



Comune di Bardonecchia

Area Tecnica – Sportello Unico

PIANO DI RECUPERO (ART. 41 BIS LUR 56/77)
finalizzato alla ristrutturazione degli immobili in
via Grandis n°14, con demolizione e fedele
ricostruzione della sagoma e realizzazione
parcheggi interrati

RELAZIONE
ILLUSTRATIVA

SCHEMA DI
CONVENZIONNE

Studio di progettazione: Architetto Giuseppe Polifroni
Via Giolitti 21 Bardonecchia (TO) tel. e Fax 0122/96031 Cell.
335 1380075. Via Bruno Buozzi n° 5/b, Reggio Calabria
E-mail: archgpolfironi@gmail.com

INDICE RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa

2. Inquadramento Urbanistico del P.d.R. nel PRGC

3. Analisi del sito

- Ubicazione
- Analisi storica del contesto
- Collocazione nel sito naturale e nel contesto edificato

4. Stato di fatto

- Morfologia del fabbricato e stato di fatto
- Analisi dello stato attuale

5. Intervento

- Finalità dell'intervento
- Descrizione del progetto
- Organizzazione e funzionalità degli spazi interni e la loro relazione
- Adeguamento norme Igienico-Sanitarie e Verifica superficie Aero-Illuminante
- Superamento e l'Abbattimento delle Barriere Architettoniche (Legge 13/89 e s.m.e i.)
- Verifica Posti Auto.
- Opere di urbanizzazione esistenti e previste.
- Caratteristiche costruttive, tecnologia costruttiva, materiali impiegati, dotazioni tecnologiche

6. Elenco Catastale Generale

7. Relazione Finanziaria

8. Tempi di Attuazione

9. Norme Specifiche di Attuazione

10. Schede Quantitative dei Dati di Piano

11. Stralcio PRGC

1. Premessa

La presente relazione è inerente al **“Piano di Recupero (art. 41 Bis LUR 56/77) finalizzato alla Ristrutturazione degli Immobili in via Grandis 14 con Demolizione e Fedele Ricostruzione della Sagoma e Realizzazione Parcheggi Interrati”** nel centro storico di Bardonecchia di iniziativa privata.

2. Inquadramento Urbanistico del P.d.R. nel PRGC

Il Piano di Recupero è lo strumento attuativo per la riqualificazione urbanistica ed edilizia del tessuto urbano esistente, con l'intento di valorizzare e potenziare le funzioni culturali e residenziali attraverso un insieme sistematico e differenziato di interventi. (L. 457/1978 e L.R. 56/1977)

Il preminente scopo dei piani di recupero è consentire una migliore riutilizzazione di un tessuto territoriale esistente ben definito e caratterizzato dal prevalente stato di degrado del patrimonio edilizio e consentire il raggiungimento di un suo maggior potenziale sul piano ambientale, sociale, economico e di assetto.

Il presupposto principale per il Piano di Recupero è l'ambito applicativo di ogni Comune, ovvero le zone in cui, per le condizioni di degrado, si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, queste zone possono ricomprendere singoli immobili come nel nostro caso. Quindi anche il singolo edificio o fabbricato può essere assoggettato al Piano di Recupero, chiaramente deve ricorrere il presupposto dello stato oggettivo di degrado, sia in termini di funzionalità, condizioni statiche e conservative nel suo insieme.

Il presente **Piano di Recupero** in quest'ottica, si inquadra nell'ambito del **Piano** Regolatore Generale vigente del comune di Bardonecchia, che individua nel **centro storico** gli interventi sugli edifici in esso esistenti alla preventiva formazione di un **piano** esecutivo per il **recupero del** patrimonio edilizio.

Nel nostro P. d. R in base al PRGC l'area e gli immobili d'intervento ricadono in "Zone di Tutela Storico Ambientale "A", e in Zone di Rispetto dei Valori Storico Ambientali "A1" per la Zona A gli interventi sono disciplinati dall'articolo 14 dove il punto 5 dello stesso stabilisce:

"5. Nel caso che, per la estrema fatiscenza dell'edificio, per comprovati motivi di sicurezza fosse assolutamente necessario l'abbattimento di un edificio, da dimostrarsi, a mezzo di perizia asseverata e giurata, con adeguate motivazioni tecniche, supportate da relazioni di calcolo strutturale, che giustifichino l'impossibilità di recuperare il fabbricato esistente, la riedificazione potrà avvenire nei limiti volumetrici e di sagoma preesistenti e con le caratteristiche estetiche previste per la zona, previa verifica della sussistenza di tali elementi da parte delle Commissioni Comunali competenti e fatto salvo quanto previsto al comma 5bis. Eventuali elementi di pregio dell'immobile dovranno comunque essere salvaguardati. Ai fini della summenzionata impossibilità del recupero, suffragata da verifiche strutturali che prendano in considerazione la sostituzione totale o parziale degli elementi portanti esistenti, non potranno essere comunque adottati elementi soggettivi ovvero atti a mantenere incondizionatamente il carico urbanistico previsto in progetto (es. numero di unità abitative, estensione della superficie utile ecc.)

L'intervento è subordinato alla predisposizione di un Piano di Recupero nel caso di totale demolizione come definita all'art. 8 e, in caso di parziale demolizione, quando previsto ai sensi dell'art. 6 comma 6.3.

5bis. Con riferimento agli interventi di cui al comma 5, nel caso in cui la Commissione Edilizia Comunale e la Commissione Locale per il Paesaggio valutino che le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio da demolire siano in contrasto, per caratteristiche edilizie, alle tradizionali costruzioni del centro storico, è ammessa la demolizione e successiva ricostruzione nei limiti volumetrici preesistenti, anche di sagoma e geometria differente, purché con le caratteristiche estetiche tipiche della zona. Eventuali elementi di pregio dell'immobile dovranno comunque essere salvaguardati. L'intervento è subordinato alla predisposizione di un Piano di Recupero.”

Per la fatiscenza degli immobili e per motivi di **Sicurezza Statica** come da perizia asseverata e giurata allegata al presente PdR la ristrutturazione prevede la demolizione dei fabbricati esistenti, ciò consente l'adeguamento alla normativa antisismica ed all'efficientamento energetico nonché l'eliminazione delle barriere architettoniche e la realizzazione dei parcheggi interrati, la ricostruzione dei fabbricati esistenti avverrà con la stessa sagoma attuale con destinazione d'uso residenziale.

