

comune di bardonecchia  
borgata horres - fraz. millaures

## piano di recupero

(art. 41 bis LUR 56/77) finalizzato  
alla ricostruzione di edificio distinto  
a catasto al F VIII mappale n° 64

proprietà: **Cinzia Lorenzetti**

elaborato **1**

relazione illustrativa  
schema di convenzione

il progettista:

mainardi architetto mauro  
v. cantore 3 bardonecchia

- data: 23 novembre 2017 -

# **ELABORATO 1**

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA**
- SCHEMA DI CONVENZIONE**

# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Indice della relazione illustrativa:

- 1.1 Note illustrative e finalità dell'intervento
- 1.2 Elenco catastale
- 1.3 Relazione finanziaria
- 1.4 Tempi di attuazione
- 1.5 Norme specifiche di attuazione
- 1.6 Schede quantitative dei dati di piano
- 1.7 Stralcio PRGC aggiornato

## 1.1 Note illustrative e finalità dell'intervento

MILLAURES, IL PIANO REGOLATORE, IL PROGETTO DI P. di R.: LE CORRELAZIONI

Nella sua definizione progettuale e nella conseguente attuazione, il PRG di Bardonecchia (approvato dalla Regione Piemonte con DGR n° 27-41717 del 6.3.1985) ha volutamente tenuto conto della particolare storia del Comune, nato in epoca relativamente recente, quale aggregazione forzata dei Comuni di Bardonecchia, Melezet, Millaures e Rochemolles, a loro volta esistenti -quali comunità autonome- dalle epoche più antiche del popolamento umano in Alta Valle Susa.

Il vigente PRG ha pertanto voluto che - nella necessaria sintesi dello strumento urbanistico generale, esteso a tutto il territorio del Comune - fosse leggibile, per ogni singolo ex-Comune (ora "Comune Censuario") un preciso disegno programmatorio, volto ad identificarne le potenzialità ed a tracciarne le linee di sviluppo.



Nel caso specifico di Millaures, le scelte del PRG hanno tenuto in conto soprattutto l'esigenza di ridare una motivazione economica ad un antico insediamento, che pareva destinato al progressivo svuotamento.

Nel corso degli ultimi decenni, è venuta infatti meno ogni economicità di quella "agricoltura di alta quota", sulla quale Millaures basava le sue stesse ragioni di essere.

Non stupirà, pertanto, che i residenti siano scesi dai 488 del 1838 ai 94 del 1971: ancor più grave il crollo dell'incidenza percentuale sul totale della popolazione di Bardonecchia, che scende dal 18,5% al 3%.

Per un'ulteriore comprensione di tale grave declino demografico, occorre osservare che il territorio di Millaures è interessato esclusivamente da impianti di risalita e piste (il comprensorio in quota dello Jafferai), ma non da quelle fondamentali attività turistiche e ricettive, che hanno consentito il riscatto economico e la ripresa demografica di Bardonecchia.

Millaures era pertanto, agli inizi degli anni '80, nella situazione assurda di dare molto a Bardonecchia in termini di potenzialità sciistiche, senza ricevere significativi vantaggi in termini di sviluppo economico.

Il PRG ha pertanto agito quale elemento di riequilibrio a tale evidente "ingiustizia territoriale", attuando sul territorio di Millaures due politiche di sviluppo, parallele e coordinate:

- a) massimo incentivo ad una politica di recupero del patrimonio edilizio esistente, integrata dall'inserimento di "nuclei di completamento" che riprendono la logica compositiva dell'habitat tradizionale (Unità Urbane n° 21, 22, 23 e 26);
- b) inserimento di due zone a destinazione turistica "in quota", lungo il percorso degli impianti di risalita dello Jafferau (Unità Urbane n° 24 e 25).

Le successive fasi attuative del PRG hanno consentito, con un positivo concatenarsi di strumenti esecutivi, di esaltare le scelte originarie. Con riferimento al recupero del patrimonio edilizio tradizionale, è infatti da segnalare -in parallelo a numerosi e positivi interventi su singoli edifici- il recupero integrale della borgata di Gleise-Reuil: intervento forse unico in tutto l'arco alpino italiano, che ha significato non solo un completo recupero architettonico degli antichi edifici, ma anche una razionale integrazione di servizi ed opere pubbliche.

