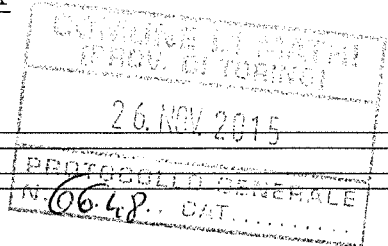


COMUNE DI MATHI

REGIONE PIEMONTE
Provincia di Torino



PROPRIETA':

REGALDO Emilio
c.f. RGL MLE 42D29 F053T

SCIROCCALE Stefano
c.f. SCR STF 54S02D754E

TROVATO Filippa
c.f. TRV FPP 61S47E7140

Regaldo Emilio
Sciroccale Stefano
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

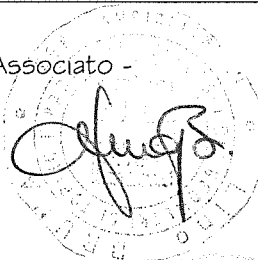
PRO=Geo - Studio Tecnico Associato -

BRUNA geom. Lino - COLETTI geom. Massimo

Sede legale: Via Monte Angiolino n. 2

- 10074 - LANZO TORINESE - TO

Cod. Fisc. / P. IVA 09563720011

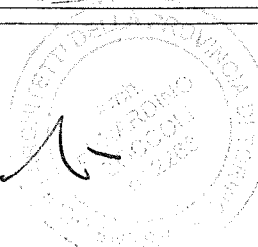


Scale:
1:200 -

data: / 09 / 2015

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

Berardino Zoccoli



RELAZIONE
ILLUSTRATIVA
STORICO - ARTISTICA

tavola

7

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PRESCRIZIONI E PREVISIONI DI PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Comune di Mathi dispone di uno strumento urbanistico generale costituito dal Piano Regolatore Generale adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 90 del 15/07/1988 ed approvato con deliberazione di Giunta Regionale del Piemonte n 55 – 41752 del 19 dicembre 1994.

L'immobile oggetto del presente Piano di Recupero ricade, secondo il vigente P.R.G., in area classificata "Centro Storico", e 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, in area Centro Storico, soprattutto in base agli artt. 21 e 22 delle N.di A.

In allegato alla presente relazione sono riportati i sopra citati articoli delle Norme di Attuazione, l'allegata tavola di individuazione cartografica delle unità di Intervento alle quali è riferita la disciplina degli interventi nell'ambito della zona Centro Storico, con un estratto della planimetria di P.R.G. relativa al concentrico comunale.

Le sopra citate Norme di Attuazione di P.R.G. prevedono l'ammissibilità del ricorso agli interventi edilizi sugli immobili esistenti nell'area Centro Storico con l'applicazione di cui alle lettere d), e) ed f) dell'art. 13 della L.U.R. , solo in presenza di uno Strumento Urbanistico Esecutivo approvato, e più specificatamente lo strumento esecutivo definito dal Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 41 bis della L.U.R.

RIFERIMENTO LEGISLATIVO REGIONALE E NAZIONALE

La formazione, l'approvazione e l'efficacia del Piano di Recupero di libera iniziativa sono disciplinate dagli artt. 39, 40, 41 bis e 43 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n 56 " Tutela e uso del Suolo " e successive modifiche ed integrazioni, titolo V, attuazione del Piano Regolatore Generale e degli artt. 27, 28 e 30 della Legge Nazionale 5 agosto 1978 n 457 " Norme per l'edilizia residenziale" , titolo IV, Norme generali per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, e successive modifiche ed integrazioni.

FORMAZIONE APPROVAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA

In base all'8° comma dell'art. 43 della L.U.R., i proprietari di immobili compresi nel Piano di Recupero, possono presentare proposte con progetti di Piano di Recupero all'Amministrazione Comunale.

Tale proposta è adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale, depositata presso la segreteria e pubblicata, per estratto, all'Albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi (art. 30, L. 457).