3. Analisi del sito

- Ubicazione

L'area e gli immobili oggetto dell'intervento del presente Piano di Recupero sono ubicati nel Comune di Bardonecchia in via Sebastiano Grandis numero 14, ricadono nel centro storico del comune "Borgo Vecchio" e sono individuati in base al P.R.G.C. vigente in zona di Tutela Storico Ambientale "A" e in Zone di Rispetto dei Valori Storico Ambientali "A1". In base alla nuova variante del PRGC l'area ricade in – A010 – *Zone di centro storico RSc*” e in – RSc001 - *Zone residenziali di conferma*, "A" le stesse sono inseriti nelle schede di centro storico scheda CSo20 e CSo24. Sono riportati in Catasto nel foglio di mappa n. 26 Sezione A, particella n. 1176, 1177 e 145. La superficie catastale è di 546 mq. L'intervento si inserisce in un'area completamente urbanizzata. L'accesso all'area avviene da via Grandis tramite una strada privata, gli edifici e l'area libera d'intervento sono ubicati internamente rispetto alla via pubblica e inseriti in un contesto edificato costituito da piccoli condomini alcuni ristrutturati di recente, con destinazione residenziale.



Figura 1. Ortofoto

- Analisi storica del contesto

L'antico nucleo abitato di Bardonecchia è costituito dal cosiddetto **Borgovecchio**, raccolto attorno alla Chiesa Parrocchiale di S.Ippolito. Gran parte del Borgovecchio è stato **recentemente oggetto di interventi di riqualificazione ambientale**, con pavimentazione in pietra di molte strade, rifacimento dell'impianto di illuminazione e posa di elementi di arredo urbano. La chiesa parrocchiale è dedicata a Sant'Ippolito e a San Giorgio ed è di notevole interesse storico-culturale per l'arredo interno. All'esterno la chiesa si presenta con due campanili: oltre al campanile ottocentesco, sul lato sinistro è ancora conservato l'antico campanile romanico. **Sulla piazza della Chiesa si affaccia il Museo Civico**: museo etnografico che raccoglie molte interessanti

testimonianze della **cultura materiale locale**, oggetti, mobili ed attrezzi nonché antichità di carattere religioso. Offre uno **spaccato della vita e della cultura della gente di montagna, legate all'economia agricola e pastorale prima dell'avvento del turismo**. In alcune vie del Borgovecchio, sulle pareti delle abitazioni esposte favorevolmente, sono ancora **presenti alcune meridiane, o orologi solari** (Via Fiume, Via Pasubio, Via Herbarel, Piazza Suspize). Appena a monte dell'abitato si scorgono **i ruderi di una torre, la Tur d'Amun**: è quanto rimane della torre maggiore **dell'antico castello dei Signori di Bardonecchia risalente probabilmente al XV secolo**. Dal Borgovecchio si può **raggiungere direttamente la Frazione Les Arnauds tramite una piacevole e pianeggiante** passeggiata: la passeggiata del canale, che si imbecca dal ponte delle Tre Croci. Dal centro storico si accede altresì alle due Valli della Rho e del Frejus, alle omonime grange ed alle borgate. I colli della Rho e del Frejus, percorribili a piedi o in mountain bike o a cavallo, collegano Bardonecchia alla cittadina francese di Modane, primo centro francese allo sbocco del tunnel del Frejus.

Il **centro storico di Bardonecchia è collegato al cosiddetto Borgonuovo** (nato a metà dell'800 in concomitanza con i lavori di perforazione del traforo del Frejus) **dalla centrale Via Medail**, è il **cuore turistico di Bardonecchia**: negozi, botteghe, sale giochi, gelaterie, pasticcerie, ristoranti e bar si aprono sui lati della strada, a traffico limitato, affollata di turisti nei periodi di alta stagione. Via Medail prosegue anche nella zona del cosiddetto Sottopasso. Anche questa zona è ricca di negozi, bar, ristoranti e locali pubblici. A duecento metri dalla piazza, in direzione Rochemolles, si trova lo storico imbocco della Galleria ferroviaria del Frejus. Dalla zona Sottopasso si accede alle Frazioni Rochemolles e Millaures.

Dalla Stazione ferroviaria, superata la rotonda spartitraffico ed **imboccando Viale della Vittoria si accede alle aree attrezzate e sportive di Bardonecchia**: Campo Smith (sede delle Scuole di Sci, partenza degli impianti sciistici), Palazzetto dello Sport, Piscina, Parco bimbi e di qui al campo di calcio adiacente il Palazzo delle Feste.

- Collocazione nel sito naturale e nel contesto edificato

L'area d'intervento è posta ad Est rispetto al nucleo storico di Bardonecchia a poca distanza da via Medail asse principale di collegamento tra il "Borgo Vecchio" ed il "Borgo Nuovo" della Cittadina, si inserisce nel centro storico di Bardonecchia (Borgovecchio) formato da un agglomerato di case accostate a più livelli fuori terra ad uso residenziale, ma originariamente costituito da abitazioni erette sopra il piano terra o seminterrato, adibito a ricovero degli animali affiancati con soprastante il fienile per il deposito del foraggio.

Il costruito del centro storico si innesta su un dedalo di vie articolate a partire dalle principali, via Giolitti e via Cavour. I fronti su strada sono definiti dalla presenza di edifici o muri in pietra, dietro quest'ultimi è possibile osservare oggi cortili e giardini privati.

Tale contesto è caratterizzato da edifici vernacolari successivi al XVII secolo in parte restaurati e ristrutturati, questi erano originariamente destinati alla residenza, al ricovero del bestiame e allo stoccaggio di fieno.

Nel corso del '900 la transizione dall'economia tradizionale a quella contemporanea ha sancito il progressivo abbandono di quelle strutture che avevano perso la loro originaria funzione legata alla pratica dell'allevamento. Come già indicato, alcuni complessi furono ammodernati e destinati ad uso residenziale o commerciale; venendo meno la loro funzione primaria, le strutture sono state

nel tempo, trasformate e recuperate come abitazioni, le poche rimaste allo stato originario versano in uno stato avanzato di degrado e abbandono, come nel nostro caso.

4. Stato di fatto

- Morfologia del fabbricato e stato di fatto.

