



Luca Massimino
Architetto

Via C. Chiapello, 1
12100 Cuneo
tel 3892739938
PI 03368410043
luca@3mastudio.com

VARIANTE AL PTE

APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA N. 293 DEL 17/11/2022

LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DI AREA COMUNALE PER VERDE PUBBLICO CON ENTROSTANTE FABBRICATO

COMUNE:

CUNEO, via Parco della Gioventù

COMMITTENTE:

Cuneo Padel e Sport SSD a RL

ELABORATO:

ALL 1 - RELAZIONE TECNICA GENERALE
ai sensi art. 25 DPR n. 207 / 2010

DATA:

Maggio 2023

PRATICA:

2021_031

PROGETTISTA:

Arch. Luca Massimino

PREMESSA

La presente istanza si configura come variante al PTE approvato con delibera di Giunta comunale n. 293 del 17/11/2022.

In seguito a pulizia e messa in sicurezza dell'area è stato possibile effettuare un rilievo accurato.

Il suddetto rilievo ha restituito uno stato di fatto dei luoghi in parte differente da quello presentato nell'istanza originale.

Con la presente istanza in variante si intende regolarizzare quanto presentato in precedenza ed apporre alcune lievi modifiche al progetto che non incidono sulle quantità di volumetria e superficie coperta già autorizzate.

Le differenze rispetto al primo rilievo possono riassumersi come segue:

- Lieve differenza nella perimetrazione dell'area e nel posizionamento della casa del custode.

Le differenze a livello progettuale possono riassumersi come segue:

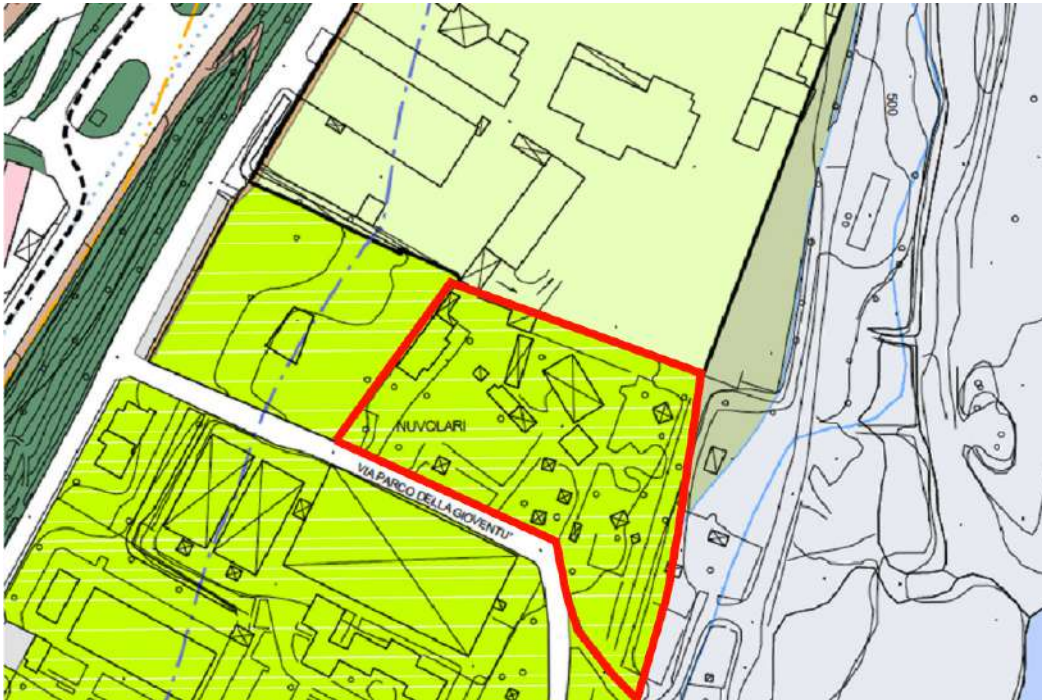
- Lievi modifiche ai percorsi pedonali interni.
- Riqualificazione del playground con intervento di street art dell'artista *Gummy Gue*.
- Modifiche alle rampe per eliminazione barriere architettoniche nei pressi della ex casa del custode.
- Realizzazione di tre campi scoperti da beach volley nella parte est del lotto.
- Lievi modifiche al posizionamento delle finestre dell'edificio ad uso spogliatoi.
- Riqualificazione del muro di cinta lungo via Parco della Gioventù
- Sostituzione portone di accesso principale
- Demolizione di parte del muro di cinta per rendere accessibile dalla pubblica via la cabina di media tensione.
- Inserimento di pannelli fotovoltaici sulla copertura della casa del custode

