PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI CUNEO

AMBITO URBANISTICO
ZONA TC3a TESSUTI URBANI CON UNITA' INSEDIATIVE ISOLATE
ZONA TC5b TESSUTI DI RIORDINO URBANISTICO E AMBIENTALE
Interventi ammessi:
Art. 41-43 delle Norme di Attuazione

PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVA UNITA' DI ABITAZIONE IN EDIFICIO PLURIPIANO

TAV. 09
VERIFICHE URBANISTICHE
Scala 1:100 - 1:200 - 1:500

PROPRIETA':
ROGEST S.R.L.
Via Grandi, 3
12011 BORGO SAN DALMAZZO

PROGETTISTI:
arch. BARBERO GIUSEPPE
Via IV Novembre, 30
12025 DRONERO
Tel. 0171.918345
e.mail: arch.barberog@tpdronero.it

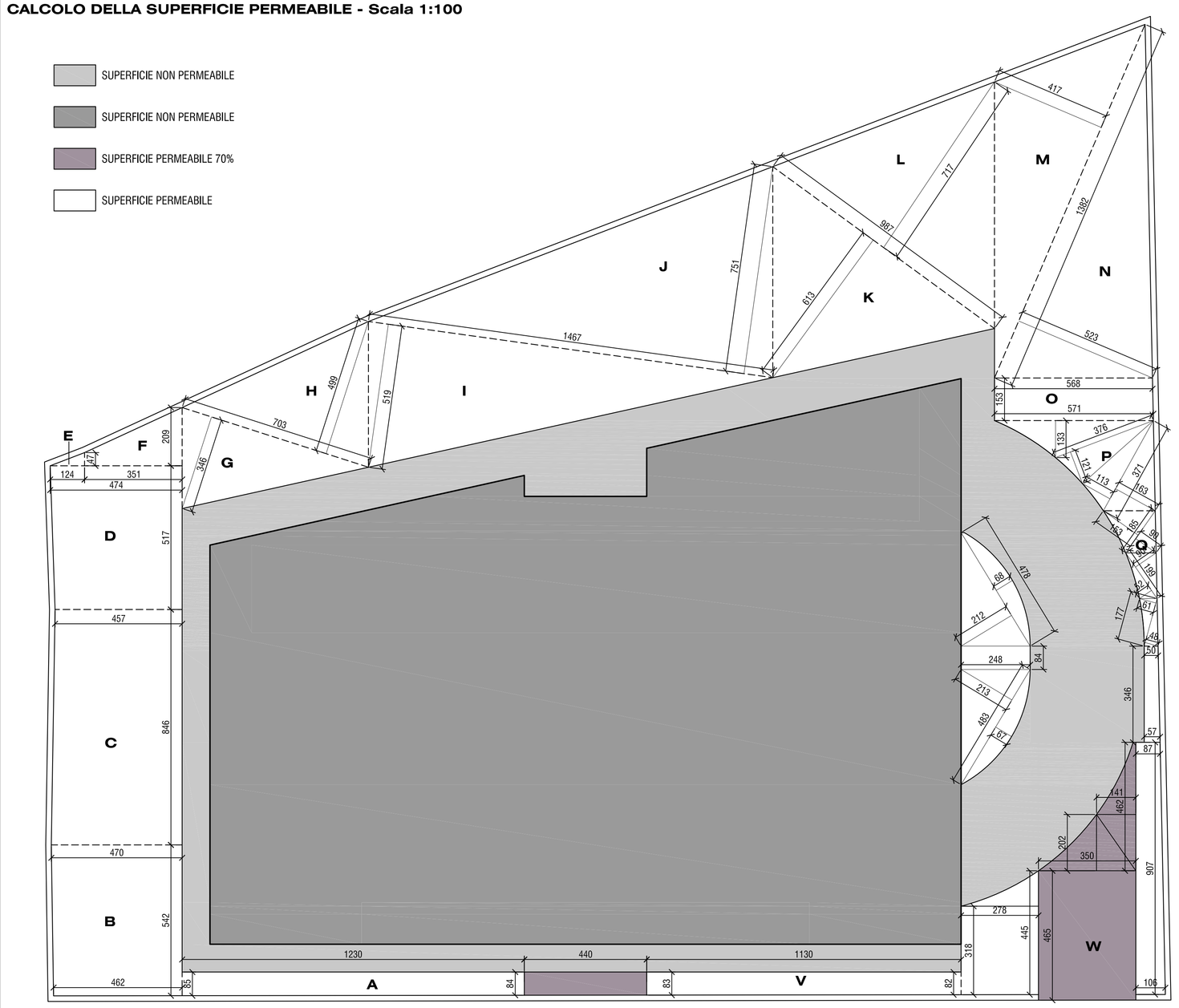
COLLABORATORI:
arch. LEVRONE LARA

DICEMBRE 2012

INDICI DI PROGETTO	
DESCRIZIONE	QUANTITA'
Superficie Territoriale	1.923,79 mq
Arretramento di PRGC su Corso Francia	814,09 mq
Superficie Fondiaria	1.109,70 mq
Superficie Utile Lorda	1.437,91 mq
Superficie Coperta	497,25 mq
Superficie Permeabile	446,47 mq
Piani Fuori Terra	3 + ATTICO
Distanza dai Fabbricati	10,00 m
Distanza dai Confini	5,00 m
Distanza da Strade	5,00 m
Rapporto di Copertura su Superficie Fondiaria	44,81 %
Rapporto di Permeabilità su Superficie Fondiaria	40,23 %

VERIFICHE URBANISTICHE			
DESCRIZIONE	CONSENTITO	PROGETTO	
Rapporto di Copertura	45%	44,81 %	VERIFICATO
Piani Fuori Terra	3 + attico	3 + attico	VERIFICATO
Indice di Permeabilità	40%	40,23 %	VERIFICATO
