

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



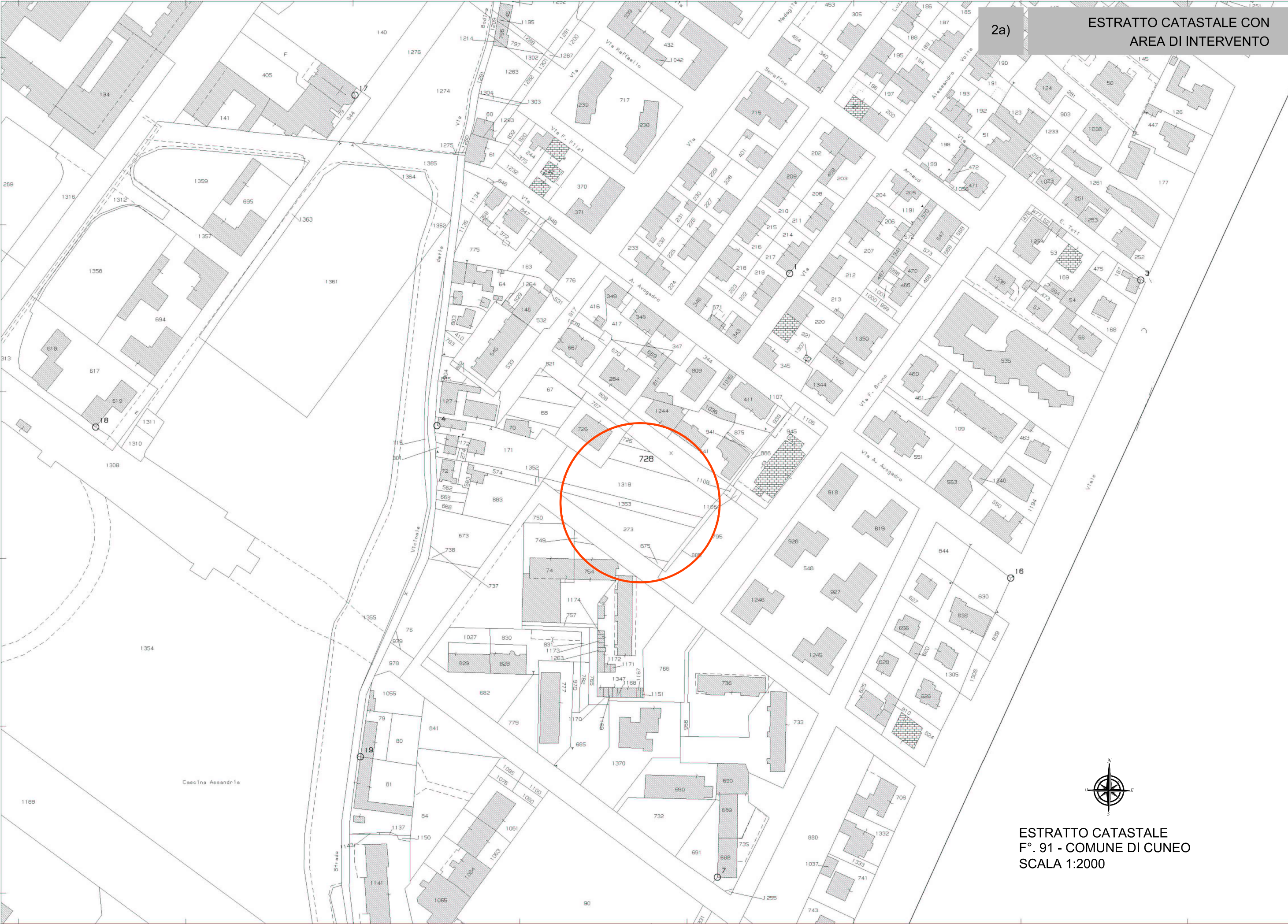
Febbraio 2014

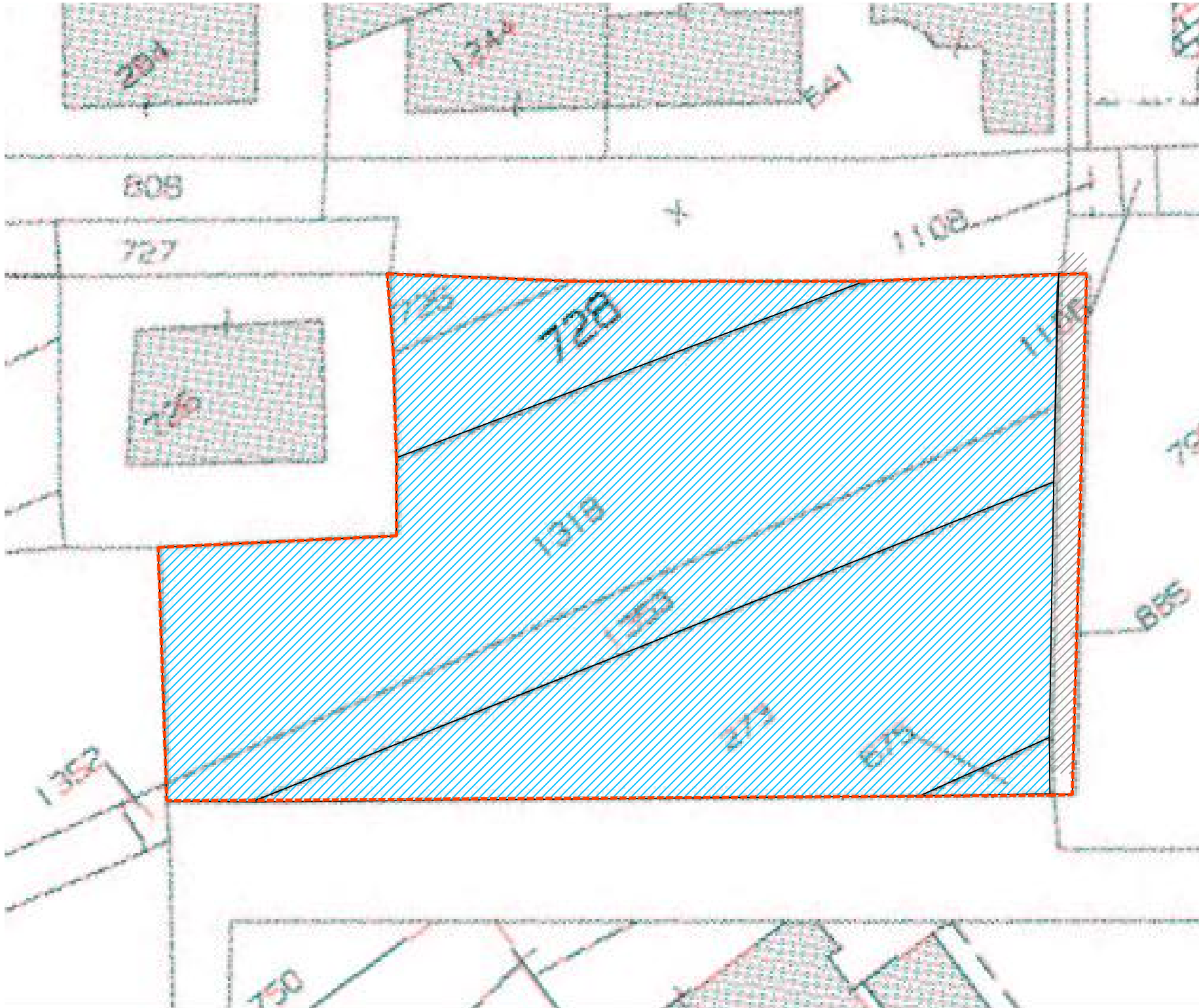
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

ZONA AR .2

Ambito di riqualificazione urbana

2 - ALLEGATI





SITUAZIONE CATASTALE ED ELENCO DEI PROPRIETARI

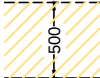
Proprietà				
	PROGRAMMA SVILUPPO s.r.l.	F° 91 n° 725	66 mq.	
		F° 91 n° 728	357 mq.	
		F° 91 n° 273	1280 mq.	
		F° 91 n° 675	46 mq.	
		F° 91 n° 1318	1879 mq.	
		F° 91 n° 1353	522 mq.	
			4150 mq.	97.84 %
	ARTUSIO E ALTRI	F° 91 n° 885	92 mq.	2.16 %
Superficie disponibile complessiva			4242 mq.	100.00 %

 PERIMETRO P.E.C. ZONA AR.2



STRALCIO CATASTALE CON
INDIVIDUAZIONE TERRENI IN OGGETTO
SCALA 1:500

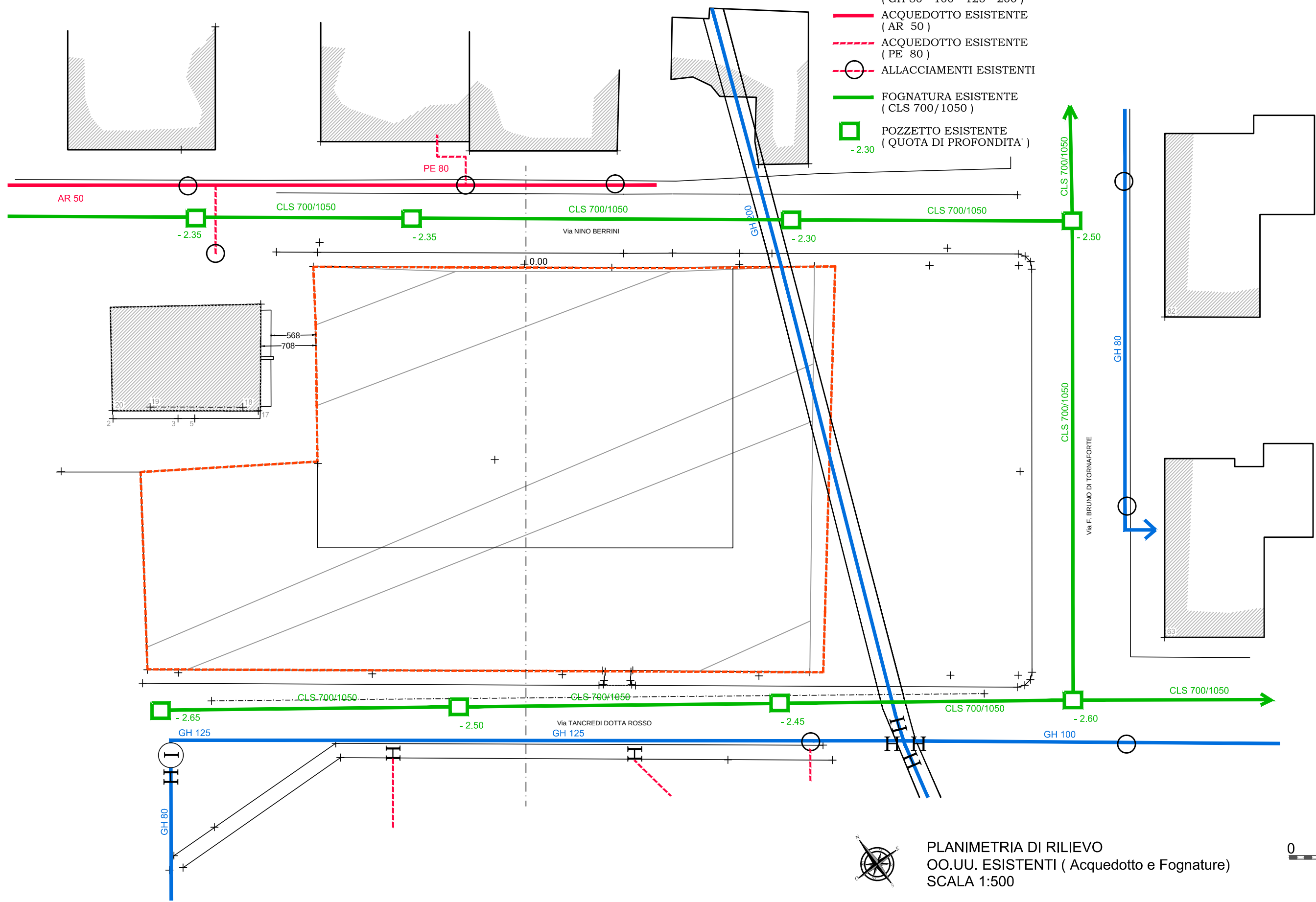
0 5 10 m

	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 :