Entro i successivi 30 giorni, chiunque potrà presentare osservazioni nel pubblico interesse.

Immediatamente dopo l'adozione, il Piano di Recupero, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 40 della L.U.R., è trasmesso alla commissione regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali, la quale dovrà esprimere parere entro i successivi 60 giorni.

Infine il Consiglio comunale, decidendo le controdeduzioni alle osservazioni eventualmente pervenute ed adeguando il Piano di Recupero al parere della commissione regionale, se necessario, lo approva in via definitiva.

Il Piano di Recupero diviene efficace con l'esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del Piano stesso.

INDIVIDUAZIONE AMBITO DELL'AREA DI INTERVENTO N. 28

L'unità di intervento, così come definita nella planimetria allegata alle N. di A. del P.R.G.C., comprende, nell'ambito dell'isolato da essa delimitato, diverse proprietà immobiliari, che seppur tutte coinvolte ed interessate dal presente Piano di Recupero, solo una parte delle stesse rappresentando oltre la quota maggiore sia in superficie sia in volume, subirà per intero un intervento di ristrutturazione edilizia radicale.

Una porzione d'ambito del Piano di Recupero, invece sarà coinvolta ed interessata unicamente per modifiche esterne con trasformazione di un lastrico solare in terrazzo a servizio dell'unità immobiliare aggettante sullo stesso.

Un ulteriore specifica dell'ambito di intervento del P. di R. 28, è rappresentato dall'ampliamento dell'isolato ricompreso nella delimitazione prevista nel P.R.G., per annessione di una modesta porzione di fabbricato, delimitata da terra a cielo, di piena proprietà di uno dei soggetti interessati alla stesura dello Strumento Urbanistico Esecutivo. Tale porzione in ampliamento del P. di R. previsto nel P.R.G. consentirà una migliore funzionalità dei fabbricati da recuperare all'uso residenziale, in capo alla proprietà spettante e già coinvolta nell'intervento edilizio, annettendo allo stesso P. di R. una parte di fabbricato che altrimenti sarebbe costretta a mantenere caratteristiche intrinseche ed estrinseche deteriorate dal tempo e dall'uso, invalidando il recupero compatto del patrimonio edilizio dell'isolato coinvolto.

In considerazione di quanto detto e del fatto che, allo stato delle cose, le proprietà in oggetto sono le uniche, nell'ambito dell'unità di intervento, ad abbisognare di un intervento edilizio tale da giustificare la preventiva stesura di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, in questa fase si propone di definire quale area dell'ambito di P. di R. 28, a cui limitare il Piano di Recupero, esclusivamente le proprietà su indicate, tenendo in debita considerazione l'ampliamento dello stesso e la limitazione su parte dello stesso con un intervento edilizio modesto, tale da rientrare in un normale intervento di Restauro e Risanamento Conservativo (trasformazione di lastrico solare in terrazzo al P.1°).

Ciò è consentito, nello specifico dal dettato dell'art. 22 delle N. di A. di P.R.G.C., che consente, nelle prescrizioni particolari, la formazione modificata del P. di R. rispetto a quella riportata nel P.R.G.C., perché sostanzialmente riferita alla integrità catastale della proprietà interessata all'intervento di recupero del patrimonio edilizio, senza che ciò costituisca variante invalidante dello stesso.

Se tale Piano sarà adottato dall'Amministrazione Comunale, pertanto, la deliberazione di adozione dovrà esplicitamente specificare l'individuazione dell'ambito allargato proposto, nell'ambito del P. di R. e la possibilità di intervenire limitatamente ad una sola porzione dello stesso con un intervento edilizio riferito alle componenti edilizie o parti edilizie specificate come modifiche e finiture esterne.

