

**CITTA' DI ORBASSANO**  
**PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA PER INSEDIAMENTO**  
**RESIDENZIALE**  
**AREE DI P.R.G.C. 8.23.2**

**NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE DEL S.U.E.**

**PROGETTO:**

Studio Tecnico Geom. CAMBARERI Dino  
C.F. CMB DNI 73H17 G087F  
Via Castellazzo n.19 – 10043 Orbassano (TO)  
P.Iva 07455190012

.....

Arch. Igor CONGIU  
C.F. CNG GRI 79H29 A518Y  
Ufficio Via Umberto I n.64 – 10090 S.Ambrogio (TO)  
P.Iva 09376980018

.....

**PROPRIETÁ:**

CIBRARIO Paolo  
C.F. CBR PLA 46P20 H355I  
Via N. Sauro n.26 – 10043 Orbassano (TO)

.....

ROCCI Maria Albina  
C.F. RCC MLB 52A64 G087R  
Via N. Sauro n.26 – 10043 Orbassano (TO)

.....

Orbassano, 17 gennaio 2019

## **INDIVIDUAZIONE URBANISTICA DELLE AREE OGGETTO D'INTERVENTO**

Il presente Piano di Recupero si riferisce alla zona di P.R.G.C. vigente indicata con la sigla 8.23.2 e definita dalle Norme di Attuazione come aree di Categoria C2, ovvero aree con edificazione consolidata di vecchio impianto di tipo civile o rurale inserite in contesto ambientale dotato di un carattere degno di salvaguardia, ubicate nel Vecchio Nucleo.

Nello specifico, le aree sono così identificate:

codice area	categoria	Destinazione d'uso
8.23.2	C2	R = residenziale

Oggetto del presente Piano di Recupero è dunque l'edificazione della suddetta area con la realizzazione di un fabbricato tri-familiare residenziale privato, nei limiti dei parametri urbanistici:

*"... Gli interventi di D/NC (Sostituzione edilizia) sono ammessi subordinatamente alla predisposizione di un PdR unitario, che solo in questo caso consente l'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale di 2 mc/mq ..."*

## **ELABORATI E ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO**

Gli elaborati del Piano previsti dall'Art.39 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni hanno valore di previsione e/o prescrizione agli effetti della realizzazione del Piano stesso, rimandando ai successivi articoli le specificazioni delle indicazioni grafiche e normative degli stessi. Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti allegati tecnici:

- Relazione illustrativa;
- Schema di convenzione;
- Rendering e foto-inserimenti;
- Relazione idraulica;
- Relazione geologica;
- Relazione Valutazione clima acustico;
- Verifica di assoggettabilità al procedimento di valutazione ambientale strategica (V.A.S.);
- Tavola n. 1 - Situazione esistente;
- Tavola n. 2 - Situazione in progetto;
- Tavola n. 3 - Situazione finale;
- Tavola n. 4 - Stato di fatto e progetto urbanizzazioni.

Il Piano di Recupero è attuato in base alle prescrizioni delle presenti norme e tavole grafiche subordinatamente alla stipula di convenzione di cui all'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i..

## **PRESCRIZIONI TECNICHE PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Al fine di garantire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, in riferimento alle prescrizioni imposte dalle vigenti normative di cui alla L. 13/1989 e D.M. 236/1989 e s.m.i., vengono avanzate le seguenti previsioni:

- per quanto riguarda l'area esterna e gli spazi comuni, saranno rispettati i requisiti di accessibilità. Il cortile del lotto sarà più basso di cm 30 rispetto alla Via Cottolengo, l'accesso di soggetti con difficoltà motorie potrà avvenire dall'ingresso al cortile raggiungibile da via N. Sauro;
- per quanto riguarda gli spazi interni, saranno rispettati i requisiti di adattabilità. Nella Tavola 2 vengono raffigurati i percorsi e gli accessi a tutti gli ambienti del piano terreno, ove sono ubicati i principali spazi di relazione ed il servizio igienico.

