



Comune di Borgo San Dalmazzo

Piano Esecutivo Convenzionato Zona di P.R.G. "7T2.4 COM"
Nuovi Impianti commerciali, direzionali ed espositivi S.S. n. 20
Comparto B

Relazione Illustrativa

Il progettista


ORDINE INGEGNERI N.
PROVINCIA DI CUNEO 445
art. Ing. Crescentino CORASCELLI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1) Premessa:

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato interessa terreni inseriti nella zona "7T2.4 COM" già in parte inserita in un "Comparto A" normato da Convenzione Edilizia rogito Notaio Ivo Grosso in data 24 giugno 2013 al n. 86681 di repertorio registrata a Cuneo il 9 luglio 2013 al n. 6006 serie1T.

L'intervento attualmente previsto interessa la parte della zona non inserita nel precedente intervento definito "Comparto B", l'intera area sarà così completata in particolare si completeranno le opere di urbanizzazione previste.

2) Inserimento del P.E.C. nel territorio Comunale

L'area interessata dal P.E.C. si configura nel territorio Comunale in zona "7T2.4 COM" di P.R.G.C. vigente e comprende nella sua totalità le aree che il piano regolatore individua come aree di nuovo impianto per insediamenti terziari. Il terreno oggetto del presente "Comparto B" è privo di piantumazioni arboree significative ad esclusione nei pressi del fabbricato esistente posto in prossimità della S.S. n. 20.

Il fabbricato esistente realizzato nei primi anni 900 si presenta in pessime condizioni ed irrecuperabile, si prevede infatti una sua demolizione liberando l'area per realizzare fabbricati di nuova costruzione.

3) Interventi previsti

Con l'attuazione del presente P.E.C. si prevede il completamento dell'intera area "7T2.4 COM", in particolare il "Comparto B" si dividerà in 3 parti la prima adibita a viabilità e parcheggio asservita ad uso pubblico, la seconda a lotto comprendente il fabbricato esistente che verrà demolito in quanto il recupero dello stesso ai fini commerciali non è attuabile essendo estremamente difficoltoso l'adeguamento antisismico, la terza a lotto da definirsi successivamente.

4) Realizzazione fabbricato in progetto a seguito demolizione del fabbricato esistente.

Il fabbricato in progetto sarà adibito ad uso uffici e sale didattiche; non presenterà un piano interrato ma esclusivamente sviluppato fuori terra. La struttura sarà realizzata con pilastri e solette in cemento armato gettato in opera mentre il tetto sarà realizzato in legno lamellare isolato e ventilato, la copertura sarà realizzata con tegole tradizionali.

