

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


Silvia Rista
ARCHITETTO
n. 4253
P. IVA 0115096143

ELABORATO N.4 Relazione Paesaggistica

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

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Ai sensi del D.Lgs n°42/2004 e s.m.i

Introduzione

La presente relazione paesaggistica si propone di illustrare i luoghi e descrivere le caratteristiche territoriali dell'area urbana oggetto d'intervento, al fine di sottoporre a verifica di compatibilità paesaggistica il progetto di Piano di Recupero per la ristrutturazione, il restauro e il risanamento dell'edificio sito in Via Roma 23.



Ripresa aerea del centro storico di Rivoli con indicazione del fabbricato oggetto di intervento

La relazione è redatta ai sensi del D.Lgs n°42/2004 e correda, congiuntamente agli elaborati di progetto, la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio. La relazione paesaggistica indica:

- lo stato attuale del bene interessato;
- l'inquadramento dell'intervento con riferimento alla pianificazione urbanistica, paesaggistica e territoriale;
- gli elementi di valore paesaggistico presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e di compensazione necessari.

Ragione del/dei vincoli paesistico/ambientali

a) Specifico atto amministrativo ai sensi dell'Art. 157

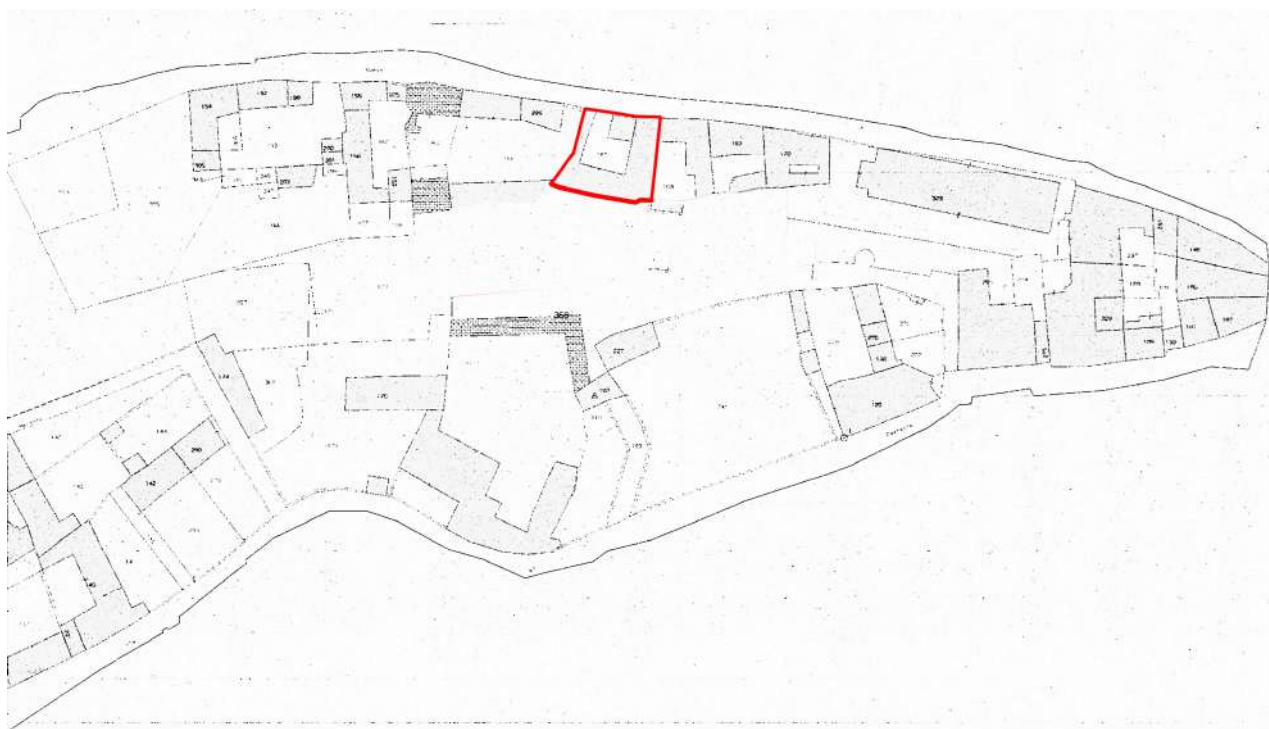
- ☐ DM 11.04.1952 (Zona Circostante i due Laghi)
- ☐ DM 16.05.1962 (Zona Piazza del Popolo – Stazione)
- ☐ DM 08.08.1967 (Zona Castello – Monte Capretto)
- ☒ DM 01.08.1985 (Galassino) subdelega, ora art. 142 del Codice Civile dei Beni Culturali e del Paesaggio

Descrizione dello stato attuale dell'area

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/sud-est dal muro di cinta demarcante l'adiacente proprietà del policomposito "Palazzo Fiorito".

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).

Il rapporto visivo con i luoghi e gli edifici di pregio circostanti (Castello, Torre Campanaria, Torre della Filanda, le chiese di Santa Maria della Stella ecc.) risulta essere privilegiato e di grande impatto emotivo.



Estratto di mappa catastale



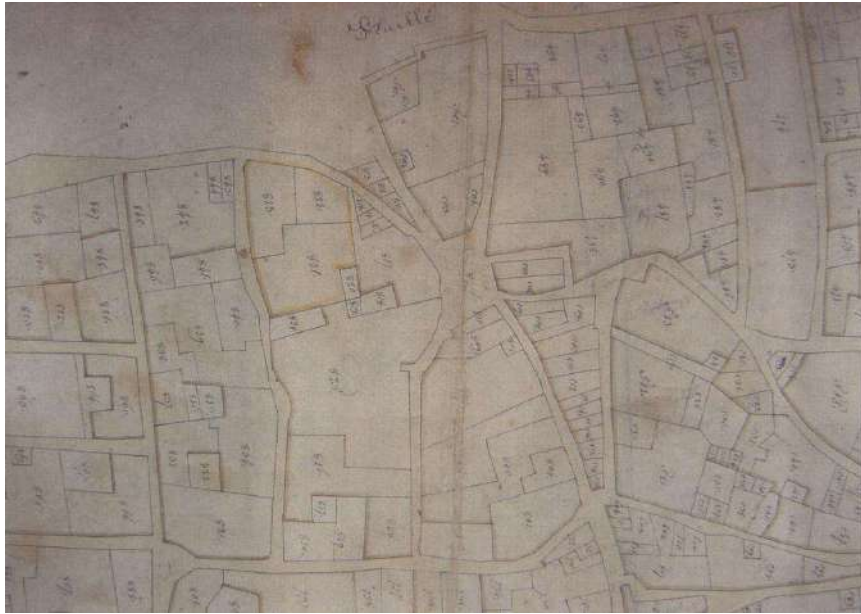
Rappresentazione fotografica del contesto paesaggistico e dell'area di intervento

