

COMUNE di FOSSANO

Provincia di Cuneo

OGGETTO

PIANO DI RECUPERO PER INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN C.SO TRENTO N. 13, NELL'AREA INDIVIDUATA ALL'ART. 47 DELLE N.T.A. (TESSUTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA), COMPARTO NUMERO "6 BIS CORSO TRENTO" E CATASTO TERRENI FOGLIO 145 M. 129, 160

TAVOLA

8P

scala 1:250

DATA: 14/03/2023

RICHIEDENTE

PROGETTISTI

STUDIO TECNICO

RACCA geom. Alessandro

RACCA arch. Eleonora

Tel. 0172-62658 fax 0172-63681

racca.geo@studioraccazanusso.net

Piazza Beppe Manfredi n.2

12045 - Fossano (CN)

La proprietà intellettuale di questi disegni appartiene solo allo "STUDIO TECNICO RACCA-ZANUSSO" che diffida da ogni divulgazione e riproduzione degli stessi al di fuori di contesto per il quale sono stati prodotti, in assenza di autorizzazione da parte dello studio. Si riserva, in caso contrario, di agire per vie legali per proteggere il proprio lavoro e la fiducia dei propri clienti.

SITUAZIONE DI PROGETTO

- CALCOLO SUPERFICIE FONDIARIA

- CALCOLO PARCHEGGI PRIVATI E AREE IN CESSIONE

- CALCOLO S.U.L.

