



P.R.G.C.

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

PIANO TECNICO ESECUTIVO

**ai sensi dell'art. 47 della L.R. n. 56/77
per la riqualificazione del cortile interno
dell'Asilo Cattolico in via Asilo**

Progettista:

Ing. Massimiliano Galli

La Sindaca:

Patrizia Manassero

ITER DI APPROVAZIONE:

Delibera di Approvazione di Giunta Comunale n. 49 del 23.02.2023

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. P4.14 - 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, l'Asilo Infantile Cattolico con sede in Cuneo via dell'Asilo n.1, 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 cortile interno finalizzato a favorire lo svolgimento delle attività educative.

L'immobile è di proprietà dello stesso Asilo Infantile Cattolico con sede in Cuneo via dell'Asilo n.1 c.f. 80000060048.

Gli interventi ricadono sul cortile interno dell'immobile, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 89 mappale 355, urbanisticamente individuato dal P.R.G. vigente quale "Aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo - Verde e servizi ed attrezzature a livello comunale (art.21 L.R. 56/1977)".

Il progetto ripensa integralmente lo spazio del cortile sito al centro di un edificio di pregio architettonico.

In particolare si prevede di realizzare:

- il rifacimento integrale della pavimentazione caratterizzata da due percorsi ciclabili, realizzati mediante una striscia continua in cls liscio, della larghezza di 60 cm con all'interno degli stessi due aree di diversa pavimentazione, una in gomma anti-trauma color terra cotta e una in autobloccanti di tonalità grigio caldo;
- l'installazione di un castello in legno da parco giochi e altri giochi quali altalene e scivoli;
- la collocazione di vasche per la sabbia
- l'inserimento di un pergolato sul lato sud-est, costruito con altezza inferiore e in aderenza al muro di cinta, interrotto nei pressi del portone in ferro e allineato all'edificio esistente, in acciaio e legno, realizzato a sbalzo e scandito da portali in ferro a L rovesciata, travetti orizzontali in legno lamellare e travetti tubolari trasversali in acciaio, con copertura polycarbonato trasparente nervato solo nelle campate corrispondenti alle vasche di sabbia;
- la realizzazione di una lunga aiuola verde con gelsomino rampicante tra i cavetti in acciaio tesi tra i pilastri del pergolato che genera una lunga quinta verde.

Tutte le pavimentazioni esistenti verranno smantellate e il sottofondo rimodulato per garantire corrette pendenze e regolare deflusso delle acque meteoriche. Durante gli scavi verranno realizzati alcuni cavidotti sotterranei per la predisposizione degli impianti. Alcuni pozzetti contenenti le terminazioni delle predisposizioni saranno posizionati nell'aiuola sotto al pergolato, nascosti dalla corteccia usata come pacciamatura.

La pergola, unico elemento fisso emergente dalla pavimentazione, verrà realizzata con struttura principale in ferro verniciato color bianco RAL 9010, tra le travi in ferro, nello spessore del braccio, verranno fissati dei travetti in legno lamellare a passo regolare. Al di sopra delle travi in legno saranno fissati dei profili tubolari dimensione 5x5 cm in acciaio verniciato per garantire maggiore ombreggiamento.

Le vasche di sabbia saranno coperte da polycarbonato trasparente in sostituzione dei travetti in acciaio.

L'altezza massima della pergola sarà inferiore a quella del muro di cinta, non sarà quindi visibile da via Alba.

Tra i montanti dei portali verranno tesi dei cavetti in acciaio a passo regolare per supportare la crescita delle piante rampicanti e favorire la creazione della quinta verde.

Il P.R.G. vigente identifica l'edificio all'interno della cellula edilizia "Edifici da reddito ottocenteschi, tassellati negli isolati" normato dall'art. 31.02

31.02 Un insieme di cellule edilizie sono indicati con la denominazione e classe tipologica A5, "Edifici da reddito ottocenteschi, tassellati negli isolati", e descritte nelle schede della Guida G1. Sia nel caso si tratti di edifici costruiti su lotti liberi nell'ambito della prima espansione urbana della Città, sia che si tratti di innesti di nuovo impianto inseriti a tassello nel tessuto antico, gli interventi per questi manufatti sono limitati alle manutenzioni MO e MS e al restauro e risanamento conservativo RC, con grande attenzione per i caratteri decorativi di facciata e per i dettagli costruttivi.

