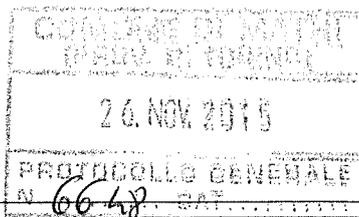


COMUNE DI MATHI

REGIONE PIEMONTE
Provincia di Torino



PROPRIETA':

REGALDO Emilio
c.f. RGL MLE 42D29 F053T

Regaldo Emilio

SCIROCCALE Stefano
c.f. SCR STF 54S02D754E

Sciroccale Stefano

TROVATO Filippa
c.f. TRV FPP 61S47E714O

Trovato Filippa

OGGETTO:

PROGETTO PIANO DI RECUPERO N° 28
RECUPERO FUNZIONALE DI FABBRICATI GIA' ADIBITI A CIVILE
ABITAZIONE E LOCALI DI DEPOSITO.

LOCALITA':

Via Rivera n. 6 e n. 8 angolo Vicolo della Piazza - MATHI

PRO-Geo - Studio Tecnico Associato

BRUNA geom. Lino - COLETTI geom. Massimo
Sede legale: Via Monte Angiolino n. 2
- 10074 - LANZO TORINESE - TO
Cod. Fisc. / P. IVA 09563720011



Scale:
1:200 -

data: / 09 / 2015

Arch. Bernardino ZOCCOLI
Via L. L. Colli n. 12
- 10128 - TORINO
P. IVA 06046050016

Bernardino Zoccoli

RELAZIONE
PAESAGGISTICA

tavola

1 1

RELAZIONE PAESSAGISTICA

PRESCRIZIONI E PREVISIONI DI PIANO REGOLATORE GENERALE

Gli immobili oggetto del presente Piano di Recupero sono ricompresi, secondo il vigente P.R.G., in area classificata "Centro Storico", definita come insediamento urbano avente carattere storico - documentario.

Le norme di Attuazione di P.R.G. disciplinano l'attività di intervento sul patrimonio edilizio esistente, nell'area definita Centro Storico, con riferimento normativo agli artt. 21 e 22 delle Norme di Attuazione.

Le N.T.A. del P.R.G. prevedono l'ammissibilità di interventi edilizi sugli immobili esistenti nell'area Centro Storico con l'applicazione dell'art. 13 della Legge Urbanistica Regionale riferita alle lettere d), e) ed f) dello stesso articolo, mediante la redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo. Nell'intervento in oggetto lo S.U.E. è riferito alla stesura del Piano di Recupero concernente l'isolato urbano perimetrato e identificato come P.d.R. 28 nell'ambito della cartografia del C.S.



INDIVIDUAZIONE AMBITO DELL'AREA DI INTERVENTO N. 28

L'unità di intervento, così come definita nella planimetria allegata alle N.T.A. del P.R.G.C., comprende, nell'ambito dell'isolato da essa delimitato, distinte proprietà immobiliari, che seppur tutte coinvolte e perimetrare dal presente Piano di Recupero, solo una parte delle stesse subirà per intero un intervento di ristrutturazione edilizia sostanziale mirato al recupero del patrimonio edilizio.

Una porzione d'ambito del Piano di Recupero n 28, invece, sarà esclusa e non coinvolta, più specificatamente la porzione di fabbricato prospettante sul Vicolo della Piazza al civico n. 8.

Una ulteriore specifica dell'ambito di intervento del P.d.R. 28, è rappresentata dall'ampliamento dell'isolato ricompreso nella delimitazione prevista nel P.R.G., per annessione di una modesta porzione di fabbricato, da terra a cielo, di proprietà dei soggetti interessati alla stesura del P.d.R. La porzione in ampliamento del P.d.R. consentirà una riplasmazione funzionale completa delle superfici e dei volumi dei fabbricati ad uso residenziale.

Nello specifico del dettato dell'art. 22 delle N. di A. è consentito, nelle prescrizioni particolari, la ripermimetrazione del P.d.R. rispetto alle indicazioni di Piano, purché la ripermimetrazione sia sostanzialmente riferita all'integrità catastale degli immobili oggetto di recupero del patrimonio edilizio, senza costituire variante invalidante del P.d.R. stesso.