- CALCOLO SUPERFICIE A VERDE PRIVATO

INTEGRAZIONE

NUOVA PROPOSTA

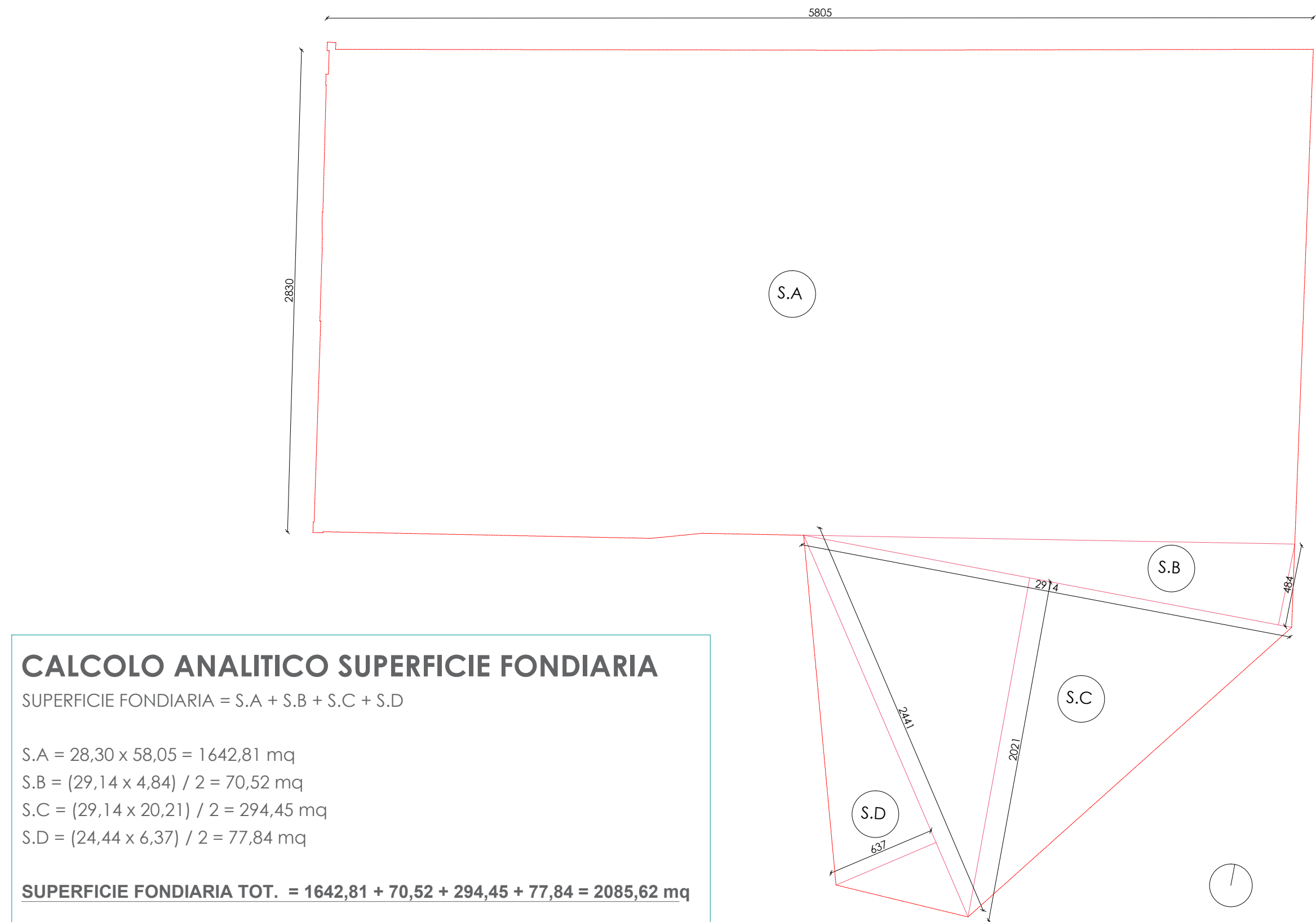
PARAMETRI URBANISTICI

ART. 47 TESSUTI DELLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

COMPARTO N. "6 bis Corso Trento"

- S.T. AL NETTO DELLA VIABILITÀ PUBBLICA ESISTENTE = **2085** mq
- U.T. CON PROGRAMMA INTEGRATO = **0,5** mq/mq
- M.Q. TOTALI COSTRUIBILI MASSIMI
2085 x 0,5 = **1042** mq
- ALTEZZA MASSIMA REALIZZABILE = **11** m *
- * Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di metri 11,00 con esclusione dei volumi che si affacciano su Corso Trento per una profondità di m. 8 dal confine di proprietà (m 14 dal filo strada) per i quali è prescritta un'altezza massima di mt 8,00.
- VERDE PRIVATO DI PERTINENZA = MIN. **30% DI S.F.**
2085 x 30% = **625,50** mq
- PARCHEGGIO PRIVATO = **N. 2 POSTI AUTO CON UN MINIMO DI 0,3 mq/mq S.U.L.**
10 UNITÀ RESIDENZIALI = **20 POSTI AUTO** - CON UN MINIMO DI:
1042 x 0,30 = **625,50** mq
- AREE IN CESSIONE = QUOTA MAGGIORE FRA LO STANDARD DI ZONA PARI A 10/75 mq/mc DI "VOLUME RESIDENZIALE O PER FUNZIONI ACCESSORIE ALLA RESIDENZA" DI CUI ALL'ART. 9 COMMA 5 E LE AREE DI CESSIONE DA QUANTIFICARE PER SINGOLO USO IN SEDE DI DEFINIZIONE DELL'INTERVENTO.
- [...] LA MONETIZZAZIONE E/O IL REPERIMENTO ALL'ESTERNO DEL COMPARTO DELL'AREA DI CESSIONE NON SONO AMMISSIBILI NEI SEGUENTI CASI: [...]
- FINO AL RAGGIUNGIMENTO DELLA QUOTA MINIMA DI PARCHEGGI CORRELATI ALL'USO R1 PARI A: 5 mq/75 mc DI VOLUME RESIDENZIALE;
- 0,5 POSTI AUTO PUBBLICI PER OGNI ALLOGGIO.

