

COMUNE DI CUNEO

Progetto di:**PEC - Ambito AV1.11 e TC3A****Località:****Cuneo****Viale degli Angeli****FOGLIO 92, mapp. 3,4,5,6,7,8,9,12,47,
48,95,144,146,150,151,152,155,156,157,158****Proprietà:****GRANDA IMMOBILIARE s.r.l.****IMPRESA RISSO s.r.l.****Eredi Luchino****S.I.A.C. s.r.l.****Sig. Gian Marco CUSTOZA**

OGGETTO:

Relazione illustrativa

TAVOLA:

3.1

Aggiornamenti:

La Proprietà:

Ottobre 2011

Data:

Timbro e Firma:

Timbro e Firma:

Arch. Gianni Arnaudo
Piazza Europa, 16 – 12100 Cuneo (CN)
Phone & Fax. 0171 692344 – E-mail: info@gianniarnaudocom
P.IVA 00478820046 – Ordine Architetti Cuneo n°48

Arch. Pietro Saglietto
Via G.B. Bongioanni, 15 – 12100 Cuneo (CN)
Phone & Fax. 0171 634738
C.F. SGLPTR29R211470N – Ordine Architetti Cuneo n°12

Il Comune di CUNEO è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40 – 9137 del 7 luglio 2008.

Esso prevede la realizzazione urbanistica dell'area **AV1.11** e **TC3A** mediante Piano Esecutivo Convenzionato.

I dati deducibili dallo strumento urbanistico generale sono i seguenti:

Area “**AV1.11**”

SUPERFICIE TERRITORIALE

mq. 45.722,00

Numero massimo di piani = n°2 piani + sottotetto abitabile

Ut = 0,05 mq/mq + Sun esistente

Ip (Vs) > 90% Vs

Ip (Ve) > 90% Ve

ACE = 12% St

Vs = 76% St

Ve = 12% St

A = 80 alberi/ha

Ar = 100 arbusti/ha

Mix funzionale: Abitative

Distanza dalla strada: 10 m

Distanza dai confini: 5 m

Tipologia edilizia consigliata dal Comune: Ville quadri famigliari

Area “**TC3A**”

Uf= 0,70 mq/mq

Numero massimo di piani = n° 2 piani + sottotetto abitabile

Per quanto riguarda l'aspetto catastale l'area di cui trattasi corrisponde al Fg. 92 Mappali 3,4,5,6,7,8,9,12,47,48,95,144,146,150,151,152,155,156,157,158 per una superficie territoriale complessiva di 45.722,00 metri quadrati.

L'area a vaga forma trapezoidale è delimitata da Viale Angeli a Nord-Ovest, mentre a Sud Est dalla fascia altipiano degradante verso l'alveo del fiume Gesso attualmente occupato dal complesso sportivo denominato "Country Club".

I lati minori sono rispettivamente confinanti con lo sviluppo residenziale del lato Sud dello stesso Viale Angeli e l'area destinata a verde e a residenza privata (villa Luchino).

DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

L'intervento segue puntualmente la strategia dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Cuneo.

In particolare prevede la cessione e la riorganizzazione di una parte della vasta area pubblica destinata a verde denominata AV1.11 compresi i fabbricati ivi esistenti, per una superficie complessiva di 30.678,46 mq .

Accanto ad essa, la parte residenziale è limitata ad una superficie di mq 11.830,76.

L'intervento edilizio prevede la costruzione di n°7 ville multi-famigliari con una superficie complessiva massima di mq 3.633,91 (S.U.L.), distribuite all'interno e nei perimetri previsti dal P.R.G.

La S.U.L. massima è così calcolata:

