

**COMUNE DI ALESSANDRIA**

Piano Esecutivo Convenzionato

denominato

“NUOVA AREA COMMERCIALE ASTUTI”

Alessandria - Località Astuti-

S.P. n° 10 ex S.S. Padana Inferiore Km 1

**FASCICOLO**

**VERIFICHE PLANIMETRICHE**

**E**

**VERIFICHE DOTAZIONE PARCHEGGI**

**PROGETTISTA**

Studio Architetto Calvi Simona  
Progettazione Urbanistica e Architettonica  
Spalto Gamondio 55 - Alessandria  
Tel. /fax 0131.52227  
*architettocalvi@gmail.com*

**RICHIEDENTI:**

BIASOTTI GROUP S.r.l.  
Dott. Barba Antonio  
Via di Francia, 1  
16129 Genova

## INQUADRAMENTO CON P.R.G.C.:

La destinazione urbanistica di P.R.G.C. è:

### **Aree per attività produttive – Aree per insediamenti artigianali e deposito**

soggette a strumento urbanistico esecutivo di cui agli Art. 39 Capo 4 lettera e) delle N.T.A. della variante urbanistica parziale al PRGC - marzo 2014, meglio specificate nell'art. 41 – Aree per insediamenti artigianali e deposito - delle suddette Norme di Attuazione.

Parametri di P.R.G.C.

- indice di utilizzazione fondiaria: Uf, 0,8 mq./mq.;

- indici di utilizzazione territoriale: U.t. 0,6 mq/mq

- rapporto di copertura Rc: 60% Sf

- Aree da cedere per opere di urbanizzazione: 20% della S.t

- Standards: 20% per parcheggi;

## VERIFICHE PLANIMETRICHE:

- 1) Superficie territoriale  
(St): **28.498,22 mq** (vedi pag. 4)e (vedi allegato 1 )
- 2) Aree in cessione al Comune totali  
**mq 8.110,92** (vedi pag. 4) e (vedi allegato 2 )
- 3) Aree in cessione al comune  
( Lotto 1 **1.507,86** e Lotto **4.285,56**) **mq 5.793,42** (vedi pag. 4/5)e(vedi allegato 2a )  
 $28.498,22 \times 0,20 = 5699,64 < 5.793,42$
- 4) Aree in cessione al comune  
(Rotonda – da cedere a provincia e/o comune) **mq 1434.12**  
(Strada) **mq 883.38** (vedi pag. 6)e(vedi allegato 2b )  
Totale strada + rotonda **mq 2317.50**
- 5) Superficie fondiaria consentita  
(Sf=St-aree da cedere) **28498.22-8.110,92= 20.387,30 mq**  
(vedi pag. 8) e (vedi allegato 3)
- 6) Superficie fondiaria  
Lotto 1 **mq 5.489,88** (vedi pag. 7)e (vedi allegato 3a)
- 7) Superficie fondiaria  
Lotto 2 **mq 14.897,42** (vedi pag. 7)e(vedi allegato 3b)
- 8) Superficie utile  
Lotto 1 **mq 2.261.25** e Lotto 2 **mq 4.200,30 TOT. 6.462,09**  
 $20.387,30 \times 0,60 = 12.232,38 < 6.462,09$   
(vedi pag. 9) e (vedi allegato 4)
- 9) Verifica utilizzazione territoriale  
**mq 17.098,93** (vedi allegato 4)  
 $28.498,22 \times 0,6 = 17.098,93 > 6.462,09$  (vedi pag. 9)

- 10) Verifica Utilizzazione Fondiaria  
 $20.387,30 \times 0,8 = 16.309,84 > 6.462,09$  (vedi pag. 9) e (vedi allegato 3)
- 11) Standard richiesti 20% S.t. **5699.64**
- 12) Standards di progetto  
mq **5.793.32** (vedi pag 4) (vedi allegato 5)  
 $5793.32 < 5699.64$

### **VERIFICHE DELLA DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PUBBLICI**

*Secondo l'Art. 25 Legge Reg. Commercio*

LOTTO 1 **M-SE4** (vedi pag 11) (vedi conteggi allegato 6)

**Posti auto richiesti : 93**

**Posti auto in progetto: 107**

LOTTO 2 **G-SE1** (vedi pag 11) (vedi conteggi allegato 6)