Il presente P. di R. si inserisce, a pieno titolo, nel disegno territoriale del PRG, riferito al territorio di Millaures. Esso propone, infatti, la ricostruzione di un edificio diruto.

Il progetto si pone come obiettivo, pertanto, la costruzione di precisi legami con gli elementi della borgata storica, rivisti con tecniche attuali.

L'intervento prevede la ricostruzione di un edificio unifamiliare nella Borgata Horres, Frazione Millaures, in zona "A" del PRGC.

La borgata è situata sul versante sud-ovest dello Jafferau a 1700 mt di quota.

L'agglomerato, formato da una trentina di edifici, di cui alcuni già ristrutturati e riconvertiti a fini residenziali, era originariamente l'alpeggio estivo dei sottostanti nuclei del comune di Millaures e quindi costituito, in gran parte, da organismi molto semplici e dalle dimensioni contenute.

In seguito all'abbandono dell'attività agricola montana, a partire dagli anni '70 la borgata ha progressivamente modificato la sua tradizionale destinazione trasformando alcuni edifici in residenze saltuarie e abbandonando alla decadenza la gran parte del patrimonio immobiliare tant'è che molti sono crollati lasciando deboli tracce delle preesistenze.

Questo fenomeno dell'abbandono rischia di cancellare definitivamente il paesaggio architettonico e la memoria storica di importanti testimonianze tipologiche dell'attività montana del passato. La principale causa va cercata nella mancanza delle opere ed infrastrutture (acquedotto, fognature, ecc.) necessarie al riuso degli edifici.

Nonostante i limiti imposti dall'assenza di adeguate opere e servizi pubblici, la popolazione ha sempre mantenuto un legame con il proprio territorio attraverso interventi diretti per il mantenimento in efficienza della viabilità, dei canali irrigui, delle fontane

ad uso pubblico, della cura dei prati e di tutti quegli elementi di riqualificazione, tutela e caratterizzazione ambientale.

In merito citiamo l'impegno economico ed organizzativo che la popolazione, coadiuvata dal *Consorzio Agricolo di Millaures*, sta affrontando per servire la borgata con energia elettrica, rete idrica e collettamento-smaltimento dei reflui civili.

Attraverso questa importante e diretta iniziativa che mira ad una corretta politica di pianificazione, gestione e sviluppo delle proprietà fondiarie, la popolazione della borgata pone le premesse per una corretta azione di recupero e riuso del patrimonio edilizio nel rispetto dell'ambiente e degli indirizzi di programmazione urbanistica contenuti nel Piano Regolatore.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

### La normativa di PRGC

La vigente strumentazione urbanistica ed in particolare il comma 11 dell'art. 14 delle NTA, definisce zone di recupero a fini abitativi le borgate poste ad una quota superiore ai 1400 metri purché regolate da **P.di R.** ai sensi del 7° c., art. 41 bis, L.R.56/77 e s.m.; gli insediamenti di Horres, che si elevano a 1700 metri, sono quindi soggetti a tale strumentazione esecutiva.

### Gli obiettivi del piano di recupero del patrimonio edilizio esistente

Attraverso il P.di R. si intendono disciplinare gli interventi edilizi finalizzati alla ricostruzione dell'immobile.

## LA METODOLOGIA PROGETTUALE

Del fabbricato originario oggi permane la sola porzione di muratura perimetrale senza testimonianze del suo sviluppo verticale.

La metodologia seguita per ricondurre l'organismo ad uno stato simile all'originario si è basata oltre che su di un preciso rilievo planialtimetrico dei resti dell'edificio, sulla ricerca di documentazione storica che testimoniassero sia lo sviluppo verticale sia la tipologia architettonica.

Un primo materiale di studio per la definizione del progetto è stato il rilievo planialtimetrico del sito seguito dal confronto con le mappe catastali (Rabbini del 1868 circa e Catasto Terreni attuale) da cui è stato possibile risalire all'ingombro e relativa distribuzione interna del 1° livello del fabbricato; con il ritrovamento di una fotografia in cui appare uno scorcio della borgata si è avuto anche testimonianza della sagoma in spicco dell'edificio che ha permesso di ipotizzarne l'ingombro volumetrico e l'orientamento del colmo.