Superficie Utile Lorda	1.502,01 mq	1.437,91 mq	VERIFICATO
Distanza da Corso Francia (arretramento PRGC)	20,00 m	20,00 m	VERIFICATO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE PERMEABILE - Scala 1:100



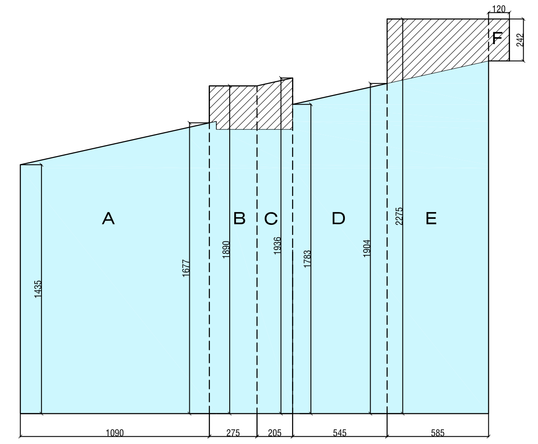
SUPERFICIE PERMEABILE	
BLOCCO	
A	(0,84 +0,85) x 12,30 /2 = 10,39 mq
B	(4,70 +4,62) x 5,42 /2 = 25,26 mq
C	(4,70 +4,57) x 8,46 /2 = 39,21 mq
D	(4,57 +4,74) x 5,17 /2 = 24,07 mq
E	(1,24 x 0,47) /2 = 0,29 mq
F	(2,09 + 0,47) x 3,51 /2 = 4,49 mq
G	(7,03 x 3,46) /2 = 12,16 mq
H	(7,03 x 4,99) /2 = 17,54 mq
I	(14,67 x 5,19) /2 = 38,07 mq
J	(14,67 x 7,51) /2 = 55,09 mq
K	(9,87 x 6,13) /2 = 30,25 mq
L	(9,87 x 7,17) /2 = 35,38 mq
M	(13,82 x 4,17) /2 = 28,81 mq
N	(13,82 x 5,23) /2 = 36,14 mq
O	(5,71+ 5,68) x 1,53 /2 = 8,71 mq
P	(5,71 x 1,33) /2 = 3,80 mq
	(3,76 x 1,21) /2 = 2,27 mq
	(3,71 x 1,13) /2 = 2,10 mq
	(3,71 x 1,63) /2 = 3,02 mq
Q	(1,85 x 1,53) /2 = 1,42 mq
	(1,85 x 0,90) /2 = 0,83 mq
	(1,99 x 0,90) /2 = 0,90 mq
	(1,99 x 0,52) /2 = 0,52 mq
	(1,77 x 0,61) /2 = 0,54 mq
	(1,77 x 0,48) /2 = 0,42 mq
R	(0,50 + 0,57) x 3,46 /2 = 1,85 mq
S	(0,87 + 1,06) x 9,07 /2 = 8,75 mq
T	(4,45 + 3,18) x 2,78 /2 = 10,61 mq
U	(4,83 x 0,67) /2 =1,62 mq
	(4,83 x 2,13) /2 = 5,14 mq
	2,48 x 0,84 = 2,08 mq
	4,78 x 0,68 /2 = 1,63 mq
	4,78 x 2,12 /2 = 5,07 mq
V	(0,82 + 0,83) x 11,30 /2 = 9,32 mq
TOTALE	**427,75 mq**

