REGIONE PIEMONTE

# Comune di Torre Pellice

Provincia di Torino

*PIANO DI RECUPERO IN ZONA DI P.R.G.C. "A13"*

## PER RESTAURO IGIENICO FUNZIONALE CON AMPLIAMENTO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

sito in Corso Jacopo Lombardini n. 80/2

# RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA


**RICHIEDENTE:**

Sig. PIERGIOVANNI Carlo

Sig.ra PASCAL Elisabetta

**PROGETTISTI :**

arch. Luca MANFREN

geom. Michel ARMAND PILON


DATA: NOVEMBRE 2015

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

# COMUNE DI TORRE PELLICE

## PIANO DI RECUPERO IN ZONA DI P.R.G.C." A13 "

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

## RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

PROPRIETA' : Sig. PIERGIOVANNI Carlo Alberto
Sig.ra PASCAL Elisabetta
Corso Jacopo Lombardini n. 80/2 – Torre Pellice

UBICAZIONE: Comune di Torre Pellice – Corso Jacopo Lombardini n. 80/2

PROGETTISTI :
Arch. Luca Manfren
Via Volta n° 3
Luserna San Giovanni ( To )
Geom. Michel Armand Pilon
Via Amedeo Bert 13
Torre Pellice (TO)

NOVEMBRE 2015

# 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 approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 24/26093 del 14 giugno 1983 e successiva variante approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n° 54/31995 in data 31 gennaio 1994;

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

che l'edificio oggetto di intervento ( edificio unifamiliare ) si trova in Corso Jacopo Lombardini n. 80/2 a Torre Pellice e che lo stesso ricade nella zona omogenea definita dal vigente strumento urbanistico generale comunale come A 13.

## 2. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO

L'immobile oggetto di intervento si trova nella periferia del comune di Torre Pellice, nella frazione denomina Chabriols Inferiori, e si affaccia lungo il Corso Jacopo Lombardini al civico n. 80/2

L'edificio risulta catastalmente identificato come di seguito :

*C.T. Fg. n° 11 mappali n° 328-396*

## 3. PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

L' immobile oggetto di intervento è in proprietà a :

*Sig.* ***PIERGIOVANNI Carlo Alberto****, nato a Torino (TO) il 22 giugno 1959, residente a Torre Pellice in Corso Jacopo Lombardini n. 80/2 ;* codice fiscale PRG CLL 59H22 L219G

Sig.ra **PASCAL Elisabetta** nata a Torino (TO) il 27 settembre 1963, *residente a Torre Pellice in Corso Jacopo Lombardini n. 80/2 ;* codice fiscale PSC LBT 63P67 L219I

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

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

- *fg. 11 mappale n° 328 sub. 1 cat. A3 classe 2 vani 9,50 r.c. 318,91*

## 5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO

L'area oggetto di intervento si trova nella zona urbana del Comune di Torre Pellice, in parte racchiuso nella perimetrazione della borgata Chabriols Inferiori, all'indirizzo corso Jacopo Lombardini n. 80/2.

La proprietà consta di un fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra, con area pertinenziale a cortile e giardino.

L'immobile di antica costruzione (circa anni 1940) è stato oggetto di un intervento di sistemazione autorizzato con licenza edilizia in data 29.04.1974.

Lo stato di fatto presenta una struttura a muratura portante, con orizzontamenti in latero cemento, tetto in legno con manto di copertura in lose. Le facciate risultano intonacate con calce e tinta bianca, i serramenti sono in legno color noce chiaro, muniti di persiane in legno.

Al piano terreno si trova una struttura adibita a veranda, composta da una struttura in ferro tamponata in parte in muratura ed in parte in legno, con serramenti in ferro verniciati in colore noce chiaro.

Detto manufatto risulta essere stato oggetto di autorizzazione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 con permesso di costruire n. 498 in data 16.02.2005.

## 6. PRESCRIZIONI E PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale Comunale nella tavola di azzonamento individua l'immobile come zona omogenea " A13 " ovvero *" centro storico "*

Per tale area le Norme Tecniche allegate al Piano Regolatore acconsentono ad una serie di interventi con Provvedimento autorizzativo singolo 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 modifica le superfici coperte esistenti ed incrementa il volume del fabbricato .