Gli indirizzi progettuali si uniformano, oltre che ai dettami delle Norme Tecniche di Attuazione di PRGC, all'analisi tipologica degli organismi della borgata.



Quest'ultima ha confermato l'organizzazione spaziale pressoché comune che vede uno sviluppo in elevazione su due livelli così destinati: piano seminterrato con stalle, cucina e piccola cantina, primo piano con accesso indipendente da monte per lo stoccaggio del foraggio.

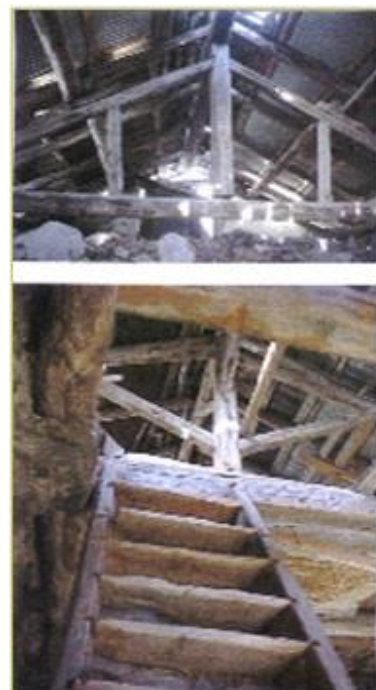
L'involucro esterno si presenta al piano terra con muratura in pietra grossolana legata da calce ed intonacata all'esterno; il piano primo, mansardato, si differenzia con timpano in muratura o in legno costituito da travature sovrapposte o tavolati a chiusura della capriata; la copertura è sempre a due falde con carpenteria in legno e manto impermeabile misto in lose di pietra e in scandole di larice nella parte superiore in prossimità del colmo; quest'ultimo risulta avere orientamento perpendicolare alle curve di livello.

Di particolare interesse architettonico è la presenza sul prospetto a valle di gran parte degli edifici, di un modesto porticato a protezione dei due ingressi rispettivamente della cucina e della stalla.

Sul prospetto a monte un'ampia porta centrale assicurava l'ingresso alle slitte cariche foraggio: i due piani che componevano l'edificio non avevano comunicazione interna. Gli orizzontamenti si differenziano in due tipologie costruttive: sulla stalla travature portanti in larice con assito ricoperto da terra, sulla cucina e cantina travi a sezione trapezoidale con interposte pietre legate da calce.

La tipologia edilizia riscontrata testimonia una semplice tecnica costruttiva utilizzata, in passato, per le abitazioni stagionali d'alpeggio usate nel periodo estivo durante la stagione del pascolo per lo stivaggio della fienagione raccolta alle alte quote e portata a valle sul finire dell'inverno, la mungitura e la produzione dei formaggi.

Gli ambienti interni ci raccontano la povertà degli abitanti della montagna: pavimenti in terra, scarsi arredi, camini fumosi che annerivano pareti e soffitti rendendo insalubri gli ambienti, piccole finestre insufficienti all'illuminazione dei locali, letti nella stalla a contatto con gli animali, servizi igienici assenti, acqua all'unica fontana, comune a tutta la borgata.



## LE SCELTE COMPOSITIVE ED ARCHITETTONICHE

L'intervento in progetto ha lo scopo di proporre una soluzione tipologica che, trovando ispirazione dalle testimonianze del patrimonio edilizio esistente nella borgata, determini un volume costruito in armonia con l'agglomerato esistente utilizzando come materiali pietra e legno in analogia alle risorse dell'ambiente senza rinnegare gli attuali e moderni principi dell'abitare.

La morfologia del terreno ha imposto e condizionato le scelte costruttive e distributive dell'organismo edilizio adattando la costruzione al forte dislivello del versante ed evitando, con la realizzazione di livelli interni sfalsati, imponenti sbancamenti che avrebbero inevitabilmente compromesso il rapporto della nuova costruzione con il versante e l'ambiente circostante.

Come evidenziato nell'analisi degli elementi tipologici che caratterizzano gli insediamenti esistenti, il progetto prevede





l'orientamento del prospetto principale a valle, uno sviluppo verticale su due livelli, una copertura con struttura in legno a due falde con colmo orientato perpendicolarmente alle curve di livello, un sistema costruttivo che impiega strutture in pietra a contatto con il terreno e parti lignee, più leggere nella parte superiore.

