

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TIPOLOGIA EDILIZIA APERTA PLURIPIANO A MEDIA DENSITÀ , ISOLATA SU LOTTO O
SPAZI VERDI CONDOMINIALI – TC2b – B1

1)PREMESSE

1.1) Finalità del piano esecutivo convenzionato.

Il piano esecutivo convenzionato(P.E.C) ha come finalità l'integrazione del lotto con l'area circostante attraverso la cessione della pista ciclabile e dell'area verde di pertinenza previsti dall'ultima variante di PRG, e il cambio di destinazioni d'uso interne di parte del fabbricato.

Il fabbricato oggetto è sito in via Tiziano Vecellio n.8 in Cuneo.

1.2) Caratteristiche dell'intervento.

Il fabbricato è oggetto a variazioni d'uso interne da produttive a terziarie/commerciali, si interverrà quindi nelle suddivisioni interne degli ambienti senza modificare la struttura dell'edificio. Parte dell'edificio al piano terra e primo ha già destinazione commerciale, mentre nella porzione al piano terra e primo con attuale destinazione produttiva si pensa di insediare destinazione commerciale e direzionale. In particolare il piano terra viene rifunzionalizzato a spazio di vendita ed esposizione.

Parte del lotto intorno al fabbricato viene conservato a verde, mentre in una porzione dell'area vengono previsti i parcheggi pubblici in rispetto agli standard urbanistici.

L'obiettivo dei lavori in parola è quello di adeguare l'edificio a nuove destinazioni d'uso andando ad integrare dette funzioni nell'edificio senza creare intralcio tra le funzioni e i fruitori delle stesse grazie ad accessi e opportune suddivisioni interne.

Nel rispetto del PRG verranno realizzate le aree verdi e la pista ciclabile.

Riferimenti normativi.

La zona in cui è ubicato l'ambito territoriale oggetto di intervento è sita nel Comune di Cuneo – ricade nella zona Normativa di P.R.G.C. denominata “TC2b” – B1 (Tipologia edilizia aperta pluriplano a media densità, isolata su lotto o spazi verdi condominiali).

Il Piano regolatore del Comune di Cuneo ha modificato nell'ultima variante al PRG il tracciato previsto per la realizzazione di una pista ciclabile nel lotto in esame, con annessa area verde che collega Via Bramante con Via Tiziano.

Tale pista ciclabile ricade in zona di PRG “ Tc2b” su terreno di proprietà della Soc. DAMAR s.a.s. di Toscano Agostino.

Ogni intervento di ristrutturazione, riqualificazione o cambio di destinazione d'uso è subordinato alla cessione dell'area interessata dalla pista ciclabile e dall'area verde nonché la sua realizzazione a scomputo degli oneri che sarebbero dovuti all'Amministrazione Comunale.

Le norme di P.R.G.C. prevedono che gli interventi debbano essere attuati mediante la preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo in particolare P.E.C. a sensi art. 43 – 44 della Legge Regionale Urbanistica 56/77.

Il perimetro dell'area da sottostare a strumento urbanistico esecutivo è già individuato sulla cartografia di P.R.G.C.

2)LO STATO DI FATTO

2.1 Inserimento del P.E.C. nel territorio comunale.

L'area interessata dal Piano Esecutivo Convenzionato si configura nel territorio Comunale in zona "TC2b" di P.R.G.C. , e confina:

A nord con altri insediamenti produttivi/commerciali;

a est con altri insediamenti produttivi/commerciali;

a ovest con terreni in proprietà delle ferrovie dello Stato;

A sud, lungo il fronte principale dell'edificio con Via Tiziano Vecellio;

2.2 Catasto

L'edificio oggetto di intervento è contraddistinto dai seguenti estremi catastali:

Catasto Terreni / Fabbricati: foglio 83 del Comune di Cuneo mappali 92/108/279/420/93.

FOGLIO	N. MAPPALE	SUP CATASTALE MAPPALE (mq)	SUP.MAPPALE COMPRESA NEL presente Permesso (mq)
83	92	387	387
83	93	3456	3456
83	108	56	56
83	279	508	508
83	420p	120	45
TOTALE MQ			4452

La superficie oggetto di Strumento urbanistico risulta essere di mq **4452**.

