

Progetto:

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI SALUZZO



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA Comparto CS-6

Aree interessate:

12037 SALUZZO (CN)
Via Cuneo
Vigna Ariaudo

Destinatario:

Comune di Saluzzo
Ufficio Urbanistica
Via Macallè 9
12037 SALUZZO (CN)
tel. 0175211311

Committente:


TRACTIONGAS S.P.A.

TRACTIONGAS S.P.A.
via Discesa Bellavista 11/Bis
12100 CUNEO
Legale Rappresentante:
Renzo Zucchi

Numero Tavola

ALL.A

Oggetto:

Relazione Tecnico Illustrativa e NTA

Scala:

Emissione:

MAGGIO 2020

Emissioni precedenti :

APRILE 2020

FEBBRAIO 2020

LUGLIO 2019

APRILE 2018

Note emissione:

aggiornamento a seguito di richieste istruttorie

Progettista:




Attilio Fornero Architetto
10064 PINEROLO (TO)
Via Antica di Susa 58
Cell: 3358091087

email: attilio.fornero49@gmail.com
PEC: a.fornero@architettitorinopec.it

Con:

Arch. Francesco Bermond Des Ambrois
Arch. Alberto Redolfi
Arch. Luca Fornero

1. PREMESSA

Il Comune di Saluzzo è dotato di Piano regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n°16-3906 in data 29/05/2012 e successiva D.G.R. rettificativa n° 3-4526 in data 10/09/2012.

Il comparto CS-6 (di cui le seguenti Norme Tecniche di Attuazione fanno parte integrante) è stato oggetto di ulteriore variante parziale n° 12 di PRGC, ai sensi del 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i., relativa al Recepimento della destinazione d'uso in essere "Distribuzione di carburanti" all'interno del comparto di intervento CS-6, in coerenza con l'Accordo Procedimentale approvato con D.C.C. in data 22/02/2017 di cui atto rogito Notaio Paola Cappella di Saluzzo in data 12/09/2017 rep. n° 3973/3033 e registrato a Cuneo il 11/10/2017 al n° 16152 e trascritto a Saluzzo il 11/10/2017 ai numeri 6864/5251.

Le aree in oggetto sono normate al Capo II delle NTA "disciplina dei comparti speciali" in particolare all'art.25 e l'art. 25.3 che dispone l'attuazione attraverso Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi della LR 56/77. La Scheda di comparto e prescrizione specifica CS-6 è quella modificata a seguito della Variante parziale n° 12 di P.R.G.C.

Il presente S.U.E. è formato ai sensi della L.R.U. senza previsioni di carattere architettonico, pertanto i titoli abilitativi per l'attuazione del S.U.E. con riferimento all'area Tapparelli – dopo la sua approvazione – saranno costituiti da Permesso di Costruire laddove previsto dal TUE D.P.R. 380/2001.

2. TERRENI DEL COMPARTO CS-6

L'area normativa CS-6 di cui fa parte il presente P.E.C. comprende due appezzamenti di terreno posti in diverse zone all'interno del Comune di Saluzzo e più precisamente:

- Una prima parte localizzata lungo la via San Bernardino, in prossimità della Piazza Castello, destinata a Verde Pubblico e denominata "Parco Vigna Ariaudo" distinta a Catasto terreni del Comune di Saluzzo al Foglio n.75,

particelle 144, 145, 146, 147, 2273, 2274 della superficie catastale di 26.737 mq rispetto ai 26.438 mq secondo la Variante n°12 del il PRGC.

- Una seconda parte localizzata lungo la SP 589 per Cuneo, in adiacenza alla residenza Tapparelli D'Azeglio e attualmente occupata dall'impianto di carburanti della TRACTIONGAS S.p.A., distinta a Catasto Terreni del Comune di Saluzzo al foglio n.75, particelle n.176, 2134, 2270, 2283, 2284 della superficie catastale di 11.789 mq. La superficie viene rideterminata a seguito di rilievo piano-altimetrico in 11.502 mq rispetto ai 11.720 indicati nella variante n° 12 del PRGC. Di seguito tale area verrà nominata "Area Tapparelli".

Entrambi i lotti, a seguito di atto di acquisto rogito Notaio Marco Micheli di Parma del 10/04/2018 repertorio n° 73363 raccolta n° 28810, registrato a Parma il 19/04/2018 n° 5416 serie 1T, trascritto a Saluzzo il 20/04/2018 numeri 2721-2722/2092-2093, sono di proprietà della TRACTIONGAS S.p.A. con sede legale in Fidenza, via Perlasca 20/B, CAP 43036 il cui legale rappresentante è il Sig. Renato Zucchi, nato a Fidenza (PR) il 13/03/1928 domiciliato in Fidenza Via Perlasca 20/B.

Di seguito le evidenze catastali:

PARCO VIGNA ARIAUDO

Foglio	Mappale	Superficie mq
75	144	58
75	145	6394
75	146	50
75	147	3492
75	2273	14737
75	2274	2006
		26737

AREA TAPPARELLI

Foglio	Mappale	Superficie mq
75	176	3258
75	2270	4674
75	2134	3306
75	2283	549
75	2284	2
		11789

Complessivamente la superficie catastale coinvolta nel presente SUE risulta essere pari a mq 38.526, mentre la superficie reale a seguito di rilievo plano-altimetrico risulta essere pari a mq 37.940 .

