



Geom. Ezio Rocco
Arch. Federico Rocco
Via Aldo Moro n.39
12042 BRA (CN)
Tel. 0172-439030

Oggetto: Allegato a Richiesta Permesso di Costruire in Deroga
Committente: ISTITUTO SALESIANO MARIA AUSILIATRICE
Loc. intervento: Fossano, Giuseppe Verdi 22

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA e DICHIARAZIONI DEI PROGETTISTI

1) Descrizione del progetto:

I sottoscritti Geom. ROCCO EZIO ed arch. ROCCO FEDERICO, in qualità di Progettisti architettonici della suddetta pratica edilizia, con la presente relazionano quanto segue:

Secondo quanto stabilito dal P.R.G.C. vigente i fabbricati della committenza in oggetto sono compresi all'interno dell'area denominata *"Spazi e attrezzature di interesse collettivo"* e normata dall'art.35 delle vigenti N.T.A. e segnalata in Tavola 2C (allegato n.1) con la sigla "IS" che definisce le aree per l'istruzione individuate al punto 4 del precitato articolo.

Tale articolo definisce la capacità edificatoria, limitazioni e distanze come di seguito riportato, con richiesta di deroga riguardante alcuni parametri vigenti, oggetto di specifica istanza allegata.

UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	= 0,6 mq/mq di SF o superiori se esistenti ⁽¹⁾
Hmax	Altezza massima	= 12,50 metri o superiore se esistente ⁽¹⁾
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	= 5,00 metri
D	Distanza minima tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	= 5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
VL	Indice di visuale libera	= 1,0 H
Vp	Verde privato	= 30% della SF minimo

Inoltre l'estratto delle N.T.A. aggiornate alla variante n.12 al P.R.G.C. fissa una prescrizione speciale per l'area in analisi, che recita testualmente: *"Per l'area in Via Verdi individuata dal simbolo specifiche prescrizioni, la distanza dalla strada è derogata sino a m. 2,00"*. Mentre Delibera del Consiglio Comunale n.56 del 2013 sancisce deroga all'indice Vp dal 30% previsto nelle N.T.A. a 19%.

STATO DI FATTO:

Attualmente l'area risulta in parte edificata come da planimetria allegata alle tavole progettuali.

La superficie territoriale generale del mappale 1008 è di mq 18.475,00 e, come da estratto di N.T.A. predette, il 60% massimo di Sf. da destinare all'edificazione prevista, nella destinazione d'uso di: *"Aree per l'istruzione"*.

Tali parametri sono verificati a seguito di analisi dell'attuale parte edificata e le verifiche sono riportate nell'allegata Tavola 1/3.

DESCRIZIONE INTERVENTO:

La previsione è di realizzare un nuovo edificio a 3 piani fuori terra, per ospitare le aule ed i laboratori di meccanica al piano terreno, con altezze e dimensioni dei locali interni adeguati allo scopo, ed ai piani superiori altri locali didattici per gli eventuali laboratori di elettromeccanica e termoidraulica, il tutto su una superficie coperta di mq 1020,00 con collegamenti verticali (scale, scale di sicurezza ed ascensore/montacarichi) oltre ai dovuti locali tecnici e di servizio.

Tale edificio verrà realizzato con struttura in C.A. precompresso ed elementi prefabbricati, rivestiti e rifiniti adeguatamente, e dotato di impianti dimensionati come da progetti allegati all'istanza.

La realizzazione di tale edificio risulta necessaria per riportare la totalità degli ambienti didattici entro l'area specifica di proprietà dell'istituto, oggi infatti alcuni ambienti didattici trovano sede in locali in aree esterne e specificatamente oltre ferrovia. Tale situazione risulta poco pratica e insicura, per via degli spostamenti continui di docenti e allievi.

La percezione estetica dell'edificio è stata mitigata, contenendo il parapetto della copertura, ed uniformando le coloriture di facciata, inoltre sono state previste delle nuove schermature di verde verticale; nel particolare queste ultime sono date da strutture metalliche tipo Corten poste a 0,80 ml. dalla facciata che saranno inverdite con edera rampicante o essenze simili. Nel progettare tale mascheratura si è anche tenuto conto delle superfici finestrate, garantendo sempre la sufficiente illuminazione naturale agli ambienti didattici e di permanenza degli studenti.