SCHEMA CALCOLO SUPERFICIE FONDIARIA - scala 1:250



CALCOLO ANALITICO SUPERFICIE FONDIARIA

SUPERFICIE FONDIARIA = S.A + S.B + S.C + S.D

S.A = 28,30 x 58,05 = 1642,81 mq
S.B = (29,14 x 4,84) / 2 = 70,52 mq
S.C = (29,14 x 20,21) / 2 = 294,45 mq
S.D = (24,44 x 6,37) / 2 = 77,84 mq

SUPERFICIE FONDIARIA TOT. = **1642,81 + 70,52 + 294,45 + 77,84 = 2085,62 mq**

SCHEMA CALCOLO PARCHEGGI PRIVATI ED AREA IN CESSIONE - PIANO INTERRATO - scala 1:250

CALCOLO AREA A PARCHEGGIO PRIVATO

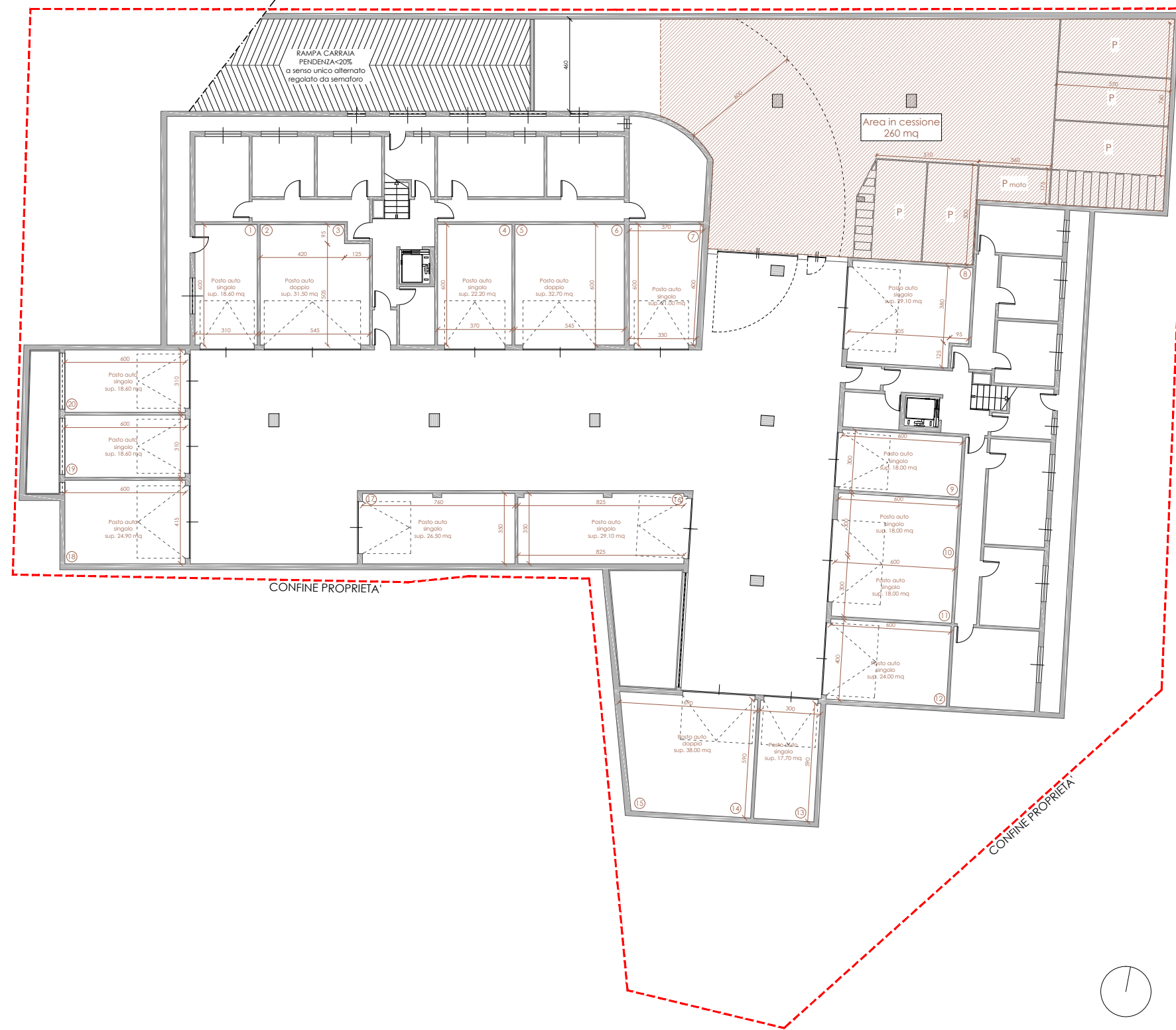
- 2 POSTI AUTO PER UNITÀ
- MINIMO 0,3 mq/mq S.U.L.

