

COMUNE DI RIVOLI

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

**Progetto di ristrutturazione con annessi box auto (L.122/1989 Tognoli)
mediante piano di recupero
richiesto ai sensi dell'art.43 L.R.56/1977
relativo al fabbricato sito in Via Roma 23**

PROPRIETA':

PROGETTO:

Soc. Sant'Angelo s.r.l
Corso Vittorio Emanuele II n°62 Torino

Architetto Silvia Rista
Via Amerigo Vespucci n.43_10129 Torino
Tel. 011.5096143
info@silviaristarchitetto.com


SANT'ANGELO s.r.l.
Corso Vitt. Emanuele II 62 TORINO
P. IVA 01841320011


Oline Architetto
P. Torino
ARCHITETTO
n. 4253
Silvia
Rista

ELABORATO N.3 Relazione Tecnico-Illustrativa

DATA: Gennaio 2021

AGG.:Luglio 2021

AGG.:Dicembre 2021

STUDIO DI ARCHITETTURA PROGETTO Architetto Silvia Rista
Via Amerigo Vespucci n.43_10129 Torino-Tel. 011.5096143-info@silviaristarchitetto.com

La sottoscritta Arch. Silvia Rista con studio in Torino Via A. Vespucci n. 43, tel. 011 509.61.43, iscritta all'ordine degli architetti della Provincia di Torino al n. 4253, in qualità di progettista incaricata in riferimento al progetto inerente il Piano di Recupero presentato da: Soc. Sant'Angelo S.r.l., con sede in C.so Vittorio Emanuele II n. 62 in Torino, in relazione all'intervento di ristrutturazione di fabbricato censito al F. 38 part.154 sub.101,102,103 con ingresso da via Roma n. 23.

RELAZIONA QUANTO SEGUE

STATO DEI LUOGHI PRIMA DELL'ESECUZIONE DELL'INTERVENTO

Descrizione dei caratteri paesaggistici del contesto paesaggistico e dell'area di intervento

L'impianto, oggetto dell'intervento del "Piano di Recupero", si trova inserito nel contesto paesaggistico del sistema insediativo e storico del Comune di Rivoli; in centro storico, nell'area delimitata a nord da un versante che scende ripido sino in via Roma ed a sud e sud-est dal muro di cinta demarcante adiacente proprietà.

Il contesto paesaggistico adiacente all'area di progetto è costituito dal tessuto tipico del centro storico di Rivoli, sviluppatosi sulla collina attorno alla quale si coagulò il nucleo più antico del "CASTRUM RIPULARUM", il sito si fondava sulla dorsale collinare che dalla sommità del ripido versante boscoso controllava la strada (attuale via Roma).

La classe tipologica di appartenenza nell'ambito del P.R.G. è la seguente:

- art. 7.1.3 delle N.d.A.- case di originario impianto rurale esterne alle mura, in riferimento al fabbricato sito in via Roma n. 23.

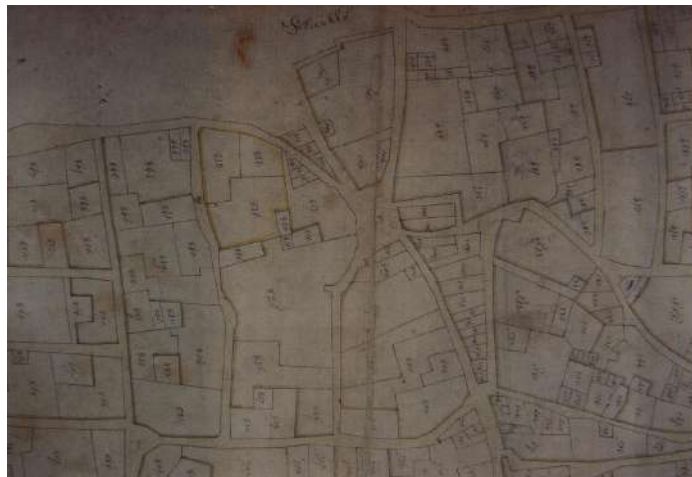
Sintesi storica

Risalendo alle origini storiche in epoca romana, la città di Rivoli era considerata come parte del "Municipium" di Torino, ma il suo sviluppo avvenne a partire dal periodo medioevale e soprattutto sotto l'egemonia della famiglia dei Savoia.