RIFERIMENTI CATASTALI DELLA PROPRIETA'

Gli immobili oggetto del presente Piano di Recupero n. 28, risultano di proprietà dei Sigg. Sciroccale Stefano nato a Fragagnano (TA) il 02.11.1954 e Trovato Filippa nata a Lucca Siculo (AG) il 07.11.1961, censiti al Catasto fabbricati al Foglio 9 particelle n. 1225 e n. 1268 e del Sig. Regaldo Emilio nato a Mathi il 29.04.1942, censiti al Catasto Terreni al Foglio 9 particelle nn. 353 – 357 – 1045

ANALISI STORICO – AMBIENTALI

L'isolato interessato al presente Piano di Recupero si trova nell'ambito dell'area delimitata dagli assi viari del Vicolo della Piazza e della Via Rivera, il quale costituisce una piccola parte del nucleo del patrimonio edilizio di antica formazione del comune di Mathi.

Questa parte di territorio comunale presenta caratteri eterogenei con modeste testimonianze storico - documentarie ed artistiche; essa si articola su di una maglia viaria originaria del borgo cintato, con impianto ortogonale, impostazione che consente ancora oggi una lettura certa della originaria delimitazione degli isolati costituenti il nucleo primario di Mathi.

Il suo sviluppo attuale presenta perlopiù le stesse delimitazioni architettoniche appartenenti alle mappe di fine ottocento. Il suo interno, oggi, è costituito in grande prevalenza di edifici aventi una modesta qualità architettonica, che nel corso degli anni hanno subito interventi edilizi che ne hanno occultato e modificato i caratteri originari.

Il corpo principale, e l'insieme dei fabbricati, oggetto del presente Piano di Recupero, 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, 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.

L'insieme dei fabbricati si presentano in cattivo stato di conservazione, con facciate prive di elementi architettonici particolari o di pregio. Anche gli interni dei fabbricati si presentano in cattivo stato di conservazione, essendo privi di qualsiasi impianti tecnologici.



Nessuna delle costruzioni, sia negli esterni che negli interni, ha mantenuto elementi di interesse architettonico particolare.

Tutti i fabbricati, ricompresi nel P. di R. rimangono, insieme ad altri edifici prossimi agli stessi, un esempio di edifici di modesta levatura architettonica; qualità architettonica diffusa e comune a tutto il complesso dell'insieme urbano.

Insieme a tutti gli edifici esistenti, altresì, ancora oggi denotano una discreta rispondenza alla originaria natura volumetrica architettonica, ed il loro schema distributivo funzionale conserva, nonostante le successive alterazioni realizzate nella parte interna dei lotti, una notevole chiarezza e rispondenza alle caratteristiche primitive.

L'ambito architettonico d'intervento rileva la presenza di un'ampia corte interna, a carattere chiuso, sulla quale prospetta per intero la facciata principale del fabbricato di maggiore rilievo estensivo, caratterizzato da un intervento edile radicale, con demolizioni e ricostruzioni di rilievo rispetto al fabbricato minore posto con affaccio sulla Via Rivera al civico n° 6, ma anch'esso aggettante con facciata interna su un

cortile aperto delimitato dallo sviluppo viario ortogonale costituito dal Vicolo Piazza e dalla Via Rivera stessa.



Il cortile del corpo di fabbricato a corte chiusa, come il cortile del corpo di fabbrica minore sono, entrambi, privi di alberature e di qualsiasi essenza d'alto fusto che potrebbero contribuire in non poca misura ad elevare il livello ambientale dell'area.

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 del piano sottotetto (3° livello), con parte del piano terreno avente destinazione ad uso autorimesse; gli stessi presentano fronti prospettanti su corte interne e parte su via Rivera in prossimità con il vicolo della Piazza e su Vicolo della Piazza stesso.



Strutturalmente l'intero complesso di edifici, presentano esigenze di radicali interventi edilizi atti al recupero delle funzionalità abitative. Con riferimento ai suddetti fabbricati, si specifica che gli stessi versano in pessime condizioni sia per l'aspetto architettonico conservativo esterno sia per le gravi carenze tecnologiche interne. Anche 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 una dubbia verticalità di finitura dovuta a interventi edificatori succedutesi con tempistiche diverse nel tempo; anche le murature interne si presentano in parte nude o con finitura ad intonaco ammalorato da umidità di risalita. Quasi tutte 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, nei piani adibiti all'uso abitativo, in special modo nel fabbricato interno cortile di Via Rivera n° 8.

