

STUDIO TECNICO

dott. architetto
Umberto FINO

Via Carlo Emanuele III, 21b
12100 CUNEO

tel 0171-67943
fax 0171-603647
E-mail: archfino@cuneo.net

COMUNE _____ CUNEO

PROVINCIA _____ CUNEO

progetto DI VARIANTE AL

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

approvato con D.G.C. n. 53 del 26/03/2014

Determina Dirigenziale n. 395 del 14/04/2014

Convenzione Edilizia del 08/05/2014 rep. n. 11568

per cambio di destinazioni d'uso interne al fabbricato e
realizzazione Opere di Urbanizzazione sito in

via Tiziano Vecellio n.8 in zona di P.R.G. TC2b - B1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

il progettista

committente

Soc. DAMAR DI TOSCANO AGOSTINO & C.

Via Tiziano Vecellino Cuneo

scala

allegato

1

data

riferimenti

designer

pf..

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

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

1)PREMESSE

1.1) P.E.C. (Piano Esecutivo Convenzionato) .

L'area interessata dal presente Piano Esecutivo risulta classificato dal PRGC vigente come ambito di Ristrutturazione Urbanistica "RU.AL.1 – Comparto B1" disciplinato dall'art. 40 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

La Società DAMAR s.a.s. Di Toscano Agostino & C. è proprietaria dei terreni facenti parte del P.E.C. in oggetto, e in data 27/11/2013 hanno fatto formale richiesta di proposta del Piano stesso integrato in data 13/12/2013. il suddetto Pec è stato esaminato dagli uffici tecnici preposti e in data 8/07/2013 il Dirigente del Settore Ambiente e Territorio, con propria Determinazione dirigenziale n. 102 ha accolto il Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

La Giunta comunale, con propria Determinazione n. 53 del 26/03/2014 ha approvato il PEC e il Dirigente con propria Determinazione n. 395 del 14/04/2014 ha approvato definitivamente lo schema di Convenzione e ne ha autorizzata la Stipula.

In data 08/05/2014 REPERTORIO N. 11568 è stata firmata la Convenzione edilizia tra i proponenti e l'Amministrazione Comunale.

I sottoscritti hanno sempre manifestato la volontà di acquisire parte delle aree esterne al P.E.C. limitrofe all'intervento, infatti la Convenzione all'art. 4 citava: "*Parte proponente è in corso di trattativa per l'acquisizione delle aree confinanti di proprietà delle Ferrovie dello Stato esterne al perimetro di PEC; nel caso di acquisizione delle aree suddette, potrà essere valutato, in sede di approvazione*

della specifica variante al PEC, lo spostamento del sedime della pista ciclabile sulla nuova area, con relativa permuta tra le aree cedute e quelle acquisite"

1.2) Necessità di VARIANTE.

Con atto pubblico del 23/11/2015 REP N. 88811 RACCOLAT N. 21412 registrato a Cuneo il 02/12/2015 n. 10135, la Soc. DAMAR s.a.s. ha acquisito dalle Ferrovie dello Stato le aree propiscenti il proprio intervento, pertanto ai sensi dell'art. 4 della Convenzione la Società intende promuovere una nuova Variante al Pec al fine di conglobare la parte delle aree acquisite e permettere lo spostamento del tracciato della pista ciclabile, permettendo una miglior distribuzione degli spazi interni ed esterni all'intervento.

Aree acquisite:

FOGLIO	N. MAPPALE	SUP CATASTALE MAPPALE (mq)
83	710	144
83	711	102
83	713	173
TOTALE MQ		422,00

Tutto ciò premesso e in forza della Convenzione viene qui di seguito esposta la richiesta di Variante di cui all'oggetto:

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:

FOGLIO	N. MAPPALE	SUP CATASTALE MAPPALE (mq)	SUP.MAPPALE COMPRESA NEL presente Permesso (mq)
83	92	319	319
83	93	2844	2844
83	705	269	269
83	704	239	239
83	706	68	68
83	707	300	300
83	420/p		45
83	708	312	312
83	108	56	56
TOTALE MQ			4452
AMPLIAMENTO			
83	710	144	144
83	711	102	102
83	713	176	176
TOTALE MQ			422

La superficie oggetto di Strumento urbanistico risulta pertanto essere di mq **4874**.

2.3 Elenco proprietà

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

FOGLIO	N. MAPPALE	SUP.MAPPALE COMPRESA NEL presente Permesso (mq)	ELENCO PROPRIETA'
83	92	319	SOC. DAMAR sas
83	93	2844	SOC. DAMAR sas
83	705	269	SOC DAMAR sas
83	704	239	C. DI CUNEO
83	706	68	C. DI CUNEO
83	707	300	C. DI CUNEO
83	420/p	45	C. DI CUNEO
83	708	312	C. DI CUNEO
83	108	56	C. DI CUNEO
TOTALE MQ		4452	
AMPLIAMENTO			
83	710	144	SOC. DAMAR sas
83	711	102	SOC. DAMAR sas
83	713	176	SOC. DAMAR sas
TOTALE MQ		422	

3)PREVISIONI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

3.1) 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.