Il progetto di recupero ha come oggetto due fabbricati: un edificio pluripiano ed uno ad un solo piano.

Il fabbricato principale di forma rettangolare ha sviluppo longitudinale con l'asse lungo rivolto a sud. L'alzato è articolato su tre piani fuori terra, a cui si aggiungono un livello interrato e un piano sottotetto.

Il piano interrato è composto da più locali ad uso di cantine, questo occupa solo una porzione dell'impronta a terra del fabbricato ed è accessibile esclusivamente dall'interno, dal piano terra.

Il piano terra ha accesso centrato sull'asse principale; ad esso segue un atrio che distribuisce a sinistra locali adibiti a deposito, e a destra locali ad uso abitativo. Il primo piano è interamente adibito a deposito. Ciascun locale del livello, ad eccezione di uno, è doppiamente servito da una distribuzione interna passante e da una esterna a ballatoio. Tale ballatoio è costituito da una sottile soletta in calcestruzzo poco profonda con parapetto in ferro; sul fronte esso si conclude con un piccolo vano esterni in mattoni forati adibito a servizi igienici.

Il secondo piano è anch'esso adibito a deposito, in questo livello, più che in quelli precedentemente descritti, si rileva una alta variabilità nelle quote cui sono posti i pavimenti dei diversi settori. È anche qui presente un lungo balcone in legno caratterizzante il prospetto ovest.

Il piano del sottotetto è impostato alla quota della trave di bordo della copertura, e si sviluppa nell'altezza delle capriate. La copertura è articolata su cinque capriate, ed è rivestita in modo misto con lamiera ondulate e tegole marsigliesi.

Esaminando l'involucro dell'edificio è identificabile un paramento murario in muratura fino al secondo piano. Questa è parzialmente in vista sulla facciata ad est, dove è possibile osservare una tessitura disomogenea in pietra non squadrata e di dimensione estremamente variabile; su alcune porzioni di tale muratura sono visibili ricuciture con laterizio, sono evidente su detta parete lesioni profonde e disconnessioni della muratura. Questo prospetto mostra aree circoscritte intonacate, piccole aperture e un'infilata di buche puntaie. Attraverso la lettura delle tessiture murarie e delle diverse tipologie di intonaco è possibile individuare una sequenza di fasi in cui l'edificio è stato costruito. Nello specifico sul prospetto est sono visibili ammorsamenti e discontinuità costruttive imputabili a una maniera di edificare e pensare l'architettura sulla base delle necessità e possibilità, anche economica, aggiunte e rimaneggiamenti.

Il resto della muratura presenta una finitura in intonaco rustico stollato di colore giallo sabbia-avorio, intorno alle aperture sono presenti cornici dipinte di colore bianco o blu, prive di oggetto

ma con maggiore raffinatezza dell'intonaco. L'ultimo piano si distingue da quelli precedentemente descritti per l'assenza di intonaco sul paramento murario e per la forte caratterizzazione conferitogli dalla copertura, la cui orditura lignea in vista definisce un vario e articolato coronamento. Nello specifico si segnalano:

- sul fronte Sud, per la presenza di una capriata lignea e da due balconi balcone angolari uno in legno e l'altro in calcestruzzo che si sviluppano su tutto il fronte prospettico gli stessi girano ad angolo retto sul prospetto ovest interessando quasi tutto il fronte del prospettico, finestre e portafinestre rettangolari incorniciate, infissi e persiane oscuranti in legno.
- Il prospetto ovest è caratterizzato da due lunghi balconi che interessano quasi tutto il fronte, da grande aperture sottofalda, sulla prima porzione da "saette" binate in legno collaboranti con l'orditura lignea della copertura, da due grande porte centinate da alcune bucaure incorniciate ed infissi in legno con persiane oscuranti.
- sui fronti Est ed Ovest in cui sono visibili alcuni "serramenti a nastro sottofalda", alcune molto grandi che corrono sotto il dormiente conferendo un senso di maggiore leggerezza alla copertura, ed enfatizzandola con un marcato cromatismo.

Il secondo fabbricato in oggetto è collocato a sud di quello precedentemente descritto e, oltre avere un'impronta a terra di minori dimensioni, è articolato su un solo livello fuori terra ed ha una forma trapezoidale. La muratura dell'alzato è mista pietra-laterizio con caratteri di disuniformità nei materiali impiegati e nella tessitura muraria. La copertura ha orditura lignea e manto in lamiera ondulata.

Non sono presenti all'esterno o all'interno degli edifici elementi architettonici e/o decorativi di alcun tipo che possano costituire elementi di pregio o di memoria storica da conservare.

- Analisi dello stato attuale

I fabbricati nel complesso versano in **uno stato di avanzato degrado** (vedi perizia asseverata), in particolare sono riscontrabili lesioni, disconnessioni e importanti fessurazioni del paramento murario. I balconi sono oggi in pessimo stato a causa del degrado di calcestruzzo e del legno. I solai di legno presentano fessurazioni delle travature lacune nel tavolato e disconnessioni. Il manto discontinuo della copertura consente l'infiltrazione d'acqua nel sottotetto e aggrava la già preoccupante stabilità strutturale del fabbricato.

Oltre la manutenzione e le opere straordinarie che sono mancate negli anni per garantire il buono stato di conservazione dell'edificio, l'immagine ne è alterata dalla presenza di superfetazioni di epoche successive la costruzione dell'immobile; in particolare si segnala presenza del già menzionato vano per il servizio igienico collocato al termine del ballatoio del primo piano e del piano terra.

5. Intervento

- Finalità dell'intervento

L'intervento proposto mira al recupero del patrimonio edilizio tradizionale, si pone come obiettivo la costruzione di precisi legami con gli elementi del centro storico rivisti con tecniche attuali, con lo scopo di proporre soluzioni tipologiche che trovano ispirazione dalle testimonianze del patrimonio edilizio esistente ricostruendo la sagoma degli immobili esistenti utilizzando come materiali a vista pietra legno ed intonaco in analogia alle risorse dell'ambiente senza rinnegare gli attuali moderni principi dell'abitare e delle nuove tecniche costruttive.