	A Sup. catastale (mq)	B Sup. rilievo (mq)	C Sup. rilevata all'interno della zona omogenea del PRGC (mq)	D Indice Uf (mq/mq)	E SUL (Cx/D) (mq)	TOTALI	%
Granda Immobiliare							
F.92 mapp.144-146-150-151-152-155-156-157-158	18739,00	18931,27	17816,82	0,05	890,84	1629,96	44,85
F.92 mapp.3,4,5,6,7,8,9,95 (42%)	7998,90	8104,76	7549,55	0,05	377,48		
Villa Sarah (42%)	539,70	516,63	516,63	0,70	361,64		
Impresa Rizzo SRL							
F.92 mapp.3,4,5,6,7,8,9,95 (58%)	11046,10	11192,29	10425,57	0,05	521,28	1020,69	28,09
Villa Sarah (58%)	745,30	713,44	713,44	0,70	499,41		
Mondino							
F.92 mapp.47	3894,00	3894,00	3095,21	0,05	154,76	208,50	5,74
Triangolo in eccesso su AV1.11 individuato da PRGC	/	/	302,07	0,05	15,10		
Villa Sarah (parte in eccesso individuata da PRGC)	/	/	55,20	0,70	38,64		
Custoza							
F.92 mapp.48	1620,00	1620,00	1237,17	0,05	61,86	61,86	1,70
Eredi Luchino							
F.92 mapp.12	1139,00	1103,22	1082,11	0,05	54,11	712,91	19,62
Fabbricato	/	/	/	SUN + 20%	658,80		
						3633,91	100,00
						SUL max realizzabile	
Villa Sarah (42%+58%)	1285,00	1230,07	1230,07	0,70	861,05		
F.92 mapp.3,4,5,6,7,8,9,95 (42%+58%)	19045,00	19297,05	17975,12	0,05	898,76		

N.B.

La superficie catastale non può essere moltiplicata all'Indice di Utilizzazione Fondiaria perché deve essere decurtata della frazione di terreno non rientrante nel limite di area di PRGC.

La S.U.L. in progetto è così calcolata:

n°3 edifici tipologia 01 → (208,30 x 2 piani) x 3 = 1.249,80 mq
n°4 edifici tipologia 02 → (209,20 x 2 piani) x 4 = 1.673,60 mq
n°4 edifici con sottotetto abitabile → (158,77 x 4) = 635,08 mq
TOTALE SUL in progetto: 3.558,48 mq

Sul Progetto < SUL max

3.558,48 mq < 3.633,91 mq VERIFICATO

Al di sotto di esse è stata progettata un'autorimessa su due livelli per una superficie di mq 4.475,00.

I sottotetti potranno essere in parte utilizzati come residenza sino al raggiungimento della soglia massima prevista per la destinazione residenziale.

A completamento del complesso saranno quindi realizzate le aree a verde privato con un piccolo parcheggio privato esterno per i visitatori.

Gli edifici residenziali saranno realizzati su due livelli ed in particolare i numeri 1-2-3 saranno in fregio al Viale degli Angeli stabilendo un rapporto di continuità con le ville esistenti mentre gli edifici 4-5-6-7 saranno posti sul lato verso il fiume Gesso seguendo il naturale disegno delle curve di livello con un'altezza inferiore, al fine di dare la possibilità di usufruire il più possibile del paesaggio circostante e della vista sulle Alpi anche dal Viale degli Angeli.

CARATTERISTICA TIPOLOGICA DEGLI EDIFICI

I sette interventi residenziali previsti sorgeranno su un terreno sistemato a verde con strade di collegamento pedonale utilizzabili dalle automobili soltanto in casi eccezionali.

Saranno posti a dimora essenza di medie ed alto fusto al fine di stabilire un ideale rapporto di continuità con l'area verde pubblica attigua.

Per quanto riguarda la tipologia degli edifici all'atto della richiesta di Permesso di Costruire dovranno essere precisate le caratteristiche, possibilmente conformi a quanto previsto a livello piani volumetrico dal presente P.E.C.

In particolare vengono indicate nelle allegate N.T.A. i materiali da costruzioni, i dettagli ed i particolari di finitura che dovrebbero essere, sia pure in forme diverse, riconducibile ad una unità formale.

Il largo uso di cristallo, pietra, zinco trattato al titanio, acciaio conferiscono all'intero complesso quell'idea di "smaterializzazione" che fa capo agli obiettivi del presente P.E.C.

In buona sostanza il complesso dovrà "vivere" all'interno di alberature, superfici a verde, in modo da mimetizzarsi il più possibile all'interno del contesto urbano generale.

Vengono salvate alcune tipologie tradizionali quali il tetto a due falde, i tamponamenti in pietra, mentre le facciate sono decorate con frangisole mobili con decorazioni arboree al fine di stabilire anche sull'edificio un rapporto di continuità con la natura circostante.

Cuneo, lì OTTOBRE 2011

I proponenti

I progettisti