2.3 Elenco proprietà

I terreni e fabbricati ricadenti nell'area oggetto d'intervento sono di proprietà:

FOGLIO	N. MAPPALE	PROPRIETA'
83	92	S.A.S. DAMAR DI TOSCANO AGOSTINO & C.
83	93	
83	108	
83	279	
83	420p	

3) CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'area è caratterizzata dalla presenza del fabbricato circondato da una corsia che permette l'accesso al fabbricato su tutti i lati. A nord del fabbricato è sito un piccolo fabbricato circondato da verde piantumato che si prevede di mantenere tale per soddisfare l'indice di permeabilità richiesto. A ovest si estende l'area di proprietà delle Ferrovie dello Stato.

4)PREVISIONI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

4.1) Il piano regolatore generale di Cuneo.

Il P.R.G.C di Cuneo include l'area interessata dal P.E.C. in zona TC2b – B1 (Tipologia edilizia aperta pluripiano a media densità, isolata su lotto o spazi verdi condominiali)

La zona di PRG TC2b – B1 normata all'art. 40 consta dei seguenti parametri urbanistici:

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$
- $I_p = 30 \%$, con possibile monetizzazione del 10%.

Parametri edilizi:

- $D_s = 10,00 \text{ m}$;
- Distanza dai confini = 5,00 m;
- $D = 10,00 \text{ m}$;

Per la determinazione dei **parcheggi** si rimanda all'art.20, nel caso specifico i parametri richiesti saranno determinati per differenza tra le destinazioni attuali e quelle in progetto, poiché si prevede un cambio di destinazioni d'uso in un fabbricato già adibito ad attività.

5)OPERE DI URBANIZZAZIONE IN CESSIONE

Si riporta qui di seguito le specifiche di cessione riportate negli elaborati grafici in particolare:

DISMISSIONI GENERALI	SUPERFICI IN PROGETTO
Sup. Territoriale	Mq 4452
Verde	Mq 658,50
Pista ciclabile	Mq 361,00
Tot sup. in cessione	Mq 1019,50

5.1) STATO DI FATTO

L'area si colloca come detto in precedenza all'interno della proprietà della Soc. Damar s.a.s. titolare dell'attività svolta all'interno del complesso, la zona su cui dovrà insistere il sedime della ciclabile è occupata per un primo tratto, (da via Bramante) da terreno agrario utilizzato ad orto e giardino, mentre per la parte terminale fino Via Tiziano attualmente il sedime è occupata dal piazzale a servizio del capannone.

A livello altimetrico il piano campagna risulta complanare con le pendenze esistenti limitrofe partendo da Via Bramante, mentre il piazzale si trova ad una quota superiore divisa da un piccolo muretto di contenimento che raggiunge la quota di Via Tiziano.

5.2) PROGETTO

Pista Ciclabile

Come detto in precedenza la variante al Piano Regolatore ha modificato il disegno del Piano spostando l'area ciclabile verso l'orlo della scarpata al limite della proprietà e riducendo l'area occupata dal verde pubblico.

Attualmente esiste un accesso carraio da Via Bramante, al fine di realizzare la pista ciclabile tale accesso verrà arretrato di circa mt 6,00 necessari per poter realizzare una nuova apertura di pari m. 3,00. Lo sbocco della ciclabile avverrà sul marciapiede esistente in Via Tiziano previa demolizione del muretto di recinzione ed idonea segnaletica orizzontale fino all'attraversamento pedonale.

In particolare le sezioni sono le seguenti:

- a) la pista ciclabile di larghezza m. 3,00;
- b) l'area verde alberata attrezzata con panchine e gettacarta larghezza m 1,50;
- c) area verde in scarpata sul lato ferrovia necessaria al raggiungimento delle quote esistenti di campagna.

In particolare le lavorazioni risultano le seguenti:

- Demolizione delle pavimentazioni esistenti compreso il taglio dell'asfalto e la relativa scarifica;
- Scavo generale di sbancamento per l'area utilizzata ad orto e giardino;
- Demolizione dei muretti esistenti di recinzioni che risultano di intralcio alla realizzazione della pista ciclabile stessa;
- Realizzazione del muretto di delimitazione tra il lotto privato e l'area in cessione a sostegno dell'area verde e della ciclabile (computato al 50% come onere a scomputo);

