

Provincia di Cuneo
COMUNE DI FOSSANO

**PIANO DI RECUPERO DI AREA SITA IN FOSSANO,
VIA CESARE BATTISTI N. 59 / 61 / 63 /65,
INSERITA DALL'ART. 47 DELLE N.T.A. DEL P.R.G.C.
VIGENTE NEI TESSUTI DELLA RISTRUTTURAZIONE
URBANISTICA E DENOMINATA "COMPARTO 11"**

Foglio 147 , mapp. 513

COMMITTENTI:

Olivero Gianpaolo

Via Falcone e Borsellino 57
12044 Centallo
c.f. LVRGPL65M16D742G

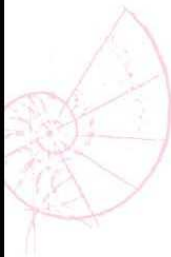
Olivero Marco

Via Falcone e Borsellino 55
12044 Centallo
c.f. LVRMRC67P03D742M

RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO

Revisione: 2

Data: 03.02.2025



**LABORATORIO DI
PROGETTAZIONE**

via Bava San Paolo n.15
- Fossano (CN) -
Tel. 0172.635622 -

Arch. PATRESE Roberto



In collaborazione: Dott. Arch. STELLA Barbara

Il presente elaborato è di proprietà dei progettisti ed è protetto a termini di legge

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

L'Area oggetto di intervento è situata nel concentrico di Fossano, nell'area a sud-ovest del centro storico, nell'area di prima espansione industriale tardo settecentesca della città storica. Attualmente individuata come Borgo San Bernardo.

Immagine aerea con perimetrazione Area di Piano di Recupero n. 11



L'area si colloca lungo Via Cesare Battisti in area interclusa di mq. 1995 e completamente urbanizzata, confinante a nord con la scuola primaria "Einaudi" e con il condominio San Filippo, della medesima proprietà dei richiedenti il Piano di Recupero, a est con complesso residenziale di nuova costruzione (edificato con piano di recupero), a sud e ovest con Via Cesare Battisti.

L'area in oggetto è inserita dal P.R.G.C. vigente nei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" e codificata dall'articolo 47 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. come intervento n.11 così come di seguito riportato:

- nell'estratto dell'inquadramento urbanistico della scheda del Geo portale
- nell'estratto delle norme di attuazione del P.R.G.C.
- nell'estratto dell'elaborato grafico di P.R.G.C.
- nell'estratto catastale con perimetrazione dell'area di intervento

Comune di Fossano

Informazioni

- **Cartografia catastale**
 - **Terreni**
 - FOSSANO Foglio 147 Num. 513
Sup. catastale mq. 2014
 - **Fabbricati**
 - Foglio 147 Num. 513
- **Strumenti urbanistici**
 - **Variante 16 (Variante Parziale 15)**
 - **Destinazioni urbanistiche**
 - C4 - Ambiti urbani residenziali in attuazione - Art.40
 - T1 - Tessuti della ristrutturazione urbanistica - Art.47
 - **Vincoli**
 - u1
 - COMPARTO - Ambiti unitari di intervento

Art. 47 Tessuti della ristrutturazione urbanistica

1. I tessuti della ristrutturazione comprendono aree a diverso livello di edificazione e utilizzo, sia limitrofe al centro che nel periurbano e nelle frazioni, che denunciano la necessità di azioni volte alla tutela e valorizzazione di insediamenti di interesse storico, architettonico, ambientale, o di riqualificazione di tessuti edilizi degradati o di spazi pubblici sottoutilizzati, nonché di insediamenti produttivi oramai incongrui con il carattere dell'intorno.

1. In tali aree gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo attuato anche per sub comparti (come definito all'art. 8), di iniziativa pubblica o di Piano di recupero di libera iniziativa, esteso all'intero ambito individuato dal Piano. Qualora risulti possibile perseguire i medesimi obiettivi di riqualificazione mediante interventi di trasformazione su singoli edifici o più fabbricati costituenti un corpo di fabbrica omogeneo, si ammette la possibilità di attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato quale alternativa allo SUE. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., nonché il consolidamento della struttura.