Sintesi storica

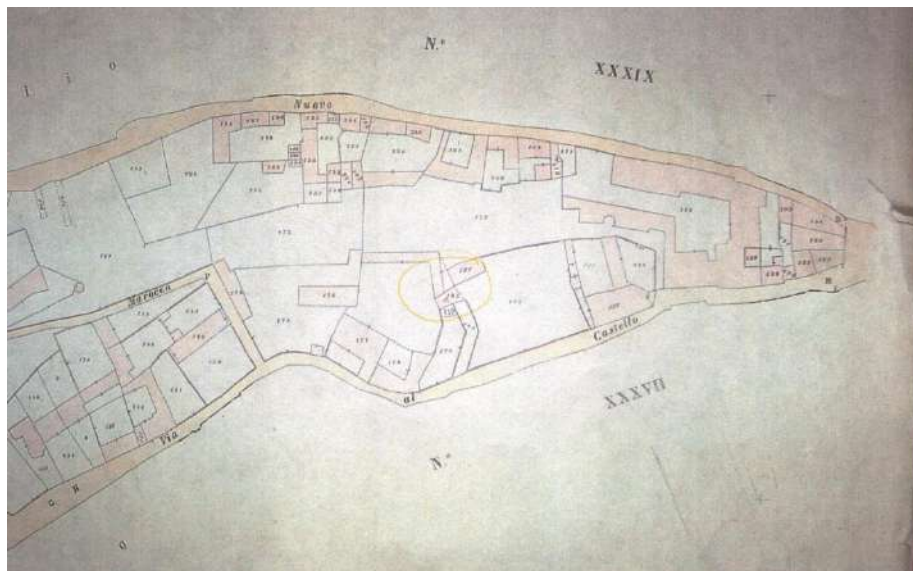
Risalendo alle origini storiche in epoca romana, la città di Rivoli era considerata come parte del "Municipium" di Torino, ma il suo sviluppo avvenne a partire dal periodo medioevale e soprattutto sotto l'egemonia della famiglia dei Savoia.

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 dello Juvarra e la ricostruzione di molte ville patrizie, che tuttora costituiscono un patrimonio storico e culturale di grande interesse.

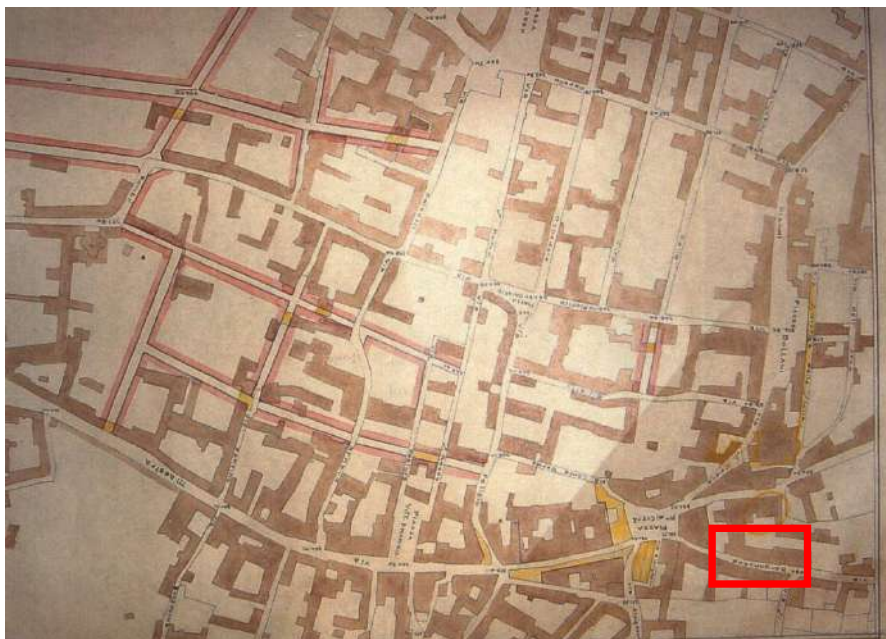


CATASTO NAPOLEONICO 1808

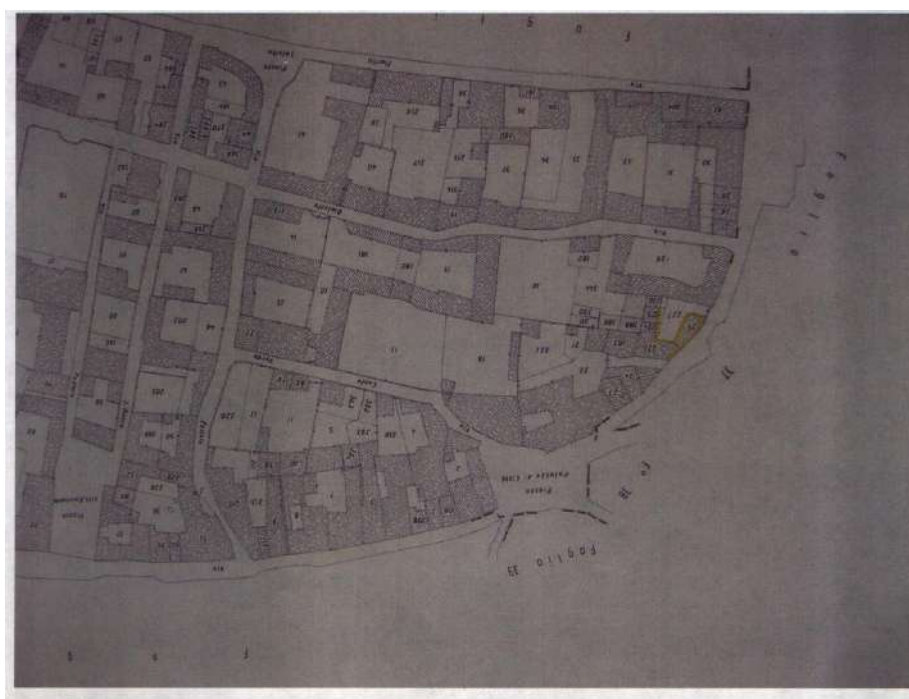


CATASTO II metà del' 800, usato fino al 1933

La mappa Rabbini consente di ricostruire la planimetria del centro abitato e, confrontandola 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.



CATASTO primi del 900 (1920)



CATASTO primi del 900 (1920)

Evoluzione sull'edificato

Dall'archivio storico del Comune di Rivoli risulta una richiesta di sanatoria per *“chiusura parziale terrazzo con veranda ad uso accessorio e costruzione tettoia [...] cambio di destinazione d'uso da magazzino a locali ad uso civile abitazione.”* Approvata con condono prot.456 del 26/3/86 permesso n°1658/S.

