REGIONE PIEMONTE PROVINCIA CUNEO

COMUNE DI MELLE

LUOGO INTERVENTO

Via Tre Martiri, 53 - Melle (CN)

COMMITTENTE

Sig. Renato GIUSIANO
Via Nuova Castellar n. 6 - 12020 Melle (CN)

PROGETTISTA

STUDIO TECNICO ASSOCIATO TEGO
ARCH. GALLO ENRICO
Piazza del Popolo, 20 - 12038 SAVIGLIANO (CN)

PIANO DI RECUPERO
PROGETTO DI RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA DEI FABBRICATI

ELABORATO

A

OGGETTO

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

REVISIONE OGGETTO FILE

DATA

marzo 2015

SCALA

-

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

OGGETTO: **Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i.**

PROPRIETA': **GIUSIANO Renato (GSN RTG 50E19 F114T), Via Nuova Castellar n. 6, Melle (CN)**

UBICAZIONE: Via 3 Martiri n. 53
Comune di Melle – Cuneo

ESTREMI CATASTALI: Foglio 4 particella 136

AREA PRGC DI P.d.R.: Area RV inserita all'interno della perimetrazione addensamento storico rilevante A1 (art. 22 L.R. n. 28/99 e s.m. ed i.) – ristrutturazione edilizia di tipo B

INDICE

1. PREMESSA
2. DESCRIZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO
3. ANALISI DEL PROGETTO
4. NORME PARTICOLARI DI P.D.R.
5. OPERE DI URBANIZZAZIONE
6. ELABORATI DI PROGETTO

---

1. PREMESSA

La presente relazione tecnica illustrativa, a firma dell'arch. GALLO Enrico, dello STUDIO TEGO di Savigliano, è parte integrante degli elaborati tecnici predisposti per il Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (ai sensi dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i.), predisposto per il comparto di proprietà di Giusiano Renato, sito nel Comune di Melle, in via 3 Martiri, descritta al Catasto al Foglio 4, mapp. 136 e inserita in area di centro storico di P.R.G.C..

Il comparto dell'intervento in oggetto è assoggettato dal vigente PRGC a Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (con Strumento Urbanistico Esecutivo, ai sensi dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i.), al fine di poter realizzare un intervento edilizio che preveda una riabilitazione funzionale e tipologica dei fabbricati, adeguata alle caratteristiche storiche del luogo ed alle esigenze odierne. In riferimento ai contenuti del Capo III°, art. 22 comma 3, lettera b), del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, come modificato dal D.Lgs 27.12.2002 n. 301 e ss.mm.ii., si esplicita che il presente Piano di Recupero contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, pertanto si richiede che la sussistenza di quanto sopra venga esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione del presente Piano Esecutivo.

La successiva S.C.I.A., a piano esecutivo approvato, sarà unica per tutto l'edifico in progetto e sarà subordinata alla stipula della Convenzione.

2. DESCRIZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO

■ MELLE E CONTESTO: CENNI STORICI

Il comune di Melle è situato nella media Valle Varaita che si estende nelle Alpi Cozie meridionali, a cavallo del 44° parallelo di latitudine nord in provincia di Cuneo.

Il territorio comunale presenta la figura approssimativa di un quadrilatero i cui lati longitudinali corrono rispettivamente sulla sommità dello spartiacque Varaita-Maira e sulla cresta di divisione con il vallone di Gilba.

I due lati trasversali rispetto al corso della valle corrispondono, invece, al confine con il territorio di Frassino a Ovest e al confine con i comuni di Brossasco e Valmala a levante.

I due versanti del territorio comunale, l'Opaco (l'Ubac) e l'Aprico (l'Adrecc), presentano un'orografia abbastanza accidentata, con rilievi e canaloni che confluiscono trasversalmente verso il fondovalle

dove il Varaita scorre con un'ampia curva balestra. Con il minimo di altitudine di 640 m nel tratto fluviale confinante con il comune di Brossasco e con il massimo di 1.939 m al monte Curnèt sullo spartiacque della valle Maira, il comune di Melle è interessato da tre fasce di vegetazione: la collinare, la montana e, in parte, la subalpina, rappresentate rispettivamente dal Castagno e dalle aree prative, dal bosco di Faggio, dall'associazione Abete-Larice e dai pascoli della zona montana superiore.

Il capoluogo del Comune sorge a 684 m di altitudine al centro di uno slargo del fondovalle, su una piccola altura in declivio sulla destra idrografica del Varaita, sull'unico sbocco che i valloni del versante opaco, confluendo tra loro, hanno con il decorso della valle.

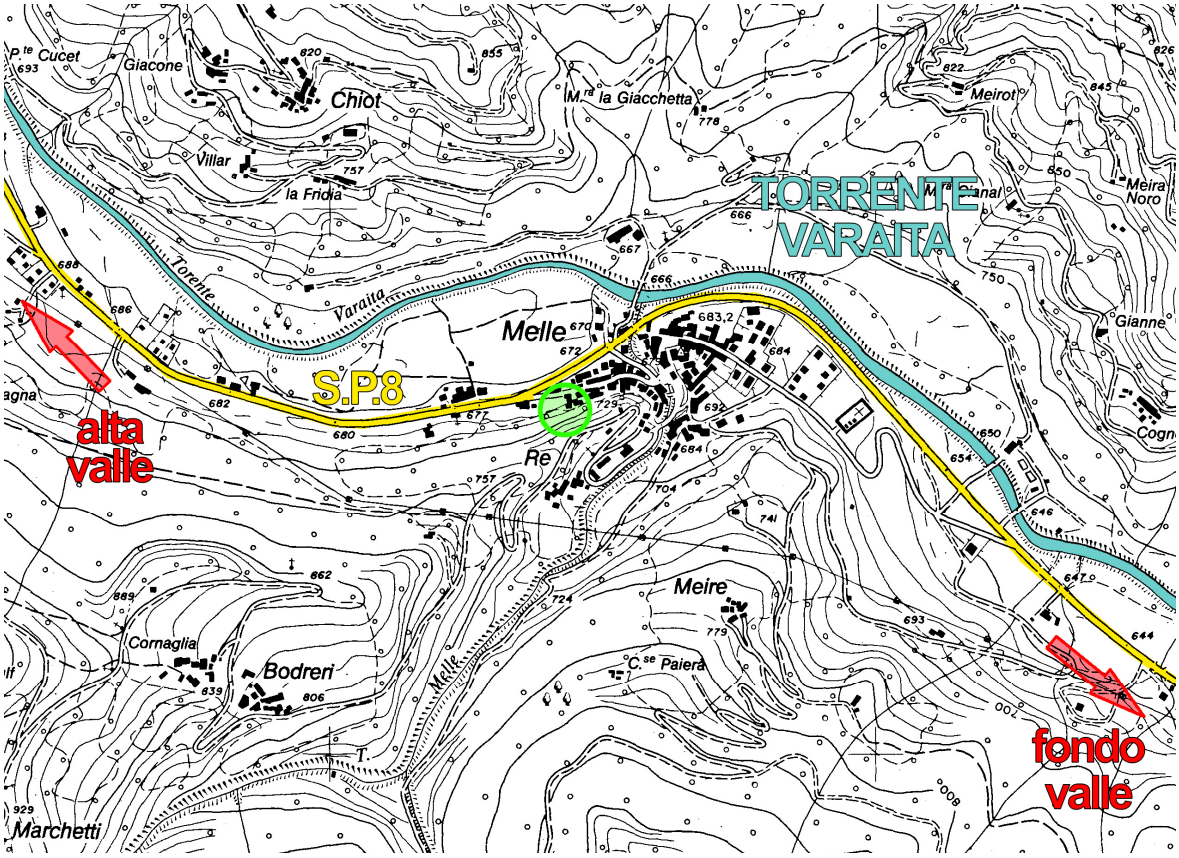
Il primo nucleo insediativo di Melle, con molta probabilità, corrisponde all'abitato addossato a semicerchio alla base del cocuzzolo del castello, che porta tuttora il nome di Borgo Vecchio. L'origine del Borgo di Melle risale forse al periodo che abbraccia i secoli X-XI, epoca in cui si sarebbero sviluppati i primi borghi lungo il decorso dei fiumi nelle medie e alte valli alpine del Piemonte sud-occidentale. L'aumento degli abitanti determinò, a poco a poco, nel concentrico la formazione di diverse piazze che ebbero il ruolo di centro della vita comunale. Di costruzione certamente posteriore alla nascita del Borgo, sul cocuzzolo che emerge al di sopra di questo, si eleva il Castello di modeste dimensioni.

