REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI TORRE PELLICE

PIANO DI RECUPERO IN ZONA DI P.R.G.C.“ A1 “

AI SENSI DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N°457 e ART. 41 Bis e 43 DELLA Legge 56/77

(modificato secondo le richieste della Regione Piemonte in seguito all’audizione del 27 gennaio 2014)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROPRIETA’ : SIG. Canavero Sergio Via Giolitti 9 – Torre Pellice

UBICAZIONE: Comune di Torre Pellice – Via Giolitti 9

PROGETTISTA :
Arch. Luca Manfren
Via Volta n°3
Luserna San Giovanni (To)

Marzo 2014

INDICE

1. PREMESSA

2. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO

3. PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

4. ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA' RICADENTI NEL P.D.R.

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO

6. PRESCRIZIONI E PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

7. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO NEL P.d. R.

8. NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE DEL P.D.R.

9. ANALISI E RICERCHE SVOLTE

10. RELAZIONE FINANZIARIA

11. TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE

12. ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI RECUPERO

1. PREMESSA

Premesso :

che Il comune di Torre Pellice , in Provincia di Torino, è dotato di strumento urbanistico generale (Piano Regolatore Generale Comunale redatto ai sensi della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n° 56 " Tutela ed uso del suolo " e s.m.i. e approv ato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 24/26093 del 14 giugno 1983 ;

che le Norme di attuazione del P.R.G. C. all'art. 29 prevedono per l'intervento in progetto la necessità di uno strumento urbanistico esecutivo nel caso di ampliamenti all'interno delle aree A .

che il comune di Torre Pellice con Deliberazione n° 8 del Consiglio Comunale ha individuato una zona soggetta ai sensi dell'art. 41bis della stessa Legge a recupero del patrimonio edilizio esistente.

che nella stessa Deliberazione il comune di Torre Pellice ha definito l'immobile per il quale il Permesso di Costruire è soggetto alla formazione di Piano di Recupero..

che tale strumento disciplinerà l'intervento necessario .

che l'edificio oggetto di intervento (edificio plurifamiliare – condominio) si trova in Via Giolitti 9 a Torre Pellice e che lo stesso ricade nella zona omogenea definita dal vigente strumento urbanistico generale comunale come A 1

2. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO

L'immobile oggetto di intervento si trova nel concentrico del comune di Torre Pellice e si affaccia lungo la via Giolitti all'altezza del n° 9

L'edificio risulta catastalmente identificato come di seguito :

Fg. n° 17 mappale n° 30

3. PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

La parte di immobile oggetto di intervento è in proprietà a :

Sig. Canavero Sergio , nato a Envie (Cn) il 24 dicembre bre 1948, domiciliato a Torre pellice in Via Giolitti n° 9 ; codice fiscale CNV SRG 49T24 D412R

4. ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA' RICADENTI NEL P.d. R.

Le proprieta' catastali sopra riportate rientranti nel progetto di p.d.r. sono come detto unicamente rappresentate dal seguente immobile :

- *fg. 17 mappale n° 30 sub.21 cat. A2 classe 2 va ni 7,00 r.c. 578,43*

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO

L'immobile oggetto del Piano di recupero è parte di un edificio plurifamiliare realizzato negli anni 70 , con struttura portante in cemento armato , con murature intonacate esternamente e dotato di tapparelle alle aperture e sostanzialmente privo di qualsiasi valenza documentale e/o architettonica ma inserito all'interno di una zona omogenea di centro storico definita A1 .

Infatti l'immobile è un appartamento posto all'ultimo piano del condominio di Via Giolitti n° 9 che ha un grande terrazzo sul fronte che di fatto rappresenta dimensionalmente circa un terzo dell'appartamento .

Con l'intervento di fatto si intende realizzare una grande veranda completamente vetrata che di fatto costituisce un ampliamento e ricadendo per l'appunto nella zona A si rende necessaria la redazione di uno strumento urbanistico esecutivo ovvero del presente Piano di recupero .