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

**Generalità**

Il progetto prevede sostanzialmente di rimuovere la veranda posta al piano terreno per ricostruire un nuovo manufatto, ampliandolo su tutta la facciata del fabbricato, al fine di recuperare un vano che vada ad ampliare la cucina ed il soggiorno esistenti, a formare un unico locale.

Il tutto secondo le prescrizioni dettate dalla Regione Piemonte in fase di approvazione del progetto ai sensi dell'art. 41 bis e ultimo comma art. 40 L.R. 67/77 e smi, sotto il punto di vista paesaggistico-storico-artistico.

**Nuova costruzione**

Rimossa la veranda esistente quale manufatto deturpante, si procederà alla costruzione di una nuova struttura in ferro con copertura formata da un terrazzo piano con conseguente possibilità di utilizzo da parte del piano primo della stessa proprietà (come richiesto esplicitamente dalla Commissione Regionale); il nuovo manufatto sarà delimitato da ringhiere in ferro con tondini verticali, fatta eccezione per il lato a levante che dovrà essere delimitato da una struttura lignea con perline per evitare la costituzione di nuova servitù sulla proprietà confinante.

La struttura sarà tamponata con pannelli di materiale isolante e rivestita con perline in legno di altezza non inferiore a cm. 20, posate in senso orizzontale ed impregnate ad effetto oscurante.

I serramenti in legno in colore noce chiaro a doppio battente, saranno a figura regolare, con foggia a vetro unico e la colorazione riprende quella dei serramenti già presenti nella proprietà. Il dimensionamento delle aperture è limitato a pareggiare il limite minimo di aeroilluminazione del locale ai sensi del DM 05.07.1975, e prevede la collocazione degli stessi sulla sola parete frontale,

riprendendo l'allineamento delle aperture poste al piano primo, ampliandole fruendo della porzione centrale della parete.
Nel contesto dei lavori si procederà alla tinteggiatura dell'intero fabbricato di proprietà come meglio indicato nella Tavola grafica denominata "Piano Colore".

**Opere interne**

Al fine di migliorare le condizioni igienico-funzionali dell'unità abitativa, è prevista la demolizione dei tramezzi a delimitare gli attuali locali cucina, ingresso, soggiorno, al fine di realizzare un nuovo locale unico, avente le stesse funzioni, ma con una migliore funzionalità, minori dispersioni termiche ed una migliore vivibilità.
Le opere previste internamente sono quindi la demolizione dei tramezzi ed il rifacimento delle pavimentazioni interne.

**Opere sull'area accessoria al fabbricato**

Verso la facciata principale sarà ripristinata l'attuale pavimentazione in pietra, che dovrà essere manomessa per la realizzazione delle opere di fondazione della nuova struttura, mantenendo un gradino di cm. 15 per accedere al fabbricato, come richiesto dal Regolamento Edilizio vigente.

## 7. NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE DEL P.D.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.G.C 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 ed autorizzata da un Permesso di Costruire o titolo abilitativo da formarsi ai sensi del D.P.R. 380/2001;

## 8. 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 uso 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 A13 | € 7,82 mc | € 6,03 mc. |
| Volume in ampliamento | (8,30 x 3,45) x h. 2,85 = 81,60 mc. | (8,30 x 3,45) x h. 2,85 = 81,60 mc. |
| Oneri | € 638,11 | € 492,04 |
| **Oneri complessivi** | **€ 1.130,15** | |

Il costo di costruzione calcolato secondo art. 10 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10 risulta il seguente e tenendo conto dell'esenzione per maggior spessore della muratura eccedente i cm. 30,00 secondo art. 11 del Dlg n.115/08:

Costo di costruzione calcolato in base ad un costo dell'edilizia agevolata pari a € / mq. 371,00

mq 25,00 x €/mq 371,00 x 5,50 % = **€ 510,13**

**Oneri complessivi dovuti = € 1.130,15 + 510,13 = € 1.640,28**

## 11. TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE

Per la realizzazione dell'intervento , si prevedono dei tempi di circa 1 anno dalla data di inizio dei lavori .