L'espansione agraria del Basso Medioevo di Melle segnò l'avvio di un altro importante movimento economico: lo sviluppo dell'artigianato, favorito soprattutto dai corsi d'acqua presenti nel luogo. La diffusione di molteplici attività artigianali nel Medioevo allargò senza dubbio le relazioni sociali nell'ambiente rurale di Melle, facendone un importante luogo di servizio per la media valle. Nell'Ottocento le migliorie degli attrezzi agricoli ed un più razionale metodo di lavoro della terra sollevarono le condizioni economiche della comunità. Con la nuova ondata di spopolamento che si verificò dopo questi anni, Melle venne privato di artigianato, industria, turismo ed espansione urbanistica. La sua ridotta popolazione oggi è rappresentata da una grande percentuale di anziani.

Attualmente l'abitato è percorso da una strada a curve che attraversa il paese fino al bivio superiore con la circonvallazione e prende il nome di via 3 Martiri. Nella strada principale confluiscono i vicoli e le strade del paese dai nomi antichi: via Carrera, via Chesta, via Castellar, via degli Orti, via Aprico, via dei Due Mulini, via Courtil e via Crosa. Grazie a questa scarsa possibilità di espansione urbanistica Melle, nel suo concentrico e nella sua periferia, ha conservato una sobria e dignitosa architettura montana. Dall'attuale veste urbanistica del capoluogo risulta evidente il suo passato ruolo di importante centro di servizi della media valle, come testimoniano le architetture degli edifici che si affacciano sulla via principale.

■ CONTESTO URBANO

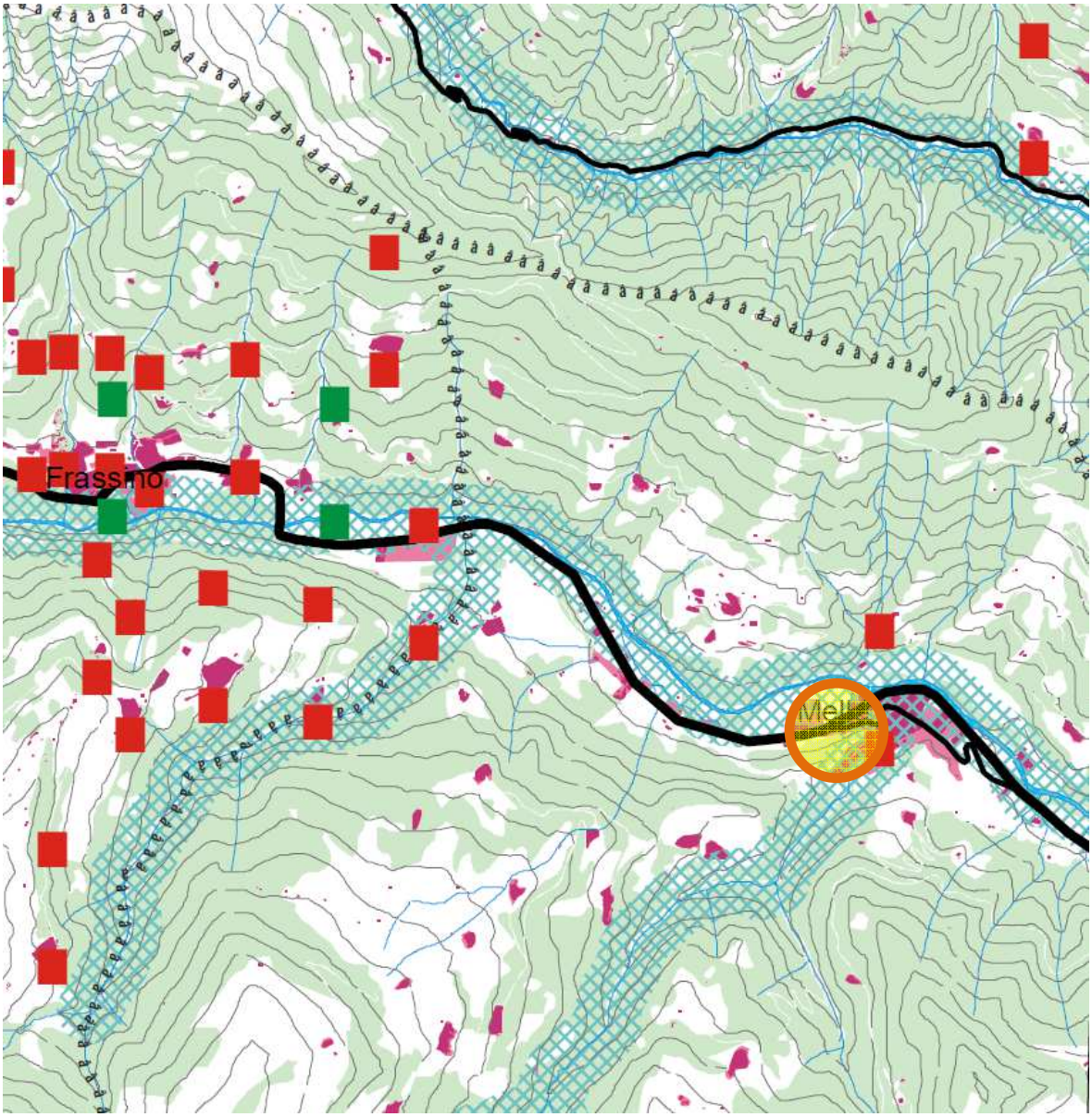
L'estratto di CTR seguente individua l'area nella quale è previsto l'intervento edilizio in oggetto (evidenziazione in VERDE) e le principali vie di accesso al paese (evidenziate in giallo).



L'area oggetto del Piano di Recupero, come evidenzia la foto aerea, è posta ai margini del centro storico, a ridosso della strada SP8; essa è collocata all'imbocco di via 3 Martiri, il cui percorso sale verso il centro del paese, rappresentando di fatto la porta Ovest di accesso all'agglomerato urbano. L'area è posizionata a ridosso della montagna, che si eleva alle sue spalle verso Sud, caratterizzata da un marcato pendio. All'interno sono presenti diverse costruzioni, tutte realizzate in pietra, con coperture in struttura lignea, tipiche della zona.

