



P.R.G.C.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Approvato con D.G.R. n. 40 - 9137 del 07.07.2008

VARIANTE A PIANO TECNICO ESECUTIVO

**ai sensi dell'art. 47 della L.R. n. 56/77
Parrocchia Madonna delle Grazie -
Realizzazione di nuove aule, salone
polivalente, nuova struttura ACLI e
sistemazione dell'area esterna**

Progettista:

Ing. Massimiliano Galli

La Sindaca:

Patrizia Manassero

ITER DI APPROVAZIONE:

Delibera di Approvazione di Giunta Comunale n. del

Pubblicazione dal al

Il Responsabile del Procedimento:

Arch. Ivan Di Giambattista

Il Dirigente:

Ing. Massimiliano Galli

INDICE DEGLI ELABORATI

Relazione Illustrativa

Stralcio elaborato di progetto

Piano Regolatore Generale

Stralcio P1 - Norme di Attuazione

Stralcio Legenda

Estratto Tav. P4.15 - scala 1:5.000

Catasto

Planimetria catastale

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

In attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 40 - 9137 del 07.07.2008 e delle successive varianti, la Parrocchia di Madonna delle Grazie, con sede in Cuneo via Cappa n.1 - nella persona del parroco Don Revello Paolo - ha prodotto, ai sensi dell'art. 47 della vigente Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e successive integrazioni e modificazioni, una richiesta di Piano Tecnico Esecutivo (P.T.E.) al fine di realizzare la riqualificazione del fabbricato attualmente destinato ad Oratorio, aule catechistiche e circolo ACLI.

Gli interventi ricadono nell'area di proprietà della Parrocchia censita al Catasto Fabbricati al Foglio 121 mappale N, urbanisticamente individuata dal P.R.G. vigente quale "*Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici)*", disciplinata dall'art. 57.06 delle Norme di Attuazione (N.d.A.).

L'intervento di riqualificazione prevede la demolizione parziale del fabbricato attualmente destinato ad Oratorio, aule catechistiche e circolo ACLI e la successiva realizzazione di un salone polivalente, con annesse aule catechistiche, nonché di un basso fabbricato adibito a Circolo ACLI nella parte Nord dell'area, nell'ampio spazio dietro al capannone. Infine sarà effettuata la riqualificazione di tutta l'area di pertinenza con la piantumazione di alberature e arbusti e il rifacimento della pavimentazione.

Il progetto di riqualificazione mira a garantire il massimo comfort e le dotazioni tecnologiche adeguate alle necessità attuali dei frequentatori. Particolare cura è stata riservata all'estetica, prevedendo la realizzazione di alberi in lamiera effetto *corten* che circondano e racchiudono il fabbricato mascherando i pilastri e creando il parapetto per la copertura, che è prevista piana e a verde naturale al fine di migliorare l'isolamento e abbattere i costi di riscaldamento e raffrescamento.

La struttura del tetto sarà realizzata in legno lamellare sorretta da pilastri in metallo, mentre le murature di tamponamento esterne saranno costituite da una doppia muratura in laterizio con interposto uno strato di isolante termico per garantire il massimo comfort all'interno del fabbricato.

Gli ambienti interni, dove si svolgeranno le attività pastorali, saranno dotate di grandi vetrate scorrevoli; inoltre sono previsti un ampio salone polivalente, ben illuminato dalle vetrate poste sulla parte alta della copertura, i bagni e un magazzino.

Il fabbricato che ospiterà il circolo ACLI comprende anche i bagni, la cucina e un piccolo deposito.

Complessivamente la Superficie Utile Lorda (SUL) in progetto ammonta a complessivi mq. 1781 c.a. rispetto a mq. 1567 di SUL attuale esistente.

La dotazione di parcheggi privati e pubblici, calcolati ai sensi delle Norme di Attuazione vigenti del PRG, è completamente reperita all'interno dell'area di proprietà della Parrocchia. Risultano altresì soddisfatti i restanti indici urbanistici-ecologici previsti dalla NdA del P.R.G. (indice di permeabilità e densità arborea e arbustiva).

Il progetto di P.T.E., in formato digitale, a firma dell'Ing. Guido Lerda e degli Arch.tti Luca Massimino e Francesco Magliano, è stato presentato in data 03/02/2023 e successivamente integrato in data 28/03/2023 e in data 30/03/2023.

Il Piano Tecnico Esecutivo (P.T.E.) è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 125 del 11/05/2023 e la relativa convenzione urbanistica è stata stipulata con atto a rogito del Segretario Generale Comunale Dr. Giorgio Musso Rep. n. 12195 del 12/06/2023;

In data 06/07/2023 è stata presentata istanza di permesso di costruire con allegato il progetto esecutivo del basso fabbricato destinato a nuovo circolo ACLI. Il titolo autorizzativo è stato rilasciato in data 30/11/2023 e i relativi lavori sono iniziati il 27/12/2023.