- Fornitura e posa di cordoli in CAV per separazione e delimitazione della pista ciclabile dall'area verde circostante;
- Stesa di tout-venant con rullo pesante per realizzazione sedime stradale;
- Preparazione del piano di posa con detrito fine per formazione pendenze spessore 15 cm sulla pista ciclabile;
- Formazione di strato di base bituminosa spessore compresso cm 8;
- Formazione di tappeto sottile spessore 4 cm;
- Fornitura e posa di parapetto rustica in legno da posizionarsi lungo la pista ciclabile lato stura; le isole ecologiche come protezione e mascheramento.
- Stesa di terreno vegetale per formazione aree verdi;
- Realizzazione di impianto di irrigazione delle aree verdi;
- Messa a dimora di alberi;
- Fornitura e posa di panchine per la sosta;
- Fornitura e posa di cestini distribuiti lungo i marciapiedi per la raccolta puntuale;

illuminazione pubblica:

Per quanto concerne la rete di illuminazione pubblica verrà realizzato un impianto di illuminazione dedicato per la ciclabile utilizzando, per continuità, le stesse armature previste a valle lungo l'attuale pista ciclabile realizzata partendo con tubazione autonoma da via Bramante, da cui ci si allaccerà fino a Via Tiziano.

In particolare si svilupperanno le seguenti lavorazioni:

1. Scavo a sezione obbligata;
2. Realizzazione di basamenti in cls;
3. Pozzetti stradali in cls 40x40 con chiusino in ghisa;
4. Linea elettrica di alimentazione armature stradali;
5. Cavidotto da 110 per passacavo alimentazione;
6. Armature stradali idonee a garantire un buon illuminamento;
7. Fornitura e posa di palo in acciaio h 7,00 mt fuori terra;
8. Proiettore per pista ciclabile tipo Neos potenza 70 Wat.

Aree verdi.

L'area verde dismessa è in parte individuata sul fronte principale dell'edificio e in parte lungo la pista ciclabile.

La sistemazione ed attrezzatura delle aree verdi avverrà secondo le specifiche disposizioni emanate in merito dal competente Ufficio Comunale.

Considerando le ridotte dimensioni dell'area verde si è pensato di realizzare un'aiuola arida con distribuita l'alberatura e alcuni cespugli da posizionarsi nei pressi delle panchine.

In particolare le opere previste sono le seguenti:

- fornitura e posa di terra agraria per allestimento dell'area verde lungo la ciclabile e per l'area verde lungo le scarpate;
- Fornitura e stesa di telo pacciamante per allestimento area verde;
- finitura area verde con lapilli di lava spessore circa cm 20;
- alberatura di hibiscus;
- cespugli vari;
- impianto di irrigazione dedicato per gli alberi;
- Fornitura e posa di panchine per la sosta;
- Fornitura e posa di gettacarta nei pressi delle sedute.

per tutte le specifiche si rimanda alle tavole degli elaborati grafici in cui si riporta la sezione tipo dei materiali utilizzati.

Tali lavori saranno realizzati previa autorizzazione comunale e sulla base delle loro ulteriori indicazioni di progetto, a lavori ultimati la pista ciclabile sarà funzionante in tutte le sue parti e l'area verrà ceduta all'Amministrazione Comunale.

6) VERIFICA STANDARD

6.1) DETERMINAZIONE MQ DI PARCHEGGI

I calcoli seguenti determinano i mq di parcheggi necessari per l'intervento, nel rispetto dell' Art. 20 delle N.T.A.

Siccome ci si trova di fronte ad un edificio preesistente con determinate attività insediate, i parcheggi sono stati definiti in differenza tra gli standard già assolti dalle destinazioni d'uso esistenti e gli standard previsti dalle norme per le destinazioni d'uso da insediare. Di conseguenza per differenza sono già rispettati i mq di parcheggi privati, mentre sono da realizzarsi i parcheggi privati asserviti ad uso pubblico.

Dei parcheggi ad uso pubblico da realizzarsi 200 mq vengono monetizzati. I restanti vengono realizzati in una porzione del lotto che circonda l'edificio.

Si è scelta questa collocazione che non crea intralcio con le destinazioni d'uso attuali e future, pensando di realizzare tale superficie in grigliati alveolari, per soddisfare la permeabilità richiesta analizzata al punto seguente.

Per i dettagli dei calcoli si rimanda alla tabella seguente.