Di seguito vengono riportati gli estratti degli strumenti di pianificazione paesistica quali P.P.; P.T.C.P.; P.U.R.T., che evidenziano il contesto paesaggistico e l'area dell'intervento.

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE



Carta dei caratteri territoriali e paesistici_Tavola CPT208
Scala di origine 1: 50000

1 - TUTELE PAESISTICHE (D.L. 490/99)

Aree boscate (fonte CTR)

Fasce fluviali corsi d'acqua di interesse regionale (fonte PTR), altre acque pubbliche (fonte Prov. di CN), laghi (fonte SITA)

Aree sommitali (al di sopra di 1600 m, fonte CTR)

Circhi glaciali (fonte SITA)

2 - RETE ECOLOGICA

Aree protette (fonte PTR)

Siti di importanza comunitaria e Zone di protezione speciale (fonte Regione Piemonte)

Siti di importanza regionale (fonte Regione Piemonte)

k Aree contigue a territori extraprovinciali interessati da SIC o parchi

Aree interessate dal Progetto territoriale operativo del Po (fonte Regione Piemonte)

Aree individuate come "Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)"

Zone d'acqua (fonte CTR)

3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39 (fonte SITA)

23 Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici (fonte PTR)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:

6-7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

21. zona del massiccio del monte Bracco
22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
24. zona del gruppo del Marguareis
35. alta Valle Stura di Demonte
36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi
41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

57. zona del Colle Casotto e di Alpe di Perabruna
58. Parco fluviale di Cuneo

4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo

Centri storici di notevole o grande valore regionale

S Centri storici di medio valore regionale

Centri storici di valore locale

Beni culturali isolati

5 - ACCESSIBILITA'

Autostrade e raccordi esistenti

Autostrade e raccordi di progetto

Viabilità primaria esistente

Viabilità primaria di progetto

Altre strade di rilevanza provinciale esistenti

Altre strade di rilevanza provinciale in progetto

Sentieri e rete escursionistica

Ferrovie esistenti

Ferrovie di progetto

Ferrovie dismesse

TTT Dorsale verde della mobilità sostenibile

6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

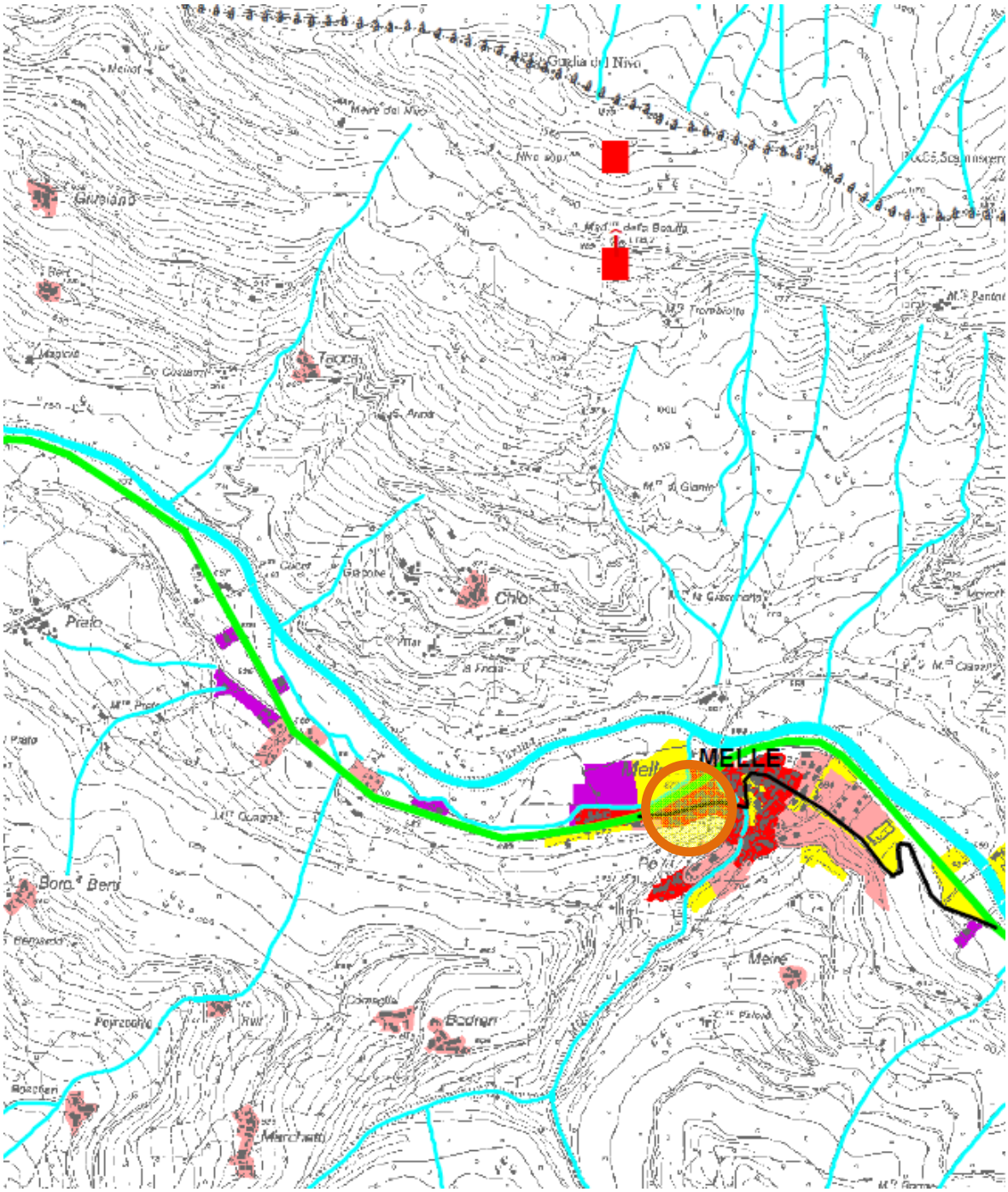
Aree insediate (fonte CTR, Osservatorio Urbanistico)

Vigneti in aree DOC (fonte SITA)

Rete idrografica

Curve di livello

Limiti comunali



Carta degli indirizzi di governo del territorio_Tavola IGT208NE
Scala di origine 1: 25000

Rete urbana

CUNEO *Centri ordinatori dell'armatura urbana*
CEVA *Centri integrativi di primo livello*
BAGNASCO *Centri integrativi di secondo livello*
PERLO *Centri di base e centri frazionali*

Aree a dominante costruita

(Fonte: PRG)

Aree urbane a matrice storica

Aree prevalentemente residenziali

Aree produttive

Servizi

Servizi per la fruizione

Aree protette

(Fonte: SITA)

Parchi e riserve naturali

Beni culturali

(Fonte: AIS)

Beni religiosi

Beni militari

Beni civili

Beni rurali

Archeologia industriale

Beni archeologici

Poli funzionali

(Fonte: Provincia)