SUPERFICIE PERMEABILE al 70%	
W	(4,62 x 1,41) /2 = 3,25 mq
	(3,50 x 2,02) /2 = 3,54 mq
	3,50 x 4,65 = 16,28 mq
X	(0,84 + 0,83) x 4,40 /2 = 3,674 mq
Totale	(3,25 + 3,54 + 16,28 + 3,67) = 26,74 mq x (70/100) = 18,72 mq
TOTALE	**18,72 mq**

SUPERFICIE PERMEABILE TOTALE
446,47 mq

SUPERFICIE PERMEABILE
SUPERFICIE PERMEABILE AMMESSA 40% SUPERFICIE FONDIARIA
Superficie fondiaria 1109,70 mq **Superficie permeabile ammessa 1109,70/100 x 40 = 443,88 mq**
SUPERFICIE PERMEABILE IN PROGETTO
Superficie permeabile in progetto = 446,47 mq **Superficie permeabile in progetto / Superficie fondiaria = Indice di permeabilità (Ip)** **446,47 mq / 1109,70 mq x 100 = 40,23 %**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA - Scala 1:200



EDIFICIO

BALCONI ED ELEMENTI DECORATIVI CON SPORTO > 1,50mt

SUPERFICIE COPERTA	
BLOCCO	
A	(14,35 + 16,77) x 10,90 /2 = 169,60 mq
B	18,90 x 2,75 =51,98 mq
C	(18,90 + 19,36) x 2,05 /2 = 39,21 mq
D	(17,83 + 19,04) x 5,45 /2 =100,47 mq
E	22,75 x 5,85 = 133,09 mq
F	1,20 x 2,42 = 2,90 mq
TOTALE	**497,25 mq**

SUPERFICIE COPERTA AMMESSA
SUPERFICIE COPERTA AMMESSA = 45% SUPERFICIE FONDIARIA TC3a 1109,70 x 45% = 499,37 mq
SUPERFICIE COPERTA AMMESSA = 499,37 mq
SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO = 497,25 mq

DISTANZE DAI CONFINI BALCONI TERRAZZI E ELEMENTI DECORATIVI
Scala 1:500

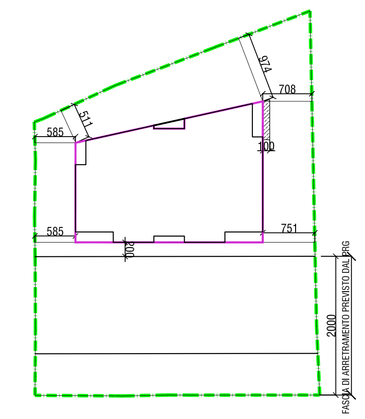
CONFINE PROPRIETA'