Le variazioni superficiali riscontrabili tra le schede catastali e i riferimenti della scheda di comparto del PRG sono marginali e soprattutto irrilevanti ai fini dell'attuazione del PEC dal momento che:

- a) il "Parco Vigna Ariaudo" è già stato interamente ceduto a corpo al Comune di Saluzzo nella esatta consistenza catastale riferita ai sei mappali sopra elencati con rogito Notaio Paola Cappella del 24/04/2018 repertorio 4477/3401;
- b) per "Area Tapparelli" la totalità delle aree, in dismissione o assoggettate ad uso pubblico previste nel PEC, eccede le quantità richieste dalla normativa di PRGC e l'edificazione è comunque fissata in 1.600 mq di SUL (tabella di Comparto CS-6). Inoltre, una parte di questa area, corrispondente alla superficie di mq 551 e costituente porzione della prevista rotatoria sulla SP 589, è già stata ceduta con il medesimo atto rogito Notaio Paola Cappella.

3. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'area "**Parco Vigna Ariaudo**" è situata al limite del Centro Storico della città di Saluzzo ed è sottoposta a vincolo paesaggistico secondo l'art. 142 della Legge

42/2004. Tale area è dislocata tra la Via San Bernardino ad ovest, il vicolo Sopra le Mura a nord, l'area privata L1 ad est e area privata Villa Barolo a sud.

Attualmente l'unico accesso carraio utilizzabile è localizzato nella Via Bodoni con diritto di passaggio a favore della proprietà dell'area L1.

Ha una superficie territoriale di 26438 mq.

La sola destinazione d'uso ammessa è S5 (parchi urbani e comprensoriali).

L'ambito "**Area Tapparelli**" è situato a sud del centro abitato, lungo la SP 589 per Cuneo. E' delimitato a nord dalla residenza "E. Tapparelli D'Azeglio", a est dalla SP 589, a sud da lotti di terreno privati ed a ovest dal Rio Torto.

Ha una superficie territoriale pari a mq 11.502. In quest'area PRGC ammette prevalentemente l'utilizzo della destinazione c9 (distributori per carburante), ma consente l'insediamento di altre destinazioni ammesse dal PRGC c1/c2/c4 (commercio e pubblico esercizio) ove integrative della destinazione principale c9.

A dimostrazione dello stato dei luoghi attuale e delle caratteristiche paesaggistiche e territoriali, si rimanda al documento "ALL. E - Documentazione Fotografica" e alle Tavole di Rilievo del Piano Esecutivo Convenzionato, rif. TAV. 02.1 e TAV. 03.1.

Il rilievo effettuato sull'area Tapparelli evidenzia un differente andamento del corso del Rio Torto rispetto al PRGC vigente, di cui il PEC tiene conto, in particolare per la definizione della zona a verde lungo il medesimo Rio, individuata dal PRGC con la sigla SLv.

Il presente PEC è stato redatto secondo le disposizioni di quanto previsto e prescritto nelle Norme tecniche di Attuazione del PRGC e della Scheda del Comparto CS-6, adeguando marginalmente le quantità superficiali ed il disegno alla situazione reale rilevata.

4. ELABORATI ALLEGATI AL P.E.C.

Tav.01	Inquadramento
Tav.02.1	Area Tapparelli – Stato di fatto: rilievo plano-altimetrico
Tav.02.2	Area Tapparelli – Stato in progetto
Tav.02.3	Area Tapparelli – Opere di urbanizzazione
Tav.02.4	Area Tapparelli – Aree in dismissione
Tav.03.1	Area Parco Vigna – Stato di fatto: rilievo plano-altimetrico
Tav.03.2	Area Parco Vigna – Stato in progetto
Tav.03.3	Area Parco Vigna – opere di messa in sicurezza ed accesso all'area
All. A	Relazione Illustrativa generale/Norme Tecniche di Attuazione
All.B	Relazione di assoggettabilità a VAS
All.C	Computo metrico estimativo
All.D	Bozza di convenzione attuativa
All.E	Documentazione fotografica
All.F	Relazione geologico-tecnica
All.G	Relazione geomorfologico – idraulica
All.G.1	Sezioni topografiche ed idrauliche
All.H	Relazione agronomica Parco Vigna Ariaudo
All.I	Relazione paesaggistica

5. SCHEMA GENERALE PROGETTO

Il Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto, prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui al punto 2), secondo le disposizioni seguenti, per ognuna delle parti del comparto perequato che risulta complessivamente di St pari a 37.940 mq derivanti dalla somma delle superfici "Parco Vigna Ariaudo" (mq 26.438) e "Area Tapparelli" (mq 11.502).

1) Area "Parco Vigna Ariaudo" destinata a Verde Pubblico.

L'area comprendente le zone SGv e SLv, pari a mq **26.438** viene ceduta al Comune di Saluzzo, così come vengono cedute allo stesso Comune le porzioni di Mura tardo Medioevali della cinta cittadina che fronteggiano il comparto.

Viene individuato un accesso dalla via San Bernardino all'area SGv mediante la realizzazione di un cancello automatizzato e rampa su terrapieno di collegamento all'area verde ed alla percorrenza carraia per l'accesso alle aree 01.RA.20 e SPv, a valle del muro di contenimento via S. Bernardino e caratterizzata da pavimentazione ecologica in terra stabilizzata.

Un ulteriore accesso pedonale all'area SLv viene previsto in corrispondenza del varco presente nelle mura lungo vicolo Sopra le Mura, e protetto da cancello esistente, di cui si prevede l'automazione, posto allo sbocco sulla Via Valoria Inferiore.

L'esistente accesso dalla Via Bodoni verrà mantenuto nelle condizioni attuali e garantirà anche l'accesso all'area privata L1 a seguito di diritto di servitù (art. 4 accordo procedimentale DCC 22/02/2017).

La destinazione d'uso s5 (parchi urbani e comprensoriali) è la sola ammessa.

2) "Area Tapparelli" destinata all'edificazione e alla realizzazione di standard da dismettere all'Amministrazione Comunale.

