

# COMUNE DI CUNEO

## PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

ZONA AR .2  
Ambito di riqualificazione urbana

PROPONENTE : PROGRAMMA SVILUPPO S.r.l. - con sede in Via F. Cavallotti n° 3 - CUNEO

Arianna Bernabei - Architetto



Aprile 2015

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

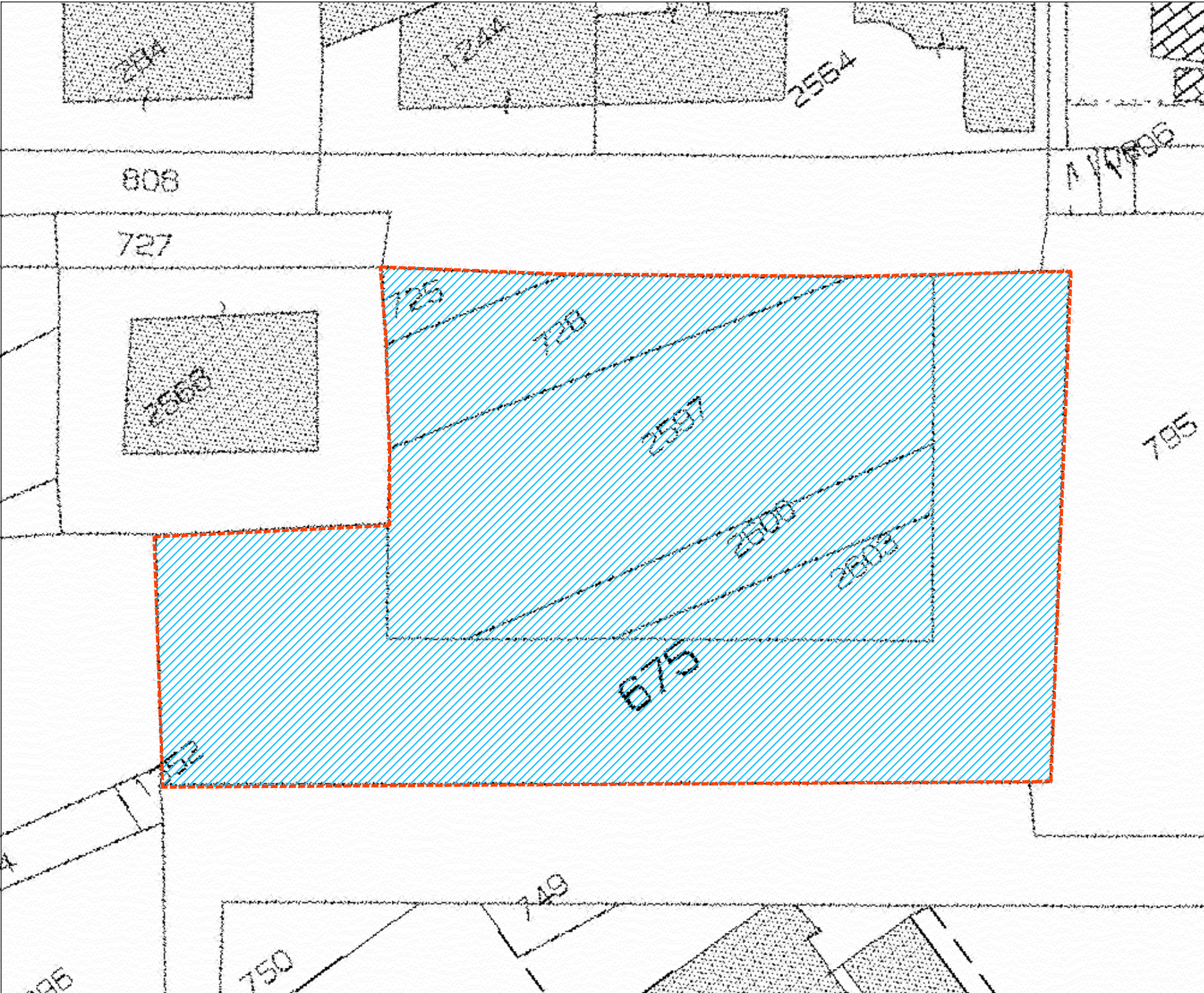
ZONA AR .2

Ambito di riqualificazione urbana


**2 - ALLEGATI**








SITUAZIONE CATASTALE ED ELENCO DEI PROPRIETARI

Proprietà			
	PROGRAMMA SVILUPPO s.r.l.	F° 91 n° 725	66 mq.
		F° 91 n° 728	357 mq.
		F° 91 n° 2597	1214 mq.
		F° 91 n° 2600	256 mq.
		F° 91 n° 2603	228 mq.
		F° 91 n° 675	2121 mq.
Superficie disponibile complessiva			4242 mq. 100.00 %

 PERIMETRO P.E.C. ZONA AR.2



STRALCIO CATASTALE CON  
INDIVIDUAZIONE TERRENI IN OGGETTO  
SCALA 1:500



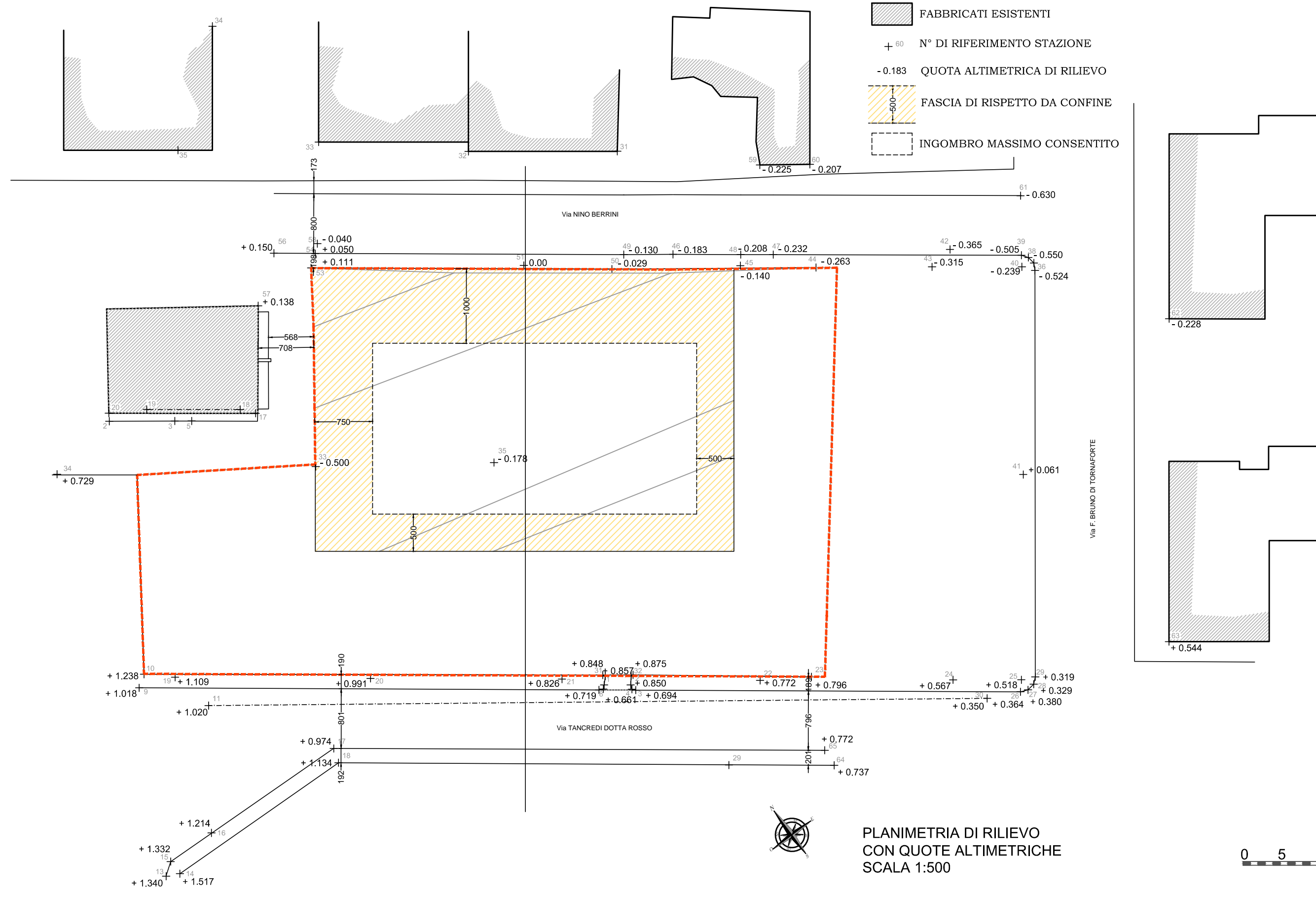


LEGENDA :

- PERIMETRO P.E.C. ZONA AR.2
- FABBRICATI ESISTENTI
- + 60

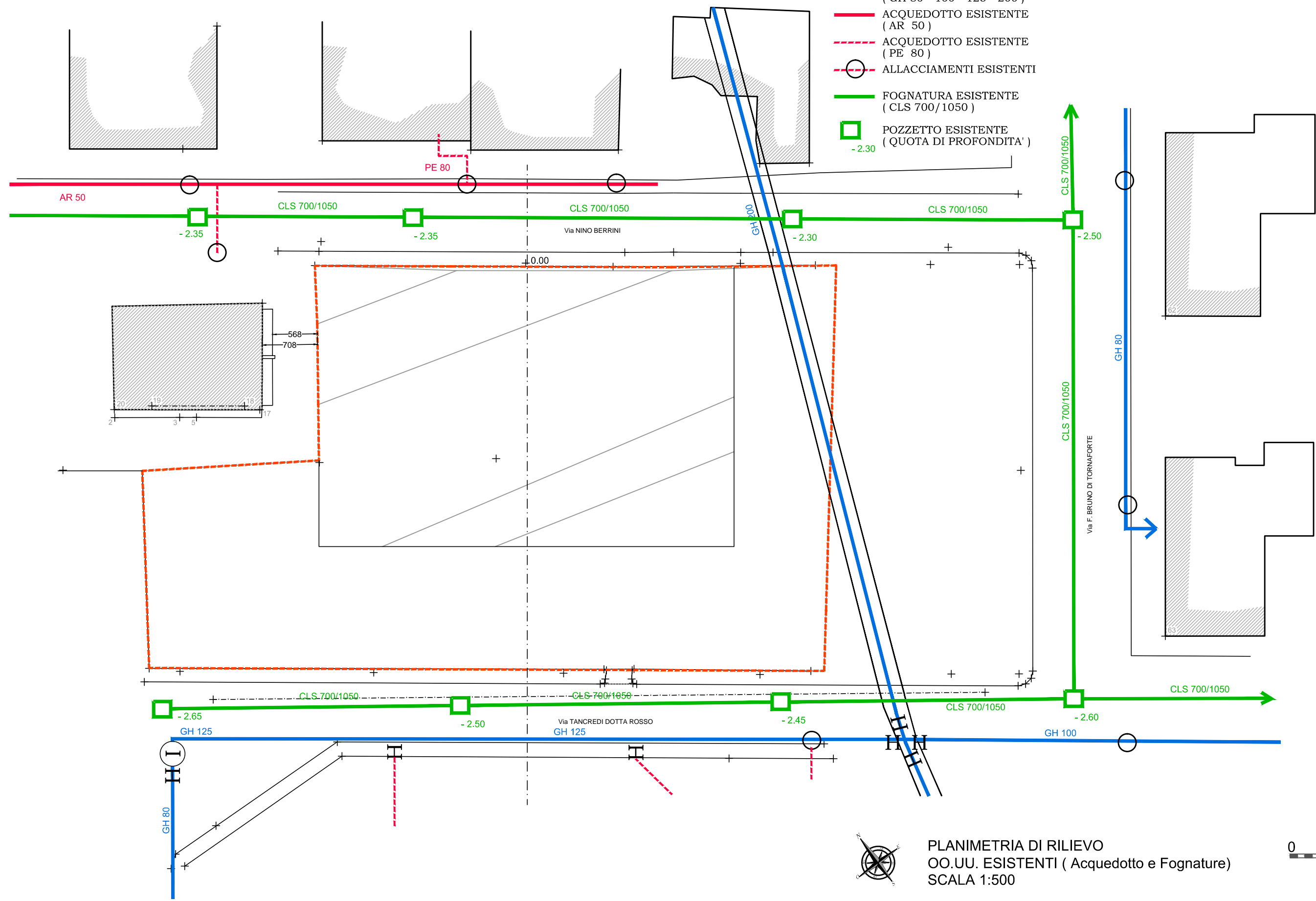
N° DI RIFERIMENTO STAZIONE
- 0.183

QUOTA ALTIMETRICA DI RILIEVO
- FASCIA DI RISPETTO DA CONFINI
- INGOMBRO MASSIMO CONSENTITO



LEGENDA :