Tuttavia, poiché prima dell'avvio del cantiere è emersa l'esigenza di apportare alcune modifiche progettuali, il 12 dicembre 2023 il proponente ha presentato la variante al progetto di P.T.E., da cui risulta che:

- il fabbricato che ospiterà il circolo ACLI sarà realizzato con una copertura a due falde inclinate e manto in lamiera, anziché con tetto piano come previsto inizialmente; inoltre esso sarà costruito più centralmente rispetto al lotto, in quanto maggiormente distanziato dal confine Est;
- saranno variati anche i prospetti e la distribuzione interna dei locali, fermo restando la superficie utile lorda totale;
- la scalinata, che unisce l'adiacente bocciofila al fabbricato ACLI, sarà ridotta in dimensioni e coperta mediante una tettoia con struttura in legno leggera, collegata al corpo del capannone confinante;
- per quanto riguarda la sistemazione esterna non verrà realizzato il campo da basket 3 vs 3, in luogo del quale sarà mantenuta l'esistente area a verde naturale.

Tali modifiche non altereranno gli standard urbanistici né gli indici di progetto come già calcolati in fase di progettazione iniziale.

Il progetto di variante al P.T.E., in formato digitale, a firma dell'Ing. Guido Lerda e degli Arch.tti Luca Massimino e Francesco Magliano, è stato acquisito agli atti del Comune in data 12/12/2023 con il prot.n. 96111 e si compone dei seguenti elaborati, le cui Tavole sostituiscono quelle precedentemente approvate con la medesima numerazione:

- Relazione tecnico-illustrativa (integrazione)
- Tav. 3 – Piante stato di progetto (Scala 1:100)
- Tav. 4 – Piante – stato di confronto (Scala 1:100)
- Tav. 5 – Piante – calcoli S.U.L.
- Tav. 7 – Planimetria generale stato di progetto (Scala 1:200)
- Tav. 8 – Planimetria generale coperture e materiali (Scala 1:200)
- Tav. 9 – Planimetria generale - Indici di progetto
- Tav. 11 – Prospetti – stato di progetto (Scala 1:100)
- Tav. 12 – Prospetti – stato di confronto (Scala 1:100)
- Tav. 15 – Pianta circolo A.C.L.I. (Scala 1:50)
- Tav. 16 – Prospetti e sezioni circolo A.C.L.I. (Scala 1:50)
- Tav. 17 – Rendering

Il progetto di variante al P.T.E. è completato dai sottoelencati elaborati, già acquisiti agli atti in sede di presentazione del P.T.E. con il prot. n. 9561 del 03/02/2023:

- Relazione tecnico-illustrativa
- Relazione geologica e geotecnica
- Documentazione fotografica
- Tav. 1 – Inquadramento cartografico (Scala 1:2000)
- Tav. 2 – Piante stato di fatto (Scala 1:100)
- Tav. 6 – Planimetria generale stato di fatto (Scala 1:100)
- Tav. 10 – Prospetti – stato di fatto (Scala 1:100)
- Tav. 13 – Sezioni (Scala 1: 100)
- Tav. 14 – Particolari Costruttivi