St = **11.502 mq** (da rilievo)

Zona di Concentrazione Zc = **8.247mq**

Aree Pubbliche per l'ambito Ss = **1.769 mq**

Viabilità di progetto (a carico del Comparto) = **1.486 mq**

SUL ≤ **1600 mq**

Rapporto di Copertura Rc ≤ **50%**

Rapporto di permeabilità ≥ **10%**

Gli usi privati ammessi sono la destinazione **c9** (distributori di carburante) oltre a altre destinazioni ammesse dal PRGC **c1/c2/c4** (commercio e pubblico esercizio) ove integrative della destinazione principale c9.

Gli usi pubblici richiesti sono **s5** per l'area SGv, **s14** per l'area SLp, **s3** per l'area SLv.

L'intero comparto rispetterà le prescrizioni di cui alla scheda normativa, all'art.18 delle N.T.A. del P.R.G.C. e alle prescrizioni di cui alla D.D. 1270 del 03/10/2012 in

materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e attuazione "misure di mitigazione" del documento Verifica assoggettabilità a VAS della variante n° 12 del PRGC.

Saranno inoltre rispettati i principi e i contenuti dell'Accordo Procedimentale approvato con DCC in data 22/02/2017.

L'attuazione di quanto previsto sulla "Area Tapparelli" prevede:

Una **prima fase** legata al mantenimento dell'esercizio dell'attuale distributore di carburanti, in cui la TRACTIONGAS S.p.A., qualora l'Amministrazione Comunale procedesse alla realizzazione della rotatoria sulla SR 589 con relativo accesso all'area distributore, ottenuta l'approvazione del progetto esecutivo delle OO.UU. , predisporrà a suo carico, al fine di permettere la sola immissione dei veicoli diretti verso il centro di Saluzzo anche nel braccio Ovest della suddetta rotatoria, un primo tratto del futuro raccordo viario tra la SP 589 e la Via Bodoni in conformità al Nuovo Codice della Strada ed al suo Regolamento di Attuazione.

Quanto sopra è reso possibile per gli effetti dell'accordo procedimentale DCC del 22/02/2017 ai sensi dell'art. 3 lettera b e dell'art. 8 relativamente alla traslazione della perimetrazione del centro abitato.

Nella **seconda fase**, contestualmente alla presentazione della prima richiesta di *Permesso di Costruire*, che verrà avviata nel decennio di validità del PEC, saranno attuate le opere previste nel Piano Attuativo e tutte le previsioni di pubblico interesse. I progetti edilizi saranno compiutamente definiti dalla proprietà dell'area con la richiesta di singoli Permessi di Costruire; pertanto lo schema progettuale proposto negli allegati grafici è da ritenersi esemplificativo e non prescrittivo.

Le Norme di Attuazione del presente P.E.C. consentono infatti una diversa organizzazione dei volumi entro la perimetrazione denominata "Area di concentrazione dell'edificabilità (Zc)" di cui alle Tavole di progetto, a condizione che le consistenze fabbricative rispettino le distanze dai confini e siano mantenute sempre ad una distanza minima di 20 m dalla strada SP 589 rispettando un'altezza di fabbricazione massima di m 4,5 per i corpi di fabbrica

che sorgeranno entro la fascia compresa tra 20 e 30 m dalla strada stessa. Detti limiti non valgono per le consistenze fabbricative meramente funzionali all'erogazione carburante e/o ricarica elettrica dei veicoli.

Di seguito uno schema esemplificativo e riassuntivo di verifica delle aree previste dal progetto di PEC a raffronto con la previsione della scheda di comparto del PRGC. Ai sensi dell'art. 25.1 delle NTA di Piano Regolatore risulta verificata la dotazione complessiva di aree pubbliche e viabilità di progetto al netto di modesti scostamenti nelle singole voci come ammesso dalla norma, tuttavia rispettando scrupolosamente il disegno di PRGC.

SUE in Comparto CS-6 di PRGC			
<u>Verifica Aree</u>			
		PRGC	PEC
Superficie territoriale			
Parco Vigna Ariaudo: Verde pubblico Via S Bernardino	mq	26438	26438
Area Tapparelli	mq	11720	11502
Tot St	mq	38158	37940
Aree pubbliche in dismissione/assoggettamento (Ss)			
Totale "Parco Vigna Ariaudo" (Ss)	mq	26438	26438
<i>parcheggio pubblico - Area Tapparelli - SLp</i>	mq		705
<i>fascia verde di mitigazione muro Tapparelli - SGv</i>	mq		242
<i>percorso ciclopedonale - Area Tapparelli - SGv</i>	mq		356
<i>verde attrezzato Rio Torto - Area Tapparelli - SLv</i>	mq		466
Totale "Area Tapparelli" (Ss)	mq	1665	1769
<i>viabilità di progetto</i>	mq		935
<i>viabilità rotatoria su SR589</i>	mq	551	551
Totale viabilità "Area Tapparelli" (Sv)	mq	1475	1486
TOTALE	mq	29578	29693
Superfici Permeabile: Zc mq 8.247x 10%	mq	824,7	830

Di seguito quadro riepilogativo, di massima, della distribuzione delle funzioni insediabili costituenti SUL ai sensi della disciplina regionale e comunale.

RIPARTO INDICATIVO DELLA SUL	
Elemento	Superficie in mq
Area colonnina benzina 1	27
Area colonnina benzina 2	27
Area colonnina GPL 1	23
Area colonnina GPL 2	23
Fabbricato indicativo	1370
Autolavaggio indicativo	130
TOTALE	1600

6. AREE DA DISMETTERE/ASSOGGETTARE - VERIFICA DEGLI STANDARD

Come mostra la tabella inserita nel precedente punto 5) le superficie delle aree pubbliche e della viabilità rispettano le quantità della scheda normativa di Piano per il Comparto CS-6. Non trattandosi di un PEC residenziale non è necessario un calcolo della capacità insediativa.