PROFILO EDIFICIO

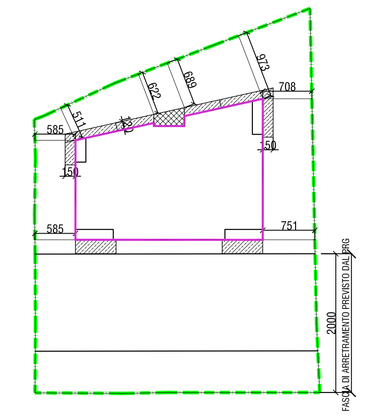
BALCONI TERRAZZI E ELEMENTI DECORATIVI CON SPORTO NON SUPERIORE A 1,50 m

BALCONI TERRAZZI E ELEMENTI DECORATIVI CON SPORTO SUPERIORE A 1,50 m

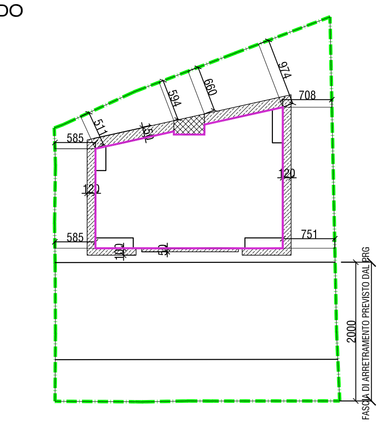
PIANO TERRA



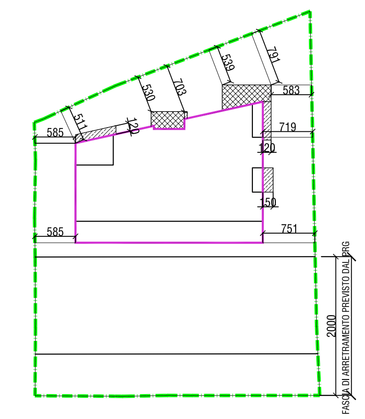
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

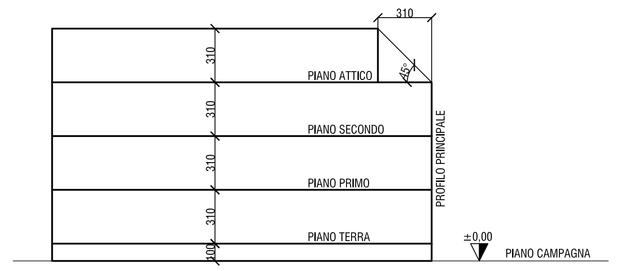


PIANO ATTICO



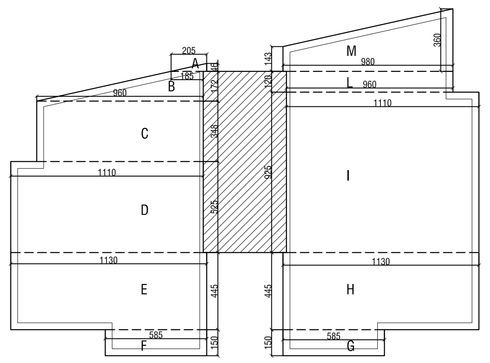
VERIFICA ARRETRAMENTO ATTICO - Scala 1:200

Norme di attuazione del PRGC (art. 41.02 - Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi)
- TC3a: H max Corso Francia = 3 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo estradosso dell'ultimo solaio



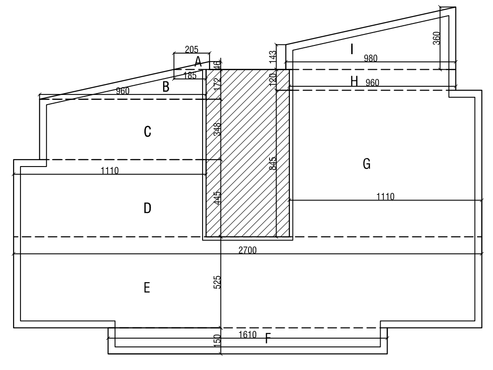
CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA DEL FABBRICATO - Scala 1:200

