

COMUNE DI ORBASSANO

PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA PER INSEDIAMENTO RESIDENZIALE\TERZIARIO AREE DI P.R.G.C. 8.5.3. - 8.5.3.1.

PROGETTO

Arch. Andrea Bauducco

Via S.Rocco n.5 - 10043 Orbassano (TO)
BDCNRG69A14L219E
stbauducco@studioprogettidcf.com



Arch. Caterina Arri

Corso Adriatico 8-10129 Torino
RRA CRN 77D66 L219J
c.arri@libero.it



RICHIEDENTI

Coaloa Maria Rosa

Viale Toscana 4
10043 Orbassano (TO)
CLO MRS 48H49 F931X

Coaloa Carmen

Via degli Ulivi 32
18014 Ospedaletti (IM)
CLO CMN 50H56 F931J

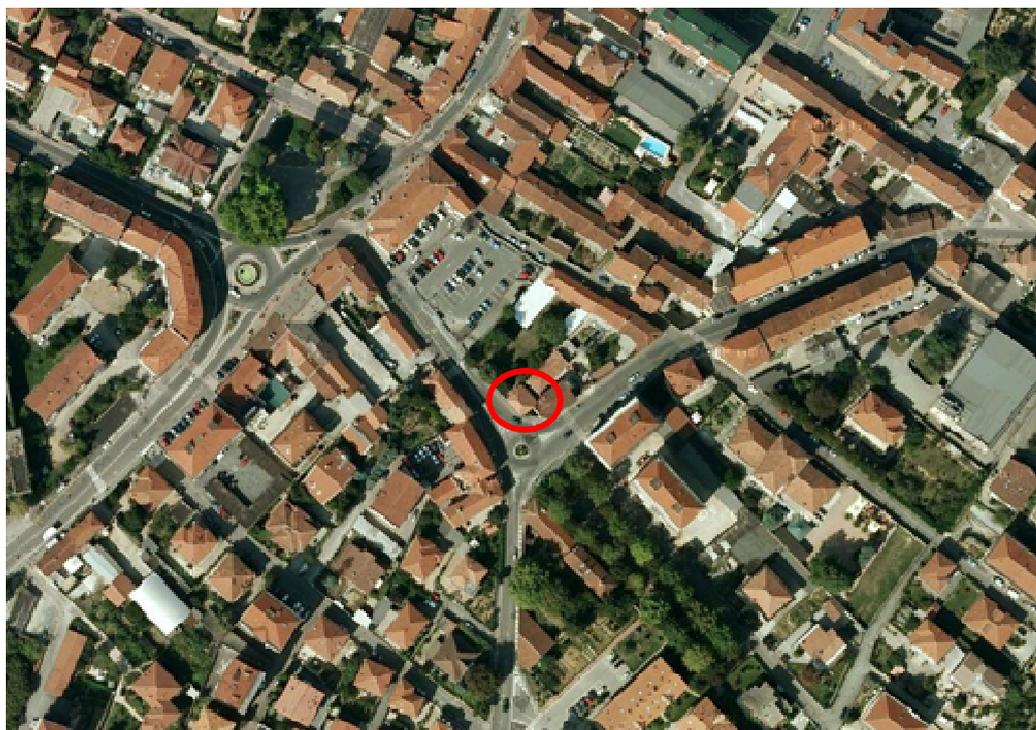
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Il PRGC vigente del Comune di ORBASSANO (PRGC 84), approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 20045 in data 16.11.1992, la successiva Variante di Adeguamento al PRGC 84, approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 14 - 25592 in data 8.10.1998. e le successive varianti parziali individuano l'area oggetto del presente intervento con le sigle 8.5.3. - 8.5.3.1. definendola di categoria C1, (art. 26 delle N.d.A.) - ovvero aree con accentuazione dei caratteri di obsolescenza edilizia o degrado urbano, ubicate nel vecchio Nucleo.

L'obiettivo del P.R.G.C. è favorire il recupero degli immobili per un uso residenziale e terziario migliorando lo standard edilizio e la qualità ambientale, anche sostituendo l'esistente tessuto urbanistico con la modificazione del disegno dei lotti, o, dove previsto, degli isolati e della rete stradale.