Inoltre è presente la concessione edilizia n°144/01 del 08/01/02 riguardante la domanda di *“ristrutturazione di tipo “B” a fabbricato di civile abitazione in via Roma n°23”* nella quale viene presentato e accettato il progetto che rispecchia sostanzialmente lo stato attuale dell'edificato rilevato.

Inquadramento dell'intervento con riferimento alla pianificazione urbanistica, paesaggistica e territoriale

D.M. 12/11/1952 art. 136,c.1,lett.d) del D.Lgs. 42/2004

Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona adiacente al castello sita nell'ambito del Comune di Rivoli.

"L'ambito, collocato in corrispondenza del colle sul quale sorge la Cappella di San Grato con le aree a parco pubblico e a verde circostanti e i viali di accesso al castello, compreso nella "Buffer Zone" UNESCO, ha mantenuto le caratteristiche di panoramicità descritte dal dispositivo di tutela. La parte sommitale del colle, adibita a parco pubblico, è caratterizzata dalla presenza di viali alberati, radure e alberature di pregio, dalla quale si aprono ampie visuali verso l'ingresso della Valle di Susa e la Sacra di San Michele incorniciate dall'arco alpino sullo sfondo e verso la pianura torinese. Nell'area sono comprese alcune residenze e ville con parco anche di pregio e una parte del complesso dell'ex Seminario attrezzata con campi sportivi. La zona a parco pubblico è stata interessata da lavori di riqualificazione con la realizzazione di nuove aree di sosta attrezzate, punti belvedere (torre del Telegrafo) e parcheggi. La mole del castello sabauda, fulcro visivo con la attigua "Manica Lunga", caratterizza lo skyline del margine orientale dell'area. Tra i fattori di trasformazione, esterni all'area tutelata ma compresi nel D.M. 01/08/1985, si segnala il cantiere relativo alla proprietà ex villa Melano per la realizzazione di un complesso ricettivo alberghiero e l'impianto meccanizzato di risalita al castello ubicato sul versante affacciato verso il centro storico di Rivoli." Lavori questi ultimi iniziati ma ad oggi non ancora ultimati o in stato di incuria.

