

Regione Piemonte  
**COMUNE DI ALESSANDRIA**

Piano esecutivo convenzionato S.A.I. Srl  
Alessandria, Corso Acqui

LA PROPRIETA':

LENTI Alessandra CF LNT LSN65M52 A182Y  
LENTI Cesare Mario CF LNT CRM63M19M52 A182U  
LENTI Franca CF LNT FNC 52D43 L219Z  
LENTI Giovanna CF LNT GNN67L66 A182A  
LENTI Leonardo CF LNT LRD 45H03 A182A  
LENTI Marco CF LNT MRC73P05 A182Y  
LENTI Maria Carla CF LNT MCR 29B55L219F  
BELLERO Olga CF BLL LGO 53A71 L219N

PROMOTORE DELL'INIZIATIVA S.A.I Srl  
(P.I 089900340013)

Sede legale in via Galliano n. 15, TORINO  
Amministratore delegato: sig. Cost Ralph

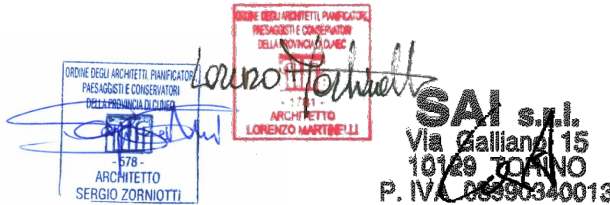
UNICO FIRMATARIO DELEGATO A NOME DI TUTTI I  
PROPRIETARI: sig.ra LENTI Giovanna

OGGETTO:

ALLEGATO 3\_CALCOLI PLANOVOLUMETRICI

architetti  
sergio zorniotti  
lorenzo martinelli

Via Staffarda, 7 - 12045 FOSSANO (CN)  
tel. 0172 636426 - studio@martinellis.it



**SAI s.r.l.**  
Via Galliano 15  
10129 TORINO  
P. IVA 08990340013

ELABORAZIONE GRAFICA  
s t u d i o  
**martinelli**

data	rev.	descrizione
Febbraio 2022	01	PEC
Aprile 2022	02	integrazioni PEC

TAVOLA N°:

**CAL**

SCALA:

**Studio Martinelli**

Via Staffarda, 7 • 12045 Fossano (Cn)  
Telefono 0172.636426

*studio@martinellis.it*

P.IVA e Cod. Fisc. 02767200047

architetti: **Sergio Zorniotti**  
**Lorenzo Martinelli**

**OGGETTO:** Piano esecutivo convenzionato S.A.I. Srl, Alessandria, Corso Acqui

**PROPRIETA'**

LENTI Alessandra nata ad Alessandria il 12.08.1965

LENTI Cesare Mario nato ad Alessandria il 19.08.1963

LENTI Franca nata a Torino il 03.04.1952

LENTI Leonardo nato ad Alessandria il 03.06.1945

LENTI Marco nato ad Alessandria il 05.09.1973

BELLERO Olga nata a Torino il 31.01.1953

LENTI Maria Carla nata a Torino il 15.02.1929

LENTI Giovanna nata ad Alessandria il 26.07.1967

Lenti Giovanna (C.F. LNTGNN67L66A182A) unica firmataria delegata dai proprietari

**PROMOTORE DELL'INIZIATIVA**

**S.A.I Srl**

(P.I 089900340013)

Sede legale in via Galliano n. 15, TORINO

Amministratore delegato: sig. Cost Ralph

**CALCOLI PLANO-VOLUMETRICI**

**PARAMETRI URBANISTICI**  
ai sensi dell'art.4 N.T.A.

**VARIANTE DI PRGC ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.132 DEL 21.12.2021**

SUPERFICIE TERRITORIALE DI COMPARTO SOGGETTO A SUE = 10.824 mq

(4.919 mq Area residenziale 2° classe + 2.334 mq Area a Standard per parcheggi pubblici + 3.571 mq Area a Standard per parchi pubblici)

SUPERFICIE IN CESSIONE RICHIESTA DA PRGC (art.64 c.2b N.T.A) = 40% S.T. = 4.329,60 mq

SUPERFICIE A STANDARD RICHIESTA DA PRGC = 3.571 mq + 2.334 mq = 5.905 mq

SUPERFICIE FONDIARIA IN PROGETTO = 4.919 mq VERIFICATO

Superficie convenzionata all'uso pubblico interno PEC:

(art.64 c.2 N.T.A + previsioni Variante PRGC)

Area per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport = 2.868,30 mq

Area a parcheggio uso pubblico = 3.036,70 mq

SUPERFICIE CONVENZIONATA PROGETTO PEC = 2.868,30 mq + 3.036,70 mq = 5.905 mq VERIFICATO

**PARAMETRI EDILIZI**

RC<sub>MAX</sub>\_RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (art.35 c.4 N.T.A.) = 45% S.F.