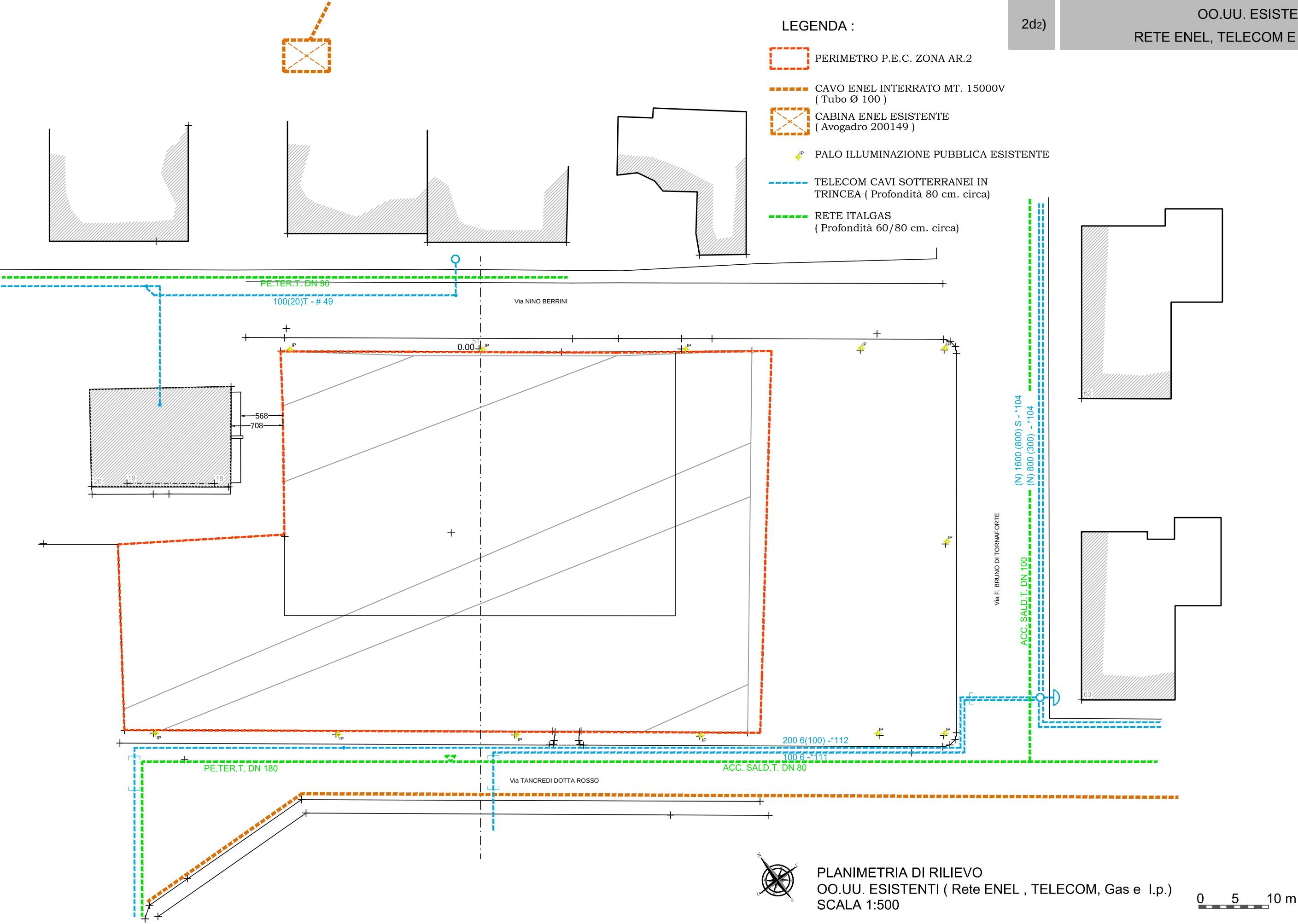
- PERIMETRO P.E.C. ZONA AR.2
- ACQUEDOTTO ESISTENTE
(GH 80 - 100 - 125 - 200)
- ACQUEDOTTO ESISTENTE
(AR 50)
- ACQUEDOTTO ESISTENTE
(PE 80)
- ALLACCIAMENTI ESISTENTI
- FOGNATURA ESISTENTE
(CLS 700/1050)
- POZZETTO ESISTENTE
(QUOTA DI PROFONDITA')



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)



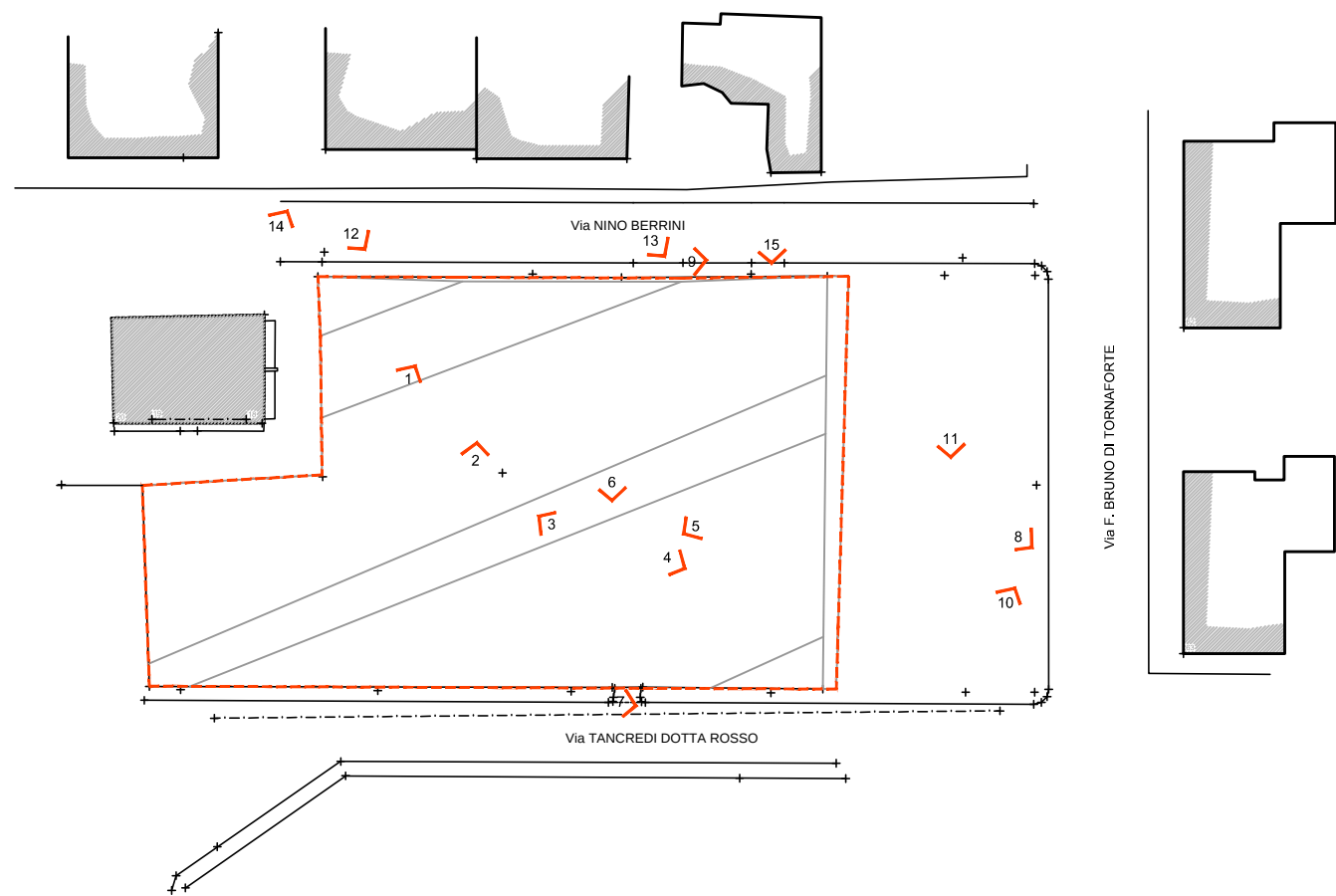


FOTO n°.1



FOTO n°.2

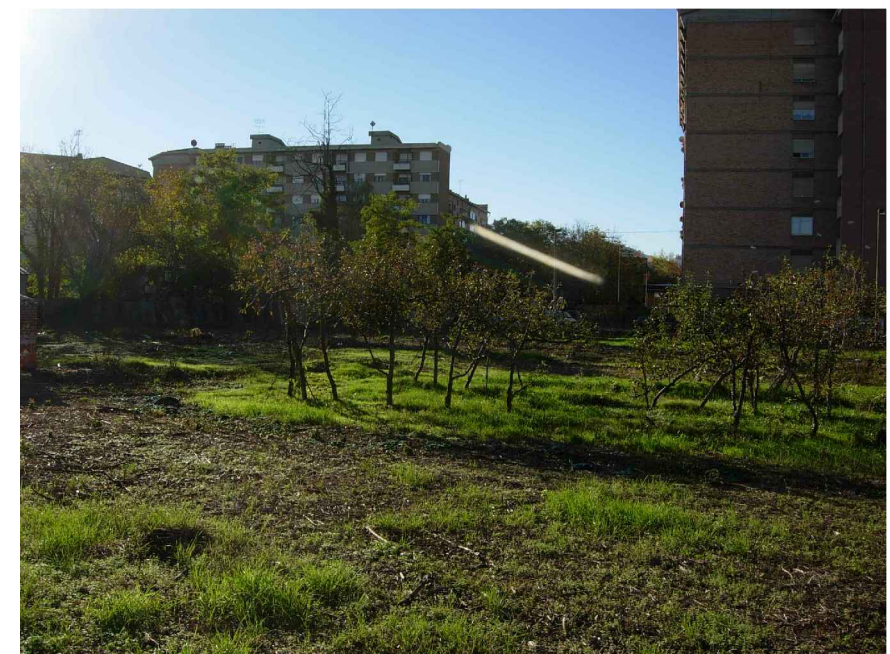


FOTO n°.3



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



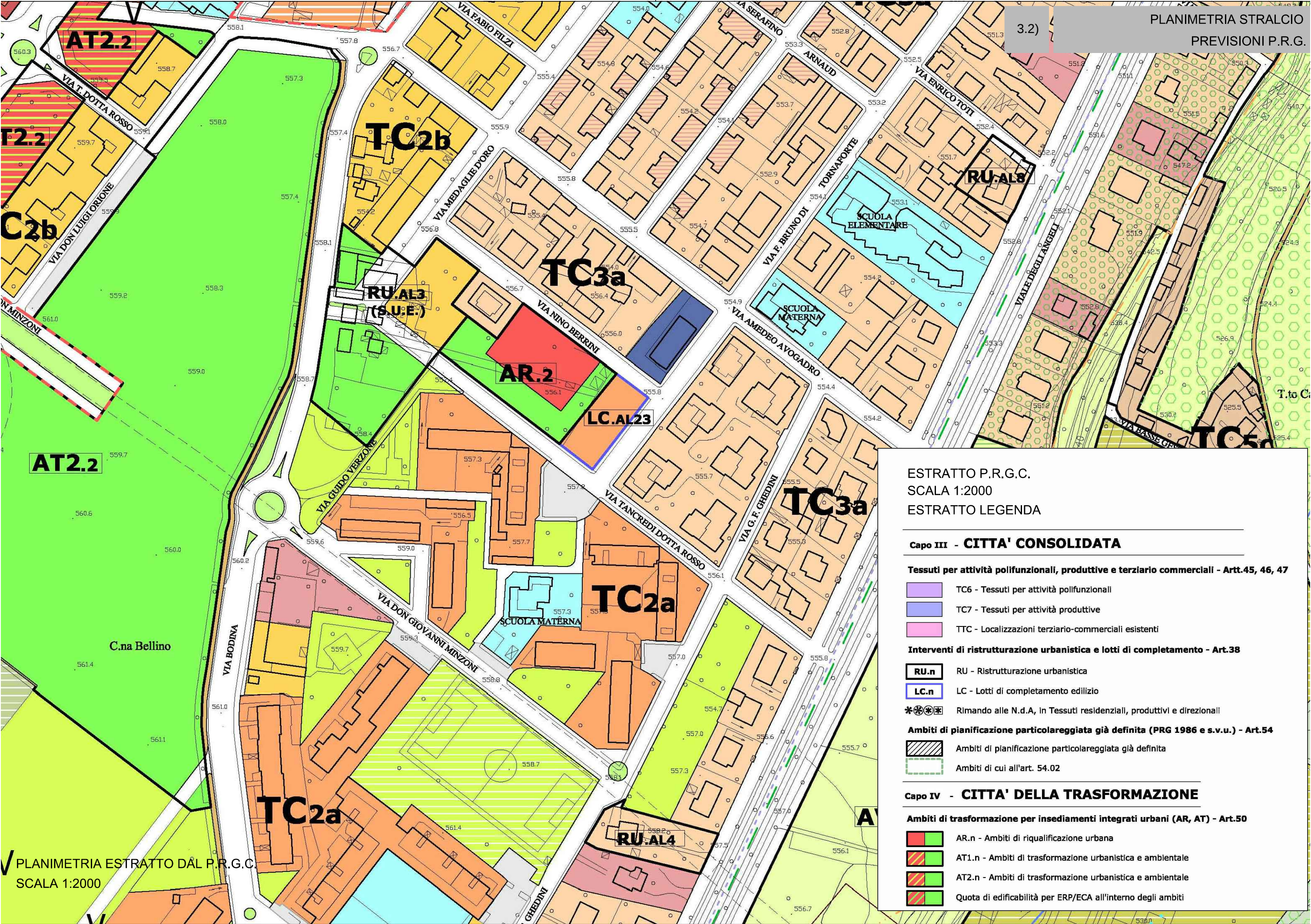
FOTO n°.15

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

ZONA AR .2

Ambito di riqualificazione urbana

3 - ELABORATI



ESTRATTO P.R.G.C.
SCALA 1:2000
ESTRATTO LEGENDA

Capo III - CITTA' CONSOLIDATA

Tessuti per attività polifunzionali, produttive e terziario commerciali - Artt.45, 46, 47