Il progetto prevede la ristrutturazione totale degli immobili previa demolizione e fedele ricostruzione della sagoma dell'edificio, con *"lieve modifiche della sagoma di involucro atte migliorare le condizioni igienico funzionali dell'edificio"* quale la realizzazione degli abbaini (Delibera Consiglio Comunale n. 43 del 29.09.2009), e la realizzazione di un'autorimessa interrata.

Lo stato di fatiscenza in cui versano oggi gli immobili non consente di utilizzare la struttura esistente: l'unica soluzione plausibile per la riqualifica dell'area è la completa demolizione dei fabbricati (vedi perizia asseverata). La ricostruzione permetterà di ottenere unità di migliore qualità abitativa e la costruzione di un'autorimessa interrata per soddisfare la problematica dei parcheggi in centro storico e il soddisfacimento dei posti auto necessari previsti dalla normativa. La ricostruzione consente inoltre il rispetto della normativa antisismica, l'efficientamento energetico degli immobili e l'abbattimento delle barriere architettoniche.

- Descrizione del progetto

Il progetto prevede la conservazione delle caratteristiche **architettoniche, morfologiche e costruttive** tipiche della zona. Nel rispetto dell'ambiente naturale e antropizzato, saranno adottate soluzioni architettoniche atte ad assicurare armonia formale e funzionale del complesso è attuata nel rispetto del carattere degli elementi originari dei fabbricati riconducendoli ad uno stato simile all'originario.

Nella ricostruzione degli immobili sarà mantenuta la stessa sagoma di involucro, sia in pianta che in alzato, ad eccezione della modifica del profilo in corrispondenza degli abbaini, inseriti ai fini di soddisfare le norme relative alle altezze interne dei locali, e quelle igienico-sanitarie. La destinazione d'uso è di civile abitazione, con la realizzazione di otto alloggi ed una casetta indipendente.

Il progetto prevede la demolizione delle superfetazioni, consistenti nei volumi dei servizi igienici esterni al piano terra ed al primo piano dell'edificio.

Nel corpo principale i tre livelli fuori terra ed il piano sottotetto, sono adibiti a spazi residenziali, nell'interrato sono stati ricavati i box auto i locali tecnici, depositi e cantine. La distribuzione ai primi avviene, per mezzo di un corpo scala centrale e di un ascensore, ad ogni un pianerottolo di sbarco serve le varie unità immobiliari. I box auto sono accessibili attraverso la movimentazione di un monta-auto l'accesso avviene da via Grandis e la strada privata; depositi, cantine e locali tecnici

sono serviti sia dal monta-auto, per la mobilità veicolare, pedonalmente dal corpo scala centrale dell'edificio principale e dall'ascensore.

Particolare cura è stata posta nello studio e composizione dei **prospetti** esterni: partendo dal presupposto che le caratteristiche formali dell'architettura montana sono determinate da esigenze funzionali e specificità del sito. Le aperture sono state riposizionate, tenendo conto della complessa relazione tra spazio architettonico e percezione visiva in funzione dell'ambiente interno nel rispetto del rapporto aero-illuminante. La collocazione delle aperture sulle facciate non segue quindi un rigore compositivo di tipo geometrico, ma criterio di necessità e praticità, come riscontrabile nella tradizionale architettura alpina.

La composizione dell'elevato muove le sue mosse da considerazioni sui **materiali** tradizionalmente impiegati nella costruzione sull'arco Alpino: questi, infatti, sono sempre stati ricavati dalle risorse naturali presenti in loco -più precisamente pietra e legno di conifera- si è pertanto deciso di articolare il disegno di facciata arricchendolo con la riproposizione degli stessi per evocare la matericità del costruito vernacolare.

Per quanto riguarda l'intonaco si riscontra la presenza sul manufatto architettonico oggetto di studio e progetto di intonaco stollato rustico con riquadri a "cornice" intorno alle finestre e alle porte; pertanto, il progetto si avvale della riproposizione di tali finiture di facciata, oltre al riutilizzo della pietra locale recuperata dalle demolizioni e altre finiture lignee. Nello specifico si segnala la presenza in progetto del paramento lapideo come zoccolatura del piano terra con lavorazione a secco. Questo in ragione del pregio che tale finitura conferisce all'immobile e della durata nel tempo, non che maggiore igiene edilizia ai piani inferiori. Considerando il fatto che i piani terra del fabbricato per buona parte dell'anno saranno a contatto con la neve invernale e sale, nessun materiale ad uso nella costruzione tradizionale sarebbe in grado di garantire le stesse o migliori prestazioni della pietra naturale.

I **balconi**, per richiamare le due tipologie esistenti, avranno balaustra a elementi verticali metallico o lignei. Le tipologie proposte sono bacchette verticali in metallo, con listelli di legno quadrati allineati sulla diagonale, elementi lignei modulari intagliati; queste saranno proposte in coerenza rispetto all'edificio dello stato di fatto.

I fronti Est e Ovest nella parte sommitale sono caratterizzati da una reinterpretazione contemporanea del tradizionale serramento a nastro sottofalda, già indicato nella descrizione dello stato di fatto.

La **capriata** in legno nel prospetto a sud è stata riproposta, l'abbaino esistente è stato riproposto e modificato secondo disegni tradizionali. Il prospetto sull'interno di via Grandis è caratterizzato da un portale centrale d'ingresso in pietra con apertura ad arco che riprende l'arco l'esistente. I prospetti sono stati ripuliti da superfetazioni quali i servizi igienici esterni e le canne fumarie.

Sono stati inseriti degli abbaini con disegno tradizionale al fine di raggiungere le altezze medie interne del piano sottotetto e la superficie necessaria areo-illuminante.

Tutti i prospetti hanno parti ad intonaco con la parte sottotetto tamponata in legno ad eccezione del prospetto est che viene riproposta la finitura in pietra a vista come nello stato attuale, le bucatore esistenti vengono mantenuti e sono aggiunte delle "Luci" come aperture. . L'intonaco verrà rifatto con calce bastarda simile a quello originario. Il tetto ventilato è previsto con struttura a vista in legno, orditura principale e secondaria con travi di adeguata sezione in legno massiccio, tavolato superiore con incastro maschio-femmina, impermeabilizzazione, pannello di isolamento, manto finale in **lose di pietra** di Luserna, scossaline, discese e gronde in rame. I camini sono in pietra locale, le finestre a tetto saranno con finitura esterna in rame. I serramenti esterni sono in legno massiccio di larice con vetrocamera.