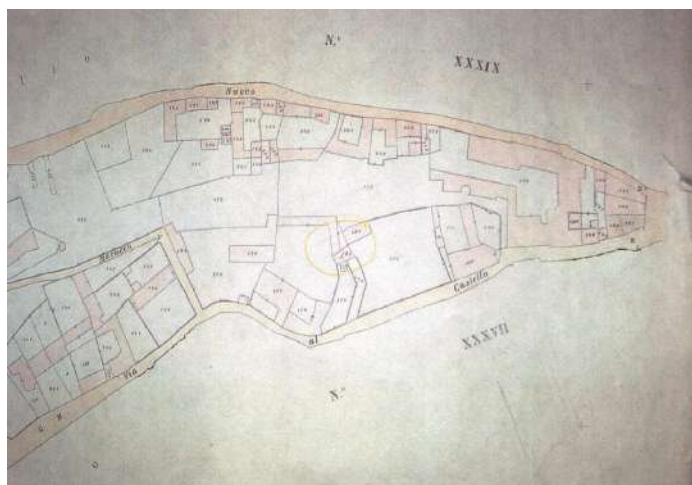
Qui la città raggiunse il massimo splendore e con Amedeo VI detto il "Conte Verde" venne fondato in Rivoli l'ordine dei cavalieri di Savoia.

Nel '700 sotto il dominio dei francesi la città si trasforma, come afferma lo stesso Antonelli: "... da misero borgo rurale a fiorente cittadina ..." con l'ampliamento del castello ad opera del Juvarra e la ricostruzione di molte ville patrizie, che tuttora costituiscono un patrimonio storico e culturale di grande interesse.

CARTOGRAFIA STORICA



CATASTO NAPOLEONICO 1808



CATASTO II metà del' 800, usato fino al 1933.

La mappa Rabbini consente di ricostruire la planimetria del centro abitato e con la carta napoleonica si può notare che ha assunto notevole importanza sia il Borgonuovo, che si estende linearmente lungo la via omonima, sia il nucleo in asse alla via Nuova.

Rappresentazione fotografica del contesto paesaggistico e dell'area di intervento



FABBRICATO SITO IN VIA ROMA N. 23

Prospetto su via Roma



viste cortile interno



viste cortile interno



CARATTERISTICHE PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede la ristrutturazione dell'edificio sito in via Roma n° 23 e distinto al catasto al Foglio 38 particella 154 sub.101,102,103.

Tale area comprende il fabbricato a due piani fuori terra con annesso basso fabbricato, tettoie e corte comune.

In fase di progettazione si è voluto mantenere la caratteristica di fabbricato a corte, conservando i muri originali dell'edificato confinante, ma operando una redistribuzione della SLP ricavata dal conteggio dello stato di fatto, ante 1930, della concessione sanatoria n°1658/s del 28/11/1989 e dalla concessione edilizia n°144/01 del 8/1/2002, documentazione trovata dall'archivio comunale.



In dettaglio il solaio del piano primo fuori terra è stato conservato e rinforzato, a scopo di contrapporsi al muro di contenimento della scarpata esistente verso il parco, questo aiuterebbe al sostegno del parco.

Viene creata dai confini limitrofi, un'intercapedine areata e accessibile dalle singole unità, in modo da allontanare le unità abitative progettate e cercando così di risolvere l'umidità creata dalla vicinanza del terrapieno.

Si progetta di conseguenza un edificio a corte con due unità totalmente indipendenti su tre piani fuori terra:

il piano terra accoglie locali tecnici, cantine e i box pertinenziali, che li vede inseriti entro locali esistenti del piano terra, di superficie calcolata secondo la legge Tognoli.

Al piano primo si distribuisce la zona giorno con terrazzo annesso.