- TC6 - Tessuti per attività polifunzionali
- TC7 - Tessuti per attività produttive
- TTC - Localizzazioni terziario-commerciali esistenti

Interventi di ristrutturazione urbanistica e lotti di completamento - Art.38

- RU.n RU - Ristrutturazione urbanistica
- LC.n LC - Lotti di completamento edilizio

*** Rimando alle N.d.A, in Tessuti residenziali, produttivi e direzionali

Ambiti di pianificazione particolareggiata già definita (PRG 1986 e s.v.u.) - Art.54

- Ambiti di pianificazione particolareggiata già definita
- Ambiti di cui all'art. 54.02

Capo IV - CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani (AR, AT) - Art.50

- AR.n - Ambiti di riqualificazione urbana
- AT1.n - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale
- AT2.n - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale
- Quota di edificabilità per ERP/ECA all'interno degli ambiti

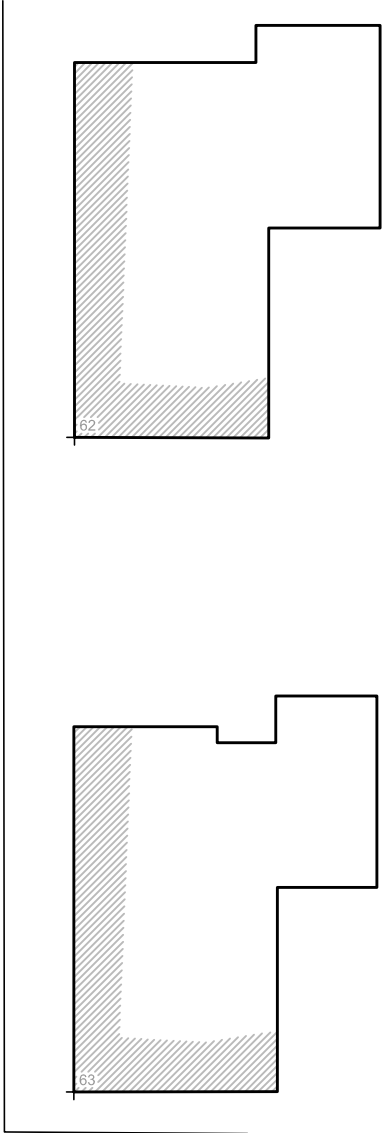
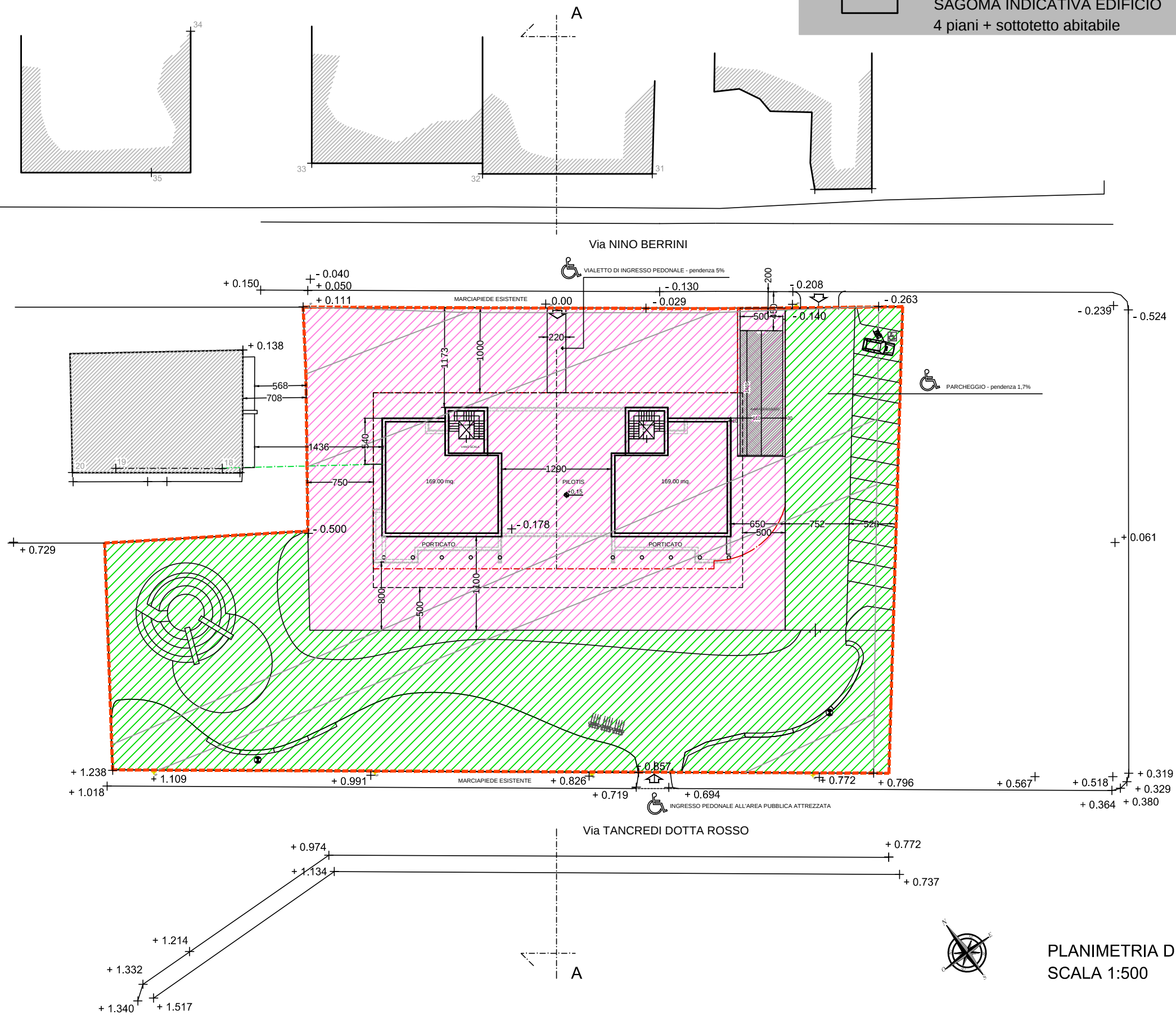
PERIMETRO P.E.C. ZONA AR.2

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

VS = 2121 mq. - Ip 50%

LIMITE DELL'AREA EDIFICABILE

SAGOMA INDICATIVA EDIFICIO
4 piani + sottotetto abitabile



 PERIMETRO P.E.C. ZONA AR.2

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

Superficie richiesta = mq. 1060.50

 Ingombro nuovo fabbricato mq. 1058.00

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

VS = 2121 mq. - Ip 50%

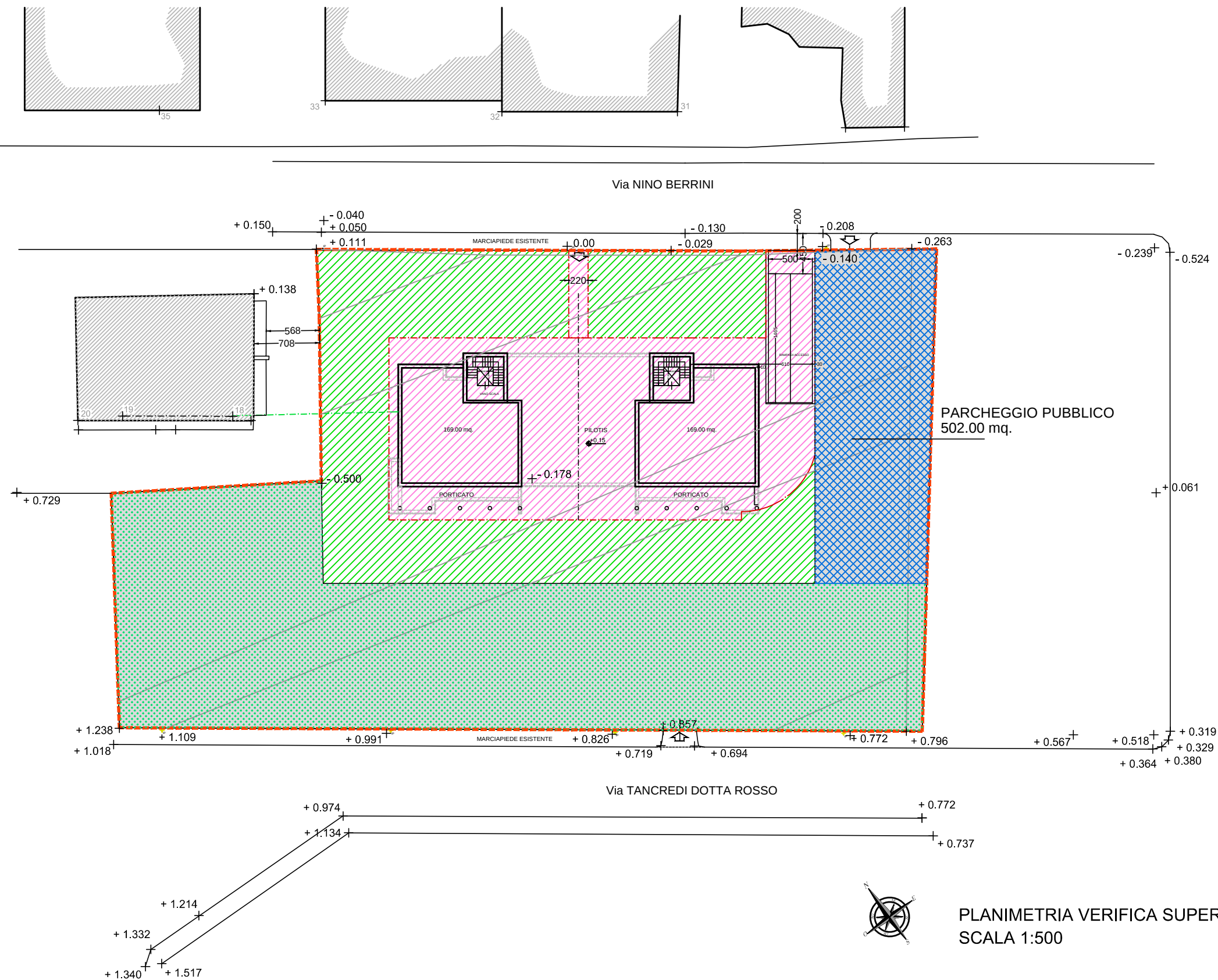
Superficie richiesta mq. 1060.50

 mq. 2121 - mq. 502 (parch. pubblici) - mq. 80 (altre superfici impermeabili)