STANDARD PARCHEGGIO PUBBLICO:

Art. 21 L.R. 56/77: SUL massima mq 1.600 x 80% = mq 1.280 Dotazioni Territoriali dovuti a Parcheggio mq 1.280 x 50% = **mq 640**

DGR 35-9132/2008:

Sup. Vendita massima mq 250 x 0,05 = n° 12,5 posti auto
a Parcheggio mq/posto auto 26 x 12,5 = mq 325
dovuti a Parcheggio Pubblico mq 325 x 50% = mq 162,5
a dedurre Parcheggio art. 21: mq 250 x 80% x 50% = mq 100
rimanenza:

mq 62,5
mq 702,5

Totale massimo dovuto:

Parcheggio Pubblico previsto:

Parcheggio 1: $m[(39,75+30,00)/2 \times 16,00] =$ mq 558,00

Parcheggio 2: $m 14,00 \times 10,50 =$ mq 147,00

Totale Parcheggio Pubblico previsto: **mq 705,00** > 702,5

STANDARD AREE PUBBLICHE: Richieste **mq 1.665**

Previste **mq 1.769** > 1.665

STANDARD PARCHEGGIO PRIVATO (L. 122/89) stima:

Superficie dovuta: 1mq/10mc

H convenzionale: m 4,00

Volumetria stimata SV: mq 250 x m 4,00 = mc 1.000

Parcheggio mc 1.000 x 1mq/10mc = mq 100

Stima di Parcheggio dovuto: **mq 162,5**(D.G.R. 35/2008) > mq 100

Volumetria stimata restante:

m(26,00 x 12,00 x h 4,00)= mc 1.248

m(48,00 x 22,00 x h 4,00)= mc 4.224

Totale mc 5.472

A dedurre volume SV mc 1.000

Totale mc 4.472

Stima di Parcheggio dovuto: mc 4.472 x 1mq/10mc = **mq 447,2**

Stima Totale a Parcheggio Privato dovuto: mq(162,5+447,2)= **mq 609,7**

Parcheggio Privato previsto dalla stima: **mq 612** > mq 609,7

Ai sensi dell'articolo 21 è verificata la quantità di standard di cui al comma 1.3), che deve essere pari al 80% della SUL.

Quindi, ad esclusione della viabilità che non costituisce standard urbanistico ai sensi dell'Art. 21 della LRU, la cui superficie Sv totale risulta pari a mq 1486, così suddivisa: mq 551 rotatoria, mq 880 nuovo collegamento e mq 55 completamento marciapiede sulla SP 589, e facendo qui riferimento al solo sub-comparto "Area Tapparelli", il totale delle aree che verranno assoggettate a standard assommano a mq 1.769, dotazione che verifica altresì il fabbisogno di cui all'art. 12 della DGR 07-07-02008 n° 35-9132 e s.m.i.

Pertanto ai sensi della previsione del Comparto CS-6 di PRGC il proponente del PEC dovrà:

1. Relativamente all'area "Parco Vigna Ariaudo", dismettere, con ogni garanzia come per legge, gratuitamente al Comune di Saluzzo, l'intera area di cui al precedente Capitolo 5 lettera 1.a) della superficie di mq 26.438 secondo il PRGC rispetto ai 26.737 mq secondo il Catasto;
2. Relativamente alla "Area Tapparelli" di cui al precedente Capitolo 5 lettera 1.b), dismettere, con ogni garanzia come per legge, gratuitamente al Comune di Saluzzo, le aree per viabilità (Sv) 1486 mq e le aree SGv 598 mq pari ad una superficie complessiva di 2.084 mq ed assoggettate all'uso pubblico con manutenzione in capo al privato e non trasferite in piena proprietà al Comune medesimo le aree SLp (558mq + 147mq) per parcheggio pubblico e le aree SLv 466mq per il verde lungo il Rio Torto pari ad una superficie complessiva di mq 1.171.

A tal proposito si precisa che:

- Relativamente all'area di cui al precedente punto 1, la cessione integrale dei mappali al foglio n.75, particelle nn. 144, 145, 146, 147, 2273 e 2274, della superficie catastale di 26.737 mq, individuata nella variante n° 12 del PRGC con una superficie effettiva di mq 26.438, è stata anticipata entro la scadenza di cui all'Art. 4 dell'Accordo Procedimentale con specifico Atto Notaio Paola Cappella di Saluzzo in data 24-04-2018 repertorio n° 4477/3401.
- Relativamente all'area di cui al precedente punto 2, la dismissione dei mappali al foglio n.75, particelle 2283 e 2284, della superficie catastale di 551 mq, corrispondenti al sedime della prevista rotatoria sulla SP 589 ed insistente sulla proprietà del Proponente, è stata anticipata entro la scadenza di cui all'Art. 5 dell'Accordo Procedimentale con specifico Atto Notaio Paola Cappella di Saluzzo in data 24-04-2018 repertorio n° 4477/3401.

Premesso che le superfici a Parcheggio Privato SPp riportate nelle tavole grafiche di PEC sono puramente indicative e stimate sullo schema progettuale proposto, esemplificativo e non prescrittivo, il Proponente si impegna a reperire al momento della richiesta dei singoli Permessi di Costruire, nelle aree libere in sua disponibilità o nel sottosuolo e sulle coperture degli edifici previsti, le superfici degli standard a parcheggio privato, risultanti dal calcolo formulato in seguito alla definizione dei singoli progetti, ovvero della volumetria che verrà realmente richiesta con i relativi PdC ed in funzione delle destinazioni d'uso previste.

