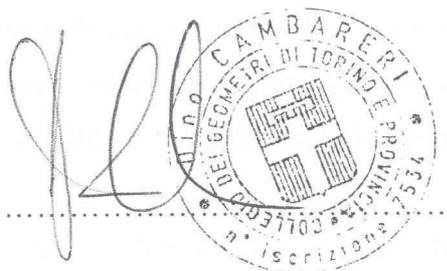


CITTA' DI ORBASSANO
PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA PER INSEDIAMENTO
RESIDENZIALE
AREE DI P.R.G.C. 8.23.2

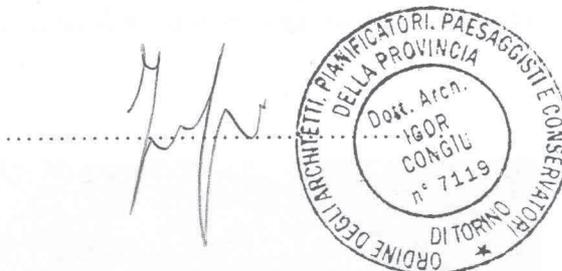
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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



PROPRIETÀ:

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

Cibrario Paolo

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

Rocci Maria Albina

Orbassano, 29 settembre 2016

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 8.23.2 definendola di categoria C2, (art. 27 delle N.d.A.) – 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 è previsto un intervento di Ristrutturazione Urbanistica, con demolizione dei manufatti esistenti, e realizzazione di fabbricato tri-familiare, elevato su due piani fuori terra ed uno interrato, ad uso residenziale privato.



Immagine satellitare della zona

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista esterna ripresa dal parcheggio comunale