Superficie permeabile prevista mq. 1539.00 > mq. 1060,50 Ip. richiesta

3.3a)

VERIFICA
SUPERFICIE PERMEABILE



PLANIMETRIA VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE
SCALA 1:500

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)

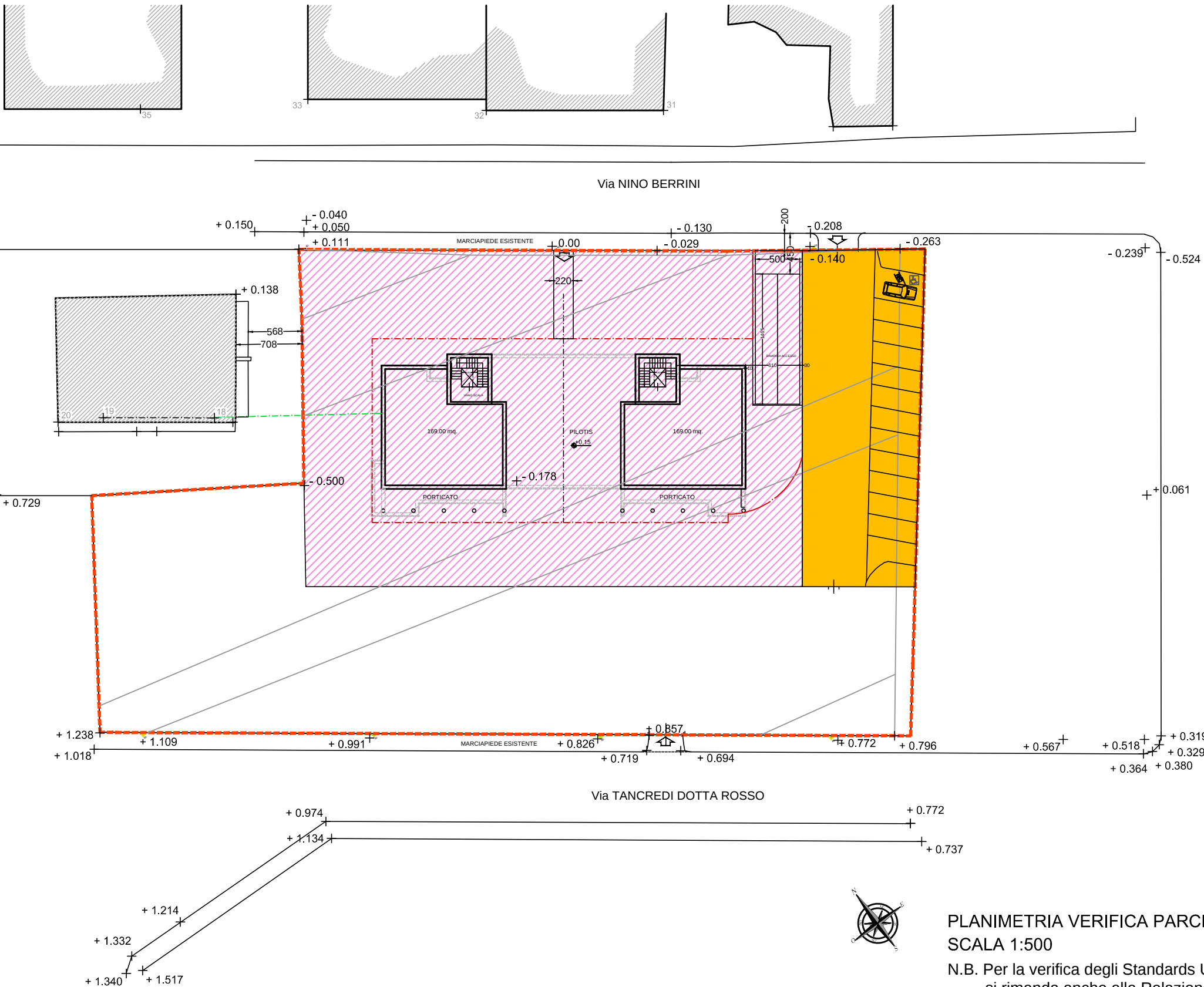
Standards Urbanistici per Sup. direzionali e commerciali - Art. 21 L.R. 56/77 comma 3
mq. 703,20 x 50% = mq. 351.60 (parcheggi pubblici)

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

3.3b)

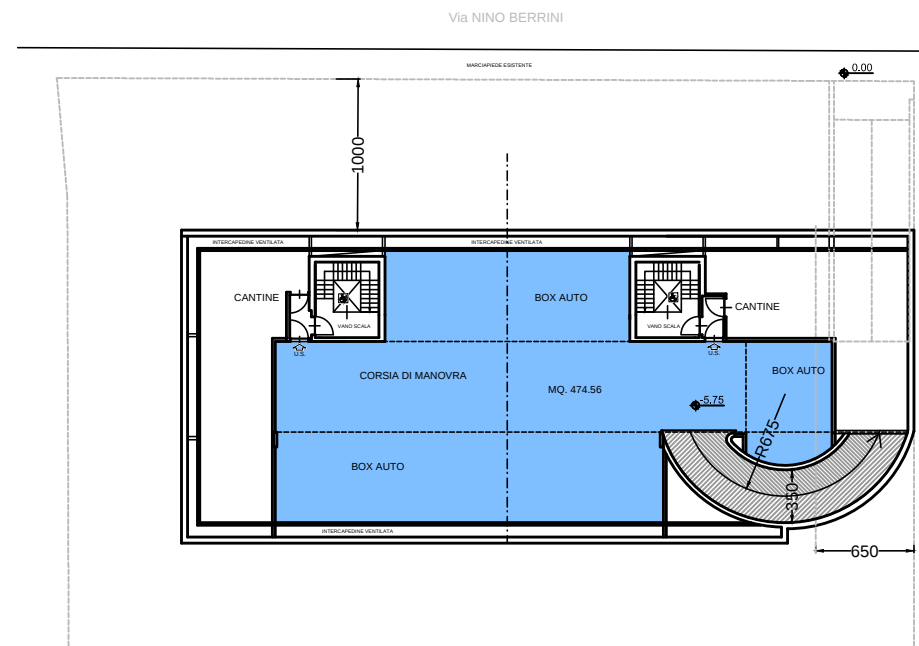
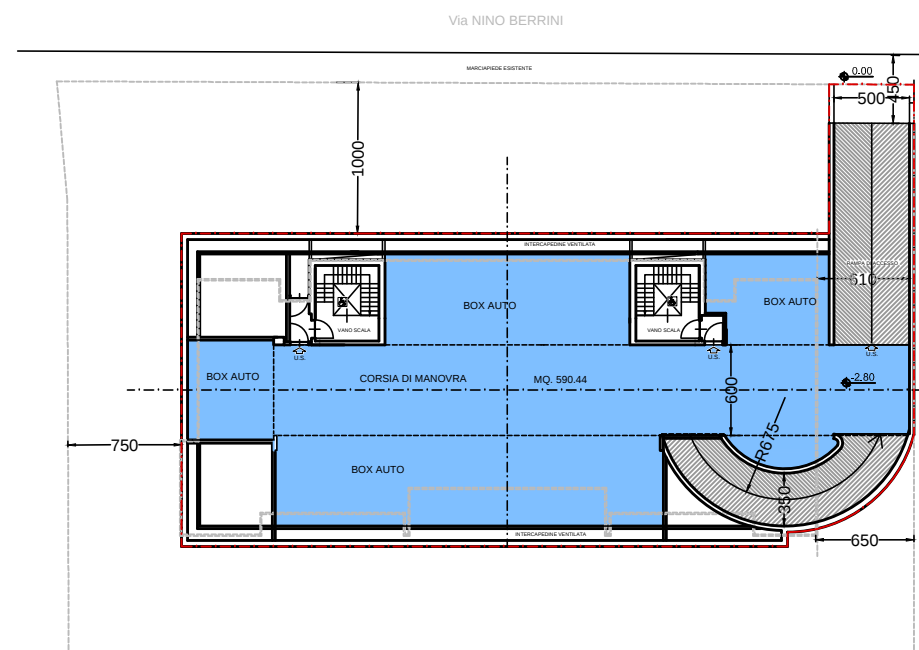
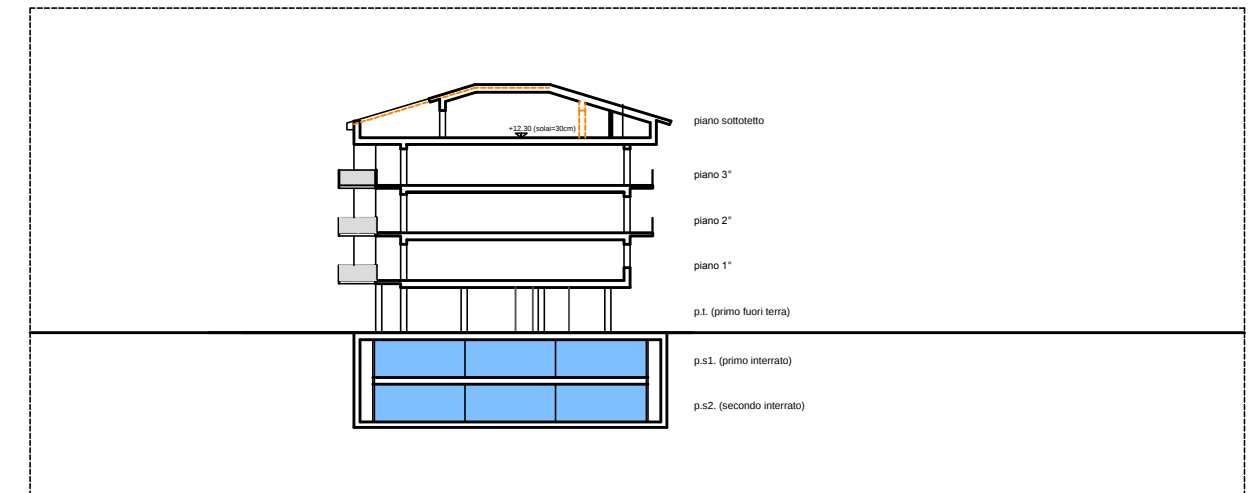
**VERIFICA
SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI**

 Parcheggi pubblici in progetto:
mq. 502,00 > 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

PIANTA PIANO 2°
INTERRATOPIANTA 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

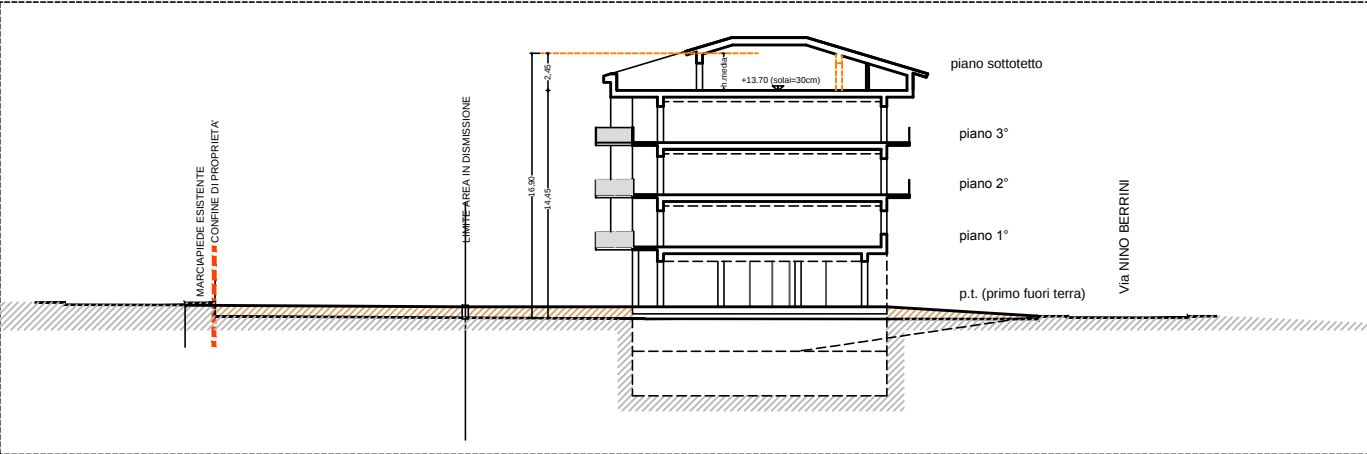
N.B. Per la verifica degli Standards Urbanistici
si rimanda anche alla Relazione Tecnica