A) Centri fieristici, espositivi
B) Centri commerciali e ipermercati
C) Aree per la logistica (centri intermodali, aree attrezzate per autotrasporto)
D) Aeroporti, stazioni ferroviarie principali
E) Poli tecnologici, universitari, di ricerca
F) Parchi tematici o ricreativi
G) Strutture per manifestazioni, culturali, religiose, sportive, spettacolari
H) Scuole superiori, ospedali, parchi urbani e territoriali
I) Grandi infrastrutture ecologiche

Aree produttive di rilievo sovracomunale

Aree produttive di rilievo sovracomunale

Infrastrutture per la mobilità

Rete ferroviaria

Ferrovie esistenti
Ferrovie di progetto
Ferrovie in ristrutturazione/potenziamento
Ferrovie dismesse
S *Stazioni esistenti*
S *Stazioni dismesse*

Sistema autostradale

Assi esistenti
Assi di progetto
Assi di progetto in galleria
S *Svincoli esistenti*
S *Svincoli di progetto*

Rete viabilistica primaria

- di grande comunicazione
  - *Assi esistenti*
  - *Assi di progetto*
  - *Assi di progetto in galleria*
  - *Assi in ristrutturazione/potenziamento*
- di connessione interurbana
  - *Assi esistenti*
  - *Assi di progetto*
  - *Assi in ristrutturazione/potenziamento*
- della fruizione rurale e montana
  - *Assi esistenti*
  - *Assi di progetto*
  - *Assi in ristrutturazione/potenziamento*
  - *Strade-parco*

Altre reti viabilistiche

Altra viabilità di rilevanza provinciale esistente
Altra viabilità di rilevanza provinciale di progetto
Altra viabilità di rilevanza provinciale in ristrutturazione/potenziamento

Tessuti stradali da riqualificare

Tessuti stradali da riqualificare

Rete della fruizione escursionistica e sportiva

Sentieri
Impianti di risalita
Rifugi e ostelli

Corridoi infrastrutturali

Limiti agli insediamenti

Fasce fluviali

(Fonte: PAI)

Fascia "A"

Fascia "B"

Fascia "C"

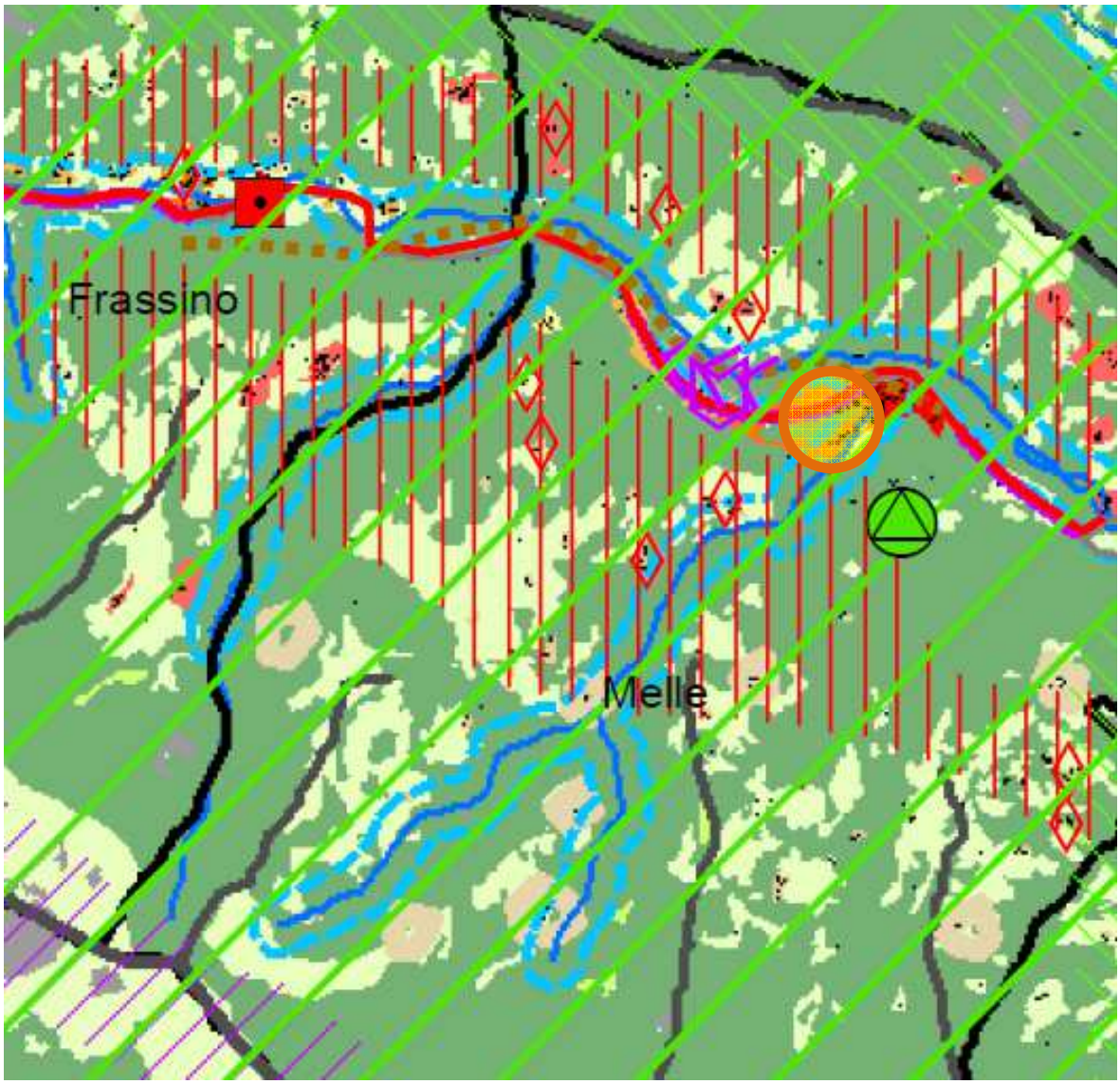
Capacità d'uso dei suoli

(Fonte: IPLA)

Classe I - suoli privi di limitazioni

Classe II - suoli con alcune moderate limitazioni

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE



Componenti paesaggistiche_Tavola P4.7
Scala di origine 1: 100000

Componenti e sistemi naturalistici

Aree di montagna (art. 13)

Sistemi di vette e crinali montani e pedemontani (art. 13)

Sistemi di crinali collinari (art. 31)

Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)

Fascia Fluviale Allargata (art. 14)

Fascia Fluviale Interna (art. 14)

Laghi (art. 15)

Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)

Componenti e sistemi storico-territoriali

Viabilita' storica e patrimonio ferroviario (art. 22):

Rete viaria di eta' romana e medievale

Rete viaria di eta' moderna e contemporanea

Rete ferroviaria storica

Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):

Torino

Struttura insediativa storica di centri con forte identita' morfologica (art. 24)

Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)

Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)

Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)

Componenti morfologico-insediative

Porte urbane (art. 10)

Varchi tra aree edificate (art. 10)

Documentazione fotografica di rappresentazione del contesto:

Viste lungo la SP8, a ridosso dell'area d'intervento, verso monte

Viste lungo la SP8 e via 3 Martiri, a ridosso dell’area d’intervento, verso valle

■ DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEGLI EDIFICI OGGETTO D'INTERVENTO

Il comparto su cui si interviene con specifico Piano di Recupero è costituito da una serie di fabbricati, tutti contraddistinti da un'architettura tipica della zona: murature in pietra, coperture in struttura lignea e tetti in lose o in tegole cementizie color grigio. Il lotto presenta una forma quasi rettangolare (35 mt x 29 mt), seppur con un perimetro frastagliato non del tutto rettificato. L'area è stata ricavata a ridosso di un forte pendio, resa pianeggiante per mezzo di murature in pietra contro la collina retrostante, tali da coprire un dislivello che arriva fino a 5 metri. L'impianto planimetrico è composto da un fabbricato principale a 3 piani fuori terra in affaccio su via 3 Martiri, dal quale si sviluppano due maniche formanti una pianta ad "L", costituite da una serie di fabbricati contigui sviluppati su 2 piani fuori terra. Tutti i fabbricati sono ad oggi dismessi.

