

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i. - AREA R 3.1 D.U. 3 DEL VIGENTE P.R.G.C. UBICATO IN SAVIGLIANO (CN) - VIA SALUZZO N. 55/57

Premessa

Art. 1 - Contenuti del S.U.E.

Art. 2 - Elaborati del S.U.E.

Art. 3 - Cenni urbanistici, architettonici ed ambientali

Art. 4 - Proposta progettuale

Art. 5 - Opere di urbanizzazione - Modalità di realizzazione

Art. 6 - Tempi previsti per l'attuazione del S.U.E.

Premessa

Il Comune di Savigliano è dotato di P.R.G.C. formato ai sensi del Titolo III della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, approvato con D.G.R. n. 106-28247 del 22 settembre 1983 ("variante generale" approvata con D.G.R. n. 49-18139 del 07.09.1992 - "variante 95" approvata con D.G.R. n. 76-20317 del 25.06.1997 - "variante 96" approvata con D.G.R. n. 34-25219 del 05.08.1998, - "variante 2001" e variante "in itinere" approvate con D.G.R. n. 34-14750 del 14.02.2005, - "variante strutturale 2008" formata ai sensi della L.R. 1/2007, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 24.09.2009, - "varianti parziali" approvate con la procedura disposta dall'art. 17, 7° comma della Legge Regionale 56/77 come modificato dall'art. 1 della Legge Regionale 41/97).

Lo strumento Urbanistico in esame ricade in area R 3.1 del D.U. 3 del P.R.G.C. classificata "Complessi privi di interesse storicoartistico-ambientale che richiedono interventi di sostituzione edilizia" di cui all'art. 13 delle N.d.A. del vigente P.R.G.C..

Lo strumento urbanistico esecutivo individuato dalla perimetrazione del P.R.G.C. interessa le particelle censite a Catasto Terreni:

SUPERFICIE CATASTALE			
AREA R 3.1 - COMUNE DI SAVIGLIANO (CN)			

Foglio	Part.	Porz.	superficie (mq)
111	602	-	80,00
111	1602	-	808,00

SUPERFICIE CATASTALE TOTALE (mq)	888,00
----------------------------------	--------

SUPERFICIE REALE			
AREA R 3.1 - COMUNE DI SAVIGLIANO (CN)			

Foglio	Part.	Porz.	superficie (mq)
111	602	-	88,48
111	1602	-	793,46

SUPERFICIE REALE TOTALE (mq)	881,84
------------------------------	--------

di proprietà di:

- * Gosmar Bruno - GIDUE di Garrone Lidia & C s.n.c. (foglio 111 - part. 1602);
- * Comune di Savigliano (foglio 111 - part. 602);

L'area del S.U.E. è a destinazione residenziale e la relativa scheda di Piano Regolatore indica i seguenti valori:

TABELLA R 3.1 D.U. 3 (scheda allegata alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.):

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N D'ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA A VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.					DENSITA' FOND. PROG. (TERR*) MC./MQ.	VOLUME IN PROGETTO MC.	RAPPORTO DI COPERTURA MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE DI INTERVENTO	CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA IN PROGETTO	
					a	b	c	d	Tot						GIÀ REALIZZATA	DA REALIZZARE
3	R 2	1	11.274	/	/	/	/	762	762	/	/	Vedasi art. 12				
3	R 3	1	878	/	/	/	/	(90)	(90)	/	2.925	/	19,5	S.U.E		33
3	R 3	2	1.317	/	/	/	/	(250)	(250)	/	5.000	/	19,5	S.U.E		56
3	R 3	3	2567	/	/	/	/	/	/	/	9.000	/	10,5	1) DIR		100
3	R 3	4	3.124	(770) 2)	/	/	/	(300) 2)	(300)	/	6.800	/	12,5	Conc. Conv.		76
3	R 3	5	1.220	(330) 3)	/	/	/	/	/	/	3.500	/	13,5 3)	Conc. Conv.		39
3	R 4	1	663.946	/	12.369	11.461	122.691	25.100	171.621	/	/	Vedasi art. 14				
3	R 5	1	1.551	/	/	/	/	/	/	1,5	2.327	40	7,50	DIR	26	
3	R5	2	758	/	/	/	/	/	/	1,5	1.137	40	7,50	DIR		13
3	R5	3	677	/	/	/	/	/	/	1,5	1.016	40	7,50	DIR	11	