Ai sensi della Legge 122/89 per la determinazione del fabbisogno di superficie a Parcheggio Privato SPp dal calcolo della volumetria saranno esclusi gli spazi per impianti connessi all'attività del distributore seppur conteggiati nella SUL (erogatori e lavaggio) e spazi per impianti anche interni alla volumetria principale. Per il calcolo dei volumi con destinazione commerciale e/o magazzino sarà assunta un'altezza convenzionale di metri 4,00 dal piano pavimento finito.

L'altezza massima degli edifici consentita nel PEC corrisponde a quanto definito dal precedente art. 5.

7. VIABILITA' e OPERE DI URBANIZZAZIONE

Area Tapparelli

Il progetto prevede la realizzazione della strada prevista nel PRGC, lungo il muro di confine con la residenza "Tapparelli d'Azeglio", con funzione di collegamento tra la SP 589 e la Via Bodoni come meglio si evince dagli elaborati grafici (TAV. 02.2 e TAV. 02.3). La nuova strada sarà costituita dalla carreggiata a due sensi di marcia larga m 6,00 (N.T.A. art. 26.1), da marciapiede largo m 1,50 posto sul lato sud e da pista ciclo-pedonale larga m 3,00 posta sul lato nord.

Una fascia verde di m 2,00 , a prato e collocata fra la strada stessa e la recinzione in muratura della Residenza "Tapparelli D'Azeglio", assolverà alla prescrizione di mitigazione a verde in SGv secondo la Scheda di Comparto del PRGC.

La pista ciclo-pedonale e la fascia verde di mitigazione, nel loro insieme, costituiscono la zona SGv che garantisce un collegamento circolatorio tra i percorsi lungo il Rio Torto ed i percorsi sulla parallela SP 589.

Il parcheggio pubblico SLP1, localizzato lungo la nuova viabilità di cui sopra, avrà una superficie di 558 mq con aree di stallo dei veicoli disposte a pettine di profondità m 5,00 e un'area di manovra di larghezza m 6,00. Esso assolverà agli obblighi di cui alla Variante al P.R.G.C. n°12 del 26/10/2017 ed all'art. 3 dell'Accordo Procedimentale con specifico atto Notaio Paola Cappella di Saluzzo in data 24/04/2018 repertorio n° 4477/3401, che prevedono l'individuazione di un'area SLP di 550 mq da destinarsi a parcheggio. Per soddisfare lo standard minimo a Parcheggio Pubblico rispetto alla SUL massima consentita di mq 1.600, nell'impossibilità di localizzare ulteriore SLP nell'area SGv contigua all'Istituto Tapparelli (Scheda Comparto CS-6) visto il sensibile dislivello che si verrà a creare fra la quota del nuovo collegamento viario e la quota d'imposta della recinzione Tapparelli, nel progetto di PEC viene aggiunta un ulteriore area SLP2 lungo la nuova viabilità e interclusa nell'area a disposizione del Proponente di superficie pari a mq 184 di cui solo mq 147 costituenti standard. Quindi la superficie totale a parcheggio pubblico SLP risulta essere pari a 705 mq, rispettando così le prescrizioni degli art. 21 della LR 56/1977 e degli artt. 12 e 14 della DGR 7 luglio 2008 n. 35-9132. Infatti, secondo l'art. 21 della LRU, la superficie a parcheggio pubblico dev'essere almeno la metà delle superfici a standard in misura dell'80% della SUL ed, ai sensi del comma

1 dell'art. 25 della DCR 563-13414/1999 come richiamato dalla DGR n. 35-9132/2008, si debbono avere ulteriori parcheggi per una superficie derivata dal calcolo "massima superficie di vendita x coefficiente 0,05 x 26 mq a posto auto", di cui 50% pubblici e 50% privati.

L'individuazione della suddetta area SLp2 , interclusa, avverrà con differenziazione della pavimentazione.

La restante quota di parcheggi privati pari a mq 162,5 (mq 325/2) saranno localizzati all'interno dell'area privata, ai sensi del comma 2 art. 25 DCR 563-13414/1999.

In ottemperanza al RE comunale si è verificata la previsione di n° 7 alberi di alto fusto in prossimità dell'area parcheggio SLp1 da PRGC e n° 1 nell'area parcheggio SLp2, in quanto, considerati i 23 posti auto che costituiscono il fabbisogno minimo di parcheggi pubblici, ai sensi del comma 4.c art. 73, il numero minimo di alberi deriva da: n° posti 23 : 1albero/4posti = ~ n° 6 alberi < di n° 8 previsti. Per quanto riguarda la previsioni di ulteriori alberature in proporzione ai parcheggi privati, si rimanda alla stesura dei progetti edilizi con la richiesta di singoli Permessi di Costruire.

Lungo il Rio Torto, per l'intera fascia del mappale 2270 che vi si affaccia, verrà data attuazione alla previsione del PRGC vigente siglata zona SLv. Per arrestare il fenomeno di erosione che l'andamento a doppia ansa del corso d'acqua ha prodotto, tale da configurare oggi un tracciato diverso da quello cartografato nel PRGC, andrà valutato in accordo con l'amministrazione comunale un'eventuale consolidamento della sponda nel tratto battuto frontalmente dalla corrente come descritto nella Relazione Idraulica (ALL. G).

Esso sarà posto in opera mediante la posa di una scogliera formata da massi di cava cementati. Risistemata la porzione sommitale della scogliera, il progetto prevede inoltre la riqualificazione di tutto il tratto ripariale lungo il Rio Torto mediante operazioni di disboscamento, pulizia e diradamento della vegetazione spontanea. Ove necessario, si procederà con la messa a dimora di nuovi alberi e arbusti.