ANALISI STORICO – AMBIENTALI

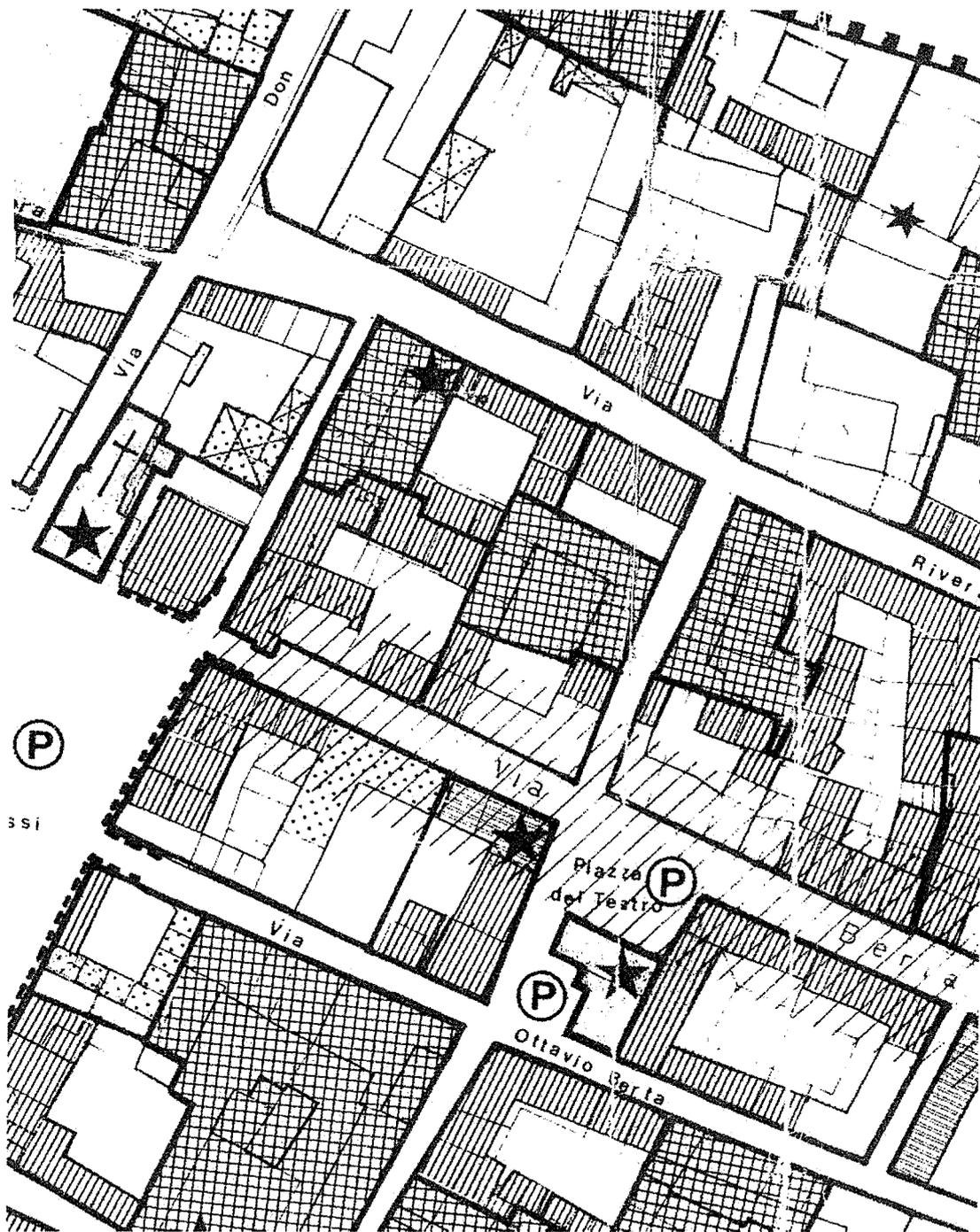
Gli immobili coinvolti nel P.d.R. sono compresi nel nucleo urbano centrale del Comune di Mathi, definito dalle N.T.A. Centro Storico (Cs), per il quale sono previste prescrizioni particolari di tutela e controllo. Nello specifico il P.R.G.C. individua il Centro Storico come area di insediamento urbano avente carattere storico - ambientale.

L'isolato interessato al presente Piano di Recupero è collocato in ambito dell'area delimitata dagli assi viari del Vicolo della Piazza e della Via Rivera.

Esso costituisce una modesta porzione del nucleo centrale del patrimonio edilizio di antica formazione del Comune di Mathi.



Un solo fabbricato di modeste proporzioni a tre piani F.T. (edificio di Via Rivera 6), nell'ambito della cartografica relativa al C.S., è identificato nella tavola specifica del P.R.G.C., con apposito simbolo grafico che ne riconosce valenze "storico – artistiche e/o ambientali o documentarie", per le quali gli interventi edilizi vengano disciplinati all'osservanza delle prescrizioni dell'art. 22.



