

COMUNE DI ALESSANDRIA

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



Area in oggetto

IL PROGETTISTA:

PROPONENTI:

Dott. Arch. Sergio CAMILLI

Iscritto all'Albo ARCHITETTI P.P.C. n.485
Via Modena n.70
15121 - ALESSANDRIA

Ethos Engineering s.r.l.

Via San Giacomo della Vittoria n.64
15121 - ALESSANDRIA

Cooperativa Edilizia L'Oasi

Via Montebellina, 28
12051 - ALBA (CN)

**Società Immobiliare Futuro
di Martini Chiaffredo e C. s.a.s.**

Via Montebellina, 28
12051 - ALBA (CN)

TITOLO DELL'OPERA:

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

A - via del Castellino - località Valmadonna
Area Ex Piano Integrato T3 del P.R.G.C.

OGGETTO DELLA TAVOLA:

CALCOLI PLANOVOLUMETRICI

TAVOLA N.

02

SCALA

DATA

10/07/2015

aggiornamento 29/04/2016

OGGETTO : PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO A – VIA DEL CASTELLINO, REALIZZAZIONE DI UNITA' RESIDENZIALI, ALESSANDRIA FRAZ. VALMADONNA, VIA DEL CASTELLINO.

CALCOLI PLANOVOLUMETRICI .

ATTRIBUZIONE PARAMETRI SCHEDA T3 A SEGUITO DI ATTO DI PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA STIPULATO IN DATA 24/12/2014						
	AREA T3 PRGC	unità	AREA OASI IMM. FUTURO	unità	AREA COMUNE DI ALESSANDRIA	unità
Sup. catastale	95.155	mq	72.905	mq	22.250	mq
Sup. area di intervento	97.111	mq	70.337,50	mq	26.773,50	mq
Sup. fondiaria	53.084	mq	36.414,00	mq	166.670,00	mq
Cubatura residenziale	21.700	mq	21.565	mq	-	mq
Cubatura non residenziale	35.000	mq	-	mq	35.000	mq
Cubatura non residenziale, turistico, ricettivo, commerciale	5.000	mq	-	mq	5.000	mq
Aree per standard urbanistici	22.085	mq	14.263,32	mq	7.821,68	mq
Parcheggio privato ad uso pubblico	5.504	mq	1.244	mq	4.260	mq
Verde agricolo privato	19.986	mq	18.247,68	mq	1.738,32	mq
Viabilità privata ad uso pubblico o verde privato inedificabile da scheda	11.544	mq	8.845,01	mq	2.698,99	mq
Viabilità privata ad uso pubblico da sup. catastale	9.588	mq	7.346,33	mq	2.241,67	mq

NR. EDIFICI PALAZZINE T1
 NR. EDIFICI SINGOLI T2
 NR. PIANI
 NR. UNITA' ABITATIVE PEC A

2 PEC via Costanza
 20(+13)
 1/2
 20

Altezza massima - 2 piani 9,36 m
 Rapporto max di copertura 45%

Volume ammissibile (art 64bis) 21.700 mc
 Volume ammissibile Atto di Progr. Negoz. 21.565 mc
 Volume PEC B da Atto di Progr. Negoz. 10.565 mc

	SUL(mq)	H(m)	VOL(mc) n.	VOL.TOT.(mc)
SUL PT	125,00	3,50	437,50 x 4	1.750,00
SUL PP	125,00	3,10	387,50 x 4	1.550,00
totale				3.300,00
PEC via Costanza				
TIPOLOGIA T2				
SUL PT	79,95	3,50	279,83 x 13	3.637,79
SUL PP	80,04	3,10	248,13 x 13	3.225,69
totale				6.863,48
PEC via Costanza				
TIPOLOGIA T2				
SUL PT	79,95	3,50	279,83 x 20	5.596,60
SUL PP	80,04	3,10	248,13 x 20	4.962,60
totale				10.559,20
PEC via del Castellino				

Volume totale PEC A 10.559,20 < 10.565,00 (in riferimento all'Atto di Programmazione Negoziata, azione b))

Volume totale PEC B 10.163,48 < 11.000,00 (in riferimento all'Atto di Programmazione Negoziata, azione b))

