

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:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1 SETTEMBRE 2023

PROGETTISTA:

MUSCO MASSIMILIANO  
architetto  
12038 SAVIGLIANO (CN)

mob.: +39.338.1235654

mail: info@architettomusco.com

**DeAr**

IL PRESENTE DISEGNO E' DI PROPRIETA' DELL' ARCH. MUSCO ED E' TUTELATO A RIGORE DI LEGGE, SI DIFFIDA DI RIPRODURLO INTERAMENTE O PARZIALMENTE E/O RILEVARNE IL CONTENUTO STESSO

**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**

**PROPRIETA' :**

**GORIZIA 10 SRL**

**FIORITO PIERGIORGIO**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **ART. 1 – APPLICAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

Il P.E.C. è conforme alle norme del P.R.G.C. Vigente.

## **ART. 2 – SUPERFICIE TERRITORIALE**

La superficie territoriale reale, da rilievo, risulta complessivamente **9.050 mq.**

La superficie è suddivisa in:

AMBITO A= mq 2625

AMBITO B= mq 6425

La superficie territoriale è determinata analiticamente nell'allegato "Determinazione della superficie territoriale".

## **ART. 3 – SUPERFICIE FONDIARIA E RELATIVE QUANTITA' EDILIZIE**

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. 9.050  |
| Ambito A                                     | mq. 2.625  |
| Ambito B                                     | mq. 6.425  |
| - SUPERFICIE A SERVIZI DI P.R.G.C.           |            |
| Ambito A                                     | mq. 1.078  |
| Ambito B                                     | mq. 1.034  |
| - SUPERFICIE FONDIARIA DI P.R.G.C.           |            |
| Ambito A                                     | mq. 2.625  |
| Ambito B                                     | mq. 6.425  |
| - VOLUME SECONDO INDICAZIONI DI P.R.G.C.     |            |
| Ambito A                                     | mc. 4.268  |
| Ambito B                                     | mq. 6.037* |
| - RAPPORTO DI COPERTURA DI P.R.G.C.          |            |
| Ambito A                                     | 45%        |
| Ambito B                                     | 45%        |
| - ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI DA P.R.G.C. |            |
| Ambito A                                     | mt. 10,50  |
| Ambito B                                     | mt. 7,50   |

Le tipologie edilizie rappresentate negli elaborati grafici allegati al PEC hanno titolo indicativo; nel rispetto della sagoma massima di cui alla Tav. 05, dei materiali e delle tipologie illustrate nella presente normativa, costituiranno specifico elemento di valutazione da parte della Commissione Edilizia Comunale le modalità di impianto, tipologiche e costruttive proposte negli elaborati progettuali a corredo dell'istanza di Permesso di costruire.

Si sottolinea altresì che il rispetto dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi (altezza della costruzione, superficie coperta, volume, ecc.) sarà valutato con riferimento alla normativa in vigore all'atto del rilascio del relativo Permesso di Costruire.

#### **ART. 4 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Gli usi ammessi nell'area sono quelli previsti dagli art. 10 e 15 delle N.di A. del P.R.G.C. per le aree a prevalente destinazione residenziale e per le aree di completamento.

Gli standard dismessi con il presente P.E.C. sono stati conteggiati con riferimento esclusivamente alla destinazione residenziale:

- |                                |                      |               |
|--------------------------------|----------------------|---------------|
| - Numero di abitanti:          | mc. 6.037 : 90 mc/ab | = 67 abitanti |
| - Fabbisogno aree a parcheggio | 67 x 2,5 mq/ab       | = 167,5 mq    |
| - Fabbisogno aree a verde      | 67 x 12,5 mq/ab      | = 837,5 mq    |

Come si vede dall'allegato "Determinazione della superficie a servizi in dismissione", le aree destinate da PEC a parcheggi o servizi sono ampiamente superiori a quelle minime previste dalla normativa di riferimento.

Qualora destinazioni diverse da quelle indicate negli elaborati di PEC, ma sempre compatibili con gli art. 10 e 15 delle Norme di Attuazione di PRG, comportino dotazioni di standards teorici in quantità maggiore di quelli minimi individuati ma inferiore o pari a quelli effettivamente dismessi non sarà necessario predisporre alcuna variante al PEC. Salvo quanto previsto dagli art. 10 e 15 delle NTA del PRGC le destinazioni d'uso non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stese consentano la migliore attuazione delle previsioni.