Nella scheda normativa di riferimento dell'immobile individuato con apposito simbolo di attenzione dal P.R.G.C. vigente, non sono riportate informazioni specifiche sulla natura stessa del vincolo. Il vincolo potrebbe essere di tipo documentario, vista la scarsa rilevanza architettonica dell'edificio; o molto più probabilmente il vincolo potrebbe riferirsi agli elementi costitutivi propri della costruzione come le tessiture murarie o alla stessa posizione d'ambito del fabbricato all'interno del C.S.

L'edificio, comunque, non presenta alcun vincolo specifico ai sensi della ex Legge 1089/39 né della ex Legge 1497/39; il fabbricato non denuncia, dunque, nessuna identificazione di vincolo di rilevanza architettonica o di interesse paesaggistico.

L'interno del C.S., oggi, è costituito in grande prevalenza da edifici di modesta qualità architettonica, a causa degli interventi edilizi realizzati negli anni cinquanta e sessanta che ne hanno modificato e occultato i caratteri estetici e architettonici originari.



Il corpo principale, e l'insieme dei fabbricati, oggetto di P.d.R., sono stati anch'essi oggetto di interventi edilizi succedutesi nel tempo, capaci di alterarne i caratteri architettonici iniziali. L'impostazione dell'isolato come l'impianto viario che ne racchiude lo sviluppo edilizio, hanno conservato, invece, in massima parte, i caratteri originari risalenti alle rappresentazioni cartografiche dell'inizio del XIX secolo.

L'impianto architettonico dei fabbricati inseriti nel Piano di Recupero ha conservato l'impostazione iniziale caratterizzata dalla formazione di fabbricati a corte chiusa, con corte interna ad uso prettamente comune o ad uso esclusivo. Mentre il fabbricato posto sul Vicolo della Piazza, escluso nel P.d.R., presenta un cortile generato dalla vetustà demolitiva dei fabbricati preesistenti.

L'insieme dei fabbricati si presentano in cattivo stato di conservazione, con facciate prive di elementi architettonici particolari o di pregio. Gli interni si presentano in cattivo stato di conservazione, essendo privi di qualsiasi impianto tecnologico.



Nell'ambito del P.d.R. non sono rilevabili elementi di interesse architettonico particolare.

I fabbricati, ricompresi nel P. di R. rimangono, insieme ad altri edifici prossimi agli stessi, un esempio di edifici di modesta levatura architettonica.

Denotano, però, una discreta rispondenza alla originaria natura volumetrica architettonica, ed il loro schema distributivo funzionale conserva, nonostante le progressive alterazioni realizzate nella parte interna dei lotti, una notevole rispondenza alle caratteristiche passate.

L'ambito architettonico d'intervento rileva la presenza di un'ampia corte interna ad uso comune, a carattere chiuso, sulla quale prospetta per intero la facciata principale del fabbricato di maggiore rilievo estensivo ed altre porzioni di fabbricati residenziali non compresi nel P.d.R.; mentre il fabbricato minore prospettante sull'asse viario di Via Rivera si presenta con facciata interna aggettante su corte privata aperta, generata dalla rimozione dei fabbricati vetusti preesistenti.

La corte chiusa come il cortile del corpo di fabbrica minore sono, entrambi, privi di alberature e di qualsiasi essenza d'alto fusto.

ANALISI DELLO STATO DI FATTO EDILIZIO

Le proprietà immobiliari, oggetto del presente Piano di Recupero sono costituite da un insieme di corpi di fabbrica aventi altezze differenti, parte in linea, intersecati tra loro, e parte adiacenti l'uno all'altro.

I fabbricati presentano uno sviluppo verticale a tre piani fuori terra, tutti destinati ad uso abitativo ad esclusione di parte del piano terreno e piano sottotetto (3° livello).

I fabbricati presentano fronti prospettanti su corte interna e parte su via Rivera in prossimità con il vicolo della Piazza.

L'ambito degli edifici oggetto di recupero edilizio presentano esigenze di radicali interventi edilizi atti al recupero delle funzionalità abitative.



Gli edifici versano in pessime condizioni sia per l'aspetto architettonico conservativo esterno sia per le gravi carenze tecnologiche interne. Le coperture si presentano in condizioni precarie di esercizio, sia per quanto riguarda le falde in coppi, orditure primarie e secondarie in legno vetusto, sia per i solai di sottotetto costituiti da semplici volte in mattoni prive di qualsiasi incamiciatura, con il nudo tetto a vista e privo delle tamponature perimetrali di coronamento.