- PERIMETRO P.E.C. ZONA AR.2
- ACQUEDOTTO ESISTENTE ( GH 80 - 100 - 125 - 200 )
- ACQUEDOTTO ESISTENTE ( AR 50 )
- ACQUEDOTTO ESISTENTE ( PE 80 )
- ALLACCIAMENTI ESISTENTI
- FOGNATURA ESISTENTE ( CLS 700/1050 )
- POZZETTO ESISTENTE ( QUOTA DI PROFONDITA' )

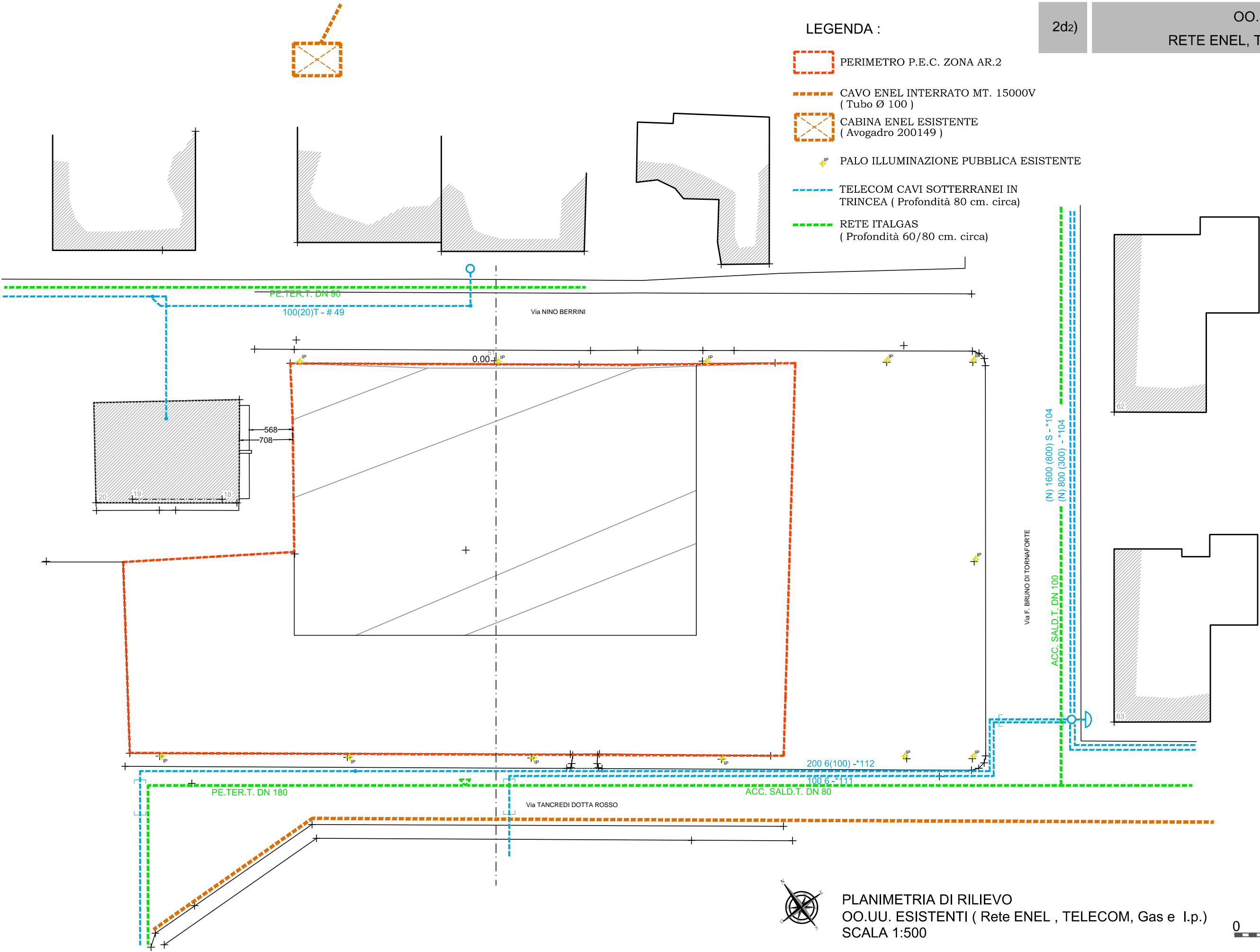


PLANIMETRIA DI RILIEVO  
OO.UU. ESISTENTI ( Acquedotto e Fognature)  
SCALA 1:500



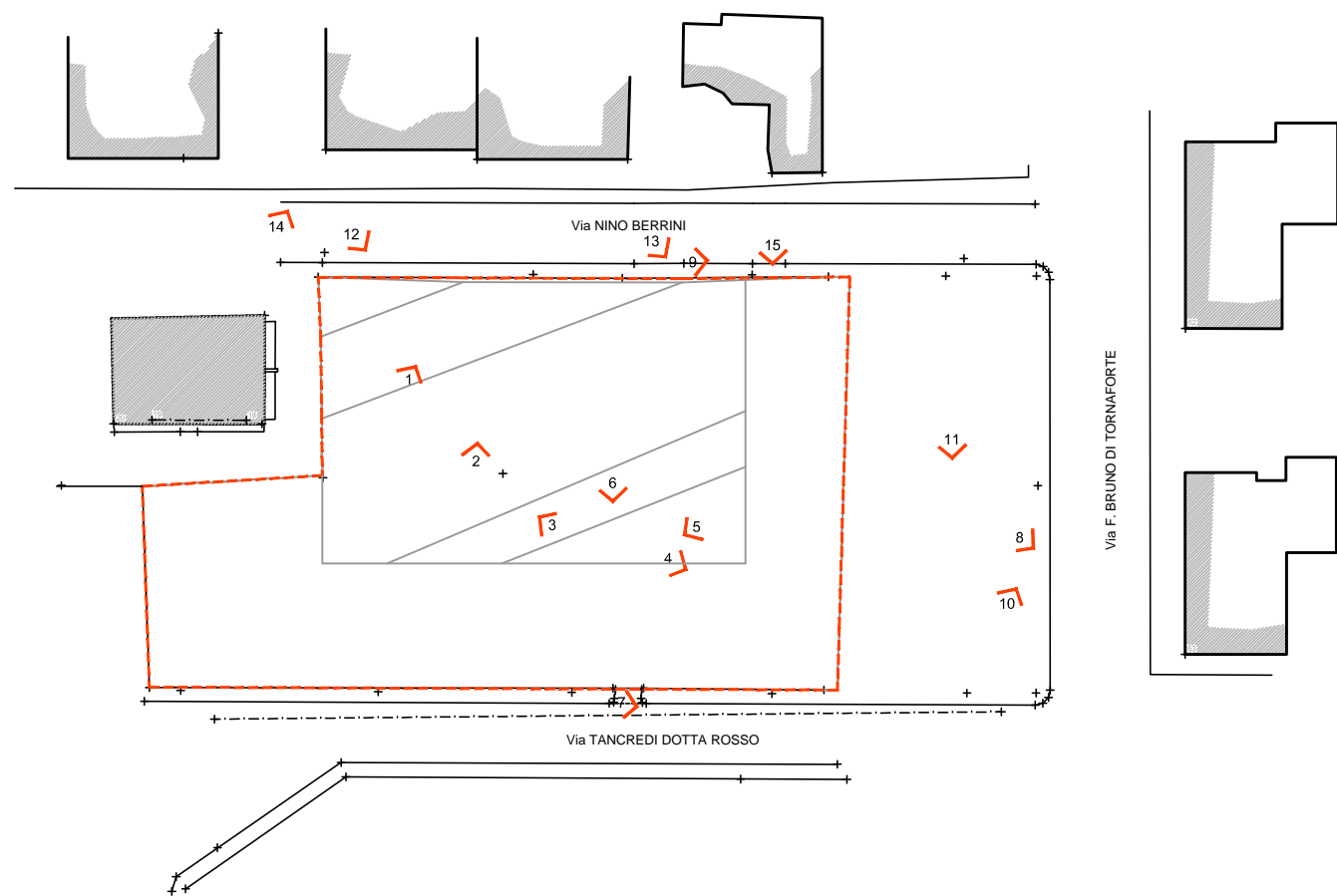
LEGENDA :

- PERIMETRO P.E.C. ZONA AR.2
- CAVO ENEL INTERRATO MT. 15000V  
( Tubo Ø 100 )
- CABINA ENEL ESISTENTE  
( Avogadro 200149 )
- PALO ILLUMINAZIONE PUBBLICA ESISTENTE
- TELECOM CAVI SOTTERRANEI IN  
TRINCEA ( Profondità 80 cm. circa)
- RETE ITALGAS  
( Profondità 60/80 cm. circa)