INQUADRAMENTO

L'intervento in progetto è previsto all'interno del territorio comunale della città di Cuneo, in via Parco della Gioventù.

A livello urbanistico l'area è situata in zona V – Aree per verde pubblico e verde attrezzato, normata dall'art 57.04 delle Norme di Attuazione.

A livello catastale l'area è censita al Foglio 98, mappale 1. Proprietà del Comune di Cuneo. L'area rientra all'interno del territorio del Parco Fluviale Gesso e Stura.

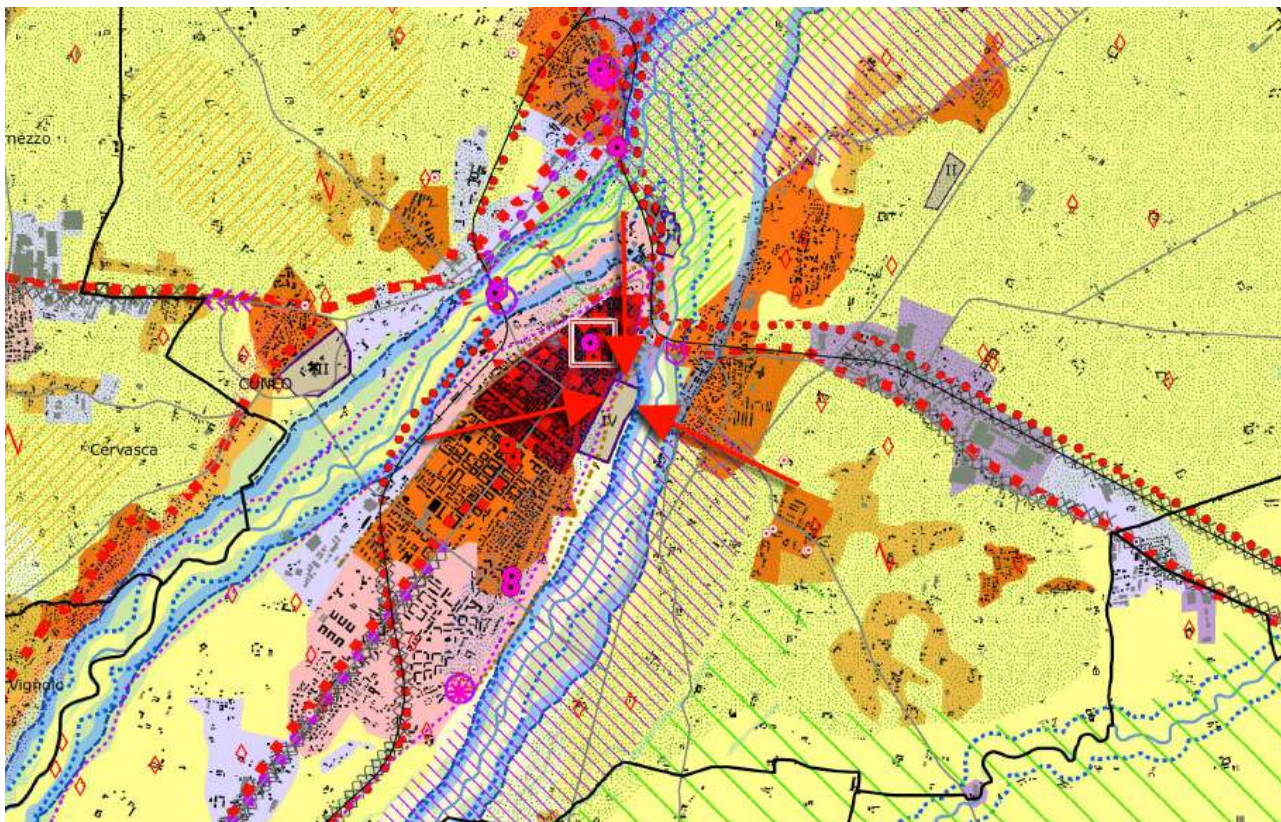


Estratto di PRG



Estratto di mappa catastale

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE



Estratto di Piano Paesaggistico Regionale, Tav P4.22

All'interno del Piano Paesaggistico Regionale l'intervento è situato in "Insule" specializzate, normato all'art. 39, c. 1, lett. a delle Norme di attuazione.
L'intervento in progetto risulta compatibile a quanto richiesto dalle suddette norme di attuazione.

PROPRIETA'

In seguito a procedura a evidenza pubblica per individuazione di soggetti interessati alla riqualificazione dell'area, con determinazione dirigenziale n. 1950 del 30/11/2021, la CUNEO PADEL E SPORT SSD è stata individuata quale aggiudicataria.

Con atto Repertorio n. 12076, a Cuneo, in data 28/02/2022, è stato stipulato il contratto di convenzione per la riqualificazione e gestione dell'area anche denominata "Area ex Nuvolari" che attribuisce il possesso dei luoghi in oggetto alla società proponente a partire dal 1/3/2022.

PRESENZA DI AREE TULATE PER LEGGE

L'area oggetto di intervento si trova ad una distanza inferiore ai 150 metri dal Torrente Gesso, quindi in un'area tutelata per legge (art. 142, c. 1, lett. c del D.Lgs. 42/04).

Per i presenti lavori è stata ottenuta l'Autorizzazione paesaggistica n. 27 del 03/05/2023.

