

Relazione paesaggistica semplificata

1. RICHIEDENTE ⁽¹⁾

Alexander Pugliese, c.f.PGLLND75T09L219M, residente in San Giorgio Canavese, vicolo Miglio n.28.

persona fisica società impresa ente

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO ⁽²⁾:

Opere per recupero di tettoia aperta con cambio di destinazione d'uso in civile abitazione, di cui al PIANO DI RECUPERO – Fabbricato ad uso “Civile Abitazione – solaio – legnaia” prot. 2/2019 del 08/08/2019, in riferimento al punto B.3 dell'allegato B.

3. CARATTERE DELL'INTERVENTO

temporaneo
 permanente

5. DESTINAZIONE D'USO

residenziale ricettiva/turistica industriale/artigianale agricolo commerciale/
direzionale altro.....

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA

centro o nucleo storico area urbana
 area periurbana insediamento rurale (sparso enucleo)
 area agricola area naturale area boscata
 ambito fluviale ambito lacustre
 altro

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

pianura versante crinale (collinare/montano)
 piana valliva (montana/collinare)
 altopiano/promontorio costa (bassa/alta) altro.....

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

a) estratto cartografico CATASTO/CTR/IGM/ORTOFOTO

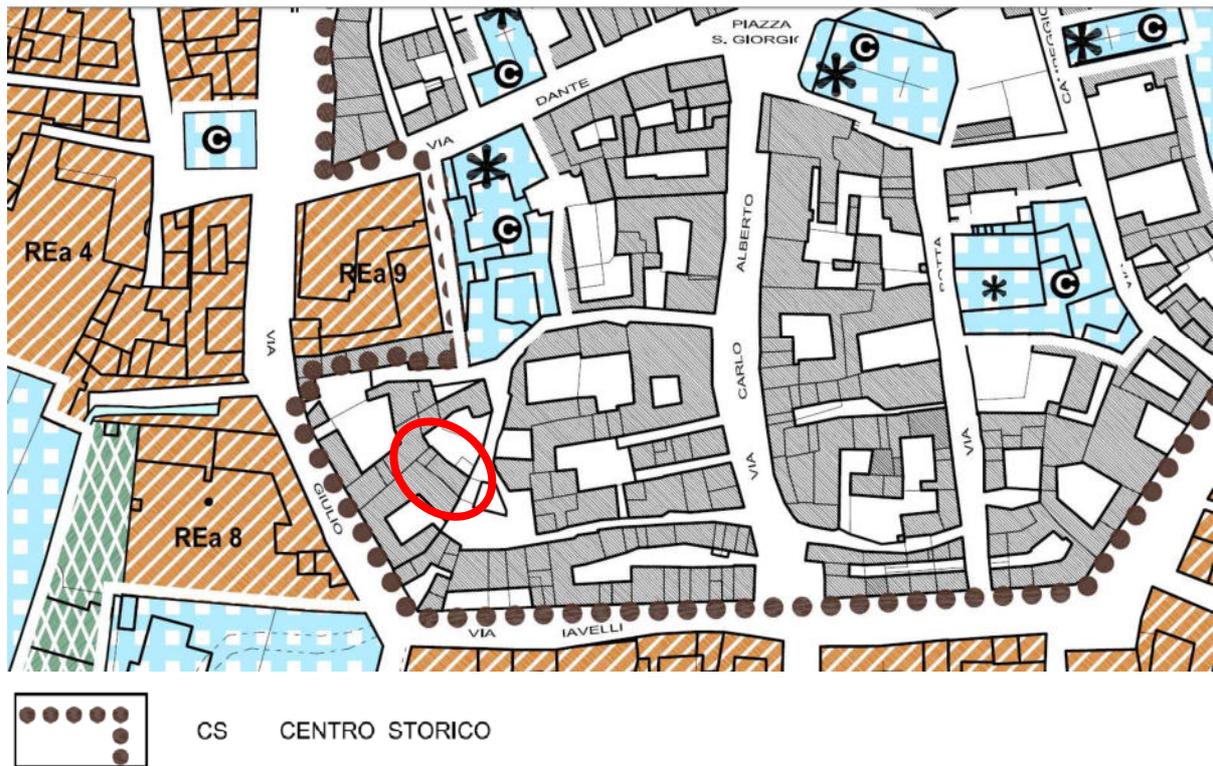


Ortofoto 2010 provincia di Torino
Individuazione area di intervento



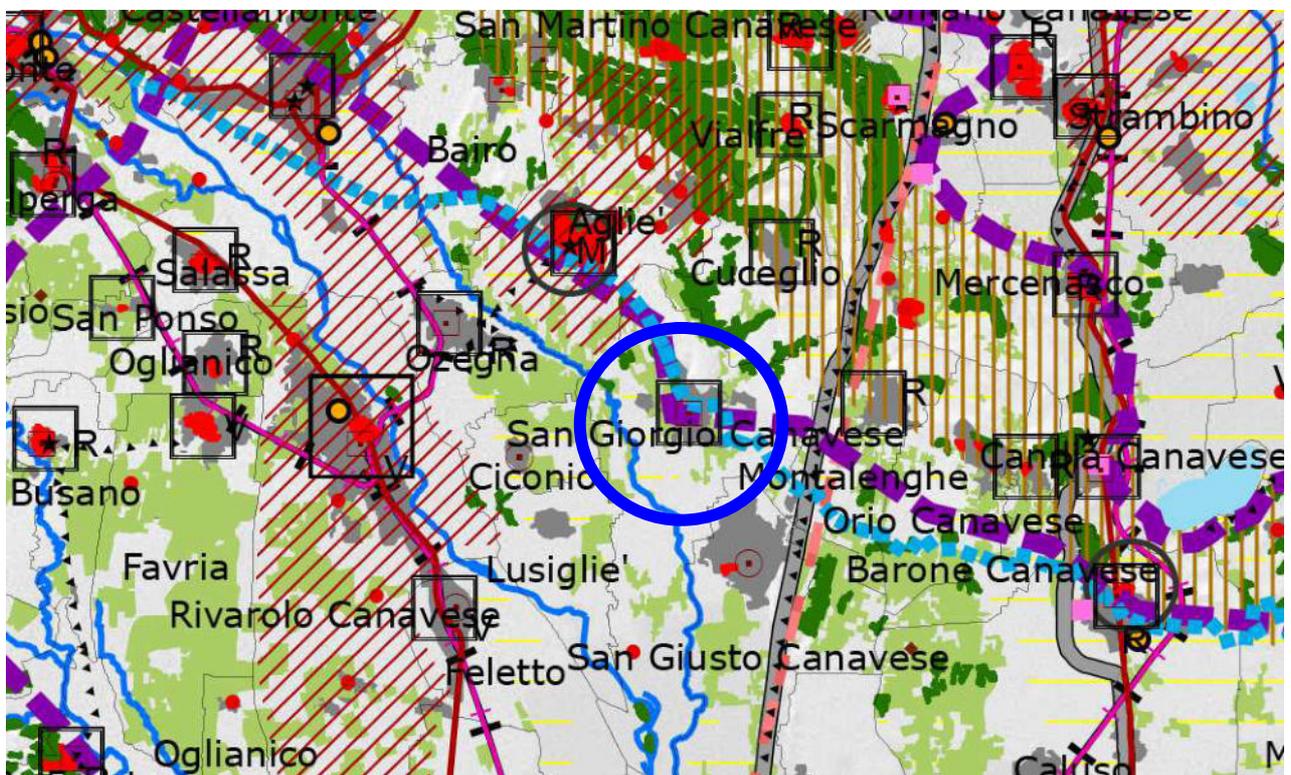
Estratto mappa catastale
Individuazione lotto di intervento (F.8 n° 1602)

b) estratto cartografico degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e norme;