I serramenti, di varia dimensione e tipologia, dovranno essere posti sul filo interno della muratura e caratterizzati da scuri esterni o cornici perimetrali in calce bianca o ricavati nella geometria della struttura lignea. Gli elementi, del tipo a monoblocco e dotati di vetro-camera, dovranno essere trattati con vernici protettive trasparenti ed incolore su essenza di larice.



Ortofoto della borgata Horres



## 1.2 Elenco catastale generale

La superficie in proprietà, è la seguente:

### elenco catastale delle proprietà:

mappale n. 64 f. VIII di mq. 112 - oggetto del presente P. di R.

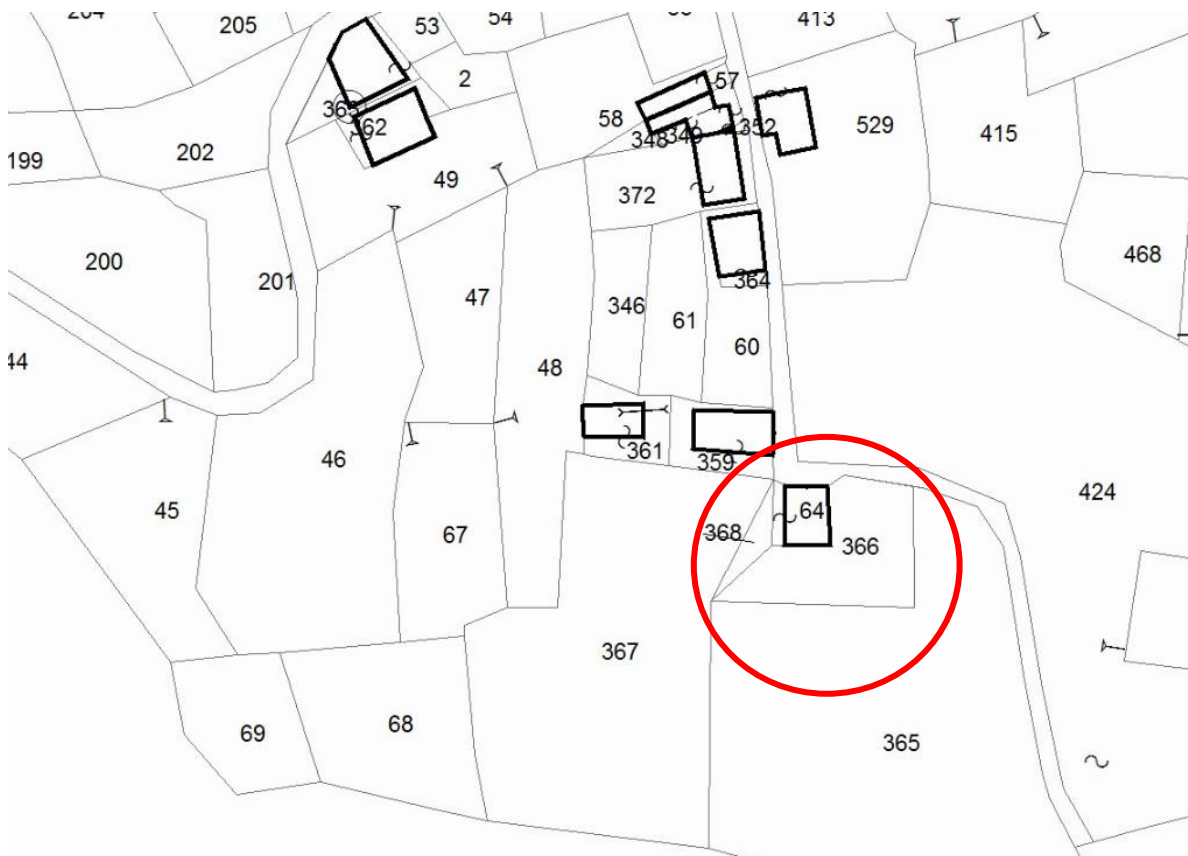
mappale n. 366 f. VIII di mq. 540 – di cui mq 84 in zona “A”

mappale n. 368 f. VIII di mq. 69 - in zona “A”

---

Superficie totale mq. 721

**La superficie oggetto del Piano di Recupero – ricadente in zona “A” è di mq 265.00**



planimetria catastale C.C. di Millaures Foglio VIII mappali n. 64, 366 e 368

## 1.3 Relazione finanziaria

---

AMMONTARE DEGLI INVESTIMENTI EDILIZI.

