

1. PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI DEL P.R.G.C. VIGENTE

- Indice di fabbricabilità territoriale = 2,5 mc/mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria = 4,0 mc/mq
- Rapporto di copertura = 45% della Superficie Fondiaria
- Aree da cedere per opere di urbanizzazione = 40% della Superficie Territoriale
- Altezza massima dei fabbricati = 25 ml.

2. DATI QUANTITATIVI PEC APPROVATO CON DELIBERA C.C. N° 66 DEL 11/04/2002 COMPLESSIVI.

- Superficie Territoriale = mq. 13.231,30
- Aree pubbliche da cedere = mq. 5.314,09
- Superficie Fondiaria (mq. 13.231,30 - mq. 5.314,09) = mq. 7.917,21
- Superficie Coperta = mq. 2.708,81
- Superficie Utile = mq. 10.620,65
- Volume = mq. 31.710,85
- Altezza massima dei fabbricati = 24,50 ml. *(solo per il lotto residenziale)*

3. DATI QUANTITATIVI PEC APPROVATO CON DELIBERA C.C. N° 66 DEL 11/04/2002 RELATIVI AL SOLO LOTTO COMMERCIALE.

▪ Superficie Territoriale	=	mq. 4.668,00	<i>(come da atto compravendita Notaio Antonio Marranghello rep. 111.829/15.337 del 16/10/2003)</i>
▪ Aree pubbliche da cedere	=	mq. 1.816,53	<i>(parcheggio)</i>
▪ Superficie parcheggi privati ad uso pubblico	=	mq. 1.141,14	
▪ Superficie Fondiaria (mq. 4.668,00 - mq. 1.816,53)	=	mq. 2.851,47	
▪ Superficie Coperta	=	mq. 1.377,05	
▪ Superficie Utile	=	mq. 1.298,33	
▪ Volume	=	mq. 4.453,27	

4. DATI QUANTITATIVI PEC APPROVATO CON DELIBERA C.C. N° 66 DEL 11/04/2002 RELATIVI AL SOLO LOTTO RESIDENZIALE.

▪ Superficie Territoriale (mq. 13.231,30 - mq. 4.668,00)	=	mq. 8.563,30	<i>(come da atto compravendita Notaio Antonio Marranghello rep. 111.829/15.337 del 16/10/2003)</i>
▪ Aree pubbliche da cedere (mq. 5.314,09 - mq. 1.816,53)	=	mq. 3.497,56	<i>di cui:</i>
	➤	Parcheggi pubblici	mq. 1.112,99
	➤	Viabilità esterna al PEC	mq. 1.930,42
	➤	Verde pubblico e percorsi pedonali	mq. 454,15
▪ Superficie Fondiaria (mq. 8.563,30 - mq. 3.497,56)	=	mq. 5.065,74	
▪ Superficie Coperta	=	mq. 1.331,76	
▪ Superficie Utile	=	mq. 9.322,32	
▪ Volume	=	mq. 27.257,58	
▪ Altezza massima dei fabbricati	=	24,50 ml.	

5. DATI QUANTITATIVI VARIANTE PARZIALE AL PEC APPROVATO RELATIVI AL SOLO LOTTO COMMERCIALE.

N.B. I dati quantitativi di seguito riportati e riguardanti il solo lotto commerciale, oggetto della presente Variante, sono da intendersi nel complesso verificati, essendo gli stessi uguali a quelli del lotto commerciale approvato nell'ambito del PEC originario, ad eccezione della superficie coperta (che risulta in aumento), ma comunque, complessivamente (lotto residenziale + lotto commerciale), inferiore a quella massima ammessa dal PRGC vigente e della S.U.L., che non comporta un aumento di volume come evidenziato nei successivi calcoli e nella tavola 05 allegata.

- Superficie Territoriale = mq. 4.668,00 (come da atto compravendita Notaio Antonio Marranghello rep. 111.829/15.337 del 16/10/2003)
- Aree pubbliche da cedere = mq. 1.816,53 (parcheggio) (*)

(*) Individuate catastalmente al Fg. 110, map. 1168.

Le opere di urbanizzazione per l'area in cessione hanno avuto inizio il 06/05/2004, con Autorizzazione esecutiva n. 31769/2757 rilasciata dalla civica Direzione Lavori Pubblici in data 06/05/2004, e sono ultimate in data 13/05/2004.

In data 30/09/2004 è stato rilasciato il Certificato di Regolare Esecuzione Provvisorio a firma dell'Ing. M. Neri – Dirigente della Direzione Lavori Pubblici del Comune di Alessandria.