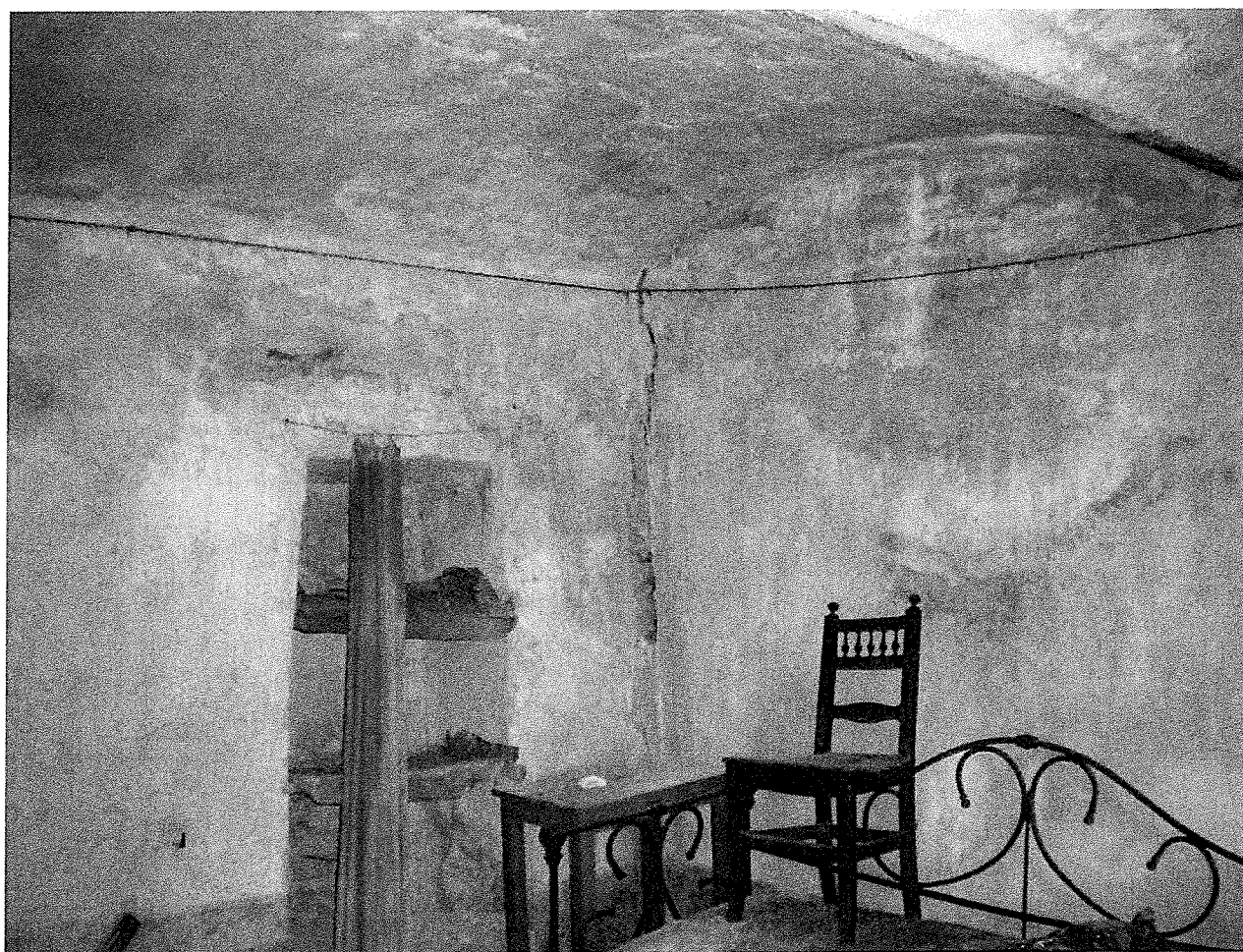
Al piano terzo fuori terra, del fabbricato posto all'incrocio del Vicolo Piazza con la Via Rivera, i muri portanti presentano elementi discontinui negli spessori interni delle murature, per le quali occorrono interventi di compensazione della muratura esistente per consolidamento murario della stessa,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