PLANIMETRIA VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI (P1)
SCALA 1:500

0 5 10 m

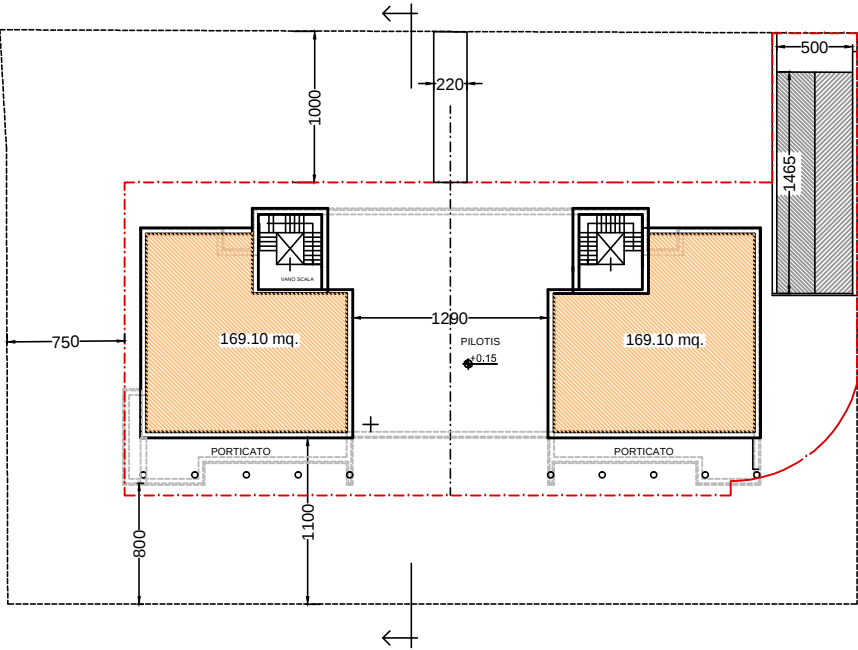
SEZIONE TIPO



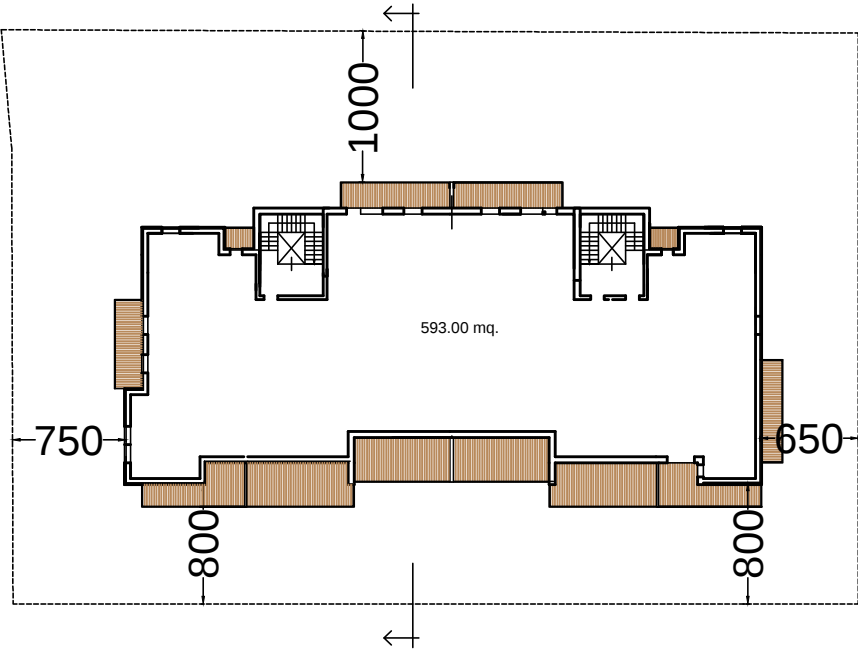
3.4)

TIPOLOGIA EDILIZIA
E DESTINAZIONI D'USO

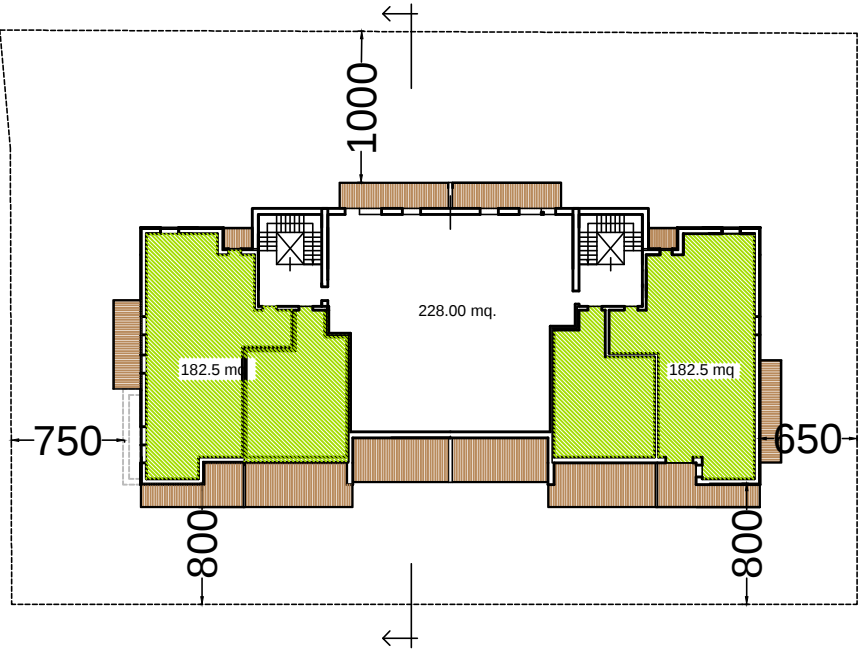
	Piano terreno - Commerciale	mq. 169.10 x 2 = mq. 338.20
	Piano primo - Direzionale	mq. 182.50 x 2 = mq. 365.00
	SUL Terziaria complessiva	= mq. 703.20
	SUL Residenziale complessiva	= mq.1640.80
	così suddivisi : pt. 0.00 - p1°. 228,00 - p2°. 593.00	
	p3°. 593.00 - psott. 226,80	



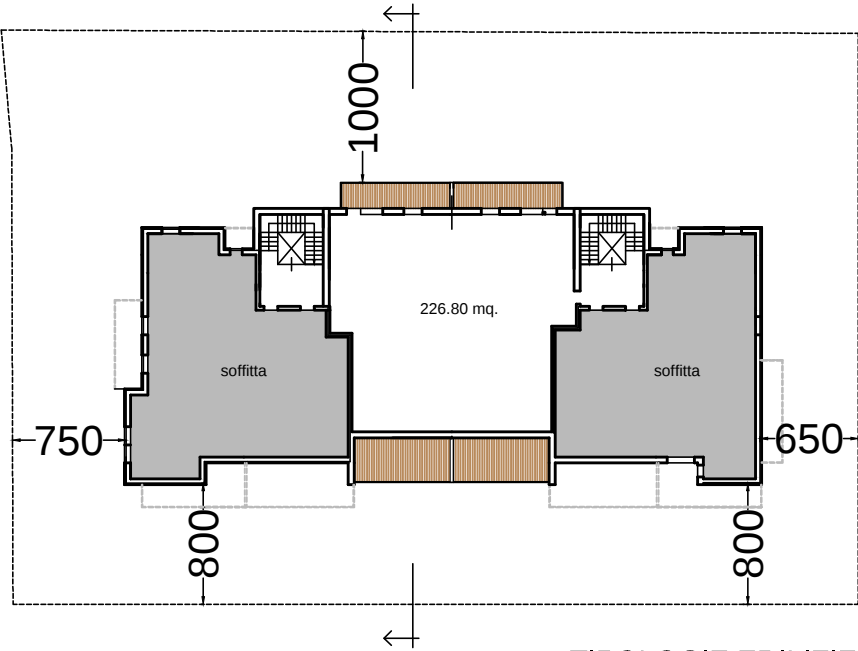
PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO TIPO 2° E 3°