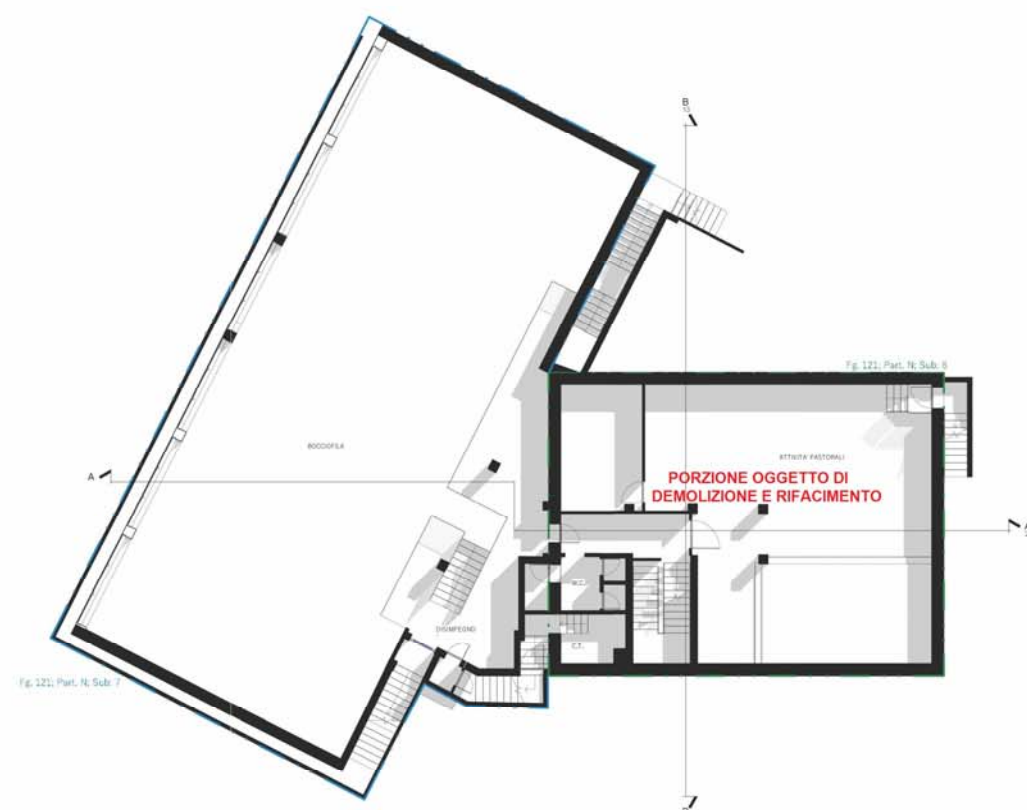
STRALCIO ELABORATI DI PROGETTO



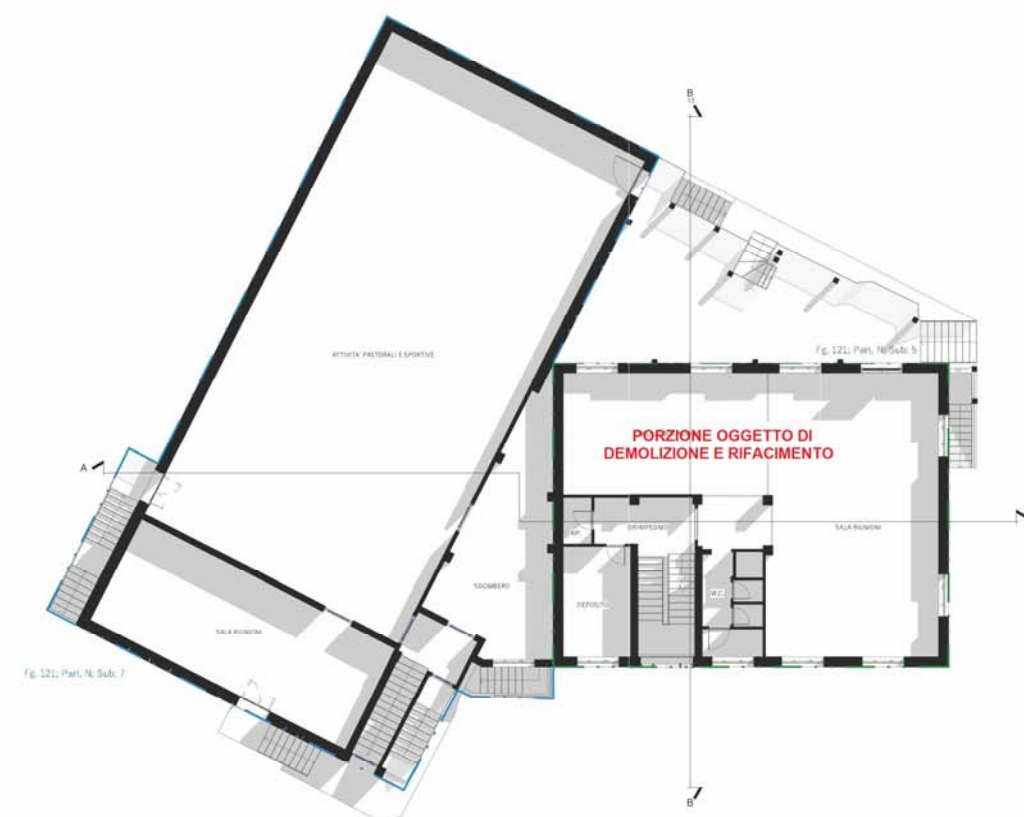
VISTA AEREA DELL'AREA

Parrocchia Madonna Delle Grazie - Documentazione Fotografica



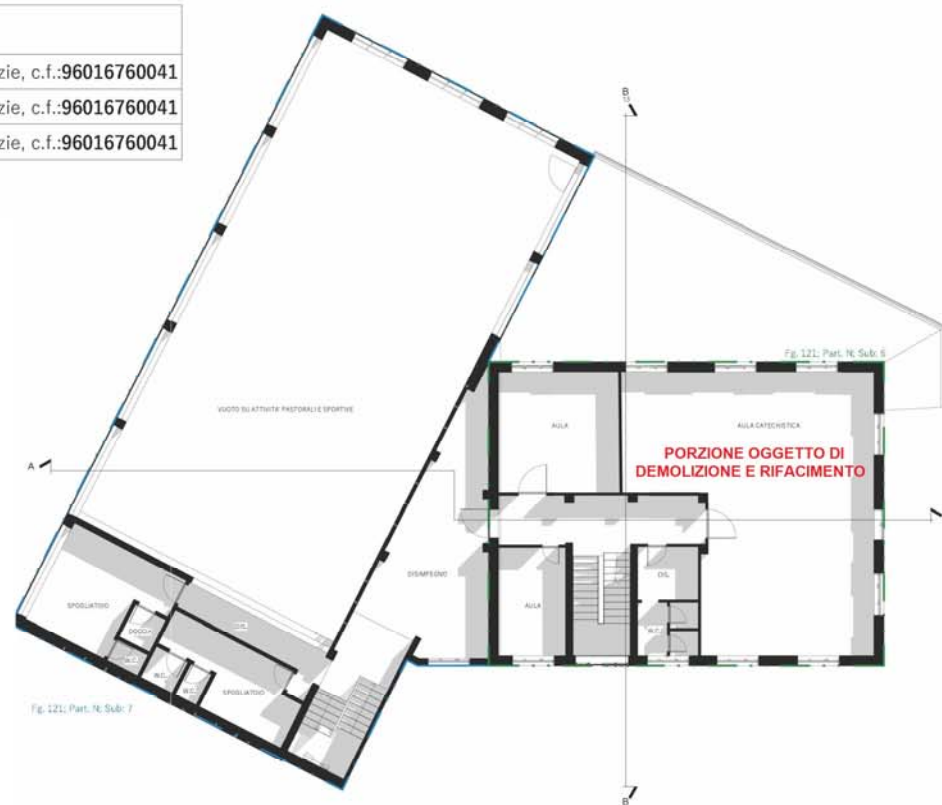


PIANTA PIANO INTERRATO