Si riportano di seguito le **scelte cromatiche**:

- travi e rivestimento in legno di larice a vista color naturale o leggermente tinto color noce bionda;
- superfici ad intonaco esterne saranno di colore sabbia-avorio riprendendo il colore originario;
- le cornici intorno alle finestre saranno di tonalità più chiara rispetto al colore della facciata;
- infissi in legno color naturale o leggermente tinteggiato color noce bionda;
- pietra locale lasciata a vista con superficie spazzolata color grigio, manto finale del tetto in lose di pietra color grigio.

- **Organizzazione e funzionalità degli spazi interni e la loro relazione**

Si accede all'edificio da un interno di via Grandis, al numero 14. Qui sono presenti l'accesso pedonale -organizzato su rampe e scale che conducono al portale d'ingresso- e quello carraio con il monta-auto che conduce ai locali interrati. Il piano interrato è destinato a parcheggi, sono stati ricavati 18 box auto, 4 cantine e un locale tecnico. Nei piani fuori terra sono stati ricavati complessivamente 8 alloggi ed una casetta indipendente.

A piano terreno sono previsti due alloggi un grande monocale con bagno, cantina e deposito ed un bilocale con soggiorno-cucina-pranzo camera da letto, doppi servizi e deposito. Al primo piano sono previsti due trilocali, uno con soggiorno cucina-pranzo un bagno e due camere da letto, l'altro è costituito dal soggiorno-pranzo, cucina due bagni e due camere da letto. Il secondo piano è composto da un unico alloggio diviso in zona giorno e zona notte; la zona giorno è costituita dal soggiorno-cucina-pranzo, bagno con antibagno e studio; la zona notte è composta da una camera da letto matrimoniale con bagno e cabina armadio annessi, una camera da letto singolo, un secondo bagno con antibagno ed una lavanderia-stireria. Al terzo piano sottotetto sono previsti due trilocali. Un trilocale è composto da ingresso-soggiorno con zona pranzo, cucina, bagno con antibagno e camera da letto con cabina armadi. L'altro trilocale è composto da ingresso, soggiorno-cucina- pranzo, due camere da letto, antibagno e bagno. In questo piano il progetto prevede inserimento degli abbaini necessari per raggiungere le altezze medie previste dalla normativa, nonché rispettare i parametri aero-illuminanti.

- Adeguamento norme Igienico-Sanitarie e Verifica superficie Aero-Illuminante

Gli immobili sono stati adeguati alle norme igienico-sanitarie non garantite in precedenza: l'altezza minima dei locali abitabili è di 2.60 m. Il monolocale ha una superficie superiore a 28 mq; le camere da letto singole hanno una superficie maggiore di 9 mq, e quelle matrimoniali maggiore di 14 mq. Tutti i servizi igienici e gli antibagni non serviti da areazione diretta tramite serramento apribile, saranno forniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata.

Ogni alloggio sarà dotato dell'impianto di riscaldamento opportunamente dimensionato in modo da assicurare una temperatura interna tra i 18° e i 20° gradi.

Gli infissi esterni sono stati dimensionati in modo da rispettare le previsioni delle norme ossia, la superficie finestrata è superiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Sono state previste alcune finestre tipo "luci" sul prospetto est dell'edificio principale, per garantire il passaggio della luce e dell'aria all'interno di alcuni locali ma che non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino. Le luci avranno il lato inferiore ad un'altezza di due metri dal pavimento dal primo piano in su e due metri e mezzo al piano terra, saranno munite di inferriata e di grata fissa in metallo in conformità e per come previsto dall'articolo 901 del C.C. per rispettare tale norma e per dare più luminosità ad alcuni ambienti interni ed al corpo scala è previsto l'utilizzo di vetro opaco.

- Superamento e l'Abbattimento delle Barriere Architettoniche (Legge 13/89 e s.m.e i.)

Le unità immobiliari in progetto saranno servite da un corpo scala centrale e da un ascensore con i requisiti previsti della normativa vigente appositamente inserito per il superamento delle barriere architettoniche. Per la tipologia d'intervento sono presenti diversi gradi di fruibilità, ossia: **l'accessibilità, la visitabilità e l'adattabilità dei servizi igienici.**

L'accessibilità è garantita per tutti gli spazi esterni e quelli interni comuni, la visitabilità è stata prevista per tutti gli alloggi. La scala di accesso ai vari piani ha una larghezza delle rampe minima di 1.20 m, andamento regolare e pedata antisdrucchiolevole. Il dimensionamento dei bagni consente la manovra con sedia a ruote e l'adattabilità nel tempo (vedi schemi allegati); ogni alloggio avrà tutti gli spazi di relazione accessibili.

L'intervento in oggetto è stato progettato, e sarà realizzato, in conformità agli artt. 77 – 82 del D.P.R. 380/2001 in modo da garantire, con alcune limitate modifiche dei servizi igienici, la perfetta adattabilità del fabbricato anche a persone con impedita o limitata capacità motoria o sensoriale, ai sensi dell'art. 3 punto 4 lett. "g" del D.M. 236/89. Per le soluzioni tecniche, non specificate nel presente progetto, ad esempio i percorsi pedonali orizzontali, ci si atterrà a quanto previsto dagli artt. 8 e 9 del D.M. 16.06.1989 n° 236.

- Verifica Posti Auto.

L'intervento prevede n. 8 unità abitative otto in più di quelli originari.

Per soddisfare i requisiti normativi sono sufficienti 7 posti auto, il progetto prevede la realizzazione di n. 18 box auto posti nel piano interrato, al quale si accede con un monta-auto con uomo a bordo da via Grandis. Tali Box sono sufficienti alla realizzazione dell'intervento, prevedendo almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. L'intervento consente di dotare la zona di 11 box auto in aggiunta a quelle necessari per norma.

- Opere di urbanizzazione esistenti e previste.

L'intervento non prevede la realizzazione di nuove opere urbanistiche ma il rifacimento degli allacci alle reti esistenti (fognaria, acque bianche, idrica elettrica) passanti su via Grandis e/o su via Modane.

- Caratteristiche costruttive, tecnologia costruttiva, materiali impiegati, dotazioni tecnologiche

La costruzione avrà **struttura portante** in c.a. (fondazioni, pilastri travi,) rispondente alla recente normativa antisismica, verrà mantenuto uno perimetrale opportunamente rinforzati con cordoli armati alla sommità.