CARATTERE DELL'INTERVENTO

L'intervento avrà carattere permanente ma, per quanto riguardano le nuove costruzioni, potrà essere smontabile quindi facilmente reversibile.

DESTINAZIONE D'USO

Come previsto dal PRG vigente all'art. 57.04 delle norme di attuazione, con la presente richiesta si chiede di poter realizzare un nuovo polo per attività mista sportiva e culturale all'interno di un'area pubblica, assegnata con bando alla società sportiva proponente.

In particolare verrà realizzata all'interno dell'area una costruzione coperta per il gioco del Padel con annessi spogliatoi. Verrà inoltre ristrutturato un edificio esistente sull'area per trasformarlo in bar e luogo di piccola ristorazione. Nelle aree esterne verranno realizzate aree per dehors, aree giochi per bambini e aree per eventi culturali, esposizioni e concerti.

ANALISI DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

L'area oggetto di intervento si trova in uno stato di elevato degrado. Sulla stessa era presente un centro culturale dedicato all'attività di concerti, denominato "Nuvolari Libera Tribù", che da una decina di anni ha cessato la propria attività e da allora è stato lasciato in stato di abbandono.

Recentemente è stata effettuata una pulizia generale dei rifiuti e delle strutture che erano presenti sul suolo ma le condizioni risultano ancora essere di elevato degrado.

Gli accessi all'area sono tre, tutti situati lungo via Parco della Gioventù. Si tratta di accessi carrai, chiusi con cancello metallico.

L'area è cinta a nord e a sud da un muro in elementi prefabbricati in cls armato. Sul lato ovest l'area è delimitata da un muro di contenimento in mattoni, a est da una recinzione metallica.