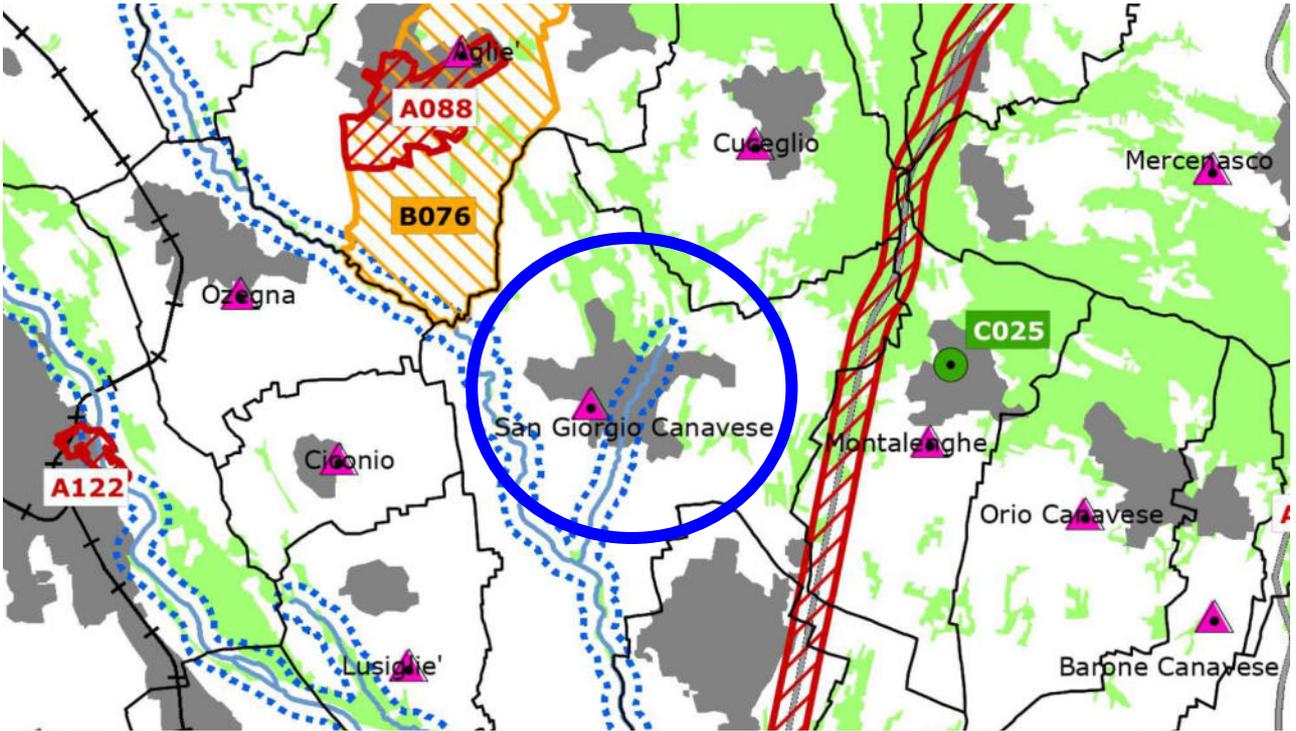


PRGC San Giorgio Canavese - Individuazione area di intervento

c) estratto cartografico degli strumenti di pianificazione paesaggistica e relative norme.⁽³⁾