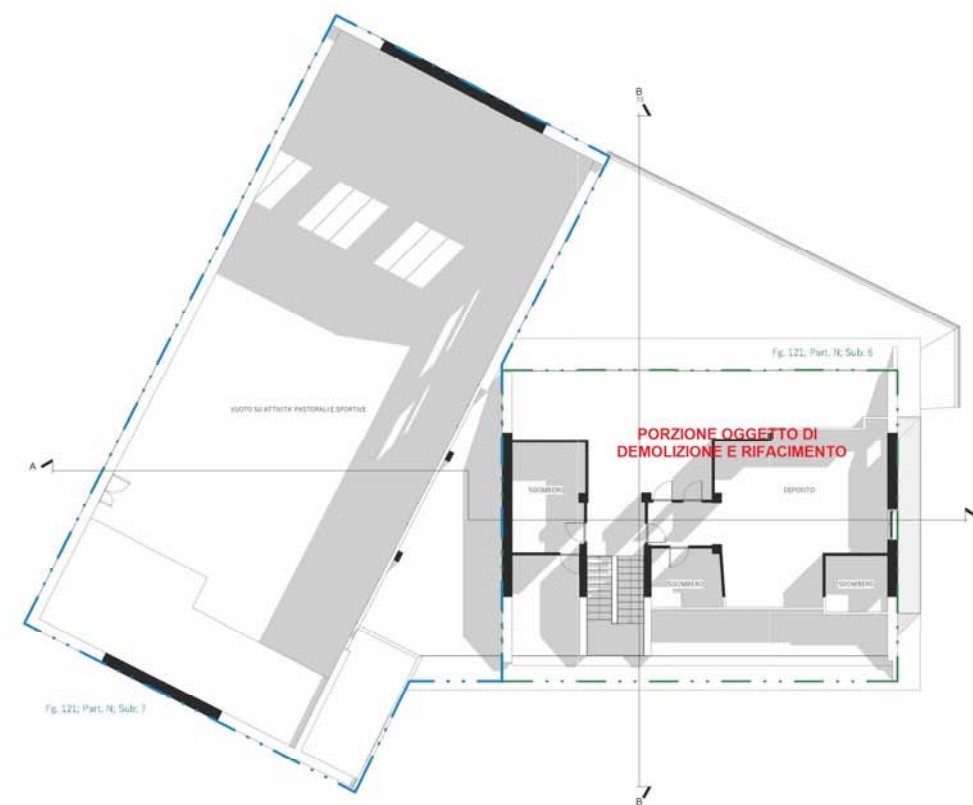


PIANTA PIANO RIALZATO

N	Foglio	Mapp.	Sub.	Intestataro
1	121	N	5	Parrocchia Madonna delle Grazie, c.f.:96016760041
2	121	N	6	Parrocchia Madonna delle Grazie, c.f.:96016760041
3	121	N	7	Parrocchia Madonna delle Grazie, c.f.:96016760041