Sul lato nord l'area confina con uno stabilimento produttivo, sul lato ovest con un'area dismessa che a breve verrà trasformata in parcheggio pubblico, sul lato sud con via Parco della Gioventù, sul lato est con il Parco Fluviale, tra la recinzione di confine e il torrente Gesso scorre la pista ciclabile, molto frequentata dai cittadini cuneesi.

Sull'area, nella zona nord-ovest, insiste un fabbricato di scarso pregio, l'ex casa del custode, le cui aperture sono state murate, quindi non accessibile internamente. La disposizione interna dei tramezzi è stata dedotta dalla pianta catastale. Non sono stati reperiti documenti presso l'archivio storico comunale. La destinazione d'uso attuale è residenziale, all'interno è infatti presente un alloggio costituito da cucina, soggiorno, tre camere, ripostiglio e bagno.

L'edificio è caratterizzato da una struttura in muratura con copertura ad una falda leggermente inclinata verso nord ovest, con un ampio aggetto sul lato sud est che costituisce un porticato di accesso.

Sull'area è anche presente una platea impermeabile, attualmente coperta di muffa, che in precedenza era utilizzata come playground per il gioco di basket, tennis e calcetto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Fotografie dell'area nel contesto



Foto scattata da Cuneo, a destra del sito è visibile il tennis park esistente



Foto scattata da Cuneo, a sinistra del sito è visibile lo stabilimento produttivo

Fotografie all'interno dell'area in progetto

Planimetria con punti di ripresa





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

ANALISI E DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO

L'intervento in questa fase si concentra nella parte ovest dell'area come descritto nelle planimetrie allegate.

I lavori consisteranno nella riorganizzazione degli spazi esterni, nella ristrutturazione dell'edificio esistente e nella nuova costruzione di campi da padel coperti con annessi spogliatoi.

Riorganizzazione degli spazi esterni

Verranno mantenuti gli accessi su via Parco della Gioventù. L'accesso principale sarà il primo, in direzione dell'edificio esistente, dal quale potranno accedere anche le vetture degli addetti ai lavori e dei fornitori.

Gli altri due accessi saranno mantenuti come accesso secondario e accesso per i mezzi di soccorso.

Verrà mantenuta la superficie dell'ex playground che verrà ripulita e riqualificata con interventi di street-art. L'area sarà sfruttata come area spettacolo con possibilità di posizionare nei pressi un palco smontabile per ospitare concerti o eventi culturali.

La zona nei pressi dell'ex casa del custode verrà riorganizzata per ospitare il dehors dell'attività che si insedierà all'interno dell'edificio. La superficie dell'area esterna verrà realizzata in cls liscio. Dall'edificio esistente un percorso condurrà ai campi da Padel e agli spogliatoi. Sul lato est verranno ricavati tre campi da beach volley scoperti.

Le aree nei pressi dei muri di confine saranno lasciate libere, a verde, con arbusti e alberi a schermare le murature prefabbricate di cinta.

All'interno dell'area verranno realizzate alcune recinzioni costituite da pali metallici fissati nel terreno e rete metallica a maglia quadrata.

Ristrutturazione del fabbricato esistente

Verrà effettuata una ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da residenziale a esercizio commerciale per la ristorazione. Verrà mantenuto l'accesso da est, tramite l'ampio porticato a sbalzo. All'interno del locale sarà presente un'ampia sala per la somministrazione, un blocco servizi per i clienti, un blocco cucina e servizi per l'attività che si insedierà.

A livello di prospetti verrà apportata una piccola modifica sul lato sud dove una finestra verrà trasformata in porta-finestra.

Sulla copertura verranno installati alcuni pannelli fotovoltaici integrati con sistema di copertura.

Verranno sostituiti i serramenti esistenti con nuovi serramenti in pvc con doppia camera.

Sul lato nordovest verrà applicato un cappotto dello spessore di 15 cm con finitura ad intonaco.

Verranno rifatti gli impianti termico, idrosanitario, elettrico.

L'edificio sarà controsoffittato internamente ad un'altezza di 3 metri.