In particolare per l'area in questione è previsto un intervento di Ristrutturazione Urbanistica, con demolizione dei fabbricati esistenti, e ricostruzione secondo gli allineamenti e la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di P.R.G.C. per l'allargamento dell'incrocio tra le vie Giolitti e Castellazzo.



L'area oggetto dell'intervento edilizio attualmente risulta già recintata su ogni lato e delimitata da Via Giolitti, Via Castellazzo, Via Fabio Filzi, Piazza Lombardi ed altre proprietà private ed è composta da una serie di vecchi edifici previsti in demolizione.

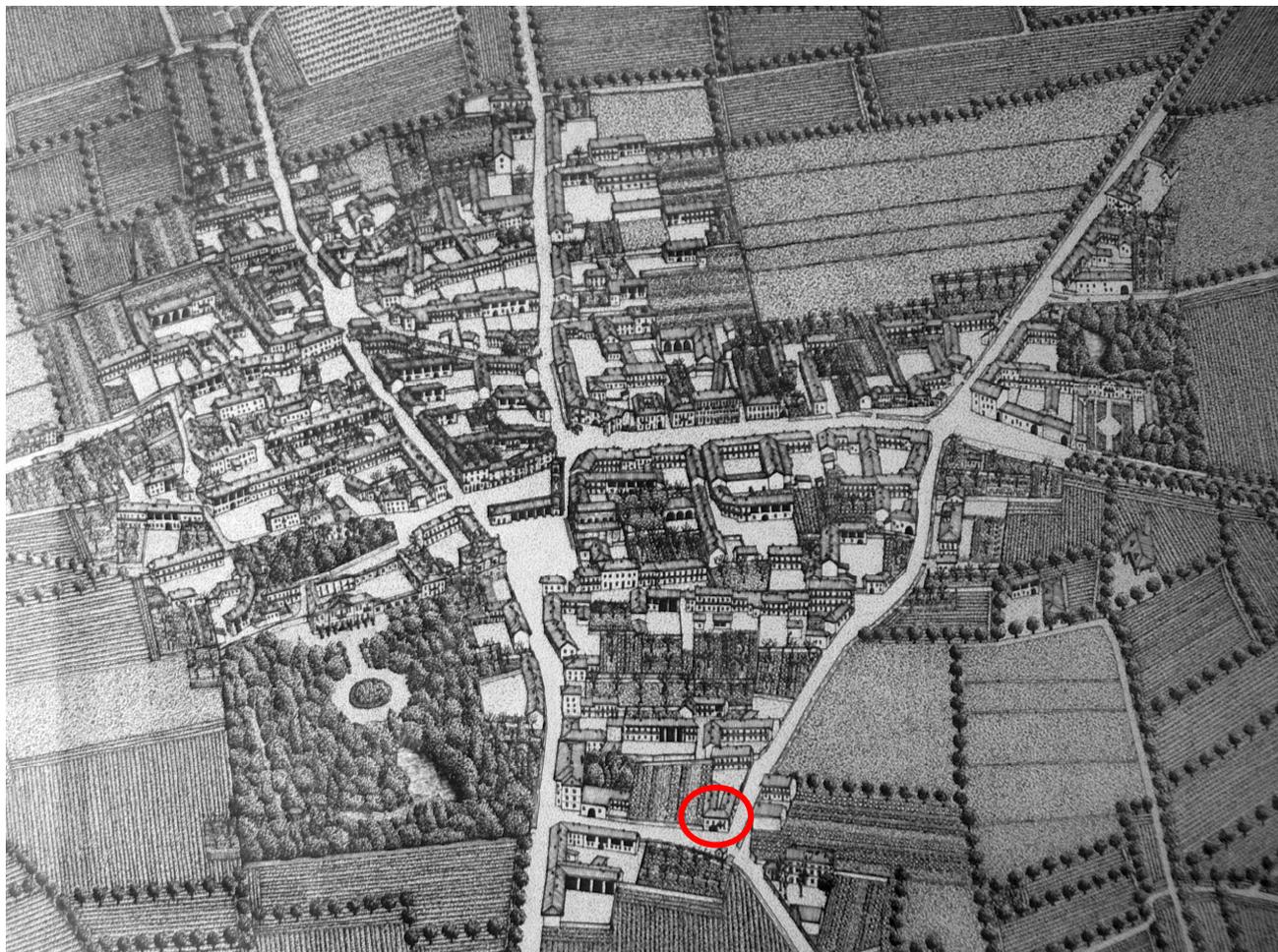
L'area interessata dal presente Piano di Recupero è catastalmente così individuata:

Foglio	Particella	Superficie catastale nominale
21	155	1.122
21	207	141

per un totale di 1.263 mq. catastali di proprietà.