S.U.L. = 1040,36 mq
1040,36 x 0,3 = 312,11 mq

- Posti auto:
- 1) 6,00 x 3,10 = 18,60 mq
 - 2/3) (6,00 x 4,20) + (5,05 x 1,25) = 31,50 mq
 - 4) 6,00 x 3,70 = 22,20 mq
 - 5-6) 5,45 x 6,00 = 32,70 mq
 - 7) 6,00 x ((3,30 + 3,70)/2) = 21,00 mq
 - 8) (6,00 x 3,80) + (5,05 x 1,25) = 29,10 mq
 - 9) 6,00 x 3,00 = 18,00 mq
 - 10) 6,00 x 3,00 = 18,00 mq
 - 11) 6,00 x 3,00 = 18,00 mq
 - 12) 6,00 x 4,00 = 24,00 mq
 - 13) 5,90 x 3,00 = 17,70 mq
 - 14/15) 6,90 x 5,90 = 38,00 mq
 - 16) 8,25 x 3,50 = 29,10 mq
 - 17) 7,60 x 3,50 = 26,50 mq
 - 18) 6,00 x 4,15 = 24,90 mq
 - 19) 6,00 x 3,10 = 18,60 mq
 - 20) 6,00 x 3,10 = 18,60 mq

N. Posti auto richiesti 2 per ogni alloggio
N. Unità abitative 10 = **20 N. posti auto**

Sup. posti auto:
406,50 mq > 312,60 mq



CALCOLO ANALITICO AREA IN CESSIONE

AEREE IN CESSIONE ART. 103 N.T.A. del P.R.G.C.:
10/75 mq/mc vol. residenziale
H Volume Residenziale totale m 9,40/3 piani = m 3,13
1040,36 mq x H 3,13 m = 3256,45 mc
(3256,45 mc / 75 mc) x 10 mq = **434,19 mq**

di cui parcheggio pubblico in piano interrato:

- 1) 10 mq/ 75 mc Vol. residenziale
- 2) 1 posto auto di 25 mq/ 50 mq di SUL

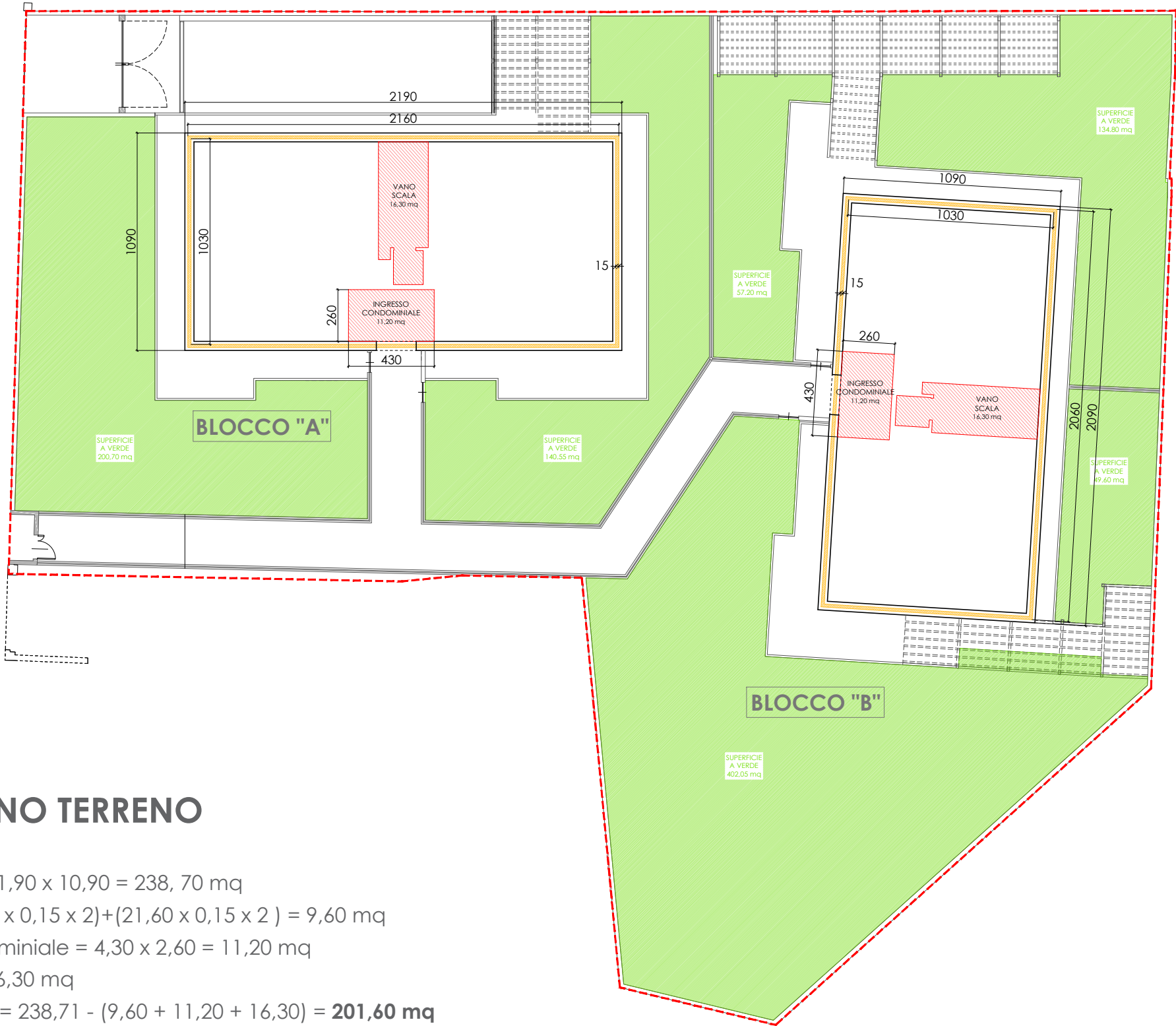
1) (3256,45 mc / 75 mc) x 10 mq = **434,19 mq**
434,19 : 2 = 217,10 mq
Area a parcheggio pubblico = S1 + S2 + S3 + S4 + S5 + S6

S1 = (4,85 x 5,01)/2 = 12,15 mq
S2 = (4,82 x 3,37)/2 = 8,12 mq
S3 = (12,40 x 4,82)/2 = 29,88 mq
S4 = (25,62 x 9,01)/2 = 115,42 mq
S5 = (13,34 x 6,67)/2 = 44,49 mq
S6 = (13,96 x 3,08)/2 = 21,50 mq
S7 = (13,96 x 4,18)/2 = 29,17 mq
Area a parcheggio pubblico =
12,15 + 8,12 + 29,88 + 115,42 + 44,49 + 21,50 + 29,17 = **260,73 mq**
260,73 mq > 217,10 mq

2) (1040,36 : 50) x 25 = **520,18 mq**
520,18 : 2 = 260,09 mq
260,73 mq > 260,09 mq

AREA IN CESSIONE DA MONETIZZARE
520,18 mq - 260,73 mq = **259,45 mq**

SCHEMA CALCOLI S.U.L. E SUP. A VERDE PRIVATO - PIANO TERRENO
scala 1:250



S.U.L. PIANO TERRENO

- BLOCCO A
Costruzione = 21,90 x 10,90 = 238, 70 mq
Isolante = (10,30 x 0,15 x 2) + (21,60 x 0,15 x 2) = 9,60 mq
Ingresso condominiale = 4,30 x 2,60 = 11,20 mq
Vano scala = 16,30 mq
S.U.L. blocco A = 238,71 - (9,60 + 11,20 + 16,30) = **201,60 mq**