6. PRESCRIZIONI E PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale Comunale nella tavola di azzonamento individua l'immobile come zona omogenea " A1 " ovvero " *centro storico* "

Per tale area le Norme Tecniche allegate al Piano Regolatore acconsentono ad una serie di interventi con Concessione singola quali :

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

L'intervento previsto di fatto determina un ampliamento dell'edificio , ampliamento realizzato al di fuori delle volumetrie esistenti e quindi ai sensi dell'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale si rende necessaria all'attuazione dell'intervento mediante strumento urbanistico esecutivo.

L'intervento in progetto infatti pur non modificando le superfici coperte esistenti ed il numero di piani complessivi incrementa il volume del fabbricato .

1. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO NEL P.d. R.

Le opere costituiscono un ampliamento e la manutenzione straordinaria da realizzarsi in un appartamento sito al sesto e ultimo piano in un condominio ubicato nel Comune di Torre Pellice (TO) Via Giolitti n°9 distinto al Catasto Terreni Foglio 17 particella 30.

Le opere di ampliamento consistono nella chiusura del terrazzo posto a ponente mediante la realizzazione di una veranda con struttura leggera (pareti e copertura) interamente di legno laccato avorio e vetri, apribile e dotata di sistema di oscuramento al fine di evitare un eccessivo surriscaldamento del locale, la quale riprende inoltre le caratteristiche tipologiche dei nuovi serramenti che si descrivono di seguito. Si precisa che si è scelto di realizzare la struttura leggera anzi descritta, la quale verrà appositamente fissata alle pareti del fabbricato ed al pavimento del terrazzo, anche per motivazioni tecnico-strutturali.

Poiché tale intervento comporta la riduzione del rapporto di aeroilluminazione del locale cucina-soggiorno, per il rispetto del medesimo necessita l'ampliamento delle finestre esposte a notte. La sagoma finestrata verrà aumentata esclusivamente in altezza ma come richiesto dalla Regione Piemonte , senza soluzione di continuita' "a nastro"

. In ordine a tale intervento si prevede la sostituzione di tutti gli infissi esterni. Attualmente sono presenti dei serramenti doppi di cui quello interno risulta in legno di colore bianco mentre quello esterno risulta in alluminio di colore oro, quindi si intende installare nuovi serramenti (singoli) in legno di colore avorio aventi le medesime caratteristiche di quelli esistenti per le altre unità immobiliari facenti parte del condominio in oggetto.

Tutto quanto sopra descritto, come meglio viene rappresentato nell'elaborato tecnico di progetto e nella documentazione fotografica allegati.

2. NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE DEL PD.R.

- Le Norme tecniche di Attuazione del P.R.G.C. prevedono per interventi di ampliamenti all'interno delle Zone A la necessita' di uno strumento urbanistico esecutivo ;

- Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.GC all'art. 27 prevedono la possibilita' di individuare nuove zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 che con apposita deliberazione del Consiglio comunale vengono assoggettate a Piano di recupero ;

- L'area assoggettata a Piano di recupero viene individuata art. 41 bis della Legge Regionale 56/77 e s.m.i;.

- L'intervento viene progettato in funzione dell'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. che prevede in tutte le aree residenziali la possibilità di usufruire per una sola volta e quando non sia possibile utilizzare superfici o volumi esistenti per un miglioramento delle condizioni funzionali dell'unita' usufruire di un ampliamento non eccedente il 20% della superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G.C. con il limite massimo di mq. 50 e con un minimo garantito di mq. 30 di superficie utile ;

- L'intervento deve essere progettato in considerazione delle regole dettate dal Regolamento Igienico edilizio Comunale ;

- L'attuazione dell'intervento , in seguito all'approvazione del P.d.R. da parte degli organismi preposti dovra' essere disciplinata edautorizzata da un Permesso di Costruire da formarsi ai sensi del D.P.R. 380/2001;

3. ANALISI E RICERCHE SVOLTE

Per la redazione del presente Piano di recupero sono state esaminate le seguenti documentazioni:

- Relazione illustrativa del Piano Regolatore Generale Comunale "variante generale" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°19 del 19 marzo 2001.

- Tavola di azzonamento del Piano Regolatore Generale Comunale;

- Norme tecniche del Piano Regolatore con le tabelle allegate;

- Rilievi e raccolta documentazione fotografica in sito;

- Raccolta informazioni ;

- Legge Regionale 5 dicembre 1977 n°56 " Tutela ed u so del suolo " e s.m.i.