DOTAZIONE RICHIESTA PARCHEGGI PRIVATI e AD USO PUBBLICO

DESTINAZIONI ESISTENTI		dotazione PARCHEGGI attuale		DESTINAZIONI IN PROGETTO		mq PIANO TERRA	dotazione PARCHEGGI richiesta		dotazione PARCHEGGI finale in MQ	
		privati	pubblici				privati	pubblici	privati	pubblici
PIANO TERRA	COMMERCIALE (Usi terziari)	3mq/10mq Sul	4mq/10mq Sul	COMMERCIALE ESISTENTE		68.50 mq				
	LABORATORIO QUOTIDIANI E PERIODICI LABORATORIO ARTIGIANALE SERRAMENTI IN ALLUMINIO (Usi produttivi)	3mq/10mq Sul	2mq/10mq Sul	COMMERCIALE (Usi terziari)	AREA VENDITA	250 mq	3mq/10mq Sul	4mq/10mq Sul - 2mq/10mq Sul		50 mq
					AREA ESPOSIZIONE	1311.20 mq	3mq/10mq Sul	4mq/10mq Sul - 2mq/10mq Sul		262.24 mq
				DIREZIONALE (Usi terziari)		60.80 mq	3mq/10mq Sul	4mq/10mq Sul - 2mq/10mq Sul		12.16 mq
	LAVORAZIONE, ASSEMBLAGGIO, COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI E APPARECCHIATURE ELETTRONICHE IN GENERE LABORATORIO ARTIGIANALE SERRAMENTI IN ALLUMINIO (Usi produttivi)	3mq/10mq Sul	2mq/10mq Sul							
PIANO PRIMO	DESTINAZIONI ESISTENTI	dotazione PARCHEGGI attuale		DESTINAZIONI IN PROGETTO	mq PIANO PRIMO		dotazione PARCHEGGI richiesta		dotazione PARCHEGGI finale in MQ	
		privati	pubblici				privati	pubblici	privati	pubblici
	COMMERCIALE (Usi terziari)	3mq/10mq Sul	4mq/10mq Sul	COMMERCIALE ESISTENTE	730.70 mq					
		LAVORAZIONE, ASSEMBLAGGIO, COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI E APPARECCHIATURE ELETTRONICHE IN GENERE LABORATORIO ARTIGIANALE SERRAMENTI IN ALLUMINIO (Usi produttivi)	3mq/10mq Sul	2mq/10mq Sul		959.80 mq	3mq/10mq Sul	4mq/10mq Sul - 2mq/10mq Sul		192 mq

TOTALI mq RICHIESTI PARCHEGGI PUBBLICI

516.40 mq

TOTALI mq MONETIZZABILI

200 mq

TOTALI mq DA REALIZZARSI

316.40 mq

TOTALI mq RICHIESTI PARCHEGGI PUBBLICI

516.40 mq

6.2) DETERMINAZIONE INDICE DI PERMEABILITA'

In merito alla determinazione della superficie permeabile, questa è rispettata mantenendo a verde una porzione del lotto già caratterizzata da verde piantumato. Viene inoltre prevista la pavimentazione in grigliati alveolari del parcheggio privato asservito ad uso pubblico.

Verifica indice di permeabilità art. 40 - Ip= 30% Sf, con monetizzazione del 10% di Ip (art.22.04) di questi almeno il 50% della Sup. permeabile deve essere verde privato piantumato		
tot 3432,50 mq x 20% = 686,50 mq		
 Verde (Ip100%)	486,90 mq	> 50%
 Grigliati alveolari (Ip 90%)	90% di mq 316= 284,4 mq	
TOTALE Sup. Permeabile	mq 771,3	
I.p = mq 771,3 > mq 686,50 (20%) richiesto VERIFICATO		

7) IL PIANO

7.1)Elaborati grafici ed allegati tecnici di progetto.