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 tecnico - illustrativa***
- ***Relazione di PdR***
- **Tavola n° 1** – *Estratto catastale, P.A.I., Corografia, inserimento del pdr alla scala del PRGC*
- **Tavola n° 2** – *Rilievo Stato di fatto*
- **Tavola n° 3** – *Progetto*
- **Tavola n° 3/bis** – Integrazione dopo commissione 91/bis del 10/11/2015
- **Tavola n° 4** – *Sistemazioni esterne*
- **Tavola n° 5** – *Particolari costruttivi*
- **Tavola n° 6** – *Piano colore*
- **Tavola n° 7** – *Vincoli confini*
- **Elabortato tecnico** – *Relazione paesaggistica*
- **Elabortato tecnico** – *Documentazione fotografica*
- **Elabortato tecnico** – *Bozza Convenzione*
- **Elabortato tecnico** – *Relazione geologico-tecnica*
- **Elabortato tecnico** – *Relazione Tecnico-Illustrativa*

# *VERIFICHE DI PROGETTO*

## ➢ SUPERFICIE UTILE ESISTENTI

| PIANO TERRENO | | | |
|---|---|---|---|
| **Locali** | **Dimensioni** | **s.u. mq.** | **s.n.r. mq.** |
| VERANDA | (1,95+2,95):2 x 2,50 | 6,13 | |
| INGRESSO | 3,20 x 3,50 | 11,20 | |
| CUCINA | 1,80 x 3,50 | 6,30 | |
| SOGGIORNO | 5,10 x 3,40 | 17,34 | |
| RIPOSTIGLIO | 2,00 x 1,20 | 2,40 | |
| RIPOSTIGLIO | 2,00 x 2,00 | 4,00 | |
| BAGNO | 2,00 x 1,85 | 3,70 | |
| CANTINA | 2,10 x 5,25 + 1,85 x 0,70 | | 12,32 |
| VANO SCALA | 3,40 x 1,75 | 5,95 | |
| **TOTALE** | | **57,02** | **12,32** |

| PIANO PRIMO | | | |
|---|---|---|---|
| **Locali** | **Dimensioni** | **s.u. mq.** | **s.n.r. mq.** |
| CAMERA 1 | 3,30 x 3,20 | 10,56 | |
| CAMERA 2 | 5,10 x 3,40 | 17,34 | |
| CAMERA 3 | 5,10 x 3,50 | 17,85 | |
| BAGNO | 2,40 x 1,20 | 2,88 | |
| DISIMPEGNO | (3,40 x 0,90) + (1,20 x ,120) | 4,50 | |
| BALLATOIO | 2,90 x 3,70 | 10,73 | |
| BALCONE | 8,40 x 1,00 | | 8,40 |
| **TOTALE** | | **63,86** | **8,40** |

- **SUPERFICIE UILE DI AMPLIAMENTO CONCESSO**

**Ai sensi dell'art. 29 delle n.d.a. è concesso un ampliamento pari al 20% della superficie utile esistente con un minimo comunque consentito di mq. 30,00 di superficie utile.**

Mq. 63,86 + 57,02 = mq. 120,88 x 20% = mq. 24,17

- **SUPERFICIE UTILE DI AMPLIAMENTO IN PROGETTO**

Superficie nuovo locale mt. 7,70 x 3,15 = mq. 24,25

A dedurre veranda esistente mq. 6,13

TOTALE Mq. 18,12

- **VERIFICA**

**MQ. 18,12 < MQ. 24,17**

**Ampliamento in progetto Ampliamento concesso**

- **VERIFICA AEROLUMINAZIONE D. M. 5.7.75**

| LOCALE | SUPERFICIE 1/8 | SUPERFICIE FINESTRATA | VERIFICA |
|---|---|---|---|
| Cucina/Soggiorno | 36,21+24,25 = mq.60,46<br>60,46/8= **mq. 7,55** | (1,05x1,00) + (2x1,40x2,35) =<br>**mq. 7,63** | **SI** |

**DICHIARAZIONE AI SENSI LEGGE 09.01.1989 N. 13**

**recanti disposizioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche**

Il sottoscritto ARMAND PILON geom. Michel iscritto all'Albo professionale di Torino e Provincia al n. 9336, in qualità di progettista dei lavori di restauro igienico funzionale ed ampliamento di fabbricato ad uso civile abitazione, sito in Torre Pellice, corso Jacopo Lombardini n. 80/2, proprietà Sigg. Piergiovanni Carlo e Pascal Elisabetta, ai sensi dell'art. 1 comma 4 Legge 9 gennaio 1989 n. 13,

**D I C H I A R A**

che il progetto è stato redatto in conformità a quanto disposto dalla Legge di cui sopra, ed in particolare a quanto previsto all'art. 3.4. lettera g) CAPO II del D.M. 14 giugno 1990 n. 236, e cioè che sarà possibile adeguare le opere come progettate, per rispettare il grado di "adattabilità" dell'unità immobiliare.