PLANIMETRIA DI RILIEVO  
OO.UU. ESISTENTI ( Rete ENEL , TELECOM, Gas e I.p.)  
SCALA 1:500

0 5 10 m



PLANIMETRIA DI RIFERIMENTO

 n° PUNTO DI RILEVAMENTO FOTOGRAFICO

SCALA 1:1000

0 10 m

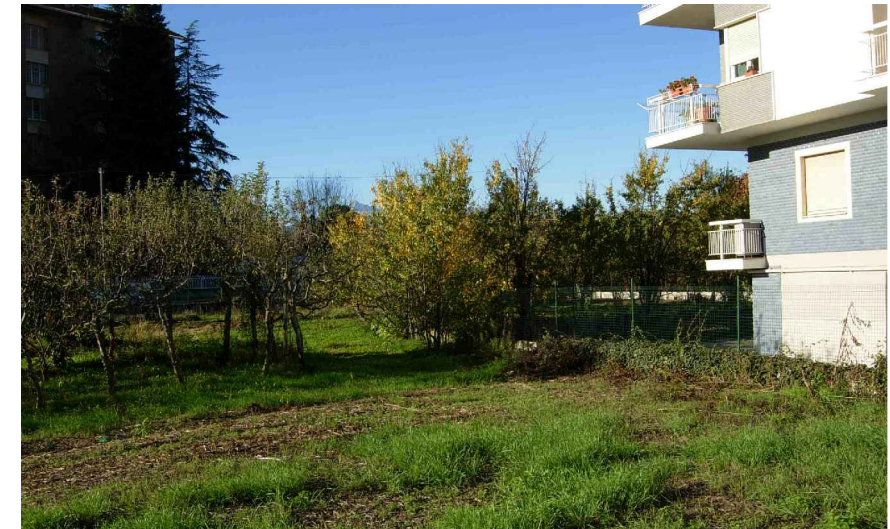


FOTO n°.1



FOTO n°.2



FOTO n°.3





FOTO n°.4



FOTO n°.5



FOTO n°.6



FOTO n°.7

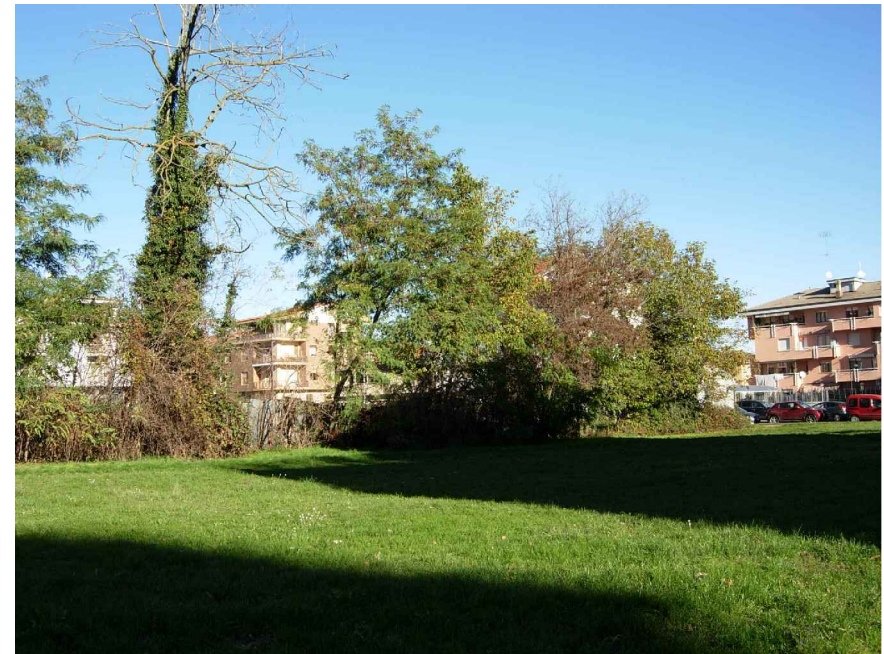


FOTO n°.8



FOTO n°.9





FOTO n°.10



FOTO n°.11



FOTO n°.12



FOTO n°.13



FOTO n°.14



FOTO n°.15



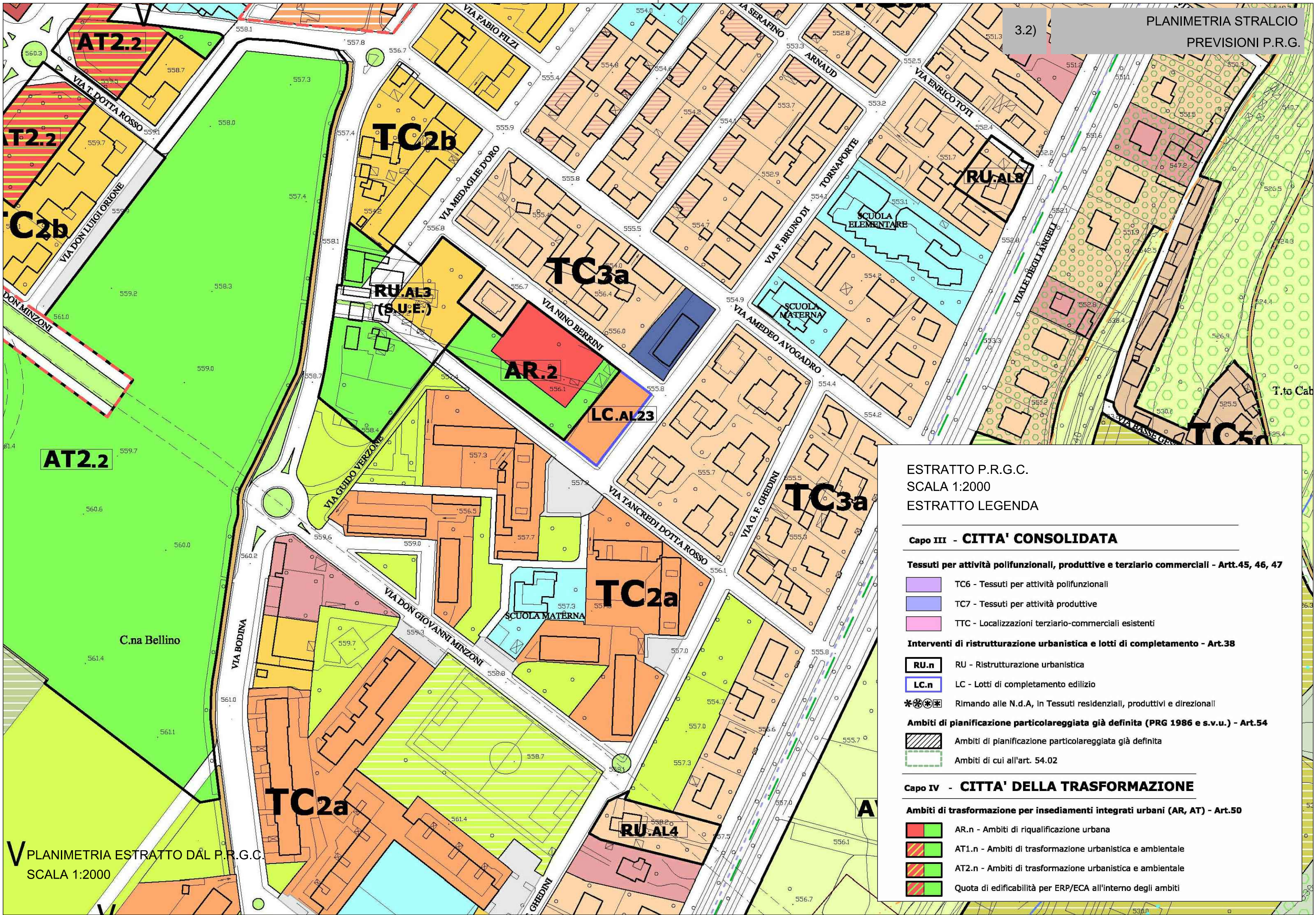
**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

ZONA AR .2

Ambito di riqualificazione urbana

**3 - ELABORATI**







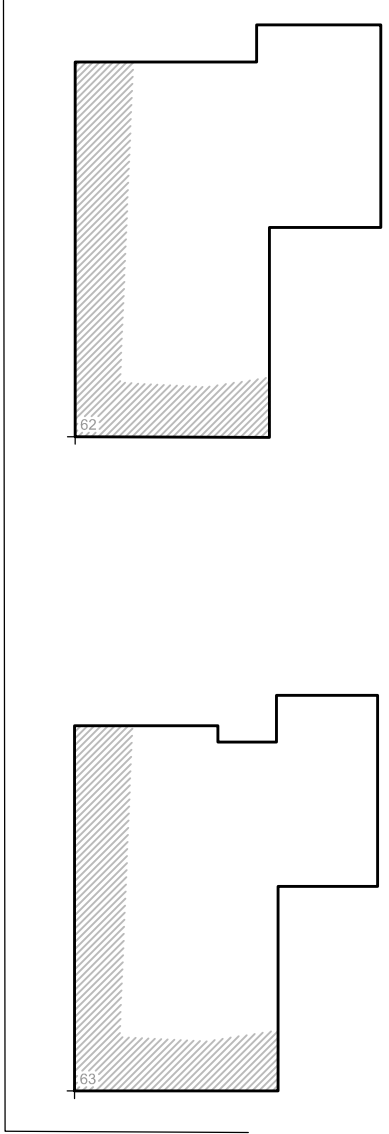
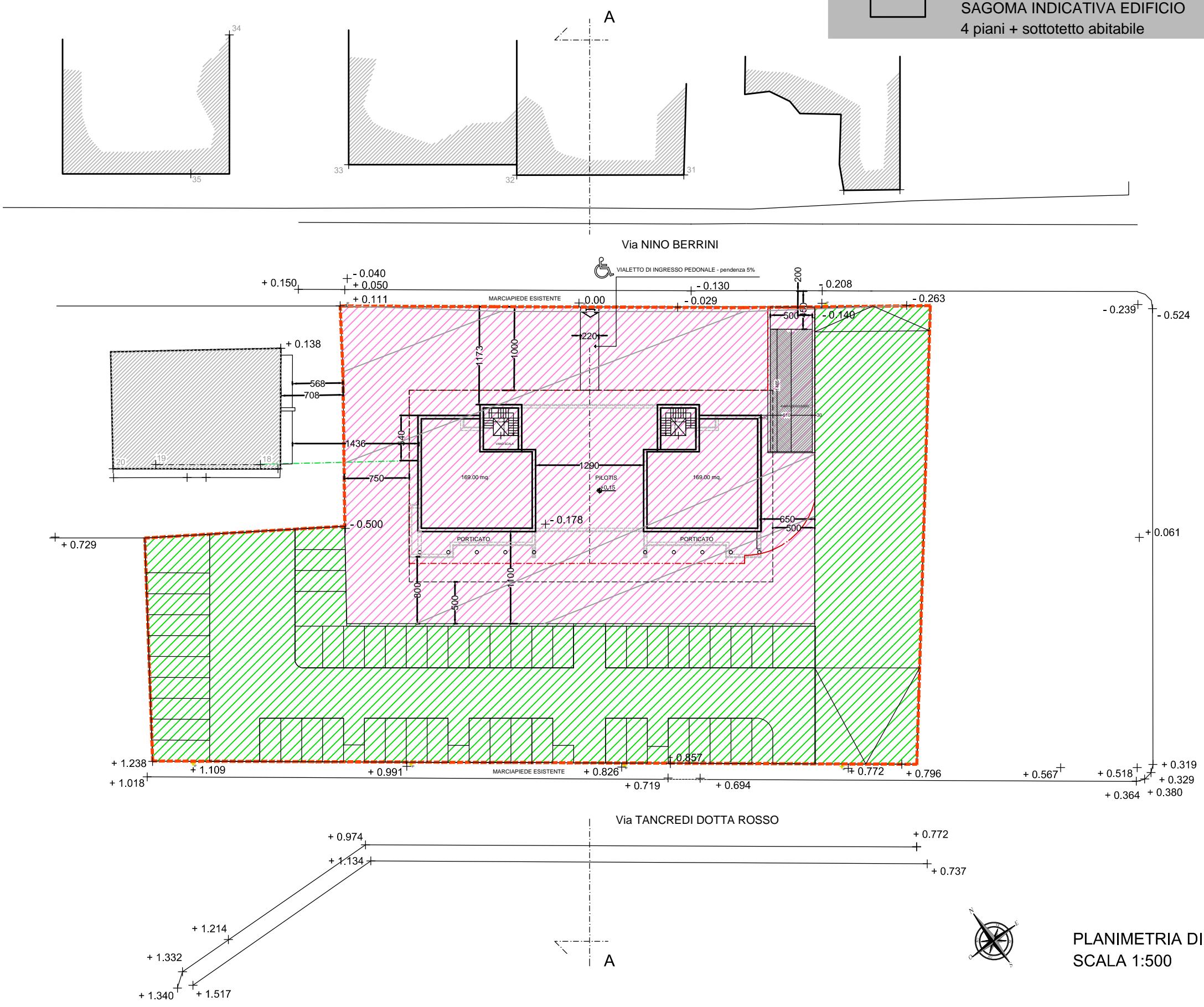
PERIMETRO P.E.C. ZONA AR.2

ACE + VE = 2121 mq. - Ip. 50%

VS = 2121 mq. - Ip 50%


LIMITE DELL'AREA EDIFICABILE

SAGOMA INDICATIVA EDIFICIO  
4 piani + sottotetto abitabile



PLANIMETRIA DI P.E.C.  
SCALA 1:500

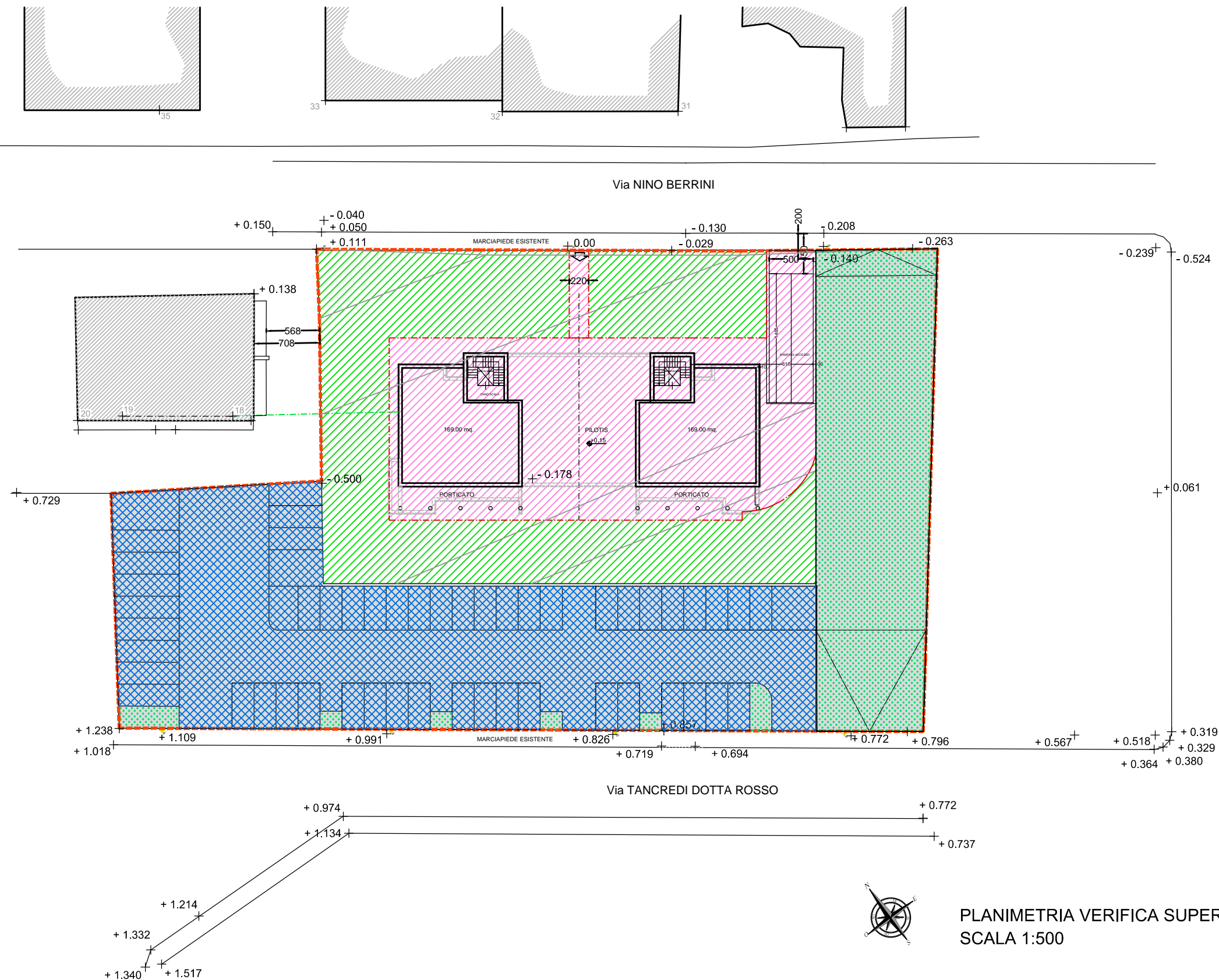


 Superficie permeabile prevista mq. 1063.00 > mq. 1060,50 lp. richiesta

Superficie permeabile prevista mq. 591.00 < mq. 1060,50 lp. richiesta

3.3a)