PIANTA PIANO PRIMO



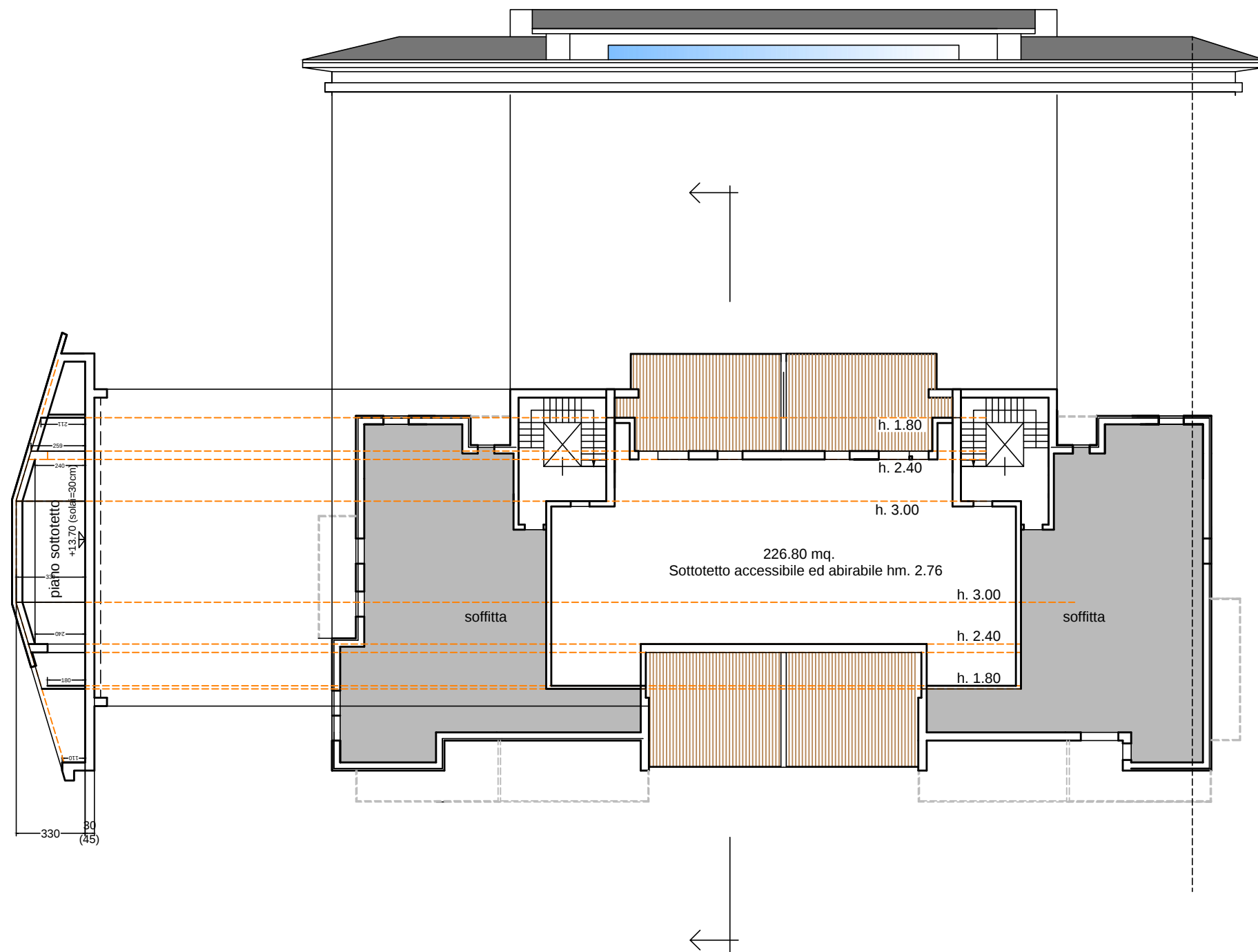
PIANTA PIANO SOTTOTETTO

TIPOLOGIE EDILIZIE

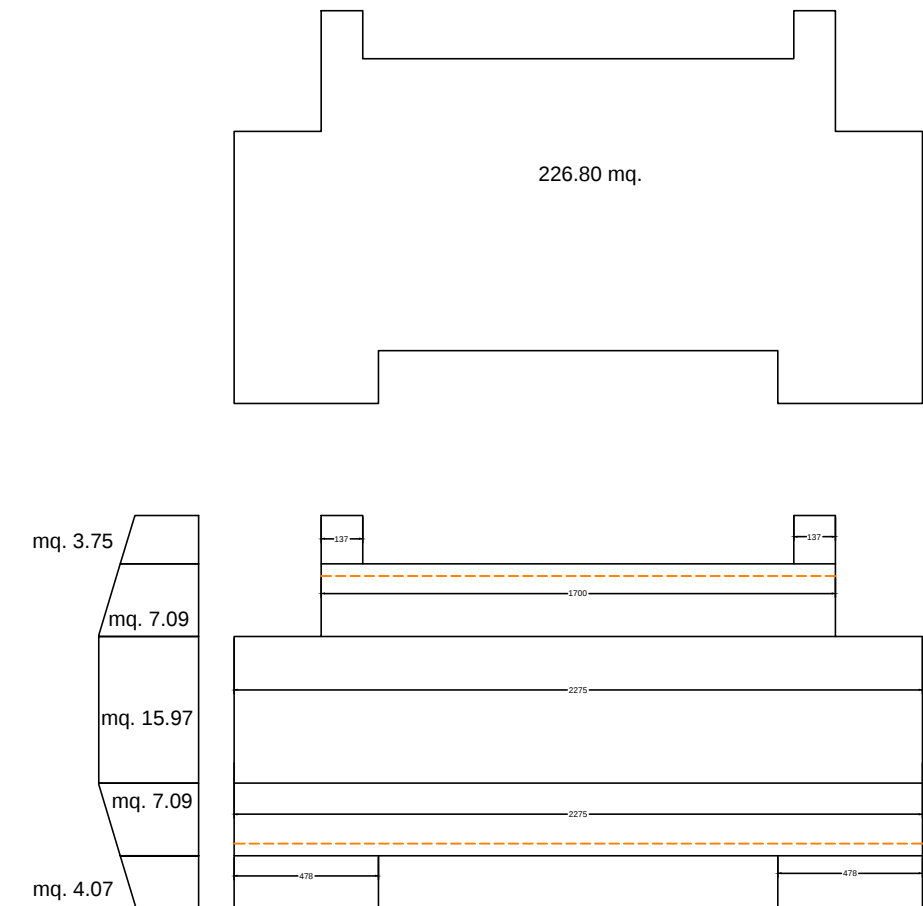
SCALA 1:500

0 5 10 m

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

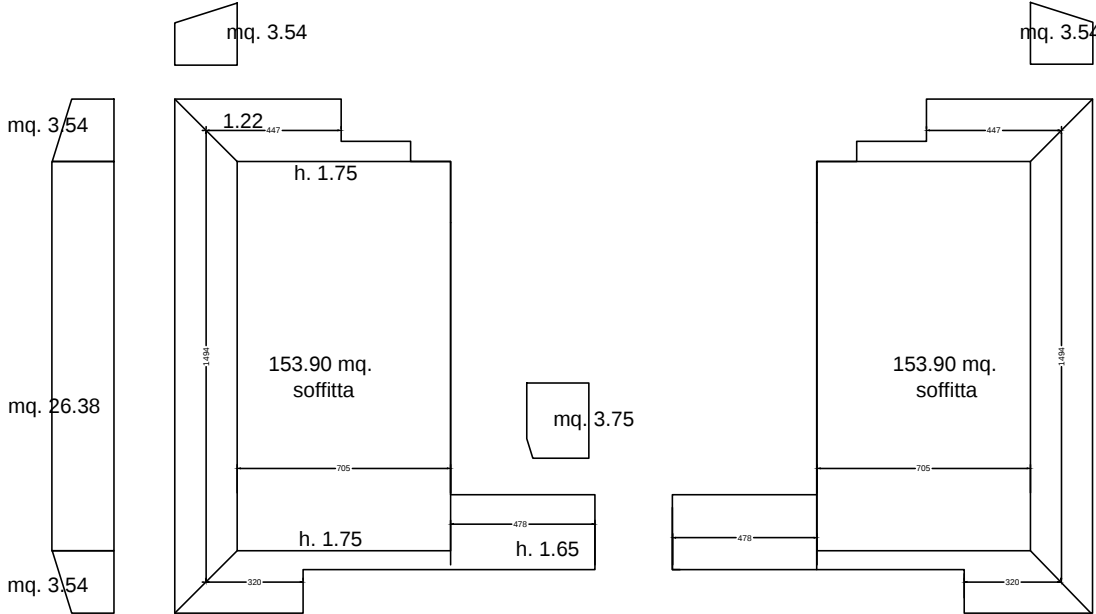
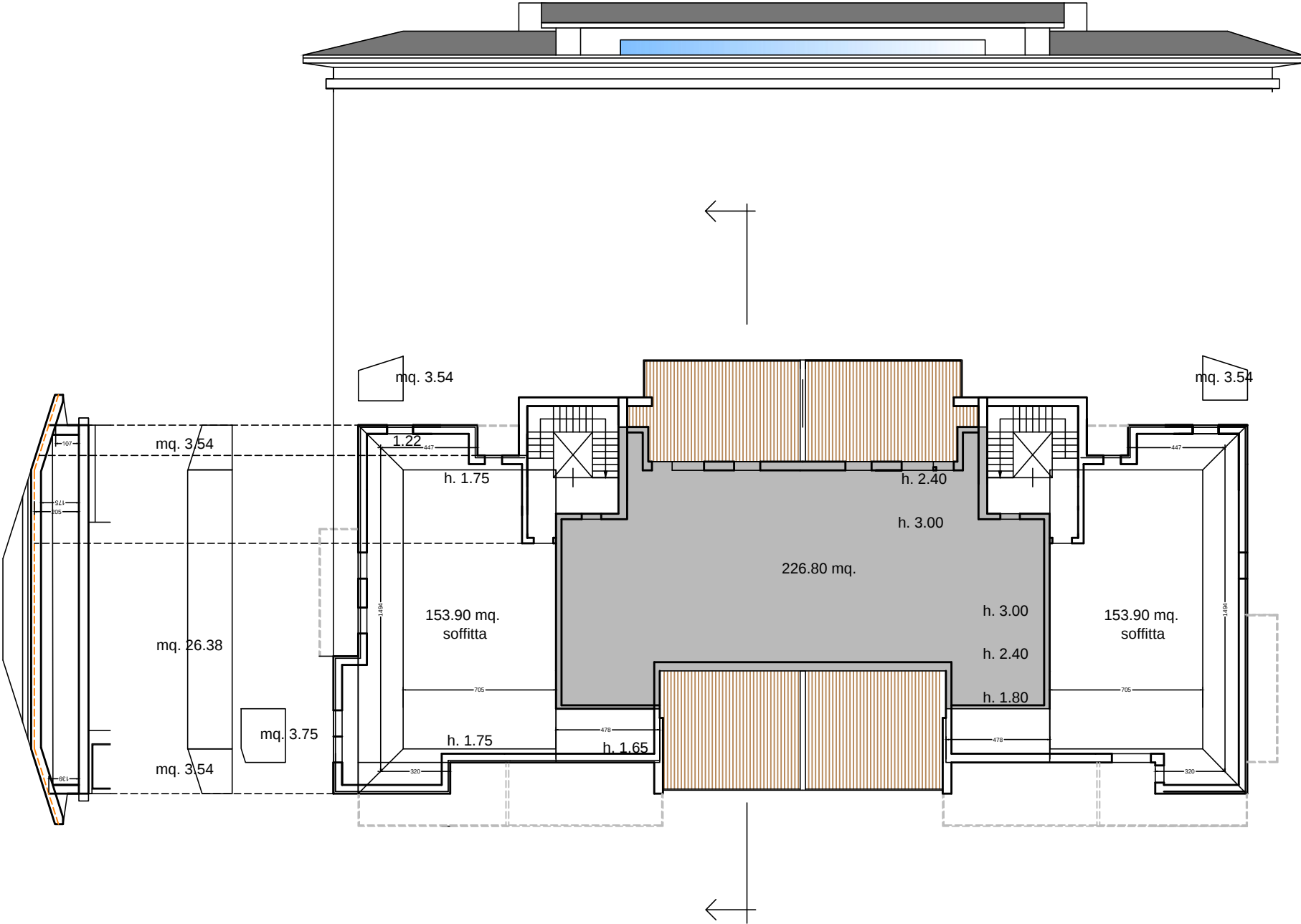


PIANTA PIANO SOTTOTETTO



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

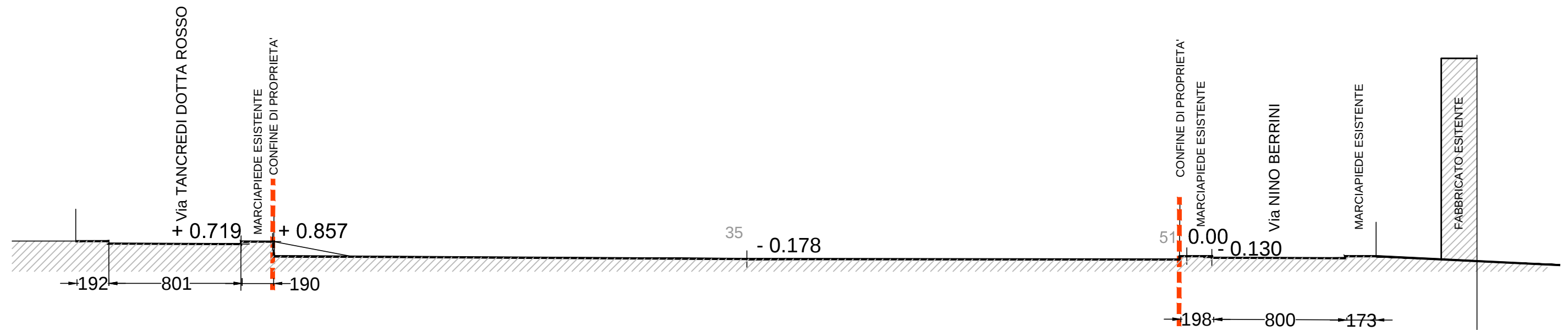
CALCOLO H. VIRTUALE DELLA LINEA DI ESTRADOSSO RISPETTO AL PIANO DI CALPESTIC SOTTOSTANTE, come indicato dal Regolamento Edilizio del comune di Cuneo, art. 13, comma 6



