

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

Pag. | 1

RELAZIONE TECNICA 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

.....

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

Arch. Igor CONGIU – geom. Dino CAMBARERI

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto architetto Igor CONGIU, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino con il n. 7119 ed il geom. Dino CAMBARERI, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Torino col n. 7534; in qualità di tecnici incaricati di redigere il **PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA PER INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN AREA DI P.R.G.C. 8.23.2**, in Via Cottolengo - Orbassano redigono la seguente relazione

Pag. | 2

STATO DI FATTO

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 un 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.

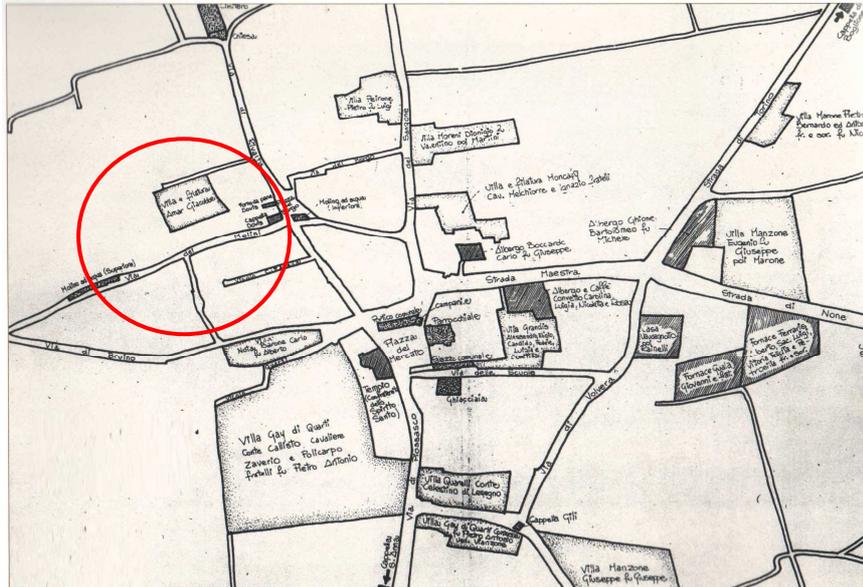


Immagine satellitare della zona

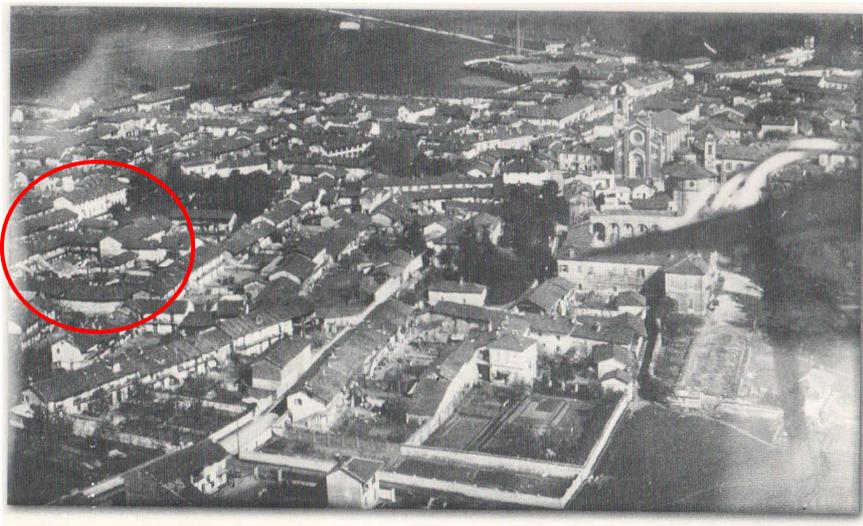
Premesso che la documentazione tecnico-storica dell'edificio non è stata conservata nel tempo e pertanto non in possesso della proprietà attuale, a seguito di ricerca documentaria, si può

Arch. Igor CONGIU – geom. Dino CAMBARERI

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 Comeravamo" di Barberis e Carena:



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



Fotografia aerea panoramica fine anni 1920

Il fabbricato esistente allo stato attuale si trova in evidente stato di degrado e abbandono, in avanzato stato di vetustà con evidenti problematiche strutturali. L'immobile è costituito essenzialmente da murature portanti miste pietra/mattoni ed orizzontamenti in mattoni pieni a volta. La facciata è caratterizzata da elementi architettonici semplici e lineari. La copertura a due falde è costituita da struttura lignea, sorretta da un muro di spina in mattoni pieni/pietra, puntoni in legno e copertura in cotti alla piemontese. Le finiture esterne del fabbricato sono:

Arch. Igor CONGIU – geom. Dino CAMBARERI

- tetto a due falde con copertura in coppi tipo piemonte;
- la facciata principale, prospiciente la via Cottolengo, intonacata color giallo beige; la facciata retrostante (rivolta a sud) intonacata color bianco;
- i serramenti in ferro e vetro singolo (dove ancora presenti) completamente fatiscenti, rotti e deteriorati;
- sistema oscurante gelosie in legno color noce;
- scala esterna di collegamento in mattoni pieni e ringhiera in ferro arrugginito.



L'immobile è già delimitato su due lati da una recinzione esistente costituita di pietra misto mattoni, che delimita la proprietà dal parcheggio pubblico presente subito a ridosso. La facciata nord è prospiciente su via Cottolengo, una strada stretta con viabilità a senso unico, la facciata sud è prospiciente verso il cortile interno mentre ad est è in aderenza con un fabbricato residenziale di altra proprietà.

Dal punto di vista paesaggistico, a scala media l'area nella quale si inserisce il progetto si colloca tra la via Cottolengo, Via N. Sauro e la piazzetta comunale ad uso parcheggio pubblico (all'interno del centro storico), in una posizione prossima alla piazza centrale della città dalla quale dista circa 300m. Caratterizzata da una serie di residenze ad impianto storico, generalmente costituite da fabbricati a manica semplice sistemati in modo disomogeneo, prevalentemente lungo l'asse stradale principale.

Il fabbricato esistente oggetto di trasformazione, come detto risulta all'interno di un area urbanistica ad edificazione consolidata di vecchio impianto di tipo civile o rurale, prevalentemente residenziale, situate ai bordi delle principali vie di accesso che portano al centro paese. Risulta inserito in un contesto ambientale dotato di un carattere degno di salvaguardia, ubicate all'interno della perimetrazione del Vecchio Nucleo identificata dal PRGC Vigente .

Allo stato attuale dei fatti, come evidenziato anche dalle immagini allegate, tutti i fabbricati che si affacciano sulle vie limitrofe, all'interno del vecchio nucleo, presentano caratteristiche strutturali e architettoniche simili e anche laddove vi sono stati interventi di ripristino o di ristrutturazione consistenti, si è cercato di salvaguardare e di riproporre il più possibile, gli elementi costruttivi tipici del contesto urbanistico già esistente, in particolare nella facciata su Via.

Pertanto nel recupero dell'area in oggetto, anche nella porzioni di edificio previste in demolizione e ricostruzione, si è cercato innanzitutto di migliorare lo standard edilizio e la qualità ambientale, ma anche di ripristinare e salvaguardare quegli aspetti predominanti dell'architettura dell'epoca del territorio circostante .

Il fabbricato verrà servito mediante adeguati allacciamenti, dopo autorizzazione agli enti preposti, dalle principali reti di sottoservizi comunali e sovracomunali passanti principalmente su Via Cottolengo.







*Riprese fotografiche del contesto ambientale
in cui è inserito il nuovo fabbricato.*

Arch. Igor CONGIU – geom. Dino CAMBARERI

MODALITA' D'INTERVENTO – PROGETTO URBANISTICO/ARCHITETTONICO

L'intervento riguarda l'attuazione di un piano di recupero con demolizione di fabbricato esistente fatiscente e realizzazione di n. 3 unità residenziali di civile abitazione. 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, in aderenza al fabbricato confinante prospiciente su Via Cottolengo, mantenendone l'allineamento, tenendo conto di quella che è la trama storica del costruito e riprendendone le stesse caratteristiche architettoniche, presenti nel contesto paesaggistico ambientale in cui questo si inserisce.

Nell'eseguire il progetto si è tenuto conto della qualità architettonica dell'intorno costruito; si è cercato di creare soluzioni progettuali che rispettino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici esistenti, in modo da determinare un volume edilizio complessivo rispondente a criteri di omogeneità tipologica e formale.