1. I parametri edilizi da utilizzarsi per gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, sono definiti, in relazione ai caratteri del contesto, nella tabella di seguito riportata e, in via generale dai seguenti indici:

Dc Distanza confini proprietà = 5,00 metri

Tale minimo potrà essere ridotto a 0 se persiste parete a confine non finestrata e/o quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata in aderenza sopra la verticale di costruzione preesistente

D Distanza tra fabbricati = tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 metri la norma si

	applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12,00.
<u>Ds Distanza dai confini stradali</u>	= 5,00 m. da strade con larghezza inferiore a 7 metri <u>7,50 m. da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri</u> <u>10,00 m. da strade con larghezza superiore a 15 metri</u> Sono ammesse distanze inferiori previo motivata approvazione da parte del Consiglio Comunale in sede di adozione preliminare del SUE o in convenzione del PCC.
<u>Vp Verde privato di pertinenza</u>	= Min. 30% di SF Verificata l'impossibilità tecnica di reperimento dell'area a verde privato, potrà essere autorizzata un'incidenza inferiore di quanto previsto come minimo. In tal caso la differenza dovrà essere monetizzata.
<u>Parcheggio privato</u>	= n.2 posti auto con un minimo di 0.3mq./mq. superficie utile lorda.
<u>Aree di cessione</u>	= quota maggiore fra lo standard di zona pari a 10/75 mq./mc. di "volume o per funzioni accessorie alla residenza" di cui all'articolo 9 comma 5 e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento. Ad integrazione dei disposti di cui all'articolo 12 la monetizzazione e/o il reperimento all'esterno del comparto dell'area di cessione non sono ammissibili nei seguenti casi: • Insediamento di esercizi commerciali; • Per gli altri usi non residenziali ammessi, fino al raggiungimento della quota di cessione pari al 50% di quanto stabilito per le singole destinazioni d'uso. Qualora non sia possibile reperire aree a parcheggio al piano terreno si richiamano i disposti del comma 1 dell'art.12 precedente.
<u>Urbanizzazione primaria</u>	= Come da progetto di SUE
<u>Destinazioni d'uso ammissibili</u>	= R1, C1, P1, P2 (limitatamente ai comparti 1, 3, 4, 5, 7,9, 15, 16) con esclusione della riparazione e rinnovo di autoveicoli e motoveicoli, D, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, T1, T2, T5 con riferimento all'art. 103 del P.R.G. fatte salve le percentuali riportate in tabella. Non sono ammesse industrie insalubri ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 27 luglio 1934 N. 1265.

4. L'indice attribuito ai singoli comparti viene applicato al netto delle aree per la viabilità pubblica esistente.

5. Le aree a parcheggio ed i fili di fabbricazione dei comparti, eventualmente visualizzati nella cartografia di P.R.G. hanno valore puramente propositivo e potranno essere modificati attraverso il medesimo lo strumento urbanistico esecutivo, ovvero con permesso di costruire convenzionato, o a seguito della approvazione di progetto esecutivo di opera pubblica da parte dell'Amministrazione. Comunque, i parcheggi e le aree in cessione dovranno essere reperiti nella misura cartografata e mai inferiore a quella stabilita.

6. Nella realizzazione degli interventi vale l'indice territoriale assegnato e la misurazione catastale eseguita al momento della formazione dello S.U.E.

7. Qualora la superficie indicata graficamente sulle tavole di P.R.G. quale area in cessione sia maggiore di quella computata in base al volume secondo ai parametri fissati nel comma 3, la cessione dovrà essere commisurata a detta maggiore quantità.