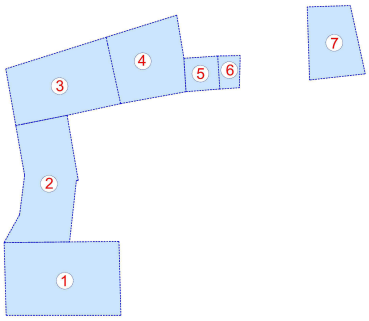
Il fabbricato principale, lungo la via, un tempo era interamente adibito ad abitazione. Il manufatto si presenta in discreto stato di conservazione: nella struttura muraria in pietra non si riscontrano particolari lesioni, i solai sono realizzati a volta al piano terra ed a voltini poggianti su travi in legno al primo piano, mentre il tetto in legno a due falde con manto di copertura in tegole cementizie ha subito un intervento di rifacimento nell'anno 2001 a causa dell'avanzato degrado e del pericolo di crolli in previsione di abbondanti nevicate. La pianta del fabbricato è rettangolare (11,50 x 7,50). Le aperture, alcune rettangolari ed altre arcuate, alcune riquadrate da una cornice intonacata ed altre

ricavate nella muratura in pietra, disegnano sui fronti un prezioso esempio di architettura alpina, tipici della zona.

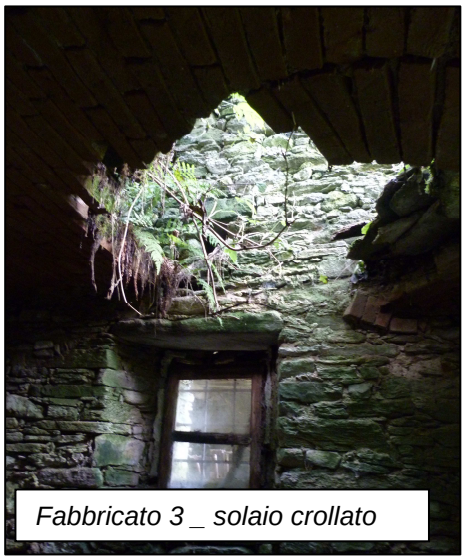
I fabbricati interni al lotto presentano uno stato di degrado molto avanzato. Rispetto al corpo principale, essi erano adibiti a residenza secondaria e ad usi accessori, quali rimesse, magazzini e stalle; per questo motivo, probabilmente, sono stati realizzati con materiali di minor pregio e non hanno resistito alla mancanza di manutenzione protratta per lungo tempo. Le problematiche maggiori possono essere attribuite al pessimo stato dei manti di copertura in lose ormai ricoperti di

un consistente strato di muschio e vegetazione infestante. Tutto ciò ha causato cospicue infiltrazioni di acqua meteorica, che hanno compromesso le strutture portanti in legno, le murature perimetrali ed alcuni solai causandone il crollo (nella pagina successiva sono raccolte alcune immagini delle situazioni di degrado più evidenti).

Fabbricato 3 _ tetto crollato



Individuazione fabbricati



Fabbricato 3 _ solaio crollato

Fabbricato 6 _ tetto lesionato

Fabbricato 2 _ muro lesionato

Fabbricato 4 _ tetto lesionato

■ LIVELLI DI TUTELA

Il comparto d'intervento identificato dal PRGC con la sigla RV è inserito all'interno della perimetrazione addensamento storico rilevante A1 (art. 22 L.R. n. 28/99 e s.m. ed i.) ed è sottoposto ai vincoli dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto ricadente nell'area di centro storico. Il Piano prevede il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo PIANO DI RECUPERO (P.d.R.- Art. 41 bis e 43) e una ricomposizione volumetrica con ristrutturazione edilizia di tipo B, come indicato all'art. 20 delle N.t.A

■ PROPRIETA'

I fabbricati oggetto d'intervento sono identificati al catasto del Comune di Melle al Foglio 4, mapp. 136.

Le suddette proprietà sono intestate a Giusiano Renato con atto notarile del dottor Gianangelo Rocca di Saluzzo in data 14 dicembre 2002, rep. n. 101.045, racc. n. 8.127, registrato a Saluzzo il 31.12.2002 al n. 1863 serie 1V, di cui si allega frontespizio.

Dott. GIANANGELO ROCCA
NOTAIO
Via Generale Isasca, 7 - Tel. 0175.46798
12037 SALUZZO (CN)

Repertorio numero 101.045 Raccolta numero 8.127

Atto portante donazione di immobili siti nel Comune di MELLE a favore dei signori GIUSIANO Elda Maria Lucia, GIUSIANO Renato Giovanni, GIUSIANO Secondo e GIUSIANO Adriana e divisione tra gli stessi di immobili siti nei Comuni di MELLE e FRASSINO.

REGISTRATO A SALUZZO
IL 31 DIC. 2002
AL N. 1863 SERIE IV
ESATTI € 983,11
(TRASCRIZIONE € 129,00)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladue, il giorno quattordici del mese di dicembre,

- 14 dicembre 2002 -

in Saluzzo, nel mio studio, in un locale al piano secondo dell'edificio di via Generale Isasca numero 7.

Avanti me dottor GIANANGELO ROCCA, notaio in Saluzzo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, alla presenza di:

CANE Claudia, nata a Saluzzo il 12 marzo 1966, residente in Saluzzo, corso Piemonte numero 193, impiegata,

BASTONERO Norberto, nato a Venasca il 20 novembre 1952, residente in Venasca, piazza Martiri numero 33, geometra libero professionista,

intervenuti quali testimoni, aventi i requisiti di legge come mi confermano, sono personalmente comparsi i signori:

BOTTA Iolanda, nata ad Asnieres (Francia) il 12 aprile 1926, residente in Melle, via Tre Martiri numero 122,

3. ANALISI DEL PROGETTO

■ OBIETTIVI E LINEE GUIDA DEL PROGETTO

La volontà dell'amministrazione comunale, relativa all'area oggetto di Piano di Recupero, è volta a riqualificare questa porzione di abitato posizionata in corrispondenza dell'ingresso a monte del paese. Per favorire tale intervento si accoglie il ricorso alla ricomposizione volumetrica, in modo da consentire un nuovo disegno dell'area in linea con le esigenze abitative e lavorative contemporanee. Tale presupposto non preclude la volontà e la consapevolezza di mantenere e recuperare, dove possibile, le tipologie esistenti e di insediare eventuali nuove costruzioni nel rispetto dei connotati architettonici tipici della zona.