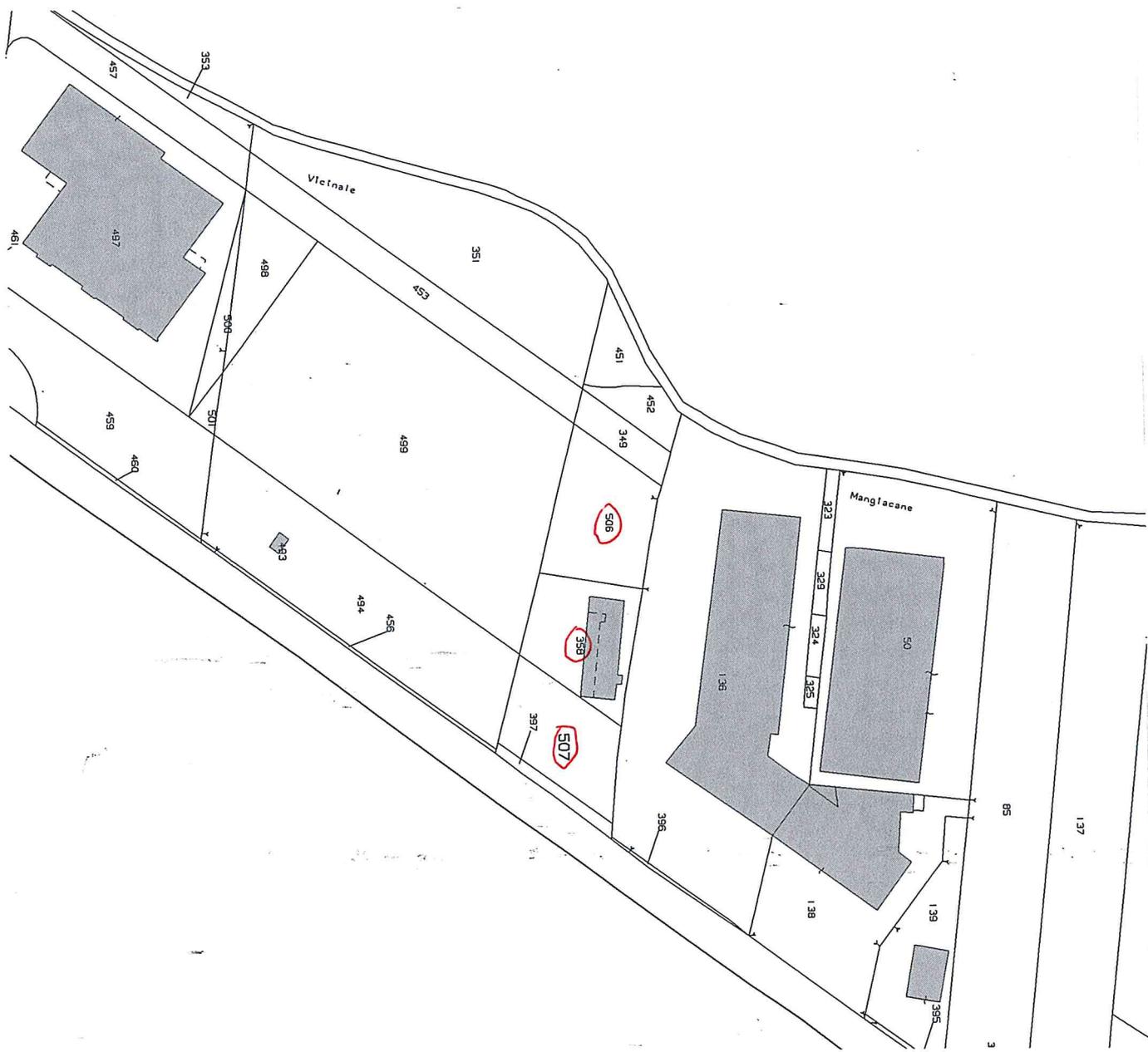
Lo sviluppo architettonico richiama il fabbricato esistente e le finiture esterne saranno realizzate con materiali e colorazioni tradizionali.

Il piano terreno sarà adibito in parte ad uffici ed in parte a sale didattiche teoriche e pratiche; il piano primo non è esteso all'intero perimetro del fabbricato e sarà adibito ad uffici e camere utilizzate dal personale (spogliatoi e sala relax);

Una parte del fabbricato sarà realizzata come sottotetto non abitabile ed utilizzato per posizionare i servizi tecnici (centrale termica, quadri elettrici e zona server).