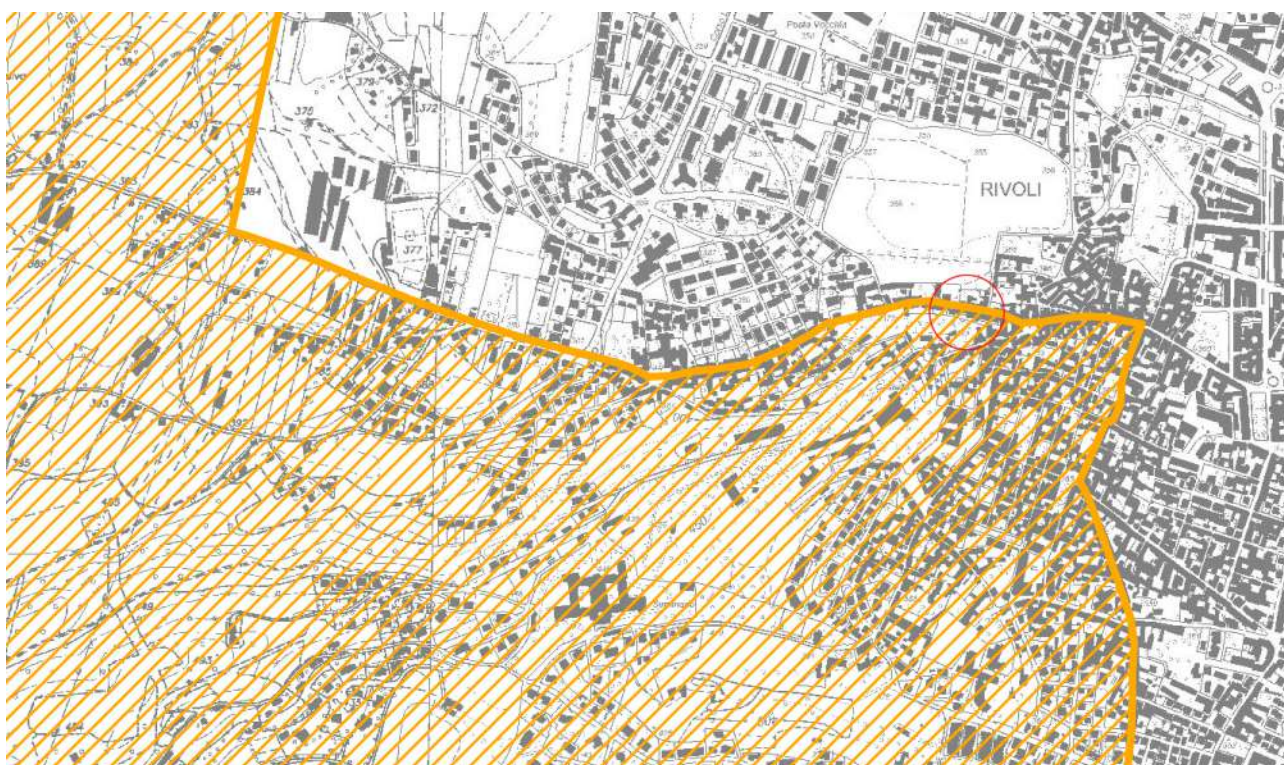


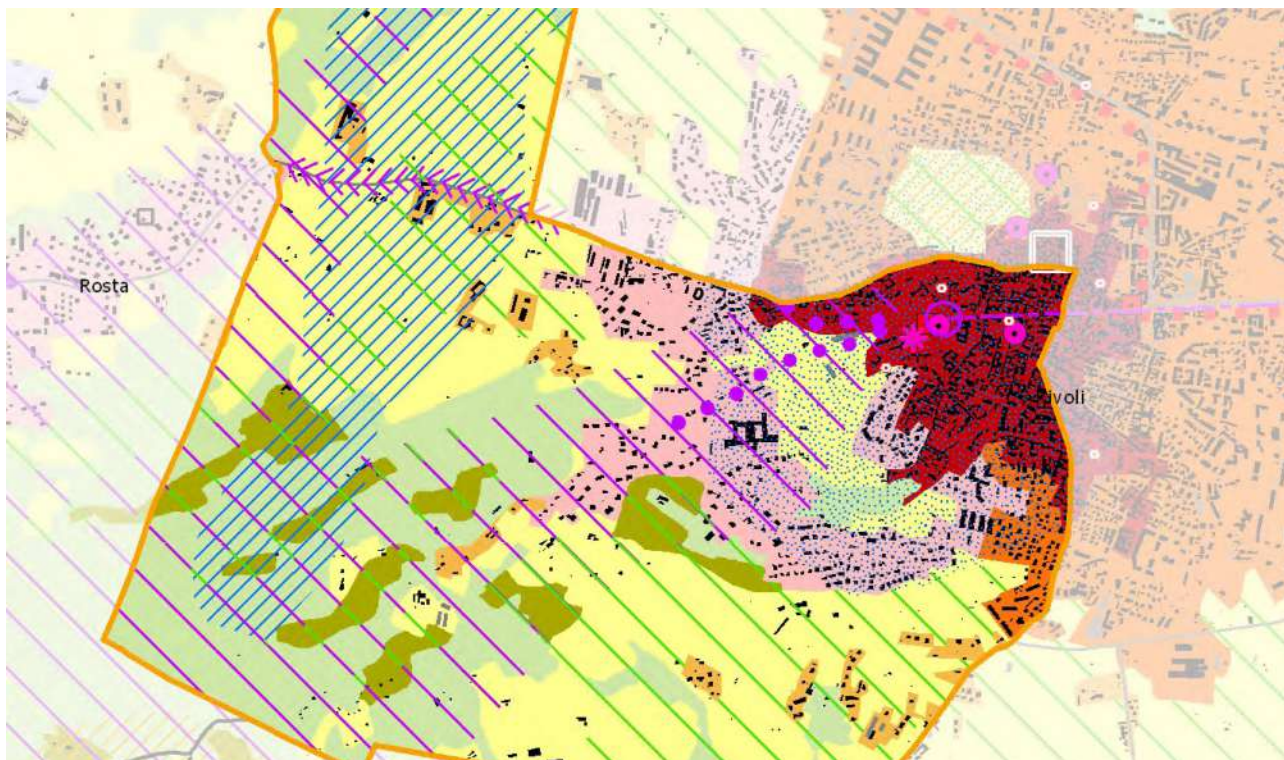
D.M. 01/08/1985 art. 136,c.1,lett.d) del D.Lgs. 42/2004

Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della collina di Rivoli sita nel Comune di Rivoli.

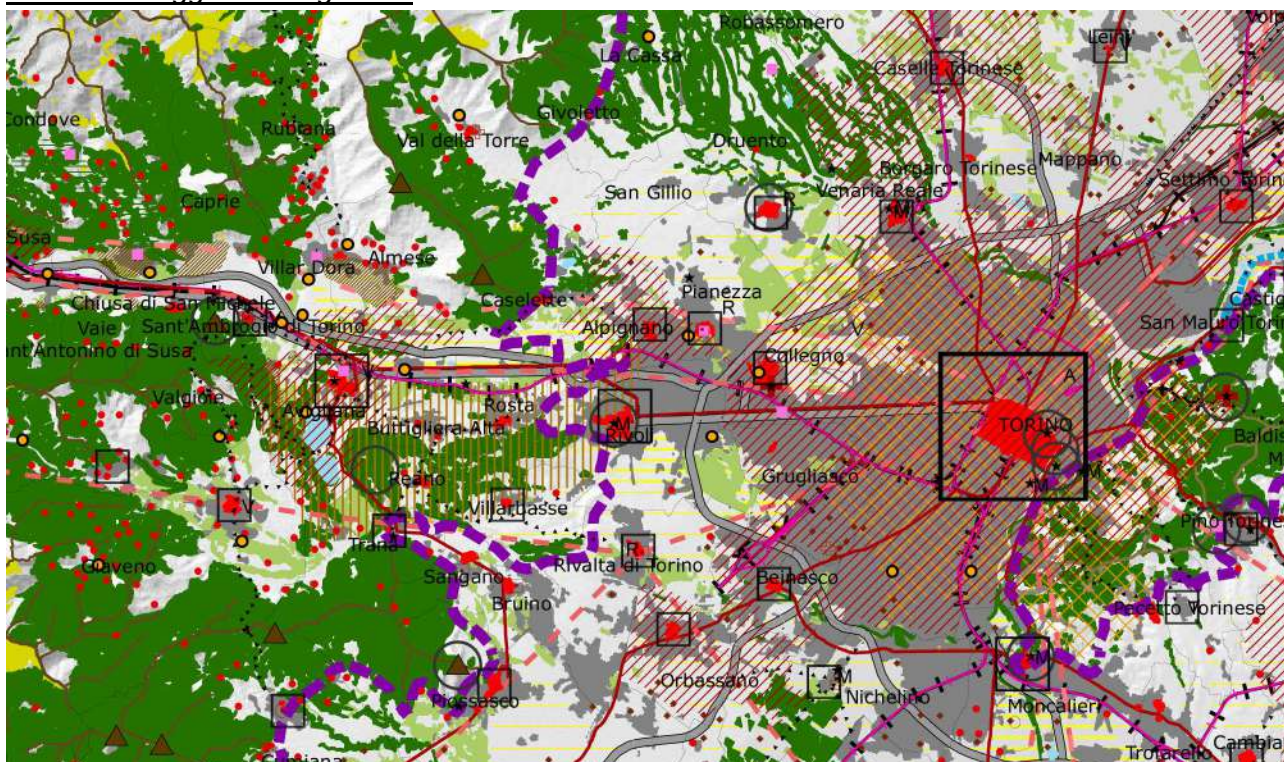
"L'area tutelata mantiene importanti valori di panoramicità dovuti alla presenza di ampie e profonde vedute percepibili dalla dorsale collinare dell'anfiteatro morenico verso la Valle di Susa, il profilo delle Alpi e la collina del Pinerolese e dominate dal fulcro visivo del castello e del parco. Il centro storico in parte compreso nell'area tutelata è stato oggetto di numerosi interventi di recupero che

hanno sostanzialmente mantenuto le tipologie originarie degli edifici storici, nonché di valorizzazione finalizzati al miglioramento della fruizione dell'insieme monumentale del castello. Si segnala la permanenza delle superfici agricole poste a contorno del centro abitato su entrambi i versanti collinari che mantengono i loro caratteri paesaggistici formati dall'alternarsi di campi coltivati, prati, filari e boschi. In particolare si evidenzia la presenza dell'ampia area agricola subpianeggiante lungo via Pasubio di pertinenza della villa signorile posta a ridosso della collina del castello, in adiacenza al perimetro dell'area tutelata, connotata da un doppio filare di pioppi cipressini avente particolare rilevanza paesaggistica. Inoltre si segnalano le aree agricole di particolare valore interesse agronomico e paesaggistico culturale poste a cavallo della strada Rivoli-Rosta. Le espansioni delle aree urbanizzate hanno interessato, oltre al tessuto prossimo al centro cittadino, già fittamente edificato con presenza di numerose palazzine e condomini, la fascia a dispersione insediativa posta a cavallo della dorsale morenica con edilizia a bassa densità.”