PIANTA PIANO PRIMO



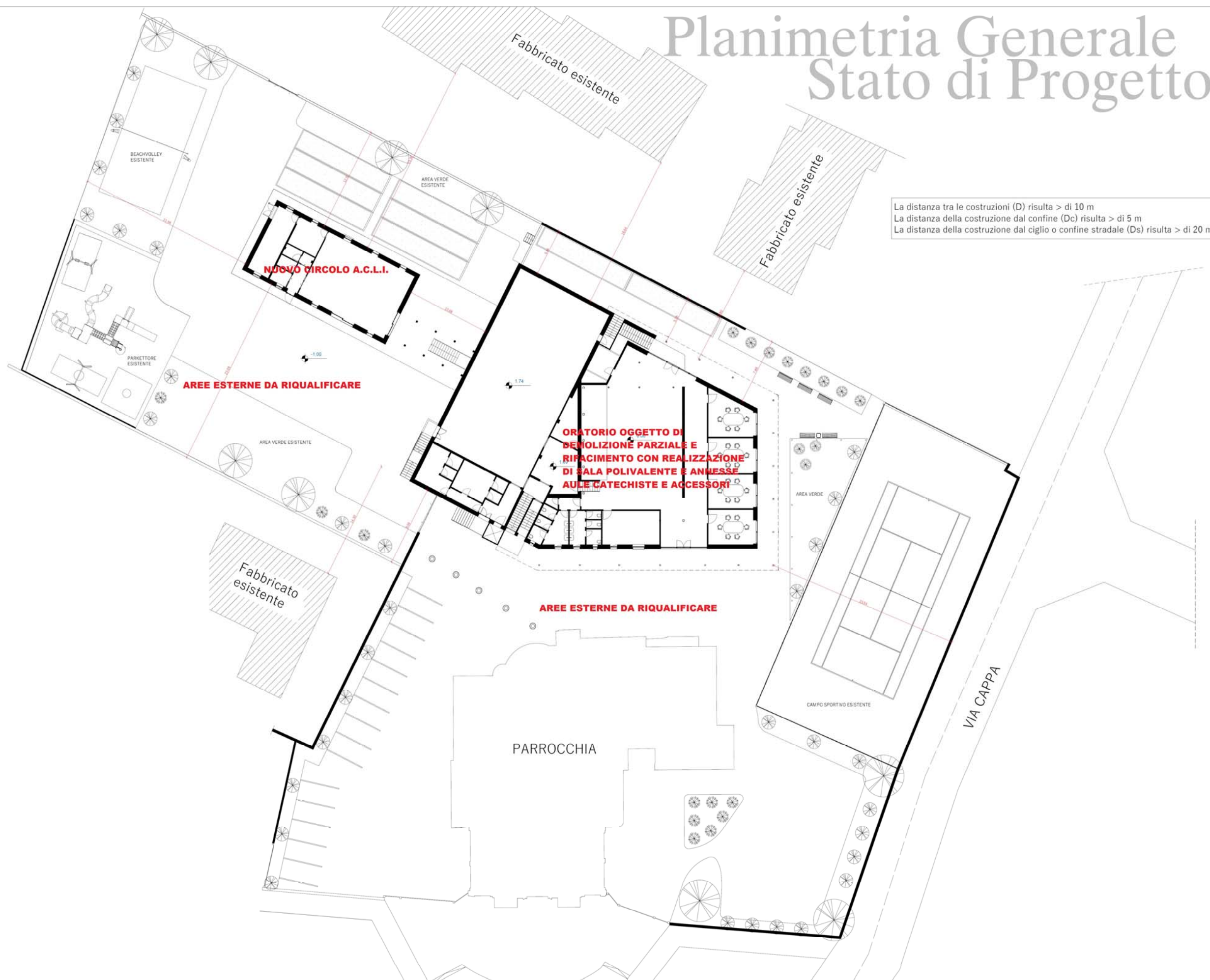
PIANTA SOTTOTETTO

Stato di Fatto



Planimetria Generale Stato di Progetto

La distanza tra le costruzioni (D) risulta > di 10 m
La distanza della costruzione dal confine (Dc) risulta > di 5 m
La distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) risulta > di 20 m





