

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI SAVIGLIANO

PROPRIETA':

GORIZIA 10 - sviluppi immobiliari
FIORITO PIERGIORGIO

CANTIERE:

VIA ASCANIO SOBRERO SNC
12038 SAVIGLIANO (CN)

PROGETTO:

PEC - R6.6.1

Pec - Visolotto

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

1 SETTEMBRE 2023

PROGETTISTA:

MUSCO MASSIMILIANO
architetto
12038 SAVIGLIANO (CN)

mob.: +39.338.1235654

mail: info@architettomusco.com

DeAr

PROVINCIA DI CUNEO

CITTA' DI SAVIGLIANO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO – AREA R6.6.1 – D.U. 6

IN VIA ASCANIO SOBRERO

COMMITTENTE: GORIZIA 10 SRL – nella persona del rappresentante legale sig. CAVALLERO ALDO

Proprietà':

GORIZIA 10 SRL

FIORITO PIERGIORGIO

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato per l'area R6.6.1 – D.U. 6 disciplina l'edificazione a carattere residenziale secondo i seguenti parametri urbanistico-edilizi di P.R.G.C.:

- | | |
|--|-----------|
| - SUPERFICIE TERRITORIALE DI P.R.G.C. | mq. 9050; |
| - SUPERFICIE A SERVIZI DI P.R.G.C. | mq. 2195; |
| - SUPERFICIE FONDIARIA DI P.R.G.C. | mq. 9050 |
| - VOLUME DA P.R.G.C. | mc. 6037 |
| - RAPPORTO DI COPERTURA DI P.R.G.C. | 45% |
| - ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI DA P.R.G.C. | m. 7,5 |

Il P.R.G.C. individua nell'area le seguenti superfici e quantità edificabili:

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| - DENOMINAZIONE AREA | R.6.6.1 |
| - SUPERFICIE A VIABILITA' DA P.R.G.C. | mq. 1297 |
| - SPAZI PUBBLICI DA P.R.G.C. | mq. 2112 |
| - VOLUME MASSIMO AMMESSO | mc. 6037 |

La superficie territoriale reale, da rilievo, è suddivisa in tre aree:

- La superficie territoriale A nella disponibilità del proponente viene dismessa gratuitamente al Comune, quale superficie relativa all'ambito A, per la realizzazione di edilizia sovvenzionata
 - Mq. 1416
- La superficie territoriale B nella disponibilità del proponente viene dismessa per la realizzazione di viabilità di P.E.C., così come preordinato dal P.R.G.C., oltre che per la realizzazione di parcheggi e di aree verdi, riprendendo il disegno urbano previsto in via preliminare dal P.R.G.C.
 - Mq. 3576
- La superficie territoriale C nella disponibilità del proponente è destinata per tanta parte a superficie fondiaria dell'intervento.
 - Mq. 4058

Il calcolo del fabbisogno di spazi pubblici in cessione è stato effettuato per l'area R6.6.1 ai sensi della L.R. n. 56 del 5/12/1977, come segue:

numero di abitanti:

$$\text{mc. 6037} : 90 \text{ mc/ab} = 67 \text{ abitanti}$$

fabbisogno aree a parcheggio

$$67 \times 2,5 \text{ mq/ab} = 167,7 \text{ in arr } 168 \text{ mq}$$

fabbisogno aree a verde

$$100 \times 12,5 \text{ mq/ab} = 838,47 \text{ in arr. } 839 \text{ mq}$$

Le aree destinate da P.E.C. a parcheggi o servizi sono ampiamente superiori a quelle minime previste dalla normativa di riferimento, dato che come si ricava dall'allegato "Determinazione della superficie a servizi in dismissione", ammontano a mq 1137 a verde e mq 1058 a parcheggio.

Come documentato nell'allegato "Determinazione della superficie a viabilità pubblica" la superficie in dismissione totale è pari a 1381 mq, in accordo con la richiesta della Pubblica Amministrazione circa il disegno urbano e la destinazione d'uso del suolo per l'area R6.6.1.