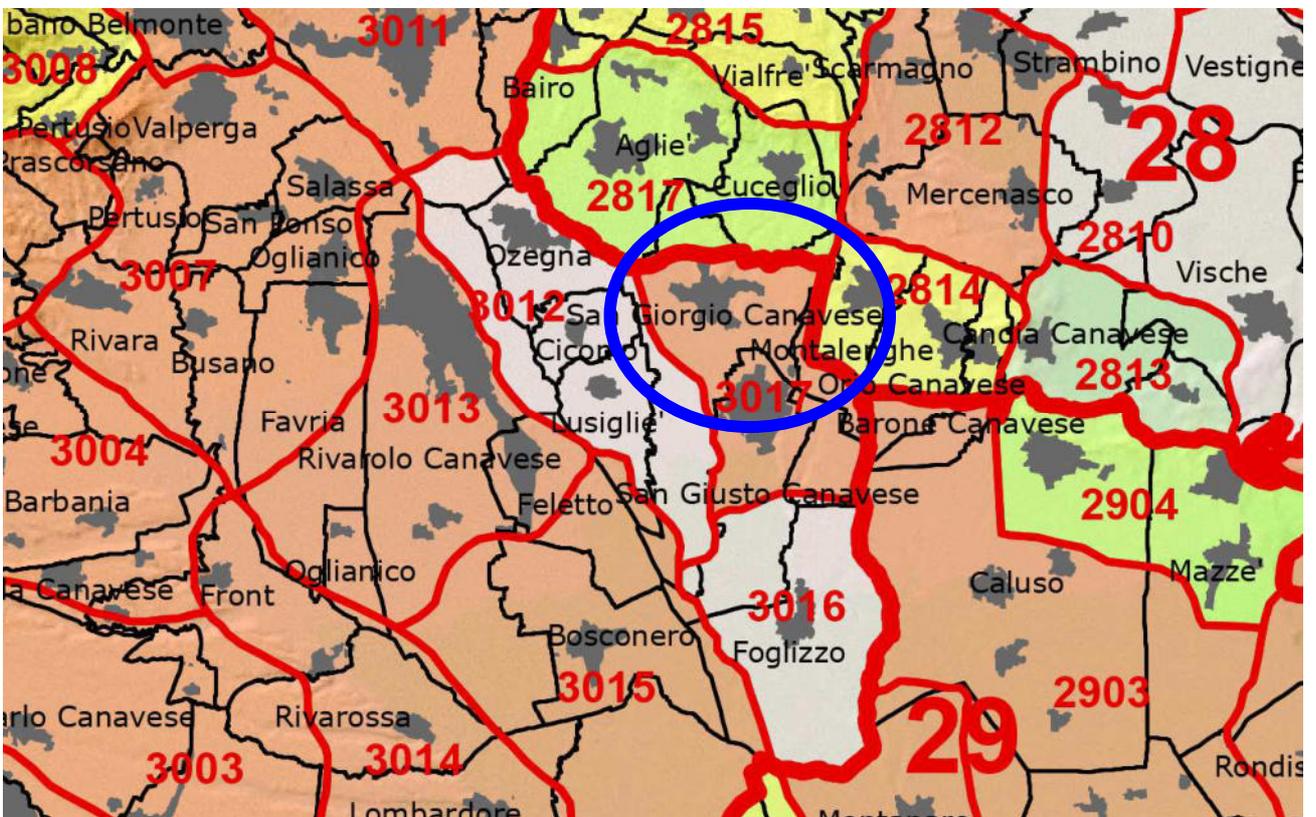


PPR, stralcio Tavola P1 "Quadro strutturale" - Individuazione del Comune di San Giorgio Canavese



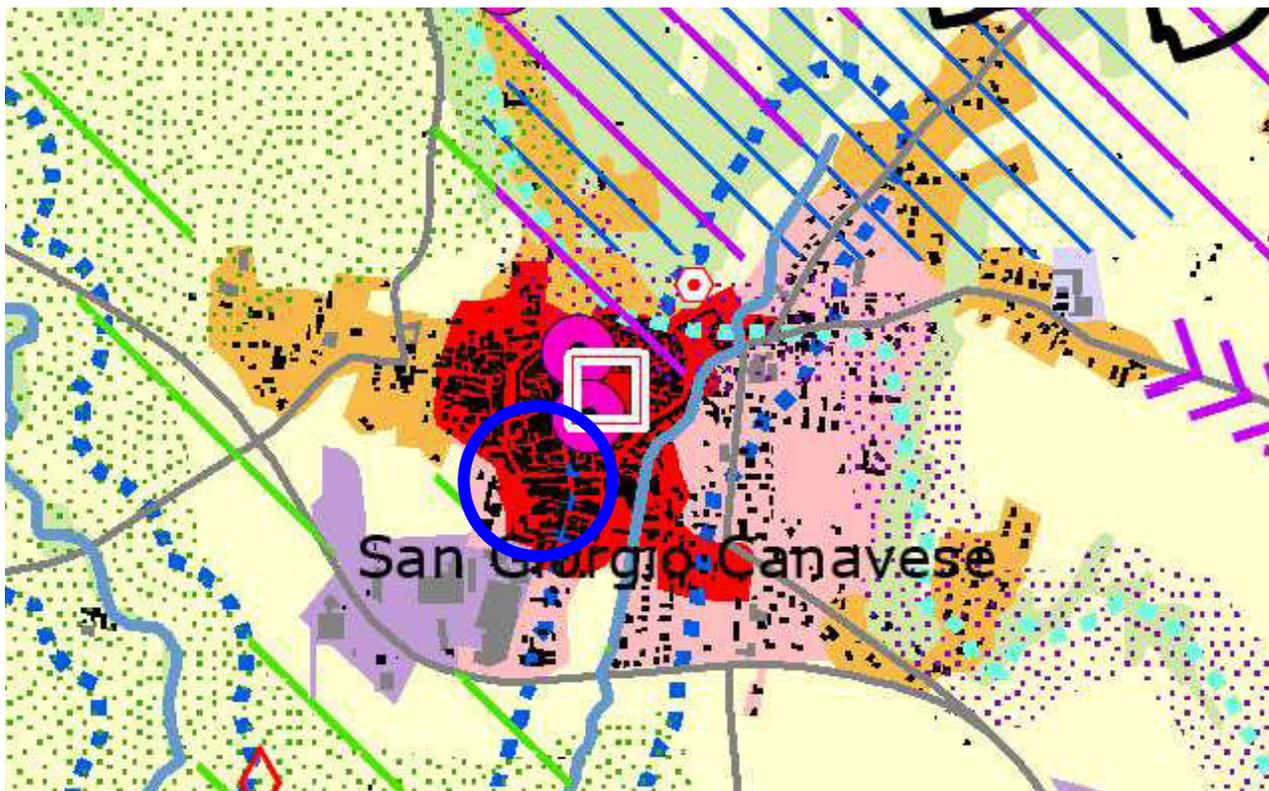
PPR, stralcio Tavola P2.2 "Beni paesaggistici – Eporediese-Basso Canavese e Valli laterali"

Individuazione del Comune di San Giorgio Canavese



PPR, stralcio Tavola P3 "Ambiti e unità di paesaggio"

Individuazione del Comune di San Giorgio Canavese



PPR, stralcio Tavola P4.10 "Componenti paesaggistiche – Torinese"

Individuazione area di intervento

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE

Le riprese fotografiche permettono una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito.