DEMOLIZIONI
NUOVE COSTRUZIONI

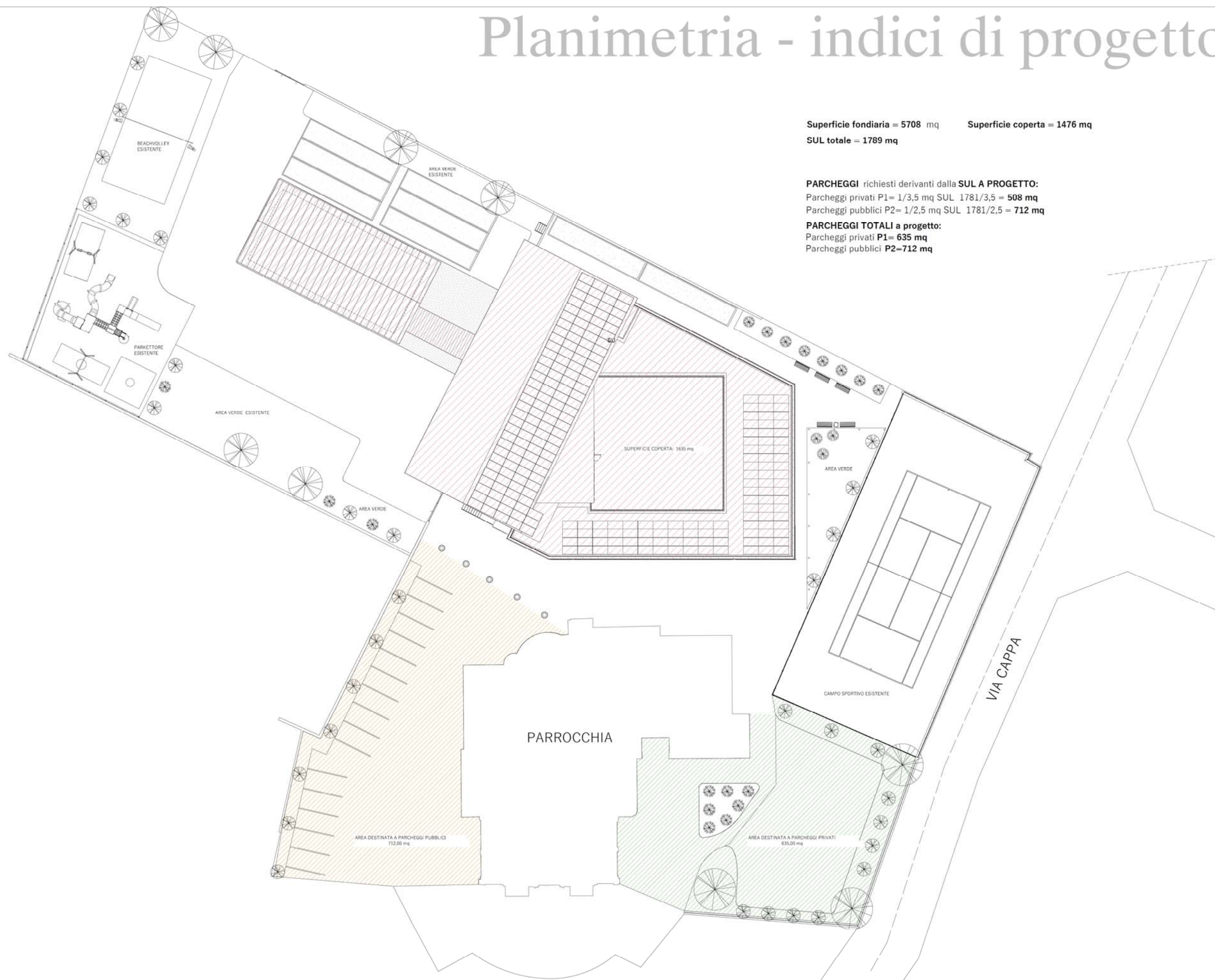
PIANTA PIANO INTERRATO

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO

Stato di Confronto

Planimetria - indici di progetto



Superficie fondiaria = 5708 mq Superficie coperta = 1476 mq
SUL totale = 1789 mq

PARCHEGGI richiesti derivanti dalla **SUL A PROGETTO**:
Parcheggi privati P1= $1/3,5$ mq SUL $1781/3,5 = 508$ mq
Parcheggi pubblici P2= $1/2,5$ mq SUL $1781/2,5 = 712$ mq
PARCHEGGI TOTALI a progetto:
Parcheggi privati **P1= 635 mq**
Parcheggi pubblici **P2=712 mq**

PIANO REGOLATORE GENERALE



Comune di Cuneo

PRG

Piano Regolatore Generale

Approvato con Deliberazione Giunta Regionale n.40-9137 del 07 luglio 2008
Pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte n. 29 del 17 luglio 2008

Progettisti:

Arch. Giuseppe Campos Venuti

Arch. Carlo Alberto Barbieri

Arch. Federico Oliva

Arch. Giovanni Previgliano

Indagini geologico tecniche:

Geol. Giuseppe Galliano

Sindaco:

Alberto Valmaggia

P

ELABORATI PRESCRITTIVI

P1 - Norme di Attuazione

N.d.A. DEL P.R.G. VIGENTE

Art.57

Verde e servizi ed attrezzature a livello comunale (art.21 L.R. 56/1977)