IN FEDE

IL TECNICO

**RELAZIONE AI SENSI**

**LEGGE 9 gennaio n. 13, D.M. 14.06.1989 n. 236**

(riportante le prescrizioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche)

Come risultante dal progetto e dalle qui allegate dimostrazioni grafiche, si può evincere che il progetto è stato redatto in conformità a quanto disposto dall'art. 3 lettera g) capo II D.M. 14.06.1989 n. 236, con la possibilità di adattabilità nel tempo delle strutture, con costi limitati, per completarne la fruibilità da parte di persone disabili.

STRUTTURE E ACCESSI

I lavori in oggetto interessano solo la ricostruzione della veranda al piano terreno e la demolizione di tramezzi interni, sempre al piano terreno. Pertanto le uniche parti strutturali in progetto risultano quelle a delimitare il nuovo vano, senza compromettere le attuali condizioni di accessibilità a persone con ridotta capacità motoria.

Esternamente le condizioni di accessibilità non vengono modificate, in quanto occorre mantenere un dislivello di cm. 15 fra il piano marciapiede e il piano pavimento interno, che potrà essere superato con la posa di una rampa mobile, o in futuro con la realizzazione di una modesta rampa di raccordo.

Stessa cosa è prevista per il gradino interno fra il nuovo vano e l'abitazione esistente.

PERCORSI INTERNI

La demolizione di tramezzi al piano terreno porterà ad una migliore fruibilità degli spazi per persone disabili. Tutti gli altri locali non sono oggetto d'intervento.

BAGNI

Per adeguare il locale bagno w.c., non oggetto d'intervento, sarà sufficiente apportare modeste modifiche ai tramezzi e la predisporre gli accessori come previsto dall'art. 8 - 1 - 6 capo IV del D.M. 237/89 e come evidenziato sull'allegata dimostrazione grafica.

