

# CITTA' DI ORBASSANO

Città Metropolitana di Torino

## PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA

Fabbricati di civile abitazione in Via Cavour n. 23  
Censiti al C.T. Foglio 22 n. 262, 264, 655, 656, 657, 658, 893  
Area di PRGC 8.14.2

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROPRIETA'           USSEGLIO GAUDI Odette  
                          BUSSONE Fedele  
                          BUSSONE Piergiorgio  
                          BUSSONE Brian  
                          BUSSONE Elisa

PROGETTISTI        POGNANTE Geom. Carlo  
                          Via 3° Reggimento Alpini 9 - Orbassano  
                          Tel. 011 9031908  
                          carlo.pognante@geopec.ot

GUIDONI Ing. Alessandro  
Via Angrogna 11 - Torino  
Alessandro.guidoni@ingpec.eu

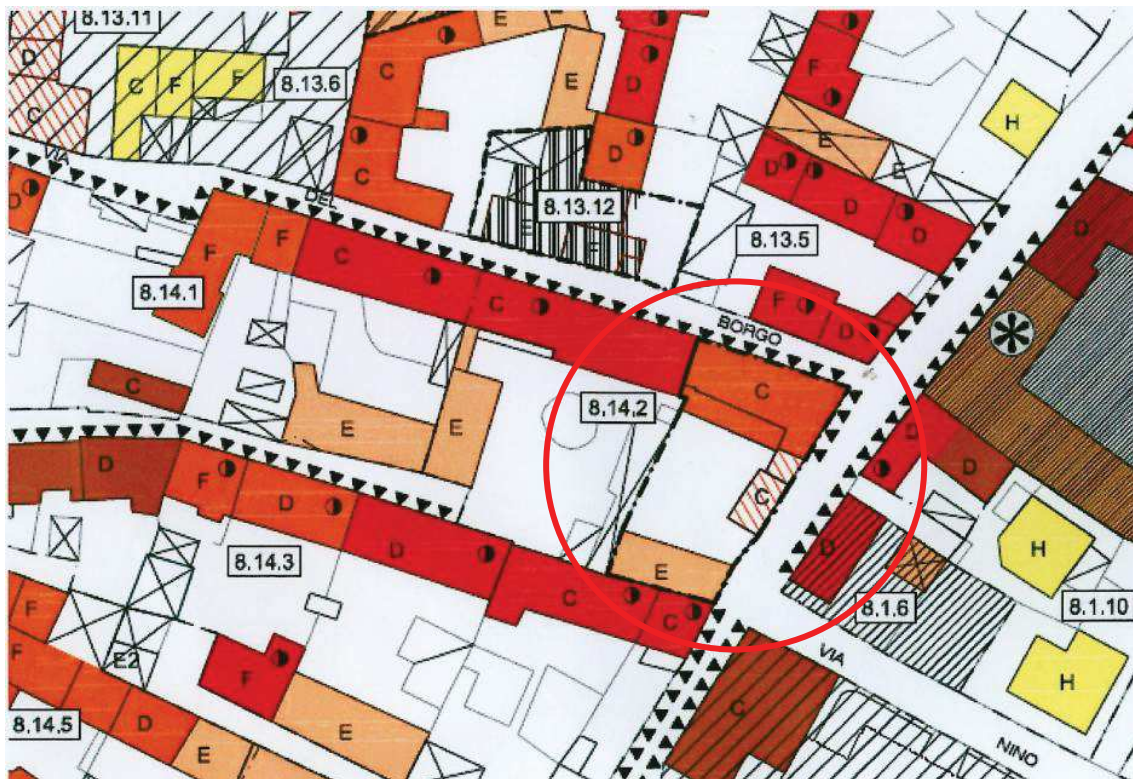
Firmato digitalmente da  
**ALESSANDRO GUIDONI**  
CN = GUIDONI ALESSANDRO  
Titolo = Ingegnere  
Organizzazione = non presente  
C = IT