- 57.01 Le aree destinate al verde, alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle planimetrie del PRG con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante perequazione urbanistica o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree.
- 57.02 I servizi di cui al presente articolo sono così articolati:
- I - aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
 - V - aree per verde pubblico e verde attrezzato;
 - P - aree per parcheggi pubblici;
 - A - aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici)
- 57.03 *I – Aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo*
Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.
Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- Ip = 40%
 - P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
 - P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
 - A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 57.04 *V – Aree per verde pubblico e verde attrezzato*
Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini, aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti, agli impianti sportivi coperti e scoperti.
Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni con una superficie massima da concordarsi con l'Amministrazione compatibili con la destinazione a servizi ed in quantità proporzionate all'entità degli stessi, funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclo – pedonali e tratti di viabilità a servizio degli insediamenti.
Nelle aree a verde attrezzato per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva.
Per gli impianti sportivi coperti si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:
- Ip = 30%
 - P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
 - P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
 - A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 57.05 *P - Aree per parcheggi pubblici*
Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici. In queste aree possono essere realizzate costruzioni con una superficie massima da concordarsi con l'Amministrazione compatibili con la destinazione a servizi ed in quantità proporzionate all'entità degli stessi, funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclo - pedonali.
Il PRG individua con apposita simbologia grafica, i parcheggi specialistici a servizio degli insediamenti produttivi e commerciali, pubblici e/o di uso pubblico.
I parcheggi pubblici dovranno essere alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione locale, con un parametro di densità arborea A = 1 albero ogni 300 mq di Sf.
Potranno essere realizzati eventuali parcheggi privati pertinenziali da concedere in diritto di superficie.
- 57.06 *A - Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici)*

Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico (case-albergo per studenti lavoratori ed anziani, appartamenti polifunzionali, case parcheggio), attrezzature religiose (edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive e assistenziali), attività commerciali e annonarie di uso pubblico.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- Ip = 40%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

57.06.01 Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali

Gli elaborati di PRG individuano le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali da destinare a parcheggio e verde pubblico secondo le prescrizioni e le indicazioni dell'art. 21 commi 2 e 3 della L.R. 56/77.

In tale aree sono ricomprese altresì le aree di cui agli articoli 45.05 e 46.05 delle presenti Norme.

- 57.07 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, previa apposita convenzione.
- 57.08 In queste zone, il PRG si attua per intervento edilizio diretto. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.
- 57.09 L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo può essere subordinata alla formazione di un Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche, di cui all'art. 47 della L.R. 56/1977, salvo specifiche procedure previste da Leggi Regionali e Statali disciplinanti gli interventi pubblici e/o di interesse generale e comune.
- 57.10 E' possibile la realizzazione da parte dei privati, quando le aree siano all'interno di SUE convenzionati. In tal caso nella prescritta preventiva stipula della convenzione devono essere definite le condizioni ed i modi di uso collettivo degli impianti, quantità edificatorie, qualità progettuali di esse. Dovrà altresì essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree a servizi ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/1977.
- 57.11 La realizzazione dei servizi di cui al presente articolo, all'interno delle aree di cessione degli Ambiti di Trasformazione, è subordinata alla predisposizione di un *pre-progetto* unitario relativo all'intera area, che ne preveda anche la complessiva sistemazione a verde. In sede di strumento urbanistico esecutivo l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere marginalmente specificata e corretta rispettando le localizzazioni previste, al fine di conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree ed edifici.
- 57.12 La ripartizione tra i diversi servizi pubblici precedentemente specificata e riportata nelle tavole di PRG può essere modificata in sede attuativa, purchè siano garantiti gli standard urbanistici complessivi stabiliti dalla normativa regionale.
In tali aree potranno essere, inoltre, insediati usi compatibili con la funzione principale dei servizi pubblici e, negli Ambiti di Trasformazione, con quella dell'Ambito stesso (quali ad esempio bar, mense, tabaccherie, sportelli bancari, biblioteche, sale riunioni, motels, ecc.) ammessi solo a seguito dell'effettiva presenza dei servizi pubblici che ne giustifichino la necessità.
- 57.13 Sono confermati gli edifici a destinazione diversa da quella prevista ricadenti in tali aree, gli interventi ammessi riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo RC.

ESTRATTO TAV. P4.15 DEL P.R.G. VIGENTE

Comune di Cuneo

PRG

Piano Regolatore Generale

Approvato con Deliberazione Giunta Regionale n.40-9137 del 07 luglio 2008
Pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte n. 29 del 17 luglio 2008

Stralcio LEGENDA P.R.G. scale 1:10000 - 1:5000 - 1:2000

Titolo III - **SISTEMA del VERDE, dei SERVIZI, delle INFRASTRUTTURE e degli IMPIANTI**

Capo II - **VERDE e SERVIZI PUBBLICI o di USO PUBBLICO**

Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali (art.21, c.1, p.to 1 Lur. 56/77) - Art.57