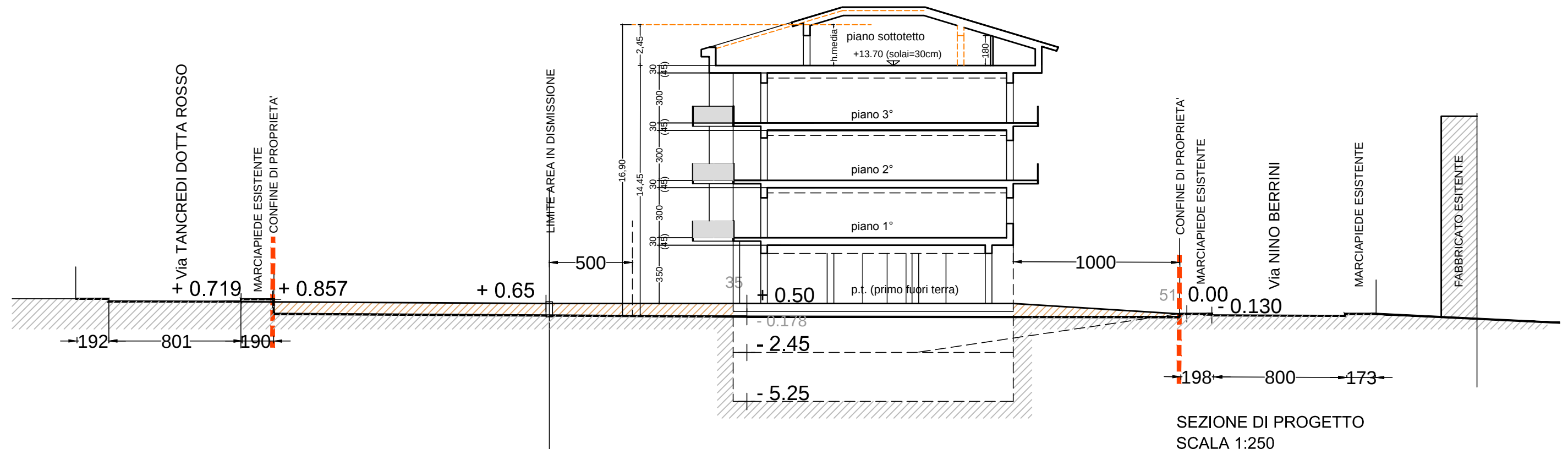
PIANTA PIANO SOTTOTETTO

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



SEZIONE DELLO STATO ATTUALE
SCALA 1:250



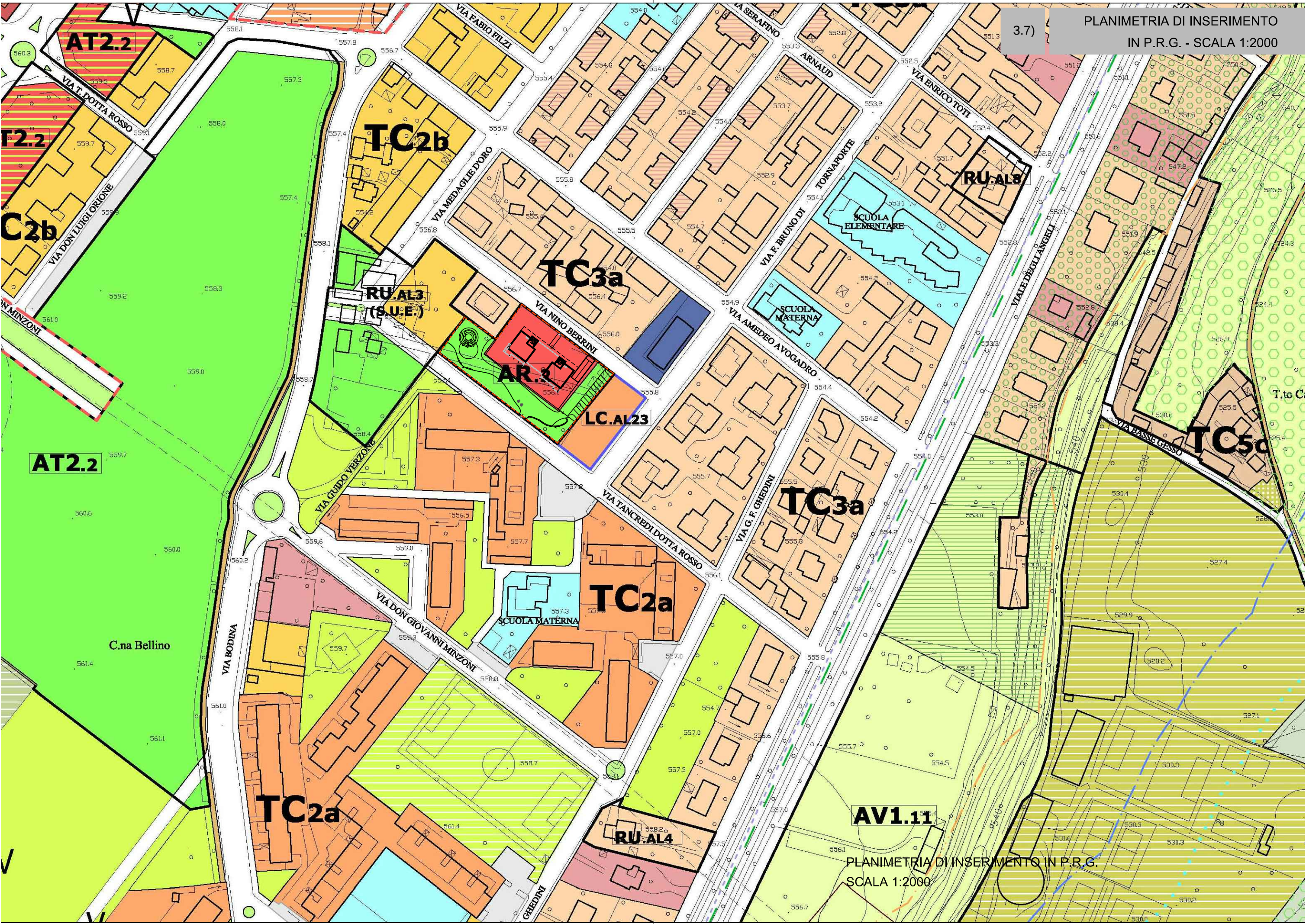


FOGLIO	MAPPALE ORIGINARIO	SUPERFICIE	MAPPALE FRAZIONATO	SUPERFICIE FONDIARIA PREVISTA	SUPERFICIE A SERVIZI IN CESSIONE
n°.	n°.	mq.	n°.	mq.	mq.
91	725	66	—	66	—
	728	357	—	357	—
	273	1280	273/a	217	
			273/b	—	1063
	675	46	—	—	46
	1318	1879	1328/a	1197	—
			1318/b	—	516
			1318/c	—	166
	1353	522	1353/a	284	
			1353/b	—	157
			1353/c	—	81
91	885	92	—	—	92
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

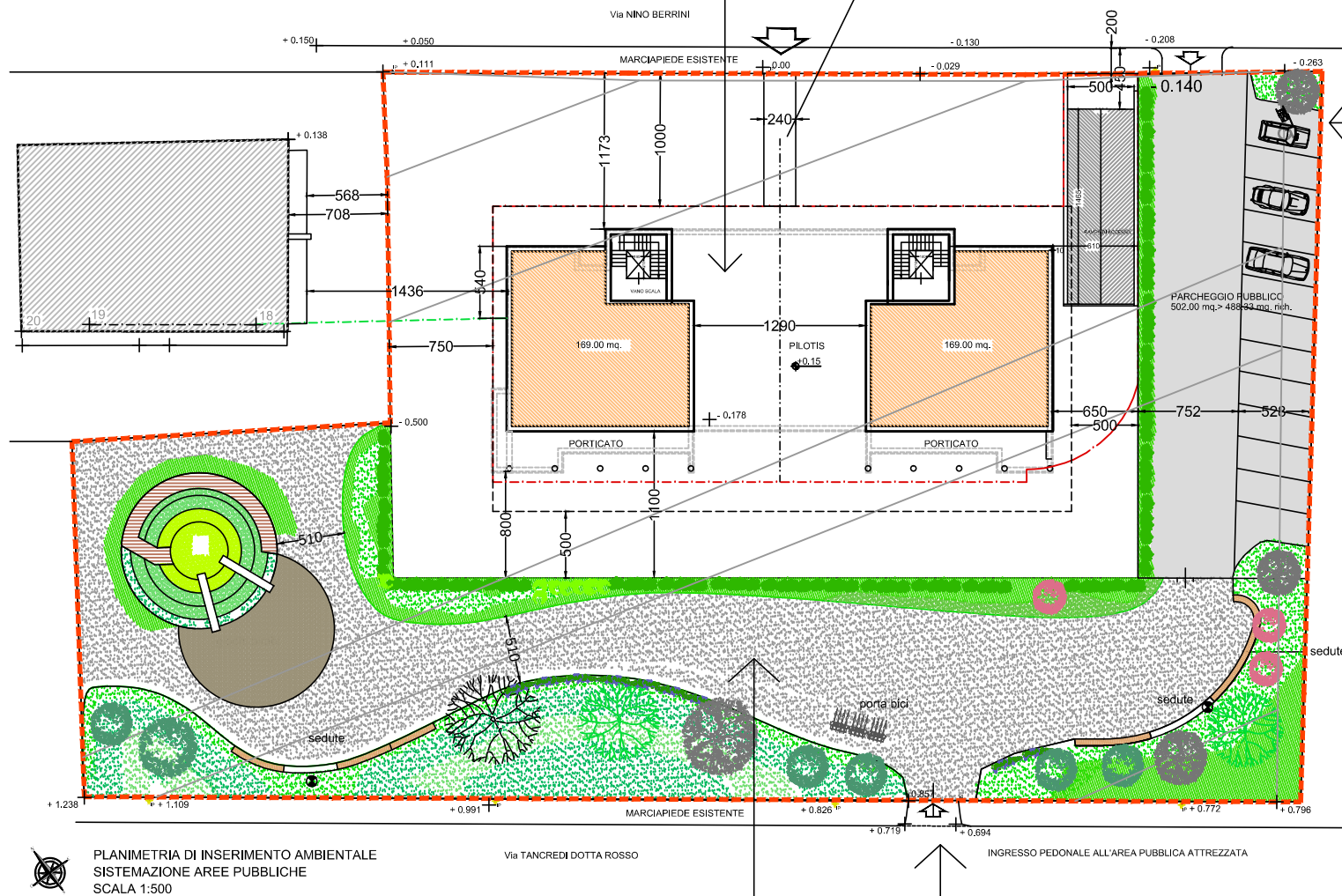






Porticato pavimentato in materiale antisdrucciolevole. Gli elementi costituenti la pavimentazione devono presentare giunture inferiori a 5 mm, stilate con materiali duri, essere piani con eventuali risalti di spessore non superiore a mm 2.

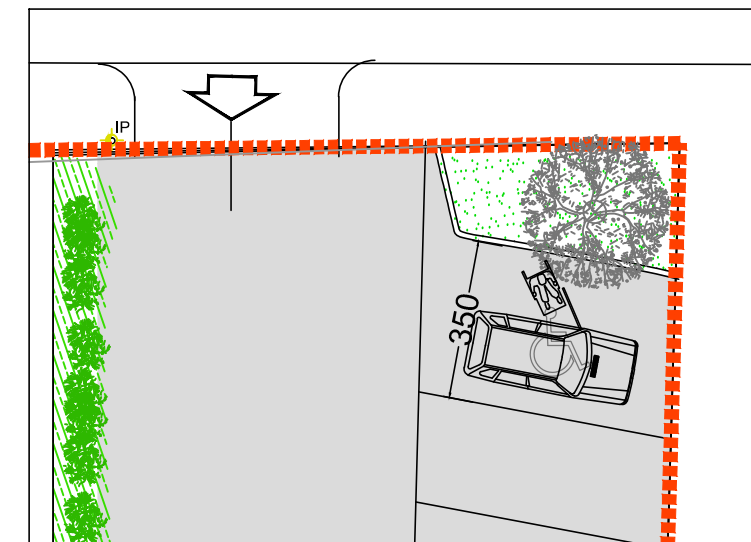
I grigliati inseriti nella pavimentazione (aerazione autorimessa) devono essere realizzati con maglie non attraversabili da una sfera di 2 cm di diametro; i grigliati ed elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.



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.13 posti auto di cui n.1 per disabile, avente larghezza $\geq 3,20$ m.



Percorsi (rif: articolo 4, comma 2.1, D.M. 236/89)

I percorsi presentano un andamento semplice, seppure leggermente curvo e sono privi di strozzature, ostacoli di qualsiasi natura che riducano la larghezza utile di passaggio o che possano causare infortuni. La loro larghezza è sempre > a 150 cm, ed è tale da garantire la mobilità nonché anche l'inversione di marcia da parte di una persona su sedia a ruote. Le eventuali variazioni di livello dei percorsi saranno raccordate con lievi pendenze. La pendenza dei percorsi è mediamente inferiore al 5% . La pendenza trasversale massima realizzata e ammissibile è dell'1% (art. 8.2.1, D.M. 236/89). La pavimentazione dei percorsi principali sarà in terra battuta e saranno piani con ridotti risalti, compatibili con le tipologie dei materiali adottati.



L'ingresso all'area pubblica attrezzata, ubicato lungo Via Tancredi Dotta Rosso, sarà realizzato in quota rispetto al marciapiede: l'attuale dislivello, come si evince dagli elaborati di progetto allegati, verrà pertanto superato mediante realizzazione di riporto di terreno sull'intera superficie dell'area.