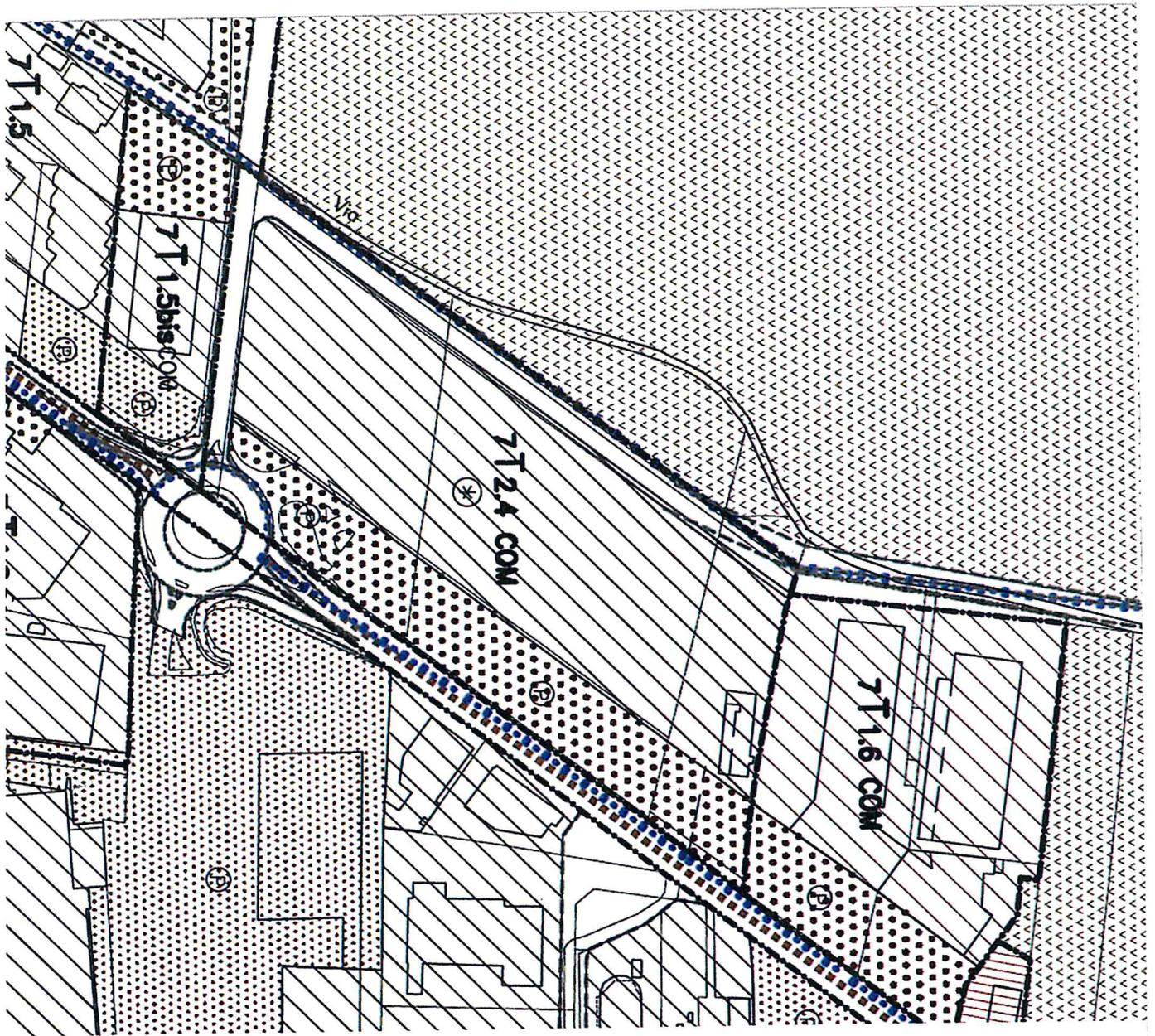
Per l'adeguamento del fabbricato alle persone disabili sarà realizzato un ascensore.

N.B. si riportano di seguito gli estratti della situazione catastale, P.R.G. e Tabella di zona



ESTRATTO CATASTALE SCALA 1:2000

Foglio 2 mappali 358,506,507



ESTRATTO P.R.G. ZONA 7T2.4 COM

DISTRETTO URBANISTICO 7

denominazione area e numero d'ordine		7 T2.4 COM	7 T2.1 RIC				
superficie territoriale	mq	28.816	15.480				
superficie destinata alla viabilità	mq	3.956	210				
aree inedificabili	mq	/	/				
spazi pubblici - parcheggi	mq	7.080	2.100				
spazi pubblici - verde	mq	/	/				
totale spazi pubblici	mq	^(A) 7.080	2.100				
superficie fondiaria	mq	17.780	13.170				
superficie coperta esistente	mq	390	/				
superficie utile lorda esistente	mq	/	/				
rapporto di copertura in progetto	mq/mq	0,7	0,5				
utilizzo territoriale in progetto	mq/mq	0,5	0,51				
utilizzo fondiaria in progetto	mq/mq	/	/				
superficie utile lorda in progetto	mq	14.408	7.968				
modalità di intervento		S.U.E.	S.U.E.				
numero piani fuori terra	n°	2	3				
altezza fuori terra	mt	9,00	10,50 ⁽¹⁾				
presenza normativa speciale	*	*	*				
CLASSI DI IDONEITA' all'utilizzazione urbanistica		I	I II				
Aree pericolose		/	/				

(1) riferita a Via Vecchia di Cuneo

TABELLA DI ZONA 7T2.4 COM