- BLOCCO B
Costruzione = 20,90 x 10,90 = 227, 80 mq
Isolante = (10,30 x 0,15 x 2) + (20,60 x 0,15 x 2) = 9,30 mq
Ingresso condominiale = 4,30 x 2,60 = 11,20 mq
Vano scala = 16,30 mq
S.U.L. blocco B = 227,80 - (9,30 + 11,20 + 16,30) = **191,00 mq**

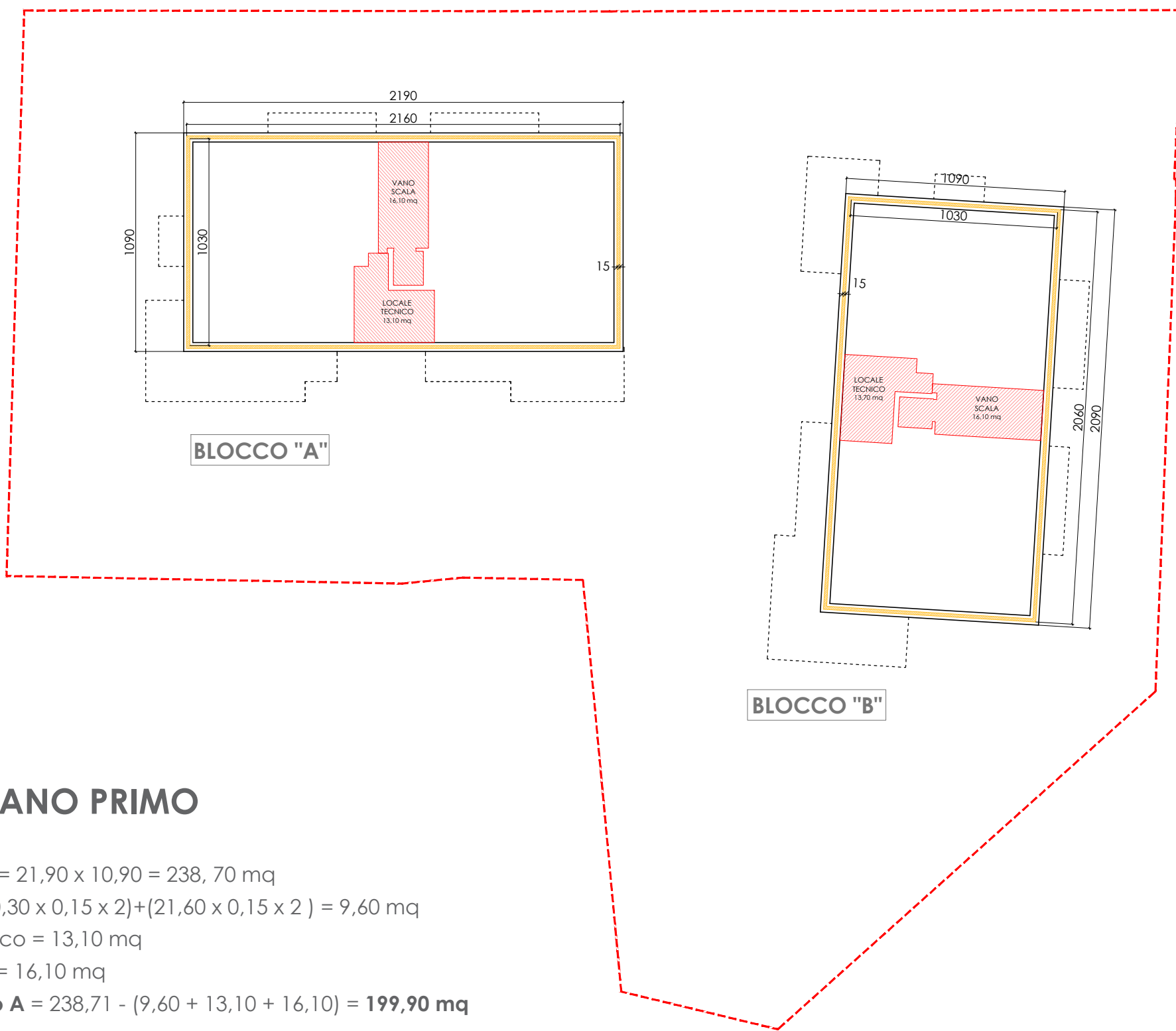
TOTALE S.U.L. PIANO TERRENO = **392,60 mq**