Nell'area destinata all'edificazione del privato, dove i volumi e gli spazi coperti saranno organizzati, con successive istanze edilizie, entro la perimetrazione denominata "area di concentrazione dell'edificabilità (Zc)" gli usi consentiti sono

c9 e altre destinazioni ammesse dal P.R.G.C. c1/c2/c4 (commercio e pubblico esercizio) ove integrative della destinazione principale c9.

E' previsto il mantenimento della funzione principale di distribuzione di carburante mediante pompe di erogazione coperte con tettoie, e in aggiunta un edificio destinato ad attività commerciali integrative della funzione principale, e una zona autolavaggio-selfservice veicoli.

Completano l'area le zone tecniche recintate e ulteriori parcheggi a servizio dell'attività di distribuzione di carburante e delle attività commerciali integrative a soddisfacimento della Legge Tognoli (dipendenti).

"Parco Vigna Airaudo"

Il progetto è stato redatto nel completo rispetto della naturale conformazione del parco e delle sue pendenze al fine di salvaguardarne l'aspetto e la sua natura; infatti le opere si limiteranno alla messa in sicurezza delle vestigia esistenti, alla rifunzionalizzazione dell'accesso dalla Via Valoria Inferiore e alla realizzazione di un nuovo accesso carraio dalla Via San Bernardino (con riferimento agli elaborati grafici TAV. 03.2 e TAV. 03.3).

8. DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

La progettazione del PEC per il comparto CS-6 è stata sviluppata a partire dalle quantità richieste dalla Scheda di Comparto del PRGC.

Tuttavia – come già accennato – le superfici catastali e il rilievo topografico eseguito hanno dato riscontri dimensionali leggermente discostanti dalla scheda, sebbene influenti agli effetti dell'attuazione del PEC e soprattutto delle acquisizioni pubbliche di cui deve beneficiare la collettività saluzzese.

Di seguito si riepilogano pertanto i parametri fondamentali, che assumono al contempo specificazione normativa del PEC rispetto alla scheda del Comparto CS-6 PRGC:

- St: 37.940 mq
- St "Area Tapparelli": mq 11.502
- St " Parco Vigna Ariaudo": mq 26.438
- Aree pubbliche esistenti: all'interno del Parco Vigna Ariaudo esiste un tassello in corrispondenza del tratto iniziale del comparto sulla via S. Bernardino che è già di proprietà Comunale, esso ha forma a cuneo ed ha superficie di mq 225.
- Ss: 1.769 mq + 26.438 mq = **28.207** mq > 28.103 mq
- Viabilità (Sv): **1.486** mq > 1.475 mq
- Zc: **8.247** mq
- SUL realizzabile: **1.600** mq
- Sup. Permeabile: **830** mq > 824,70 mq
- Rapporto di Copertura: Rc ≤ **50%**
- H max: **7,5 m**
- H max ~~sele~~ entro la fascia tra 20 e 30 m dalla SR 589: **4,5 m** (salvo strutture funzionali all'erogazione e alla ricarica elettrica)
- Distanza dai confini: **5 m**
- Distanza dai fabbricati: **10 m**
- Distanza dalla strada pubblica SR 589: **20 m** (salvo diversa disposizione per i distributori di carburante e le relative strutture meramente funzionali all'erogazione o alla ricarica elettrica)
- Distanza dalla strada pubblica in progetto: **5 m** (salvo diversa disposizione per i distributori di carburante)
- Usi privati ammessi "Area Tapparelli": c9 (distributori per carburante), oltre le altre destinazioni c1/c2/c4 (commercio e pubblico esercizio) ove integrative della destinazione principale c9 secondo i disposti oggi vigenti dell'Art. 14 della DGR 7 luglio 2008 n.35-9132 (strutture di vendita di Vicinato fino a 250 mq di superficie di vendita).
- Usi pubblici ammessi "Area Tapparelli": s5 (parchi urbani per l'area SGv), s14 (attrezzature di parcheggio per l'area SLp), s3 (verde attrezzato per l'area SLv)

- Usi pubblici ammessi nel “Parco Vigna Ariaudo”: s5 (parchi urbani e comprensoriali).

9. MATERIALI E ARREDO URBANO

Si descrivono le opere e i materiali necessari a dare le opere complete come da allegati grafici alla presente.

“Area Tapparelli”

Opere di scavo, riporto e sistemazione dell'area per la realizzazione del nuovo sedime stradale e dei parcheggi pubblici.

La stratigrafia prevista per la realizzazione delle aree carrabili è composta da min. 40 cm di misto granulare anidro, 15 cm di misto granulare stabilizzato, 10 cm di tout-venant, 8 cm di binder e 4 cm di manto di usura.

Pendenza minima per scolo acque piovane non minore di 2%.

I marciapiedi saranno realizzati con cordolo in materiale lapideo, e saranno composti da min. 40 cm di misto granulare anidro, 6 cm di binder e 3 cm di manto di usura, con pendenza verso il sedime stradale per lo scolo delle acque piovane non minore del 2%.

Si dovranno provvedere le opere necessarie all'inserimento dei pali dell'illuminazione pubblica e della segnaletica stradale.

Sistema fognario: sarà necessario, per le nuove superfici trasformate, la realizzazione di una rete di raccolta delle acque meteoriche con la posa di tubazioni in cls-vibrocompresso ed in materiale plastico. Tale linea andrà a scaricare le acque meteoriche nell'adiacente Rio Torto.

In questa nuova rete fognaria delle acque bianche saranno convogliate le acque meteoriche della rotatoria sulla SP 589, della viabilità di PEC, dei parcheggi pubblici SLp, parte delle acque provenienti dall'impianto di prima pioggia che tratterà le acque di scolo della zona distributori e le acque piovane provenienti dalle coperture dei fabbricati che saranno realizzati nella Zc.