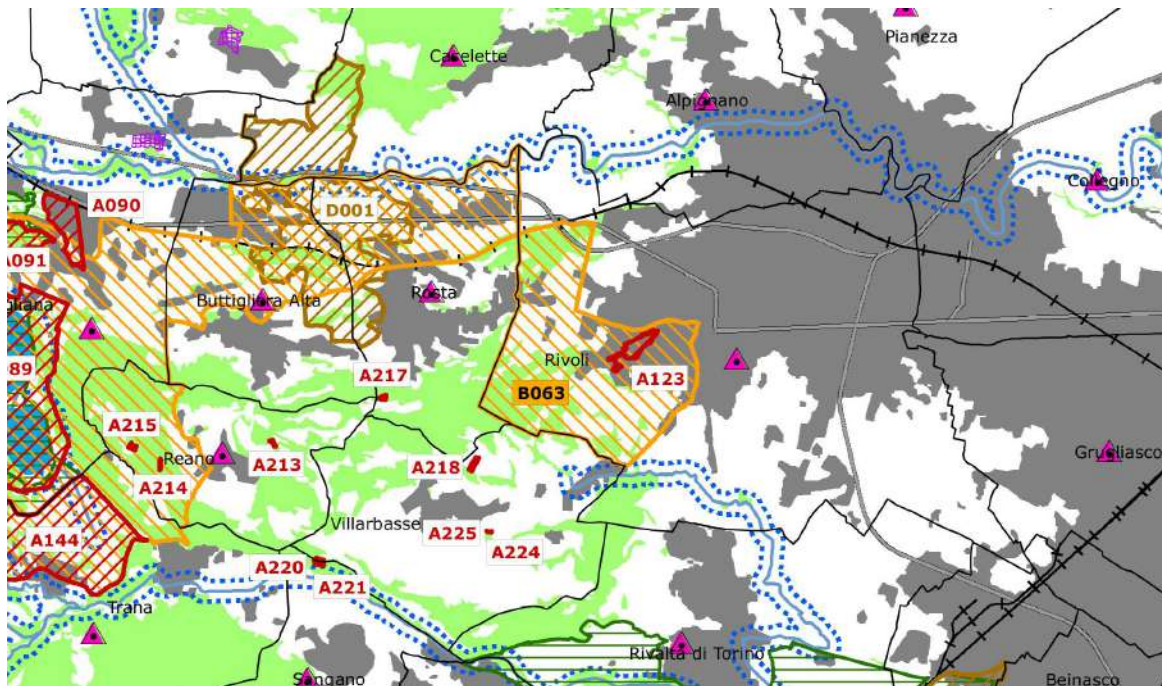


Piano Paesaggistico Regionale



PPR_TAVP1_Fattori naturalistico-ambientali

- Belvedere
- Centro Storico
- ★ Fulcri del costruito
- M Rifondazione di età moderna