Le condizioni igienico-sanitarie presentano anch'esse condizioni oggettive di chiara vetustà, per mancanza di servizi igienici completi, mentre parte dei fabbricati interessati all'intervento, presentano gli allacciamenti primari già eseguiti con le adduzioni e le condutture di scarico fognario già prossimi ai fabbricati, interni alle corti.

Sono state rilevate, per l'intero insieme dei fabbricati, 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.

Si evidenzia come tutto il piano terreno sia soggetto a evidenti danni causati dall'umidità risalente che penetra nelle strutture principali, danneggiandole; come anche il piano terzo fuori terra sia protetto dalle intemperie da una copertura anch'essa in cattivo stato d'esercizio e da un solaio di sottotetto parte del tipo a volte, e parte con tavolato da impianto, non dotato di caratteristiche tali da consentirne un uso abitativo.



Le stesse facciate, sia esterna sia interna, presentano visibili segni di deterioramento provocato dalla mancanza di una opportuna impermeabilizzazione delle strutture. Complessivamente, i fabbricati, presentano impianti distributivi e funzionali, che abbisognano di radicali interventi edilizi atti a migliorarne l'uso, al fine di adattarne la funzionalità alle nuove esigenze abitative.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Per quanto riguarda le urbanizzazioni primarie il comune di Mathi si trova in una situazione di completa infrastrutturazione, essendo dotato di una rete di condutture fognarie e di adduzione tramite acquedotto municipale.

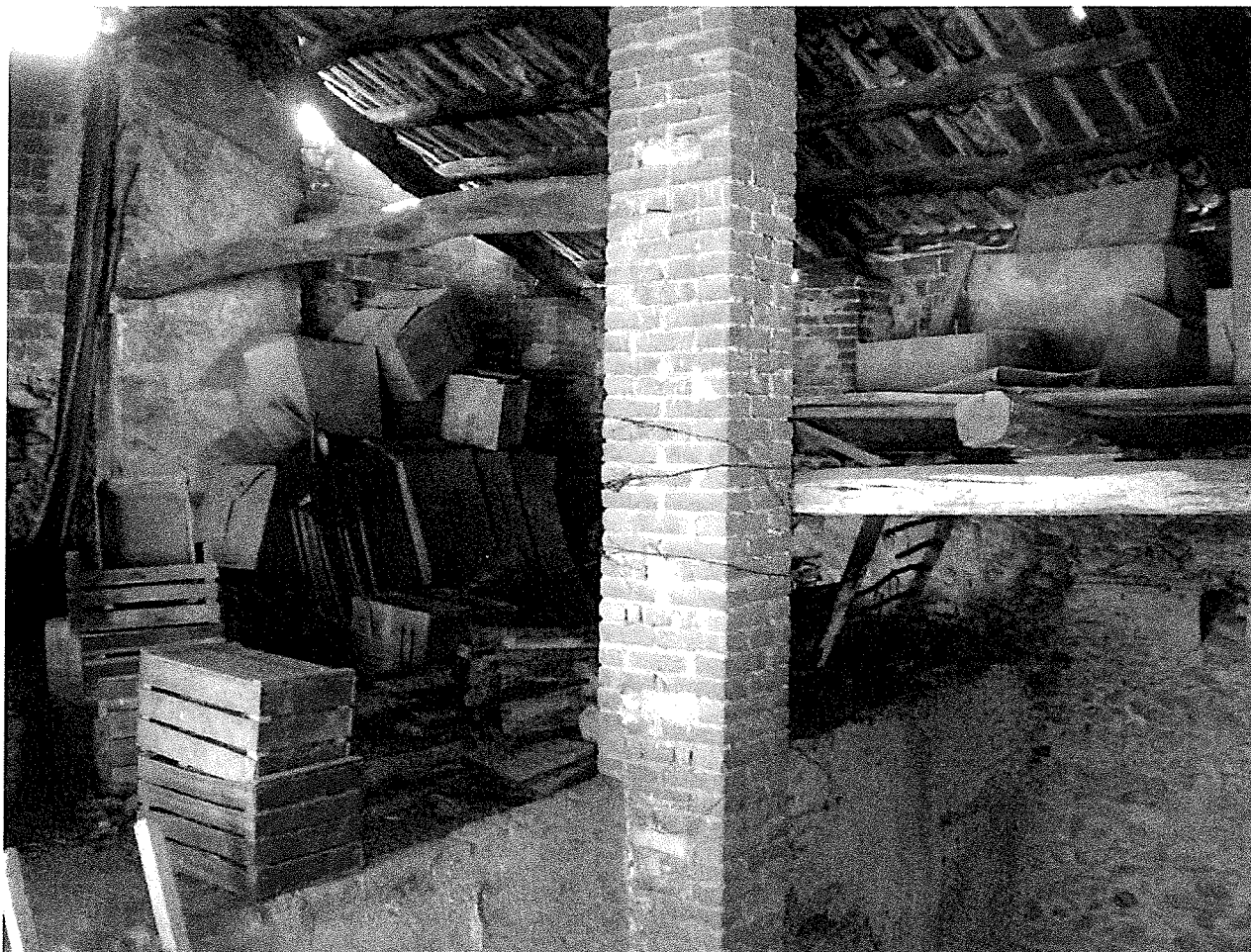
Tale situazione è uniformemente diffusa su tutto il territorio comunale.