GIUGNO 2017

Il PRGC vigente del Comune di ORBASSANO (Variante di Adeguamento al PRGC 84), adottato con deliberazione consiliare n. 518 del 19/12/1989, e successivamente modificato ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 100-20045 in data 16/11/1992 e successive varianti ed integrazioni, individuano l'area oggetto del presente intervento con la sigla 8.14.2 definendola di categoria C2, aree con edificazione consolidata di vecchio impianto di tipo civile o rurale, prevalentemente situate ai bordi delle principali vie di penetrazione; inserite in contesto ambientale dotato di un carattere degno di salvaguardia, ubicate nel Vecchio Nucleo. Obiettivo del PRGC è favorire il recupero degli immobili per un uso residenziale e terziario migliorando lo standard edilizio e la qualità ambientale, anche modificando il disegno dei lotti ma salvaguardando e valorizzando il carattere urbanistico-storico degli spazi pubblici nel rispetto degli elementi e dei caratteri architettonici degli affacci sulle vie.

In particolare per l'area in questione, a seguito della variante di adeguamento del PRGC n. 19 ai sensi del comma 12 lettera A ed F della L.R. 56/77 e s.m.i, approvata con delibera C.C. n. 70 del 28.11.2016, sono previsti i seguenti interventi:

- La cartografia di cui all'art. 21ter delle Norme di Attuazione edificio di tipo B viene variata a categoria di tipo C.
- Il tipo di intervento previsto (Risanamento conservativo – colore marrone) viene modificato ed articolato in Ristrutturazione edilizia di tipo B (colore arancione) e Ristrutturazione edilizia tipo V con ampliamento e/o sopraelevazione (tratteggio arancione).
- Si introduce la perimetrazione che individua le aree sottoposte a Piano Esecutivo ai sensi dell'art. 27 comma 8 delle Nda (*“gli interventi di sostituzione edilizia (D/NC), ampliamento e sopraelevazione (AS) indicati sulla tavola di piano P4 sono subordinati alla predisposizione di un PdR di iniziativa pubblica o privata.”*)
- Si limita il fronte di interesse ambientale al solo edificio soggetto a Ristrutturazione edilizia di tipo B.



Situazione catastale

I fabbricati insistenti sull'area sono identificati al C.T. Comune di Orbassano Foglio 22 particelle n. 262, 264, 255, 256, 257, 258, 893 e sono localizzati tra la Via Cavour e la Via del Borgo.



### Inserimento storico

I fabbricati oggetto di intervento costituiscono la parte storica dell'insediamento di Orbassano; la Via Cavour (già via del Sangone) era una delle direttrici principali lungo la quale sorsero le realtà storiche di Orbassano.

In particolare, il fabbricato ad angolo tra la Via Cavour e Via del Borgo, risulterebbe risalire a cavallo tra il 1600 ed il 1700.

Le caratteristiche architettoniche e di decorazione inducono a sostenere tale tesi.

Gli altri due fabbricati sono da datare in epoche assai più recenti.

Il fabbricato a fondo cortile risulterebbe essere stato costruito a metà ottocento, mentre quello su Via Cavour è da far risalire agli anni '50.

Alcune caratteristiche architettoniche del fabbricato principale rafforzerebbero l'ipotesi che questo sia stato adibito, almeno in parte, a funzioni pubbliche.



Le aree ed i fabbricati limitrofi ora recuperati ad uso civile abitazione, ospitavano un tempo le realtà agricole del borgo.

Sono infatti perlopiù fabbricati a 2 piani fuori terra, con composizione a schiera, oppure con la residenza assestata lungo la via e le stalle, i fienili, i porticati distribuiti sugli altri lati delle corti.

L'impianto generale del centro storico, che si era sviluppato sulle vie Cavour (Via del Sangone), via N. Sauro (strada di Rivalta), via dei Mulini, via Rivoli (via di Bruino) era perlopiù a carattere rurale; entro tale

tessuto urbanistico emergevano comunque realtà esclusivamente residenziali, quali appunto il fabbricato ad angolo tra via Cavour e via del Borgo, la ex villa dott. Vay (ora Centro Culturale), casa Martini, Villa Gay di Quarti ed altre.