Saranno sostituite le finiture interne.

Non verrà interessata la struttura portante della costruzione.

Nuova costruzione campi da padel e spogliatoi

La struttura dei campi da padel sorgerà su una platea in cls armato gettato a livello del terreno, non emergente. La struttura di copertura rappresenta l'elemento più impattante e sarà costituita da travi reticolari centinate in acciaio zincato da carpenteria. Il rivestimento sarà costituito da un telo in pvc di colore grigio luce.

Le pareti verticali dell'involucro, alte circa 4 metri, di color azzurro RAL 5015, saranno apribili e verranno chiuse solamente nel periodo invernale. La parte centinata di copertura rimarrà fissa.

Al di sotto della copertura saranno previsti 3 campi affiancati sul lato lungo, caratterizzati da pareti in montanti metallici e tamponamenti trasparenti.

Sul lato corto della platea, verso est, saranno realizzati gli spogliatoi e l'infermeria. La struttura degli stessi sarà realizzata in blocchi di muratura con finitura esterna ad intonaco. La copertura a falda unica rivolta a sud-est sarà realizzata con struttura a travetti in legno lamellare, isolata e rifinita con pannelli in lamiera grecata isolati con schiuma poliuretanica. Sulla copertura, in maniera integrata, verranno fissati i pannelli fotovoltaici.

Altezza e materiali della struttura di copertura dei campi da Padel

Ai fini dell'omologazione presso l'istituto del CONI l'altezza interna dei campi da gioco non può essere inferiore a 7 metri, per tutta la superficie dei campi.

L'altezza massima della copertura, nel punto centrale sarà di 10 metri. Per evitare altezze maggiori gli archi sono stati progettati per essere molto tesi e al contempo garantire la corretta resistenza al carico della neve nel periodo invernale.

Accessibilità

Come previsto dalla Legge 13/89 e dal DM 236/89, l'edificio sarà accessibile grazie a un sistema di rampe esterne, a porte di accesso e interne di adeguate dimensioni e alla presenza di servizi di dimensioni adeguate e attrezzati per disabili. Le rampe consentono di superare un dislivello di soli 15 cm, avranno quindi un impatto molto limitato.

ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA E MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Nonostante il PRG non ponesse limiti di edificabilità, si è optato per la realizzazione di una struttura di dimensioni limitate per la copertura di soli 3 campi da padel. Questa scelta limita fortemente l'impatto visivo della struttura sull'ambiente circostante.

Si ritengono compatibili al contesto circostante sia la scelta dei volumi che delle forme dell'edificio stesso, caratterizzato da una copertura tipica dei campi da gioco del tennis o similari.

La scelta dello scheletro metallico reticolare inoltre permette di realizzare strutture molto snelle ed esili.

Oltre alla copertura dei campi da padel e degli spogliatoi si è scelto di non realizzare ulteriori volumi. Inoltre si è optato per non ampliare l'edificio esistente per contenere le dimensioni del costruito.

L'uso del calcestruzzo armato è limitato alle sole strutture di fondazione, non visibili dall'esterno.

MATERIALI

Per quanto riguarda i materiali si è optato per il telo in pvc, tipico per la copertura dei campi sportivi di questo tipo e in linea con le coperture degli impianti del vicino Tennis park.

Per gli spogliatoi si è optato per la copertura con travi in legno e la finitura ad intonaco delle pareti, tipica degli edifici circostanti ed in linea con la ex casa del custode presente sull'area.

ELEMENTI DI MITIGAZIONE

L'intervento si inserisce in un contesto di scarso pregio paesaggistico. Si troverà tra uno stabilimento produttivo caratterizzato da cataste di legname a cielo aperto alternate a grandi strutture in cls armato e un tennis park costituito da strutture per la copertura di campi da tennis di dimensioni decisamente maggiori a quelle proposte in questo intervento.

Si cercherà di limitarne l'impatto inserendo filari di alberi a medio fusto ai margini del lotto di intervento, in prossimità dei muri di recinzione in cls.