La Superficie Territoriale indicata nella Tabella di Zona, ovvero 878 mq, deve essere considerata indicativa; la somma delle superfici catastali risulta essere di 888 mq ovvero 80 mq per la particella 602 + 808 mq per la particella 1602; è' stata infatti determinata graficamente (vedi Tav. 4) una superficie territoriale superiore rispetto a quella indicata nelle N.di.A. del P.R.G.C.; in seguito alle risultanze delle misurazioni in sito effettuate con strumento celerimetrico tale superficie risulta essere di 881,94 mq ovvero 88,48 mq per la particella 602 + 793,46 mq per la particella 1602. Il progetto dovrà tenere in considerazione questa lieve differenza inserendo i nuovi fabbricati comunque all'interno dell'area di proprietà senza prevedere alcun riconfinamento in quanto nella tabella non è indicato un indice di edificabilità ma una volumetria massima in progetto. Per la parte da considerare come dismissione in cambio dell'acquisizione della volumetria (vedi lettera Comune di Savigliano protocollo 16260 del 13/06/2016), da parte del proponente il S.U.E., della particella 602, si utilizzerà il parametro della superficie catastale ovvero 80 mq.

Art. 1 - Contenuti del S.U.E.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo contiene:

- La delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- l'individuazione delle aree da cedere al Comune per la realizzazione degli spazi pubblici;
- la definizione della tipologia edilizia costruttiva e d'uso e le relative precisazioni plano-volumetriche;
- le modalità ed i tempi di attuazione del piano.

Art. 2 - Elaborati del S.U.E.

Il progetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo in oggetto è costituito dai seguenti elaborati tecnici (di cui all'art. 39 della Legge Regionale n.56/77 e s.m.i.):

- Documentazione fotografica a colori dell'area oggetto di intervento;
- Relazione Tecnico Illustrativa;
- Schema di convenzione;
- Norme Tecniche di Attuazione del S.U.E.;
- TAV 1 - Planimetria di Rilievo 1/200, Estratto P.R.G.C., Estratto Mappa Catastale 1/2000 stato di fatto;
- TAV 2 - Stato di fatto - Piante 1/100;
- TAV 3 - Stato di fatto - Prospetti 1/100;
- TAV 4 - Superficie Territoriale 1/200;
- TAV 5 - Superficie Sagome Massime 1/100;
- TAV 6 - Planimetria Progetto 1/200, Estratto P.R.G.C., Estratto Mappa Catastale 1/2000 di progetto;
- TAV 7 - TIPOLOGIE EDILIZIE - Piante piano Interrato e Terra 1/100;
- TAV 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE - Piante piano 1°, 2°, 3°, 4° e Attico 1/100;
- TAV 9 - TIPOLOGIE EDILIZIE - Prospetto/Sezione AA BB Ovest Est 1/100;
- TAV 10 - TIPOLOGIE EDILIZIE - Prospetto/Sezione CC DD Nord Sud 1/100;
- TAV 11 - TIPOLOGIE EDILIZIE - Sezione AA BB 1/100
- TAV 12 - Verifica Conteggi 1/200;
- TAV 13 - Fotoinserimento;

Come indicato nella Tav. 12 l'area da urbanizzare e da cedere successivamente al Comune di Savigliano è la seguente:

TABELLA RIASSUNTIVA		
TOTALE VIABILITA'	0,00	mq
TOTALE PARCHEGGI (proprietà Comune di Savigliano)	80,00	mq
TOTALE PARCHEGGI (proprietà GIDUE srl)	10	
TOTALE VERDE	0,00	mq
TOTALE DISMISSIONI	90,00	mq

I 90 mq previsti come dismissione nella Tabella di Zona, come specificato in precedenza, verranno verificati utilizzando in parte la superficie catastale del mappale 602 già di proprietà del Comune di Savigliano in seguito all'acquisizione della capacità edificatoria

della particella 602 del foglio 111 (80 mq) (vedi lettera Comune di Savigliano protocollo 16260 del 13/06/2016), inserendo in Convenzione che il proponente del S.U.E. può utilizzare tale superficie come verifica parziale degli standard urbanistici richiesti, aggiungendo a questi i 10 mq individuati come posto auto/parcheggio lungo il lato est del fabbricato in progetto. Le modalità di cessione delle aree per infrastrutture avverrà con le modalità stabilite in Convenzione.

Art. 3 - Cenni urbanistici, architettonici ed ambientali.