### edificazione privata

(per una potenzialità edificatoria totale di 500,00mc) = € **227.000,00**

## 1.4 Tempi di attuazione

---

Il presente PP ha validità di anni 10, a far data dalla sua efficacia, che avviene ai sensi del 3° comma, art.40, LUR 56/77 e s.m.i..

## **1.5 Norme specifiche di attuazione**

---

### **Capo 1° - Progettazione urbanistica esecutiva**

### **Capo 2° - Determinazione del carico urbanistico**

### **Capo 3° - Norme generali per la progettazione edilizia degli edifici**

### **Capo 4° - Norme particolari relative a componenti e materiali da utilizzarsi negli edifici**

### **Capo 5° - Destinazione d'uso degli edifici**

### **Capo 1° - Progettazione urbanistica esecutiva**

1.1 Le determinazioni del presente P. di R. hanno efficacia nei confronti di chiunque.

Sono comunque fatte salve, anche in considerazione della scala grafica degli elaborati, ulteriori verifiche ed approfondimenti, da effettuarsi in sede di progettazione edilizia.

1.2 Nel caso in cui si rendano necessarie, per motivi tecnici ed economici, lievi varianti rispetto ai contenuti del presente P. di R., queste sono giudicate dalla Commissione Edilizia, in sede di valutazione dei singoli progetti esecutivi.

### **Capo 2° - Determinazione del carico urbanistico**

In sede di presentazione dei progetti edilizi dovrà essere verificato e chiaramente specificato il carico urbanistico dell'edificio, espresso in metri cubi, secondo la relazione  $90 \text{ mc}=1$  abitante teorico insediabile.

### **Capo 3° - Norme generali per la progettazione edilizia degli edifici**

3.1 In sede di procedura per il rilascio del Permesso di Costruire ad edificare, necessarie per attuare il presente P. di R., l'Amministrazione Comunale attua in particolare le seguenti verifiche:

- compatibilità con i valori di carico urbanistico;
- presenza delle opportune forme di convenzionamento e rispetto dei relativi obblighi, ove richiesto;
- compatibilità architettonica, verificata alla luce delle prescrizioni di seguito riportate;
- ottenimento dei prescritti pareri degli organi tutori, ove richiesto.
- dimostrazione della disponibilità di terreni che siano ricompresi nel perimetro del relativo lotto e che, in base alle previsioni del P. di R., consentano le edificazioni richieste.

3.2 L'Elaborato 02 contiene gli elementi di riferimento (dimensionali, tecnici ed estetici) per la progettazione degli edifici. Lo stesso Elaborato 02 definisce uno standard di qualità dell'edificato, che non potrà essere ridotto in sede di progettazione edilizia; sono pertanto tassativamente vietati interventi di impoverimento dei materiali, delle tipologie, dell'assetto degli edifici.

### **Capo 4° - Norme particolari relative a componenti e materiali da utilizzarsi negli edifici.**

4.1 E' prescritta la realizzazione dei tetti con struttura in legno; la copertura dovrà essere in lose di pietra o in scandole di legno;

4.2 Le murature perimetrali dell'edificio dovranno essere intonacate o in pietra a vista in analogia a quelli esistenti. Negli edifici è ammesso all'ultimo piano un sistema portante ad orditura e paramenti in legno anche munite di aperture.