RIQUALIFICAZIONE DEL MURO DI CINTA

Il muro di cinta esistente versa in condizione di profondo degrado. La parte bassa in muratura è ammalorata e sormontata da una lamiera di scarso pregio.

Con il presente intervento si intende recuperare la porzione muraria, ripristinando anche parti mancanti e collocare nella parte alta una struttura costituita da listelli verticali lignei o in legno ricostruito tipo Novowood.

Parte del muro verrà demolito per rendere accessibile dalla pubblica via la cabina di media tensione.

SOSTITUZIONE DEL PORTONE DI ACCESSO PRINCIPALE

Con il presente intervento si intende sostituire il portone di accesso principale con un portone a due ante battenti in lamiera preverniciata e parti in lamiera microforata a ricreare il logo dell'area.

RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DEL PLAYGROUND CON INTERVENTO DI STREET ART

Assieme all'associazione culturale Art.ur i proponenti hanno pensato di inserire un intervento artistico importante, capace di ridisegnare il tessuto di uno spazio così prezioso per la storia della Città, dando pieno valore alla sinergia tra sport e cultura.

Un grande playground che diventa anche area concerti e sito di aggregazione giovanile progettato da un affermato street artist che connota il luogo anche per una visione dall'altipiano.

Gummy Gue, artista catanese che da anni realizza interventi di street art nello spazio sportivo e pubblico in tutta Europa, è stato chiamato ad intervenire sul vecchio playground del Nuvolari originario, che nel nuovo progetto verrà recuperato ed abbinato ad una nuova area palco addossata ad un muro perimetrale.

Il progetto dell'affermato artista sarà tematizzato sull'atout di questo sito ovvero l'attenzione all'ambiente naturale, al benessere e all'incontro, specie delle giovani generazioni.

Gummy Gue (Marco Mangione) è un artista che lavora principalmente per ridisegnare lo spazio pubblico. Nato a Catania nel 1986, è venuto in contatto con il mondo dei graffiti a partire dagli anni 2000.

Grazie al mondo della street art, indagando e sperimentando, ha sviluppato un nuovo modo di interpretare l'arte urbana contemporanea.

Ci racconta lo street artist: *"dopo aver preso visione della morfologia del territorio e delle sue caratteristiche, sono state formulate delle composizioni che, nella loro sintesi, rimandano a un territorio fluviale. La presenza degli azzurri nelle fasce laterali si accosta alla centralità di ritagli cuneiformi. Suggestioni astratte che possono suggerire un lembo di terra circondato da corsi d'acqua, senza perdere di vista la funzione sportiva e culturale del sito."*