SUPERFICIE A VERDE PRIVATO

SUPERFICIE A VERDE PRIVATO
200,70 mq + 140,55 mq + 57,20 mq + 134,80 mq
+ 49,60 mq + 402,05 mq = **984,90 mq**

VERDE PRIVATO DI PERTINENZA = MIN. **625,50** mq
984,90 mq > 625,50 mq

SCHEMA CALCOLO S.U.L. - PIANO PRIMO - scala 1:250



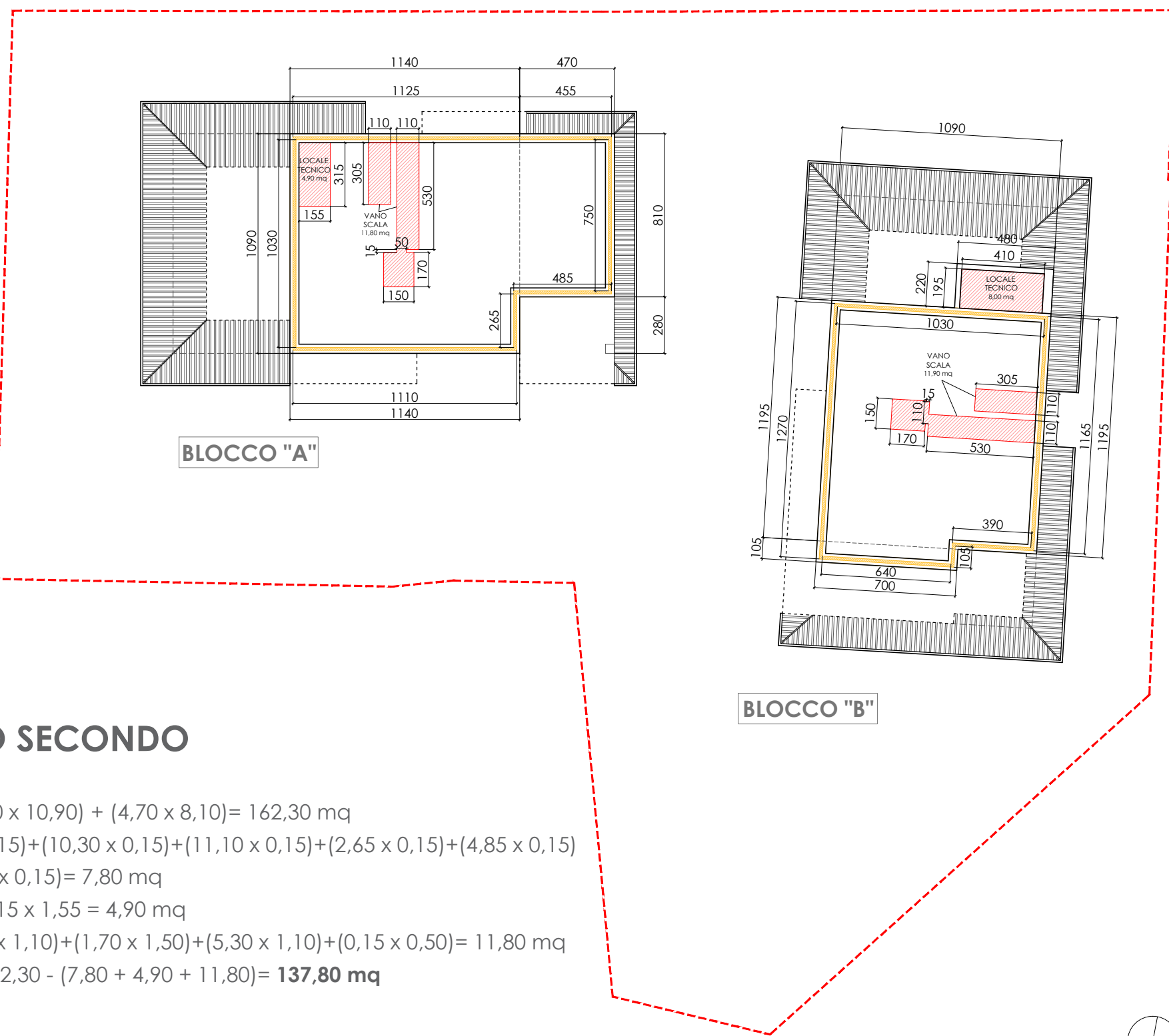
S.U.L. PIANO PRIMO

- BLOCCO A
Costruzione = 21,90 x 10,90 = 238, 70 mq
Isolante = (10,30 x 0,15 x 2) + (21,60 x 0,15 x 2) = 9,60 mq
Locale tecnico = 13,10 mq
Vano scala = 16,10 mq
S.U.L. blocco A = 238,71 - (9,60 + 13,10 + 16,10) = **199,90 mq**

- BLOCCO B
Costruzione = 20,90 x 10,90 = 227, 80 mq
Isolante = (10,30 x 0,15 x 2) + (20,60 x 0,15 x 2) = 9,30 mq
Locale tecnico = 13,70 mq
Vano scala = 16,10 mq
S.U.L. blocco B = 227,80 - (9,30 + 13,70 + 16,10) = **188,70 mq**

TOTALE S.U.L. PIANO PRIMO = **388,60 mq**

SCHEMA CALCOLO S.U.L. - PIANO SECONDO - scala 1:250



S.U.L. PIANO SECONDO

- BLOCCO A
Costruzione = (11,40 x 10,90) + (4,70 x 8,10) = 162,30 mq