Nella fognatura comunale presente nella SP 589 saranno scaricate le acque nere relative ai nuovi fabbricati e la porzione dell'impianto di prima pioggia.

Aree verdi: l'area verde in adiacenza al muro di cinta della residenza "Tapparelli D'Azeglio" sarà realizzata con la creazione di un cassonetto in terra agraria o vegetale adatta alla formazione di prato o piantumazione.

Marciapiedi: la realizzazione è prevista mediante la posa di cordoli in materiale lapideo e dei relativi elementi di fondazione in malta cementizia, formazione di sottofondo con la stratigrafia precedentemente descritta. In corrispondenza degli attraversamenti veicolari sono previste rampe di raccordo con pendenza massima del 15% .

L'illuminazione pubblica sarà garantita da n. 6 corpi illuminanti a led, a singola o doppia emissione, sostenuti da pali in acciaio pre-verniciato.

I corpi illuminanti dovranno essere scelti sulla base di un accordo con il servizio LL.PP. del comune e nel rispetto dell'ambiente architettonico.

Sarà importante nella scelta dei corpi illuminanti valutarne la sicurezza dal punto di vista elettrico, meccanico e termico in conformità alla Normativa Tecnica.

Dovrà essere presa in considerazione la manutenzione di questi, che dovrà risultare rapida ed economica. I corpi illuminanti dovranno avere basso inquinamento luminoso con $R_n < 1\%$.

Le coperture delle aree a servizio dell'erogazione carburante (tettoie) saranno in lamiera preverniciata, con struttura portante in acciaio preverniciato.

Canali di gronda, pluviali, faldaleria e canali di discesa in lamiera preverniciata, rame, in alluminio elettrocolorato o acciaio preverniciato.

Fabbricati commerciali: come premesso, lo schema progettuale proposto in allegato grafico di Progetto, è da ritenersi esemplificativo e non prescrittivo.

Vengono ipotizzati una serie di edifici a tetto piano o falda unica, struttura portante a intelaiatura di acciaio o cls o legno.

Si rimanda per la tipologia edilizia ai successivi Permessi di Costruire che verranno richiesti entro i termini di validità del PEC; i medesimi dovranno scrupolosamente

rispettare tutta la normativa di cui al Regolamento Edilizio in materia di tutela del suolo, l'inserimento ambientale (per quanto non già fatto con il PEC e la Vas), le fonti rinnovabili, e le barriere architettoniche. Di seguito i principali riferimenti normativi ed un breve cenno alla logica progettuale.

Art.96 R.E. tutela suolo e sottosuolo

La stringente normativa sulle stazioni di carburante dovrà essere rispettata e comporterà quasi certamente, in sede di PdC, l'accensione di un procedimento autorizzativo unico ambientale presso la Provincia (AUA).

Art.73 R.E. Corretto inserimento ambientale

Oltre alla preliminare attenzione progettuale di cui si è fatto carico il presente PEC sottoposto a Vas e ad Autorizzazione Paesaggistica, anche i successivi progetti edilizi andranno sottoposti all'Autorizzazione Paesaggistica.

Art.102 R.E. Ricarica veicoli elettrici

L'individuazione dei Tre stalli da predisporre a norma di legge è già inserita sulla TAV. 02.2, sebbene sarà poi con i successivi PdC che si dovrà dare piena attuazione progettuale ed esecutiva alla predisposizione degli opportuni cavidotti.

Art.103 R.E. Produzione energia fonti rinnovabili

In sede di predisposizione del progetto edilizio e quindi del conseguente progetto degli impianti e della Legge 10, si dovrà determinare le quote di energie rinnovabili e verificarne le modalità di attuazione.

Art.121 R.E. Superamento delle barriere architettoniche

Per quanto attiene gli spazi pubblici, il progetto dimostra il rispetto della normativa nazionale in materia di superamento delle barriere architettoniche. In merito alla scala edilizia sarà competenza del progetto architettonico, verificare ogni adempimento alla normativa di riferimento (Legge 13 e DM 236).

“Parco Vigna Ariaudo”

L'intervento nell'area denominata Parco Vigna Ariaudo, sarà guidata da uno *spirito puramente conservativo* come prescritto dalla scheda di Comparto.

L'insieme di opere proposte e descritte negli elaborati specifici, saranno quanto necessario per rendere la zona agibile, sicura, e mantenibile senza difficoltà per l'Amministrazione comunale.

L'area è molto interessante dal punto di vista naturalistico e storico, essendo a fregio del perimetro dell'antico nucleo. Le viste che si aprono durante la sua visita, rendono giustizia a elementi architettonici adiacenti l'antica cinta muraria troppo a lungo trascurati. Il tratto di muro tardo medioevale, il residuo di una Torre difensiva ed il fabbricato isolato denominato Abbeveratoio, rappresentano reperti interessanti.

Per quanto riguarda gli accessi, essi permetteranno il collegamento con gli assi storici per una fruizione pubblica essenzialmente di tipo pedonale.

Sarà garantita, di contro, l'accessibilità ai mezzi necessari per la manutenzione delle opere e del verde.

L'accesso da Via Bodoni, sarà ad esclusivo uso per le manutenzioni.

Il nuovo accesso da Via San Bernardino, presenta una problematica inerente il superamento del dislivello esistente. Anche in questo caso, si intende operare con il minimo o nullo uso di opere murarie, agendo nei limiti del possibile con sistemazione e livellamento del terreno, stabilizzato secondo tecniche a basso impatto ambientale.

Sarà pertanto realizzato un terrapieno con materiale di cava, con riporti attentamente compattati, a supporto di un percorso carraio in asfalto colorato; particolare attenzione sarà posta nel controllo e verifica di tali azioni con la proprietà confinante, al fine di scongiurare danno a azione alcuna di cui alle norme del CC.