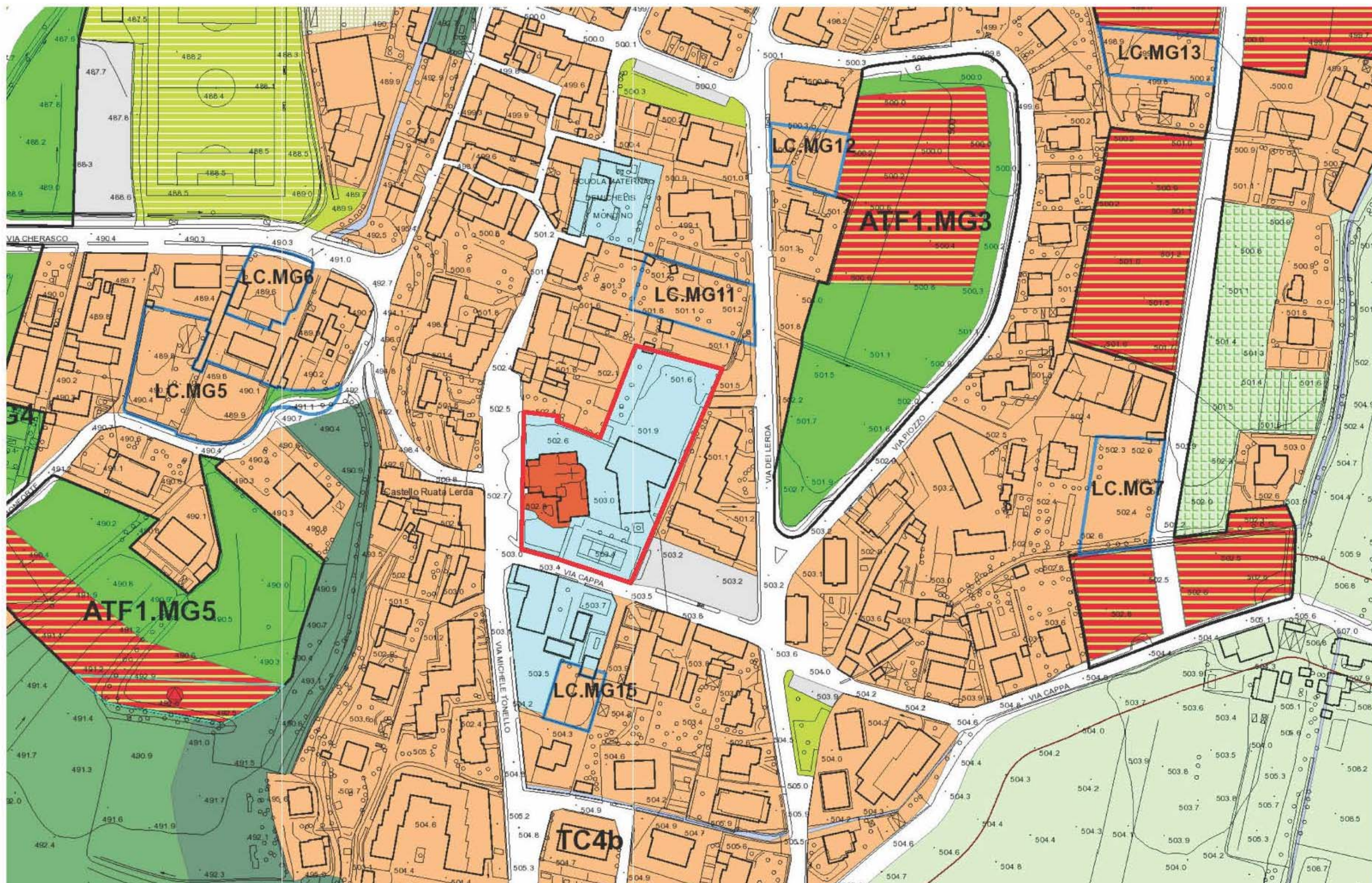
	Attrezzature esistenti
	Verde pubblico esistente
	Verde attrezzato esistente
	Parcheggi pubblici esistenti
	Attrezzature, verde pubblico, parcheggi previsti non compresi in ambiti di trasformazione urbanistica
	Verde attrezzato previsto non compreso in ambiti di trasformazione urbanistica

Aree per attrezzature e servizi in insediamenti produttivi, direzionali e commerciali (art.21, c.1, p.to 1 Lur. 56/77) - Art.57

	Verde pubblico esistente e previsto
	Verde asservito all' uso pubblico esistente e previsto
	Parcheggi pubblici esistenti e previsti
	Parcheggi pubblici esistenti e previsti asserviti all'uso pubblico

Aree per servizi sociali e attrezzature di interesse generale (art.22 Lur. 56/77) - Art.58

	Attrezzature di interesse generale esistenti
	Parchi pubblici urbani e comprensoriali esistenti
	Attrezzature di interesse generale previste



ESTRATTO P.R.G. VIGENTE



ESTRATTO CATASTALE - FOGLIO 121 – Mappale N