Isolante = (11,25 x 0,15) + (10,30 x 0,15) + (11,10 x 0,15) + (2,65 x 0,15) + (4,85 x 0,15) + (7,50 x 0,15) + (4,55 x 0,15) = 7,80 mq
Locale tecnico = 3,15 x 1,55 = 4,90 mq
Vano scala = (3,05 x 1,10) + (1,70 x 1,50) + (5,30 x 1,10) + (0,15 x 0,50) = 11,80 mq
S.U.L. blocco A = 162,30 - (7,80 + 4,90 + 11,80) = **137,80 mq**

- BLOCCO B
Costruzione = (10,90 x 11,95) + (7,00 x 1,05) + (4,80 x 2,20) = 148,16 mq
Isolante = (12,70 x 0,15) + (10,30 x 0,15) + (11,65 x 0,15) + (3,90 x 0,15) + (1,05 x 0,15) + (6,40 x 0,15) = 6,90 mq
Locale tecnico = 4,10 x 1,95 = 8,00 mq
Vano scala = (3,05 x 1,10) + (1,70 x 1,50) + (5,30 x 1,10) + (0,15 x 1,10) = 11,90 mq
S.U.L. blocco B = 148,16 - (6,90 + 8,00 + 11,90) = **121,36 mq**

TOTALE S.U.L. PIANO SECONDO = **259,16 mq**

S.U.L. COMPLESSIVA

S.U.L. PIANO TERRENO BLOCCHI "A" e "B" = 392,60 mq
S.U.L. PIANO PRIMO BLOCCHI "A" e "B" = 388,60 mq
S.U.L. PIANO SECONDO BLOCCHI "A" e "B" = 259,16 mq
S.U.L. TOTALE BLOCCHI "A" e "B"
392,60 mq + 388,60 + 259,16 mq = **1040,36 mq**