

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

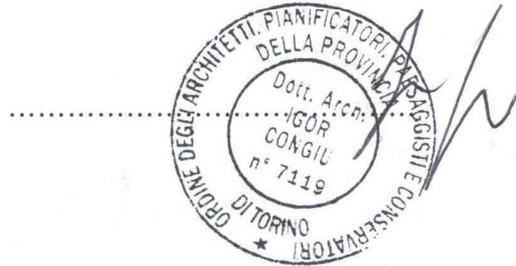
**NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE DEL S.U.E.**

**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, 12 aprile 2017

## **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 fotoinserimenti;
- 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. Al fine di eliminare gradini e dislivelli, il lotto sarà allineato al livello della Via Cottolengo;
- 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 1 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. I fabbricati preesistenti potranno essere demoliti prima del ritiro del permesso di costruire attraverso semplice Segnalazione Certificata di Inizio Attività oppure Denuncia di Inizio di 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;

### **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 posizione centrale rispetto al lotto, circondato da marciapiede in autobloccanti e area verde privata su tre lati. Il lotto sarà delimitato mediante recinzione in muratura di altezza 2,00 m.

Al fine di compensare il dislivello attuale del lotto rispetto alla Via comunale, sarà necessario prevedere una redistribuzione del terreno movimentato per la realizzazione delle fondazioni e del piano interrato.

Il lotto necessita degli allacci con le reti acquedotto, fognatura bianca e nera, 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, produzione acs integrato con solare termico e fotovoltaico.

L'immobile viene progettato ubicato in posizione centrale rispetto al lotto, con distanze superiori a 5m dalla Via comunale e sul fianco ovest prospiciente la piazzetta ad uso parcheggio pubblico; sul fianco rivolto a sud la distanza dall'anzidetto parcheggio varia da un minimo di 4,70m fino a 5,00m. La restante facciata, quella rivolta ad est sul fabbricato confinante a quello esistente oggetto di demolizione risulta ad una distanza minima superiore a 5m; sulla facciata stessa sarà possibile aprire solo delle luci, come raffigurato sulle Tavole di progetto.

L'accesso pedonale al lotto avverrà tramite un unico ingresso posizionato sulla recinzione nell'area rientrata rispetto la Via Cottolengo, a fianco al cancello carraio di accesso alla rampa di collegamento con il piano interrato.

### *Materiali:*

La struttura, così come il tetto, saranno in cemento armato; i materiali scelti per le pareti di tamponamento esterne ed il manto di copertura richiamano quelli del manufatto esistente. Le pareti saranno rifinite esternamente in mattoni pieni antichizzati, le parti a sbalzo quali sottobalconi, frontalini balconi e falde saranno rifinite ad intonaco e tinteggiate con colorazioni tenue; mentre il manto di copertura del tetto sarà in coppi.

I balconi sono progettati con pavimentazione in piastrelle e copertine in pietra di luserna, come soglie e davanzali, muniti di parapetti a giorno in metallo rifiniti con smalto 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 per la produzione di acqua calda sanitaria, ciascuna unità immobiliare dovrà raggiungere gli standard richiesti dalle vigenti normative.

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

### *Recinzione*

La recinzione perimetrale del lotto, al fine di richiamare quella esistente in demolizione, sarà del tipo in muratura (altezza 2,00 m), rifinita con intonaco, mattoni pieni antichizzati e coppi a protezione della parete stessa

Cancello carraio e pedonale dovranno essere del tipo a giorno, della stessa altezza delle recinzioni e di analogo disegno.

### *Parcheggi Privati*

Per l'intervento dovranno essere previsti parcheggi privati nella misura minima del 10% della volumetria complessiva del fabbricato. Tali parcheggi trovano collocazione nelle autorimesse private al piano interrato e nell'area di manovra comune, come raffigurato nelle tavole di progetto.

### *Sistemazioni a Verde*

Deve comunque essere garantita una quantità minima pari a 3mq per abitante (con un minimo di 60mq) e una superficie permeabile non inferiore al 30% della superficie totale del lotto, da sistemare anche eventualmente su soletta, secondo le indicazioni delle tavole di progetto.

### *Contatori Gas, Luce, Acqua*

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