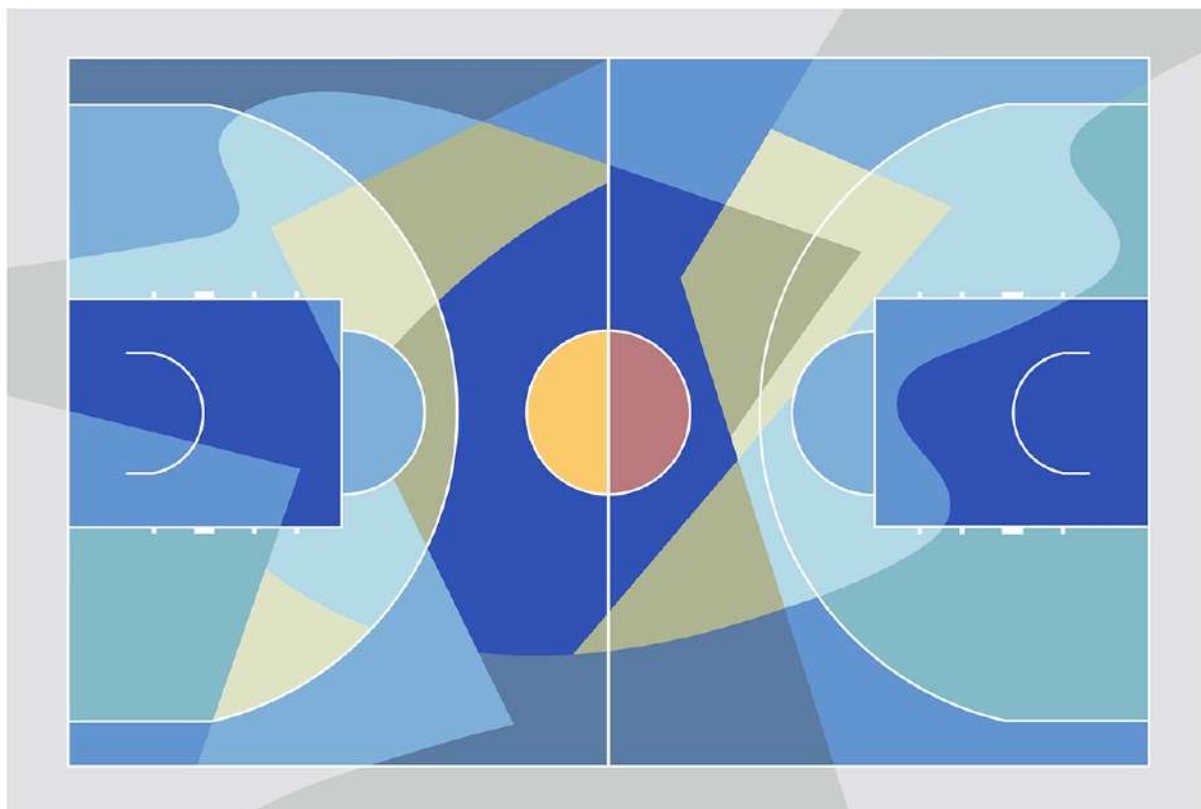


Immagine dell'intervento proposto sul Playground



Render indicativo del playground con intervento di street art.

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI

Disciplina ecologica

Per la presente area le Norme di Attuazione richiedono un indice di permeabilità del 30%.

La superficie del lotto di intervento è pari a: 7050 mq.

La superficie impermeabile è pari a 2248mq.

L'indice di permeabilità in progetto risulta quindi essere del 68%, maggiore a quanto richiesto dalle Norme di attuazione.

In progetto sono previsti 33 alberi, quantità superiore ai 20 alberi per ettaro richiesti, ovvero 14.

In progetto sono previsti 27 arbusti, quantità superiore ai 20 arbusti per ettaro richiesti, ovvero 14.

Per la piantumazione di alberi e arbusti saranno impiegate essenze autoctone.

Parcheggi privati e pubblici

Per la presente area le Norme di Attuazione richiedono 1 mq / 3,5 mq SUL di parcheggi privati P1.

La SUL in progetto è di 1059 mq.

Sono quindi richiesti 303 mq di parcheggi P1.

In progetto sono previsti 315 mq di parcheggi P1, ovvero una quantità superiore a quella richiesta.

Per la presente area le Norme di Attuazione richiedono 1 mq / 2,5 mq SUL di parcheggi pubblici P2.

La SUL in progetto è di 1059 mq.

Sono quindi richiesti 424 mq di parcheggi P2.

La suddetta quantità sarà reperita nell'adiacente parcheggio pubblico in fase di realizzazione.

QUADRO ECONOMICO DI SPESA

- Importo lavori	€ 1.162.733,82
- Oneri per la sicurezza	€ 19.777,77
- Totale Lavori	€ 1.182.511,59
- Iva su Totale lavori (10%)	€ 118.251,16
- Spese tecniche (10% su totale lavori)	€ 118.251,16
- Contributo previdenziale Spese tecniche (4%)	€ 4.730,05
- IVA su Spese tecniche e contributo previdenziale (22%)	€ 27.055,87

IMPORTO COMPLESSIVO DI PROGETTO	€ 1.450.799,82
--	-----------------------