- Legge 5 agosto 1978 n°457.

- Tipologie costruttive tipiche della zona e del periodo di origine del fabbricato ;

10. RELAZIONE FINANZIARIA

Gli oneri di urbanizzazione previsti calcolati in base alle tabelle vigenti per il comune di Torre Pellice risultano i seguenti :

aree urbane " A "	**Oneri urb. Primaria**	**Oneri urb. Secondaria**
Zona A1	€ 7,82 mc	€ 6,03 mc.
Volume in ampliamento	mc. 84,49	mc. 84,49
Oneri	€ 660,75	€ 509,50
Oneri complessivi	**€ 1.170,25**	

Il costo di costruzione calcolato secondo art. 10 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10 risulta il seguente :

Costo di costruzione calcolato in base ad un costo dell'edilizia agevolata pari a € / mq. 393,00

€ 26416,53 x 6,53 % = **€ 1.725,00**

(classe D.M. 10.5.77 VI , aliquota Regionale 6% , tipologia B2 ubicazione C1 , indice fondiario 1,10);

Oneri complessivi dovuti = € 1.170,25 + 1. 725,00 = € 2.895,25

11. TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE

Per la realizzazione dell'intervento , si prevedono dei tempi di circa 6 mesi dalla data di inizio dei lavori .

Tale previsione tiene in debito conto che le opere da realizzarsi non comportano modificazioni alla copertura dell'edificio ma semplicemente la posa di elementi di chiusura vetrati e prefabbricati la cui posa risulta estremamente rapida .

Le opere comunque verranno realizzate entro e non oltre la validità del permesso di costruire ai sensi del D. P.R. 380 – 2001.

12. ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI RECUPERO

Gli elaborati che costituiscono il progetto di Piano di Recupero sono i seguenti :

- ***Relazione illustrativa*** (la presente);
- **Tavola n° 1** – *Planimetria di previsione del P.R.G.I.*
- **Tavola n° 2** – *Planimetria catastale; relativa all'immobile oggetto di P.D.R.;*
- **Tavola n°3 -** *Descrizione fotografica dell'area*
- **Tavola n° 4** – *Stato di fatto edificio oggetto di intervento ;*
- **Tavola n° 5** – *Opere di urbanizzazione esistenti;*

- **Tavola n° 6** - *Progetto planovolumetrico degli interventi ;*
- **Tavola n°7** - *Verifica superamento dlle barrier architettoniche*
- **Tavola n°8** - *Inserimento del p.d.r. alla scala del P.R.G.C.*
- **Tavola n°9** *assonometria dell'intervento e esempi costruttivi similari*

Spett.le Comune di Torre Pellice

Ufficio Tecnico Comunale

Oggetto : Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente zona A1 individuazione ex legge 457/78
(modificato secondo le richieste della Regione Piemonte in seguito all'audizione del 27 gennaio 2014)

Il sottoscritto **CANAVERO SERGIO** , nato ad Envie (CN) il 24 dicembre 1949 , domiciliato in Torre Pellice in Via Giolitti n°9 , in qualità di proprietario dell'immobile (appartamento) sito in Torre Pellice in Via Giolitti n°9 , alla presente ed al fine di procedere all'approvazione di Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente . in allegato alla presente trasmette la seguente documentazione necessaria *precisando che la stessa tiene in considerazione delle modifiche richieste dalla Regione Piemonte in seguito all'audizione del progettista in data 27 gennaio 2014 - parere protocollo rif. 34053*

a) relazione illustrativa contenente :

-

1. premessa
2. ubicazione dell'immobile oggetto di intervento
3. proprieta' dell'immobile
4. elenco catastale delle proprieta' ricadenti nel p.d.r.
5. descrizione dell'immobile oggetto di intervento
6. prescrizioni e previsioni del piano regolatore generale
7. descrizione dell'intervento proposto nel p.d. r.
8. norme specifiche di attuazione del p.d.r.
9. analisi e ricerche svolte
10. relazione finanziaria
11. tempi previsti per l'attuazione
12. elenco degli elaborati costituenti il piano di recupero