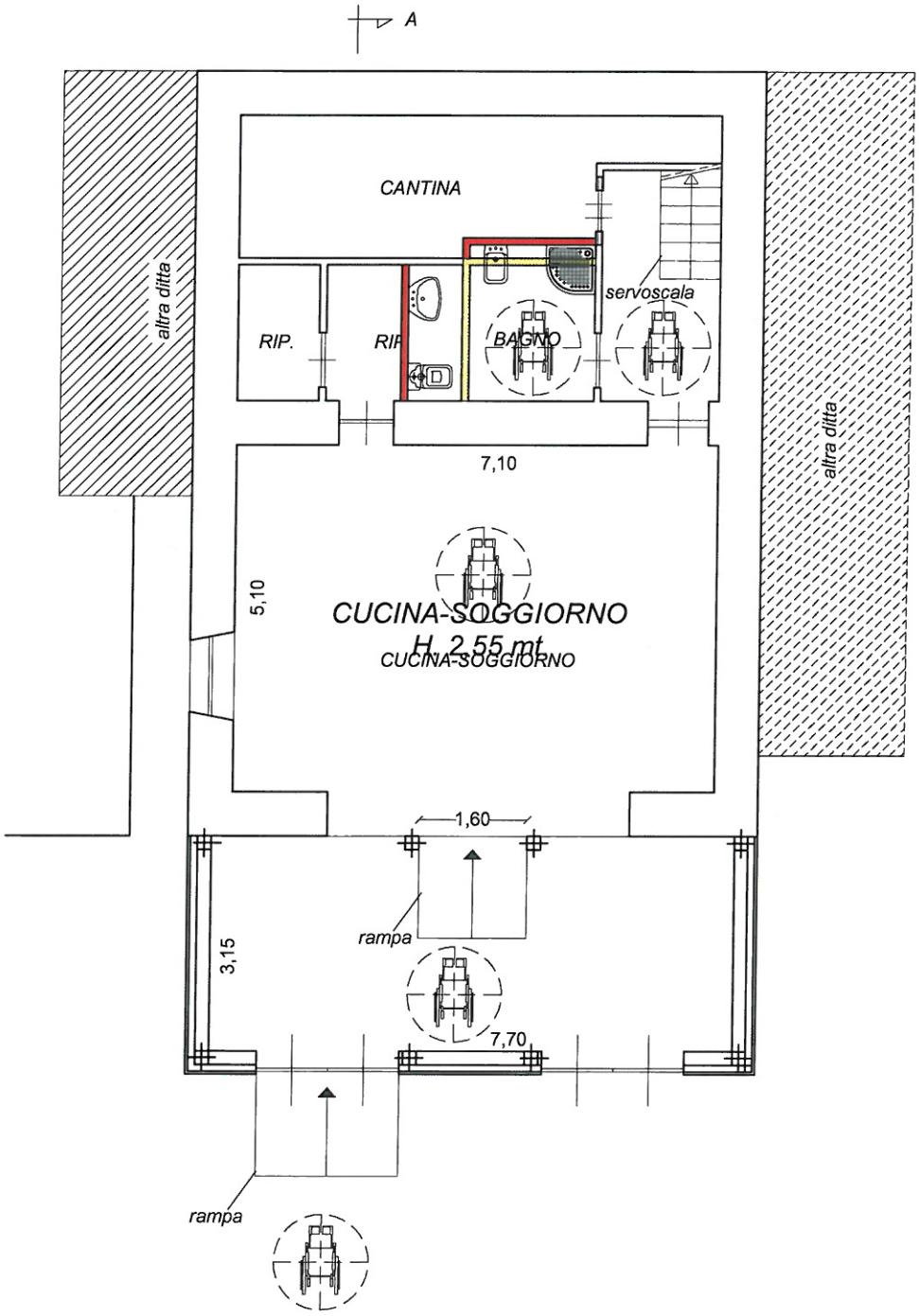
IMPIANTI

Per la parte di impianti di nuova fattura e per quelli oggetto di modifica, si procederà ad una realizzazione degli stessi in conformità alle previste disposizioni in materia.

# ELABORATO GRAFICO

*Dimostrazione ai sensi della Legge 13/89, D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i. art. 77*

## PIANO TERRA




Parti da realizzare

Parti da demolire

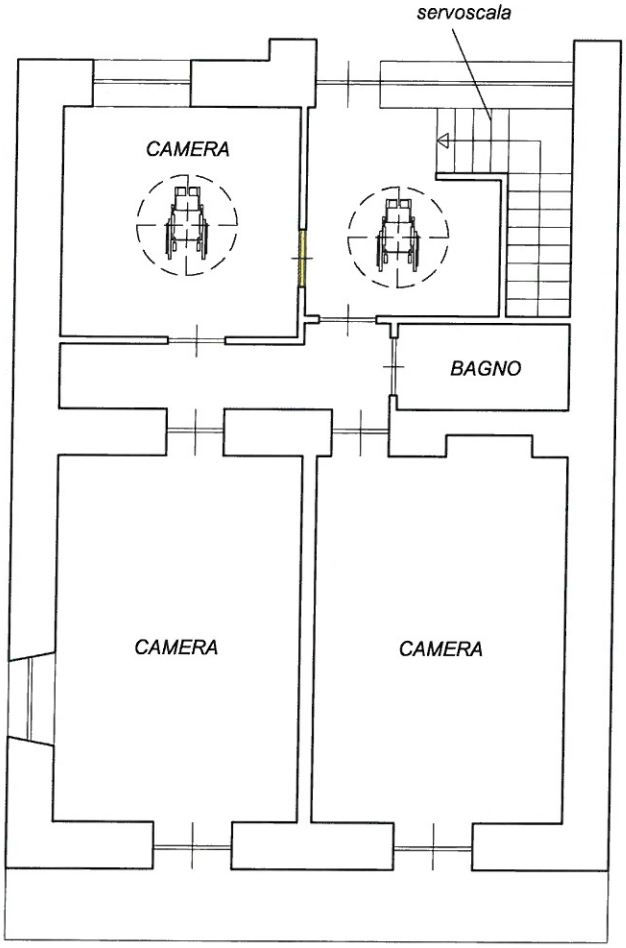
NORD

Scala 1:100

# ELABORATO GRAFICO

*Dimostrazione ai sensi della Legge 13/89, D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i. art. 77*

## PIANO PRIMO




Parti da realizzare

Parti da demolire

Scala 1:100