## **INDIVIDUAZIONE DELLE AREE FONDIARIE E NORME PER L'EDIFICAZIONE**

L'area è localizzata principalmente lungo la via Cottolengo. Nella Tavola 2 viene individuata l'area fondiaria con la relativa superficie, cubatura insediabile, indice fondiario e parametri del lotto.

Gli standard urbanistici da reperire all'interno degli S.U.E. e da assoggettare ad uso pubblico verranno interamente monetizzati.

Il Piano di Recupero prevede interventi di Demolizione e Nuova costruzione così come specificato sulla relazione tecnico-illustrativa e sulle tavole di progetto. I fabbricati preesistenti potranno essere demoliti prima del ritiro del permesso di costruire attraverso semplice Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Le soluzioni progettuali che rispettano i fili di massimo ingombro del fabbricato fuori terra indicati nelle tavole di progetto, non comportano altresì necessità di variante al Piano.

Per il rilascio del Permesso di costruire dovrà essere presentata regolare istanza nel rispetto delle norme generali e di P.R.G.C. agli Uffici Comunali competenti.

I vincoli relativi alle quantità, alle caratteristiche fisiche, alle destinazioni, all'orientamento a cui è soggetta l'edificazione, sono espressi nelle Tavole di progetto. Detti vincoli esprimono:

- 1) La quantità edificabile complessiva;
- 2) Il limite massimo di altezza dell'edificio;
- 3) La quantità degli spazi destinati a formare entità minime di verde privato e parcheggio privato;
- 4) La sagoma di massimo ingombro del fabbricato;
- 5) Le caratteristiche architettoniche e tipologiche del fabbricato.

### **PRESCRIZIONI DI FABBRICABILITA'**

La fabbricabilità del lotto interessato è soggetto alle prescrizioni degli elaborati che compongono il presente P.D.R. ed a quanto indicato nella Convenzione ad esso allegata. Si intendono fatte salve le disposizioni della vigente normativa Regionale e delle altre leggi e regolamenti in materia a livello nazionale.

L'area a destinazione residenziale privata è destinata esclusivamente all'insediamento di edifici ed attrezzature per tali attività, salvo che venga autorizzata compatibile modificazione di destinazione d'uso dalla Amministrazione Comunale in seguito a formale richiesta della proprietà.

L'edificio tri-familiare viene previsto in progetto in aderenza al fabbricato adiacente sul fronte est, in luogo dell'esistente, in modo da rispettare la trama storica del costruito; a nord affaccia su Via Cottolengo, mentre il frontespizio rivolto ad ovest sarà direttamente affacciato sulla rampa di accesso al piano interrato.

All'interno del lotto il cortile comune alle abitazioni è composto da parte di marciapiede in autobloccanti e parte di area verde. Quest'ultima sarà sistemata sia su terrapieno che su soletta, così come specificato sulle tavole grafiche.

Il lotto è delimitato, sui due lati rivolti verso la piazzetta comunale ad uso parcheggio, mediante recinzione in muratura, di altezza 2,00 m, con coppi soprastanti.

Il cortile del lotto avrà quota -30 cm rispetto alla Via Cottolengo. Sarà dunque necessaria una redistribuzione del terreno movimentato per la realizzazione delle fondazioni e del piano interrato.

Il lotto necessita degli allacci con le reti acquedotto, fognatura, gas e corrente elettrica. Tali allacciamenti vengono previsti come illustrati nella Tavola di progetto n.4 allegata al Piano e saranno realizzati secondo i progetti approvati e conformi alle prescrizioni e modalità impartite dall'Amministrazione Comunale e/o Enti gestori.

#### *Tipologia Edilizia:*

Il fabbricato tri-familiare, sarà edificato su due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato ed uno sottotetto; quest'ultimo accessibile solo mediante botole e avente caratteristiche di Volume Tecnico (come definito dall'art.18 comma 3.2.1 delle Norme di Attuazione).