Il progetto propone un rinnovato utilizzo dell'area nell'ottica dello sviluppo di un'attività turistico-ricettiva. Questa idea è frutto della presa di coscienza degli sviluppi di un turismo locale sostenibile, inteso come risorsa per il territorio ed attività fondamentale per valorizzare le terre di montagna. Il recupero dell'area è in linea con le direttive politiche locali, che intravedono nel turismo una risorsa fondamentale per la sopravvivenza di questi territori e per evitare l'abbandono e lo spopolamento di paesi come Melle.

Il progetto prevede di insediare inizialmente, in un nuovo corpo di fabbrica, un piccolo ristorante da 31 posti e 2 camere ad uso Bed and Breakfast, ricavando all'interno del lotto un alloggio per il gestore. Successivamente il progetto predispone la possibilità della futura ristrutturazione del fabbricato principale esistente, prevedendo nel Piano di Recupero il suo mantenimento. Si potrebbe adibire il fabbricato a residenza per la proprietà. Questa ipotesi è subordinata alla realizzazione del primo intervento e al buon avviamento dell'attività turistico-ricettiva.

■ DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Per ottenere il nuovo assetto, il progetto ha operato una ricomposizione dei volumi con i seguenti criteri:

- Mantenimento sul fronte Sud del corpo di fabbrica principale esistente, per il momento non interessato dal progetto: valutato il pregio di tale edificio, si propone la sua futura ristrutturazione.
- Riproposizione della manica ad "L" come elemento connettivo tra il vecchio fabbricato principale e il nuovo ristorante. La scala, elemento caratterizzante dell'intera struttura, verrà mantenuta prevedendone il consolidamento. I materiali che compongono il soppalco al primo piano si trovano in pessime condizioni, quindi si prevede di sostituire tutti gli elementi lignei mantenendone la medesima geometria e garantendone la sicurezza tramite l'inserimento di parapetti lignei di tipologia semplice e di disegno lineare (montanti e correnti quadri). Il fabbricato che si trova a monte verrà in parte consolidato (porzione di volume contro terra) e realizzato un nuovo passaggio al piano terra per collegare la scala citata in precedenza con il nuovo pergolato. Al primo piano, tramite accesso dal soppalco,

si ricaverà una stanza con bagno privato all'interno.

Data la collocazione, che preclude il soleggiamento e favorisce l'esposizione all'umidità, si evince che i volumi a ridosso della collina non siano idonei ad accogliere una residenza o un'attività. Inoltre, visti i crolli delle coperture in lose e di alcuni solai ed il pessimo stato di conservazione generalizzato, si propone di svuotare in termini volumetrici questa zona e presentare una manica costituita da un pergolato.

- Realizzazione del nuovo corpo di fabbrica adibito a ristorante ed abitazione. Questo volume, disposto in planimetria sul fronte Est, forma nel disegno complessivo un impianto a "C" a corte aperta. Il fabbricato presenta al piano terra i locali necessari per svolgere l'attività di ristorazione (spogliatoio e bagno per l'eventuale personale, magazzino/dispensa, forno per la pizza e cucina), mentre per la somministrazione si prevede una sala di circa 50 mq con i relativi servizi igienici.

  Al primo piano sono previste 2 camere con rispettivi servizi igienici da adibire a eventuali clienti della struttura con formula Bed and Breakfast.
- Realizzazione di basso fabbricato da adibire a box auto posto a lato del fabbricato precedente ed in aderenza al muro di contenimento della collina.

MAPPA DI SOVRAPPOSIZIONE esistente (rosso) / progetto (blu):

In evidenza la ricomposizione volumetrica in progetto.

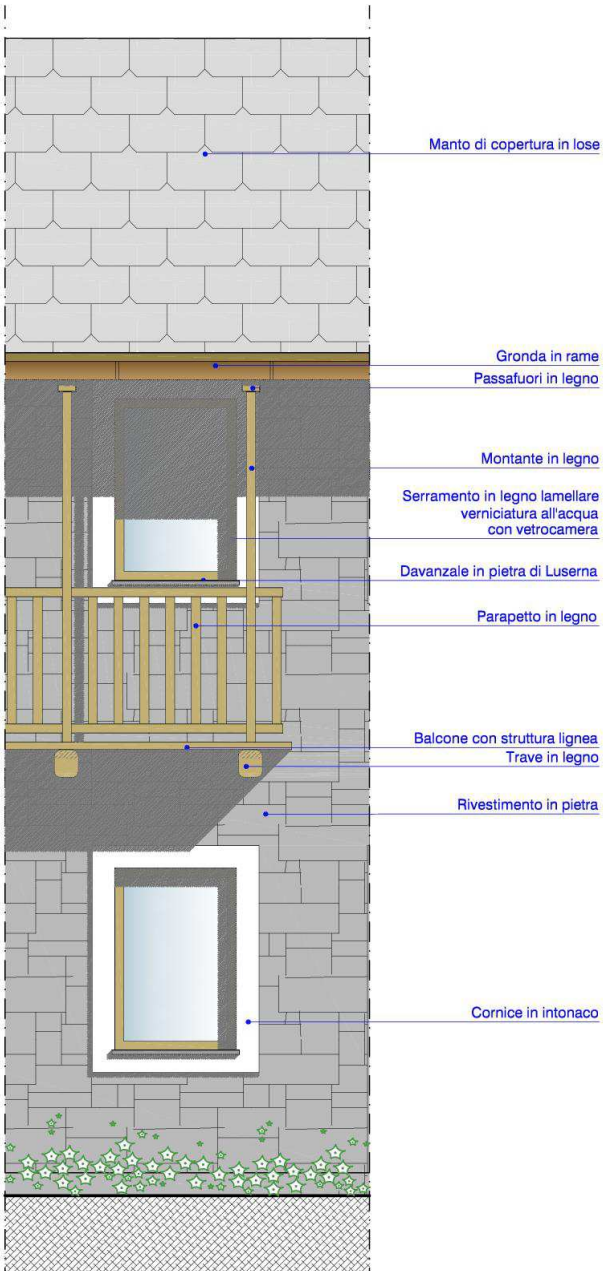
Interno ROSSO: fabbricato principale esistente da mantenere e ristrutturare.