### **Capo 5° - Destinazione d'uso degli edifici**

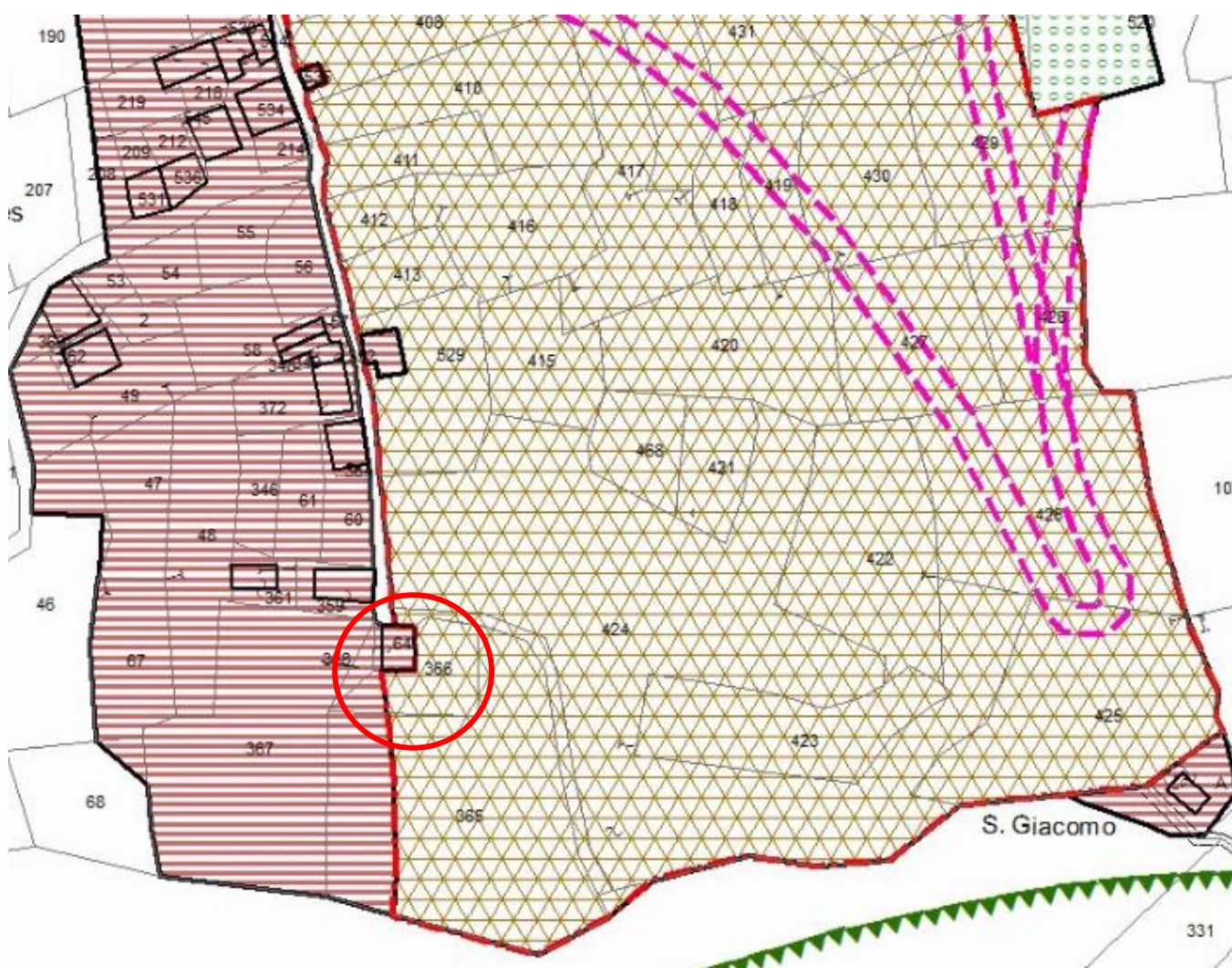
Per l'edificio ricompreso nel presente P. di R. sarà possibile, in sede di rilascio di Permesso di Costruire, la destinazione d'uso residenziale, commerciale, alberghiero ed artigianale.

## 1.6 Schede quantitative dei dati di piano

La superficie oggetto del Piano di Recupero – ricadente in zona “A”- è stata determinata dai valori catastali con superficie di mq 265.00

Il volume massimo previsto in ricostruzione sarà di 500 mc.