Come illustrato nelle tavole grafiche il piano terreno di ciascuna abitazione ospiterà la zona giorno mentre il piano primo la zona notte. Al piano interrato, oltre ai locali accessori ed autorimessa privata, trovano alloggio i vani tecnici per la sistemazione degli impianti autonomi di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, integrato con solare termico e fotovoltaico.

L'immobile viene progettato sul fronte nord del lotto, direttamente confinante ed allineato sulla Via Cottolengo e ad est in aderenza al fabbricato adiacente, al fine di armonizzare la nuova costruzione con la maglia urbana preesistente.

Il frontespizio ovest è rivolto verso la piazzetta ad uso parcheggio pubblico, che rimane distaccata dalla abitazione stessa tramite la rampa carraia di accesso al piano interrato ed il muro di recinzione.

La facciata rivolta a sud rimane distaccata dall'anzidetto parcheggio comunale da una distanza variabile comunque superiore a 10m.

L'accesso pedonale al lotto avverrà tramite l'accesso carraio/pedonale posizionato sulla recinzione, nell'area rientrata rispetto la Via Cottolengo.

#### *Materiali:*

Al fine di riprendere le tipologie locali delle abitazioni della zona limitrofa, salvaguardare e rispettare i caratteri urbanistici, storici ed architettonici i materiali scelti per le pareti di tamponamento esterne ed il manto di copertura richiamano quelli del manufatto esistente.

Pertanto le facciate saranno rifinite ad intonaco e tinteggiate con colorazioni tenui, l'abitazione sarà rifinita con zoccolatura in pietra di luserna lungo tutto il perimetro.

La copertura con orditura in legno sarà rivestita da manto in coppi.

I balconi sono previsti con lastre e modiglioni in pietra, come soglie e davanzali, muniti di parapetti a giorno in metallo rifiniti con colorazione grigio micaceo.

I serramenti esterni in legno e vetro sono provvisti di gelosie ad ante.

#### *Impianti privati*

Sul tetto saranno installati i pannelli integrati alla copertura per la produzione di energia elettrica e acqua calda sanitaria; ciascuna unità immobiliare dovrà raggiungere gli standard richiesti dalle vigenti normative.

Viene prevista inoltre la posa di apposita vasca interrata di raccolta delle acque bianche, all'interno del lotto, dimensionata secondo le vigenti normative in merito.

#### *Recinzione*

Cancello carraio/pedonale saranno del tipo a giorno, della stessa altezza delle recinzioni perimetrale in muratura.

#### *Parcheggi Privati*

Per l'intervento sono previsti parcheggi privati nella misura minima del 10% della volumetria complessiva del fabbricato. Tali parcheggi trovano collocazione nelle autorimesse al piano interrato, come specificato nelle tavole di progetto.

#### *Sistemazioni a Verde*

L'area verde viene prevista in progetto collocata in parte su terrapieno ed in parte su soletta, come specificato nelle tavole di progetto.

#### *Contatori Gas, Luce, Acqua*

I manufatti per la collocazione dei contatori del gas, luce, acqua od altre utenze, se realizzati a filo via, dovranno essere integrati con la muratura ed avere un disegno unificato.

#### *Specifiche condizioni espresse nel parere della Commissione Regionale*

- riportare le dimensioni e le proporzioni delle finestre e il disegno del serramento in coerenza con quelle presenti nell'edificio storico: in particolare le finestre dovranno essere rettangolari con altezza maggiore della larghezza evitando così forme quadrate o rettangolari a nastro e il serramento dovrà essere a due battenti;
- realizzare i balconi con lastre e modiglioni in pietra o ferro;
- conservare o consolidare anche con interventi locali di recupero ove necessario il muro di recinzione esistente in pietra, evitandone la demolizione;
- gli intonaci a finitura del fabbricato dovranno essere tinteggiati con tonalità giallo chiaro-panna come indicato nei prospetti riportati sulla tavola grafica, escludendo il giallo acceso del particolare di facciata in scala di dettaglio.

#### *Superficie permeabile*

Lo smaltimento delle acque meteoriche sulla superficie scolante verrà garantita mediante la realizzazione di due/tre pozzi perdenti calcolati come da relazione idraulica.