SC<sub>MAX</sub> = 4.919 mq x 0,45 = 2.213,55 mq

SC<sub>PROG</sub> = 2.104,60 mq < 2.213,55 mq VERIFICATO

It\_INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (art.64 c.2) = 2,5 mc/mq di ST

VOLUME<sub>MAX</sub> realizzabile = ST x It

**Studio Martinelli**

Via Staffarda, 7 • 12045 Fossano (Cn)  
Telefono 0172.636426

studio@martinellis.it

P.IVA e Cod. Fisc. 02767200047

architetti: **Sergio Zorniotti**  
**Lorenzo Martinelli**

$10.824 \text{ mq} \times 2,5 \text{ mc/mq} = 27.060 \text{ mc}$

$\text{VOLUME}_{\text{PROG}} = 2.104,60 \text{ mq} \times [(5,25+7,45) \text{ m} / 2] = 13.364,20 \text{ mc} < 27.060 \text{ mc}$  VERIFICATO

If\_INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (art.64 c.2 N.T.A.) = 4 mc/mq SF

$\text{VOLUME}_{\text{MAX}} = 4.919 \text{ mq} \times 4 \text{ mc/mq} = 19.676 \text{ mc}$

$\text{VOLUME}_{\text{PROG}} = 2.104,60 \text{ mq} \times [(5,25+7,45) \text{ m} / 2] = 13.364,20 \text{ mc} < 19.676 \text{ mc}$  VERIFICATO

H<sub>MAX</sub>\_ALTEZZA MASSIMA (art.35 c.4 N.T.A.) = 25 m

H<sub>MAX</sub> in progetto = 7,45 m VERIFICATO

Dc\_DISTANZA CONFINI DI PROPRIETA' (art.5 c.10 N.T.A.) = 5 m

Dc<sub>MIN</sub> in progetto = 5 m VERIFICATO

Ds\_DISTANZA DAI CONFINI STRADALI (art.5 c.9 N.T.A.)

Larghezza corso Acqui = tra 7 ml e 15 ml

maggiorazione di 7,50 m

Ds Corso Acqui in progetto = 33,20 m VERIFICATO

#### AREE A VERDE PRIVATO

ART.96 c.5. R.E.: "I nuovi interventi urbanistici ed edilizi, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti devono prevedere il mantenimento di una quota di superficie scoperta e drenante così ripartita:

1. zone residenziali: 30% della superficie fondiaria di cui il 15% a verde privato;

2. Per i piani attuativi esecutivi comunque denominati, il computo della superficie scoperta e drenante avviene con riferimento alla superficie territoriale."

VP richiesto = 15% S.F.

$\text{VP}_{\text{MIN}} = 4.919 \text{ mq} \times 0,15 = 737,85 \text{ mq}$

$\text{VP}_{\text{PROG}} = 746,90 \text{ mq} > 737,85 \text{ mq}$  VERIFICATO

Superficie Drenante richiesta (art.96 c.5 R.E.) = 30% S.T.

$\text{SD}_{\text{MIN}} = 10.824 \text{ mq} \times 0,30 = 3.247,20 \text{ mq}$

$\text{SD}_{\text{PROG}}^* = 2.868,30 \text{ mq} + 1.417,65 \text{ mq} + 760 \text{ mq} + 746,90 \text{ mq} = 5.792,85 \text{ mq}$  VERIFICATO

\*Di cui:

Area a standard parco uso pubblico = 2.868,30 mq

Superficie permeabile parcheggio uso pubblico = 1.417,65 mq

Superficie permeabile parcheggio privato = 760 mq

Verde privato = 746,90 mq

Art.83 R.E.: "Le superfici delle aree di sosta private, pubbliche o di uso pubblico dovranno essere realizzate prevedendo la realizzazione degli stalli di sosta per i veicoli in prato armato inerbito con elementi autobloccanti forati o con altre pavimentazioni che permettano la traspirazione del suolo e ne garantiscano la permeabilità."