VOLUME TOT. PEC A + PEC B 10.559,20+10.163,48 = 20.722,68mc

Volume in progetto < Volume ammissibile 20.722,68 < 21.565 mc

SUL PEC A

SUL PT 9,27x9,27m = 85,94mq - (1,80x3,33 portico) = 79,95 x 20 = 1.599 mq
 SUL PP 9,27x9,27m = 85,94mq - (3,30x1,79 terrazzo) = 80,04 x 20 = 1.600,80 mq
 totale 3.199,80 mq

SUL PEC B 3.079,87 mq

SUL TOT. PEC A - PEC B 6.279,67 mq

Il volume previsto per il PEC A – via del Castellino è pari a mc 10.559,20 < 10.565 (Atto di Programmazione Negoziata – azione a))

SUP. COP. PEC A: (85,94 mq x 20 =) **1.718,80 mq**

SUP. COP. AMMISSIBILE 16.648,39 mq x 0,45 = 7.491,78 mq **1.718,80 mq < 7.491,78 mq**

SUP. COP. TOT. 1.718,80 (PEC A) + 1.617,22 mq (PEC B) = 3.336,02 mq

SUP COP. AMMISSIBILE TOT. PEC A + PEC B: 45% di 31.856,14 fondiaria ammissibile = 14.335,26 mq

3.336,02 mq < 14.335,26 mq

Dai calcoli sopra riportati si verifica che l'intervento richiesto è conforme alle prescrizioni degli artt. 37bis e 64bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C e all'Atto di Programmazione Negoziata.

Superfici catastali

SUPERFICI CATASTALI

Foglio	Particella	Superficie	unità
PEC A			
7	1	6.140	mq
7	264	1.490	mq
7	263	1.490	mq
7	262	1.500	mq
7	4	7.490	mq
7	62	6.140	mq
7	444	16.380	mq
7	2	1.500	mq
totale		42.130	mq
PEC B			
8	210	3.160	mq
8	211	3.150	mq
8	212	3.080	mq
8	213	2.830	mq
8	556	1.980	mq
8	558	6.660	mq
8	559	2.000	mq
8	231	7.490	mq
8	552	262	mq
8	554	98	mq
8	325	64	mq
totale		30.775	mq

Conteggi verde agricolo

La tabella di seguito riporta le dimensioni dei lotti in progetto e la superficie di verde agricolo.

LOTTI PEC A - VIA DEL CASTELLINO PEC B - VIA COSTANZA EX P.I. T3 - VALMADONNA					
num lotto	PEC	superficie lotto	unità	superficie agricola	unità
1	A	2.432,71	mq	1.295,53	mq
2	A	2.263,23	mq	1.220,14	mq
3	A	1.656,32	mq	994,44	mq
4	A	1.591,01	mq	623,02	mq
5	A	1.421,57	mq	154,45	mq
6	A	1.254,17	mq	386,85	mq
7	A	1.261,15	mq	333,53	mq
8	A	1.714,06	mq	1.030,77	mq
9	A	2.135,08	mq	1.491,01	mq
10	A	1.703,24	mq	1.311,63	mq
11	A	842,45	mq	201,25	mq
12	A	1.241,73	mq	373,62	mq
13	A	1.302,89	mq	484,61	mq
14	A	1.366,56	mq	551,77	mq
15	A	1.087,74	mq	396,95	mq
16	A	1.342,93	mq	463,98	mq
17	A	1.241,85	mq	475,22	mq
18	A	1.046,80	mq	394,72	mq
19	A	1.170,09	mq	409,82	mq
20	A	1.839,42	mq	673,30	mq
TOTALE	A			13.266,61	mq
21	B	1.899,16	mq	385,35	mq
22	B	1.627,14	mq	418,60	mq
23	B	1.504,68	mq	414,04	mq
24	B	1.634,90	mq	468,23	mq
25	B	1.144,45	mq	413,83	mq
26	B	1.133,80	mq	336,72	mq
27	B	1.200,90	mq	314,25	mq
28	B	1.330,39	mq	506,24	mq
29	B	1.159,95	mq		mq
30	B	1.507,30	mq		mq
31	B	1.348,35	mq		mq
32	B	1.503,73	mq	314,80	mq
33	B	1.544,10	mq	806,36	mq
34	B	1.399,02	mq	373,25	mq
35	B	1.312,69	mq	324,47	mq
TOTALE	B			5.076,58	mq