Il fabbricato di civile abitazione è strutturato su quattro livelli, ed è così composto: al piano interrato sono situati i locali accessori ed autorimesse; al piano terreno i locali ad uso abitazione, così come al piano primo; mentre al piano sottotetto sono ubicati volumi tecnici non abitabili.

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 fabbricato residenziale tri-familiare, della volumetria totale di mc1.201,82 (esclusi gli extra-spessori, come specificato a tav. n.2), elevato a due piani fuori terra oltre a piano interrato e sottotetto (volume tecnico).

L'accesso pedonale alla proprietà avviene dalla Via Cottolengo, tramite un unico ingresso carraio e pedonale composto da un cancello in ferro, posizionato in posizione arretrata rispetto la via pubblica sul fianco ovest del fabbricato.

Ciascuna unità immobiliare è dotata di ingresso da cortile interno. Gli standard urbanistici da reperire all'interno degli S.U.E. e da assoggettare ad uso pubblico verranno interamente monetizzati.

La struttura del fabbricato verrà eseguita in c.a. con fondazioni continue ed orizzontamenti in latero-cemento. Lo smaltimento delle acque luride verrà eseguito convogliandole alla fognatura comunale, il cui collettore passa sulla Via N. Sauro. Lo smaltimento delle acque meteoriche verrà eseguito convogliandole in apposita vasca di prima pioggia e successivamente nei pozzi perdenti. L'approvvigionamento di acqua ad uso domestico verrà garantito mediante allacciamento alla rete idrica comunale.

L'impianto di riscaldamento sarà autonomo con caldaie murali a condensazione a gas metano.

Per quanto attiene alle caratteristiche tipologiche estetiche ed architettoniche, si mantengono i canoni costruttivi originari, tali da realizzare risultati finali adeguati all'aspetto tipologico dell'insieme ambientale circostante e precisamente:

- il manto di copertura verrà realizzato con coppi tipo Piemonte su orditura in legno;
- i prospetti del fabbricato verranno eseguiti in intonaco di tipo civile di color giallo antico;
- le gronde ed i pluviali di raccolta delle acque meteoriche saranno eseguiti in rame;

- i serramenti esterni saranno in legno color marrone con vetrocamera basso-emissiva ed oscuranti a gelosie in legno color marrone con valori di trasmittanza conformi a quanto previsto dal D.M. 26/06/15;
- le ringhiere ed i parapetti saranno eseguiti in ferro a barre verticali semplici.

Dal punto di vista della compatibilità paesaggistica si ritiene di avere risposto alle esigenze di miglioria ambientale, in quanto la ristrutturazione del fabbricato si integra a pieno con il costruito circostante.

Gli elementi di valutazione di compatibilità paesaggistica delle opere in oggetto sono così schematizzabili:

COMPONENTE PERCETTIVA DEL PAESAGGIO

- Il principio ispiratore durante la progettazione delle opere ha seguito la linea di integrazione con le caratteristiche originarie con forme e materiali consoni al contesto paesaggistico;

COMPONENTE ANTROPICO-CULTURALE DEL PAESAGGIO

- Il tipo dei materiali sono scelti in modo congruo al contesto
- Non sono presenti elementi architettonici estranei che risultino spropositati al contesto.

COMPONENTE NATURALE DEL PAESAGGIO

- L'intervento proposto non comporta alcun impatto sull'assetto morfologico e orografico.

Più in generale il progetto è stato redatto tenendo conto dei principi generali per un corretto inserimento del manufatto nel paesaggio esistente, e quindi:

- conoscenza adeguata degli elementi caratterizzanti il paesaggio;
- compatibilità visuale;
- rispetto di tecniche, materiali ed elementi presenti;
- integrazione con il contesto.

Per quanto riguarda l'area di verde privato costituente pertinenza dell'immobile edificando, si provvederà alla sistemazione degli accessi interni mediante pavimentazione in autobloccanti, oltre alla messa a dimora di essenze arboree di alto, medio e basso fusto, con la formazione di tappeti erbosi di finitura.

Tanto si ritiene, in linea orientativa di massima, di dover indicare, in merito alle caratteristiche principali delle opere in oggetto.

Per una più attenta lettura del progetto, si allega:

- 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 tutto secondo la consistenza e le modalità espresse negli elaborati grafici allegati.

Distinti saluti.