COMUNE DI TORRE PELLICE
VIA AI CHABRIOLS 12/3
Pratica R/C N. 2/2017

RELAZIONE ILLUSTRATIVA INTEGRATA DEL PIANO DI RECUPERO

Ubicazione dell'immobile

Il nucleo periferico di Chabriols Inferiore è l'ambito d'intervento, l'immobile oggetto del Piano di Recupero è sito in via Ai Chabriols 12/3.

Elenco catastale delle proprietà ricadenti nel Piano di Recupero

L'immobile oggetto del piano di recupero è censito al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 459 categoria A/4.
L'intera e piena proprietà appartiene alla Signora Maria Graziella Caffaro, codice fiscale CFFMGR60E69A660K, nata a Barge il 29.05.1960, residente in Campiglione Fenile 10060 TO, via Gerbidi 17, con provenienza dall'atto di compravendita rogato in Vigone dal Notaio Marcello Rebuffo il 17.11.2016, registrato a Pinerolo il 02.12.2016 numero 4869 s. 1T.

Prescrizioni e previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale

Nel Piano Regolatore Generale Comunale l'immobile in oggetto è ricompreso nella zona omogenea A13 "*centro storico*", con destinazione d'uso di progetto residenziale di importanza storico-artistica, ambientale, paesistica, come da art. 9 delle NTA.
Le zone di tipo A sono definite ai sensi della L.R. 56 del 05.12.1977 quali "*aree con destinazione d'uso residenziale di importanza storico-artistica*".
Gli interventi ammessi dalle Norme Tecniche Attuative del Piano con singolo provvedimento autorizzativo sono;

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A

L'intervento proposto determina una variazione della volume e della SLP esistenti, in riduzione anziché in ampliamento; pertanto, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del Piano è assentibile esclusivamente attraverso l'adozione di uno strumento urbanistico esecutivo (Piano di Recupero).

Analisi e ricerche svolte

Nella redazione del presente Piano è stata esaminata ed applicata la vigente normativa contenuta nei seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa del PRGC Variante Strutturale, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.48 del 21.10.2016
- Tavola di Azzonamento del PRGC cd8/1
- Norme Tecniche Attuative e Tabelle Allegate del PRGC
- Legge Regionale 56 del 05.12.1977 "Tutela ed uso del suolo" e ss.mm.ii.
- Legge 457 del 05.08.1978 e ss.mm.ii.
- D.Lgs 42 del 22.01.2004 e ss.mm.ii

Sono stati svolti i seguenti approfondimenti tecnici e disciplinari:

- rilievo metrico del fabbricato oggetto d'intervento
- rilievo fotografico sia del fabbricato oggetto d'intervento sia dell'area limitrofa
- studio delle tipologie edilizie e costruttive caratterizzanti gli insediamenti tradizionali della valle
- prove di foto-inserimento del modello digitale dell'intervento in progetto.

Descrizione dell'immobile e dell'intervento in progetto

Chabriols Inferiore è una borgata alpina di mezza costa, posta sul versante settentrionale della vallata, in posizione quasi baricentrica tra il centro abitato di Torre Pellice e quello di Villar Pellice. Gli edifici più antichi, di origine rurale e tipici esempi di architettura tradizionale alpina locale, ne caratterizzano ancora il tessuto edilizio.

Il diverso stato di conservazione dei singoli fabbricati, puntualmente non ottimale, e la varietà degli interventi contemporanei di recupero, non tutti aderenti alle qualità del manufatto architettonico preesistente, non hanno comunque alterato l'immagine urbana dell'insediamento, appunto quello di una tipica borgata alpina con fabbricati in pietra su più livelli, addossati a proteggere gli spazi aperti e le vie interne dell'insediamento.

I margini del nucleo più antico sono stati interessati negli ultimi decenni del secolo scorso da un'espansione edilizia sparsa a villette ed edifici ad appartamenti, fenomeno che può dirsi sostanzialmente concluso e che ha portato alla formazione di un insediamento satellite fisicamente separato, comunque distinto.

L'edificio oggetto d'intervento sorge nella parte più interna dell'insediamento, lungo il fronte a monte della corte comune, all'angolo opposto dell'accesso principale della stessa. L'opera domina impropriamente la scena; originariamente una tetragona costruzione in pietra da spacco di due piani fuori terra e un livello seminterrato, è stata nel secondo dopoguerra ampliata con un sistema di ballatoi e scale esterne in calcestruzzo armato e sopraelevata, per la realizzazione di un sottotetto non agibile, con un solaio in latero-cemento e tamponamento in mattoni forati.