***b)* schema di convenzione edilizia**

***c)* tavole di progetto del p.d.r.**

tavola n° 1 – *planimetria di previsione del p.r.g.i.*
tavola n° 2 – *planimetria catastale; relativa all'immobile oggetto di p.d.r.;*
tavola n°3 - *descrizione fotografica dell'area*
tavola n° 4 – *stato di fatto edificio oggetto di intervento ;*
tavola n° 5 – *opere di urbanizzazione esistenti;*
tavola n° 6 - *progetto planovolumetrico degli interventi ;*
tavola n°7 - *verifica superamento delle barriere architettoniche*
tavola n°8 - *inserimento del p.d.r. alla scala del p.r.g.c.*
tavola n°9 *assonometria dell'intervento e esempi costruttivi similari*

***d)* relazione art.41 bis L.R. 56/77 valori storici artistici**

Sergio Canavero

Torre Pellice li ……

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI TORRE PELLICE

PIANO DI RECUPERO IN ZONA DI P.R.G.C.“ A1 “

AI SENSI DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N°457 e ART. 41 Bis e 43 DELLA Legge 56/77

(modificato secondo le richieste della Regione Piemonte in seguito all’audizione del 27 gennaio 2014)

SCHEMA DI CONVENZIONE EDILIZIA

PROPRIETA’ : SIG. Canavero Sergio Via Giolitti 9 – Torre Pellice

UBICAZIONE: Comune di Torre Pellice – Via Giolitti 9

Marzo 2014

Studio Arch. Canale , Manfren – Via Volta n° 3 – 10062 Luserna San Giovanni – Tele e fax 0121 901011 – e-mail lukman@libero.it

CONVENZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA NELL'AMBITO DI PIANO DI RECUPERO DI LINEA INIZIATIVA NEL COMUNE DI TORRE PELLICE ai sensi degli art. 43 e 41bis della legge Regionale 56/77 e s.m.i. a favore del comune di Torre Pellice e contro il Signor ……...

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ……., il giorno …….del mese di …… in ……nel…… ……..
Innanzi a me dott……..notaio in…….
Sono presenti i signori
……nato a ……il …… e residente in……cf……il quale dichiara di essere …… .
e il signor ……nato a ……il……..domiciliato in…… il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma bensì quale Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – urbanistico del comune di Torre Pellice , con sede in Torre Pellice in via della repubblica n° 1 c.f. 01451120016, a quanto tutto autorizzato ai sensi dell'art. 6 ,commi I e II , della Legge n° 127 del 15 maggio 1997 nonchè in virtù di :
Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n°…….in data divenuta esecutiva ai sensi di legge in data …….che in copia conforme all'originale , si allega al presente atto sotto la lettera A per farne parte integrante e sostanziale , omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti ;

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n°... …….in data divenuta esecutiva ai sensi di legge in data …….che in copia conforme all'originale , si allega al presente atto sotto la lettera B per farne parte integrante e sostanziale , omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti ;

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n°... …….in data divenuta esecutiva ai sensi di legge in data …….che in copia conforme all'originale , si allega al presente atto sotto la lettera C per farne parte integrante e sostanziale , omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti ;

determinazione di Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Torre pellice , in forza di provvedimento del Sindaco n° 2 in data 30 gennaio 2011 che in originale si allega al presente sotto la lettera D per farne parte integrante e sostanziale , omessane la lettura per dispensa avuta dai comparenti .
detti comparenti, di cui alla personale identità il notaio sono certo , mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono quanto segue .