#### AREE A VERDE USO PUBBLICO

"Le superfici delle aree di sosta pubbliche o di uso pubblico dovranno essere realizzate prevedendo:

A. la realizzazione degli stalli di sosta per i veicoli in prato armato inerbito con elementi in plastica riciclata o autobloccanti forati o con altre pavimentazioni che permettano la completa traspirazione del suolo e ne garantiscano la permeabilità;

**Studio Martinelli**

Via Staffarda, 7 • 12045 Fossano (Cn)  
Telefono 0172.636426

studio@martinellis.it

P.IVA e Cod. Fisc. 02767200047

architetti: **Sergio Zorniotti**  
**Lorenzo Martinelli**

b. l'impianto di specie autoctone nella misura minima di un albero ogni 4 posti auto, da impiantare in piena terra se consentito dalla conformazione del sito;"

N.ALBERI PARCHEGGIO USO PUBBLICO = 85 p.a. / 4 = 21 alberi VERIFICATO

(Art.17 Regolamento verde pubblico)

SUPERFICIE PERMEABILE richiesta = 20% superficie totale = 2.627,80 mq x 0.2 = 525,55 mq

VERDE USO PUBBLICO<sub>PROG</sub> = 310,15 mq

Superficie drenante parcheggi uso pubblico = 1.102,50 mq

SUPERFICIE PERMEABILE<sub>PROG</sub> = 1.417,65 mq > 525,55 mq VERIFICATO

**STANDARDS URBANISTICI**  
**DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE**

**VERIFICA PARCHEGGI PUBBLICI**

**CONSIDERARE QTA' MAGGIORE TRA:**

- VERIFICA ai sensi dell'Art. 21 della L.R. n.56/77:

"La dotazione minima di parcheggi pubblici è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento"

S.U.L. = 100% = 2.090,55 mq

TOTALE SUPERFICIE RICHIESTA = 2.090,55 mq

PARCHEGGI RICHIESTI = 2.090,55 mq / 26 mq = 80 posti auto

- VERIFICA ai sensi del DCR 59 - 10831 DEL 24/03/2006:

SUPERFICIE DI VENDITA MSAM2 (S) = 900 mq

PARCHEGGI RICHIESTI (N) = 35 + 0,05 (S - 400)

N = 35 + 0,05 (900 - 400) = 60 posti auto

di cui:

a.30 p.a. PUBBLICI

b.30 p.a. PRIVATI

TOTALE SUPERFICIE RICHIESTA = 30 x 26 mq = 780 mq

TOTALE SUPERFICIE RICHIESTA = 2.090,55 mq

PARCHEGGI RICHIESTI = 80

POSTI AUTO PUBBLICI IN PROGETTO = **85** VERIFICATO

SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI IN PROGETTO = **2.627,80 mq** > 2.090,55 mq VERIFICATO

**VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI**

**CONSIDERARE QTA' MAGGIORE TRA:**

- VERIFICA ai sensi della L. n.122/89:

"Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione"

VOLUME in progetto = S.U.L x 3 m = 6.271,65 mc

SUPERFICIE PARCHEGGIO RICHIESTA = 6.271,65 mc / 10 mc = 627,16 mq

**Studio Martinelli**

Via Staffarda, 7 • 12045 Fossano (Cn)  
Telefono 0172.636426

*studio@martinellis.it*

P.IVA e Cod. Fisc. 02767200047

architetti: **Sergio Zorniotti**  
**Lorenzo Martinelli**

PARCHEGGI RICHIESTI = 627,16 mq / 26 mq = 24 posti auto

- VERIFICA ai sensi del DCR 59 - 10831 DEL 24/03/2006:

SUPERFICIE DI VENDITA MSAM2 (S) = 900 mq

PARCHEGGI RICHIESTI (N) = 35 + 0,05 (S - 400)

N = 35 + 0,05 (900 - 400) = 60 posti auto

di cui:

a.30 p.a. PUBBLICI

b.30 p.a. PRIVATI

TOTALE SUPERFICIE RICHIESTA = 30 x 26 mq = 780 mq

TOTALE SUPERFICIE RICHIESTA = 780 mq

PARCHEGGI RICHIESTI = 30

POSTI AUTO PRIVATI IN PROGETTO = **60** > 30 VERIFICATO

SUPERFICIE PARCHEGGI PRIVATI IN PROGETTO = **1.581,05 mq** > 780 mq VERIFICATO

Data 19.04.2022

Arch. Sergio Zorniotti



Arch. Lorenzo Martinelli