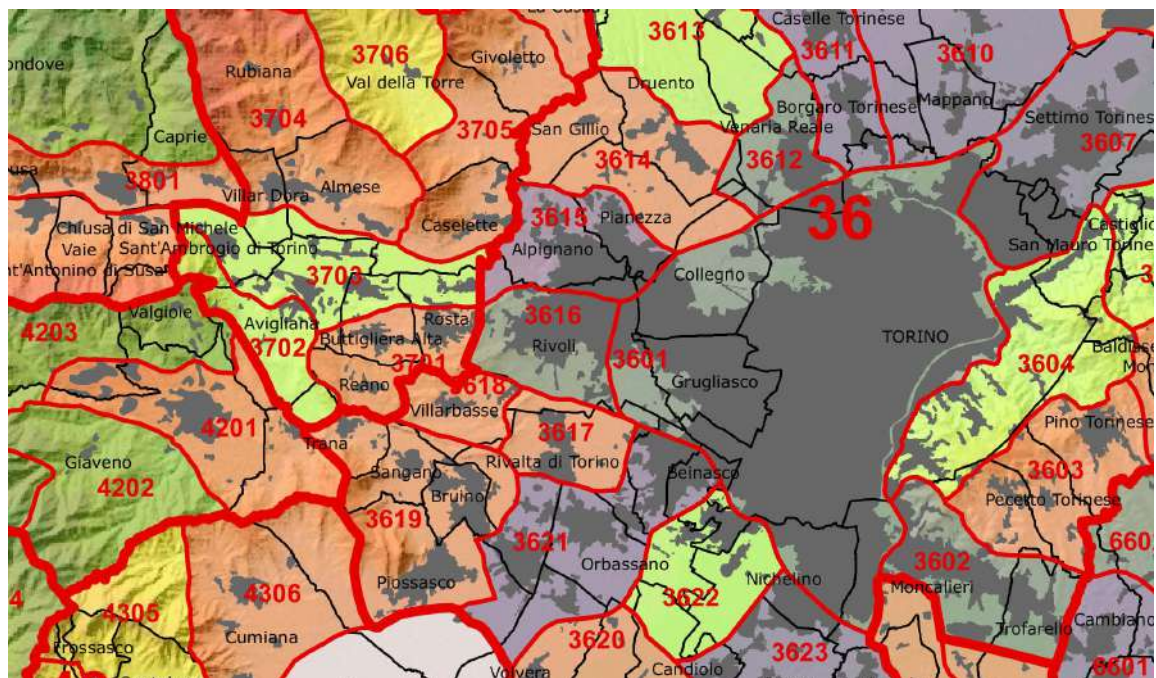


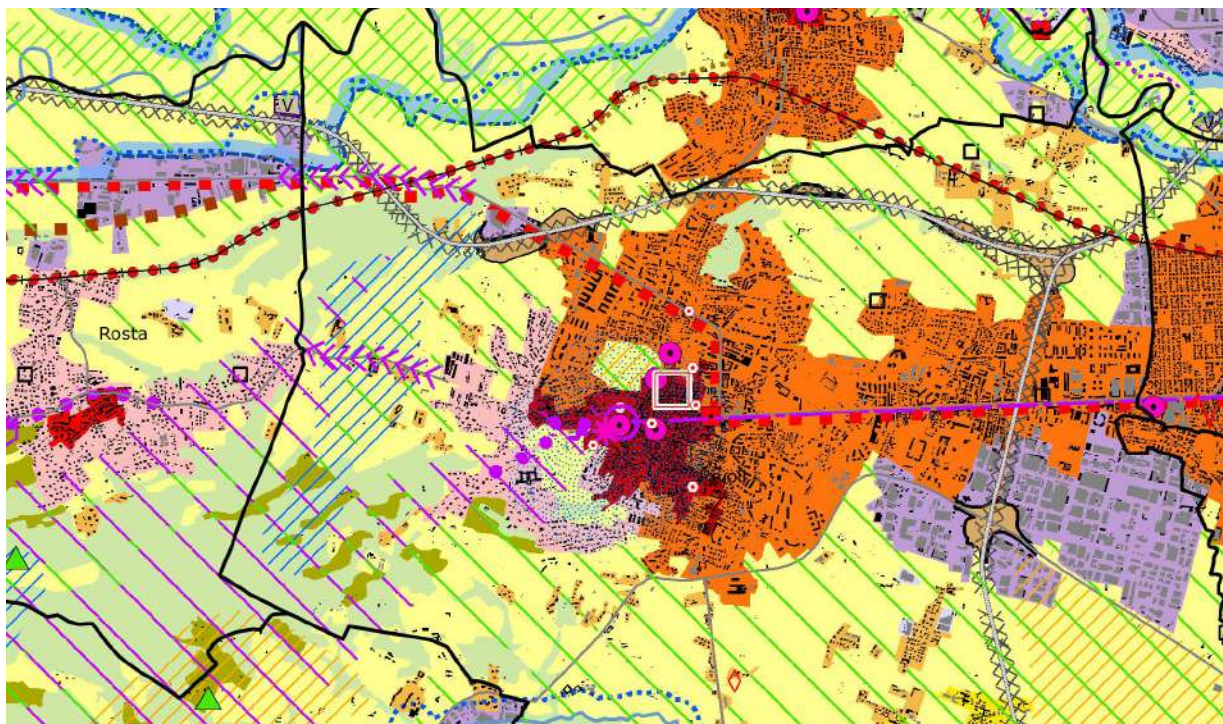
PPR_TAVP2_4_Beni Paesaggistici

■ Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD. MM. 1/8/1985

■ I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definito dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art.16 Nda)

■ Edificato





PPR_TAVP4_10_Componenti paesaggiche

*Belvedere

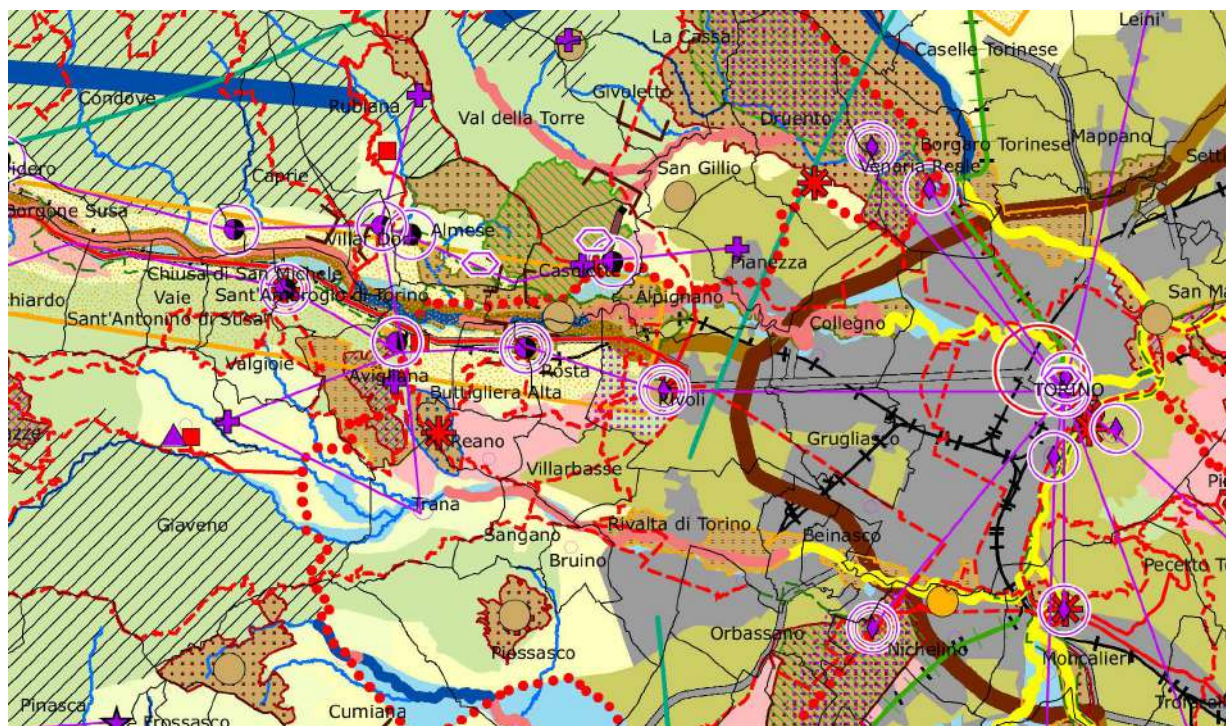
— Assi prospettici (art.30)

○ Fulcri del costruito (art.30)

■ Urbane consolidate dei centri maggiori (art.35)

■ Edificato residenziale

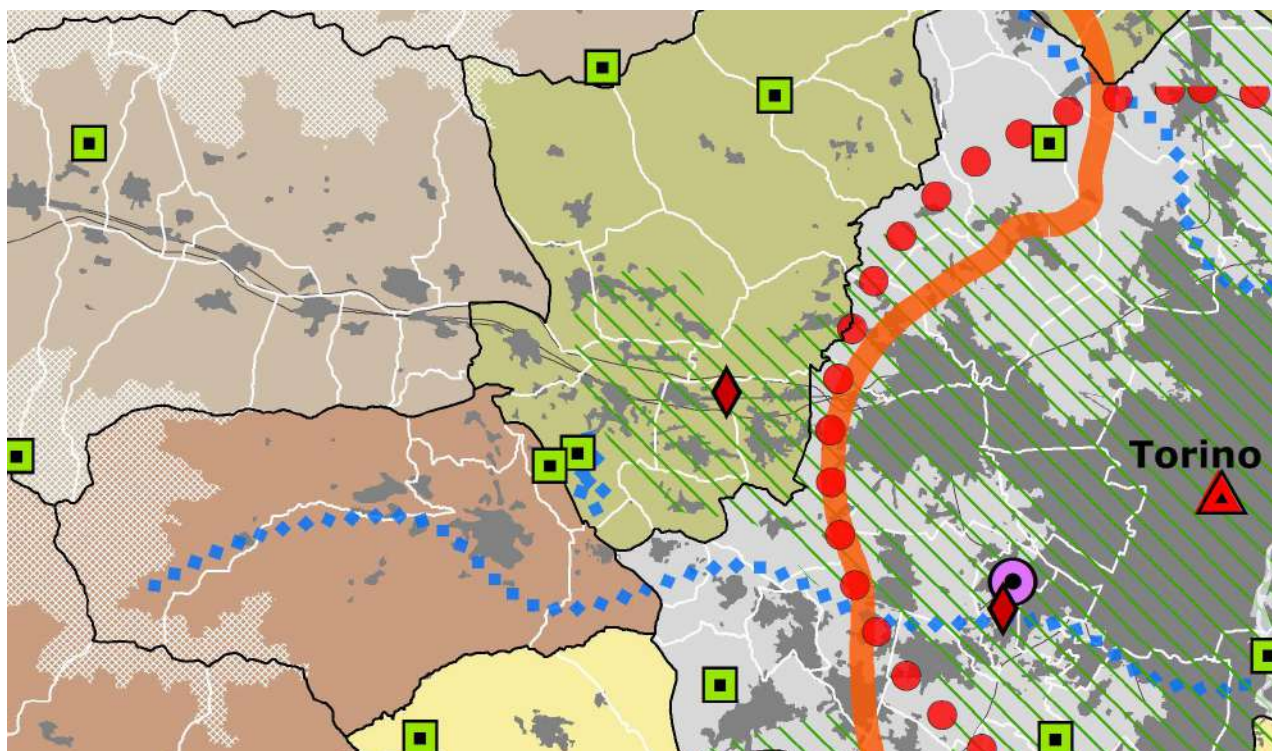
● Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggica (art.30)