I **solai** sono previsti in *predalles* e/o laterocemento, per i livelli interrati, mentre quelli dei piani superiori saranno con travi in legno, caldana in calcestruzzo collaborante e massetti in "leca" alleggeriti, opportuni pannelli isolanti saranno interposti ai fini dell'isolamento termico e acustico.

Il **tetto** è previsto con struttura a vista in legno, orditura principale e secondaria con travi di adeguata sezione in legno massiccio, tavolato superiore con incastro maschio-femmina, barriera al vapore, impermeabilizzazione, doppio strato di pannello isolante lamiera grecata, tavolato e manto finale di copertura in lose di pietra di Luserna, scossaline, discese e gronde in rame.

Il **corpo scala** avrà struttura in c.a. pedata ed alzate in pietra di Luserna con superficie fiammata e coste a vista a toro.

La stratificazione delle **pareti verticali esterne** conferisce una notevole inerzia termica dell'involucro, questa comprende: tamponamento di termo-laterizio con intonaco interno, strato isolante in mezzo. La finitura esterna sarà in muratura di pietra locale di recupero lavorata tipo a secco, o termo-laterizio da 12 cm ed intonaco esterno; alcune pareti esterne avranno rivestimento ligneo. I nuovi **muri interni** saranno in laterizio.

Gli **intonaci interni** del tipo "civile" sono realizzati in malta bastarda e tonachina di calce;

Seguono le caratteristiche degli impianti:

- **Impianto idrico-sanitario** costruito con tubazioni in polietilene reticolato di opportuno spessore e diametro; rete di scarico in polietilene sia per gli scarichi orizzontali ai piani che per gli scarichi verticali.

- **Impianto elettrico** sottotraccia con conduttori di rame, opportunamente isolati con guaina in PVC, disposti entro contenitori polivinilici pesanti e calcolati secondo il carico utile, il tutto nel rispetto delle norme vigenti.
- **Impianto di riscaldamento** e la produzione di **acqua sanitaria**: ogni alloggio avrà una caldaia a condensazione ad alta resa energetica, per ogni alloggio inoltre, sarà prevista una canna fumaria per la predisposizione per un caminetto o stufa a legna o pallet.

Seguono le caratteristiche di finiture e dettagli:

- i **pezzi igienico-sanitari** sono in vetro-china con **rubinetteria** pesante di tipo cromato;
- i **pavimenti** dei piani abitabili sono previsti piastrelle di grès porcellanato o ceramica, con colorazioni diversificate a seconda degli ambienti, e/o parquet o tavolato in legno massiccio;
- i **rivestimenti dei bagni** sono previsti in piastrelle di ceramica bianca o colorata;
- i **serramenti esterni** sono in legno di larice, della sezione di 68 mm con vetro camera basso emissivi stratificati (6-7/12/6-7) con interposto gas argon per assicurare un alto potere isolante;
- le **porte interne** sono previste in legno massiccio con tinte naturali;
- le **facciate** esterne sono in parte rivestite in pietra naturale di recupero lavorata tipo a secco, in parte rifinite con intonaco civile e finitura color ocra e alcune parte in rivestimento di legno.

6. Elenco Catastale Generale

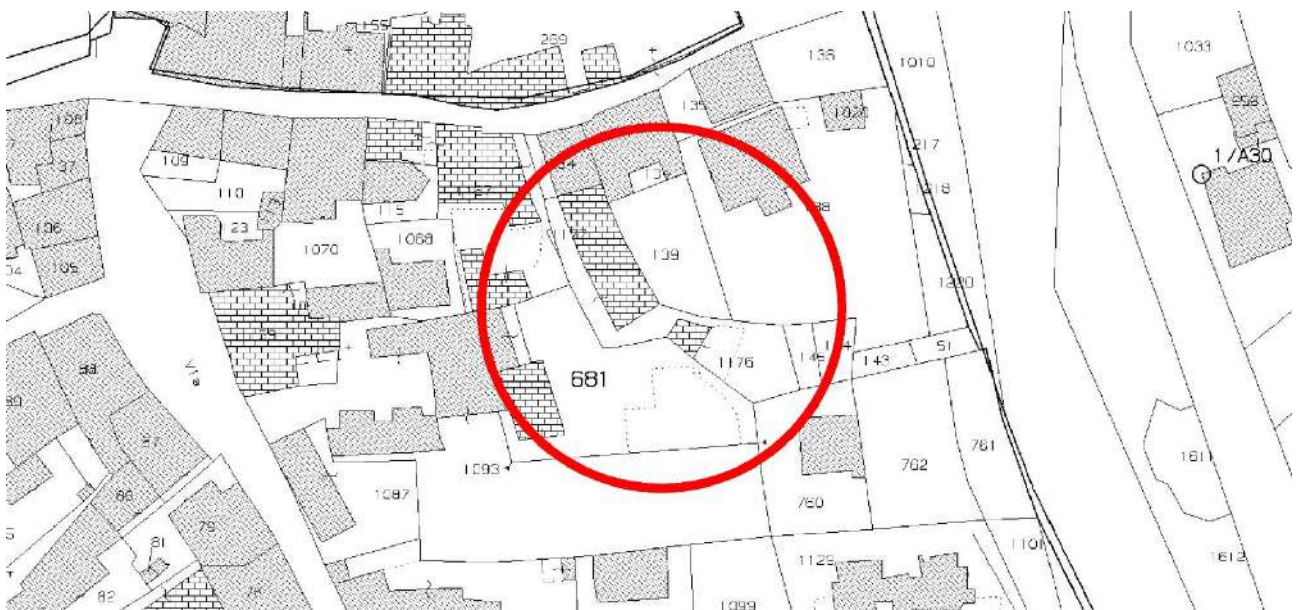
La superficie di proprietà oggetto del presente P. d. R. è la seguente:

Elenco catastale delle proprietà:

- Foglio di mappa n. 26 sez. A particella 1176 di mq 497
- Foglio di mappa n. 26 sez. A particella 1177 di mq 2
- Foglio di mappa n. 26 sez. A particella 145 di mq 47

Superficie totale mq. 546

La superficie oggetto del Piano di Recupero – ricadente in zona "A" è di mq 497



Planimetria Catastale foglio 26 di Bardonecchia particelle 1176, 1177, 145

7. Relazione Finanziaria

Considerata la destinazione d'uso a civile abitazione l'intervento si inserisce in area completamente urbanizzata pertanto non si prevede la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione in quanto l'area è già sufficientemente provvista. Per gli allacci alla rete fognaria, smaltimento acque bianche, energia elettrica, gas si utilizzeranno gli impianti e le infrastrutture esistenti nel centro e che forniscono le altre abitazioni.

AMMONTARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi delle tabelle parametriche comunali (Tabella 1) in materia di disciplina del contributo di costruzioni gli oneri di urbanizzazione risultano:

- Urbanizzazione primaria: 2113,37 mc x 27,50 €/mc =	58.117,67 €
- Urbanizzazione secondaria: 2.113,37 mc x 27,50 €/mc =	58.117,67 €
-	
- Contributo costo di Costruzione 833 mq ragguagliabile	336.000,00€

AMMONTARE DEGLI INVESTIMENTI EDILIZI.

Edificazione Privata

(per una potenzialità edificatoria totale di 2.113,37 mc) = **392.235,34 €**

8. Tempi di Attuazione

Il presente Piano di Recupero 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. ed integrazioni.

9. 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, varianti e modifiche 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 75 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.

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

4.1. In particolare, è prescritto l'impiego:

Per le coperture:

- tetti con struttura in legno; la copertura dovrà essere in lose di pietra;
- cornicioni esterni in struttura o rivestimento ligneo;

Per i serramenti:

- legno naturale o verniciato, antoni pieni di legno;

Per i balconi e le scale esterne:

- parapetto in doghe di legno verticali od in ferro nei casi eccezionali e documentati;

Per le facciate e le finiture:

- pietra;
- rivestimento in legno;
- intonaco semplice o stollato rustico;
- intonaci pietrificati di aspetto simile al semplice intonaco.

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 sarà prevalentemente destinate alla residenza;

sono inoltre ammessi:

studi professionali, uffici, negozi, magazzini ed attività commerciali in genere, botteghe artigiane, nonché edifici pubblici o di interesse pubblico.

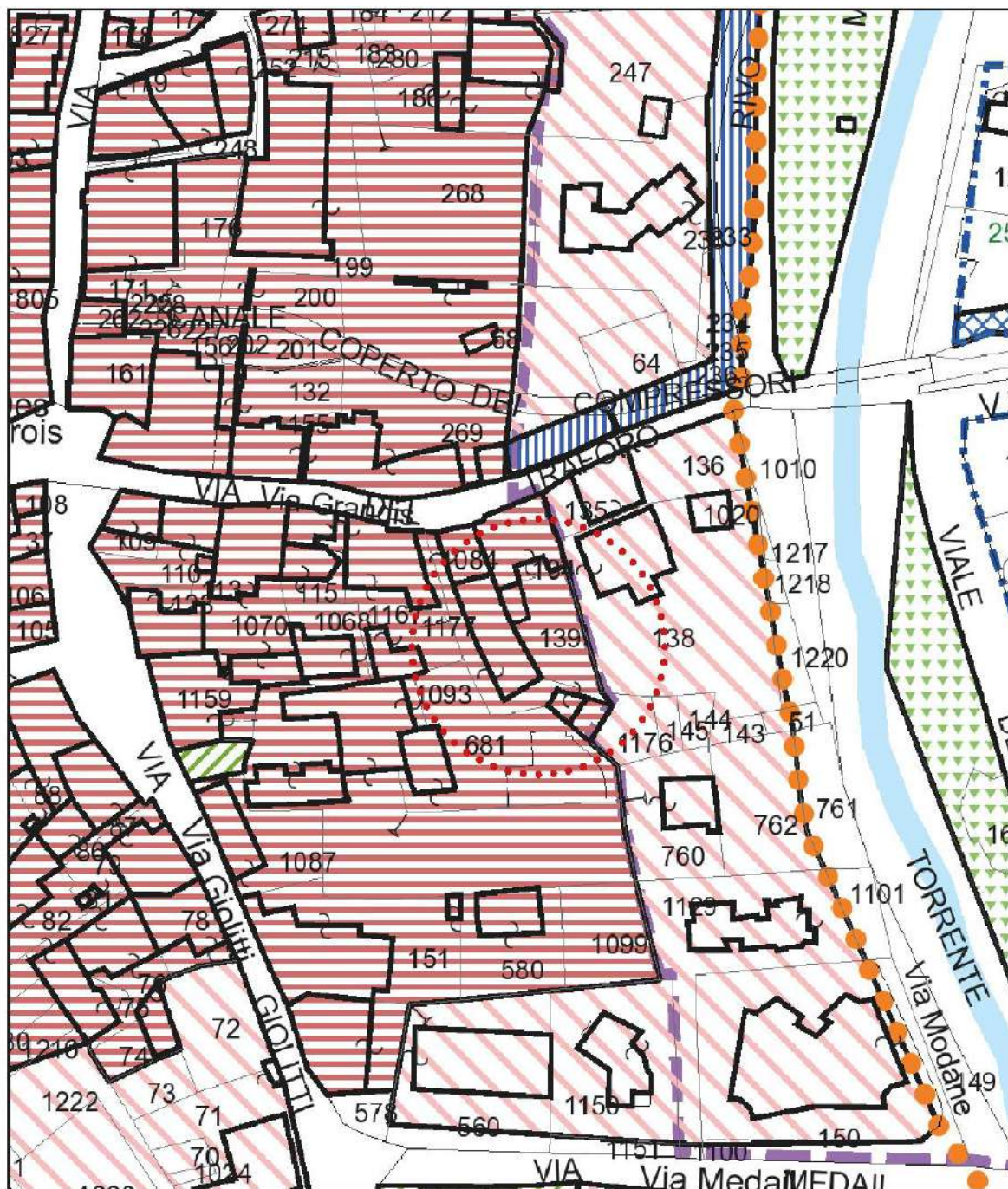
10. Schede Quantitative dei Dati di Piano





La superficie oggetto del Piano di Recupero – ricadente in zona "A" - è stata determinata dai valori catastali con superficie di mq 497.00

Il volume massimo previsto in ricostruzione sarà quello esistente di 2.170.11 mc .