VERIFICA  
SUPERFICIE PERMEABILE



**PERIMETRO P.E.C. ZONA AR.2**

Standards Urbanistici per Sup. residenziali - Art. 21 L.R. 56/77 comma 1  
d - n° 54,69 x 2,5 = mq. 136.73 (parcheggi pubblici)

Standards Urbanistici per Sup. direzionali e commerciali - Art. 21 L.R. 56/77 comma 3  
mq. 703,20 x 50% = mq. 351.60 (parcheggi pubblici)

Totale superficie a parcheggi pubblici richiesta - Art. 21 L.R. 56/77:  
mq. 488,33 ( mq. 136,73 + mq. 351,60 )

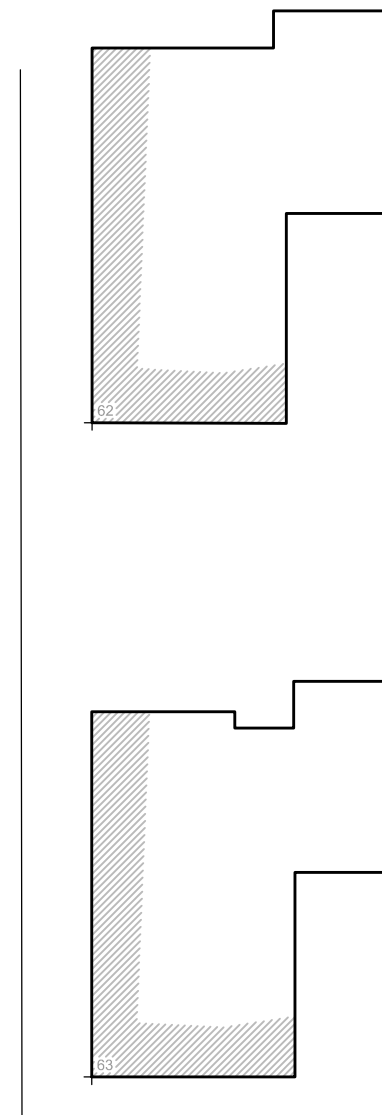
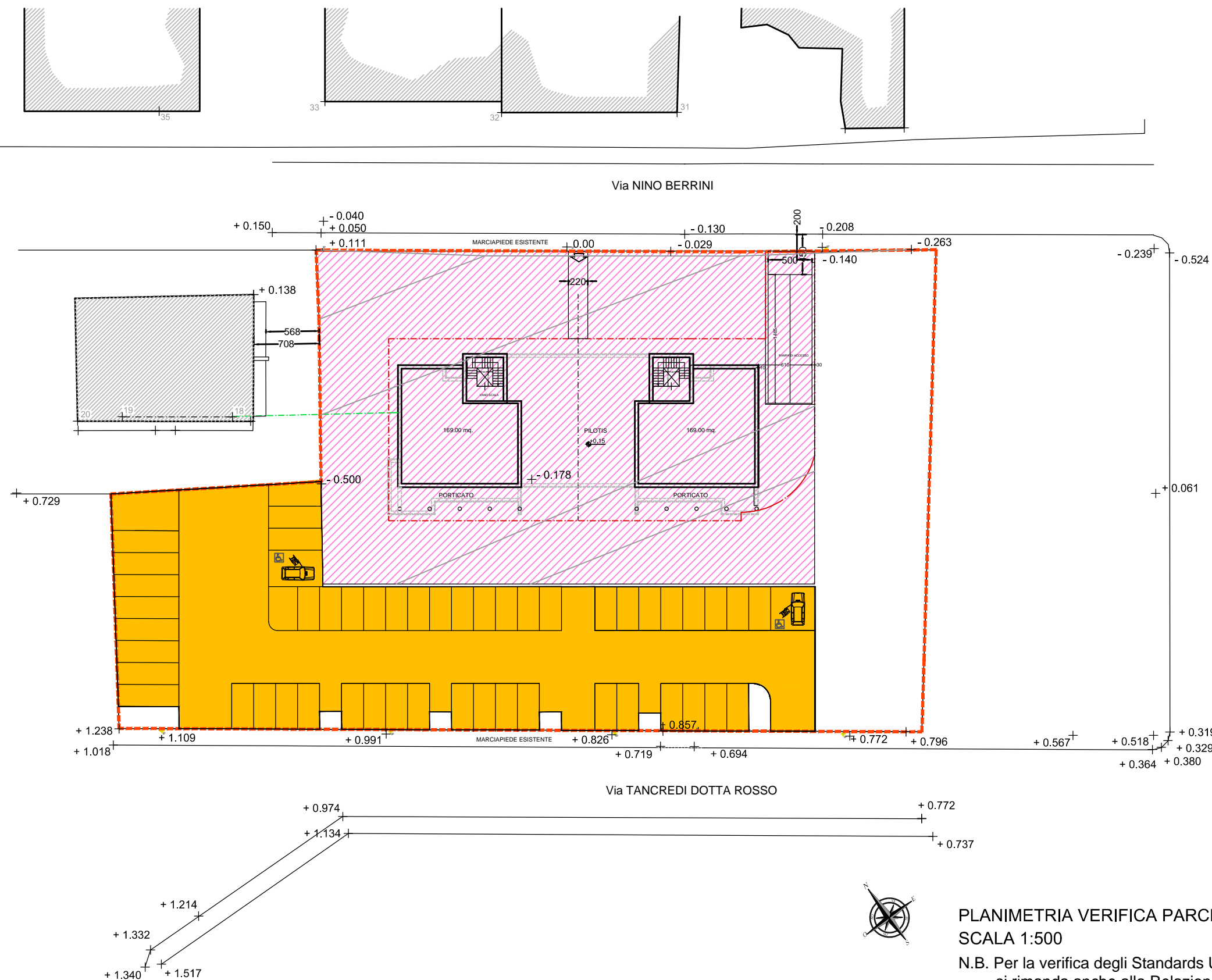
3.3b)

**VERIFICA  
SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI**



Parcheggi pubblici in progetto:

mq. 1530,00 > mq. 488,33 richiesti



PLANIMETRIA VERIFICA PARCHEGGI PUBBLICI

SCALA 1:500

N.B. Per la verifica degli Standards Urbanistici - Art. 21 L.R. 56/77  
si rimanda anche alla Relazione Tecnica

0 5 10 m



**PERIMETRO P.E.C. ZONA AR.2**

Standards Urbanistici per Sup. residenziali - Art. 21 L.R. 56/77 comma 1  
d - n° 54,69 x 2,5 = mq. 136.73 (parcheggi pubblici)

Standards Urbanistici per Sup. direzionali e commerciali - Art. 21 L.R. 56/77 comma 3  
mq. 703,20 x 50% = mq. 351.60 (parcheggi pubblici)

Totale superficie a parcheggi pubblici richiesta - Art. 21 L.R. 56/77:  
mq. 488,33 ( mq. 136,73 + mq. 351,60 )

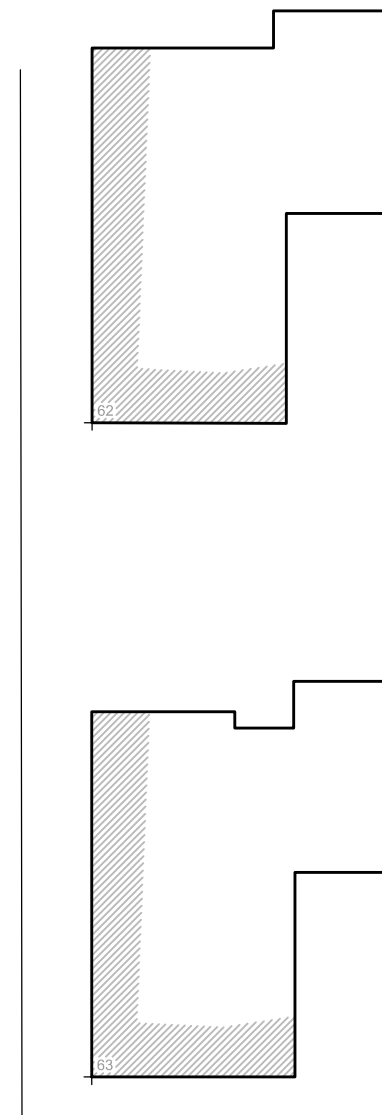
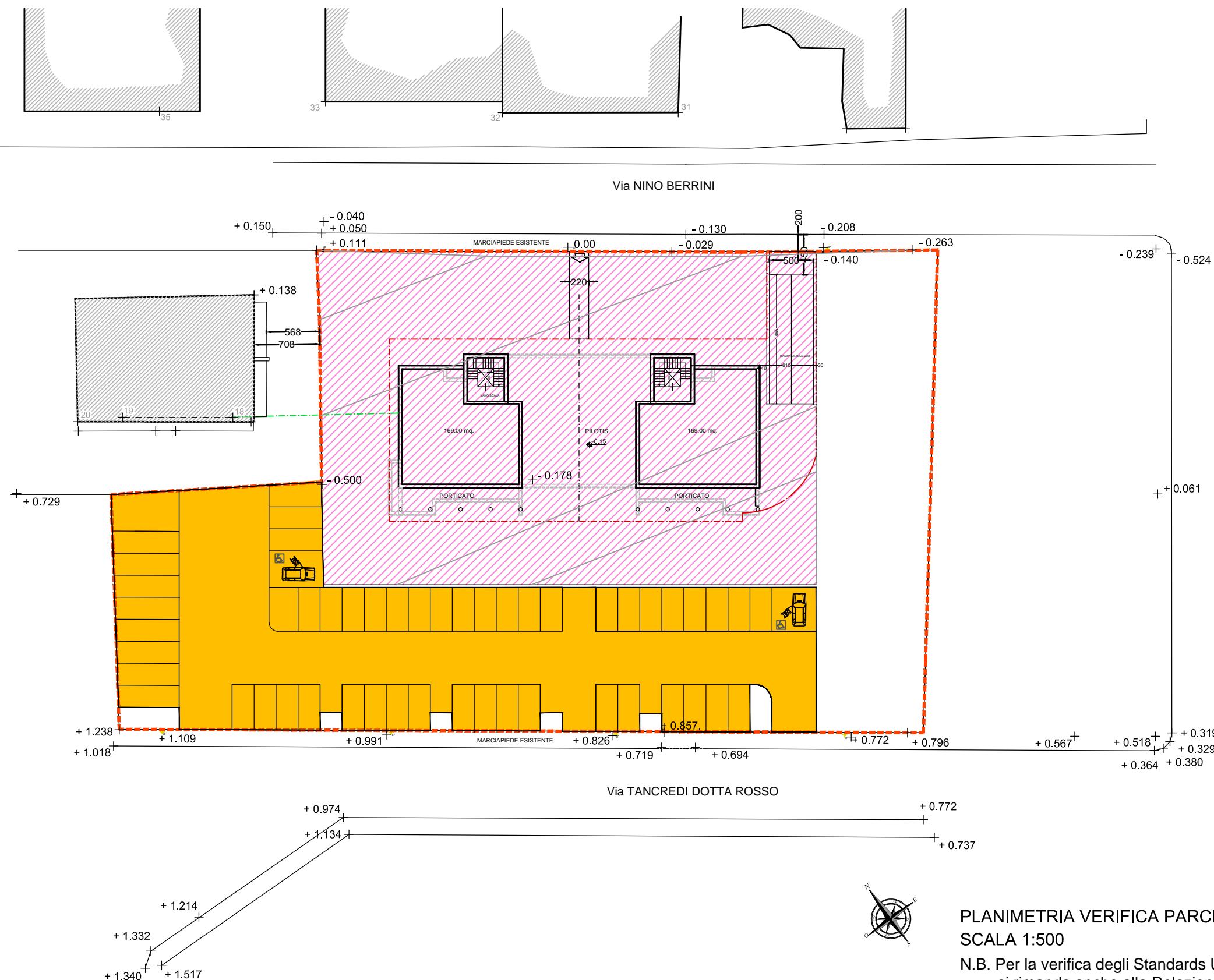
3.3b)