La mascheratura verde, come proposta sui disegni allegati, corrisponde a un accettabile equilibrio tra impatto architettonico ed energetico.

Desideriamo precisare che la nuova struttura prevede la realizzazione dell'impianto di riscaldamento con pompa di calore ibrida alimentata da impianto fotovoltaico. Lo stesso alimenterà anche gli impianti elettrici generali e due punti di ricarica degli autoveicoli elettrici, che saranno inoltre oggetto di studio didattico.

Le strutture opache e trasparenti sono idonee a ridurre le dispersioni termiche e di conseguenza i consumi. È previsto l'impiego di tecnologie costruttive atte a ridurre e contenere i consumi energetici e l'edificio è previsto classificabile in classe Energetica A3, edificio con basso fabbisogno energetico e coperto in misura molto significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta in loco (impianto fotovoltaico in copertura).

2) Progetto aree verdi:

STATO DI FATTO e RILIEVO DELLE SUPERFICI A VERDE:

Per il calcolo dell'area verde ante operam si è provveduto a rilevare le superfici e le piantumazioni esistenti e a relazionare quanto emerso, con riferimenti fotografici e planimetria dedicata.

L'elaborato contenente i dettagli di rilievo è stato redatto dall'ing. Pietro Nervo, co-progettista dell'opera, in data 20/06/2019. **(allegato a parte)**

L'area così rilevata tiene conto delle aiuole, degli spazi a prato e delle piantumazioni, e raggiunge un totale di 3.845,00 mq.

DESCRIZIONE INTERVENTO IN RIFERIMENTO ALLA SUPERFICIE A VERDE:

Il progetto, nella sua proposta attuale, prevede altresì la sostanziale diminuzione dell'area verde individuata al n.6, per la presenza in stessa sede dell'edificio in oggetto, ma prevede anche lo spostamento dei nuovi parcheggi nell'area impermeabile già esistente in modo da diminuire l'impatto sull'area già attualmente destinata a verde. Inoltre sono previste nuove aiuole sia lungo l'area a parcheggio che nell'intorno dell'edificio scolastico, finalizzate anche alla piantumazione delle essenze necessarie all'inverdimento verticale delle facciate provviste di supporti in legno/ferro; oltre all'inerbimento delle aree a parcheggio (individuate ai n. 8, 9) con l'utilizzo di sistemi atti a mantenere in salute il manto erboso come le griglie salva-prato in materiale plastico di coloritura verde, di cui si allegano alcuni schemi tecnici e dimostrazioni d'impiego:



La somma delle superfici a verde in progetto è calcolata in totali 3.880,00 mq, per un indice calcolato pari a 0,21, superiore al 19% (0,19) previsto dall'attuale P.R.G.C. e in miglioramento rispetto all'esistente, quindi attuabile senza applicazione di ulteriori deroghe.

Inoltre, come previsto dal P.R.G.C. all'art.11 delle N.T.A., sono previste 10 nuove piantumazioni, posizionate come schermatura verde dei parcheggi in direzione dei confinanti mappali su lato NORD.

3) Dichiarazione in merito all'istanza:

I sottoscritti, in qualità di progettisti, dichiarano che i disegni e le relazioni tecniche allegati alla richiesta del P.D.C. sono conformi e corrispondono ai progetti approvati dall'Ufficio Urbanistica per i quali è stato già precedentemente rilasciato con atto n. 00486350044-13062019-1103 dal dirigente comunale il permesso di costruire (permesso di costruire n. 2019/74 rilasciato in data 29/03/2021 e PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO N. 2021/9), la cui legittimità è stata riconosciuta in sede giurisdizionale amministrativa nelle sentenze TAR Piemonte, Sez. II, n. 1175/2021 e Cons. Stato, Sez. IV, n. 3055/2024.

Data: 12/04/2024

Geom. Ezio Rocco

Arch. Federico Rocco