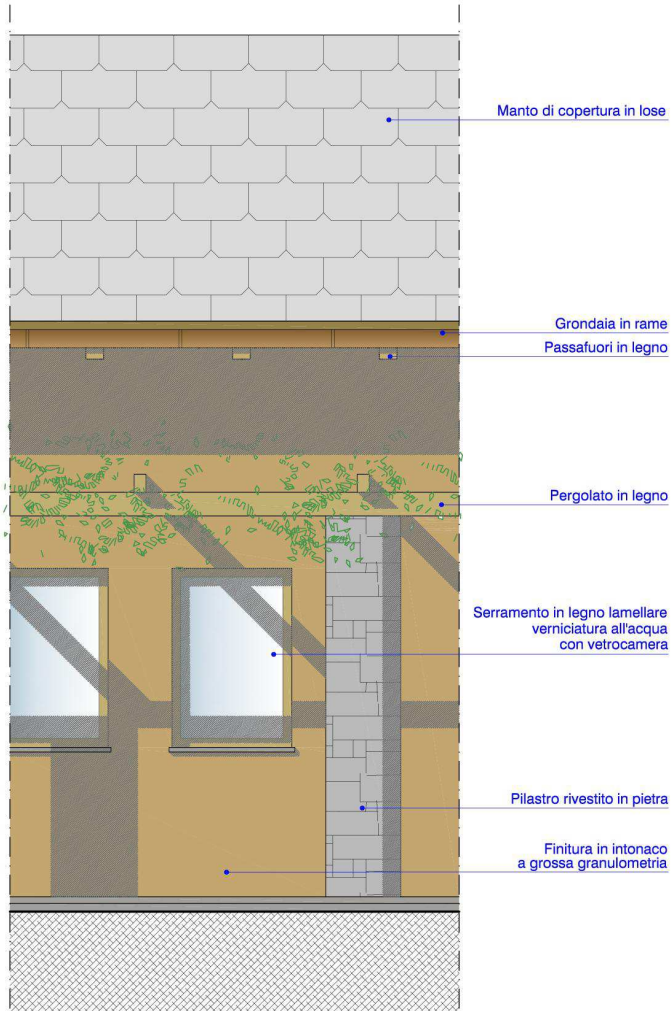
Interno BLU: nuovi volumi per ristorante (2 piani f.t.) e autorimessa (basso fabbricato).

TIPOLOGIA ARCHITETTONICA

Il progetto prevede l'utilizzo di murature rivestite in pietra, strutture di copertura in legno, con manto in lose. Le parti intonacate saranno finite con intonaco grezzo a grande granulometria, tipico della zona. I nuovi serramenti saranno in legno, dal disegno semplice.

L'area cortilizia sarà in parte pavimentata con lastre di pietra locale recuperata dai manti di copertura dei fabbricati in demolizione e in parte adibita a verde con prato e siepi composte preferibilmente da essenze autoctone.





■ ANALISI DI IMPATTO VISIVO

L'intervento in progetto ha l'obiettivo di ridefinire il comparto in rapporto al tessuto urbano e alle nuove esigenze abitative, nel rispetto dei connotati tipici del centro storico. Il progetto ripercorre l'assetto planimetrico esistente (manica ad "L") inserendo un nuovo corpo di fabbrica sul fronte Est. Tale operazione è attuata per mezzo di una ricomposizione dei volumi esistenti, valutato nell'ottica di salvaguardare e di recuperare due aspetti peculiari dell'area: l'impianto planimetrico preesistente e la tipologia architettonica.

Al fine di fornire ulteriore elementi di valutazione della proposta progettuale si allegano specifici elaborati di rappresentazione tridimensionale dell'intervento (allegato Tavola 9)

■ VERIFICHE URBANISTICHE

I valori quantitativi del presente PDR possono essere così riassunti:

SUPERFICIE COPERTA:

Esistente =	326,69 mq	
In progetto =	307,69 mq	VERIFICATO (19 mq in diminuzione)

VOLUMETRIA:

Esistente =	2137,79 mc	
In progetto =	2051,17 mc	VERIFICATO (86,62 mc in diminuzione)

(Le superfici e le volumetrie sono dimostrate nell'allegato Tavola 7)

CALCOLO STANDARDS

Il progetto prevede la realizzazione di nuove superfici a destinazione ricettiva e commerciale; le unità commerciali, che in futuro potrebbero insediarsi nel fabbricato principale esistente, avranno caratteristiche di "esercizio di vicinato", con superfici inferiori ai 150 mq, e quindi, ai sensi del comma 5 dell'art. 25 della D.c.r. n. 563 – 13414 del 29/10/1999, relativo all'attuazione della L.R. 28/99 sul commercio, non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno previsto dal comma 3, ma viene fatto salvo quanto previsto dall'art. 21, comma 1 n. 3 della L.R. 56/77, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

Pertanto, per il presente progetto, la normativa prevede il reperimento di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti ricettivi e commerciali nella misura minima dell' 80% della Superficie Lorda di Pavimento; per cui:

Per il calcolo della S.l.p. terziaria si fa riferimento all'allegato Tavola 7, in cui la tabella riassuntiva riporta:

S.l.p. totale = 307,69 mq

S.l.p. autorimessa (settori S e T) = 12,38 mq + 12,38 mq = 24,76 mq

S.l.p. terziaria = 307,69 mq – 24,76 mq = 282,93 mq

S.l.p. a destinazione terziaria: 282,93 mq

Calcolo standard per terziario: 282,93 mq x 80% = 226,34 mq

CALCOLO FABBISOGNO PARCHEGGI RELATIVI AGLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE
(Delibera di Giunta Regionale 8 febbraio 2010, n. 85-13268)

Superficie di somministrazione = 51,56 mq (per dettagli vedere allegata Tavola 7)
rientrando nelle superfici comprese tra 50 e 100 mq, dalla tabella dell'Allegato A:

N = 3 + 0,1 x (S - 50)

N = 3 + 0,1 x 1,56 = 3,16 parcheggi

Considerando la superficie del parcheggio pari a 12,50 mq (dim. 5 x 2,5 m)

S_p = 3,16 x 12,5 = 39,50 mq

Quindi in totale la superficie di parcheggio richiesta è la seguente:

S_{totale} = 226,34 + 39,50 = 265,84 mq

All'interno del comparto di Piano di Recupero non sono previste aree a parcheggi assoggettate ad uso pubblico, quindi gli standards saranno interamente monetizzati. Il proponente si impegna, come richiesto dall'amministrazione comunale, di realizzare i parcheggi nell'adiacente area sita a monte ed individuata a Catasto al Foglio 15 mappale 101. Tale operazione sarà eseguita successivamente alla Variante parziale al P.R.G.C. del Comune di Melle, poiché attualmente l'area in oggetto ricade in zona agricola.

Il proponente si obbliga ad eseguire l'area a parcheggio entro il termine massimo di 10 anni dalla data di stipula della convenzione.

La Superficie totale sarà di circa 300 mq e sarà così realizzata:

- L'area sarà adeguatamente rifinita tramite terreni stabilizzati, con inerte mischiato; si otterrà quindi un terreno molto simile a quelli naturali, ma più compatto, il tutto ricoperto con uno strato di ghiaia. A delimitazione di tale area sarà utilizzata una recinzione in legno a disegno semplice ed ispirata alla tradizione locale.
- Nelle aree verdi lungo il perimetro dell'area di parcheggio è prevista la messa a dimora di essenze vegetali tipo fiori e arbusti, per mitigare l'impatto visivo.

■ RIFERIMENTI N.T.A. DEL P.R.G.C. DI MELLE

Estratto da: ***Art. 20 - AREA DI CENTRO STORICO (C.S.)***

(A) Destinazioni d'uso ammesse:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

r *- residenziale*

s *- servizi pubblici ed attività sociali:*

Sono considerate ammesse:

s *- servizi ed attività sociali:*

p *- attività produttive (nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge 447/95 e nel rispetto della soglia massima di rumore all'esterno dell'edificio) :*

p2 *- attività produttive del settore secondario: artigianali compatibili con il contesto e non moleste, nocive o insalubri con un numero massimo di 5 addetti*

p3 *- attività produttive del settore terziario (secondo i limiti e le prescrizioni dell'art. 7) e attività direzionali.*

Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli succitati.