PPR_TAVP5_Rete di connessione paesaggica

◆ Sistema delle residenze sabaude

○ Mete di fruizione di interesse naturale/culturale regionale



PPR_TAVP6_Strategie politiche per il paesaggio

- ▬ Contesti periurbani di rilevanza regionale (Tavola P5, articoli 42 e 44)
- Principali luoghi del turismo (collina, comprensori sciistici, zona dei laghi, Torino)
- Edificato
- Classi di alta capacità d'uso del suolo

Piano Territoriale Coordinamento



Sistema dei beni culturali: centri storici, aree storico-culturali e localizzazione dei principali beni

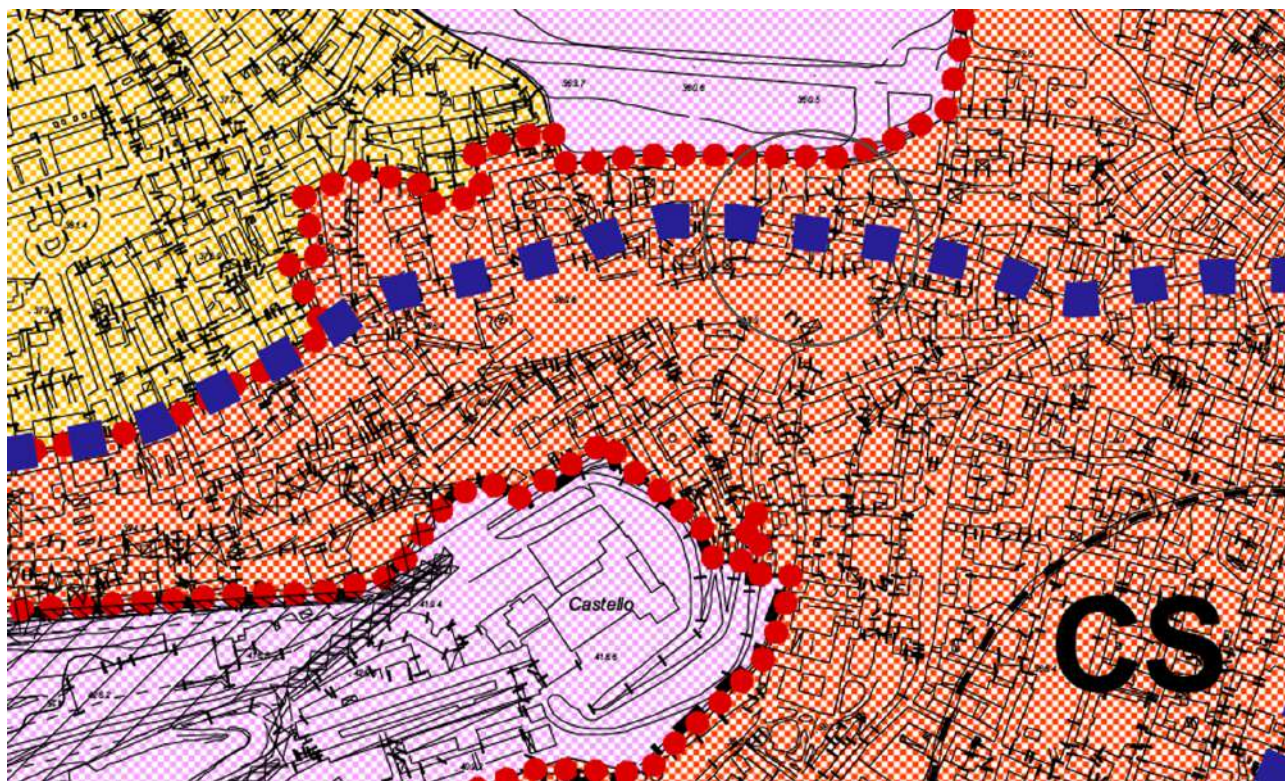
Il centro storico del comune di Rivoli viene individuato come di notevole rilevanza grazie al Castello

classificato come residenza sabauda. La collina, sito UNESCO, è un'area di particolare pregio paesaggistico e ambientale ed è circondato da un percorso turistico-culturale

Piano Regolatore Generale Comunale di Rivoli

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, con interventi le cui prescrizioni prevedono la ristrutturazione edilizia.



ESTRATTO P.R.G.C. vigente

Indicazione e analisi dei livelli di tutela - Valori paesaggistici dell'area oggetto d'intervento

L'edificio si trova, come già accennato, nell'antico borgo urbano oggetto di un particolare Titolo delle Norme di Attuazione. I tipi edilizi sono stati rilevati in relazione all'epoca della loro realizzazione ed alle fasi storiche di sviluppo. L'area in esame è stata studiata per determinarne il grado di trasformabilità delle sue parti andando a definire un organismo urbano compatto, costituito da un tessuto, e non da singoli edifici.

Dal punto di vista estetico - visivo l'edificio si trova in una posizione strategica, nelle vicinanze del Castello della città di Rivoli: fa parte di un agglomerato di case a corte affaccianti su Via Roma verso la Val di Susa e confinante con il parco dei locali dell'Antica Galleria.

Descrizione dell'intervento e delle modalità realizzative – motivazioni delle scelte progettuali

Il progetto prevede la ristrutturazione del fabbricato a due piani fuori terra con annesso basso fabbricato, tettoia e corte comune censito al catasto fabbricati al Fg. 38 part.154 sub.101,102,103.