8. La nuova viabilità dovrà essere realizzata in conformità al D.M. 5/11/01 relativo alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

9. Gli incrementi di capacità edificatoria ammessi nei comparti con lo strumento del Programma Integrato, sono subordinati alle seguenti condizioni:

- in sede di progetto di SUE sia adeguatamente dimostrato il corretto inserimento paesistico percettivo nel contesto (con elaborazioni grafiche, fotografiche e simulazioni del risultato finale);
- sia migliorata la dotazione di spazi e attrezzature collettive del contesto in cui è realizzato l'intervento; il miglioramento è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche equivalente ad almeno il 20% del valore di mercato per mq di superficie realizzabile parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso e computata sulla quota in incremento rispetto all'indice riportato nella colonna "U.T. base". Il valore di mercato è definito in specifico e motivato provvedimento da parte della Giunta Comunale. Il medesimo organo, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, ragguagliabili al programma integrato, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

10. Per i comparti ultimati ed esauriti si applicano i disposti di cui all'art. 38 delle presenti norme.

11 Via C. Battisti	1965 mq.	1,15	1,4	2751	minimo 75% max 90%	minimo 10% max 25%	12,50		14 *
--------------------	----------	------	-----	------	-----------------------	--------------------	-------	--	------

14 * Il fabbricato abitativo esistente posto sul lato Est del comparto è passibile esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico.



Estratto del Piano regolatore con individuazione del Piano di Recupero 11

CONSISTENZA CATASTALE DEL LOTTO

Si segnala che la consistenza catastale del lotto indicata dalla scheda catastale (mq. 2014) risulta leggermente superiore a quella effettivamente rilevata (2004 mq). Essendo una superficie inferiore a quella ipotizzata dal PRGC, risulta necessaria una verifica finale delle superfici in sede di frazionamento finale dell'area, propedeutico alla stipula della Convenzione edilizia. Le aree previste in cessione e in convenzionamento dovranno essere salvaguardate al fine di non modificare le superfici oggetto di vincolo progettuale e convenzionamento.

LEGITTIMITA' E SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA

L'area oggetto di intervento si identifica come una serie di fabbricati produttivo artigianali disposti sul cortile centrale e un fabbricato abitativo di impianto storico, sul lato est dell'area cortiliva, dove era localizzata l'abitazione patronale.

Sul fabbricato principale sono in corso un intervento di manutenzione straordinaria autorizzato con SCIA n. 2022/207-D prot. 2022/59157 del 30/12/2022 e sua variante SCIA n. 2022/207-DV1 prot. 47695 del 08/11/2024 ed un intervento di efficientamento energetico e sismico autorizzato con CILAS n. 2022/442-EL prot. 2022/52708 del 24/11/2022 e sua variante CILAS n. 2022/442-ELV1 del 23/12/2023.

Sullo stesso è stato richiesto un parere preventivo (2023/5 PP) per valutare, in occasione del recupero del sottotetto a fini abitativi, la possibilità di realizzare un terrazzo nel manto di copertura. Il riscontro è stato, *“parere favorevole all'ipotesi due (terrazzo a tasca) a condizione che le si mantengano invariate le dimensioni e il posizionamento delle aperture esistenti nel prospetto”*.

Non risultano pratiche storiche in merito ai fabbricati artigianali che sono dichiarabili come fabbricati realizzati prima del 1967.

I fabbricati artigianali e produttivi, ormai inutilizzati da anni, risultano in un pessimo stato di manutenzione. Si può evincere, quindi, che gli stessi, di cui si propone la demolizione, non presentino alcun pregio architettonico e/o compositivo avente valore documentale, così come da documentazione fotografica allegata.

Il progetto di recupero dell'area ha sostanzialmente due obiettivi:

- Completare il recupero del fabbricato storico andando a riorganizzare gli spazi realizzando in una prima fase 4 unità abitative.
- La demolizione dei fabbricati esistenti ad uso artigianale, il ridimensionamento del lotto con allargamento della strada pubblica e realizzazione di un parcheggio pubblico, la riorganizzazione dell'area e la realizzazione di un fabbricato abitativo sui lati sud ed ovest del lotto e di un corpo autorimesse sul lato nord.