18.343,19 mq > 18.247,68 mq (PEC A, PEC B)

I conteggi sono stati eseguiti tramite cad

Conteggi superfici a standard

PEC A - PEC B		
VERDE AGRICOLO PRIVATO PEC A e B		
TOTALE PEC A e B	18.343 mq	≥ 18.247 mq
<u>SUPERFICI A STANDARD</u>		
PARCHEGGI PRIV. AD USO PUBBL. PEC A E B		
P1	438 mq	
P2	581 mq	
P3	270 mq	
TOTALE PEC A e B	1.289 mq	≥ 1.244 mq
VERDE PRIV. AD USO PUBBL. PEC A e B		
(A)	3.020 mq	
(B)	1.524 mq	
(C)	938 mq	
(D)	286 mq	
TOTALE PEC A e B	5.768 mq	≥ 5.673 mq
VIABILITA' PRIVATA AD USO PUBBL. O VERDE PRIVATO INEDIFICABILE PEC A e B		
(i1)	4.790 mq	
(i2)	4.764 mq	
Allargamento strada via del Castellino	675 mq	
TOTALE PEC A e B	10.229 mq	≥ 7.346,33 mq
TOTALE A STANDARD PEC A e B	17.286 mq	≥ 14.263,32 mq

VIABILITA' SECONDARIA PRIVATA PEC A e B		
v1	1.135 mq	227 m
v2	1.923 mq	233 m
s1	346 mq	51 m
s2	2.132 mq	335 m
TOT. PEC A e B	1.226 mq	218 m
PISTA DI MANUTENZIONE		
s3	348,17 mq	61,40 m
TOT.	348,17 mq	61,40 m

conteggi rilevati tramite cad		
-------------------------------	--	--

La tabella sopra riportata dimostra la rispondenza ai parametri del PEC. Il calcolo è stato eseguito tenendo in considerazione tutta l'area adibita a PEC, ovvero A – via del Castellino, B - via Costanza, in quanto la rispondenza ai parametri è riferita a tutta l'area di PEC.

Per quanto concerne i parcheggi privati ad uso pubblico, il PEC A – via del Castellino garantisce i parcheggi ad uso pubblico anche dell'adiacente PEC B.

Calcolo parcheggi privati

Di seguito è verificata la rispondenza della superficie a parcheggio privato ai sensi del punto 2.2 del Titolo 1 della Legge n. 122 del 24/03/1989, **unicamente per il PEC A – via del Castellino**. La quota di parcheggio privato da assicurare entro ciascun lotto è pari al 10% della volumetria effettivamente realizzata (1mq/10mc): sono computabili a tal fine sia le autorimesse che i posti auto all'aperto coperti e/o scoperti, nonché i relativi spazi di manovra.

– VOLUMETRIA IN PROGETTO mc 10.560,00

NUMERO TOTALE POSTI AUTO

1mq/10mc mq 1.056,00

– SUPERFICIE TOTALE PARCHEGGI PRIVATI

Piano interrato unità edilizie destinato a ricovero auto (mq 60,00x20 unità) **mq 1.200,00**