PIANO TERRA



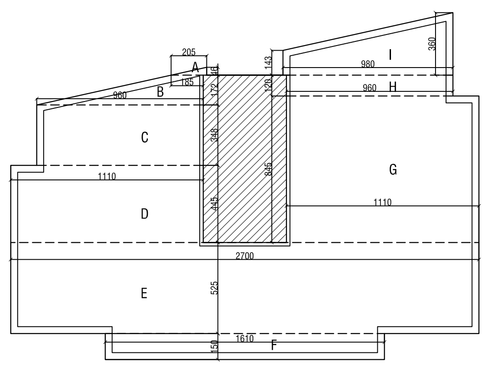
A	0,46 x 2,05 /2 =0,47 mq
B	(9,60 + 1,85) x 1,72 /2 =9,85 mq
C	9,60 x 3,48 = 33,41 mq
D	11,10 x 5,25 = 58,28 mq
E	11,30 x 4,45 = 50,29 mq
F	5,85 x 1,50 = 8,78 mq
G	5,85 x 1,50 = 8,78 mq
H	11,30 x 4,45 = 50,29 mq
I	11,10 x 9,25 = 102,68 mq
L	9,60 x 1,20 = 11,52 mq
M	(3,60 + 1,43) x 9,80 /2 = 24,65 mq
	359,00 mq

PIANO PRIMO



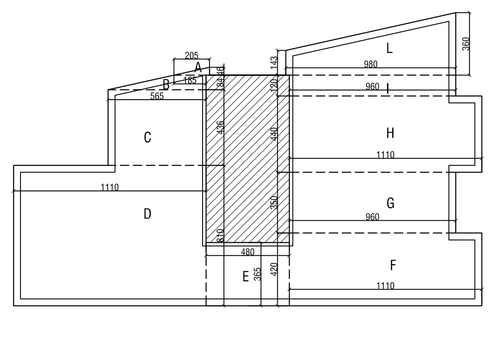
A	0,46 x 2,05 /2 =0,47 mq
B	(9,60 + 1,85) x 1,72 /2 =9,85 mq
C	9,60 x 3,48 = 33,41 mq
D	11,10 x 4,45 = 49,40 mq
E	27,00 x 5,25 = 141,75 mq
F	16,10 x 1,50 = 24,15 mq
G	11,10 x 8,45 = 93,80 mq
H	11,30 x 4,45 = 50,29 mq
I	9,60 x 1,20 = 11,52 mq
	(3,60 + 1,43) x 9,80 /2 = 24,65 mq
	389,00 mq

PIANO SECONDO



A	0,46 x 2,05 /2 =0,47 mq
B	(9,60 + 1,85) x 1,72 /2 =9,85 mq
C	9,60 x 3,48 = 33,41 mq
D	11,10 x 4,45 = 49,40 mq
E	27,00 x 5,25 = 141,75 mq
F	16,10 x 1,50 = 24,15 mq
G	11,10 x 8,45 = 93,80 mq
H	9,60 x 1,20 = 11,52 mq
I	(3,60 + 1,43) x 9,80 /2 = 24,65 mq
	389,00 mq

PIANO ATTICO



A	0,46 x 2,05 /2 =0,47 mq
B	(1,85 + 5,65) x 0,84 /2 = 3,15 mq
C	5,65 x 4,36 = 24,63 mq
D	11,10 x 8,10 = 89,91 mq
E	4,80 x 3,65 = 17,52 mq
F	4,20 x 11,10 = 46,62 mq
G	9,60 x 3,50 = 33,60 mq
H	11,10 x 4,40 = 48,84 mq
I	9,60 x 1,20 =11,52 mq
L	(1,43 + 3,60) x 9,80 /2 = 24,65 mq
	300,91 mq