Per maggiori dettagli vedasi TAV. 04

- Superficie Fondiaria (mq. 4.668,00 - mq. 1.816,53) = mq. 2.851,47
- Superficie Coperta

EDIFICIO COMMERCIALE

Filiale esistente	ml. 53,65 X ml. 24,20	=	mq. 1.298,33
Pensilina	ml. 7,30 X ml. 5,84	=	mq. 42,63
Ampliamento	ml. 32,76 X ml. 5,68	=	mq. 186,09
	TOTALE		mq. 1.527,05 (1)

EDIFICIO RESIDENZIALE

Quantità indicata dalla Variante Parziale al PEC (relativo al solo lotto residenziale) approvata con D.C.C. n. 65/134/319 del 12/07/2005: **mq. 1.767,33 (2)**

Superficie coperta complessiva (1) + (2) = mq. 3.294,38 dove
mq. 3.294,38 > mq. 2.708,81 Superficie indicata dal PEC APPROVATO CON DELIBERA C.C. N° 66 DEL 11/04/2002
mq. 3.294,38 < mq. 3.562,74 (0,45% SF = 0,45% mq. 7.917,21 = mq. 3.562,74) VERIFICATO

Per maggiori dettagli vedasi TAV. 05

▪ **Rapporto di copertura**

$$\text{SC/SF} = \text{mq. } 3.294,38 / \text{mq. } 7.917,21 = \text{mq/mq } 0,42 < \text{mq/mq } 0,45$$

Dove:

- mq. 3.294,38 **Superficie coperta complessiva**;
- mq. 7.917,21 **Superficie Fondiaria Complessiva** indicata dal PEC APPROVATO CON DELIBERA C.C. N° 66 DEL 11/04/2002;

La superficie coperta complessiva (quindi afferente sia al lotto commerciale sia al lotto residenziale), pur essendo maggiore, a seguito del progetto di variante, sia a quella indicata dal PEC approvato con D.C.C. n. 66/104/109347 del 11/04/2002 (pari al 34,21%) sia a quella indicata dalla Variante al PEC (solo lotto residenziale) approvata con D.C.C. n. 65/134/319 del 12/07/2005 (pari al 39,72%) è inferiore a quella massima ammessa dal PRGC vigente (pari al 45,00%).

Per maggiori dettagli vedasi **TAV. 05**

▪ **Superficie Utile Lorda**

EDIFICIO COMMERCIALE

Filiale esistente	ml. 53,65 X ml. 24,20	=	mq. 1.298,33
Ampliamento	ml. 32,76 X ml. 5,68	=	mq. 186,09
	TOTALE		mq. 1.484,42 (1)

EDIFICIO RESIDENZIALE

Quantità indicata dalla Variante Parziale al PEC (relativo al solo lotto residenziale) approvata con D.C.C. n. 65/134/319 del 12/07/2005: **mq. 8.967,10 (2)**

Superficie Utile Lorda complessiva (1) + (2) = mq. 10.451,52 dove
mq. 10.451,52 < mq. 10.620,65 Superficie indicata dal PEC APPROVATO CON DELIBERA C.C. N° 66 DEL 11/04/2002

Per maggiori dettagli vedasi **TAV. 05**

▪ **Volume:**

EDIFICIO COMMERCIALE

$$\text{mq. } 1.484,42 \times \text{ml. } 3,00 = \text{mc. } 4.453,27$$

S.U.L. (1) x altezza

Si conferma la quantità indicata dal PEC approvato con D.C.C. n. 66/104/109347 del 11/04/2002: **mc. 4.453,27 (A)**

EDIFICIO RESIDENZIALE

Quantità indicata dalla Variante Parziale al PEC (relativo al solo lotto residenziale) approvata con D.C.C. n. 65/134/319 del 12/07/2005: **mq. 27.257,58 (B)**

Volume complessivo (A) + (B) = mq. 31.710,85 dove
mc. 31.710,85 = mc. 31.710,85 Volume indicato dal PEC APPROVATO CON DELIBERA C.C. N° 66 DEL 11/04/2002

Per maggiori dettagli vedasi **TAV. 04**

- **Fabbisogno totale parcheggi insediamento commerciale**

- **(DCR COMMERCIO)**

Superficie Utile Lorda: mq. 1.484,42 (quantità prevista dalla presente Variante)

Superficie di Vendita (S): mq. 1.011,75 (si conferma la quantità indicata dal PEC approvato con D.C.C. n. 66 del 11/04/2002)

Posti Auto: N = 60+0,10X(S-900)

$$N = 60+0,10X(1.011,75-900) = 71,17Xmq. 26,00 = \mathbf{mq. 1.850,42}$$

Di cui:

Parcheggi PUBBLICI

mq. 1.850,42 X 50% = mq. 925,21 in progetto previsti **mq. 1.816,53** VERIFICATO

Parcheggi PRIVATI

mq. 1.850,42 X 50% = mq. 925,21 in progetto previsti **mq. 1.029,34** VERIFICATO

➤ **(art. 32 quinquies delle NTA del PRGC vigente)**

Superficie Utile Lorda: mq. 1.484,42 (quantità prevista dalla presente Variante)

Area da destinarsi a parcheggio pubblico: 100%SUL = mq. 1.484,42

in progetto previsti **mq. 1.816,53** > mq. 1.484,42 VERIFICATO

Per maggiori dettagli vedasi **TAV. 06.**

Alessandria, 04 Marzo 2014

Il Progettista