PROGETTO DELL'AREA

La superficie fondiaria, di cui è data dimostrazione analitica nelle tavole di rilievo e progetto allegate, risulta di 2.004,00 mq sulla quale risulta edificata una superficie utile lorda verificata di 335,22 mq di SUL residenziale (pari a 1.131,51 mc) e di 1.094,68 mq di SUL artigianale P2 (pari a 5.992,26 mc). La superficie del comparto è stata calcolata nel rispetto di quanto previsto all'articolo 46 comma 4 delle N.T.A.

Per quanto riguarda il comparto 11 oggetto del presente piano di recupero si prevede la realizzazione di una potenzialità edificatoria inferiore a quella realizzabile, rinunciando inoltre all'applicazione del dispositivo contenuto al 9° comma dell'articolo 47 delle norme di attuazione del P.R.G.C., per quanto concerne il "programma integrato".



Sulla base del progetto sviluppato tenendo conto delle linee guida generali e della conseguente capacità edificatoria sviluppata dal progetto si è redatta la seguente tabella di sintesi, utile a verificare il rispetto degli standards:

Piano di Recupero n.11 - Via Cesare Battisti -

N.T.A. DA P.R.G.C.				mq.
			Superficie territoriale mq.	2004,00
SUL realizzabile	U.t.	1,15	Sul base mq.	2304,60
SUL con programa integrato*	U.t.	1,4	Sul base mq.	2805,60
Potenzialità edificatoria realizzabile	90%	max	Residenziale	2074,14
	10%	min	Altri usi	230,46

STATO DI FATTO				
Cond. Sordella esistente	residenziale	S.u.l. mq.	335,22	
	altri usi	S.u.l. mq.	0,00	
Fabbricati artigianali esistenti (P2 ai sensi delle N.T.A.)	residenziale	S.u.l. mq.	0,00	
	altri usi	S.u.l. mq.	1094,68	
TOTALE CAPACITA' EDIFICATORIA	totale residenziale	S.u.l. mq.	335,22	
	totale altri usi	S.u.l. mq.	1094,68	
R/C attuale – Tavola 6P NP1 -				1417 mq / 2004 mq
				0,70

PROGETTO				
Cond.Sordella esistente	residenziale	S.u.l. mq.	335,22	
Cond.Sordella ampliamento D2 ai sensi delle N.T.A.)	residenziale	S.u.l. mq.	0,00	
	altri usi	S.u.l. mq.	0,00	
Nuovo fabbricato in progetto Cond. Santa Caterina (D2 ai sensi delle N.T.A.)	residenziale	S.u.l. mq.	758,74	
	altri usi	S.u.l. mq.	167,36	
		totale residenziale	S.u.l. mq.	1093,96
(D2 ai sensi delle N.T.A.)		altri usi	S.u.l. mq.	167,36
		Totale	S.u.l. mq.	1261,32
R/C progetto – Tavola 6P NP1 -				785 mq / 2004 mq
				0,39

- Verifica U.T. a progetto
SUL massima realizzabile mq. $2004 \times 1,15 = 2304,60 < \text{SUL in progetto } 1261,32$ VERIFICATO
Indice U.T. a progetto $1261,32 / 2004 = 0,62 \text{ mq/mq}$
- Verifica percentuale SUL residenziale a progetto: minimo 75% massima 90%
SUL residenziale a progetto $1093,96 / 1261,32 = 0,867314 \times 100\% = 86,73 \%$ VERIFICATO
- Verifica percentuale SUL residenziale a progetto: minimo 10% massima 25%
SUL altri usi (D2) a progetto $167,36 / 1261,32 = 0,132686 \times 100\% = 13,27 \%$ VERIFICATO

La capacità edificatoria finale, come verificabile sulla documentazione di progetto allegata, prevede una Superficie utile lorda residenziale verificata di 1069,72 mq ed una Superficie utile lorda altri usi (D2 ai sensi delle N.T.A. del P.R.G.C.) di 167,36 mq per un totale di 1237,08 mq.

Superficie utile lorda residenziale

- fabbricato esistente	mq.	335,22
- nuovo fabbricato	mq.	758,74
Totale	mq.	1093,96

Superficie utile lorda "altri usi" - D1/D2 -

- nuovo fabbricato	mq.	167,36
Totale	mq.	167,36

La SUL totale di progetto risulta essere di mq. 1261,32.