Le riprese fotografiche sono corredate da brevi note esplicative e da una planimetria in cui sono indicati i punti di ripresa fotografica.

VEDERE ALLEGATO 1

10. a. PRESENZA DI IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 D. Lgs.n.42/2004)

Tipologia di cui all'art.136 co.1:

a) cose immobili b) ville,giardini,parchi c) complessi di cose immobili d) bellezze panoramiche

estremi del provvedimento di tutela, denominazione e motivazione in esso indicate - NON PRESENTI

10. b. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art.142 delD. Lgs.n.42/2004)

- a) territori costieri
- b) territori contermini ai laghi
- c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- d) montagne sup.1200/1600 m
- e) ghiacciai e circhi glaciali
- f) parchi e riserve
- g) territori coperti da foreste e boschi
- h) università agrarie e usi civici
- i) zone umide
- l) vulcani
- m) zone di interesse archeologico

11. DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA DI INTERVENTO⁽⁴⁾

Il sito oggetto di intervento è localizzato nel comune di San Giorgio Canavese (TO), in vicolo Miglio n.28, ed è accatastato al F.8 n.1602. In particolare, l'area si inserisce all'interno dell'intricato aggregato di vicoli e lotti irregolari caratterizzanti il centro storico.

Il sito confina su tre lati con aree residenziali di altra proprietà, e a sud-est con vicolo Miglio, su cui affaccia l'accesso carroia e pedonale.

L'immobile oggetto di intervento è un edificio composto da tre corpi di fabbrica: uno a nord-ovest con destinazione abitativa distribuita su tre livelli, un secondo corpo posto a sud-est in aderenza al Vicolo Miglio con destinazione d'uso di bagno/lavanderia, un'ultima manica posta a sud-ovest, che costituisce la porzione oggetto di intervento.

Quest'ultima, che si sviluppa su due piani fuori terra, ospita al piano terra due cantine, un ripostiglio e un portico/legnaia, mentre al piano primo un solaio/tettoia, aperto sul fronte in affaccio al cortile di proprietà (nord-est). Di quest'ultimo, una parte si sviluppa sull'arco di vicolo Miglio.

La porzione oggetto di intervento è attualmente allo stato grezzo. Al piano primo quasi tutti i prospetti sono in mattoni a vista, mentre il piano terra è già intonacato ma non tinteggiato. I serramenti, presenti solo al piano inferiore, sono in legno di vecchia realizzazione, mentre la copertura lignea è già coibentata, con manto in coppi e gronde in rame.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO ⁽⁵⁾

L'intervento ha per oggetto la ristrutturazione integrale del fabbricato (manica nord-est) in modo da rendere il complesso funzionale e con destinazione residenziale, creando una nuova unità abitativa al piano primo

A piano terra rimarranno invariate le destinazioni d'uso, verrà unicamente creata all'interno del portico una scala di accesso al piano superiore.

La nuova unità del piano primo verrà suddivisa in una zona giorno (in cui arriverà la scala), un bagno, due camere e un disimpegno. La soletta esistente posta sopra al cancello di ingresso carrai e pedonale diventerà un terrazzo con posa di ringhiera e realizzazione della pavimentazione.

L'intero edificio avrà come caratteristica il mantenimento delle linee e delle quote attuali, verrà preservato il mattone a vista di cui sono composti i pilastri e parte della facciata. Ove essi sono ammalorati verranno ripristinati.

Tutti i serramenti interni ed esterni saranno realizzati in legno, posizionati in modo da garantire un'adeguata luminosità e un logico criterio di estetica.

Il tutto sarà corredato dalle necessarie opere impiantistiche idriche, elettriche e di riscaldamento, nonché da tutte quelle opere di intonaco, pavimentazioni, rivestimenti e tinteggiature necessarie a rendere abitabili i locali.

La chiusura del piano primo verrà effettuata con serramenti posizionati in modo arretrato al filo dei pilastri in modo da mantenere a vista la struttura stessa della costruzione.

Le parti intonacate saranno realizzate con intonaco a calce e tinteggiate con tinte neutre tipo panna/giallo chiaro /cipria.

Le ringhiere saranno di color ferro micaceo con bacchette di tipo tradizionale e dello stesso colore sarà tinteggiato il cancello in ferro che garantisce l'accesso alla proprietà.

Verrà tinteggiata anche la facciata su vicolo Miglio per dare un'idea di continuità di materiali e di intervento globale.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA⁽⁶⁾:

La realizzazione delle opere sopra descritte avrà effetti positivi sul contesto in cui insiste l'edificio, per varie motivazioni.