(B) Tipologia d'intervento:

EDIFICI DA SALVAGUARDARE: non presenti in area di P.d.R.

EDIFICI PRIVI DI INTERESSE:

- *con* ***Piano di recupero*** *(parere commissione regionale 91bis)*

  - *Ricomposizione volumetrica (ambiti individuati in cartografia)*
  - *Demolizione e ricostruzione (ambiti individuati in cartografia)*

(C) Consistenza edilizia:

- *Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.C..*

- *Nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo A, (…):* ***non per P.d.R.***

- Nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B, sono ammesse anche contestualmente:

1) *modifiche delle altezze dei fabbricati se necessarie al raggiungimento dei minimi standards di abitabilità vigenti (max. cm. 70), senza alterazione della sagoma e del numero di piani;*
2) *trasformazione all'uso residenziale o per usi funzionali alla residenza, di strutture agricole, fabbricati o porzioni di fabbricato, aventi carattere edilizio permanente (stalle, fienili, ecc.), a condizione che non si debba alterare l'impianto originario della copertura e che siano impiegati materiali e rifiniture prescritti nel paragrafo (D);*
3) *ampliamenti "una tantum" delle abitazioni, necessari al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente, con un minimo comunque di mq. 25, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti, e con l'impiego di materiali e finiture prescritti nel paragrafo (D);*
4) *ampliamenti per il miglioramento degli impianti igienico-sanitari, per formazione di volumi tecnici, ad uso centrale termica, blocco scala o vano ascensore, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.*

5) *è consentita la realizzazione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa, solo nel caso in cui risulti impossibile trasformare ad autorimessa strutture esistenti, anche a confine, nel rispetto delle seguenti limitazioni:*
   a) *rispetto delle distanze dalle strade e dagli spazi pubblici;*
   b) *altezza interna non superiore a mt. 2,50;*
   c) *altezza esterna non superiore a mt. 3,00;*
   d) *realizzazione dei box sul prolungamento di maniche esistenti o in contrapposizione a corpi di fabbrica principali evitando la formazione di strutture interne ai cortili;*
   e) *uso di tipologie e materiali conformi alle preesistenze circostanti;*
   f) *superficie massima da utilizzare 30 mq. nel rispetto di un rapporto complessivo di copertura di 1/3.*

- Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B, su edifici da salvaguardare, che interesseranno volumi superiori a mc. 600, verranno autorizzati previo Piano di Recupero che dovrà essere trasmesso alla Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali la quale dovrà esprimere il proprio parere.

- Nel caso di interventi di Demolizione e Ricostruzione, e Ricomposizione Volumetrica (solo negli ambiti individuati in cartografia) dovranno essere rispettati gli indici di volumetria, le distanze minime e le altezze massime esistenti, salvo quanto specificatamente previsto per gli ampliamenti e le sopraelevazioni, all'Art. 8 delle presenti Norme.

Estratto da: ***Art. 7 - PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO***

D2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

FINITURE ESTERNE :

- *rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.*

ELEMENTI STRUTTURALI :

- *consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.*

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI :

- *valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.*

FINITURE INTERNE :

- *rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.*

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

- *realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.*

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

- *installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.*

4. NORME PARTICOLARI DI P.D.R.

■ PERIODO DI VALIDITA' E TEMPI DI ESECUZIONE

In riferimento ai contenuti del Capo III°, art. 22 comma 3, lettera b), del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, come modificato dal D.Lgs 27.12.2002 n. 301 e ss.mm.ii., si esplicita che il presente Piano di Recupero contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, pertanto si richiede che la sussistenza di quanto sopra venga esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione del presente Piano Esecutivo.

La S.C.I.A. sarà unica per tutto il progetto e sarà subordinata alla stipula di un atto unilaterale di

impegno.
La S.C.I.A. dovrà essere richiesta e rilasciata nel termine di validità del presente P.D.R., che viene fissato in dieci anni.

■ PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Il progetto edilizio proposto dal presente P.D.R. ha valore prescrittivo per quanto concerne le tipologie, le altezze, gli allineamenti, le superfici coperte e la volumetria.
Non comporteranno specifica variante al P.D.R. le modifiche alla distribuzione interna, al cambiamento delle destinazioni d'uso ed altre variazioni ammesse dalle N.T.A. del P.R.G.C., che si configureranno come varianti S.C.I.A. con riferimento ai contenuti Capo III°, art. 22 comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, come modificato dal D.Lgs 27.12.2002 n. 301 e ss.mm.ii.

■ MATERIALI DA COSTRUZIONE E FINITURE ESTERNE

Il progetto edilizio contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive; in modo particolare di seguito si descrivono i materiali da costruzione previsti e le relative finiture esterne:

- i nuovi corpi di fabbrica saranno realizzati con intelaiatura in cemento armato;
- le murature perimetrali saranno di tipo a cassa vuota con paramento interno in laterizio, finitura esterna in pietra a vista o in intonaco grezzo e con interposto materiale isolante di spessore adeguato per rispettare i valori di trasmittanza termica "U" previsti dal D.lgs. 19.08.2005 n. 192;
- le murature perimetrali intonacate saranno successivamente tinteggiate con prodotti ai silicati minerali;
- i tetti, di tipologia prevalentemente a doppia falda, saranno realizzati con struttura portante in legno massiccio di abete o in alternativa in legno lamellare; il manto di copertura sarà per i nuovi tetti realizzato in lose di pietra; le gronde, le discese e i faldali saranno in rame;
- i balconi ed i loro parapetti saranno totalmente in legno di tipologia semplice e di disegno lineare (montanti e correnti quadri), molto simili a quelli già riscontrabili nel centro storico; l'orizzontamento sarà composto da tavolato poggiante su modiglioni in legno incastrati nella muratura perimetrale;
- i serramenti saranno in legno massiccio o lamellare trattati con soluzioni impregnanti o laccati; le aperture saranno a taglio verticale, di tipo tradizionale, di forma prettamente rettangolare con dimensioni e/o proporzioni simili a quelle già esistenti;
- le soglie ed i davanzali saranno in pietra di Luserna fiammata e/o bocciardata con costa lavorata a mezzo toro.

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

In base agli accordi procedimentali, l'attuatore dell'intervento previsto dal presente piano esecutivo si farà carico delle opere di urbanizzazione necessarie per rendere l'area funzionale, il tutto senza gravare oneri all'Amministrazione Comunale.

6. ELABORATI DI PROGETTO

Gli elaborati facenti parte del presente Piano di Recupero sono:

Elab.	A	- Relazione tecnico illustrativa
Elab.	B	- Bozza di convenzione
Tavola	1	- Estratto catastale, Estratto di PRGC, Estratto CTR e ortofoto
Tavola	2	- Rilievo dello stato attuale: piante, prospetti e sezioni
Tavola	3	- Progetto: piante, prospetti e sezioni
Tavola	4	- Tavola comparativa
Tavola	5	- Particolari di facciata
Tavola	6	- Opere di urbanizzazione
Tavola	7	- Verifiche urbanistiche
Tavola	8	- Planimetrie del Piano di Recupero ridotte alla scala del PRGC
Tavola	9	- Viste prospettiche dell'intervento

Savigliano, 23 marzo 2015

Il progettista:

_____

(Arch. Enrico GALLO)