STANDARD PREVISTI A PROGETTO

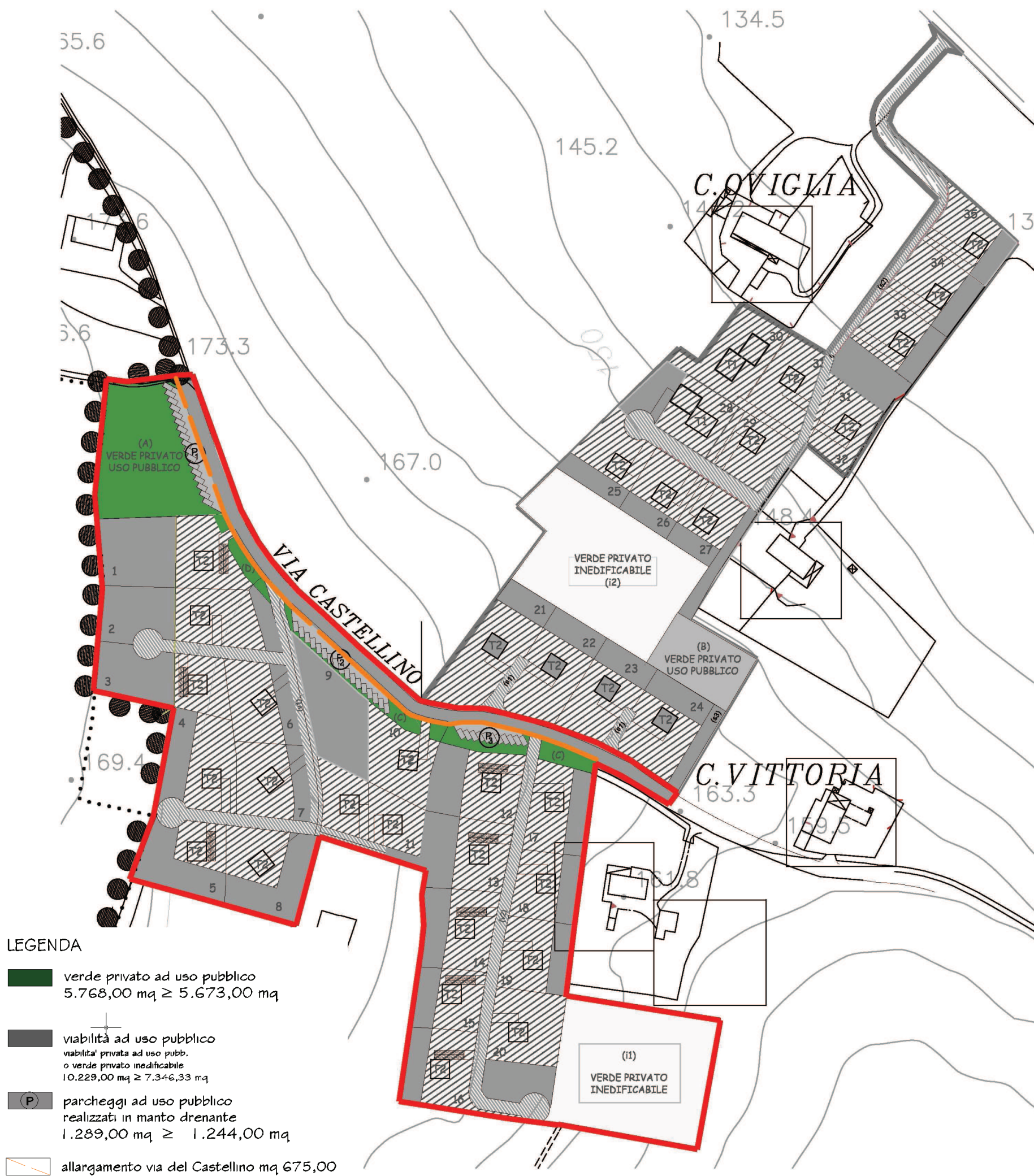
– mq TOTALE POSTI AUTO PRIVATI **mq 1.200 > mq 1.056,00**

La superficie destinata a posti auto privata risulta rispettare quanto prescritto dalla normativa.