Paradossalmente l'edificio più alterato si trova a dominare percettivamente, in ragione della maggiore altezza, un insieme edilizio organico sostanzialmente integro.

Anni di progressivo abbandono e la scarsa qualità dei materiali impiegati più recenti, hanno determinato l'attuale cattivo stato di conservazione del fabbricato.

Si propone un intervento di demolizione parziale del fabbricato, conservando significativa parte delle murature perimetrali in pietra da spacco a vista e in intonaco grezzo e costruendo all'interno di queste una struttura aperta di minore elevazione da destinare a pertinenza dell'abitazione della richiedente.
Struttura molto semplice, che richiama quella della fontana, posta poco più in la a concludere l'abitato, formata da orditura lignea a vista coperta da lastre di pietra locale, poggiante su pilastri in acciaio foderati in pietra da spacco e giunti di malta irregolari.
A intervento realizzato si avranno migliori condizioni di irraggiamento per i fabbricati limitrofi, l'immagine urbana della corte comune verrà ripulita dalla presenza di un fabbricato, che per sagoma, volume e materiali impiegati, appare quale elemento improprio. Mentre il peso percettivo verrebbe gradevolmente spostato sugli edifici in seconda schiera più a monte, meglio conservati o comunque non alterati, dai quali verrebbe inoltre consentito di godere una vista sul panorama più ampia e piacevole.
La realizzazione di strutture pertinenziali all'abitazione -quali spazi coperti per parcheggi, per riunioni conviviali, per giocare o anche solo per godere di un porticato nelle belle giornate di sole- appare come passaggio non derogabile nel processo di recupero degli insediamenti alpini per assicurarne, senza stravolgerne i caratteri chiaramente riconoscibili, la continuità d'uso.
Si ritiene pertanto, con ragionevole consapevolezza, che la proposta avanzata rappresenti un intervento -sia pure di valenze molto modeste- di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Norme di attuazione del Piano di Recupero

- le NTA del PRGC prevedono per la realizzazione di interventi di modifica del volume dei fabbricati esistenti all'interno della zona A13 l'adozione di uno strumento urbanistico esecutivo
- ai sensi dell'art. 27 delle NTA del PRGC è prevista la possibilità di individuare nuove zone assoggettate a piani di recupero ai sensi della Legge 457/78 con apposita deliberazione del Consiglio Comunale
- l'area assoggetta al Piano di Recupero è individuata ai sensi dell'art. 41bis della L.R. 77 del 05.12.1977
- la superficie utile a destinazione residenziale del fabbricato esistente, demolita e non ricostruita, non è trasferita su altra area omogenea ne è oggetto di perequazione urbanistica
- la realizzazione dell'intervento proposto è subordinata, a seguito dell'approvazione del Piano di Recupero da parte degli organi competenti, al rilascio di Permesso di Costruire o altro titolo autorizzativo edilizio da parte del Comune di Torre Pellice ai sensi del DPR 380 del 06.06.2001, del D.Lgs 222 del 22.11.2016 e ss.mm.ii.
- la realizzazione dell'intervento è soggetta alla normativa vigente al momento dell'approvazione del titolo autorizzativo edilizio.

Relazione finanziaria

- l'intervento proposto riduce il carico urbanistico dell'immobile e non è soggetto al versamento degli oneri di urbanizzazione
- l'intervento proposto si configura come "Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione", l'assoggettamento e la quantificazione del contributo sul costo di costruzione è determinato ai sensi della normativa vigente al momento dell'approvazione del titolo autorizzativo edilizio.

Tempi previsti di attuazione

Presentazione istanza di titolo autorizzativo edilizio (Permesso di Costruire o SCIA2);
entro 1 anno dall'approvazione del Piano di Recupero
Realizzazione dell'intervento e attestazione di Agibilità;
entro 1 anno dall'inizio della validità del titolo autorizzativo edilizio.