Verifica standards cessioni aree pubbliche:

NUOVO FABBRICATO IN PROGETTO DENOMINATO "CONDOMINIO SANTA CATERINA"									
Nuovo fabbricato in progetto									
residenziale						SUL mq.		758,74	
						VOLUME MC.		2333,58	
(D2 ai sensi delle N.T.A.)						SUL mq.		167,36	
altri usi									
Verifica cessione aree a uso pubblico uso residenziale									
Valore maggiore tra:									
1. Volume costruzione		2333,58	x	10	/	75	= mq.	311,14	
2. Posto auto 25 mq.		25	x	5			alloggi = mq.	125	
Posto auto ogni 25mq di		intero x 25							
3. Sul		758,74	/	50	=	15,17 =	15	= mq.	375
Verifica cessione aree a uso D2									
Articolo 103 N.T.A:									
1. 50 % della S.u.L.		167,36	x	50.00%			= mq.	83,68	

AUMENTO UNITA' ABITATIVE E AMPLIAMENTO "CONDOMINIO SORDELLA"					
Fabbricato esistente	Resid.		SUL MQ.	335,22	
			VOLUME MC.	1131,51	
Verifica cessione aree a uso pubblico uso residenziale					
Posto auto 25 mq.	25	x	2	alloggi = mq.	50
TOTALE AREE PREVISTE IN CESSIONE AD USO PUBBLICO IN BASE AGLI USI PREVISTI				MQ.	508,68
Area in cessione da progetto				MQ.	180,00
Area asservita ad uso pubblico				MQ.	126,00
Totale aree				MQ.	306,00
Aree da monetizzare				MQ.	202,68
IMPORTO MONETIZZAZIONE DA VERSARE COME DA D.G.C. 181 DEL 30/10/2012					
FINO A 30 MQ.	€/MQ.	30	X	43,90 €	= 1 317,00 €
OLTRE I 30 MQ.	€/MQ.	172,68	X	30,99 €	= 5 351,36 €
TOTALE					6 668,35 €

Il valore di monetizzazione delle aree in cessione da progetto (180 mq.) verrà garantito fino all'atto di cessione con fidejussione dell'importo di € 9.870,24, come di seguito calcolato:

- Fino a 30 mq	30 x 43,90 =	1.317,00 €
- Oltre i 30 mq	150 x 30,99 =	4.648,50 €

Totale		5.965,50 €

Il valore di monetizzazione dell'area asservita ad uso pubblico (126 mq.) verrà garantito fino all'atto di convenzionamento con fidejussione dell'importo di € 9.870,24, come di seguito calcolato:

- Fino a 30 mq	30 x 43,90 =	1.317,00 €
- Oltre i 96 mq	96 x 30,99 =	2.975,04 €

Totale		4.292,04 €

Il conteggio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione viene così determinato a seconda del lotto di intervento:

Nuovo fabbricato In progetto denominato "Condominio Santa Caterina"

- Oneri di urbanizzazione: determinati a tabella ai sensi dell'articolo 13 del D.P.R. 380/01;	
Oneri di urbanizzazione primaria parte residenziale	€ 8.836,84
Oneri di urbanizzazione primaria parte direzionale	€ 7.773,87
Totale oneri di urbanizzazione primaria	€ 16.610,71

Oneri di urbanizzazione secondaria parte residenziale	€ 18.017,53
Oneri di urbanizzazione secondaria parte direzionale	€ 2.625,88
Totale oneri di urbanizzazione secondaria	€ 20.643,41

Si richiede lo scomputo delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie come da progetto e “computo metrico” allegati.