In primo luogo, l'intervento è volto al recupero di un fabbricato degradato, evitandone l'avanzare dello stato di abbandono attraverso alla conservazione e il risanamento dello stesso, ed eliminando quegli elementi deturpanti al fine di migliorare la qualità del manufatto.

Inoltre, l'intervento sarà effettuato nel pieno rispetto della morfologia del contesto costruito, in quanto la nuova unità verrà realizzata senza alcuna variazione né della

sagoma né del volume edificato esistente, e rispettando il rapporto vuoto/pieno che caratterizza le facciate.

Infine, l'attenta scelta dei materiali, delle finiture e dei cromatismi, avrà l'effetto di migliorare la qualità estetica dell'edificio, senza contrastare con le preesistenze.

14. EVENTUALI MISURE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO⁽⁷⁾

L'inserimento paesaggistico è perseguito attraverso i seguenti elementi progettuali:

- Mantenimento della volumetria preesistente;
- Mantenimento del rapporto vuoto/pieno delle facciate presente allo stato attuale, attraverso l'installazione di grandi serramenti in corrispondenza dei vuoti ad oggi esistenti sul prospetto del cortile, ed il mantenimento dei pilastri in mattoni a vista, in modo tale da preservare la scansione esistente (pilastro in paramano – vuoto – pilastro in paramano);
- Eliminazione di elementi deturpanti al fine di migliorare la qualità del manufatto;
- Utilizzo di materiali e cromatismi tipici della tradizione locale, identici a quelli già presenti, quali serramenti in legno, ringhiere in color ferro micaceo, finiture con intonaco a calce e finteggiate con tinte neutre, alternate a superfici in mattoni paramano.

15. INDICAZIONI DEI CONTENUTI PRECETTIVI DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA VIGENTE IN RIFERIMENTO ALLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO: CONFORMITA' CON I CONTENUTI DELLA DISCIPLINA

Le opere in progetto sono coerenti alle prescrizioni contenute nel Piano Paesaggistico Regionale. Nello specifico, il PPR prevede le seguenti classificazioni per l'area oggetto di intervento:

Centri e nuclei storici (art.24 PPR)

Si tratta degli insediamenti aggregati storicamente consolidati, in quanto testimonianze di valore storico, culturale o documentario, struttura portante del territorio regionale e risorsa strategica per conseguire gli obiettivi di qualità.

Il sito di intervento ricade altresì nelle due seguenti sottoclassificazioni:

a. Torino e centri di I-II-III rango. Nello specifico l'area ricade nei centri di III rango, definiti come centri di rilievo locale;

b. struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica.

Per tali insediamenti il Ppr persegue i seguenti obiettivi:

- a. conservazione attiva dei valori a essi associati;
- b. valorizzazione dei sistemi di relazioni;
- c. miglioramento delle condizioni di conservazione e della qualità complessiva del contesto fisico e funzionale.

Aree Urbane consolidate (art.35 PPR)

Si tratta di insediamenti urbani consolidati, costituiti da tessuti edificati compatti, quali componenti strutturali del territorio regionale.

In riferimento a questa categoria, il sito di intervento ricade nella seguente sottoclassificazione:

b. Aree urbane consolidate dei centri minori (m.i. 2)

La disciplina di queste aree è orientata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a. qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale ai luoghi centrali, con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato;
- b. caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo, ecc.) e agli sviluppi urbanizzativi.

Inoltre, le direttive previste dal PPR prevedono il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri edilizi diffusi con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950, ponendo attenzione alla delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3.

Si può quindi affermare che, per il sito oggetto di intervento, il PPR persegue gli obiettivi di conservazione del patrimonio esistente, miglioramento delle condizioni e della qualità complessiva del contesto fisico e funzionale, attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali, valorizzazione dei caratteri edilizi diffusi.

Obiettivi che risultano pienamente linea con il progetto di recupero di cui alla presente relazione.