**VERIFICA  
SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI**



Parcheggi pubblici in progetto:

mq. 1530,00 > mq. 488,33 richiesti

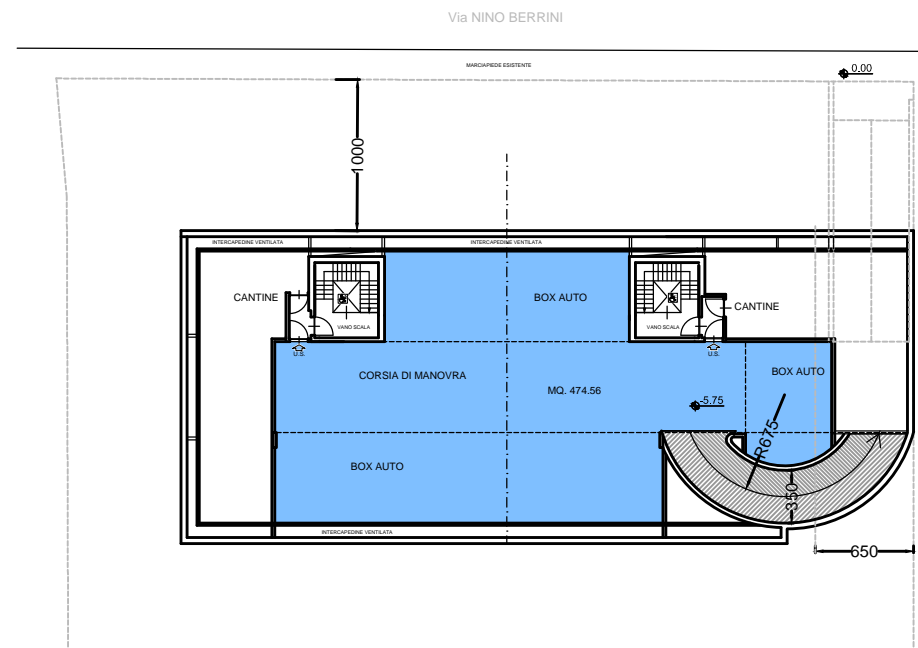


PLANIMETRIA VERIFICA PARCHEGGI PUBBLICI

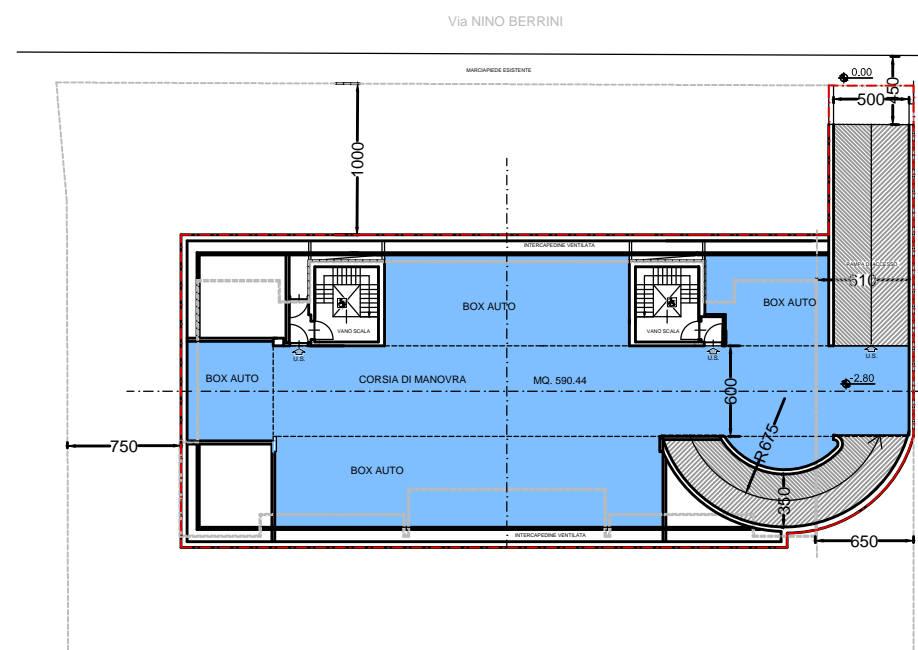
SCALA 1:500

N.B. Per la verifica degli Standards Urbanistici - Art. 21 L.R. 56/77  
si rimanda anche alla Relazione Tecnica

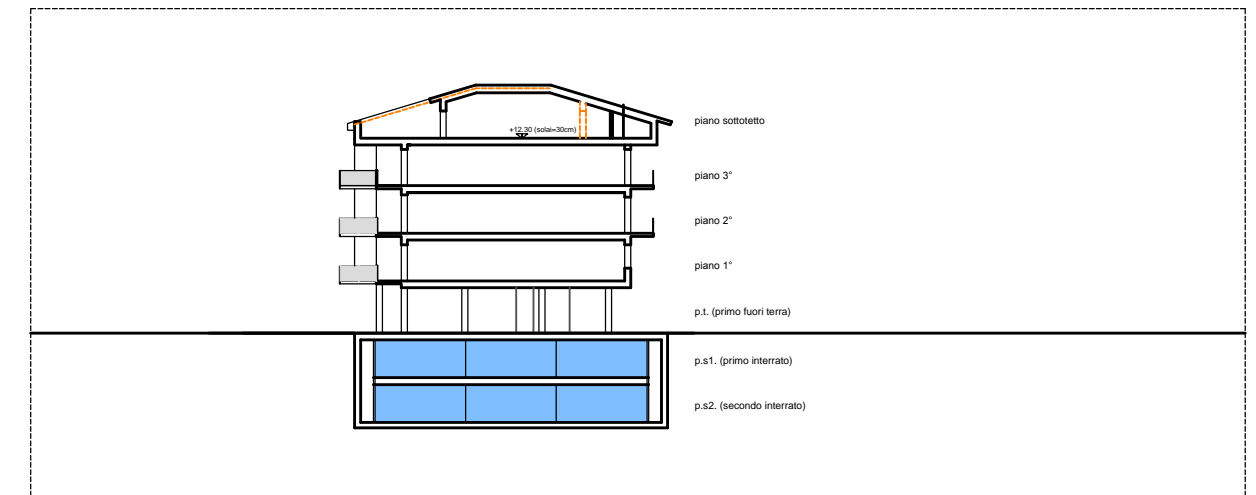
0 5 10 m



PIANTA PIANO 2°  
INTERRATO



PIANTA PIANO 1°  
INTERRATO



SEZIONE TIPO

Verifica fabbisogno di parcheggi privati ( P1) - Art. 20 NdA P.R.G.

SUL Residenziale mq. 1.640,80

Parcheggi privati richiesti ( 4mq./10mq. SUL) .....= mq. 656,32

SUL Terziario mq. 703,20

Parcheggi privati richiesti ( 3mq./10mq. SUL) .....= mq. 210,96

Totale superficie a parcheggi privati richiesta .....= mq. 867,28

  Parcheggi Privati in progetto

Secondo piano interrato .....= mq. 474,56

Primo piano interrato .....= mq. 590,44

Totale superficie a parcheggi privati in progetto.....= mq. 1.065,00

in progetto mq. 1.065,00 > mq. 867,28 richiesti

N.B. Per la verifica degli Standards Urbanistici  
si rimanda anche alla Relazione Tecnica

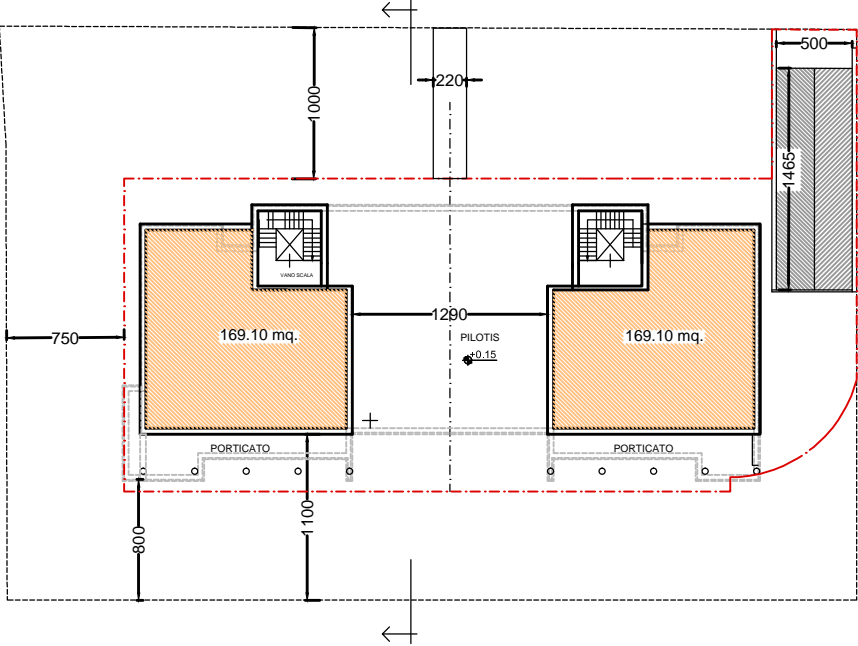
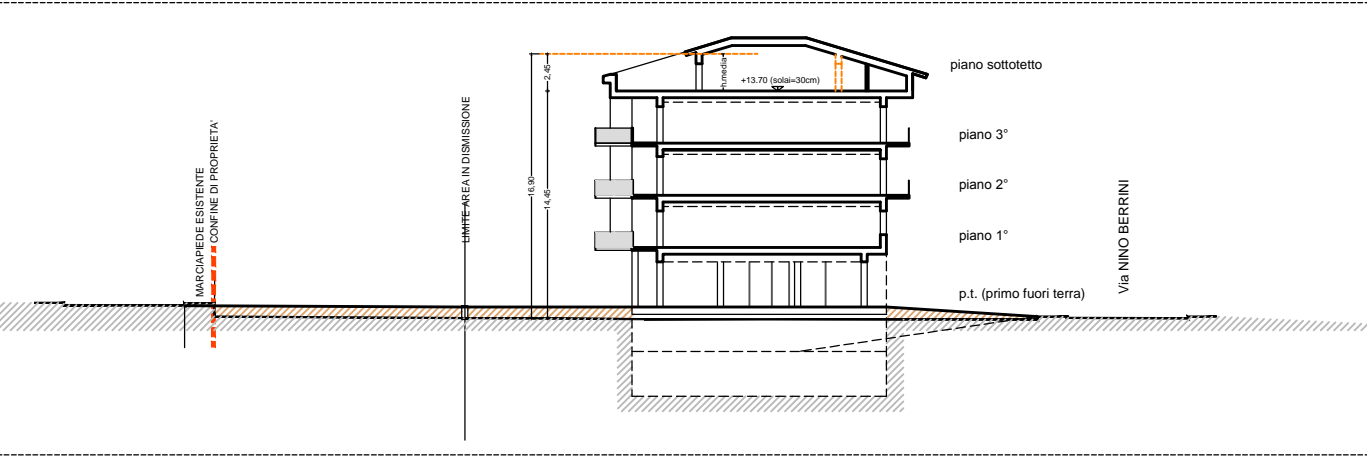


PLANIMETRIA VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI (P1)  
SCALA 1:500