Vista da Via Roma

Come si evince dalla *Documentazione fotografica ELA.2* e da alcune foto significative che riportiamo nella presente relazione, attualmente il fabbricato si trova in stato di trascuratezza.



Vista Interno cortile

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'edificio confinante, ma operando una ridistribuzione 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 dove 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.

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

Per quanto riguarda i materiali che si utilizzeranno si fa riferimento al R.E. del Comune di Rivoli di cui si riporta un estratto:

"Tutti gli interventi da realizzarsi nel Centro Storico devono tendere al corretto inserimento nell'ambiente circostante ed in particolare al rispetto ed al ripristino delle caratteristiche originarie dell'edificio su cui si interviene; a tal fine occorre usare tipologie, materiali e tecniche costruttive tipiche della tradizione locale:

- coperture in coppi curvi piemontesi realizzati a stampo;*
- passafuori o cassonetti perlinati in legno verniciato con impregnante scurito (sono escluse vernici trasparenti e traslucide), ovvero cornicioni sagomati; canali di gronda e pluviali in lamiera zincata o rame a sezione tonda;*
- intonaci esterni eseguiti secondo la tecnica originaria, (con esclusione di intonaci granulati, graffiati, ecc.), in colori idonei, corrispondenti ad eventuali resti di colorazione originale e, comunque dopo apposita campionatura in loco, verificata dall'ufficio tecnico comunale;*
- cornici, cornicioni, fasce decorative, ecc. tinteggiati con tonalità armonizzata con il colore della facciata;*
- serramenti ed oscuramenti (ante interne, gelosie, ecc.) in legno verniciato a biacca o con impregnante scurito (sono escluse vernici trasparenti e traslucide) a specchiature;*
- davanzali, stipiti e soglie in pietra naturale a spacco o con altri materiali congruenti con le caratteristiche dell'edificio;*
- le zoccolature degli edifici e dei muri di recinzione potranno essere in lastre in pietra naturale a tutta altezza o in intonaco, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso;*
- portoni d'ingresso e chiusura di autorimesse in legno verniciato a biacca o con impregnante scurito (sono escluse vernici trasparenti e traslucide), con lavorazione a doghe o pannelli pieni;*
- cancellate di accesso alle corti, ringhiere ed inferriate in tondino di ferro con bacchette a sezione piena o in ferro battuto a semplici elementi;*
- solette, mensole di balconi e scale esterne devono essere in pietra naturale o in legno;*
- pavimentazioni esterne, marciapiedi, canali di scolo delle acque, ecc. in materiale tradizionale come: cotto, ciottoli, cubetti di porfido, lastre di pietra squadrate, ecc. Nei cortili interni sono ammesse anche pavimentazioni con autobloccanti, previa campionatura di tipi e colori;*
- le decorazioni devono essere mantenute e ripristinate;*
- gli elementi tecnologici (fili elettrici, condutture, contatori, scatole di derivazione, ecc.) non sono, di regola, ammessi in facciata (fatti salvi i casi particolari, da documentare, per i quali devono essere concordati con gli uffici tecnici posizione e caratteristiche specifiche); in particolare, per i vani contatori e le scatole di derivazione è obbligatorio l'incasso totale con sportelli a raso parete, rivestiti con lo stesso materiale della facciata in cui sono collocati;*
- le cortine verso via (facciate piene o muri di recinzione) devono comunque essere mantenute con le loro caratteristiche;*
- non è ammesso modificare le quote altimetriche dei cortili. [...]"*

In riferimento a quanto sopracitato l'idea di progetto prevede di uniformare il prospetto su strada con quelli circostanti nel pieno rispetto dello stile del centro storico rivolese. Le finiture delle aperture delle finestre, gli scuri con disegno a persiana sono in legno, mentre le ringhiere di terrazzi e balconi in ferro.

La copertura verrà realizzata in coppi alla piemontese, i serramenti, come le persiane, su via Roma saranno in legno, in pietra naturale verranno realizzate le soglie, i davanzali e la zoccolatura come negli edifici circostanti.

Per uniformare la facciata verrà utilizzato, oltre alla zoccolatura, l'intonaco civile in colore consono al contesto.

La pavimentazione del cortile interno verrà realizzata in cubetti di porfido.

Rientrando nell'ambito del Centro Storico, l'accesso alla proprietà si attesterà sul filo strada e consisterà in un cancello, in ferro anticato 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.”



Vista tridimensionale da strada



Vista tridimensionale da strada



Vista tridimensionale interno cortile

La normativa consente la riqualificazione urbanistica con strumento esecutivo, in questo caso il piano di recupero, a parità di volumetria con eventuale ricollocazione dei volumi incongrui e la

demolizione delle superfetazioni. Nel progetto si prevede quindi la ricollocazione dei volumi senza nessun aumento di superficie.

<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 di acquedotto, fognatura, gas, rete elettrica e rete utenze telefoniche.

Nel contesto in cui si colloca l'intervento, le scelte progettuali sono intese ad esprimere una continuità col tessuto edilizio esistente, con un'attenzione particolare al rispetto degli elementi ambientali esistenti e all'origine rurale dell'edificio stesso, dando nuova funzionalità.

Conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei piani

Il progetto è conforme in ogni sua parte alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e di pianificazione vigenti nel comune di Rivoli (attuando il piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/1977 s.m. e i).

Effetti delle trasformazioni sul paesaggio

Visto lo stato di incuria e la mancanza di importanti e risolutivi interventi volti al recupero e alla pulizia dell'area, si ritiene che attraverso il progetto si possano senza dubbio raggiungere risultati migliorativi nel rispetto dell'ambiente naturale circostante riqualificandolo.

Eventuali opere di mitigazione e di compensazione paesaggistico-ambientale

Un attento esame dell'intorno e la conoscenza puntuale delle caratteristiche del contesto paesaggistico sono i presupposti dai quali è imprescindibile uno studio di un'area così importante e da cui si è voluti partire, per cui il progetto sin qui esposto ha l'obiettivo di verificare previa valutazione dell'aspetto morfologico, vegetale, percettivo, storico, di quale sia la migliore soluzione attuabile e al contempo la meno invasiva, rispettando le indicazioni dei principali tipi di alterazioni dei sistemi paesaggistici.

Non sono previste né risultano necessarie misure di mitigazione, in quanto il progetto ha in sé l'obiettivo di eliminare gli attuali elementi di degrado, non propri della tipologia edilizia dei fabbricati, conservando quelli storico ambientali con adeguati interventi conservativi e di ricomposizione architettonica.

Data, gennaio 2021 _ Agg. luglio 2021 _ Agg. Dicembre 2021