- Costo di costruzione: conteggiato e corrisposto in sede di rilascio titolo abilitativo

Aumento unità abitative e ampliamento del "Condominio Sordella"

- Oneri di urbanizzazione: determinati a tabella ai sensi dell’articolo 13 del D.P.R. 380/01;

Non richiesti

- Costo di costruzione: conteggiato sulla parte esistente ed accessibile a computo e secondo tabella come da D.M.10/05/1977 n.801 Allegato A

Non richiesto

Gli oneri di costruzione sono così sintetizzati

Totale oneri di urbanizzazione	€ 37.254,12
Importo opere di urbanizzazione a scomputo	€ 57.589,68
Saldo oneri di urbanizzazione primaria da versare	€ 0,00

Nelle tavole di progetto allegate risultano anche verificate le superfici previste dell’articolo 103 delle N.T.A. di attuazione previste a parcheggio privato e cantine private.

Parcheggio privato

1093,96 SUL residenziale	x 0,30	= 328,18 mq richiesti
167,36 SUL atrii usi	x 0,30	= 50,20 mq richiesti
378,38 mq TOT. RICHIESTI < 685,26 IN PROGETTO		

Cantina privata

1 cantina almeno 4 mq. ogni unità abitativa

Unità abitative in progetto n.7 < Cantine in progetto n. 17

Le linee guida del progetto di recupero dell'area sono così schematicamente sintetizzabili:

- Riqualificazione del fabbricato esistente, Condominio Sordella, aumentando da 2 a 4 le unità abitative, attraverso un intervento organico che conservi l'aspetto architettonico originario del complesso. Gli standards autorimessa pertinenziale e cantina vengono reperiti nel nuovo basso fabbricato in progetto nell'area nord del comparto.
- Arretramento del filo di costruzione ed allargamento del fronte stradale lato ovest, creando un'area a parcheggio pubblico che migliori la fruibilità della strada e delle aree a parcheggio.
- Impostazione del progetto con il mantenimento di un cortile / giardino comune condominiale al centro dell'area sulla quale affacciano i nuovi fabbricati. L'accesso carrabile all'area è previsto sui lati sud e ovest del lotto con una penetrazione a senso unico.
- Realizzazione di nuovo fabbricato di forma a "L" che si sviluppa lungo via Cesare Battisti, sui fronti sud e ovest del comparto; il fabbricato è costituito da un blocco scala centrale e 6 unità (5 residenziali e 1 altri usi) per un'altezza di 4 piani fuori terra. Al piano terra del nuovo edificio si sviluppa una cortina continua con porticato pedonale pubblico prospiciente via Cesare Battisti.
- Realizzazione di basso fabbricato ad uso autorimesse e cantine sul lato nord del comparto, posizionato lungo il confine verso la scuola.
- Convenzionamento di un'autorimessa attualmente nel condominio "San Filippo" confinante, appartenente alla stessa proprietà, attualmente inaccessibile, in quanto prospiciente su area a parcheggio pubblico collocata lungo la via. Sul fabbricato è in corso intervento di ristrutturazione di cui al P.C. 2023/12.

A livello compositivo i volumi fuori terra hanno forme semplici e riprendono i principi generatori dell'architettura tradizionale e li reinterpretano in chiave moderna, conciliando sia le nuove esigenze di carattere abitativo, sia i principi d'attualità dell'efficienza energetica e della riduzione dell'inquinamento ambientale con gli elementi tipologici ricorrenti del costruito urbano, arricchiti da elementi caratterizzanti.

I principi generatori possono quindi essere rintracciati nei fondamenti dell'edilizia a basso consumo energetico che faccia sua non solo una dotazione impiantistica di ultima generazione, bensì riduca alla base i fabbisogni energetici cui i sistemi impiantistici dovranno poi sopperire.

È infatti intenzione della committenza proporre un intervento volto alla realizzazione di un fabbricato ad alta efficienza energetica, coniugando, come detto, tradizione ed innovazione, con l'obiettivo di ottenere a lavori ultimati, un fabbricato certificabile in classe A4, con un fabbisogno termico annuo inferiore a 30 kWh/m²a, contro i 180 kWh/m²a medi di un'abitazione tradizionale. Tale risultato può essere raggiunto coniugando il sistema costruttivo, con una forma semplice.