PREMESSO

- che il Comune di Torre Pellice è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale della Val Pellice , approvato con D.G.R. 25-26093 del 14 giugno 1983;
- vista la Variante n° 5 del P.R.G.I. approvato con D eliberazione della Giunta Regionale n° 26/1415 in data 18 settembre 1995 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n° 42 del 18 settembre 1995 ;
- preso atto delle modifiche ex officio introdotte dalla suddetta Deliberazione della Giunta Regionale ;
- vista la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I. della Val Pellice con le modificazioni ed integrazione della Deliberazione della Giunta Regionale del 31 gennaio 1994 , n° 54-31995 , pubblicata sul Bollettino Uffi ciale Regione Piemonte n° 9 del 2 marzo 1994;
- che in data ……è stato presentato dal Signor ……il progetto di Piano di recupero di una porzione di edificio facente parte del complesso edilizio ubicato in comune di Torre Pellice in Via Giolitti n° 9
- che l'immobile inserito nel p.d.r. distinto al fg. 17 mappale n° 30 sub.21 cat. A2 classe 2 vani 7,00 r.c. 578,43
- che quanto proposto dall'istante rientra nell'ambito degli interventi di ampliamento previsti dall'art. 29 punto 1.2. delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G.I. ;
- che lo stesso art. 29 , punto 8 , prevede che siano ammessi ampliamenti eseguiti all'esterno dei volumi esistenti nelle aree di tipo A , solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo ;
- che il Consiglio Comunale con deliberazione n°……. del ……..divenuta esecutiva in data ……e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n° ……..del……ha pro vveduto all'approvazione dello schema di Convenzione e degli elaborati facenti parte del Piano di Recupero prendendo atto che nessuna opposizione e'stata presentata ai sensi degli artt. 41 bis e 43 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 , n° 56 , dopo l'adozione della proposta di Piano unitamente alla Convenzione da parte del Consiglio Comunale con deliberazione n° ……in data ed il deposito e la p ubblicazione degli atti stessi ai sensi dell'art. 30 della Legge n° 457 DEL 55 AGOSTO 1978 .

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Art. 1

Le premesse fanno parte della presente convenzione .

Art.2

L' attuazione del progetto di Piano di Recupero sull'immobile posto in comune di Torre Pellice in Via Giolitti n° 9 distinto al fg. 17 mappale n° 30 sub.21 cat. A2 classe 2 vani 7,00 r.c. 578,43 avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione e giusto il Piano di recupero di libera iniziativa ed il progetto , composti dai seguenti elaborati :

- relazione illustrativa contenente :
- le seguenti tavole di progetto del p.d.r.

- tavola n° 1 – planimetria di previsione del p.r. g.i.
- tavola n° 2 – planimetria catastale; relativa all 'immobile oggetto di p.d.r.;
- tavola n°3 - descrizione fotografica dell'area
- tavola n° 4 – stato di fatto edificio oggetto di intervento ;
- tavola n° 5 – opere di urbanizzazione esistenti;
- tavola n° 6 - progetto plano volumetrico degli int erventi ;
- tavola n°7 - verifica superamento delle barriere architettoniche
- tavola n°8 - inserimento del p.d.r. alla scala de l p.r.g.c.
- tavola n°9 assonometria dell'intervento e esempi costruttivi similari

che vengono allegati al presente atto rispettivamente sotto la lettera E ,F, G, H, I, L, M, N e O per farne parte integrante e sostanziale omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti , previo rilascio , da parte del Sindaco di apposito Permesso di Costruire per la realizzazione dell'intervento riguardante l'ampliamento da eseguire al fabbricato interessato .

Art. 3

La parte Concessionaria si dichiara al corrente dell'obbligo di ottenere regolare Permesso di Costruire per le opere da realizzare nell'ambito dell'unico intervento esteso a tutto il Piano di recupero .
La parte concessionaria si obbliga :
ad iniziare i lavori entro un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire ;
ad ultimare i lavori entro trentasei mesi dalla data di inizio degli stessi ,
se non verranno rispettati i termini predetti e quelli di cui all'articolo precedente , l'eventuale permesso di costruire sarà considerato decaduto .

Art. 4

La parte Concessionaria , in relazione al disposto dell'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10 , si obbliga , per se ed aventi diritto , a versare al comune di Torre Pellice la somma relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria , quali attualmente previsti dalla deliberazione Consiglio comunale n° 36 del 29 marzo 1991 , integ rata dalla D.C.C. n° 59 del 31 maggio 1983 ed aggiornata il 28 maggio 1996 con D.C.C. n° 38 , salvo futuri aggiornamenti e quindi provvisoriamente determinati come segue :
Volume in ampliamento – onere intero
mc. ……a €/mc…….= €

Art. 5

Il Concessionario , in relazione al disposto dell'art. 6 della legge 21 gennaio 1977 n° 10 , si obbliga , per se ed aventi diritto a qualsiasi titolo , a versare al comune di Torre Pellice la somma relativa al Costo di Costruzione .