## 1.7 Stralcio PRGC con indicazione dell'edificio in progetto



# SCHEMA DI CONVENZIONE

## PREMESSO

- che la Signora Cinzia Lorenzetti

risulta proprietaria degli immobili indicati nelle tavole del presente progetto per complessivi mq. 721, di cui mq 265 in zona "A" ricompresi nel Piano di Recupero (P. di R.) meglio precisati nel seguito in forza di atti di acquisto allegati al presente atto sotto la lettera A)

- che i suddetti immobili, per complessivi mq. 265, risultano interamente ricompresi nella zona "A" del P.R.G.C. del Comune di Bardonecchia, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 706 del 7.4.1983 ed approvato con D.G.R. n. 27/41717 del 5.3.1985 (cfr. Art. 1.2 della Relazione Illustrativa);
- che il progetto si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C., sopra citato;
- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio degli immobili di cui trattasi, in data ....../....../2007 (prot. .... è stato presentato Piano di Recupero, predisposto a firma dell'arch. Mauro Mainardi, è costituito dai seguenti elaborati:
  - Elaborato 1: Relazione tecnico descrittiva - Schema di Convenzione
  - Elaborato 2: Planimetria generale, documentazione geografica e catastale – Schema progetto edilizio e computo dei volumi
  - Relazione geologica
- che sul progetto si è espressa favorevolmente la Regione Piemonte – Commissione Beni Culturali ed Ambientali, Sezione Centrale, in data ..... prot.....e la Commissione Edilizia Comunale, come da parere emesso nell'adunanza del \_\_\_\_\_ (verbale n. \_\_\_\_),
- che la Signora Cinzia Lorenzetti ..... ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

## TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... nell'Ufficio Segreteria del Comune di..... tra il Sig..... nella sua qualità di ..... del Comune di Bardonecchia e la Signora di cui sopra, nel presente atto in seguito denominata "proponente",

## SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

- con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne i proponenti;

### 1. RICHIAMO DELLE PREMESSE

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

### 2. ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

L'attuazione del presente P. di R. approvato con D.G.C. n. .... del ....., avverrà in conformità alla normativa urbanistica vigente ed alle norme della presente convenzione, attraverso la specifica richiesta del relativo Permesso di Costruire.

### 3. UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

- 3.1) Il presente Progetto ha per oggetto l'utilizzo edilizio ed urbanistico dei terreni siti nel Comune di Bardonecchia, descritti nell'allegato Elaborato 1 e 2, distinti a Catasto del C.Cens. di Milllaures al Fg. VIII mappali nn° 64, 366/p e 368 della superficie catastale complessiva di mq. 265 secondo le modalità previste dal PRG e ricordate in premessa.

- 3.2) Il presente progetto prevede l'utilizzazione urbanistica dei suddetti immobili secondo le seguenti destinazioni: fabbricato ad uso rurale e terreno di pertinenza destinato a verde ad uso privato.  
La disposizione planimetrica dell'edificio, i profili regolatori, le caratteristiche tipologiche sono indicate nel progetto architettonico.  
In sede di richiesta di Permesso di Costruire sarà possibile prevedere l'inserimento di porzioni di fabbricato interrato ad uso esclusivamente pertinenziale (depositi, cantine, autorimesse, ecc.).
- 3.3) Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche non oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

#### **4. MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

---

Il presente P.di R prevede solo la ricostruzione dell'immobile senza mutamenti della destinazione rurale del fabbricato.

La richiesta di un futuro Permesso di Costruire determinerà i relativi oneri concessori e gli standard urbanistici a carico dei richiedenti.

#### **5. TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

---

Qualora i proponenti procedano all'alienazione degli immobili di cui alla presente convenzione, essi dovranno trasmettere agli acquirenti gli obblighi ed oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune; detta convenzione dovrà essere esplicitamente richiamata in ogni atto di alienazione.

I proponenti dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento dei terreni entro 30 giorni dall'atto del trasferimento stesso.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo, i proponenti saranno tenuti ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i proponenti e i loro successori o aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di Bardonecchia tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Le norme di cui al presente articolo non si applicano nel caso di cessione di singole unità immobiliari.

#### **6. SPESE**

---

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle alla sua iscrizione nei registri delle proprietà immobiliari, saranno a totale carico dei proponenti.

All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943, n. 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

#### **7. RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE**

---

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che potessero eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

#### **8. RINVIO A NORMA DI LEGGE**

---

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 1° Agosto 1942 n.1150, alla legge 28 gennaio 1977 n. 10 ed alla legge regionale n.56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.