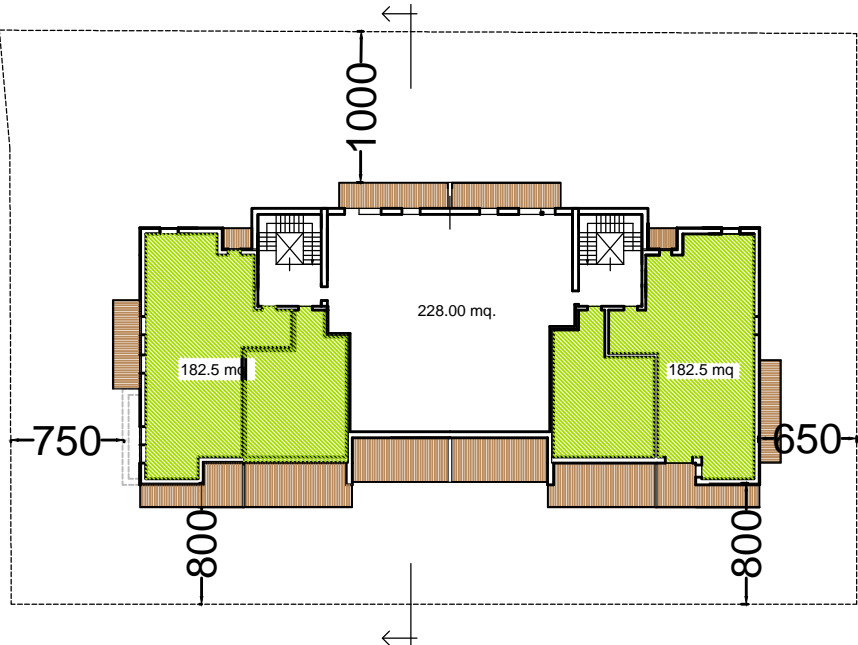
0 5 10 m



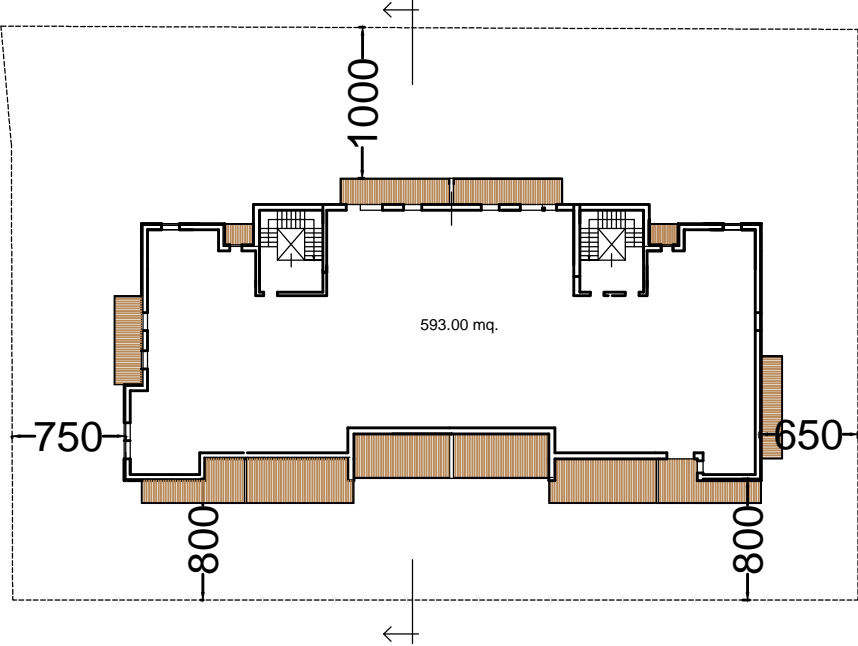
SEZIONE TIPO



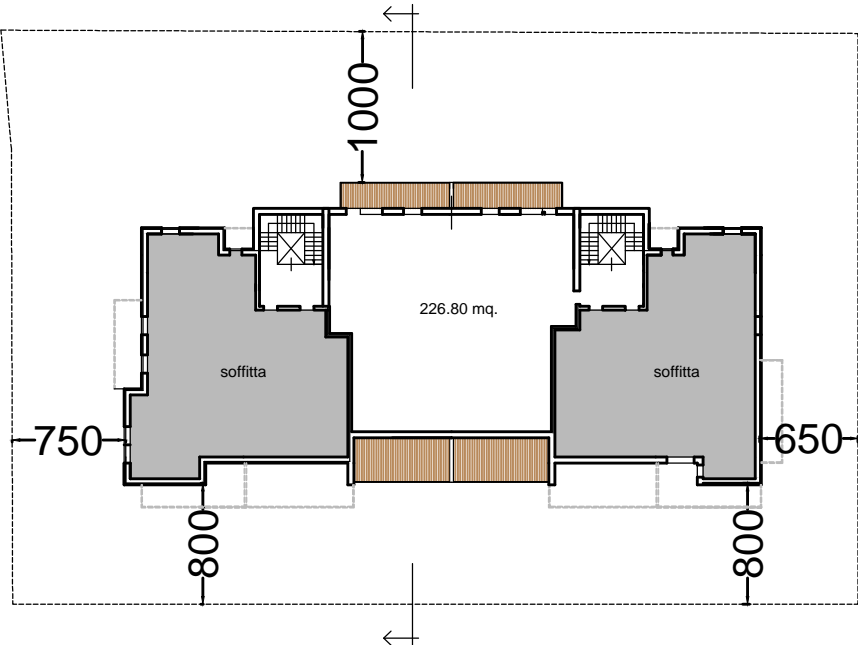
PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TIPO 2° E 3°



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

TIPOLOGIE EDILIZIE



SCALA 1:500  
0 5 10 m

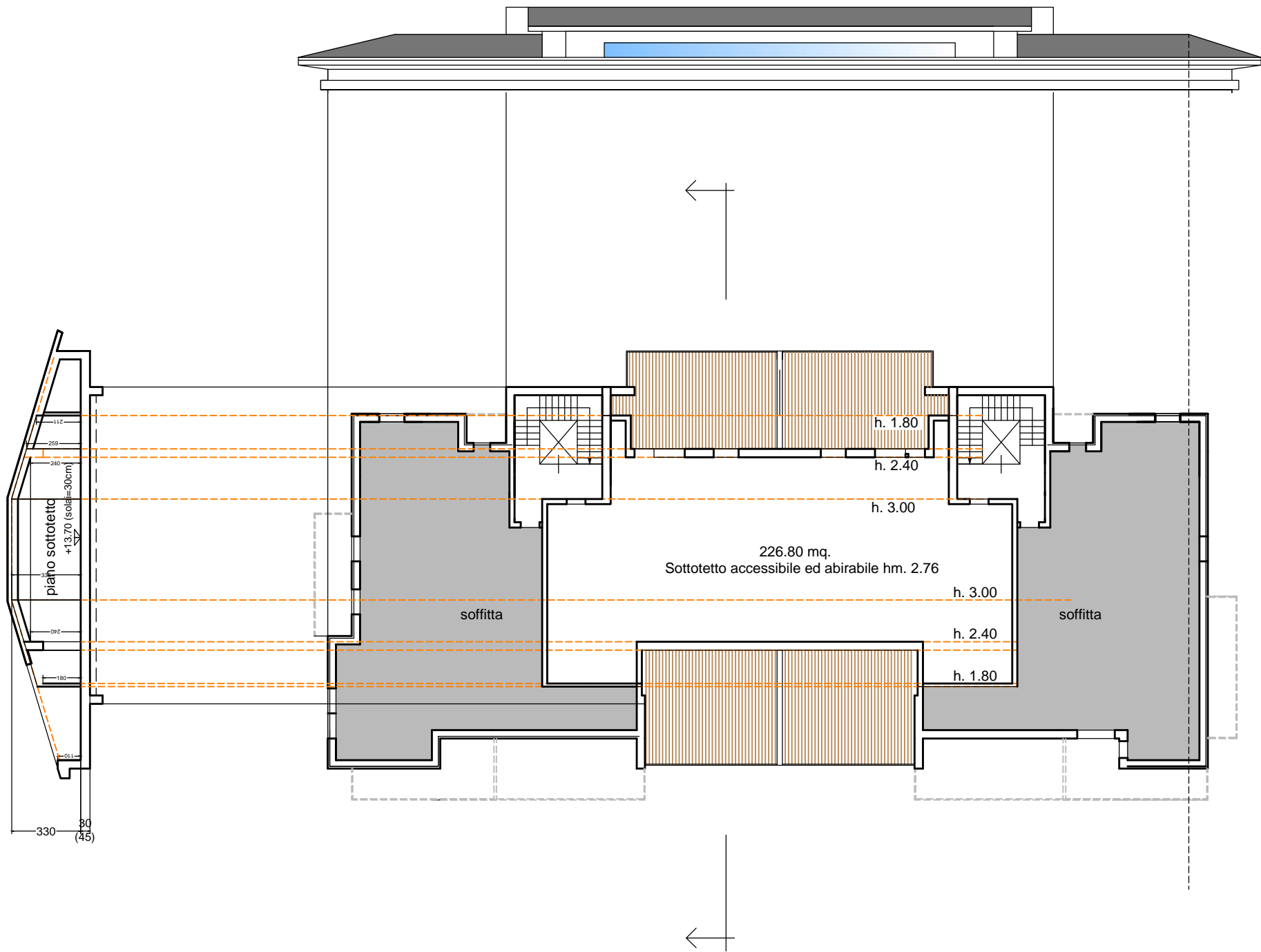
3.4)

TIPOLOGIA EDILIZIA  
E DESTINAZIONI D'USO

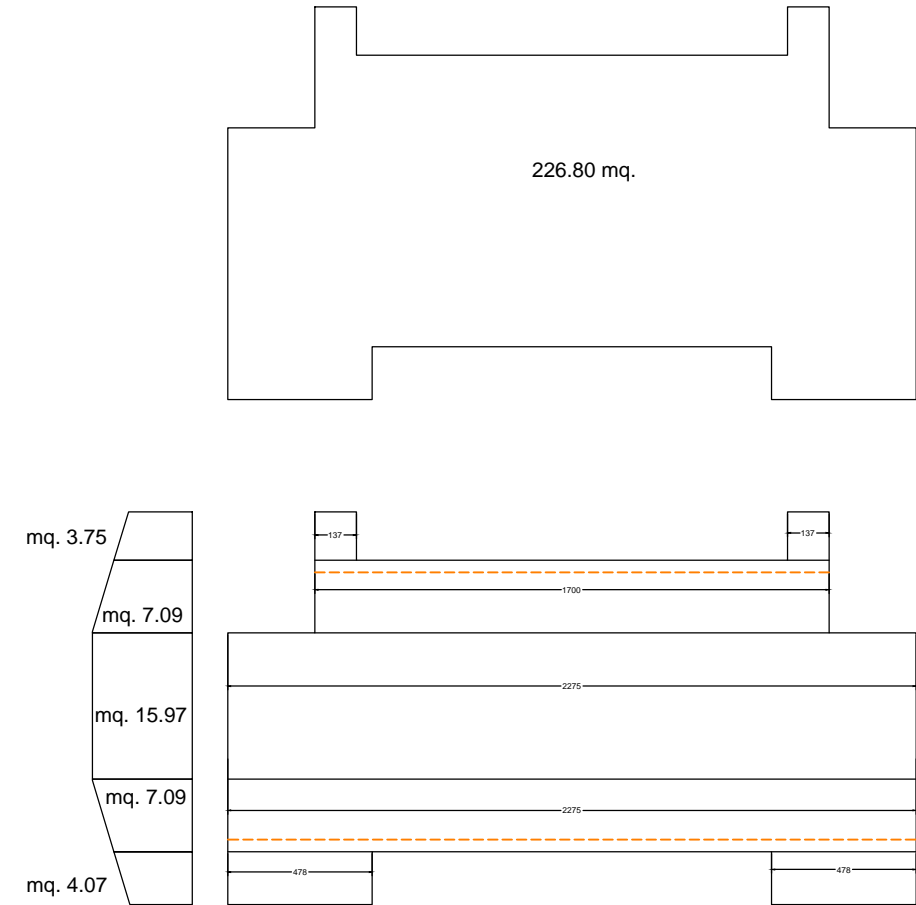
<div></div>	Piano terreno - Commerciale	mq. 169.10 x 2 = mq. 338.20
<div></div>	Piano primo - Direzionale	mq. 182.50 x 2 = mq. 365.00
	SUL Terziaria complessiva	= mq. 703.20
<div></div>	SUL Residenziale complessiva	= mq. 1640.80
	così suddivisi :	pt. 0.00 - p1°. 228,00 - p2°. 593.00
		p3°. 593.00 - psott. 226,80



CALCOLO H. VIRTUALE DELLA LINEA DI ESTRADOSSO RISPETTO AL PIANO DI CALPESTIO SOTTOSTANTE, come indicato dal Regolamento Edilizio del comune di Cuneo, art. 13, comma 6