Mentre per gli edifici situati in zona di prima espansione può essere opportuno coordinare la coloritura delle facciate anche con riferimento agli edifici di cui al precedente comma 31.01, per quelli situati nella zona più antica, e segnatamente per quelli costruiti su lotti al margine della città, con caratteri di villa suburbana intensiva, la coloritura può avere caratteri più vivaci e più autonomi da caso a caso.

L'immobile in oggetto risulta inoltre sottoposto a tutela ai sensi della Parte II, Tit. I del D. Lgs. n. 42/2004. L'autorizzazione ad eseguire i lavori è stata ottenuta con Autorizzazione prot. n. 12889-P del 10/08/2022 dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Alessandria Asti e Cuneo.

L'area di intervento inoltre deve rispettare l'indice di permeabilità di P.R.G. indicato all'art. 57.03 delle N.d.A. che recita:

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

L'intervento nel suo complesso migliora l'indice di permeabilità del cortile. Come si evince dalla TAV6-DISCIPLINA ECOLOGICA, allo stato di fatto il cortile presenta un indice di permeabilità del 43%. Allo stato di progetto l'indice è del 44%, l'intervento è quindi migliorativo dal punto di vista della permeabilità del suolo.

Il progetto è stato presentato in data 22/06/2022 prot.n. 45468/2022 e successivamente integrato in data 20.09.2022 prot.67939 e in data 26.09.2022 prot. 69569, a firma dell'Arch. Luca Massimino, si compone dei seguenti elaborati:

Allegato 1 – Documentazione Fotografica

Allegato 2 – Relazione Tecnica

Allegato 3 – Render con fotoinserimento

Allegato 4 – Bozza di Convenzione

Allegato 5 – Norme di attuazione

Tav. 01 - Inquadramento

Tav. 02 - Planimetria di progetto

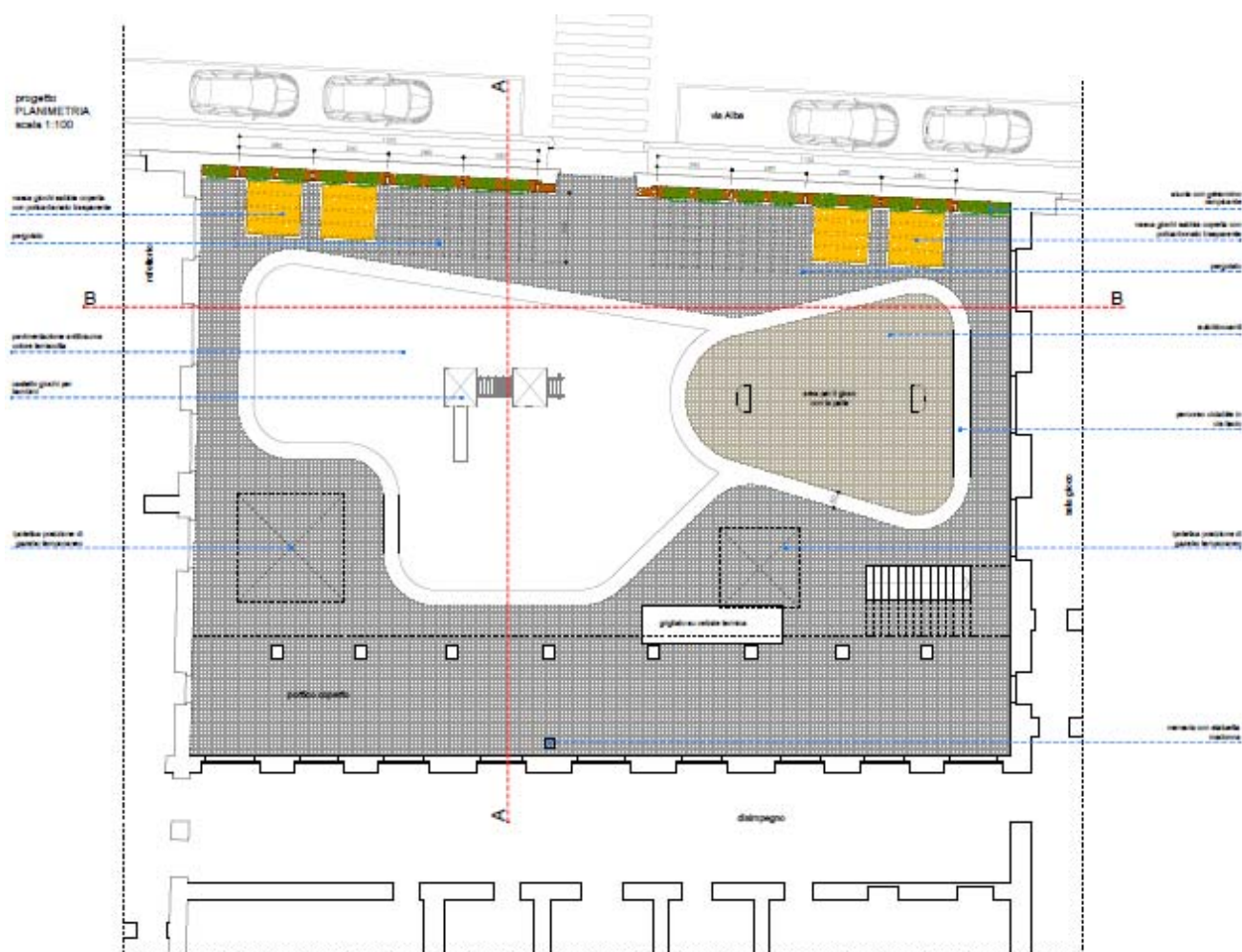
Tav. 03 - Ristrutturazione fabbricato esistente