4) VINCOLI E PRESCRIZIONI

Parte dell'area ricade in Vincolo di cui al Dlgs n. 42/2004 (Galasso), per tali motivi necessita del Parere della Commissione Regionale Beni Ambientali.

In data 29/10/2013 è stata presentata Istanza di autorizzazione paesaggistica riguardante esclusivamente le sole opere di Urbanizzazioni in quanto modificano l'aspetto del suolo esistente, mentre sulla parte di fabbricato interessato dal vincolo non si prevedono alcune modifiche di facciata o strutturali, rimanendo quindi inalterato ogni tipo di aspetto estetico rilevante ai fini paesaggistici.

La presente Istanza di autorizzazione paesaggistica SEMPLIFICATA, redatta ai sensi dell'art. 146 comma 9 D.Lgs. n. 42/2004 - D.P.R. n. 139/2010 in quanto opere ricomprese nel punto **17-21** di cui all'Alleg. 1 del D.P.R. n. 139/2010).

E' stato rilasciata autorizzazione paesaggistica n. 4 del 21/01/2014.

La Variante in oggetto non modifica il disegno precedentemente approvato in quanto trattasi esclusivamente di uno spostamento planimetrico della ciclabile, rimane pertanto invariato l'aspetto architettonico di insieme, l'uso dei materiali impiegati, le quote di progetto e pertanto non necessita di un 'ulteriore nulla osta alla Commissione Locale del Paesaggio.

5)OPERE DI URBANIZZAZIONE IN CESSIONE

Si riporta qui di seguito le specifiche di cessione DI PEC APPROVATE:

DISMISSIONI GENERALI	SUPERFICI IN PROGETTO
Sup. Territoriale	Mq 4452
Area verde lungo pista ciclabile	Mq 285,00
Pista ciclabile	Mq 361,00
Area in cessione lungo il fronte principale	Mq 374,00
Tot sup. in cessione	Mq 1020,00

Tabella catastale di cessione:

FOGLIO	N. MAPPALE	SUP.MAPPALE COMPRESA NEL presente Permesso (mq)	ELENCO PROPRIETA'
83	704	239	C. DI CUNEO
83	706	68	C. DI CUNEO
83	707	300	C. DI CUNEO
83	420/p	45	C. DI CUNEO
83	708	312	C. DI CUNEO
83	108	56	C. DI CUNEO
TOTALE MQ		1020	

La Variante in esame interessa porzioni di aree già trasferite al comune e quindi di loro proprietà esclusiva, occorrerà pertanto retrocedere alcune aree e cederne altre secondo il nuovo tipo di frazionamento approvato, si rimanda qui di seguito la nuova tabella riepilogativa con le superfici oggetto di cessione e le tabelle esplicative con i relativi trasferimenti:

TABELLA DELLE DISMISSIONI DI VARIANTE:

DISMISSIONI GENERALI	SUPERFICI IN PROGETTO
Sup. Territoriale in variante	Mq 4874,00
Area verde lungo pista ciclabile	Mq 281,00
Pista ciclabile	Mq 365,00
Area in cessione lungo il fronte principale	Mq 374,00 (invariato)
Tot sup. in cessione	Mq 1020,00

Come si evince dalla tabella la superficie complessiva della cessione non è modificata, il prospetto qui di seguito riporta i mappali già ceduti, quelli da retrocedere e le nuove cessioni

Nuove aree in cessione

FOGLIO	N. MAPPALE	SUP.MAPPALE COMPRESA NEL presente Permesso (mq)	ELENCO PROPRIETA'
83	710	144	SOC. DAMAR sas
83	713	176	SOC. DAMAR sas
83	711	102	SOC. DAMAR sas
	TOTALE MQ	422	

Aree da retrocedere

FOGLIO	N. MAPPALE	SUP.MAPPALE COMPRESA NEL presente Permesso (mq)	ELENCO PROPRIETA'
83	704/a	157	C. DI CUNEO
83	706/a	40	C. DI CUNEO
83	707/a	225	C. DI CUNEO
	TOTALE MQ	422	

Il tutto da verificare in fase di esecuzione del frazionamento prima della firma della convenzione.

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 suddetta variante di PEC interessa nello specifico lo spostamento dell'attuale previsione della pista ciclabile, spostando l'area ciclabile verso l'orlo della scarpata sull'area acquisita da parte della Soc. DAMAR sas a favore delle ferrovie dello stato.

Attualmente esiste un accesso carraio da Via Bramante, al fine di realizzare la pista ciclabile tale accesso verrà arretrato di circa mt 3,00 necessari per poter garantire l'accesso alla proprietà privata 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.

Al fine di limitare al minimo ogni possibile impatto negativo sull' area, la pista ciclabile è stata prevista seguendo le livellette esistenti, in modo da garantirne la funzionalità, ma nello stesso tempo limitare ogni tipo di impatto negativo prodotto. Inoltre, secondo le linee guida di PRG, lungo parte della ciclabile è stata prevista una fascia verde continua alberata che possa funzionare da filtro verde di mascheramento e di raccordo con la morfologia del terreno esistente.