Inoltre tratti della muratura perimetrale presentano dubbia verticalità di finitura dovuta a interventi edificatori succedutesi nel tempo. Le murature interne si presentano in parte nude o con finitura ad intonaco ammalorato da umidità di risalita. Le tramezzature interne hanno conservato la loro originaria posizione, costituita essenzialmente da muratura portante.



Gli orizzontamenti sono costituiti essenzialmente da volte in mattoni in alcune parti in cattivo stato di esercizio, in special modo nel fabbricato interno cortile di Via Rivera n° 8.

Al piano terzo fuori terra, del fabbricato posto all'incrocio del Vicolo Piazza con la Via Rivera, i muri portanti presentano elementi discontinui negli spessori interni delle murature, per le quali occorrono interventi di compensazione della muratura esistente per consolidamento murario della stessa, come evidenziato negli allegati elaborati grafici.

Le condizioni igienico-sanitarie presentano anch'esse condizioni oggettive di chiara vetustà, per mancanza di servizi igienici completi.

L'insieme dei fabbricati sono stati sottoposti ad una costante aggressività delle umidità di risalita sulle murature dei piani terreni, per tutto lo sviluppo perimetrale e per le murature di spina all'interno dei fabbricati stessi.



L'intera copertura dei fabbricati presenta un cattivo stato d'esercizio; e i solai dei sottotetto costituiti parte a volte e parte con tavolato da impiantito presentano caratteristiche tali da richiedere parte interventi consolidanti e parte il loro rifacimento.

Le stesse facciate, sia esterne che interne alle corti, presentano visibili segni di deterioramento provocati dalla mancanza di opportune finiture delle strutture.

Le facciate sono finite ad intonaco. Le coperture sono con orditura principale e secondaria in legno e manto di copertura in coppi e tegole. I serramenti sono in legno.

L'intervento edilizio previsto nel P.d.R. sarà caratterizzato dal rispetto delle caratteristiche architettoniche delle facciate, con finitura ad intonaco. I serramenti verranno realizzati con disegno e tipologie simili all'esistente.

La copertura dei fabbricati interessata all'intervento verrà realizzato con struttura in legno e manto di finitura in tegole curve.



L'intervento seppur da eseguire in area sottoposta a vincolo paesaggistico – ambientale, avrà tutte le caratteristiche che lo renderanno completamente compatibile con i limiti imposti dalle normative, preservando tutti gli aspetti paesaggistici e ambientali presenti nell'area sottoposta a vincolo nel rispetto degli artt. 21 e 22 del P.R.G.C. :

- Nell'ambito del P.d.R. verranno rispettate le categorie degli interventi edilizi ammessi e consentiti
- verranno realizzate le destinazioni d'uso indicate con riferimento all'art. 10 delle norme, nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni in esse contenute
- verranno rispettate le prescrizioni dei parametri edilizi ed urbanistici con riferimento ai limiti di densità fondiaria, delle altezze e delle confrontanze
- verranno rispettate tutte le prescrizioni particolari dettate dal P.R.G.C. in riferimento alla formazione del P.d.R. e ai suoi contenuti
- la proposta di P.d.R. non si configura come intervento di categoria e)
- verranno realizzate autorimesse private al piano terreno prospettanti su cortili interni convenientemente accessibili.

LIVELLI DI TUTELA

Il vincolo a cui è sottoposto l'ambito nel quale è inserito l'intervento edilizio è un vincolo di carattere paesaggistico – ambientale “ Centro Storico (C.s.), ambito tutelato dalle N.T.A. del P.R.G.C. ai sensi degli artt. 21 e 22.



Il complesso degli edifici non è identificato come fabbricati di particolare interesse storico.

Nella tipologia degli interventi, nell'ambito assoggettato a P.d.R. 28, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c1) Restauro – c2) Risanamento conservativo
- d1) Ristrutturazione edilizia di tipo d1
- d2) Ristrutturazione edilizia di tipo d2
- d4) Ristrutturazione edilizia di tipo d4
- h) Demolizione e sostituzione edilizia



Mathi li, settembre 2015

Pro-geo – Studio Tecnico Associato
Bruna geom. Lino – Coletti geom. Massimo
Sede Legale: Via Monte Angiolino n° 2
10074 – Lanzo Torinese – To
Cod. Fisc. / P. Iva 09563720011

Arch. Berardino Zoccoli
Via L. L. Colli n° 12
10128 – Torino
P.Iva 06046050016

