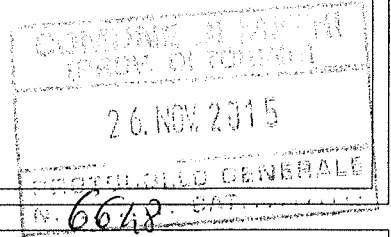


COMUNE DI MATHI

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 61S47E7140

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. 6-8 e Vicolo della Piazza 8 - MATHI

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 TECNICA
INTERVENTI
AMMISSIBILI P.R.G.C.

tavola



RELAZIONE

INTERVENTI AMMISSIBILI

Nell' ambito dell'area individuata dal presente Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'articolo 13 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n 56 " Tutela ed uso del suolo " e successive modifiche ed integrazioni, e precisamente:

- a) Manutenzione Ordinaria
- b) Manutenzione Straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B

Così come definiti dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n 5/SG/URB del 27 aprile 1984.

PRESCRIZIONI P.d.R.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Mathi, negli ambiti assoggettati all'applicazione del Piano di Recupero del patrimonio edilizio, consentono l'applicazione di tutte le categorie di intervento previste nell'art. 9 delle N.T.A. e in particolare, in presenza dello strumento esecutivo, la ristrutturazione edilizia di tipo d4 – ristrutturazione edilizia completa.

L'intervento edilizio di ristrutturazione d4, oltre a comprendere tutti gli interventi regolamentati nella ristrutturazione d1, consente il rifacimento dei muri perimetrali, anche se in parti limitate, purchè venga mantenuto il posizionamento degli stessi.

Consente di modificare le quote degli orizzontamenti e delle scale; di modificare le quote di colmo, dell'imposta e del filo di gronda delle coperture, sia in aumento come in diminuzione, definendo la misura massima in altezza pari a m. 1.00. Nella modificazione in aumento del colmo delle coperture, l'art. 9, prescrive che l'intervento debba interessare complessi o parti di fabbricati che formino un carattere unitario architettonico, al fine di uniformare le altezze di colmo con i fabbricati contigui, come un corretto livellamento degli edifici disposti a cortina.

L'aumento del colmo è, altresì, consentito, al fine di migliorare le altezze interne dei locali abitativi, nel rispetto delle altezze minime consentite sia per l'uso abitativo che per l'uso lavorativo; come anche per il recupero ai fini abitativi dei locali posti nei sottotetti. Nel recupero dei sottotetti, le N.T.A. prescrivono, nell'ambito dell'area del Centro Storico, il conseguimento progettuale di soluzioni idonee per le parti poste a contatto con i fabbricati adiacenti.

Inoltre la ristrutturazione edilizia d4 consente la realizzazione di elementi strutturali nuovi per la trasformazione completa o parziale degli organismi edilizi, consentendo per altro, anche la realizzazione di nuove superfici utili.

Al fine di conservare l'impianto strutturale originario dei fabbricati, è consentita la realizzazione di nuovi collegamenti verticali, tipo scale, all'esterno dei fabbricati

stessi, attenendosi alle prescrizioni particolari dettate nell'ambito del Centro Storico, che non consentono la realizzazione dei collegamenti verticali sui fronti degli edifici prospicienti sulle vie o sugli spazi pubblici, ma relegando tali interventi unicamente sui fronti interni degli edifici, rispettando i caratteri compositivi architettonici dei prospetti senza alterazione alcuna degli stessi.

L'art. 10 delle N.T.A. consentono nell'ambito dell'area del Centro Storico la destinazione d'uso residenziale (R2) come anche attività di servizio compatibili con la residenza del tipo artigianale, terziaria, turistiche – ricettive, purchè non superino il limite massimo realizzabile di mq 300 di Superficie Utile Lorda della costruzione, per ogni attività insediata.

Nelle Prescrizioni particolari è consentita la formazione di una nuova perimetrazione del piano di Recupero, differente da quella inserita nella cartografia del P.R.G., sia in maniera ridotta che in maniera modificata; la formazione di un P.di R. diverso da quello indicato nel P.R.G. deve essere, però, giustificata dalle variazioni perimetrali delle proprietà catastali interessate o da motivate difficoltà realizzative ed esecutive del P. di R. stesso.

Inoltre, è consentita la realizzazione delle autorimesse private sfruttando la volumetria esistente del piano terreno dei fabbricati, con l'uso dei locali prospettanti sui cortili interni e da quest' ultimi accessibili.

Dunque per i fabbricati oggetto del presente P. di R., al fine di perseguire il dettato normativo del P.R.G. vigente, verranno realizzate:

- Le modifiche e l'integrazione delle aperture sui fronti interni ed esterni del fabbricato posto nell'incrocio viario tra il Vicolo Piazza e la Via Rivera, e su tutti i fronti del fabbricato retrostante prospettante per intero su corte interne;
- La realizzazione di nuovi impianti tecnologici, locali igienici e accessori;
- La traslazione dei solai, la realizzazione nuove rampe di scale interne ai fabbricati;
- Il recupero ad uso abitativo del volume costituito dal sottotetto del fabbricato o di parte di esso; la demolizione parziale della muratura perimetrale del fabbricato a corte chiusa e la sua eventuale ricostruzione.
- L'aumento dell'altezza del colmo del tetto di parte del fabbricato a corte chiusa ai fini del recupero ad uso abitativo del sottotetto
- Le modifiche del profilo di colmo del fabbricato a corte chiusa ed la sostituzione degli elementi portanti interni pur conservando le caratteristiche tipiche dell'edificio.
- Realizzazione di autorimesse al piano terreno del fabbricato interno cortile con accessi dal cortile stesso
- Rifacimento completo delle coperture con struttura principale e secondaria in legno e manto di copertura in tegole curve
- Restauro e rifacimento intonaci di finitura delle facciate su via e su corte