#### **ART. 5 – PARAMETRI DI PROGETTAZIONE**

I principali parametri di progettazione, in accordo con le indicazioni di PRGC e della relativa tabella di zona, sono:

- |   |          |
|---|----------|
| - VOLUME DA PRGC                        | mc. 6037 |
| - RAPPORTO D COPERTURA DA PRGC          | 45%      |
| - ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICAT DA PRGC | mt. 7,50 |

#### **ART. 6 – ELABORATI**

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato consta delle seguenti tavole grafiche ed allegati descrittivi:

- RELAZIONE TECNICA;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI – A superficie territoriale – B superficie fondiaria – C superficie destinata a viabilità pubblica – D superficie lotto oggetto di cessione gratuita
- RELAZIONE GEOLOGICA;
- CONVENZIONE
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE A SCOMPUTO
- Tav. 0: INQUADRAMENTO TERRITORIALE- ESTRATTO DI PRGC – ESTRATTO CATASTALE – VISTA SATELLITARE

- Tav. 1: RILIEVO PLANIALTIMETRICO
- Tav. 2: PLANIMETRIA GENERALE
- Tav. 3: IPOTESI DI FRAZIONAMENTO
- Tav. 4: DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO, SCHEMI E CALCOLI ANALITICI
- Tav. 5: PROPOSTA DI UTILIZZAZIONE DELL'AREA
- Tav. 6A: TIPOLOGIE EDILIZIE – EDIFICIO TIPO 1 – VILLA BIFAMILIARE
- Tav. 6B: TIPOLOGIE EDILIZIE – EDIFICIO TIPO 2 – VILLA TRIFAMILIARE
- Tav. 6C: TIPOLOGIE EDILIZIE – EDIFICIO TIPO 3 E 4 – PALAZZINE QUADRIFAMILIARI
- Tav. 7rev01: RENDERING – VISTE ASSONOMETRICHE
- Tav. 8-a: SEZIONI STRADALI
- Tav. 8-b: TRACCIATO FOGNATURE BIANCHE – NERE – ACQUEDOTTO – TRACCIATO TUBAZIONE IRRIGUA
- Tav. 8-c: TRACCIATO ENEL – TELEFONO – FIBRA – ALLESTIMENTO AREE VERDI
- Tav. 8D: TRACCIATO ENEL ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- Tav. 9: INSERIMENTO DEL PROGETTO DI PEC ALL'INTERNO DEL PRGC

## **ART. 7 – TIPOLOGIA DEI FABBRICATI**

Oltre alle norme del vigente PRGC del Comune di Savigliano e alle leggi nazionali, regionali ed ai regolamenti in vigore, il presente PEC specifica negli articoli successivi ulteriori disposizioni tipologiche e formali al fine di garantire criteri di uniformità all'interno dell'area e di favorire un equilibrato inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto periferico esistente.

La tipologia dei fabbricati previsti e del tipo condominiale a blocchi per vani scala a pianta quadrata oppure a stecca, per i gli edifici 6 e 7, tipologia a ville bifamiliare, per i gli edifici 1, 2 e 3, tipologia a villa trifamiliare per gli edifici 4 e 5.

Il metodo di calcolo del volume sarà riferito alla definizione vigente al momento del rilascio dei permessi di costruire.

L'aspetto dei fabbricati dovrà essere caratterizzato da corpi di fabbrica isolati, con struttura tradizionale.

L'altezza dei fabbricati verrà calcolata facendo riferimento alla nota n. 3 delle tabelle di zona del PRGC: "Alle quantità, riferite all'altezza massima ammessa, indicate nelle tabelle di zona e nei singoli articoli delle presenti norme, possono essere sommati:

- a) Nelle aree a prevalente destinazione residenziale, fatte salve diverse disposizioni attinenti a singoli casi, e comunque solo nel caso che l'edificio sia dotato di sottotetto abitabile o agibile: mt 1,70;
- b) 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 a piano terreno, anche in considerazione della quota della viabilità pubblica esistente o in progetto, nonché dei terreni circostanti;

nel caso specifico le quote altimetriche dell'area di intervento, sono state ricavate facendo riferimento al rilievo condotto in loco (Tav. 01 planimetria generale di rilievo). Dal confronto tra le diverse planimetrie si evince che il piano di campagna attuale è ovunque ad una quota inferiore rispetto alle attuali quote della viabilità pubblica di accesso al PEC, da via A. Sobrero (la situazione attuale si evince anche dalle fotografie allegate). Per questo motivo si ritiene indispensabile e necessario alzare il piano terreno degli edifici in progetto ad una quota tale da assicurare la protezione dall'umidità dei locali aduso abitativo. Di

qui la necessità di andare in deroga alle consuete norme per il calcolo dell'altezza massima ai sensi della sopra citata nota n. 3 delle tabelle di zona del PRGC.