Firma del Richiedente
dell'intervento

Pugliese Alessandro

Firma del Progettista

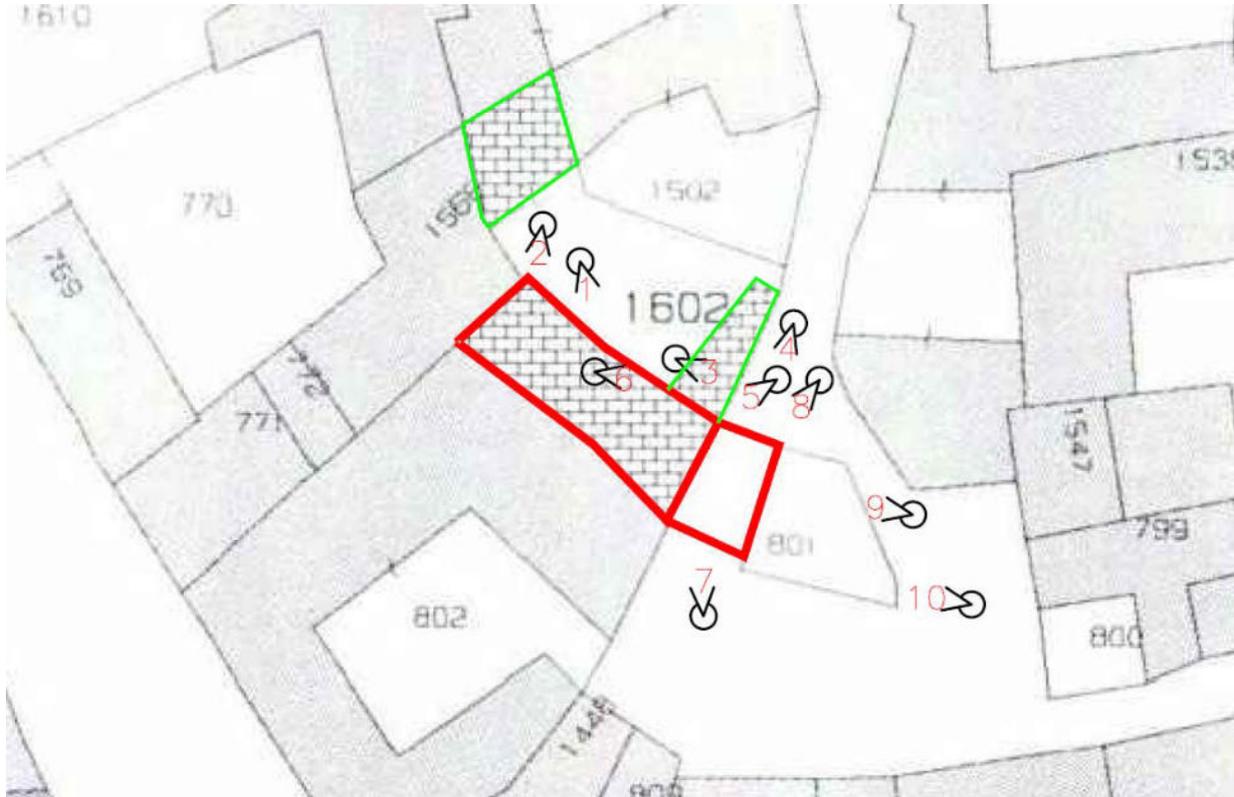


Ruspino

NOTE PER LA COMPILAZIONE

- (1) La compilazione della scheda è a carico del soggetto che richiede l'autorizzazione paesaggistica.
- (2) L'indicazione della tipologia dell'opera deve essere accompagnata dal riferimento preciso alle fattispecie di cui all'Allegato B.
- (3) Lo stralcio deve riportare una rappresentazione significativa della struttura territoriale ed icaratteripaesaggistica;
- (4) La descrizione deve riportare la lettura delle caratteriche effettivamente connotano l'immobile o l'area di intervento e il contesto paesaggistico (anche con riferimento ai quadri conoscitivi degli strumenti della pianificazione e a quanto indicato dalle specifiche schede di vincolo.) Il livello di dettaglio dell'analisi deve essere adeguato rispetto ai valori del contesto e alla tipologia di intervento.
- (5) La documentazione, in relazione alla tipologia e consistenza dell'intervento, può contenere foto inserimenti del progetto comprendenti un adeguato intorno dell'area di intervento desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, al fine di valutarne il corretto inserimento
- (6) Tale valutazione si ricava dal confronto fra le caratteristiche dello stato attuale, gli elementi di progetto e gli obiettivi della tutela. Si elencano, a titolo esemplificativo, alcune delle possibili modificazioni dell'immobile o dell'area tutelata:
 - Cromatismi dell'edificio;
 - Rapporto vuoto/pieni;
 - sagoma;
 - volume;
 - caratteristiche architettoniche;
 - copertura;
 - pubblici accessi;
 - impermeabilizzazione del terreno;
 - movimenti di terreno/sbancamenti;
 - realizzazione di infrastrutture accessorie;
 - aumento superficie coperta;
 - alterazione dello skyline (profilo dell'edificio o profilo dei crinali);
 - alterazione percettiva del paesaggio (intrusione o ostruzione visuale);
 - interventi su elementi arborei e vegetazione
- (7) Qualificazione o identificazione degli elementi progettuali finalizzati ad ottenere il migliore inserimento paesaggistico dell'intervento nel contesto in cui questo è realizzato.