La struttura del nuovo edificio si basa sul tradizionale sistema costruttivo in latero-cemento. È costituita da una struttura pilastro-trave in cemento armato e tamponamenti in laterizi di spessore variabile dagli 8 ai 12 cm, combinati con uno strato di materiale isolante non inferiore ai 15 cm interposto ai laterizi. Sia il primo che l'ultimo solaio saranno coibentati con un cospicuo strato di materiale isolante XPS di spessore non inferiore ai 15 cm. Il tetto sarà in legno/laterocemento, ventilato e con manto di coppi con impianto fotovoltaico integrato. La muratura esterna presenterà una finitura superficiale variabile, come visibile nelle tavole di progetto, con porzioni intonacate e tinteggiate con colore chiaro e zoccolatura al piano terreno in rivestimento di alluminio e/o in gres

porcellanato. Una drogatura a elementi verticali in alluminio/cotto con coloriture calde riveste la facciata. I serramenti saranno con la struttura in alluminio di colore antracite o grigio scuro, con vetro camera basso emissivi con gas argon con trasmittanza inferiore 1,2 W/m²K, il sistema di schermatura sarà con tende tecniche avvolgibili. Le dimensioni e la tipologia delle aperture si ripete uguale per tutto il nuovo fabbricato.



Il comparto prevede la cessione dell'area e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione con l'edificazione di un'area a parcheggio pubblico con aiuole verdi di delimitazione e la risistemazione dell'asfaltatura nell'area dell'incrocio. Si prevede anche la revisione dell'illuminazione pubblica, attualmente posizionata sul corpo di fabbrica in demolizione, e la realizzazione di nuova su palo con caratteristiche congrue alle tipologie della zona e già concordata con Ardea, società che gestisce il servizio illuminazione pubblica di Fossano.

Il nuovo fabbricato prevede la realizzazione sul perimetro, verso gli spazi pubblici, di un porticato pedonale asservito all'uso pubblico.



Foto inserimento in pianta del progetto di lottizzazione

Per la valutazione dell'intero progetto, delle opere di sistemazione dell'area pubblica, dell'importo dei lavori da realizzarsi e della valutazione degli oneri da versare si fa riferimento agli elaborati di progetto e relative relazioni di seguito sintetizzati:

- Verifica preventiva di assoggettabilità a VAS
- Relazione tecnico illustrativa di progetto
- Documentazione fotografica
- Elenchi catastali
- Norme di attuazione
- Dichiarazione superamento barriere architettoniche
- Computo opere di urbanizzazione a scomputo
- Prospetto conteggio oneri e costi generati dal progetto
- Bozza di convenzione

- Elaborati grafici di progetto:
- TAVOLA 00P NP1 – Inquadramento topografico
- TAVOLA 01P NP1 - Estratti e inquadramento urbanistico
- TAVOLA 02R NP1- Planimetria di rilievo
- TAVOLA 03R NP1 - Prospetti e sezioni di rilievo
- TAVOLA 04R NP1 - Prospetti e sezioni di rilievo
- TAVOLA 05P NP1- Planimetria delle demolizioni e nuovi fabbricati
- TAVOLA 06P NP1 - Planimetria generale di progetto e verifica standards
- TAVOLA 07P NP1 - Planimetria di progetto dei nuovi fabbricati
- TAVOLA 08P NP1 - Prospetti e sezioni di progetto dei nuovi fabbricati
- TAVOLA 09P NP1- Planimetrie autorizzate – progetto – comparative - fabbricato esistente
- TAVOLA 10P NP1 - Prospetti, sezioni autorizzate – progetto – comparative - fabbricato esistente
- TAVOLA 11P NP1 - Viste prospettiche, render ed indicazioni dei materiali

- TAVOLA 12P NP1 - Verifica parametri urbanistici
- TAVOLA 13P NP1 - Planimetria generale di fornitura utenze, schemi di raccolta e allacciamento
- TAVOLA 14P NP1 - Planimetria esplicativa schemi di superamento delle barriere architettoniche
- TAVOLA 15P NP1 - Progetto opere di urbanizzazione a scomputo
- TAVOLA EL01 - Progetto illuminazione pubblica

Il tecnico