Le suddette possibilità operative, meglio dettagliate negli elaborati grafici allegati e nelle seguenti norme specifiche di attuazione del piano, saranno comunque subordinate al rispetto dei caratteri ambientali preesistenti ed alla utilizzazione di materiali non difformi da essi.

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

Nell' ambito del presente Piano di Recupero verranno rispettati i seguenti obblighi:

1 – Rivestimenti: le facciate saranno restaurate e intonacate, adottando intonaco a calce e ripristinando la colorazione originale o analoga concordata con l'amministrazione comunale.

2 – Tinteggiature: le facciate esterne saranno tinteggiate con pittura a calce o ai silicati, con idonea pigmentazione concordata con l'ufficio tecnico comunale

3 – Serramenti: i serramenti esterni saranno in legno con finitura in essenza oppure con l'impiego, sia per i serramenti sia per le ante delle persiane, di verniciatura nella colorazione scura originale o analoga concordata con l'amministrazione comunale; non verranno installati serramenti esterni che annullino la profondità dei vani finestre e porte-finestre.

4 – Elementi architettonici decorativi: non vi sono elementi architettonici decorativi

5 – Manti di copertura: l'obbligo, nel rifare il manto di copertura del tetto e la sua orditura lignea, di mantenere le caratteristiche costruttive ed architettoniche, con impiego di materiali simili a quelli circostanti, specificatamente tegole curve tipo coppi.

6 – Canali di fronda, pluviali: obbligo di realizzare i canali di gronda, pluviali e faldaleria in genere, con l'impiego esclusivo di lamiera di rame.

7 – Cancelli, parapetti, ringhiere, inferriate: saranno realizzate in ferro con pitturazione scura, da definire con l'ufficio tecnico comunale.

8 – Pavimentazioni: non sono previste, ma nel caso saranno impiegati materiali tipo porfido o masselli in cls antichizzati aventi forme adatte al contesto ambientale. La possibilità di pavimentare parzialmente il cortile onde consentire l'accesso veicolare e la realizzazione di percorsi pedonali.

9 – Illuminazione esterna: non sono previsti corpi illuminanti esterni

10 – Recinzioni: non è prevista la realizzazione di recinzioni esterne ma solo recinzione interna di delimitazione tra proprietà attigue.

11- Insegne pubblicitarie: non sono previste attività commerciali o terziarie.

12 – tende esterne: non sono previste schermatura solari per le unità abitative.

13- Solaio di sottotetto: verrà realizzato parte in cls armato e parte in profilato di metallo e laterizi, parte in legno, opportunamente isolati

14 – Camini: restauro dei camini esistenti senza sostanziali variazioni di forma o l'uniformazione di essi al principale

15- Modifiche facciate: i fronti su spazi pubblici restano inalterati, con possibilità di effettuare eventuali allineamenti orizzontali o verticali delle aperture esistenti, di

aprire gli sfondati presenti o chiudere, in modo analogo, vani oggi aperti. La possibilità di modificare sia la posizione sia le dimensioni delle aperture dei fabbricati sulle facciate interne, di variare le dimensioni sia orizzontali che verticali. La possibilità di sostituire i serramenti e portoncini ingresso con altri che si adeguino allo stile ed al materiale di quelli esistenti.

15 – la possibilità di demolire gli attuali balconi posti verso l'interno dei cortili e sostituirli con altri di dimensioni, materiali e posizioni diverse, o di inserirne dei nuovi aventi le stesse caratteristiche architettoniche.

16 – la possibilità di sostituire internamente elementi portanti verticali di tipo continuo con altri puntuali, per manifeste esigenze distributive.

17 – la possibilità di modificare e/o sostituire gli elementi di collegamento verticale, per esigenze funzionali e distributive interne, previste in progetto.

18 – la possibilità di ricostruire, anche in diversa posizione, gli orizzontamenti, dei vari piani dei fabbricati.

19 – l'obbligo di realizzare, un vespaio al piano terreno, sull'intero corpo dei fabbricati, nelle parti adibite ad abitazione.

20 – sono ammesse tutte le destinazioni di uso prescritte dalle N. di A. del P.R.G.

Tutte le norme specifiche sopra riportate dovranno essere rispettate nella stesura del progetto architettonico esecutivo.

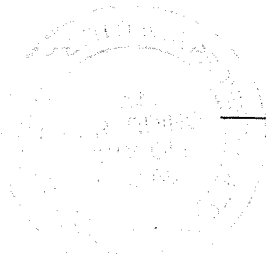
Tali norme si integrano con quanto stabilito e definito dagli elaborati grafici di progetto di P. di R. allegati.

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



Berardino Zoccoli