L'area R 3.1 del D.U. 3 del vigente P.R.G.C., oggetto del S.U.E., si trova nella parte ovest dell'abitato di Savigliano adiacente al centro storico del comune. L'area è suddivisa in due differenti particelle catastali che rappresentano le due differenti parti che la compongono. La particella 1602 è in parte occupata da un fabbricato a tre piani fuori terra nel quale al piano terra sono presenti le autorimesse, le cantine ed una serie di locali accessori, al piano primo è presente una abitazione ed al piano secondo è presente la seconda abitazione il tutto oltre ad una area di pertinenza che da Via Saluzzo si allunga in direzione sud. La particella 602 invece, di proprietà del Comune di Savigliano, è rappresentata dal marciapiede e da una parte di strada (Via Saluzzo) e corre parallela al lato corto della particella 1602. L'intorno risulta già completamente urbanizzato, composto da un tessuto architettonico caratterizzato da fabbricati plurifamiliari a pluripiano di periodi e tipologie architettoniche differenti oltre alla presenza, a distanza di circa 30 ml, della strada Statale SS 20 Cuneo-Torino e dal torrente Maira che corre parallelo alla strada. Tutta la zona è costituita, ad eccezione di un fabbricato più recente, da fabbricati di 3/4/5 piani fuori terra con caratteristiche eterogenee tra loro realizzati in un periodo compreso tra l'inizio degli anni 60' e la metà degli anni 80'. Urbanisticamente il tassello R 3.1 in oggetto, insieme ad un analogo tassello poco distante (R 3.2), è inserito in una zona nella quale la prevalenza delle aree è a "Capacità insediativa esaurita" (R 4) ovvero ai margini delle aree R 2 ed R 1 che caratterizzano il centro storico. L'area si trova inserita nella prima parte di uno degli assi principali di accesso alla città; dalla SS 20; percorrendo infatti Via Saluzzo in direzione est si raggiunge facilmente Piazza del Popolo e tutto il centro storico della città.

Art. 4 - Proposta progettuale

La finalità dello Strumento Urbanistico in oggetto è quella di intervenire in un quadro urbanistico nel quale il fabbricato attualmente presente sull'area ha caratteristiche formali e sostanziali differenti rispetto al contesto nel quale è inserito; i progettisti del Piano Regolatore, con questa perimetrazione, hanno ritenuto necessario dare un'indicazione finalizzata alla riqualificazione del lotto. Il S.U.E. individuato dal vigente Piano Regolatore Generale ha come punto di partenza non il fabbricato esistente ma le indicazioni riportate nella Tabella di Zona allegata alle Norme di Attuazione del P.R.G.C. relativamente al Distretto Urbanistico 3. Tale tabella individua infatti tutti i parametri che devono essere utilizzati per il recupero dell'area. In particolare individua tre parametri fondamentali per la progettazione urbanistica ovvero il VOLUME IN PROGETTO (2925 mc), l'ALTEZZA (19,50 ml) e la SUPERFICIE A PARCHEGGIO (90 mq). Questi tre parametri sono stati utilizzati come punto di partenza per la predisposizione del progetto urbanistico dell'area.

Come evidenziato in precedenza la perimetrazione che individua il S.U.E. raggruppa due mappali catastali rispettivamente della ditta GIDUE s.n.c. e del Comune di Savigliano. Questa seconda particella catastale di superficie pari a 80 mq è attualmente rappresentata dal marciapiede e da una parte della strada (Via Saluzzo). Non potendo intervenire sulla parte che già oggi è di proprietà comunale ovvero sul marciapiede e sulla strada si è deciso di inserire in Convenzione un accordo per il quale, il proponente del S.U.E., a fronte dell'acquisizione della capacità edificatoria della particella 602 del foglio 111, può utilizzare tale superficie di 80 mq come verifica degli standard urbanistici richiesti dalla Tabella di Zona dovendo quindi, per tali standard, individuare altri 10 mq al fine della verifica della superficie richiesta. Questo, abbinato alla volumetria realizzabile, sono stati i due punti di partenza per la progettazione urbanistica ed edilizia dell'area. La volumetria a disposizione e la possibilità di realizzare uno o più fabbricati con un'altezza massima non superiore a 19,50 ml hanno consentito di individuare, in posizione centrale rispetto al lotto, una sagoma massima nella quale inserire progettualmente un fabbricato plurifamiliare a sei piani fuori terra. Ad ovest dell'area in oggetto è presente un fabbricato a 6 piani fuori terra arretrato rispetto al ciglio marciapiede (Via Saluzzo) di circa 15 ml mentre a est è presente un fabbricato anch'esso a 6 piani fuori terra posizionato a ciglio marciapiede. La planimetria del P.R.G.C.