Art. 6

Il Concessionario non avra' diritto al rimborso del contributo per oneri di urbanizzazione versato al comune , qualora rinunciasse in tutto od in parte all'esecuzione dei lavori di recupero e ristrutturazione , salvo il caso previsto dall'art. 10 della presente Convenzione .

Art. 7

Qualora il Concessionario proceda all'alienazione del fabbricato interessato dal piano di recupero , potrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune .
In caso diverso e nel caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti , il Concessionario ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi non trasferibili agli acquirenti del fabbricato .

Art. 8

La violazione degli obblighi di cui alla presente convenzione per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano di recupero comporta , a carico del proponente , l'applicazione della sanzione pecuniaria convenzionale pari al 50% del maggior valore conseguente alla modifica della destinazione d'uso con un minimo di € 5.000,00 8 cinquemila) , valutato mediante perizia estimativa eseguita dagli Uffici tecnici Comunale ., accettata dal Concessionario ed approvate dalla Giunta Comunale , a tal fine è stata prodotta fideiussione bancaria n°……..emessa da……filiale di……. .a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui alla presente convenzione pari a € 5.000,00 , al comune di Torre Pellice in data …….
Tale fideiussione verrà svincolata a richiesta del richiedente a termine dei lavori.
Per quanto non contenuto nella presente convenzione valgono le sanzioni indicate agli artt. 63 , 54, 65 della citata legge regionale 56/77 , ed agli articoli 7,10,12,15 e 20 della Legge 28 dicembre 1985 n° 47 e successive modificazioni ed integrazio ni.

Art. 9

Il Sindaco potrà consentire , su istanza del Concessionario , nell'ambito della legislazione e normativa vigente ed a proprio insindacabile giudizio , lievi modificazioni al Piano di recupero che non alterino le caratteristiche generali , con idoneo titolo abilitativo singolo che dovrà comunque essere subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni ambientali .

Art. 10

Nuove Disposizioni di legge , che non consentissero la totale utilizzazione edilizia , comporteranno una proporzionale riduzione degli oneri , con diritto al rimborso dell'eccedenza eventualmente già versata ed allo svincolo della corrispondente aliquota della garanzia prestata e previa approvazione delle relative varianti.
Il concessionario avrà la facoltà di sospendere il Piano di recupero qualora fossero emanate nuove norme .

Art. 11

Le parti autorizzano il Conservatore dei registri immobiliari di Pinerolo a trascrivere il presente atto affinche' siano note a terzi le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso conservatore da ogni responsabilità al riguardo .

Art. 12

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a carico del Concessionario.

Art. 13

Per quanto non contenuto nella presente , si fa riferimento alle Leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge n° 10 del 28 gennaio 1977 ed alla Legge Regionale del Piemonte n° 56/77 e s.m.i.

Art. 14

Durata della Convenzione è di anni cinque scaduti i quali e fatte salve eventuali modifiche sostanziali alla normativa urbanistica dovrà essere resa conforme e riesaminata alla luce delle condizioni normative vigenti alla scadenza .
Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore ……..

Scritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte da me su……..fogli , dei quali occupa ……pagine e quanto di questa .

Firmato in originale

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI TORRE PELLICE

(modificato secondo le richieste della Regione Piemonte in seguito all'audizione del 27 gennaio 2014)

PIANO DI RECUPERO IN ZONA DI P.R.G.C.“ A1 “

AI SENSI DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N°457 e ART. 41 Bis e 43 DELLA Legge 56/77

RELAZIONE
ai sensi dell'art41 bis , comma 5 ,della L.R. 56/77
circa i valori storico ambientali , le condizioni igienico sanitarie e la consistenza statica dell'edificio

PROPRIETA' : SIG. Canavero Sergio Via Giolitti 9 – Torre Pellice

UBICAZIONE: Comune di Torre Pellice – Via Giolitti 9

PROGETTISTA :
Arch. Luca Manfren
Via Volta n°3
Luserna San Giovanni (To)

Marzo 2014

Valori storico ambientali

La zona omogenea “A 1” del P.R.G.I. del comune di Torre Pellice è un area che si trova ad est rispetto al concentrico urbano confinante con il comune di Luserna San Giovanni e che si snoda a monte di Via Matteooti e nel suo interno ricomprende le Via Angrogna e la via Giolitti .