CENNI STORICI DEL LOTTO

Gli edifici di cui è prevista la demolizione sono dei bassi fabbricati e delle tettoie utilizzate come magazzini ed una casa unifamiliare il cui nucleo originale risalente al XIX secolo è stato successivamente ampliato con progressive annessioni.



ORBASSANO – 1858

Nel 1940 la casa rurale sita in Via Volvera (ora Via Giolitti), angolo Via Castellazzo è stata acquistata da parte del Sig. Quaglino Mario. La casa confinava con il terreno della villa dei conti Quarelli.

Successivamente la villa e il terreno passano di proprietà al Sig. Martinotti, che nel 1949 cede 950 mq di terreno al Sig. Coaloa Carlo. Nello stesso anno il Sig. Quaglino vende al Sig. Coaloa anche la casa oggetto di intervento.

A seguito del passaggio di proprietà la villa dei conti Quarelli subisce notevoli rimaneggiamenti che la portano allo stato attuale e il giardino, in fasi successive viene trasformato in parcheggio, prima a raso e poi a raso ed interrato.

Nel 1951 il Sig. Coaloa ottiene la concessione edilizia per il rifacimento del solaio e la riparazione della casa. A fronte della concessione la proprietà cede e demolisce l'angolo della casa a favore del Comune per consentire l'allargamento dell'incrocio.

Nel 1971 si ottiene il nulla osta per il ripristino del muro di cinta e l'apertura di un passaggio pedonale su Via Giolitti. Nello stesso anno il Sig. Coaloa acquista dalla proprietà confinante una striscia di terreno di 146 mq e costruisce, dietro nulla osta comunale, il muro di confine verso il vicino.

Nel 1981 gli eredi del Sig. Coaloa ottengono dal Comune la concessione edilizia per il risanamento igienico edilizio della casa.

Infine nel 1987 la proprietà ha fatto domanda e ottenuto il condono edilizio per le tettoie precedentemente costruite.

IL PROGETTO URBANISTICO

Gli obiettivi generali per l'area vengono così definiti:

- a) La demolizione di alcuni edifici pre-esistenti, alcuni bassi fabbricati e tettoie uso magazzino e deposito posti lungo Via Fabio Filzi e Piazza Lombardi (parcheggio pubblico) ed un fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra sito all'incrocio tra le Vie Giolitti e Castellazzo.
- b) La realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione terziario commerciale (piano terreno) e residenziale (altri piani fuori terra);
- c) La realizzazione di verde pubblico all'incrocio tra Via Giolitti e Castellazzo in modo tale da poter ampliare la rotonda esistente e la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico lungo via Fabio Filzi collegato con il vicino parcheggio di Piazza Lombardi.

Il Piano regolatore prevede che su tale area possa essere edificato un nuovo fabbricato sfruttando un indice di edificabilità territoriale pari a mc.1,75\mq per quanto concerne l'area distinta al F.21 mappale 155 (quella interessata dai bassi fabbricati e tettoie) nonché il recupero volumetrico dell'edificio residenziale sito all'angolo tra Via Giolitti e via Castellazzo.

La proposta progettuale prevede complessivamente la realizzazione di un nuovo fabbricato misto terziario-commerciale e residenziale della volumetria totale di mc. 2.733,73 ed elevato a tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto abitabile.

L'area commerciale sarà di circa mq.237,52 di Superficie Utile di Pavimento da dividersi in più unità immobiliari (esercizi di vicinato) indipendenti.

Per il reperimento degli standard urbanistici da cedere al Comune per pubblici servizi determinati in mq. 796, il Piano di Recupero ne reperisce mq. 617 all'interno dell'area stessa come parcheggio ed area verde pubblica, i rimanenti mq. 179 verranno monetizzati.