Fatta questa opportuna premessa occorre però precisare che l'area oggetto del presente Piano di Recupero si trova nell'insieme del concentrico di Mathi, a ridosso della Piazza principale, a poche decine di metri dall'asse viario trasversale del territorio comunale, il quale presenta comunque tutte quelle urbanizzazioni primarie e secondarie che l'ambito storico comunale è in grado di offrire.

In particolare le dotazioni di urbanizzazioni primarie esistenti o in situazione di progettazione migliorativa sono evidenziate nell'allegata specifica tavola grafica.

CRITERI DI PROGETTO

Il presente progetto di Piano di Recupero, tenuto conto delle caratteristiche del tessuto edilizio sociale e storico evidenziate nelle analisi eseguite, e sin qui descritte, si articola in una serie di prescrizioni, sintetizzate nelle allegate norme di attuazione, che hanno come criterio ispiratore e come finalità ultima il recupero e l'utilizzazione del patrimonio edilizio in oggetto, attraverso la conservazione parziale e la qualificazione totale sia del singolo edificio, sia dell'ambiente urbano nel suo complesso.



Le norme specifiche, in particolare, hanno come obiettivo quello di consentire: lavori di ristrutturazione, necessari ad un riutilizzo funzionale ed adeguato alle odierne esigenze, nel rispetto della qualità ambientale ed architettonica sia delle parti esterne, sia della tipologia distributiva interna.

Ciò sarà possibile attraverso interventi che prevedano anche la sostituzione, la modifica o l'eliminazione di elementi costitutivi dell'edificio sia per quanto riguarda la muratura esterna che gli orizzontamenti, oltre che il ripristino architettonico parziale degli stessi, con l'inserimento di nuovi elementi o impianti tecnologici, e finiture architettoniche in piena armonia con le caratteristiche tradizionali ed ambientali dei caratteri tipologici e soprattutto atte a soddisfare i requisiti igienico-edilizi delle abitazioni previste nel presente Piano di Recupero.