1 - COLLINA GIOCO BIMBI



1 - COLLINA GIOCO BIMBI



2 - SEDUTE



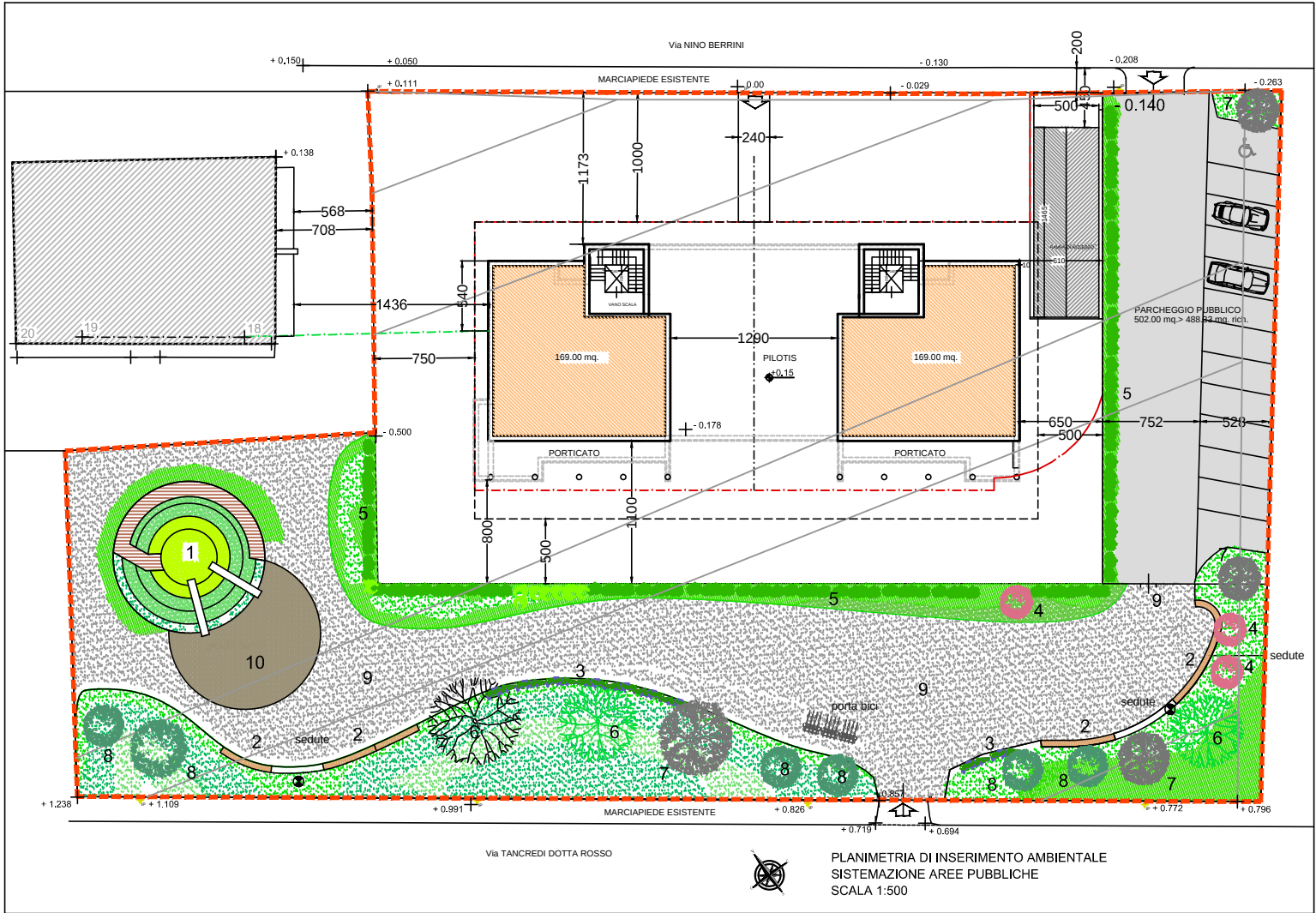
10 - PAVIMENTAZIONE ANTITRAUMA



10 - PAVIMENTAZIONE ANTITRAUMA



9 - PAVIMENTAZIONE IN TERRA STABILIZZATA



3 - BORDURA IN LAVANDA



4 - IBISCO AD ALBERELLO



5 - SIEPE IN LAURO CERASO



6 - TILIA GREEN

3.9)

PLANIMETRIA
DI INSERIMENTO AMBIENTALE



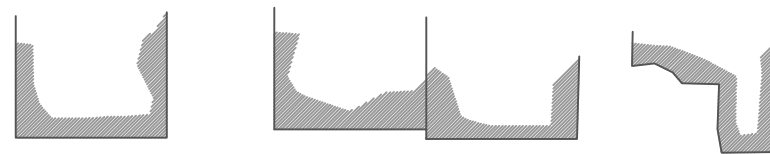
8 - PRUNUS PISSARDII



7 - ACERO GLOBOSO

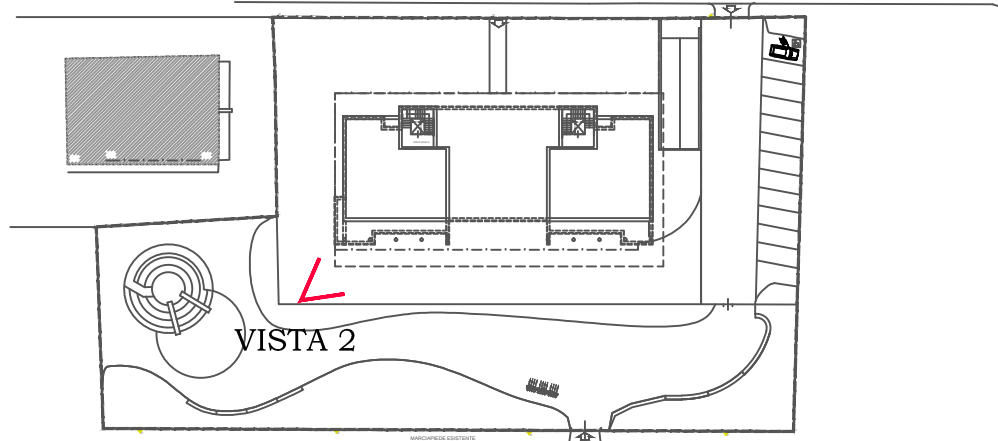
La sagoma dell'edificio prevista e la configurazione dei prospetti indicati nelle tavole di Progetto sono da intendersi indicativi e potranno quindi subire modifiche, fermo restando le previsioni complessive di P.E.C. in ordine alla S.U.L. di Progetto.

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.



Via NINO BERRINI

7 VISTA 1



VISTA 2

Via TANCREDI DOTTA ROSSO

PUNTO DI VISTA



VISTA 1 - LATO VIA N. BERRINI



VISTA 2 - LATO VIA T. DOTTA ROSSO

PER LA DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLE LAVORAZIONI IN PROGETTO SI RIMANDA AL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO IN ALLEGATO

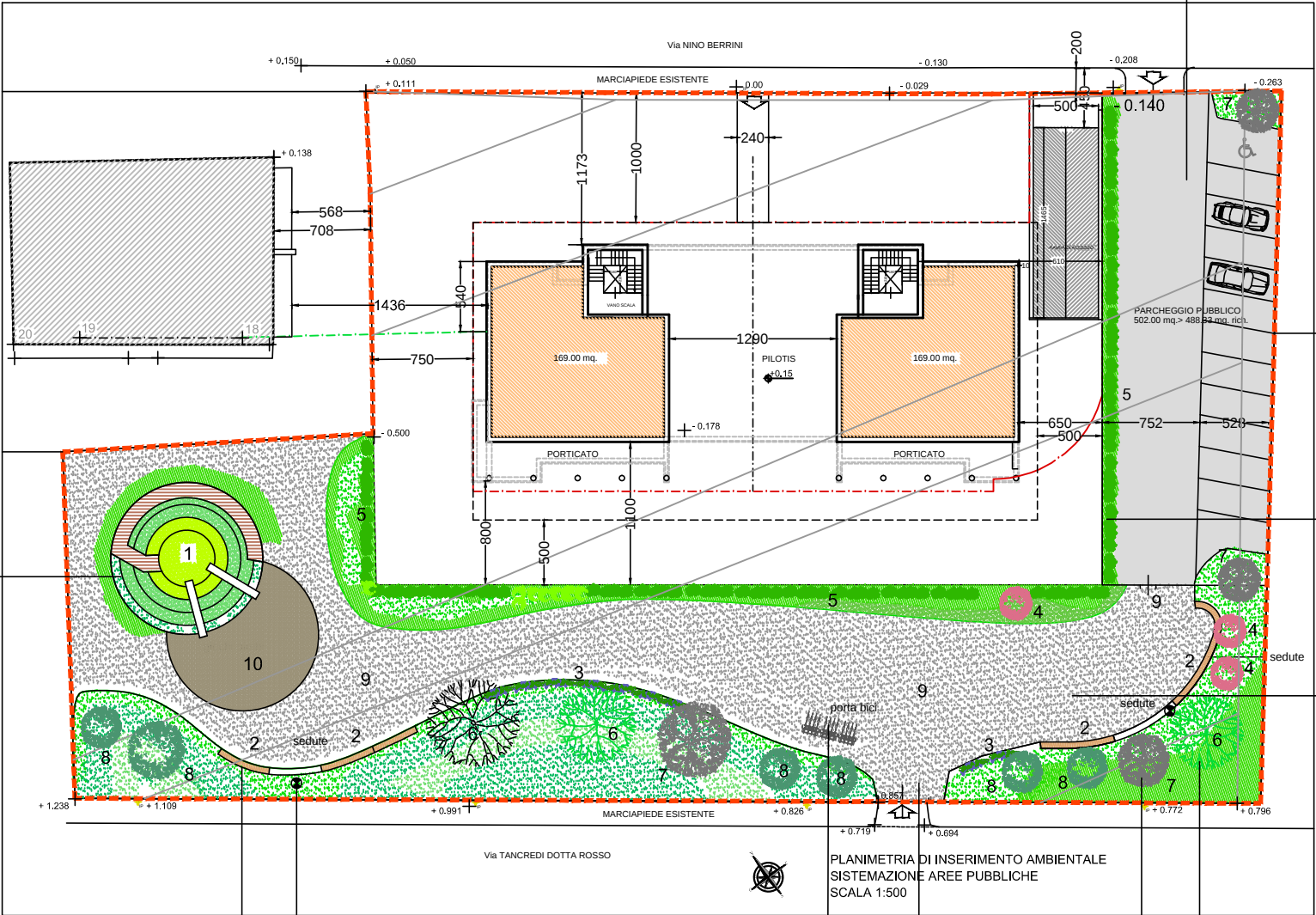


AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO = 502,00 MQ.



AREA A VERDE PUBBLICO = 1.619,00 MQ.

REALIZZAZIONE DI AREA GIOCO, CON SCIVOLI SU COLLINETTA ARTIFICIALE E PAVIMENTAZIONE ANTITRAUMATICA (VEDERE VOCI COMPUTO METRICO ALLEGATO)



REALIZZAZIONE DI AREA A PARCHEGGIO, PAVIMENTATA IN ASFALTO (VEDERE VOCI COMPUTO METRICO ALLEGATO)

REALIZZAZIONE DI NUOVA RECINZIONE TIPO ORSOGRILL (VEDERE VOCI COMPUTO METRICO ALLEGATO)

SIEPE DI DELIMITAZIONE AREE PUBBLICHE E PRIVATE, INTEGRATIVA RISPETTO A RECINZIONE RETROSTANTE

PERCORSI PEDONALI IN TERRA STABILIZZATA (VEDERE VOCI COMPUTO ALLEGATO)

REALIZZAZIONE DI SEDUTE IN CLS PREFABBRICATO CON INSERTI IN LEGNO (VEDERE VOCI COMPUTO METRICO ALLEGATO)

FORNITURA E POSA DI ELEMENTI DI ARREDO URBANO: RASTRELLIERA PORTABICI, CESTINI PORTARIFIUTI (VEDERE VOCI COMPUTO METRICO ALLEGATO)

REALIZZAZIONE DI AREE VERDI CON FORMAZIONE DI PRATO E MESSA A DIMORA DI ESSENZE VEGETALI (VEDERE VOCI COMPUTO METRICO ALLEGATO)

REALIZZAZIONE DI N.2 NUOVI PUNTI LUCE SU PALO IN CORRISPONDENZA DELLE AREE DI SOSTA (VEDERE VOCI COMPUTO METRICO ALLEGATO)

REALIZZAZIONE DI RIEMPIMENTO IN TERRENO PER RILEVATI AL FINE DI PORTARE L'AREA PUBBLICA ALLA QUOTA DEL MARCIAPIEDE D'INGRESSO E SUPERARE LE ATTUALI BARRIERE ARCHITETTONICHE

REALIZZAZIONE DI IMPIANTO DI IRRIGAZIONE PER LE AREE VERDI (VEDERE VOCI COMPUTO METRICO ALLEGATO)