

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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.it

GUIDONI Ing. Alessandro
Via Angrogna 11 - Torino
Tel. 335 475381
alessandro.guidoni@ingpec.eu

Firmato digitalmente da

ALESSANDRO GUIDONI
CN = GUIDONI ALESSANDRO
Titolo = Ingegnere
Organizzazione = non presente
C = IT

GIUGNO 2017

Individuazione Urbanistica delle aree oggetto di intervento

L'area oggetto del presente intervento è individuata nella Tavola P4 Vecchio Nucleo del P.R.G.C. vigente in area 8.14.2, come area di categoria "C2" – destinazione Residenziale.

Sono aree con edificazione consolidata di vecchio impianto di tipo civile o rurale ubicate nel concentrico, prevalentemente situate ai bordi delle principali vie di penetrazione. Obiettivo del PRGC è favorire il recupero degli immobili per un uso residenziale migliorando lo standard edilizio e la qualità ambientale salvaguardando e valorizzando il carattere urbanistico–storico del sito, nel rispetto degli elementi e dei caratteri architettonici degli affacci sulle vie .

Il tipo di intervento previsto per l'area in oggetto è quello di Ristrutturazione edilizia di tipo B e Ristrutturazione edilizia tipo V con ampliamento e/o sopraelevazione, anche con interventi di sostituzione edilizia.

Il Piano di Recupero ha l'obiettivo di riqualificare l'area, sostituendo integralmente gli edifici esistenti obsoleti con edifici aventi la stessa sagoma e volumetria, realizzati nel rispetto delle normative attuali (antisismica, contenimento termo acustico), e nel rispetto dei caratteri tipologici esistenti.

Elaborati ed attuazione del Piano di Recupero

<u>Allegati tecnici</u>	Elaborato grafico Tav. 1/4 – Stato attuale
	Elaborato grafico Tav. 2/4 - Sovrapposizione stato attuale/progetto
	Elaborato grafico Tav. 3/4 - Stato in progetto (piante, sezioni, prospetti, ecc.)
	Elaborato grafico Tav. 4/4 - Stato in progetto (dati metrici, verifiche, ecc.)
	Relazione tecnica
	Norme tecniche di attuazione
	Verifica di assoggettabilità al procedimento di V.A.S.
	Relazione valutazione clima acustico
	Relazione geologica
	Schema di convenzione

Il Piano di Recupero, attuato in base alle prescrizioni delle presenti norme ed elaborati grafici, è subordinato alla stipula di convenzione di cui all'art. 45 L.R. 56/77 e s.m.i.

Dati catastali fabbricati esistenti – Area di PRGC 8.14.2

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.



Norme per l'edificazione

Caratteristiche del progetto urbanistico

Stante la situazione di precarietà delle strutture, 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 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.

I fabbricati preesistenti potranno essere demoliti prima del ritiro del permesso di costruire, a seguito di presentazione di S.C.I.A.

Per il rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere presentata istanza al competente ufficio. Il rilascio del P.d.C. avverrà, a seguito del pagamento dei contributi concessori dovuti, entro 60 giorni dalla presentazione della relativa istanza.

Prescrizioni di fabbricabilità

L'intervento edilizio è soggetto alle prescrizioni degli elaborati che compongono il presente Piano di Recupero ed alle indicazioni contenute nella convenzione edilizia. Si intendono fatte salve le disposizioni della vigente normativa regionale e delle altre leggi e regolamenti vigenti a livello nazionale.

Tipologia Edilizia

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. L'accessibilità per diversamente abili è garantita dalla possibilità di inserimento di servo scala.

Nel fabbricato a fondo cortile è prevista un'u.i. di civile abitazione. L'accessibilità per diversamente abili è garantita dalla possibilità di inserimento di servo scala.

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 riuso 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.

Prescrizioni tecniche per superamento barriere architettoniche, ai sensi L. 13/89 e DM 236/89

L'area esterna e gli spazi comuni rispetteranno i requisiti di accessibilità. L'accesso al cortile comune dei fabbricati sarà allineato alla Via Cavour.

Gli spazi interni rispettano i requisiti di adattabilità (Tav. 4/4).

Il fabbricato principale è servito da ascensore. Gli accessi agli altri fabbricati saranno garantiti da possibile inserimento di servo scala.