RELAZIONE FINANZIARIA

L'intervento edilizio previsto avrà un costo complessivo presumibilmente pari a € 250.000,00, suddiviso secondo il seguente quadro economico:

- 1) Costo di Costruzione presunto
(D.M. 10/05/77 e succ. agg.)
€ mq 500 x mq 530 € 265.000,00
- 2) Oneri di Urbanizzazione Primaria
€ mcx mc € 12.000,00
- 3) Oneri di Urbanizzazione Secondaria
€ mcx mc € 7.475,00
- 4) Aliquota del Costo di Costruzione
(5% dell'importo di cui al punto 1) € 13.250,00

Naturalmente non è possibile a questo livello, definire con certezza gli importi su indicati, in quanto troppe sono ancora le variabili interessate che saranno correttamente e definitivamente quantificate solo in sede di progetto municipale.

È altrettanto ovvio che sono state evidenziate, nel quadro economico sopra riportato, le voci di interesse specifico per l'Amministrazione Comunale, mentre sono state omesse altre voci, per esempio le spese tecniche o della convenzione, che non contribuiscono a caratterizzare l'intervento sotto il profilo della tassazione.

TEMPI PREVISTI

I tempi previsti per l'intervento sono in stretta correlazione con l'iter burocratico previsto sia per la formazione del Piano di Recupero sia per l'ottenimento della singola concessione di ristrutturazione, oltre che ovviamente ai tempi esecutivi di realizzazione dell'opera.

A partire dalla data di presentazione del presente Piano di Recupero è presumibile che esso possa essere definitivamente approvato dal Consiglio comunale entro 120 giorni e divenire efficace entro il 140° giorno dalla data di presentazione stessa.

Successivamente dovrà essere regolarmente stipulata la convenzione e presentata l'istanza di Permesso Edilizio o di Denuncia di Inizio Attività, pertanto si può prevedere il possibile inizio dei lavori a partire dal 180° giorno dalla presentazione del P. di R.

I tempi sopra indicati sono ovviamente preventivi, e potranno subire variazioni, pur tuttavia si ritengono sufficientemente attendibili.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE

Sulla base di quanto precedentemente evidenziate a proposito delle opere di urbanizzazione esistenti e/o in progetto, nel presente P. di R. non sono previste le

realizzazioni di possibili opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura delle proprietà, a scomputo, ovviamente dei relativi oneri.

DOTAZIONE DI SERVIZI E SPAZI PUBBLICI

Il P.R.G. non prevede aree per servizi e spazi pubblici nell'ambito della perimetrazione del P. di R. né tanto meno nel perimetro delle unità immobiliari oggetto dello stesso; ciò non sarebbe, del resto, possibile, dato le caratteristiche edificatorie dell'area interessata e la sua limitata estensione, nonché le sue intrinseche caratteristiche ambientali e architettoniche.

ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

Il P. di R. è costituito dai seguenti elaborati:

Tavole di progetto :

- Tav. 1 Planimetrie ed estratti di P.R.G.
- Tav. 2 Documentazione fotografica
- Tav. 2A Documentazione fotografica stato di fatto
- Tav. 3 Stato di fatto
- Tav. 4 Sovrapposizioni
- Tav. 5 Stato Finale di Progetto

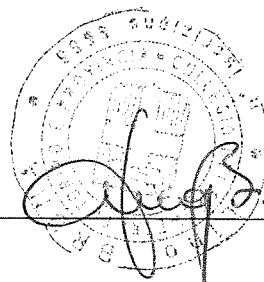
Allegati :

- Tav. 6 Bozza di Convenzione Relazione illustrativa
- Tav. 7 Relazione Illustrativa
- Tav. 8 Relazione Tecnica interventi ammissibili
- Tav. 9 Elaborato grafico L. 13/89
- Tav. 9A Relazione verifica L. 13/89
- Tav. 10 Estratto Norme di Attuazione P.R.G.C.
- Tav. 11 Relazione paesaggistica
- Tav. 12 calcoli Aree servizi, verde, parcheggi, superfici e volumi
- Tav. 13 Materiali impiegati e pannelli fotovoltaici

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



Handwritten signature