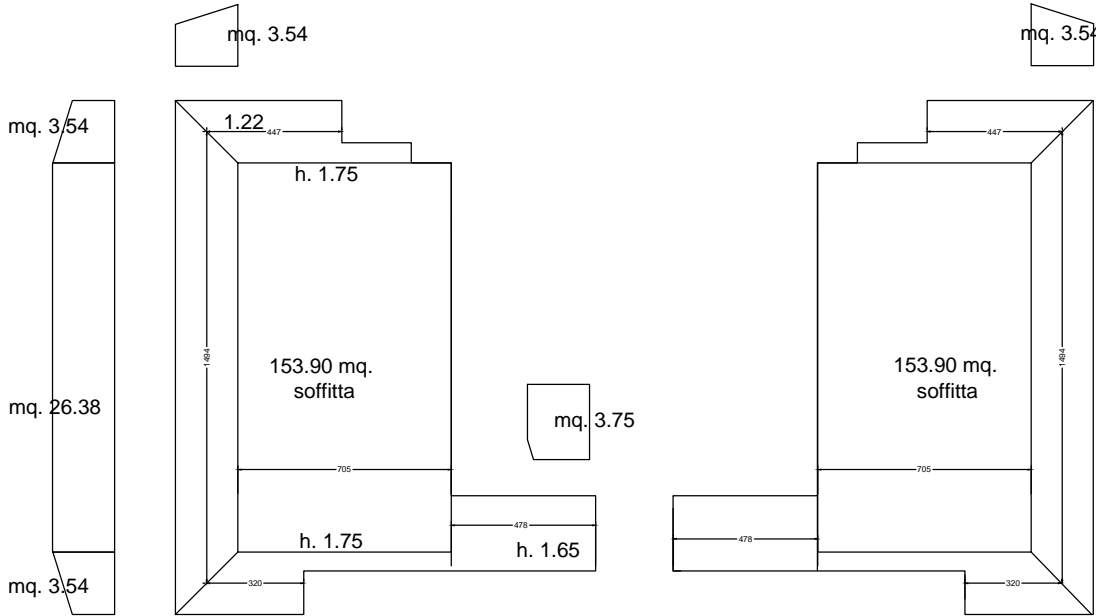
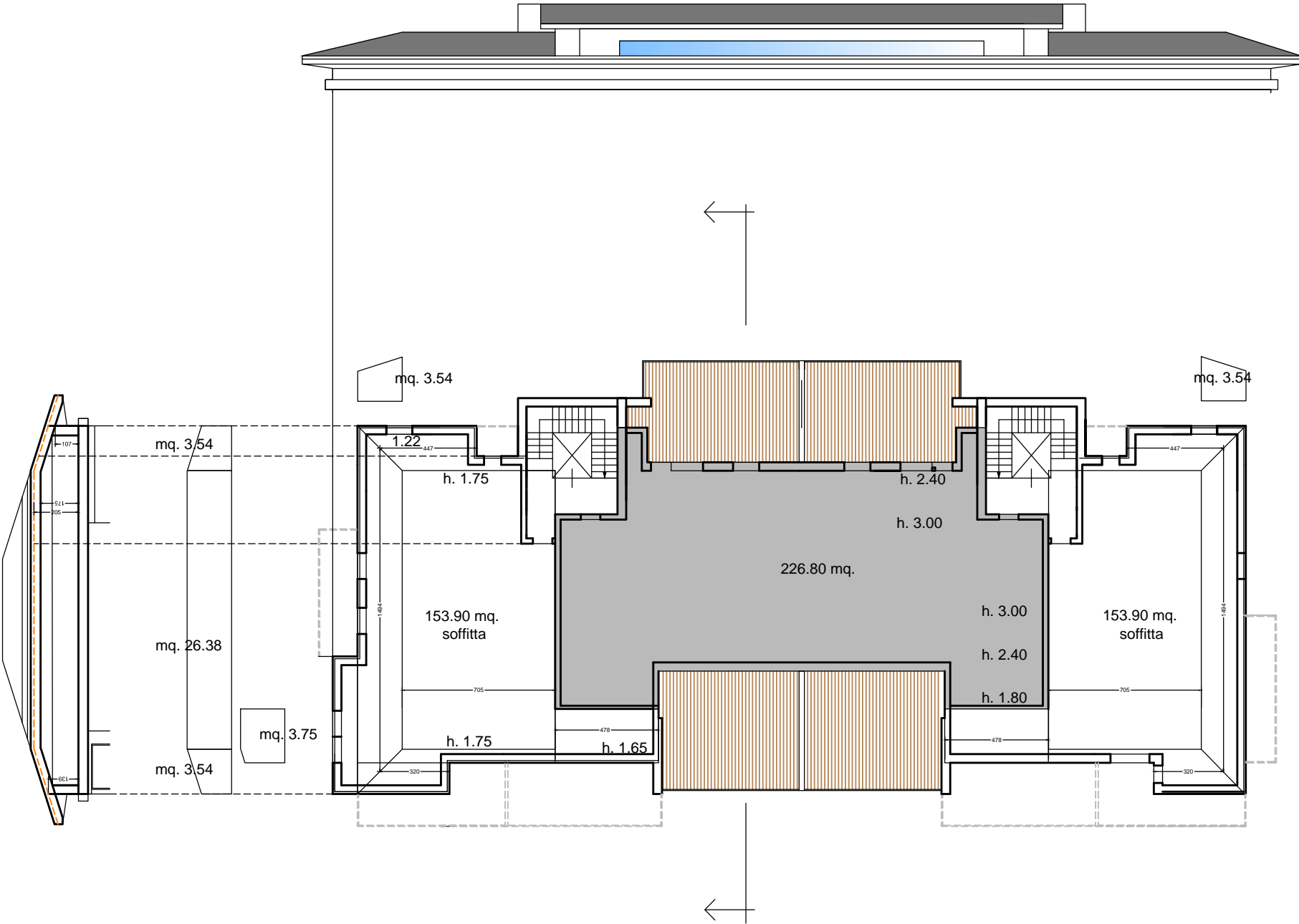
PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Sup. utile lorda	226.80 mq.
$\text{mq. } 3.75 \times (1.37+1.37) = \text{mc. } 10.27$	
$\text{mq. } 7.09 \times 17.00 = \text{mc. } 120.53$	
$\text{mq. } 15.97 \times 22.75 = \text{mc. } 363.32$	
$\text{mq. } 7.09 \times 22.75 = \text{mc. } 161.30$	
$\text{mq. } 4.07 \times (4.78+4.78) = \text{mc. } 38.91$	
Volume	= mc. 694.33
Altezza Media locali abitabili	
$\text{mc. } 694.33 : \text{mq. } 226.80 = \text{hm. } 3.06$	



CALCOLO H. VIRTUALE DELLA LINEA DI ESTRADOSSO RISPETTO AL PIANO DI CALPESTIO SOTTOSTANTE, come indicato dal Regolamento Edilizio del comune di Cuneo, art. 13, comma 6



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

Sup. utile lorda	307.80 mq.
$mq. 3.54 \times (14.94 + 14.94) = mc. 105.77$	
$mq. 3.54 \times (4.47 + 4.47) = mc. 31.65$	
$mq. 3.54 \times (3.20 + 3.20) = mc. 22.65$	
$mq. 3.75 \times (4.78 + 4.78) = mc. 35.85$	
$mq. 26.38 \times (7.05 + 7.05) = mc. 371.96$	
Volume	= mc. 567.88
Altezza Media locali ad uso non abitativo	
$mc. 567.88 : mq. 307.80 = hm. 1.84$	

Altezza Media totale  
 $(hm. 3.06 + hm. 1.84) : 2 = hm. 2.45$









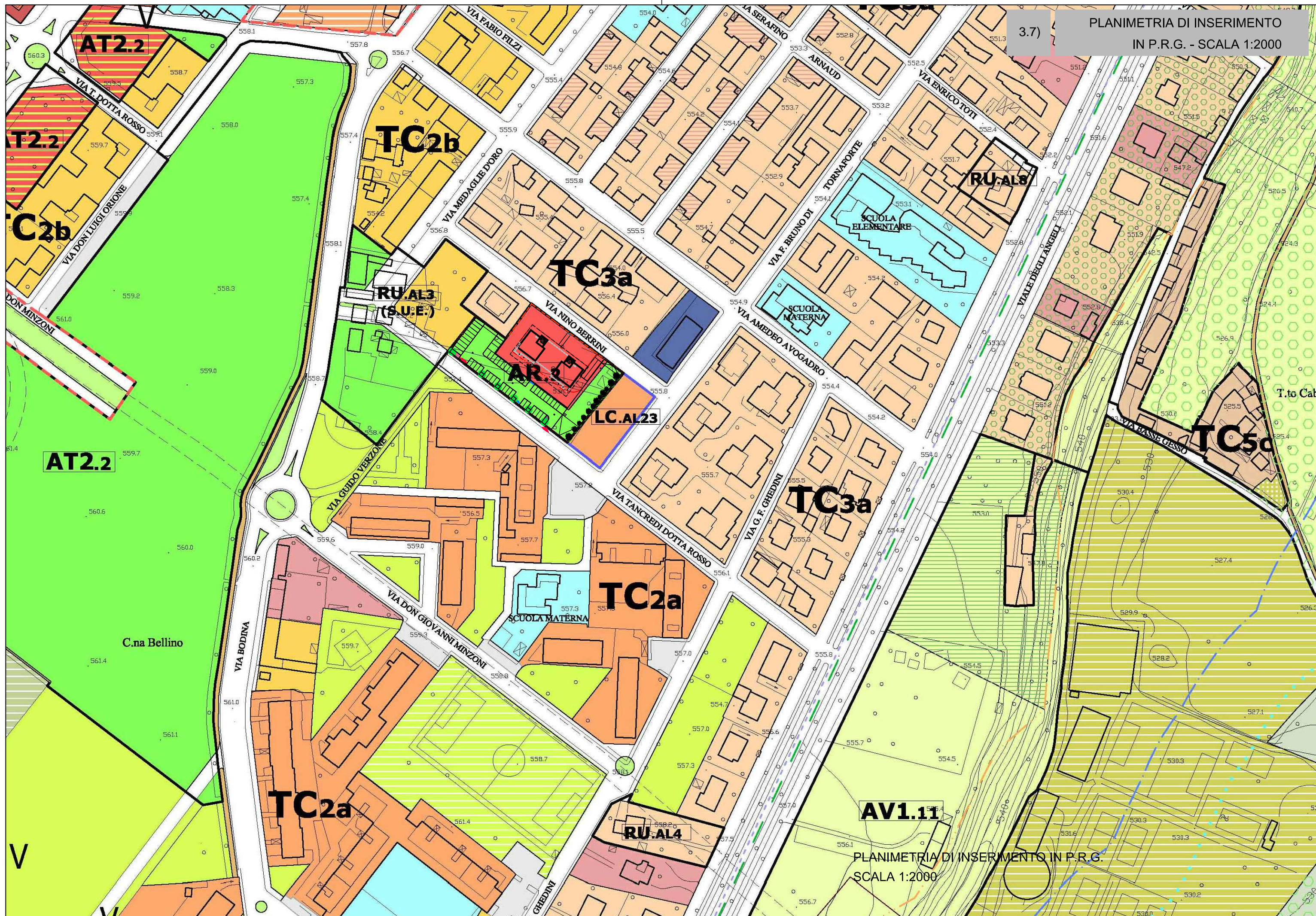
FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	SUPERFICIE FONDIARIA PREVISTA	SUPERFICIE A SERVIZI IN CESSIONE
n°.	n°.	mq.	mq.	mq.
91	725	66	66	—
	728	357	357	—
	2597	1214	1214	—
	2600	256	256	—
	2603	228	228	—
	675	2121	—	2121
TOTALI			2121	2121

- PERIMETRO P.E.C. ZONA AR.2
- SUPERFICIE FONDIARIA PREVISTA
- SUPERFICIE A SERVIZI IN CESSIONE

PLANIMETRIA CATASTALE DELLE AREE  
IN CESSIONE - ELENCO DELLE PROPRIETA'  
E DIMOSTRAZIONE DI FRAZIONAMENTO  
SCALA 1:500

0 5 10 m





3.7)