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato definisce:

- 1) La progettazione di massima degli interventi edilizi;
- 2) La localizzazione delle volumetrie edificabili in conformità ai parametri e alle condizioni vincolanti fissate dal P.R.G.C.

2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Gli usi ammessi nell'area sono quelli previsti dall'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G.C. per le aree a prevalente destinazione residenziale.

Gli standard dismessi con il presente P.E.C. sono in eccesso, pertanto qualora nel corso del tempo venissero proposte destinazioni diverse da quelle indicate negli elaborati del P.E.C., ma sempre compatibili con l'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G.C., tali da comportare dotazione di standards in quantità maggiore, verrà fatto riferimento al surplus di dotazione presente.

3. CARATTERISTICHE PROGETTUALI, TECNICHE ED ATTUATIVE

Il Piano Esecutivo in oggetto definisce nell'ambito delle sagome massime la tipologia e le caratteristiche degli edifici in progetto, con riferimento ai parametri edilizi fissati dal P.R.G.C., agli indici territoriali e fondiari, alle distanze dalle strade, al rapporto di copertura e all'altezza massima degli edifici.

In accordo con il P.R.G.C. tutta la capacità edificatoria è attribuita al comparto B. quest'ultimo verrà edificato per tanta parte con abitazioni bifamiliari, trifamiliari, ovvero con abitazioni sia unifamiliari che plurifamiliari.

La distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti di qualsiasi altezza dovrà essere non inferiore a mt 10,00 in applicazione dell'art. 9 p.to 3, ultimo capoverso del D.M. 02.04.1968 n.ro 1444

L'altezza massima prevista, non sempre raggiunta, consente la costruzione massima di tre piani fuori terra compreso il piano terreno, con ultimo piano mansardato; di conseguenza, l'altezza massima prevista dalla tabella di zona (mt. 7,50), essendo gli edifici dotati di sottotetti abitabili, può essere incrementata di 1,70 mt. Per un totale di 9,20 mt. In questo caso specifico, l'altezza sarà misurata, per assicurare la protezione dall'umidità dei locali abitabili a piano terra, a partire dal livello indicato sulle carte tematiche, pertanto le quote di progetto dei singoli fabbricati saranno:

lotti 1-2: quota piano terreno = +310,50 m. s.l.m. > 310,4 m. s.l.m.

lotti 3-4: quota piano terreno = +310,50 m. s.l.m. > 310,4 m. s.l.m.

lotti 5-6-7: quota piano terreno = +310,50 m. s.l.m. > 310,4 m. s.l.m.

lotto 8: quota piano terreno = +310,50 m. s.l.m. > 310,4 m. s.l.m.

questa inevitabile scelta progettuale è supportata dall'applicazione della nota n.3 delle note alle tabelle di zona del PRGC vigente, che consente di andare in deroga alle consuete norme per il calcolo dell'altezza massima:

“alle quantità, riferita all'altezza massima ammessa, indicate nelle tabelle di zona e nei singoli articoli delle presenti norme, possono essere sommati, in tutte le aree, le quantità di riempimento del terreno di pertinenza delle costruzioni, ritenute indispensabili dall'Autorità Comunale competente, per assicurare la protezione dall'umidità dei locali anche in considerazione della quota della viabilità pubblica esistente o in progetto, nonché dei terreni circostanti”.

Come si vede dalla “Tav. 5 – Sagome massime”, la sagoma massima entro cui dovranno ricadere gli edifici in progetto, dista mt 5 dai confini verso altra proprietà, mt 4,00 dai confini verso strada pubblica o aree verdi pubbliche, mt 3,00 dai confini verso verde privato inedificabile, mt 20 dal canale denominato Bealera Collarea. Si precisa che, le modalità di computo dei volumi e delle superfici coperte di progetto saranno sviluppate secondo le modalità di calcolo vigenti all'atto della presentazione della domanda di Permesso di Costruire.

Per quanto concerne il contesto edilizio periferico esistente nelle aree adiacenti all'area di PEC, questo è caratterizzato da edifici residenziali a sud, come illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

IL PROGETTISTA

MUSCO arch. Massimiliano