Tav. 04 - Nuove Costruzioni

Tav. 05 - Disciplina Ecologica

Tav. 06 - Parcheggi

STRALCIO ELABORATO DI PROGETTO



RENDER DI PROGETTO



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.31

Tessuti di espansione ottocentesca (TS3)

- 31.01 L'intero complesso di architettura unitaria che definisce lo spazio della Piazza Galimberti, è indicato come complesso di edifici riconducibili alla classe tipologica A4, "Complessi ottocenteschi integrati in sistemi porticati" descritta nelle schede della Guida G1. Gli interventi, limitati alle sole manutenzioni MO e MS e al restauro e risanamento conservativo RC, dovranno rispettare i caratteri di unitarietà leggibili alla scala microurbana. Anche sotto il profilo delle coloriture di facciata, bugnati, lesene, cornicioni e timpani dovranno essere trattati in modo unitario; e così pure i serramenti e le ringhiere tipologicamente connotanti. Lo spazio pubblico del portico dovrà essere trattato in modo da renderne leggibile la continuità spaziale, e gli arredi dei negozi e delle attività ai piani terreni non dovranno entrare in contrasto con l'impaginazione architettonica degli edifici.
- 31.02 Un insieme di cellule edilizie sono indicati con la denominazione e classe tipologica A5, "Edifici da reddito ottocenteschi, tassellati negli isolati", e descritte nelle schede della Guida G1. Sia nel caso si tratti di edifici costruiti su lotti liberi nell'ambito della prima espansione urbana della Città, sia che si tratti di innesti di nuovo impianto inseriti a tassello nel tessuto antico, gli interventi per questi manufatti sono limitati alle manutenzioni MO e MS e al restauro e risanamento conservativo RC, con grande attenzione per i caratteri decorativi di facciata e per i dettagli costruttivi.
Mentre per gli edifici situati in zona di prima espansione può essere opportuno coordinare la coloritura delle facciate anche con riferimento agli edifici di cui al precedente comma 31.01, per quelli situati nella zona più antica, e segnatamente per quelli costruiti su lotti al margine della città, con caratteri di villa suburbana intensiva, la coloritura può avere caratteri più vivaci e più autonomi da caso a caso.
- 31.03 Alcuni edifici sono indicati con la tipologia AC e con la denominazione: "Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto ottocentesco". Si tratta di edifici o parti di isolato che hanno subito, nel recente passato, interventi di ristrutturazione edilizia che hanno comportato in alcuni casi anche la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio, mantenendone la sagoma e di norma le caratteristiche tipologiche. Gli interventi ammessi per tali edifici possono essere assentiti fino alla ristrutturazione edilizia RE1, nel rispetto della sagoma e dell'altezza attuale del fabbricato, scansioni e dimensioni delle aperture di facciata.
- 31.04 Con la tipologia A6 sono stati individuati come "Palazzi e case del II° dopoguerra nella città di impianto medioevale e ottocentesco" quegli edifici costruiti dopo gli anni '50 a seguito della demolizione di vecchi fabbricati e avulsi dal contesto storico dell'ambito nel quale sono ubicati.
Per tali edifici sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE3.
Sull'edificio sito in Piazza Foro Boario, denominato sede A.P.A.R., recepimento di Sul direzionale - terziario pari a mq. 390, proveniente dall'edificio di Via Chiapello, contrassegnato con asterisco, ricedente nel tessuto TS4.
- 31.05 Gli spazi aperti della città ottocentesca dovranno essere trattati con materiali, pavimentazioni, arredi congruenti morfologicamente con i caratteri, le geometrie, la cultura spaziale tipica di questa fase storica di produzione e costruzione della città; le porzioni di territorio caratterizzanti questa fase storica sono riportate nell'Elaborato P6.1 *Assetto della Città storica* (scala 1:2.000).