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



	PORZIONE OGGETTO D'INTERVENTO
	UNITA' RESIDENZIALE STESSA PROPRIETA' NON OGGETTO D'INTERVENTO

PLANIMETRIA CON CONI OTTICI - F.8 n.1602



FOTO 1 - Vista del piano terra dal cortile



FOTO 2 - *Vista del piano terra dal cortile*

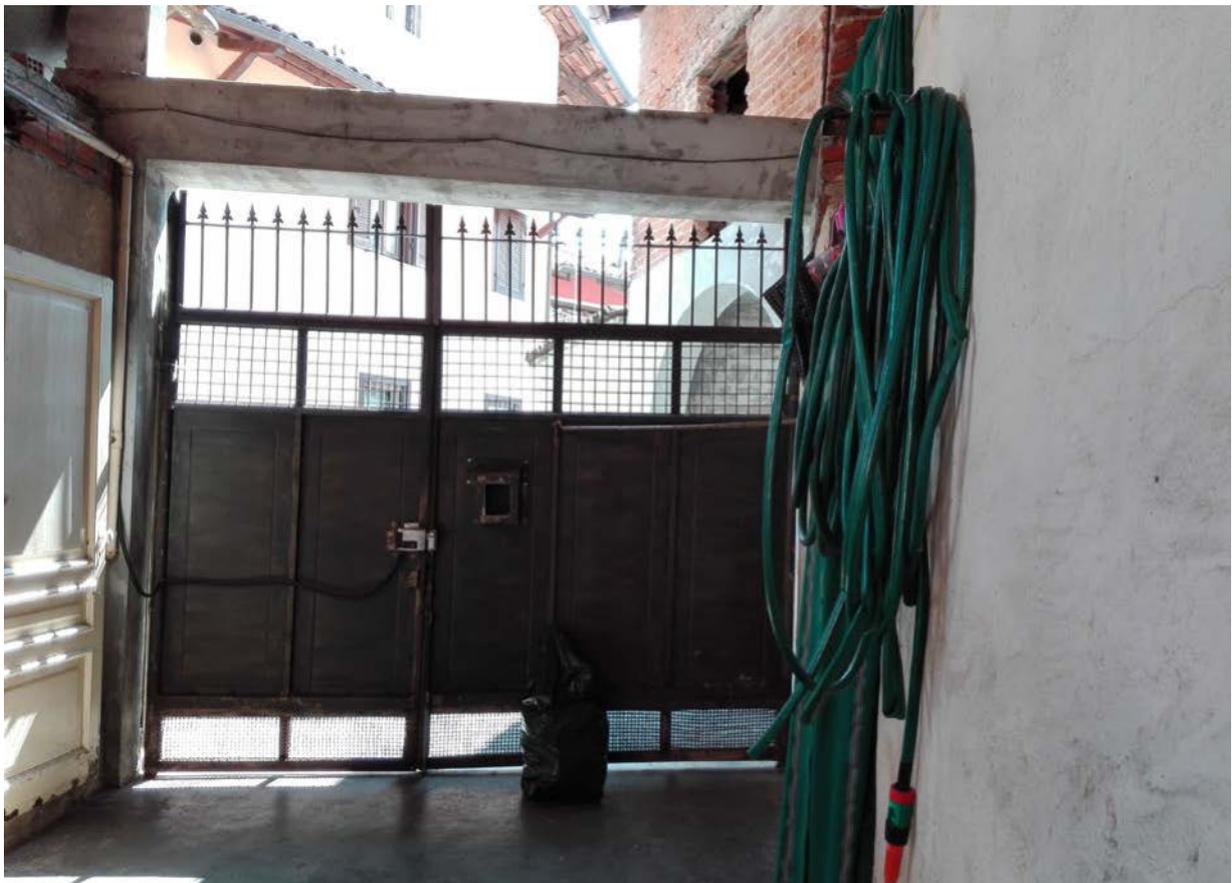


FOTO 3 - *Vista del cancello di ingresso dal cortile*



FOTO 4 - Vista della porzione sopra l'arco di vicolo Miglio



FOTO 5 - Vista della porzione sopra l'arco di via Miglio e del solaio sopra l'ingresso



FOTO 6 - *Vista del cortile dalla tettoia del piano primo*



FOTO 7 - *Vista della porzione sopra l'arco di vicolo Miglio*



FOTO 8 - Vista dell'arco di vicolo Miglio



FOTO 9 - Vista da vicolo Senna



FOTO 10 - Vista da vicolo Senna

ALLEGATO 2: RENDERING



RENDER 1 - Vista dal cortile



RENDER 2 - Vista da vicolo Miglio