11. Stralcio PRGC

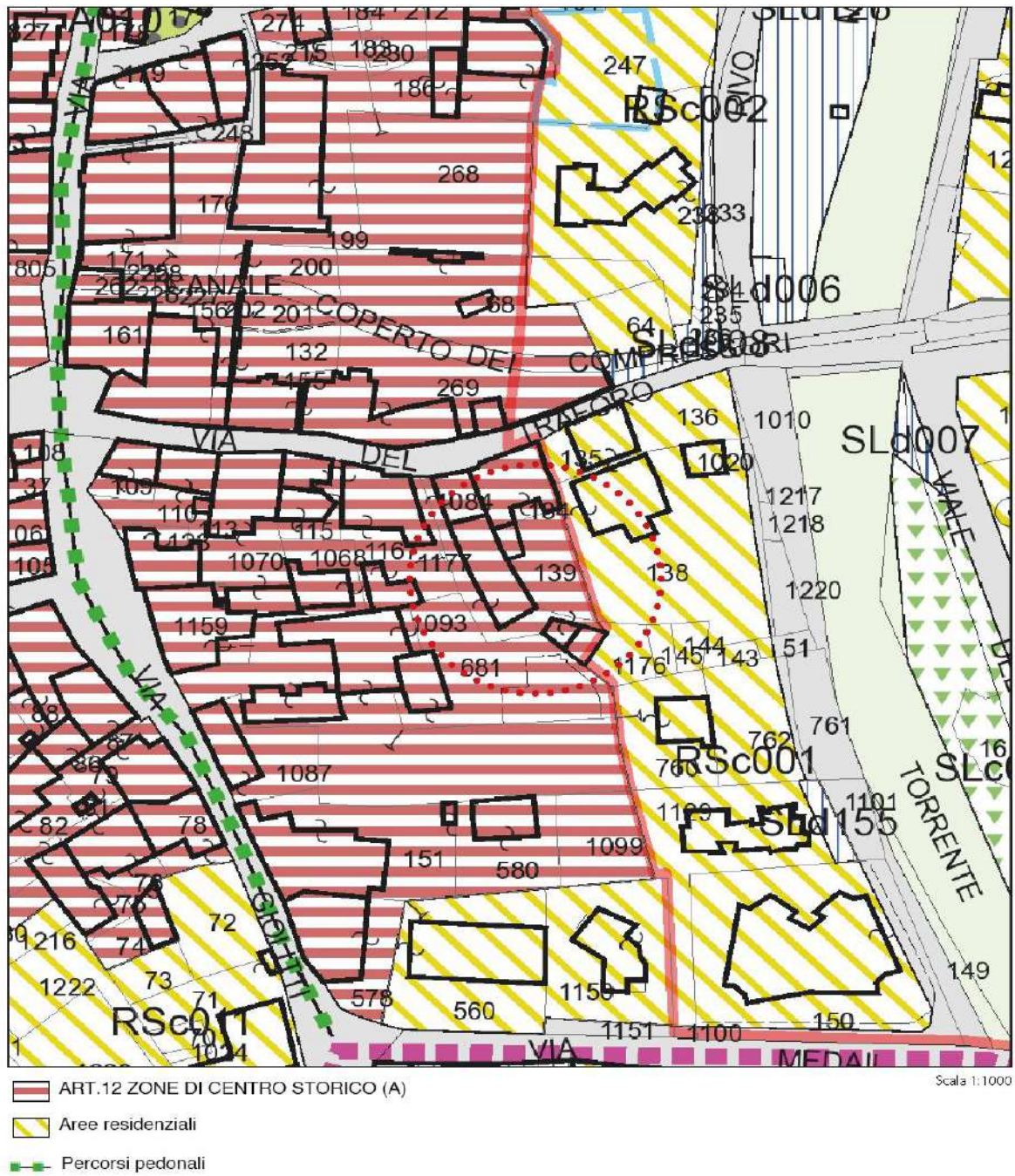
PRG vigente – Tavola urbanistica



-  A - ZONE DI TUTELA STORICO-AMBIENTALE
-  A1 - ZONE DI RISPETTO DEI VALORI STORICO-AMBIENTALI
-  LIMITE PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE ZONE B DEL CAPOLUOGO
-  LIMITE DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CAPOLUOGO

Scala 1:1000

Nuovo PRG in progetto – Tavola 3A Inquadramento Generale - Tavola 3C Zonazione



Bardonecchia 30/01/2022

Il progettista
Architetto Giuseppe Polifroni

SCHEMA DI CONVENZIONE

PREMESSO

- che la Progipol Costruzioni srl risulta proprietaria degli immobili indicati nelle tavole del presente progetto per complessivi mq. 546, di cui mq 497 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. 497, risultano interamente ricompresi nella zona "A" del P.R.G.C. del Comune di Bardonecchia approvato con D.G.R. n. 27-41717 del 05/03/1985 e s.m.i, successiva Variante **approvata con D.C.C. n. 34 del 26/11/2019, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 16.06.2021**;
- 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/.../2022 (prot.) è stato presentato Piano di Recupero, predisposto a firma dell'arch. Giuseppe Polifroni è costituito dai seguenti elaborati:
 - Elaborato 1: Relazione Illustrativa - Schema di Convenzione;
 - Elaborato 2: Inquadramento Territoriale (Planimetria generale e delle previsioni di P.R.G.C., Planimetria catastale);
 - Elaborato 3 : Pianta di Progetto;
 - Elaborato 4 : Prospetti e Sezioni di Progetto;
 - Elaborato 5 : Inquadramento Fotografico;
 - Elaborato 6 : Verifica di Assoggettabilità del Piano di Recupero alla V.A.S.;
 - Elaborato 7 : Relazione Geologica;
 - Elaborato 8 : Perizia delle condizioni di Sicurezza Strutturale degli immobili;
 - Elaborato 9 : Fotoinserimento;
- 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 Progipol Costruzioni srl 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 comune di Bardonecchia foglio 26 Particella n. 1176 e 1177 della superficie catastale complessiva di mq. 497 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:

fabbricati ad uso residenziale e piano interrato ad uso pertinenziale (depositi, cantine, autorimesse, ecc.), 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 del piano interrato ad uso 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 demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti, 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 iscriverne 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.