La percorrenza carraia a valle del muro di contenimento Via S. Bernardino, quale collegamento delle arre private 01.RA.20 e SPv alla Via comunale, sarà caratterizzata da pavimentazione ecologica in terra stabilizzata. La gestione del parco verrà facilitata dalla collocazione di cancelli automatici a chiusura programmata e provvisti di avviso acustico nonché di pannelli informativi.

Recinzioni saranno poste solo ove indispensabile per assolvere alla richiesta dell'amministrazione comunale di messa in sicurezza delle strutture esistenti (edifici e muri di sostegno), ovvero nella concretizzazione di nuovi confini con proprietà private. Esse saranno del tipo leggero, con palificazioni in legno su plinti interrati, e rete metallica zincata perfettamente tesa di altezza m 1,2 circa.

In merito al verde esistente, sarà esaminata la situazione delle essenze già in loco, al fine di concordarne la conservazione o la rimozione, tramite analisi tomografica e ai sensi della relazione agronomica (ALL. H). Ove possibile, secondo lo spirito generale dell'intervento, saranno effettuate sugli alberi esistenti gli adeguati interventi di manutenzione con potatura o sfoltimento, per restituire un sistema arboreo sano, sicuro, e di buona qualità.

Quanto sopra troverà più specifica definizione negli elaborati progettuali definitivi del "Parco Vigna Ariaudo" che il proponente dovrà presentare all'Amministrazione Comunale nei termini previsti dall'accordo procedimentale stipulato in data 12/09/2017.

10. SOTTOSERVIZI

Smaltimento acque nere

Area Tapparelli: I nuovi edifici che necessitano di scarichi neri, saranno dotati di sistema in tal senso, con conferimento presso il sistema pubblico. Le tubazioni e i condizionamenti dello scarico, saranno costruiti e gestiti secondo gli attuali dettami normativi e tecnici in materia. Le varie verifiche e ricerche sulla documentazione tecnica a disposizione, hanno rilevato una profondità adeguata del collettore pubblico esistente lungo l'asse della SP 589. Esso sarà oggetto di nuovo allacciamento.

Area Vigna Ariaudo: non si prevedono dotazioni di sorta.

Smaltimento acque piovane

Area Tapparelli: Le acque piovane saranno smaltite con un nuovo sistema di drenaggio a caditoia in ghisa sferoidale, tubazioni in cls-vibrocompresso e relative ispezioni. Esse saranno smaltite verso il Rio Torto; se richiesto, il sistema di scarico della

rotatoria in SP 589 sarà collegato alla nuova rete fognaria acque bianche di PEC. Pertanto, occorrerà concertare le portate del sistema al fine di garantirne l'efficienza.

Area Vigna Ariardo: Essendo l'intervento minimale, mantenendo drenante l'intera area, si intende sfruttare al massimo la gestione naturale, come peraltro sempre avvenuto in quell'area.

Rete idrica

Area Tapparelli: L'asse di SP 589 permette un allacciamento adeguatamente servito, come portato, per le dotazioni idriche dell'intervento.

Area Vigna Ariardo: non si prevedono dotazioni di sorta.

Illuminazione pubblica e alimentazione elettrica

Area Tapparelli: Il sistema stradale e di parcheggio, sarà adeguatamente illuminato con un complesso di pali h m 6 di supporto a fonti led, a garantire quanto richiesto dalla legge vigente in materia.

Il sistema sarà collegato, nell'alimentazione e nella gestione, al sistema di Illuminazione Pubblica, pertanto in sede esecutiva sarà effettuata con concertazione con l'ente gestore.

Area Vigna Ariardo: è prevista una rete di alimentazione elettrica degli accessi esistenti ed in progetto mediante la posa di adeguato cavidotto, che inoltre avrà dimensioni tali da permettere la realizzazione di impianto di video-sorveglianza con collocazione di telecamere in prossimità degli accessi dalla Via San Bernardino e dalla Via Valoria Inferiore.

I nuovi accessi ad uso del pubblico saranno dotati di cancelli automatizzati e provvisti ognuno di avviso acustico e di idonei pannelli riportanti le modalità di utilizzo e gli orari di apertura del parco.

11. RELAZIONE FINANZIARIA

Il presente PEC prevede l'edificazione massima di 1600 mq di SUL.

Premesso che il calcolo degli oneri dovuti sarà svolto solo al momento del rilascio di ogni titolo abilitativo per l'attuazione delle previsioni di PEC, di seguito si formula una

stima degli ONERI DI URBANIZZAZIONE che ad oggi – in vigore della DGC n. 56 del 29 marzo 2017 – sarebbero dovuti a favore del Comune.

Con riferimento alla Tavola 8 della succitata DGC, il parametro unitario da applicare può essere di 56,41 €/mq per unità della superficie minore di 200 mq, oppure di 64,46 €/mq per unità della superficie superiore di 200 mq e fino a 2000 mq (ricordiamo che il limite del PEC è 1600 mq di SUL).

Procedendo al calcolo della condizione peggiore per il Proponente ne deriverebbe quanto segue:

$$1.600 \text{ mq} \times 64,46 \text{ €/mq} = \text{€ } 103.136,00$$

suddivisi in quota di urbanizzazione primaria pari a € 72.195,20 e secondaria pari a € 30.940,80 .

E' di tutta evidenza che i costi delle urbanizzazioni eccederanno di molto l'onere tabellare e che la Proponente se ne farà carico in base agli obblighi assunti con l'accordo procedimentale DCC 22/02/2017 stipulato con rogito Notaio Paola Cappella di Saluzzo in data 12/09/2017 repertorio n. 3973/3033. e con il presente PEC.

Il Tecnico Progettista