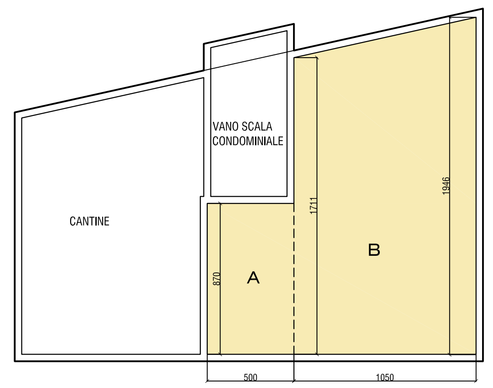
VANO SCALA CONDOMINIALE - escluso dal calcolo della SUL

Superficie Utile Lorda = Sul PT + Sul P1 + Sul P2 + Sul ATTICO = 359,00 mq + 389,00 mq + 389,00 mq + 300,91 mq = 1.437,91 mq
Superficie Utile Lorda = 1.437,91 mq < Superficie Utile Lorda Ammessa = 1.502,01 mq

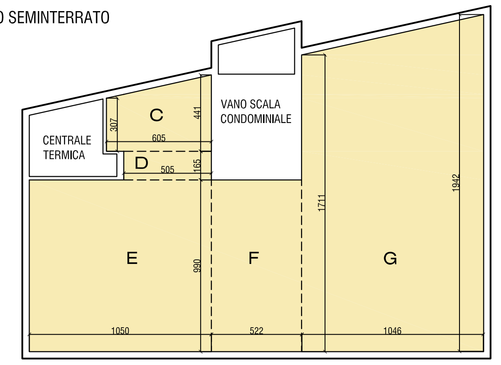
SUPERFICIE UTILE LORDA AMMESSA
SUL AMMESSA TC3a + (SUL AMMESSA TC5b + viabilità) **932,15 mq + 569,86 mq = 1502,01 mq**
SUPERFICIE UTILE LORDA IN PROGETTO = 1437,91 mq

CALCOLO DELLA SUPERFICIE A PARCHEGGIO - Scala 1:200

PIANO INTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



SUPERFICIE PARCHEGGIO PRIVATO

SUPERFICIE A PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTA
1 mq / 10 mq SUL 1 / 10 x 1437,91 = **143,79 mq** In base alla L.R. 56/77 e s.m.i all'art. 21 comma 1 lettera d Il comma provvede ad individuare superfici per parcheggi pubblici a carico del Comune pari a : SUL/30 x 2,5 = 1437,91 / 30 x 2,5 = **119,83 mq**
SUPERFICIE A PARCHEGGI PUBBLICI DA REALIZZARE
S richiesta - S a carico del Comune **143,79 mq - 119,83 mq = 23,96 mq** **SUPERFICIE CHE LA PROPRIETA' INTENDE MONETIZZARE** (Art. 20.06 PRGC: è consentita la monetizzazione degli stessi quando la quantità complessiva da reperire è inferiore a 6 posti auto o a 150 mq)

SUPERFICIE A PARCHEGGI PRIVATA RICHIESTA
4 mq / 10 mq SUL 4 / 10 x 1437,91 = **575,16 mq**
SUPERFICIE A PARCHEGGI PRIVATA REALIZZATA
PIANO INTERRATO A (8,70 x 5,00) = 29,97 mq B (17,11 + 19,46)x 10,50 /2 = 191,99 mq 221,96 mq PIANO SEMINTERRATO C (3,07 + 4,41) x 6,05 /2 = 22,63 mq D 5,05 x 1,65 = 8,33 mq E 10,50 x 9,90 = 103,95 mq F 5,22 x 9,90 = 51,68 mq G (17,11 + 19,42) x 10,46 = 191,05 mq 377,64 mq **S piano seminterrato + S piano interrato** **221,96 + 377,64 = 599,60 mq > 575,16 mq richiesta**