Vista del manufatto esistente ripresa dall'interno del cortile privato



Vista del manufatto esistente ripresa dall'interno del cortile privato



Vista del manufatto esistente ripresa dall'interno del cortile privato



Vista della tettoia esistente ripresa dall'interno del cortile privato

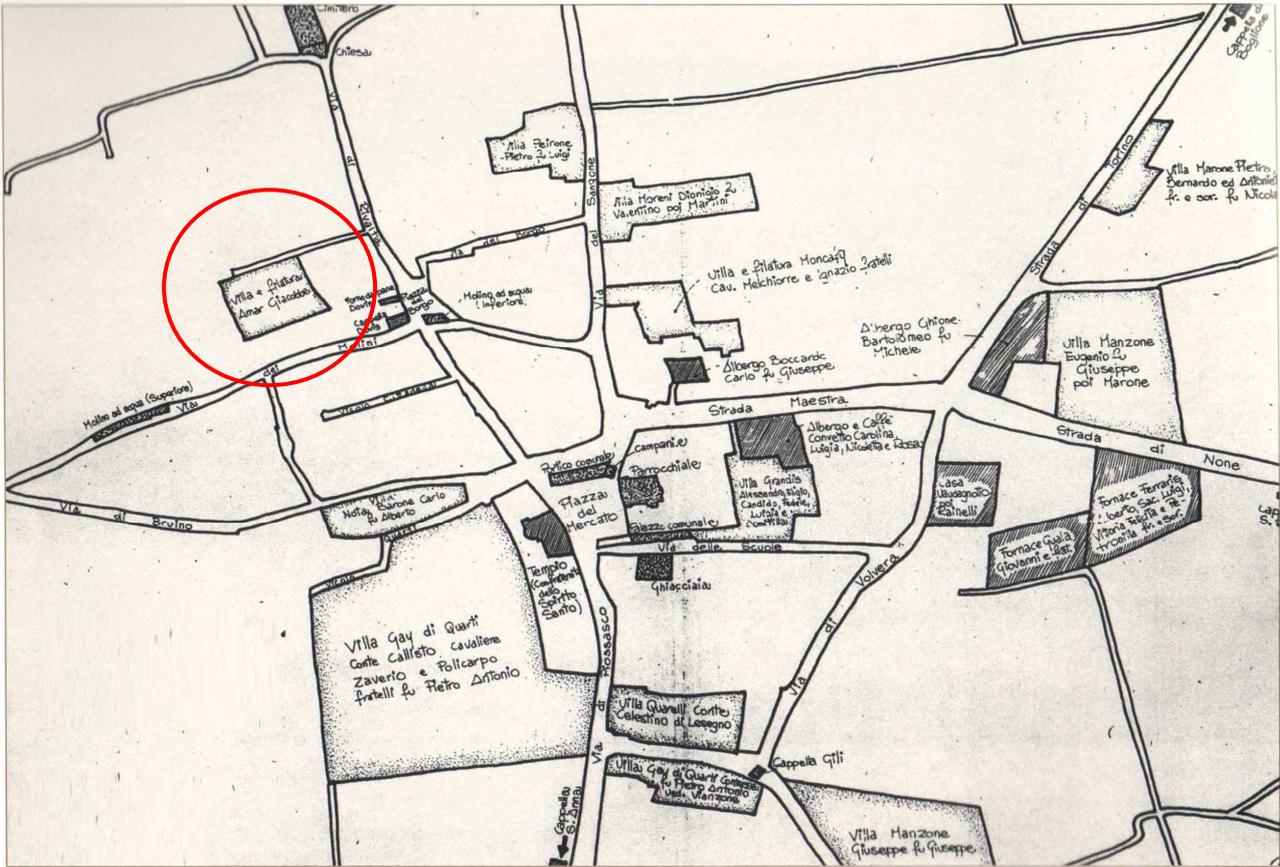


Vista del cortile privato

CENNI STORICI DEL LOTTO

Premesso che la documentazione tecnico-storica dell'edificio non è stata conservata nel tempo e pertanto non in possesso della proprietà attuale, a seguito di ricerca documentaria, si può ragionevolmente desumere che il manufatto in oggetto risalga agli inizi dell' '800, poiché collocato in un area del tessuto urbano già sviluppato in quegli anni e a ridosso di una delle strade principali di quell'epoca (Via N. Sauro) che collegava la chiesa centrale con il cimitero comunale.

A sostegno di quanto sopra si riportano alcune immagini estrapolate dai libri che trattano la storia di Orbassano "Monografie Orbassanesi" di Mario Olivero e "Orbassano Comeravano" di Barberis e Carena:



Ubicazione planimetrica dei principali percorsi ed edifici dell'abitato di Orbassano, 1858



Fotografia aerea panoramica fine anni 1920

Di seguito ripresa della targa infissa nel basso fabbricato prospiciente l'edificio oggetto di trasformazione e rivolto su Via Cottolengo.



IL PROGETTO URBANISTICO

Gli obiettivi in progetto per il lotto sono i seguenti:

- Demolizione porzione di casolare pre-esistente edificato a due piani fuori terra, in aderenza sul fianco est con altra porzione di fabbricato con analoghe caratteristiche (recentemente ristrutturato), prospiciente su Via Cottolengo sul fianco nord e su area privata sui restanti lati e due tettoie uso magazzino e deposito.
- Realizzazione di un nuovo fabbricato tri-familiare a destinazione residenziale ad uso abitativo privato, con relativa recinzione perimetrale.

Il Piano regolatore prevede per tale area un indice di edificabilità territoriale di 2 mc/mq (in caso di predisposizione di PdR).

La proposta progettuale prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale tri-familiare, della volumetria totale di mc 1.358,58, elevato a due piani fuori terra oltre a piano interrato e sottotetto (volume tecnico).

Ciascuna unità immobiliare è disposta sui tre livelli con accesso pedonale unico dalla Via Cottolengo, posizionato lateralmente al cancello carraio di servizio al piano interrato. Il fabbricato sorge al centro del lotto, contornato da cortile e verde comune alle tre abitazioni, sui quattro lati.

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



IL PROGETTO ARCHITETTONICO

La nuova costruzione si inserisce in un'area a basso scorrimento di traffico veicolare, gli edifici limitrofi presentano caratteri architettonici e altezze simili, l'area è caratterizzata inoltre da un ampio spazio destinato a parcheggio pubblico, confinante con la proprietà.

Il fabbricato tri-familiare è contraddistinto da facciate in mattoni pieni antichizzati e copertura in coppi, materiali che richiamano la tipologia costruttiva del manufatto esistente. I serramenti sono a battente ed aprono su balconi caratterizzati da ringhiere in ferro a giorno, con struttura leggera e motivo classico.

La recinzione perimetrale del lotto, al fine di richiamare quella esistente in demolizione, è del tipo in muratura (altezza 2,00 m), rifinita con intonaco, mattoni pieni antichizzati e coppi a protezione della parete stessa. L'accesso pedonale alla proprietà avviene dalla Via Cottolengo, tramite un unico cancelletto in ferro, riparato da un tettuccio in legno e coppi, posizionato a fianco del cancello carraio, quest'ultimo collocato in posizione arretrata rispetto la via pubblica e caratterizzato da analoghi materiali e composizione estetica.