PLANIMETRIA DI INSERIMENTO  
IN P.R.G. - SCALA 1:2000

PLANIMETRIA DI INSERIMENTO IN P.R.G.  
SCALA 1:2000





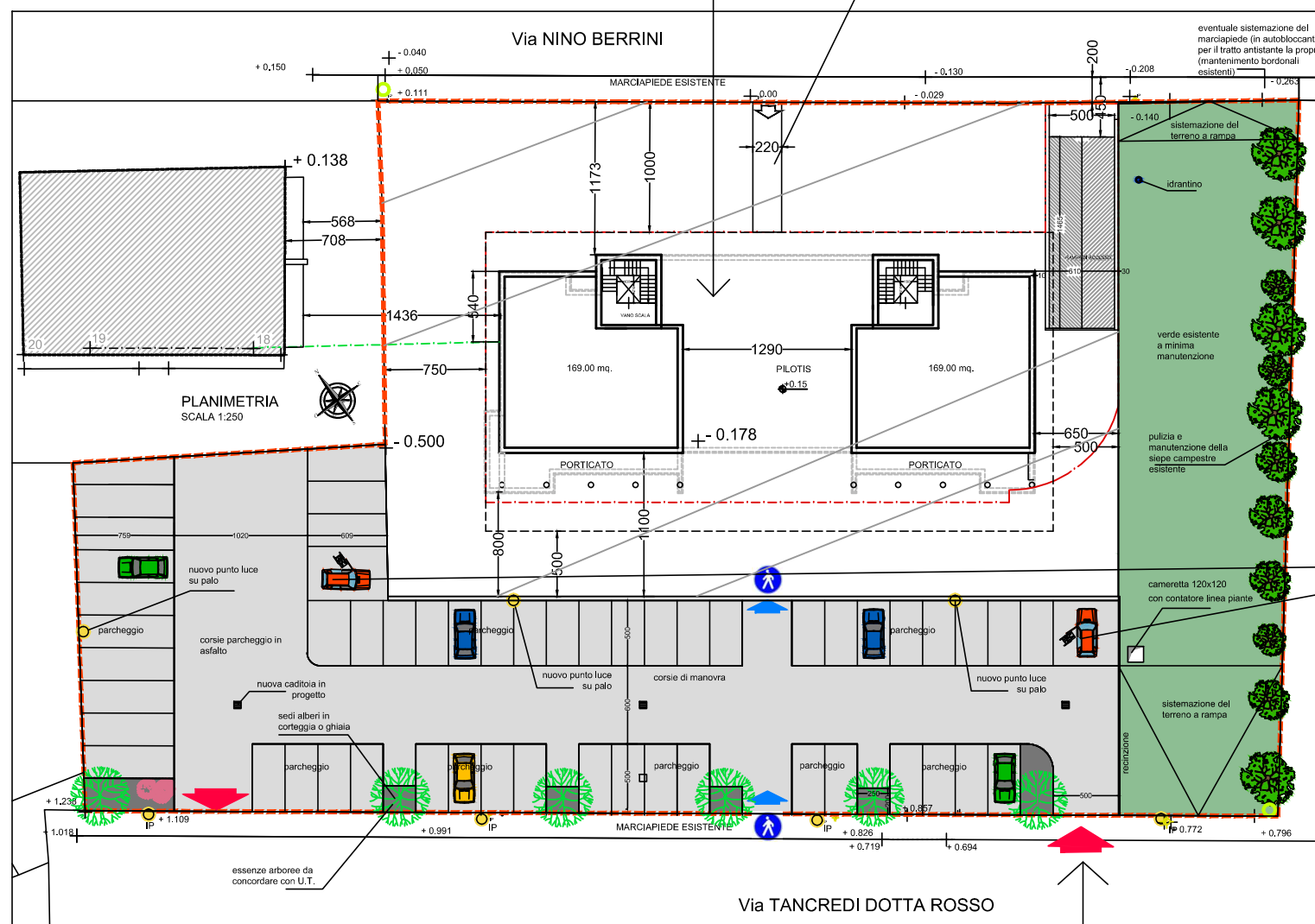
Porticato pavimentato in materiale antisdrucciolevole. Gli elementi costituenti la pavimentazione devono presentare giunture inferiori a 5 mm, stilate con materiali durevoli, essere piani con eventuali risalti di spessore non superiore a mm 2.

I grigliati inseriti nella pavimentazione (aerazione autorimessa) devono essere realizzati con maglie non attraversabili da una sfera di 2 cm di diametro; i grigliati ed elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

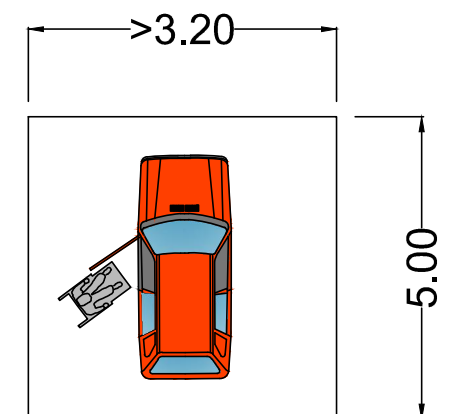


L'ingresso pedonale al fabbricato avverrà da Via Nino Berrini attraverso percorso pavimentato in materiale antisdrucciolevole, avente una larghezza di circa 2,40 m. ed una pendenza max. del 5% .

La pendenza trasversale massima ammissibile è dell'1%. Essendo lo sviluppo lineare del percorso <15m., non sarà necessario prevedere ripiani orizzontali di sosta. Poiché il percorso pedonale risulta essere adiacente a zone non pavimentate, sarà necessario prevedere un ciglio da realizzare con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva nonché acustica se percorso con bastone.



Il parcheggio pubblico prevede n.54 posti auto di cui n.2 per disabili, aventi larghezza  $\geq 3,20$  m.



Gli ingressi al parcheggio pubblico e all'area verde, ubicati lungo Via Tancredi Dotta Rosso, saranno realizzati a quota strada; i raccordi di continuità rispetto al marciapiede saranno eseguiti con rampe come si evince dagli elaborati di progetto allegati.





1 - PRUNUS PISSARDII



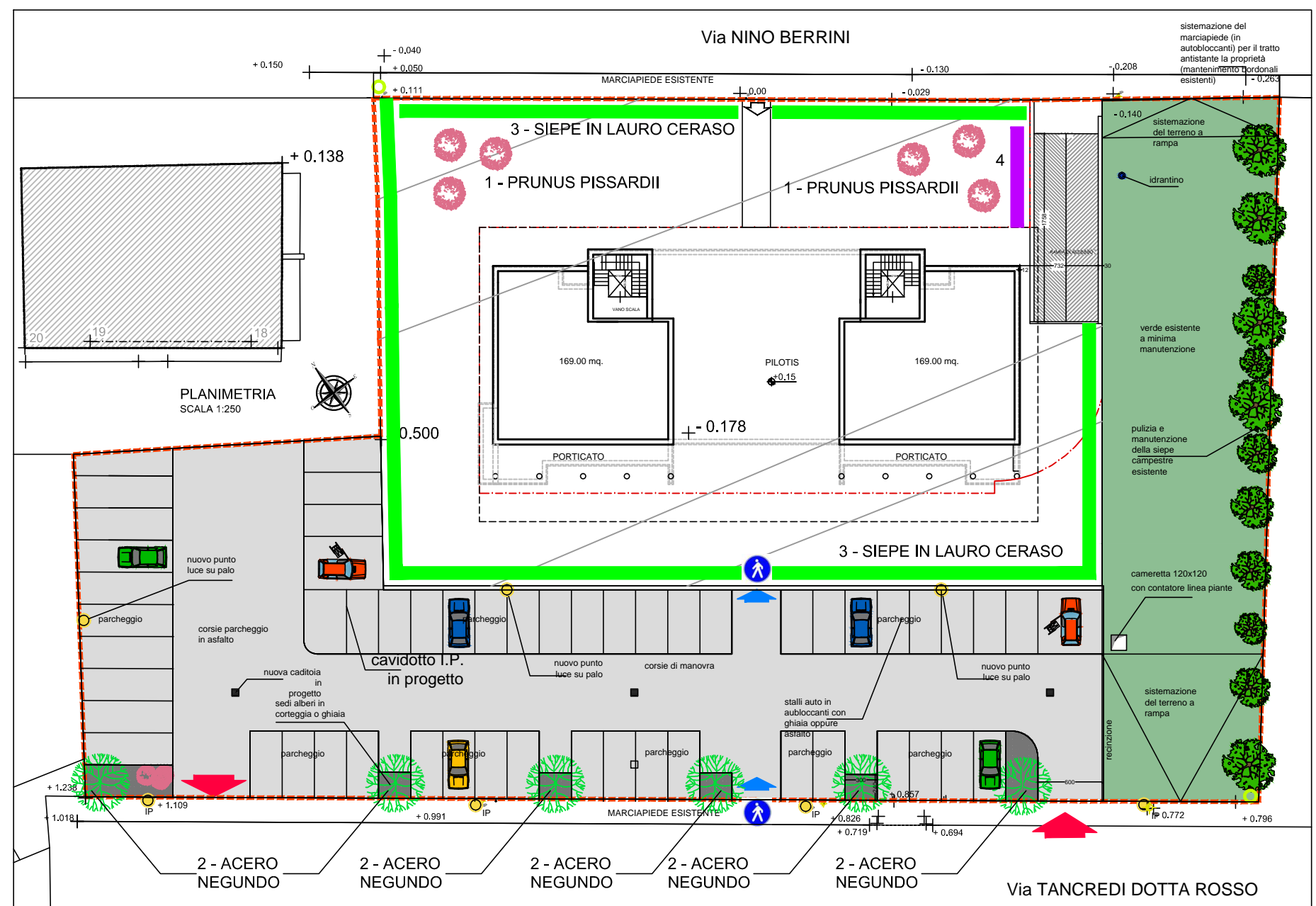
2 - ACERO NEGUNDO



3 - SIEPE IN LAURO CERASO



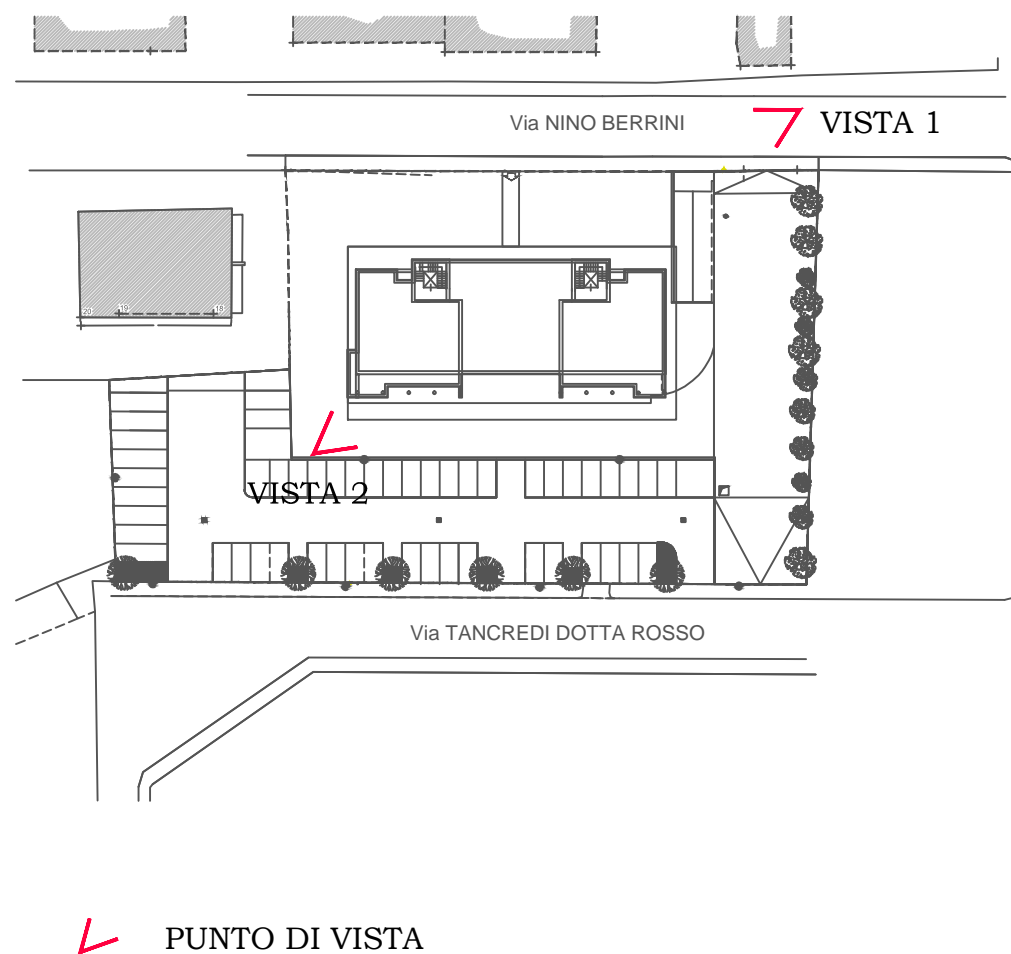
4 - BORDURA IN LAVANDA





La sagoma dell'edificio prevista e la configurazione dei prospetti indicati nelle tavole di Progetto sono da intendersi indicativi e potranno quindi subire modifiche, fermo restando le previsioni complessive di P.E.C. in ordine alla S.U.L. di Progetto.

Il Progetto dell'edificio e le sue caratteristiche tipologiche, saranno più compiutamente definite dalla Proponente dopo l'approvazione del presente P.E.C., al momento della presentazione della domanda del Permesso di Costruire, nei limiti del dimensionamento urbanistico fissato dal P.E.C. stesso.



VISTA 1 - LATO VIA N. BERRINI



VISTA 2 - LATO VIA T. DOTTA ROSSO