### Lo stato dei luoghi

I fabbricati su cui si intende intervenire costituiscono un insieme di strutture, ognuna autonoma e più precisamente:

- Il fabbricato ad angolo tra Via Cavour e Via del Borgo è una costruzione elevata a due piani fuori terra più sottotetto, a destinazione residenziale.
- Il fabbricato adiacente a questo ed attestato su Via Cavour è una costruzione a due piani fuori terra, non cantinata, a destinazione residenziale.
- Il fabbricato a fondo cortile è una costruzione a due piano fuori terra, in parte cantinata, adibita a garages, al P.T. ed attualmente a locali di sgombero (ex fienile) al piano primo.





- Le strutture portanti sono tutte in muratura piena.
- I solai sono in parte a voltini con putrelle in parte in legno ed in parte, poiché sostituiti, con blocchi in laterizio.
- Il cortile è cintato verso ovest.

- Il fabbricato su via del Borgo e quello a fondo cortile confinano con altri fabbricati.



VISTA AEREA

### Caratteristiche del progetto urbanistico

Stante la situazione di precarietà delle strutture, documentate nella perizia tecnica dell'Ing. V. Gallinucci, la mancanza di un piano interrato, la mancanza di parcheggi privati, la necessità di adeguare i fabbricati alle nuove norme di natura antisismica e di contenimento energetico, è stato proposto ed accolto con Delibera Consiglio Comunale n. 70 del 28 Novembre 2016, un intervento di sostituzione edilizia, che mantenga comunque le caratteristiche architettoniche attuali e ne salvaguardi le particolarità, soprattutto sul fabbricato ad angolo tra Via Cavour e Via del Borgo, sul quale è richiesto il mantenimento della quinta ambientale.

L'intervento quindi si propone di migliorare l'attuale composizione urbanistica, senza alterare l'impatto ambientale, anzi apportando soluzioni che vadano a caratterizzare in modo più evidente le peculiarità del fabbricato, ad esempio creando una continuità architettonica su tutta la Via Cavour, attualmente non

esistente.

La proposta è dunque nel pieno rispetto delle aspettative del PRGC.

La proposta di sostituzione edilizia con fedele ricostruzione è indirizzata anche ai richiami delle normative in materia di valorizzazione del patrimonio edilizio, attraverso la conservazione di quelli che sono gli elementi che ne determinano la composizione ed il loro inserimento ambientale.

### Caratteristiche del progetto architettonico

Come già anticipato, si procederà all'intervento di sostituzione edilizia con fedele ricostruzione.

Non verranno quindi alterate le sagome dei vari fabbricati, se non per recuperare dei volumi già chiusi o per creare la continuità architettonica.

Si dovrà organizzare totalmente il piano interrato, per dotare il fabbricato del parcheggio richiesto per legge; a tale scopo il piano terreno del fabbricato a fondo cortile ospiterà, in parte, la rampa di accesso ai box.

Nel rispetto delle altimetrie esistenti, verranno ridisegnate le altezze interpiano, per adeguarle agli standard del consumo energetico.

Nel fabbricato su Via Cavour – Via Cittadella sono previste sei unità immobiliari di civile abitazione servite da ascensore.

Nel fabbricato adiacente sono previste due unità immobiliari di civile abitazione.

Nel fabbricato a fondo cortile è prevista un'u.i. di civile abitazione.

Il cortile interno sarà adibito esclusivamente ad area verde ed a spazi comuni.

Al piano sotterraneo, oltre ai box, sono previste delle aree esclusive di sosta, in mancanza di spazi esterni.

La costruzione del fabbricato è prevista in Classe energetica A. Ciò comporta l'utilizzo di innovative tecniche di costruzione, con l'impiego di materiali atti a garantire tale classificazione.