Nella zona mansardata con altezza media abitabile, viene collocata la zona notte.

Tutti i piani sono collegati da una scala interna.

Una modifica della sagoma dell'edificio in progetto su via Roma permette di edificare in adiacenza alla proprietà confinante, con altezza poco al disotto dell'altezza massima, eliminando così l'antiestetico frontespizio libero e visibile percorrendo la via su cui si affaccia, dando continuità ma mantenendo le caratteristiche tipologiche e finiture più tradizionale e caratterizzanti il centro storico, il tutto meglio rappresentato nelle tavole di progetto.

Le finiture delle aperture delle finestre, gli scuri con disegno a persiana sono in legno, mentre le ringhiere di terrazzi e balconi in ferro.

Le nuove aperture vetrate delle unità abitative in progetto rispettano le distanze dalle abitazioni confinanti, dimensionate nel rispetto dell'1/8 areoilluminanti, e sono ad una/due specchiature di misura differenti rispetto a quelle su via Roma, che mantengono sostanzialmente le misure di quelle esistenti.

Il progetto nel suo complesso vedrà l'utilizzo di materiali da costruzione altamente performanti, per una costruzione energeticamente sostenibile di classe A.

Rientrando nell'ambito del Centro Storico, l'accesso alla proprietà si attesterà sul filo strada e consisterà in un cancello con apertura dotata di comando a distanza, secondo quanto prescritto dall'articolo 9.3 delle Norme di Attuazione (Variante 10P/2006 al P.R.G.C.) in merito alla sistemazione delle fasce di rispetto stradale, riportate di seguito:

"1 Le aree comprese fra i cigli delle strade esistenti o di progetto di P.R.G.C. e le linee di arretramento degli edifici, suscettibili di occupazione rispettivamente per la formazione e per l'ampliamento eventuale delle sedi viarie, possono essere recintate dai proprietari, rispettando le norme di R.I.E. Tutti gli accessi alle proprietà devono essere arretrati di mt. 4 rispetto al filo strada, salvo che nel Centro Storico o nel caso di strade secondarie ove la norma può essere garantita con apertura dotata di comando a distanza."

La normativa consente la riqualificazione urbanistica con strumento esecutivo, in questo caso il piano di recupero, a parità di volumetria, previa demolizione quasi totale, e ricollocazione dei volumi senza nessun aumento di superficie, come da tavola dei calcoli che segue.

<u>Computi</u>		
	<i>Stato di fatto</i>	<i>Progetto</i>
Piano Terra	210.5 mq	102 mq
Piano Primo	151.7 mq	154.4 mq
Piano Sottotetto	-	96.1 mq
<i>Totale</i>	<i>362.2 mq</i>	<i>352.5 mq</i>

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria il progetto prevede l'allacciamento ai pubblici servizi già esistenti su Via Roma di acquedotto, fognatura, gas, rete elettrica e rete utenze telefoniche.

Lo smaltimento dei rifiuti, essendo solo due unità abitative, verrà organizzato secondo le regole

della raccolta differenziata porta a porta. Ogni unità avrà i contenitori per la raccolta differenziata in comodato d'uso che esporranno a bordo a strada.

Previsioni degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico

Visto lo stato di attuale degrado dell'edificio, si ritiene che attraverso l'allegato progetto si possano senza dubbio raggiungere risultati migliorativi nel rispetto dell'ambiente naturale circostante, mantenendo i caratteri tipologici dell'ambiente storico in cui si colloca.

Conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nel piano regolatore generale del Comune di Rivoli

L'intervento in oggetto è inserito in quella procedura realizzativa prevista dalle norme di attuazione e cioè "il piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 43 della L.R. n° 56/1977 e s.m.i."

Si allega:

- elaborati e tavole di progetto di cui all'elenco riepilogativo allegato

Si ritiene pertanto il progetto conforme alle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici e di pianificazione territoriale vigenti nel Comune di Rivoli.

Torino, Gennaio 2021_Agg. Luglio 2021_Agg. Dicembre 2021

Timbro e firma del professionista

