di sottotetti" contenute nella Legge regionale del 6 agosto 1998, n.21.

Le altezze massime dei fabbricati restano inferiori ai 13 metri imposti dal PRGC vigente e non subiranno sostanziali modifiche; sono fatti salvi gli incrementi necessari alla razionalizzazione delle coperture oggetto di demolizione e ricostruzione, nonché quelli necessari a garantire nuove sezioni lignee rispondenti ai requisiti statici minimi previsti dalle norme tecniche per le costruzioni. Saranno consentiti innalzamenti delle coperture necessari a garantire gli standard minimi di efficienza energetica per le nuove coperture su locali recuperati ai fini residenziali (in deroga ai sensi del D.lgs. 115/2008 e Decreto Legislativo 4 luglio 2014, n. 102).

7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PRESCRIZIONI DELL'INTERVENTO

La necessità di attuare il Piano consente il recupero e la riqualificazione della porzione di nucleo storico in cui è situato l'edificio oggetto di intervento. Il progetto prevede la ristrutturazione edilizia dell'intero complesso di fabbricati attraverso il recupero della loro struttura portante in muratura con il fine di creare nuove unità residenziali tramite il rifacimento della copertura e del conseguente recupero del sottotetto. Tale riorganizzazione interna prevedrà la necessaria modifica delle aperture poste sui fronti degli edifici, sempre nel rispetto degli allineamenti presenti precedentemente. Inoltre, il Piano di Recupero prevede sostanzialmente, lo spostamento, l'apertura e la chiusura di alcuni serramenti e il rifacimento del tetto, interventi che non alterano la continuità di relazione visiva con il contesto esistente.

8. AREE ESTERNE

L'area scoperta del progetto sarà rappresentata dalla grande corte interna sulla quale si affacciano attualmente tutti gli edifici facenti parte del complesso edilizio in oggetto e sarà comune a tutte le unità abitative derivanti dal Piano.

9. AREE ADIBITE A PARCHEGGIO E BOX AUTO

Ogni unità abitativa sarà dotata di almeno un box auto coperto nel rispetto del P.R.G.C. vigente del Comune di Albiano d'Ivrea. Inoltre, nel rispetto della legge Tognoli (Legge 24 marzo 1989, n.122) viene verificato il rispetto di 1/10 della volumetria residenziale da adibire a parcheggio privato, reperita all'interno dei box privati.

VERIFICA SUPERFICIE BOX AUTO		
Volumetria Residenziale Totale	3146,04	m ³
1/10 volumetria residenziale	314,604	m ²
	<	
Area totale parcheggi	329,4	m ²
	VERIFICATO	

10. MATERIALI IMPIEGATI E FINITURE

I materiali impiegati dovranno essere compatibili con quelli degli edifici che circondano l'area d'intervento, nel rispetto della condizione esistente nelle zone limitrofe al progetto.

La nuova copertura dovrà presentare analoghe caratteristiche materiche di quella precedente: travi in legno e manto in tegole tipo coppo anticato, in modo da inserirsi adeguatamente nel contesto storico in cui è situato l'edificio.

L'apertura dei nuovi serramenti e il rifacimento di quelli già esistenti dovrà presentare un'attenzione al disegno e alla tipologia di quelli dell'intorno impiegando, però, materiali tecnologicamente adeguati ed aggiornati secondo le normative in modo da permettere un adeguato contenimento energetico e un idoneo isolamento acustico. Gli edifici dovranno essere tinteggiati esternamente con colore individuato dalla cartella colori fornita dal Comune di Albiano d'Ivrea (*foto allegata*).



Tavola colore con le colorazioni previste per il centro storico del Comune di Albiano d'Ivrea

11. OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AREE IN CESSIONE

Gli immobili sono già allacciati alla rete di sottoservizi comunale; l'intervento porterà alla creazione di nuovi unità abitative per cui saranno posizionati nuovi gruppi di misura come da tavola 7. Non sono pertanto previste nuove opere di urbanizzazione da realizzare se non semplici allacciamenti per le nuove utenze. Non sono altresì previste aree in cessione al patrimonio pubblico.