indica una sagoma massima indicativa posta a prosecuzione della cortina lungo il marciapiede di Via Saluzzo. La scelta progettuale di non proseguire la cortina del fabbricato posto ad ovest rispetto al lotto di proprietà ma di prevedere il nuovo fabbricato all'interno del lotto del S.U.E. posizionandolo lungo l'asse nord sud deriva da due differenti valutazioni. La prima fondamentale considerazione è dettata dal fatto che il fabbricato a est non è posizionato esattamente a confine della proprietà ma è staccato da questo di circa 50/70 cm; questa posizione ci impedisce quindi di prevedere un progetto urbanistico improntato sulla prosecuzione della cortina lungo la strada impedendo di fatto alla nuova sagoma in progetto di essere realizzata in aderenza. La seconda fondamentale considerazione deriva dalla forma, dalla dimensione e dall'attuale situazione del lotto oggetto di S.U.E.; la forma allungata in direzione nord/sud infatti impone una sagoma massima anch'essa con analogo orientamento e fa prediligere quindi la realizzazione di un fabbricato con una forma che si allunga in direzione nord/sud occupando, a partire dal confine con il marciapiede di Via Saluzzo, circa il 40% dell'intera area. Nel restante 60 % si prevede di inserire la superficie da dismettere, la rampa di accesso al piano interrato ed un'area di pertinenza esclusiva al piano terra. Dovendo individuare 10 mq residui per la verifica della superficie a parcheggio il progetto prevede di realizzare, in corrispondenza del marciapiede e della strada (Via Saluzzo), due posti auto scoperti (2,00 ml x 5,00 ml) di cui uno da cedere in dismissione. L'ipotesi urbanistica prevede quindi la realizzazione di un fabbricato composto da sei piani fuori terra nel quale sfruttare al massimo la volumetria messa a disposizione del P.R.G.C.. Nell'area di pertinenza al piano terra posta a sud è presente una corte privata nella quale sono posizionati sei posti auto scoperti ed una zona a verde che funge da filtro nei confronti del fabbricato (autorimesse) confinante lungo il lato sud; l'altra zona a verde sistemato è prevista nella parte a nord in corrispondenza dell'ingresso e del blocco scala/ascensore baricentrico rispetto al corpo di fabbrica. Il progetto prevede inoltre al piano terra una zona di proprietà esclusiva per il deposito delle biciclette e dei motocicli, autorimesse e la zona di accesso alle abitazioni dei piani superiori. Ai cinque piani superiori si prevede la realizzazione di una serie di unità immobiliari (3 al piano primo, 2 al piano secondo, 2 al piano terzo, 2 al piano quarto e 2 al piano quinto) con dimensioni e tipologie distributive variabili tra loro. Il progetto prevede inoltre un piano interrato con autorimesse e

locali cantina raggiungibile attraverso una rampa di accesso addossata al confine ovest.

L'area di pertinenza del fabbricato esistente risulta attualmente ad una quota di circa 212 cm inferiore rispetto alla quota 0,00 di riferimento posizionata sulla strada (Via Saluzzo). Il progetto urbanistico individua la nuova quota del piano terra sistemato (cortile interno) ad una quota di 50 cm inferiore rispetto a quella del piano 0,00.

Tutti i parametri indicati in tabella ovvero la volumetria di 2925 mc e l'altezza massima consentita di 19,50 ml saranno rispettati.

Il presente progetto di S.U.E.:

- è conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale;
- rispetta le prescrizioni contenute nella relazione geologica-tecnica allagata al vigente P.R.G.C.;
- rispetta le prescrizioni dettate dal Nuovo Codice della Strada - DPR 495/92 -in particolare la costruzione e gli arretramenti dei passi carrai, disposti dall' art. 46;
- è conforme alle vigenti disposizioni in tema di superamento barriere architettoniche; in sede di predisposizione delle necessarie procedure previste ai sensi degli art. 10 e/o 23 del D.P.R 380/2001 e s.m.i. saranno dettagliatamente descritte le prescrizioni tecniche a garanzia del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche (legge 13/89).

Art. 5 - Opere di urbanizzazione- Modalità di realizzazione

Per la realizzazione del parcheggio previsto in dismissione e anche per la sistemazione della zona marciapiede e strada all'interno della particella 602 verranno predisposti il computo metrico estimativo preliminare e elenco prezzi esplicante voci e lavorazioni previste nel computo preliminare al fine di individuare il conteggio economico delle opere di urbanizzazione che andranno a scomputo degli oneri secondo le modalità stabilite in Convenzione

Detti elaborati verranno integrati e sostituiti con il computo metrico estimativo definitivo e l'elenco prezzi ed esso riferito che verranno redatti e presentati entro la data di approvazione del S.U.E.

Il proponente si impegna, prima dell'inizio di ogni categoria di lavori, fermo restando i prezzi unitari, a prendere accordi opportuni e specifici con il competente settore comunale che deve sempre essere informato sull'andamento e avanzamento delle opere. L'importo dell'opera da realizzare e cedere al Comune di Savigliano è stato

determinato applicando alle quantità dei lavori singoli i prezzi unitari desunti dal Prezziario Regione Piemonte 2016.

Tutte le opere oggetto di intervento saranno in via definitiva cedute gratuitamente al Comune di Savigliano.

Art. 6 - Tempi previsti per l'attuazione del S.U.E.

L'attuazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo è prevista entro i termini di legge, vale a dire entro 10 anni dalla stipula della Convenzione. All'interno di tale arco temporale dovranno essere predisposte le procedure previste ai sensi degli art. 10 e/o 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. per la realizzazione del fabbricato e delle opere di urbanizzazione secondo modalità ed impegni previsti dallo schema di Convenzione.