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. P4.14 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

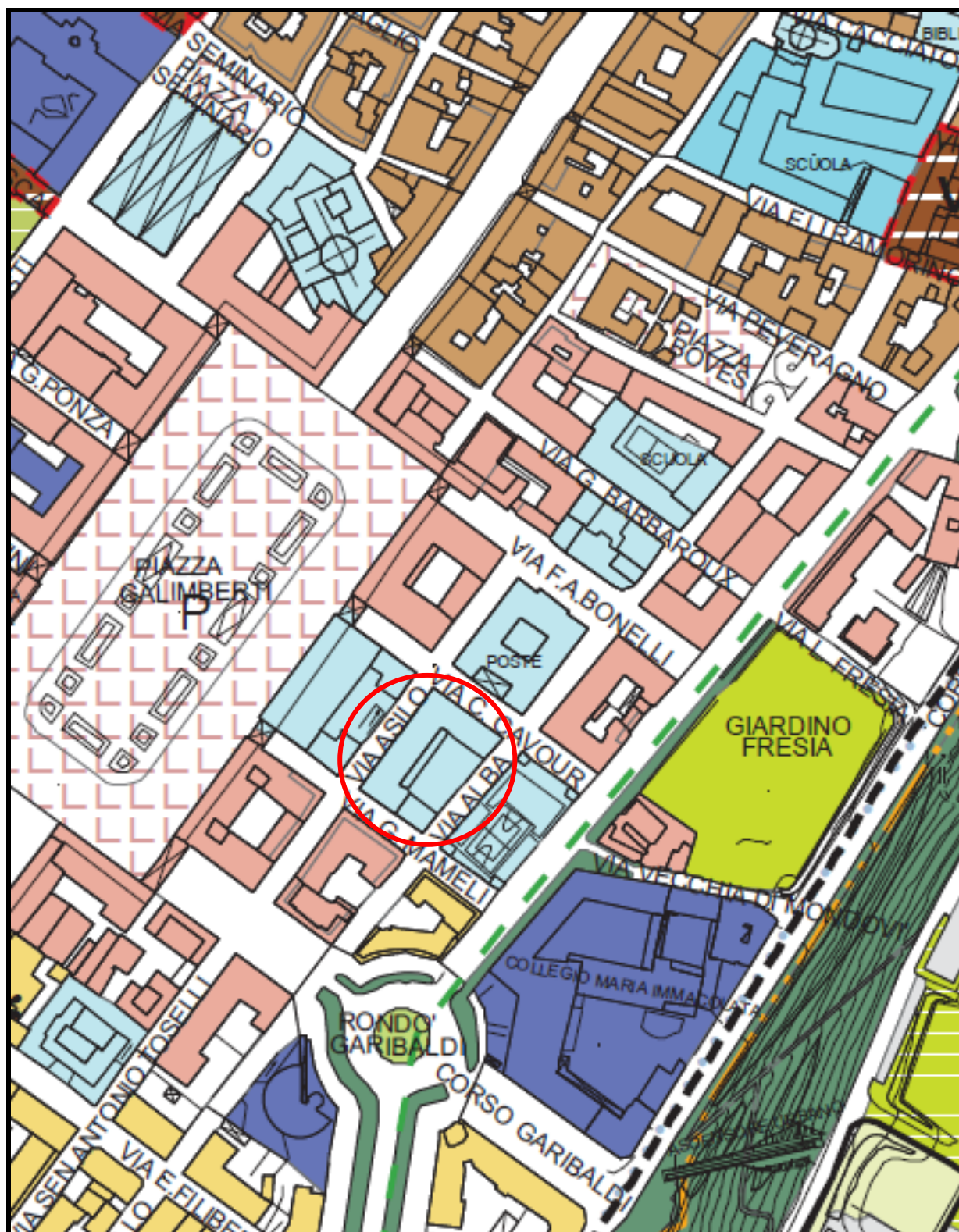
	Attrezzature esistenti
	Verde pubblico esistente
	Verde attrezzato esistente
	Parcheggi pubblici esistenti
	Attrezzature, verde pubblico, parcheggi previsti non compresi in ambiti di trasformazione urbanistica
	Verde attrezzato previsto non compreso in ambiti di trasformazione urbanistica

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 CATASTALE