#### **ART. 8 – DISTANZE TRA I FABBRICATI**

In particolare la distanza di edificabilità dai confini del lotto è individuata dalle sagome massime, rappresentate nella Tav. 05.

La distanza minima tra pareti finestrate 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 punto 3 ultimo capoverso del D.M. 02.04.1969, n. 1444.

#### **ART. 9 – COPETURE E TETTI**

Gli edifici saranno caratterizzati da tetti disposti a due o più falde inclinate, con manto di copertura in lamiera e/o tegole/copponi in cemento o laterizio. La pendenza minima delle falde non potrà essere inferiore a 15°.

Le altezze saranno misurate secondo le definizioni vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi (PdC).

#### **ART. 10 – PARAMENTI ESTERNI E TINTEGGIATURE**

I paramenti esterni dovranno essere eseguiti in malta di calce del tipo tradizionale o con cappotto, con finitura a base calce. È possibile rivestire porzioni delle facciate o dei parapetti, con materiale tipo klinker, ovvero metallico, ovvero lapideo.

La tinteggiatura dei fabbricati dovrà essere realizzata con colorazioni presenti nel contesto urbano, e comunque tinte pastello, tenui e chiare.

#### **ART. 11 – PAVIMENTAZIONI, ZOCCOLI, DAVANZALI E GRADINI**

Per la realizzazione degli spazi esterni privati all'interno delle singole proprietà fondiarie, potranno essere utilizzati i seguenti materiali:

- Pavimentazioni esterne in materiali naturali tipo pietra fiammata, porfido, cotto antigelivo, klinker o autobloccanti in cls, ma anche calcestruzzo drenante;
- Zocchi, davanzali e soglie nonché eventuali finiture decorative, in elementi lapidei naturali, artificiali o klinker;
- Sia per le pavimentazioni che per gli zocchi, davanzali e soglie, dovrà essere garantito il criterio di uniformità all'interno del lotto.

#### **ART. 12 – SERRAMENTI**

I serramenti esterni potranno essere in legno o PVC.

I dispositivi di oscuramento saranno realizzati con tapparelle e/o frangisole a lamelle orientabili. È possibile l'adozione di frangisole scorrevoli, disposti sul filo dei parapetti dei balconi.

I colori saranno approvati in sede di rilascio del Permesso di costruire.

#### **ART. 13 – PARTI IN MATERIALE METALLICO**

Le ringhiere, le cancellate e tutte le opere esterne in materiale metallico, dovranno essere eseguite con profili di ferro o acciaio, con piattine ovvero tubolari orizzontali e tondini o quadri. Tutte le opere esterne in ferro dovranno essere opportunamente verniciate con ferromicaceo color antracite. Le ringhiere dei balconi potranno essere eventualmente anche in vetro, ovvero presentare delle porzioni con parapetto pieno.

#### **ART. 14 – GRONDE, PLUVIALI, FALDALI E FRONTALINI**

Tutte le parti in lattoneria, compresi i particolari, come i terminali, eventuali coperture camini e /o abbaini, saranno in lamiera preverniciata color antracite, oppure in rein-zhinc.

Gli spioventi delle coperture potranno essere in laterocemento con gronde e pluviali esterni in metallo preverciato, ovvero rein-zhinc.

#### **ART. 15 – RECINZIONI**

Le recinzioni delle singole proprietà private verso le strade pubbliche dovranno essere realizzate a giorno mediante l'impiego di cancellate in ferro a disegno semplice, su muretto in cls., avente altezza massima di cm 80. L'altezza totale della recinzione non dovrà superare i mt 2,20.

Tra le singole proprietà potrà essere utilizzato lo stesso tipo di recinzione previsto verso le strade pubbliche, oppure si potrà ricorrere all'impiego di semplici delimitazioni con siepi e rete metallica plastificata.