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 spessore medio di circa cm 30 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;
- Fornitura e posa di cordoli in granito per separazione e delimitazione della pista ciclabile dall'area verde circostante;
- Stesa di tout-venant con rullo pesante per realizzazione sedime stradale circa spessore cm 45;
- Preparazione del piano di posa con detrito fine per formazione pendenze spessore 15 cm sulla pista ciclabile;
- Formazione di strato di base bituminosa spessore compreso cm 8;
- Formazione di tappeto sottile spessore 4 cm;
- Fornitura e posa di parapetto rustico in legno da posizionarsi lungo la pista ciclabile lato Stura simile a quelle già realizzate lungo la ciclabile esistente lungo il parcheggio dell'Ipercoop vedi particolare Tav. 8;
- Realizzazione di recinzione modulare metallica di colore verde di altezza m 1,00 su basamento in C.A. h m 0,50, a maggior protezione della scarpata.

- Stesa di terreno vegetale per formazione aree verdi;
- Predisposizione delle tubazioni necessari alla prealizzazione del futuro impianto di irrigazione automatico;
- 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. L'eventuali armature da utilizzare verranno verificate e concordate con l'ufficio tecnico preposto. L'impianto di illuminazione previsto in progetto dovrà essere alimentato dal quadro posto sulla via Tiziano nei pressi della cabina di trasformazione, protetta da interruttore dedicato, cavo tipo FG7OR 0,6/1 Kv formazione 4x2x2,5 mm²; la linea di cui sopra dovrà essere posata all'interno di cavidotto già esistente che attraversa la via Tiziano e, sotto marciapiede/ciclabile lato valle prosegue sino al viadotto Sarti; dovrà pertanto essere intercettato nei pressi della condotta in progetto e derivato mediante posa di pozzetto in cls chiuso in ghisa.

In particolare si svilupperanno le seguenti lavorazioni:

1. Scavo a sezione obbligata dimensione 0,50x1,00;
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 6,00 mt fuori terra;

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 con interasse di m. 7,00 a formare un filtro verde di mascheramento;
- cespugli vari;
- Fornitura e posa di panchine per la sosta in acciaio inox e seduta in legno;
- Fornitura e posa di gettacarta nei pressi delle sedute.

per tutte le specifiche del progetto, 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) IL PIANO

6.1)Elaborati grafici ed allegati tecnici di progetto.

TAV. N°	TITOLO DELLA TAVOLA	SCALA
1	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE E P.R.G. VIGENTE	/
2	ESTRATTO CATASTALE CON LE NUOVE INDICAZIONI DI CESSIONE	1:500
3	PLANIMETRIA DI VARIANTE AL P.E.C.	:200
4	SOVRAPPOSIZIONE VARIANTE E APPROVATO	1:500
5	PLANIMETRIA STATO DI FATTO SOVRAPPOSIZIONE RILEVO E PROGETTO	1:500
6	PLANIMETRIA DEI SOTTOSERVIZI IN PROGETTO PARTICOLARI COSTRUTTIVI	1:500
7	PROFILO LONGITUDINALE E SEZIONE TIPO	1:500
8	PARTICOLARI RECINZIONI IN PROGETTO	1:20
9	SEZIONI TRASVERSALI ESISTENTI	1:100
10	SEZIONI TRASVERSALI IN PROGETTO	1:100

ALL. N°	TITOLO ALLEGATO
1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
2	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DI MASSIMA
3	QUADRO DI RAFFRONTO
4	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
5	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
	BOZZA CONVENZIONE MODIFICATA AD INTEGRAZIONE DI QUELLA ORIGINALE

NB: come si evince dagli oggetti di Variante, la stessa interessa esclusivamente la modifica della posizione relativa al tracciato della ciclabile prevista in Convenzione modificando pertanto esclusivamente le opere di Urbanizzazione, non sono pertanto modificati gli elaborati inerente il fabbricato che rimangono vigenti ed esecutivi quelli presentati ed allegati alla Convenzione Edilizia stipulata con il Comune in data 08/05/2014 rep n. 11568.

In considerazione di quanto sopra verrà altresì modificata come integrazione la Convenzione Edilizia in particolare gli articoli 3-4-6-12-15-16-17-18-19-20-21-22 vengono modificati come indicati nello specifico elaborato allegato.

7) 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.

7.1) 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 garantire 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.

8) RELAZIONE FINANZIARIA - STIMA DEI COSTI DI ATTUAZIONE

8.1) 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.

8.2) 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	€	42.641,14
B	Aree verdi	€	20.769,80
C	Illuminazione	€	10.043,70
D	Oneri della sicurezza	€	1.836,37
	TOTALE URBANIZZAZIONE	Euro	75.291,01

come si evince dagli elaborati, dal computo metrico estimativo il nuovo importo di progetto ammonta ad **€ 75.291,01** contro **€ 69.592,14** convenzionati, il sottoscritto si impegna pertanto all'esecuzione di tutte le opere ancorchè maggiori dell'importo convenzionato.