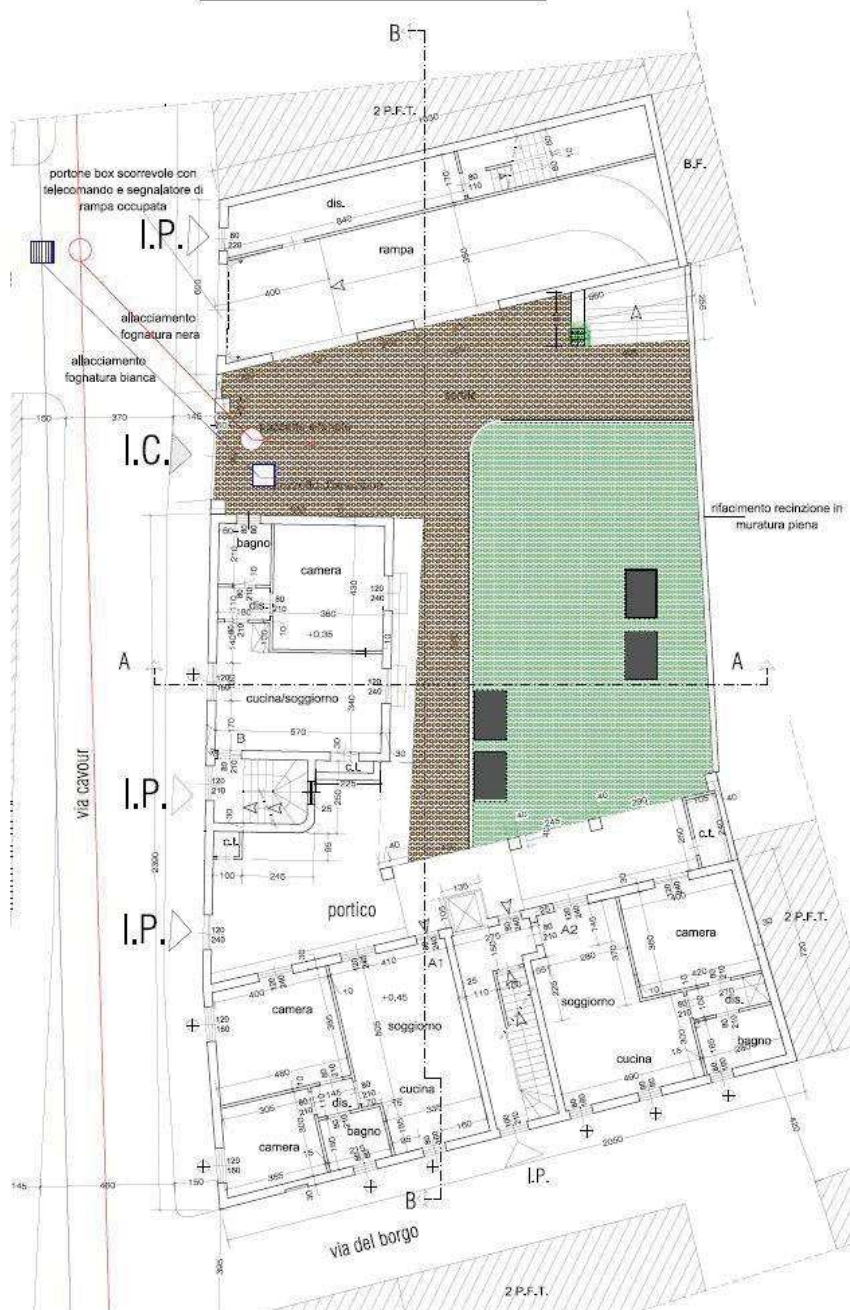
Sarà inoltre riservata particolare cura alla realizzazione di impianti fotovoltaici, al riutilizzo delle acque, alla prevenzione ed agli accorgimenti tecnici/costruttivi per garantire l'usufruità delle unità immobiliari ai diversamente abili.

Le colorazioni delle murature esterne, dei serramenti e dei materiali ferrosi saranno rispettose della gamma colori prevista dal Regolamento del Colore del Comune di Orbassano.

I materiali a vista (tetto, balconi, aperture, ecc.) sono previsti nel rispetto di quelli esistenti o, comunque, adeguati all'esistente. In particolare verranno recuperati modiglioni in pietra dei balconi e rifatti fedelmente i pilastri dell'accesso carraio.



PIANO TERRENO sc. 1:100



Planimetria generale del progetto

PROSPETTO NORD su Via del Borgo sc. 1:100



PROSPETTO EST sc. 1:100