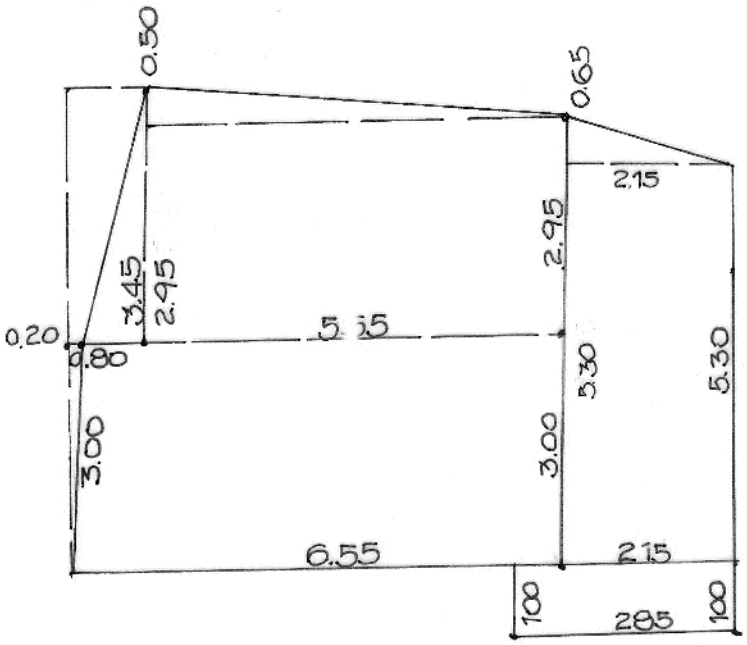
Elenco degli elaborati costituenti il piano di Recupero

- Relazione Illustrativa del Piano di Recupero
- Relazione Illustrativa
- Documentazione Fotografica
- Foto-inserimenti
- Relazione Piano del Colore
- Scheda Catastale
- Atto di Provenienza
- Tavola 1 - inquadramento
- Tavola 2 – rilievo
- Tavola 3 – progetto
- Tavola 4 – confronto

Campiglione Fenile, 22.06.2017.

Il Progettista

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA
Arch.
Ugo PERASSI
n. 3257
TORINO



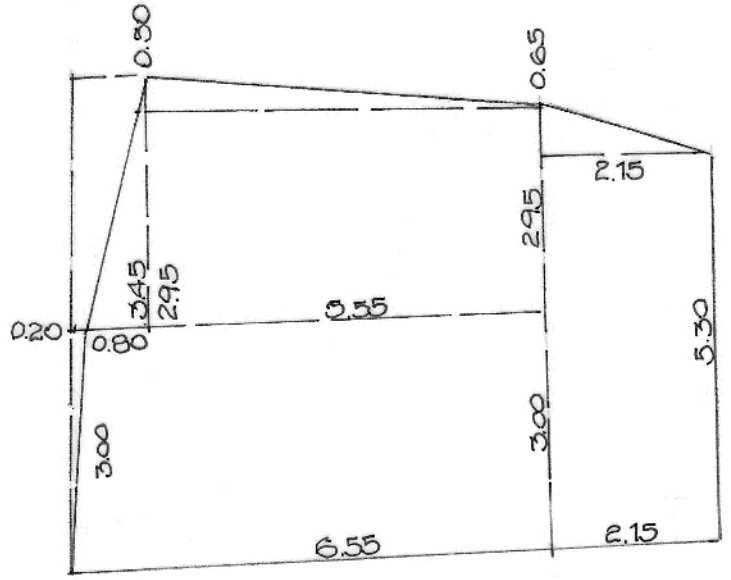
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA ATTUALE

m (6,55 x 3,00)	= mq	19,65 +
m (0,20 x 3,00) x 1/2	= mq	0,30 -
m (0,80 x 3,45) x 1/2	= mq	1,38 +
m (5,55 x 2,95)	= mq	16,37 +
m (5,55 x 0,50) x 1/2	= ma	1,39 +
= mq 38,49		
m (2,85 x 1,00)	= mq	2,85 +
m (2,15 x 5,30)	= mq	11,40 +
m (2,15 x 0,65) x 1/2	= mq	0,70 +
= mq 14,95		
Totale sup. coperta attuale	= mq	53,44

CALCOLO DEL VOLUME ATTUALE

mq 38,49 x m (5,30 + 6,60) x ½	= mc 229,02
mq 14,95 x m 1,00	= mc 14,95
totale volume attuale	= mc 243,97

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO



m (6,55 x 3,00)	= mq	19,65 +
m (0,20 x 3,00) x 1/2	= mq	0,30 -
m (0,80 x 3,45) x 1/2	= mq	1,38 +
m (5,55 x 2,95)	= mq	16,37 +
m (5,55 x 0,50) x 1/2	= ma	1,39 +
m (2,15 x 5,30)	= mq	11,40 +
m (2,15 x 0,65) x 1/2	= mq	0,70 +
Totale sup. coperta in progetto	= mq	50,59