La demolizione dell'edificio sito all'incrocio tra Via Giolitti e Via Castellazzo permetterà di realizzare il nuovo edificio arretrato di circa 10 m dal filo stradale attuale; verrà sistemata con la predisposizione di un'area a verde pubblico in modo tale da poter ampliare la rotonda esistente e conseguentemente permettere un più agevole transito dei mezzi pubblici.

Lungo Via Fabio Filzi viceversa verrà realizzato un parcheggio pubblico con aree di sosta dei veicoli realizzato con pavimentazione drenante e corsia di manovra asfaltato; tale parcheggio sarà dotato di adeguato sistema di allontanamento delle acque meteoriche di nuovo impianto di illuminazione pubblica (esteso anche sul prolungamento della via F.Filzi stessa).

IL PROGETTO ARCHITETTONICO

Il nuovo edificio si inserisce in un'area di forte passaggio veicolare, priva, però, di particolari caratteristiche architettoniche. Nell'area in esame si trovano edifici di altezze e stili diversi oltre ad un ampio spazio destinato a parcheggio pubblico.

L'edificio, nel rispetto dell'edilizia residenziale dell'area è a tre piani fuori terra oltre ad un sottotetto abitabile. E' intonato con colori conformi al Piano delle facciate e del colore del Comune con l'inserimento di uno zoccolo pietra al piano terra e da alcune cornici alle finestre. I serramenti sono a battente.

I pilastri in muratura definiscono il piano terra e le parti terminali delle facciate, mentre i balconi sono sorretti da pilastri metallici visivamente più leggeri.

Secondo quanto richiesto dal parere favorevole condizionato rilasciato dalla Commissione Regionale per gli insediamenti d'interesse storico paesaggistico o documentario in data 28/06/2016 sono state modificate le aree a verde sul fronte e sul retro del fabbricato con:

- La piantumazione di alberi ad alto fusto e pronto effetto sulla fascia antistante la via e la nuova costruzione
- Un intervento di mitigazione arborea sul percorso stradale retrostante



Il **fronte di Via Giolitti** è caratterizzato al piano terra dalla presenza del porticato, utile per l'accesso ai negozi e all'ingresso pedonale della casa attraverso un filtro riparato.

Il primo e il secondo piano hanno un corpo aggettante centrale evidenziato dall'intonaco di colore verde lavorato a righe orizzontali, che stacca rispetto agli sfondati intonacati gialli.

Il piano sottotetto, invece, si arretra e viene inglobato nel tetto a due falde in cui si aprono anche dei piccoli balconi a pozzetto.

I balconi in facciata sono realizzati con parapetti metallici verticali per alleggerire il più possibile la vista, consentire il massimo passaggio di luce e richiamare il disegno delle ringhiere tradizionali.

I serramenti sono di tipo a battente e decorati da cornici in rilievo.

Il tetto a due falde è rivestito di coppi.

L'arretramento rispetto a Via Giolitti permette l'inserimento di una fascia verde che funge anche da filtro rispetto al traffico della via.



Il **fronte posteriore** è privo di porticato, ma richiama fortemente la vista principale.

Anche su questo fronte, il primo e il secondo piano hanno un corpo aggettante centrale evidenziato dall'intonaco di colore verde lavorato a righe orizzontali, che stacca rispetto agli sfondati intonacati gialli.

Il piano sottotetto è inserito nel tetto a due falde in cui si aprono i piccoli balconi a pozzetto.

I balconi in facciata sono realizzati con parapetti metallici verticali e i serramenti sono di tipo a battente e decorati da conici in rilievo.

Sul retro della casa si trova una piccola area destinata al carico-scarico dei negozi e una porzione di verde su soletta.



Il fronte che affaccia sul posteggio pubblico è anch'esso caratterizzato dalla zoccolo in pietra di e dalla parte superiore intonacata parzialmente lavorata a righe orizzontali.

Il fronte che affaccia sulla proprietà confinante è caratterizzato dall'apertura di semplici luci e, a causa dell'aderenza con l'edificio confinante, non ha zoccolo di pietra, ma è interamente intonacato. Anche su questo fronte, per dare movimento è stata inserita in una porzione della facciata la lavorazione a righe orizzontali dell'intonaco.