È vincolante l'adozione di un unico tipo di recinzione a giorno all'interno di tutto l'ambito del PEC, sia per recinzioni verso le strade pubbliche, sia tra privati.

Le recinzioni dovranno contenere tutti i contatori in apposite nicchie ed avere accessi carrai e pedonali anche coperti, come da particolari che il progetto di ogni edificio presenterà al momento della richiesta di permesso di costruire.

#### **ART. 16 – ANALISI IDROGEOLOGICA**

Nella relazione idrogeologica del presente PEC sono riportate per stralcio ed estrapolazione le indicazioni contenute nella tav. 6.2 del PRGC, con sovrapposizione delle fasce fluviali. Il documento indica anche la quota minima rispetto al piano stradale che si deve assumere per il piano terreno di ciascun fabbricato affinché il pavimento delle abitazioni sia sempre ad una quota superiore rispetto al livello massimo di esondazione, calcolato sulla base dello studio idraulico con valutazione del livello di esondazione del torrente Maira, con periodo di ritorno di 100 anni.

Si richiamano le disposizioni dell'art. 33 bis, coma 2.1.2 e seguenti in tema di vincoli di carattere geologico tecnico.

#### **ART. 17 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO.**

Il rilascio dei permessi di costruire per gli interventi strutturali è subordinato alla sottoscrizione di specifica convenzione riferita all'area R6.6.1, che definisce:

- Modalità e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, secondo il progetto esecutivo;
- Modalità di scomputo dei costi di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria dagli oneri determinati per il rilascio dei singoli permessi di costruire;
- La cessione immediata dell'area per la realizzazione di abitazioni di tipo convenzionato e le aree vincolate a servizi pubblici;
- I tempi di attuazione degli interventi strutturali e infrastrutturali compresi nell'area;
- L'impegno al rispetto delle destinazioni d'uso precisate nei singoli permessi di costruire;
- Le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi assunti.

#### **ART. 18 – IMPIANTI TECNOLOGICI**

I progetti esecutivi saranno impostati nel rispetto del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. per la certificazione energetica degli edifici.

I proponenti si impegnano a:

rispettare la normativa regionale e nazionale vigente al momento del rilascio del PDC degli edifici ricadenti nell'area R6.6.1 del D.U. 6 del PRGC, per quanto attiene alla realizzazione degli impianti termici degli edifici;

rispettare la normativa regionale e nazionale vigente al momento del rilascio del PDC degli edifici ricadenti nell'area R6.6.1 del D.U. 6 del PRGC, per quanto attiene alla integrazione dell'energia termica necessaria alla produzione di acqua calda sanitaria;

rispettare la normativa regionale e nazionale vigente al momento del rilascio del PDC degli edifici ricadenti nell'area R6.6.1 del D.U. 6 del PRGC, per quanto attiene alla installazione di impianti fotovoltaici in relazione al fabbisogno residenziale degli edifici.

#### **ART. 19 – MODALITA' DI REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione del PEC è subordinata al rispetto delle condizioni imposte e previste dal Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Savigliano.

In particolare:



- Dovranno essere rispettate le indicazioni riportate alle Tavole 8a – b – c –d;
- Prima dell'inizio di ogni categoria di lavori, fermo restando i prezzi unitari, saranno presi accordi opportuni e specifici con l'ufficio competente, che deve essere informato sull'andamento e avanzamento delle opere, nonché sui piani quotati, profili e particolari in genere e comunque per quanto riguarda la segnaletica verticale ed orizzontale in fase di realizzazione dovrà essere sentito il Comando dei Vigili Urbani;
- Per quanto riguarda le opere del verde tutti gli alberi dovranno avere una garanzia di almeno anni 1 di attecchimento a far data della presa in carico delle opere e per quanto riguarda i tappeti erbosi dovranno essere garantiti due tagli successivi alla presa in consegna; prima della messa a dimora le varie piante dovranno essere sottoposte all'ufficio scrivente per accettazione;
- Al termine dei lavori, per il collaudo e la consegna al patrimonio comunale, sarà presentata contabilità regolare e dettagliata accompagnata da regolari fatture e di pari importo se si intende anche scomputare l'IVA, così come è previsto per le opere pubbliche, nonché planimetrie, corografie di rilievo dei vari servizi sotterranei per la loro facile e veloce intercettazione in qualsiasi momento, nonché dell'ubicazione dei vari quadri di comando, su adeguato supporto informatico.