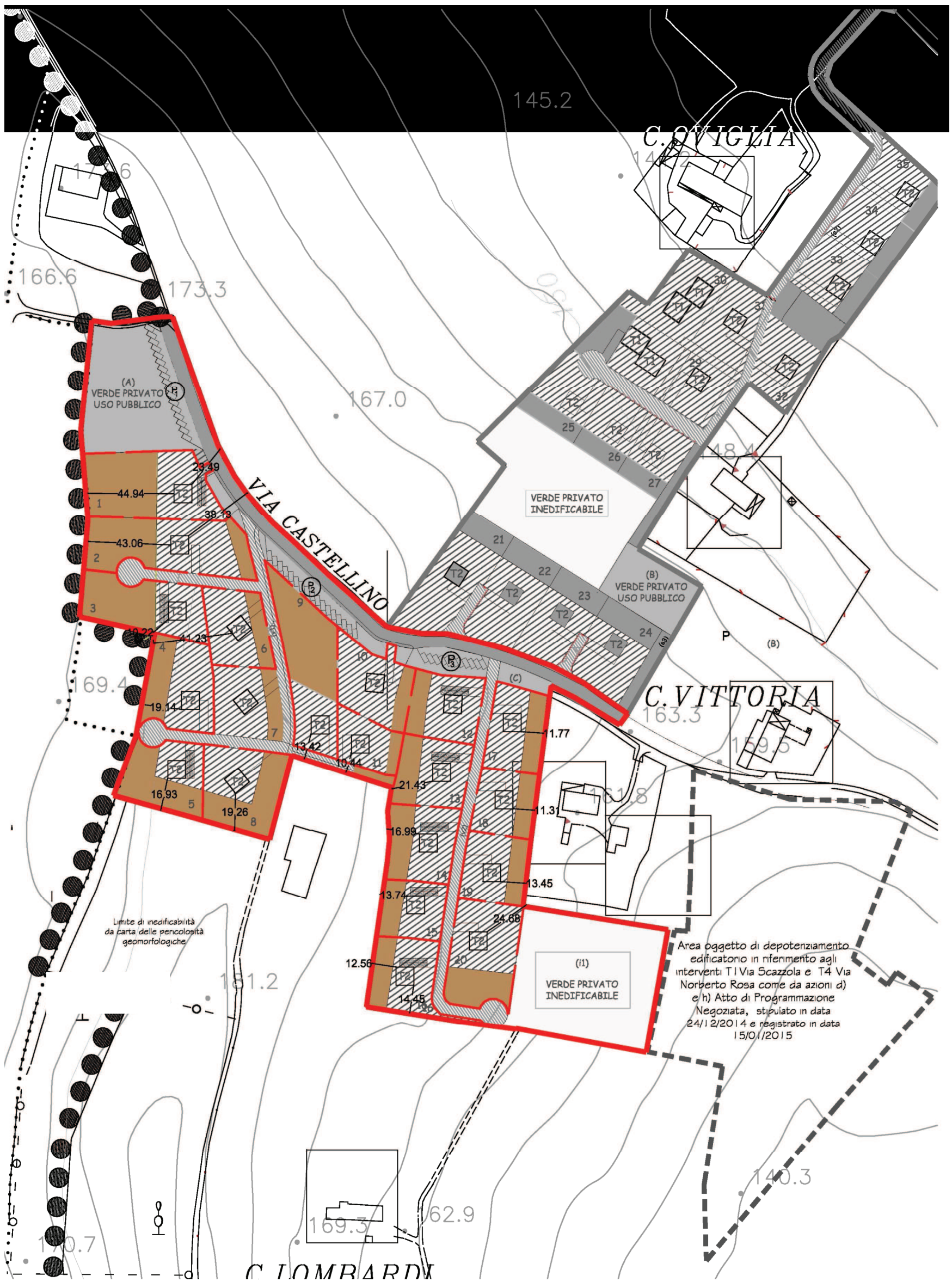
Alessandria lì 10/07/2015

Il Tecnico

	u.m.	Progetto P.E.C. A	Progetto P.E.C.B	PEC A + PECB	AREA T3 P.R.G.C. Parte di compe- tenza OA- SI/Immobiliare Futuro
- superficie catastale	mq.	42.130	30.775	72.905	72.905
- superficie area di intervento	mq.	40.913	29.424,50	70.337,50	70.337,50
- superficie fondiaria	mq.	16.648,39	15.207,75	31.856,14	36.414
- cubatura residenziale	mc.	10.560	10.164	20.724	21.565
- aree per standards urbanistici (verde ad uso pubblico)					
PEC A (A)	mq	3.020			
PEC A (C)	mq	938			
PEC A (D)	mq	286			
Totale PEC A		4.244			
PEC B			1.524		
totale				5.768	5.673
- parcheggio privato ad uso pubblico PEC B	mq	1.289		1.289	1.244
- verde agricolo privato	%	13.266,61	5.076,58	18.343,19	18.247,68
- viabilità privata ad uso pubblico da scheda o verde privato inedificabile:			-		
viabilità ad uso pubblico	mq	675			
PEC A (I1)	mq	4.790,00			
PEC B (I2)	mq		7.616,17		
totale				13.081,17	8.845,01
Viabilità via del Castellino	mq			2.567,50	



PLANIMETRIA AREE IN ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO – PEC A – VIA DEL CASTELLINO
SCALA 1:2.000



PLANIMETRIA VERDE AGRICOLO PER OGNI LOTTO – PEC A – VIA DEL CASTELLINO
 SCALA 1:2.000