TAV. N°	TITOLO DELLA TAVOLA	SCALA
1	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE E P.R.G. VIGENTE	/
2	PLANIMETRIA CATASTALE DELLE AREE DA CEDERE – ESTRATTO DI P.R.G. CON INSERIMENTO DEL P.E.C.	1:500
3	PLANIMETRIA STATO DI FATTO	1:200
4	PIANTE STATO DI FATTO – PIANO TERRA	1:100
5	PIANTE STATO DI FATTO – PIANO PRIMO	1:100
6	PROSPETTI STATO DI FATTO	1:100
7	PIANTE IN PROGETTO – PIANO TERRA	1:100
8	PIANTE IN PROGETTO – PIANO PRIMO	1:100
9	PROSPETTI IN PROGETTO	1:100
10	COMPARATIVA STATO DI FATTO – PROGETTO	1:200
11	PLANIMETRIA DELL'AREA IN PROGETTO – DISMISSIONI E VERIFICHE STANDARD	1:200
12	ACCORGIMENTI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	1:25
13	REALIZZAZIONE PISTA CICLABILE E AREA VERDE IN CESSIONE _ PLANIMETRIA STATO DI FATTO PIANO QUOTATO	1:200
14	REALIZZAZIONE PISTA CICLABILE E AREA VERDE IN CESSIONE _ SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO E PROGETTO	1:200
15	REALIZZAZIONE PISTA CICLABILE E AREA VERDE IN CESSIONE _ PLANIMETRIA DI PROGETTO	1:200
16	REALIZZAZIONE PISTA CICLABILE E AREA VERDE IN CESSIONE _ PROFILO LONGITUDINALE E SEZIONE TIPO	1:200 _ 1:20
17	REALIZZAZIONE PISTA CICLABILE E AREA VERDE IN CESSIONE _ SEZIONE TRASVERSALI ESISTENTI A-A';B-B';C-C'	1:100
18	REALIZZAZIONE PISTA CICLABILE E AREA VERDE IN CESSIONE _ SEZIONI TRASVERSALI IN PROGETTO A-A';B-B';C-C'	1:100

ALL. N°	TITOLO ALLEGATO
A	CONVENZIONE DI PEC
1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
2	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DI MASSIMA
3	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
4	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
5	RELAZIONE GEOTECNICA

8) SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'edificazione e l'urbanizzazione di tale area verrà eseguita in ottemperanza ai dispositivi della Legge 13/89 del D.M. attuativo 236/89 e della Lg.104/92, recanti "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche".

L'unità in oggetto della Permesso di costruire convenzionato non modifica i requisiti di fruibilità per disabili attualmente garantiti. Gli spazi direzionali realizzati verranno progettati rispettando i requisiti di visitabilità e accessibilità, per il locale commerciale tutti gli spazi saranno accessibili garantendo una piena fruibilità dei locali.

8.1) Criteri generali di progettazione adottati per garantire l'accessibilità

Porte: le nuove aperture verranno realizzate rispettando i criteri di accessibilità, per garantire una completa fruizione degli spazi. Attualmente le porte dei locali visitabili e del servizio per disabili sono di 90cm

Pavimenti e percorsi: i pavimenti non verranno modificati, i preesistenti sono già complanari tra loro e non sdruciolevoli. Dove verranno realizzati nuovi percorsi, saranno complanari e correttamente dimensionati per garantisce la completa accessibilità e la sicurezza degli spazi. I grigliati presenti nella pavimentazione sono realizzati con magli fitte, non attraversabili da una sfera di 2 cm di diametro.

Gli spazi di distribuzione attualmente presenti non hanno larghezza inferiore a 100cm.

L'accessibilità è garantita anche all'**esterno** dove per superare il dislivello del marciapiede è presente una rampa con idonea pendenza.

Parcheggi: nelle aree di parcheggio sono stati previsti, in misura di 1 ogni 50 o frazioni di esso, dei posti auto di larghezza non inferiore a mt.3,2 e riservati gratuitamente al servizio di persone disabili.

9) RELAZIONE FINANZIARIA - STIMA DEI COSTI DI ATTUAZIONE

9.1) Oneri di urbanizzazione:

I proponenti, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di Cuneo, in conformità ai disposti regionali, si impegnano, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo l'importo derivante dal prodotto dell'onere unitario (per le classi d'intervento previste) per il volume e/o per la superficie utile lorda degli edifici, nei tempi e con le modalità stabilite nei singoli permessi di costruire.

All'atto del rilascio dei permessi di costruire verranno puntualmente verificate le superfici ed i volumi in progetto, pertanto gli importi sopra riportati potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Comunale.

9.2) Costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria:

A scomputo parziale (o totale) degli oneri di cui sopra, il proponente, in relazione al disposto dell'art. 45, comma 2 L.R. 56/77, si obbliga per sé, i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione, oltre che di tutte quelle opere d'interesse specifico dell'intervento ed indispensabile all'utilizzo dell'area anche, ed in particolare delle opere di urbanizzazione primaria e più precisamente dettagliate nell'unito computo metrico estimativo e negli elaborati grafici:

COSTI PREVISTI A SCOMPUTO

A	Realizzazione pista ciclabile	€	42.921,98
B	Aree verdi	€	7.997,00
C	Illuminazione	€	5.930,60
D	Oneri della sicurezza	€	1.705,49
	TOTALE URBANIZZAZIONE	Euro	58.555,07