Le zone definite A risultano essere ai sensi della Legge Regionale 56/77 “ aree con destinazione d’uso residenziale di importanza storico artistica “

Infatti la zona A1 possiede per certi aspetti tali caratteristiche , con elementi edificati che lungo Via Matteotti o Via Angrogna risalenti all’ 800 , e dove anche a livello di planimetria di azzonamento del P.R.G. è possibile la lettura cartografica e l’individuazione di queste tipologie.

L’edificio oggetto di intervento si trova all’estremo margini ad est della zona omogenea lungo la via Giolitti e più precisament all’altezza del civico 9 .

Di fatto costituisce la parte terminale di una fila di edifici tutti risalenti agli anni che vanno dal 1960 al 1980 e fra i quali vi sono anche edifici ex INA Casa .

Va detto che le medesime tipologie di edifici , risalenti allo stesso periodo sul lato opposto della strada (Via Giolitti) sono inserite in zona residenziale satura (zona C 1 a) e non in zona con destinazione d’uso residenziale di valore storico artistico.

Nella lettura della tavola di azzonamentio del P.R.G. si percepisce che l’inserimento in zona A1 della cortina di edifici a cui appartiene anche quello oggetto di P.d.R. forse sia stato casuale in considerazione dell’inesistente valore storico ed artistico degli stessi .

Nello specifico l’edificio dove si trova l’appartamento oggetto del presente intervento che di fatto è rappresentato dalla chiusura di un terrazzo all’ultimo piano dello stesso , non presenta valori storico ambientali se non come detto in precedenza in quanto appartenente alla zona A 1 ,ma è un edificio multipiano (5 piani fuori terra) realizzato nella meta’ degli anni 70 privo di caratteri storici e/o architettonici che in un qualche modo risultino peculiari .

L’ intervento oggetto del presente P.D.R. per la sua natura (chiusura di un terrazzo scoperto mediante vetrata) non rappresenta sicuramente un elemento deturpante anzi andrà a caratterizzare a giudizio dello scrivente una forma scomposta dell’edificio .

Condizioni igienico sanitarie

Le condizioni igienico sanitarie dell'intervento in progetto e dell'edificio sul quale si andrà a svolgere lo stesso sono garantite dal fatto che l'intervento realizzato su un terrazzo attualmente abitabile ed utilizzato è pavimentato e protetto dalla caduta dall'alto mediante ringhiera perimetrale e l'intervento non andrà in alcun modo ad alterare tali condizioni.

Si provvederà sempre nell'ambito del progetto all'ampliamento delle finestrature poste sul lato dei locali abitativi che confinano con il terrazzo al fine di garantire ai sensi del D.M. 5 luglio 1975 un apporto conforme ed addirittura maggiore in termini sia di illuminazione degli ambienti (peraltro non penalizzata dall'intervento vetrato) sia per quanto riguarda i ricambi di aria dei locali interessati .

Consistenza statica dell'edificio

L'immobile complessivo oggetto di intervento risulta avere una struttura completamente in cemento armato e priva di murature portanti .

La struttura non ha caratteristiche di antisismicita' in quanto all'epoca della costruzione (metà anni 70) la zona non risultava soggetta a vincoli normativi sismici .

L'intervento considerato che il solaio del terrazzo era stato calcolato per resistere a carichi statici dell'ordine di 600/kg/mq. di fatto non costituisce alterazione agli stessi , il solaio infatti risulta assolutamente adeguato a poter sopportare il peso di una struttura leggera in vetro quale quella proposta nell'intervento , da un punto di vista strutturale ininfluente in termini statici sia per quanto riguarda nello specifico il terrazzo che l'intero corpo di fabbrica .

Arch. . Luca Manfren