**Posti auto richiesti: 248**

**Posti auto in progetto: 362**

### **VERIFICA SUPERFICIE A PARCHEGGIO PUBBLICO**

LOTTO 1 S.p.pubblico= **1.507,86 mq**

S.p.=Nx26mq :2418 mq di cui il 50% pubblico=**1209 mq** (vedi pag. 10) (vedi allegato 7)

LOTTO 2 S.p. pubblico = **4.285,56**

S.p.=Nx26mq:6448 mq di cui il 50% pubblico=**3224 mq** (vedi pag 10) (vedi allegato 7)

### **VERIFICHE DELLA DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PUBBLICI**

*Secondo l'Art. 13 Legge Reg. 56/77*

**Verifica del 100% S.L.P**

LOTTO 1 S.l.p.= **2261,25 mq**

100% della S.l.p.=**2261,25 mq**

Area a parcheggio pubblica e a uso pubblico totale Lotto 1 =**(1507,86+878.88)=2.386,74**  
(vedi pag 10) (vedi allegato 8)

LOTTO 2 S.l.p.=**4200,84 mq**

100% della S.l.p.= **4200,84 mq**

Area a parcheggio pubblica totale Lotto 2=**4285,56 mq** (vedi pag 10) (vedi allegato 8)

### **VERIFICA DEL 50% S.L.P**

LOTTO 1 S.l.p.= **2261,25 mq**

50% della S.l.p.=**1130.63 mq**

Area a parcheggio pubblico Lotto 1 =**1.507,86 mq** (vedi pag 10) (vedi allegato 9)

LOTTO 2 S.l.p.=**4200.84 mq**

50% della S.l.p.= **2100,42 mq**

Area a parcheggio pubblico Lotto 2=**4.285,56 mq** (vedi pag 10) (vedi allegato 9)

**CONFRONTO E VERIFICA:**

**LOTTO 1:** *dotazione parcheggi più restrittiva tra 2261.25 e 2384,74*

**2.386,74>2384,74**

**LOTTO 2:** *dotazione parcheggi più restrittiva tra 4200.84 e 4285.56*

**4.285,56>4285,56**

**VERIFICHE DELLA DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI**

LOTTO 1 S.p.= **1788.89 mq**

S.p.=Nx26mq :2418 mq di cui il 50% privato=**1209 mq** (vedi pag 13) (vedi allegato 7)

*1788.89>1209*

LOTTO 2 S.p = **5973,42**

S.p.=Nx26mq:6448 mq di cui il 50% privato=**3224 mq** (vedi pag 13) (vedi allegato 7)

*5973,42>3224*

**VERIFICHE DELLA DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI**

LOTTO 1 S.l.p.= **2261,25 mq**

$2261.25 \times h. 3.00 = 6783.75 \times 10\% = 678.37$

*1788.89>678.37*

LOTTO 2 S.l.p. = **4200.84 mq**

$4200.84 \times h. 3.00 = 12602.52 \times 10\% = 1260.25$

*5973,42>1260.25*

**CONFRONTO E VERIFICA:**

**Legge 122/1989 e Art. 21**

LOTTO 1 : Art. 21 2261> (Legge. 122/1989) 678.37 (vedi pag. 14)

LOTTO 2 : Art. 21 4200.84> (Legge. 122/1989) 1260.25 (vedi pag. 14)

CONTEGGI SUPERFICIE TERRITORIALE		
A	$(30,10+7,20) \times 109,32 / 2$	2038,75
B	$(25,04 \times 7,20) / 2$	90,16
C	$(105,71 \times 5,24) / 2$	276,90
D	$(81,63 \times 1,40) / 2$	57,14
E	$129,12 \times 187,11$	24159,64
F	$(129,12 \times 16,27) / 2$	1050,39
G	$(6,60+0,43) \times 233,47 / 2$	820,65
H	$(6,60 \times 1,39) / 2$	4,59
	<b>TOTALE</b>	<b>28498,22</b>

ALLEGATO 1

VERIFICA SUPERFICIE FONDIARIA		
Sf=St-aree da cedere	28498,22-8110,92	<b>20387,30</b>

TOTALE AREE IN CESSIONE	
LOTTO 1	1507,86
LOTTO 2	4285,56
<b>totale lotto 1+2</b>	<b>5793,42</b>
ROTONDA (area da cedere a Provincia e/o Comune)	1434,12
STRADA	883,38
<b>Totale rotonda +strada</b>	<b>2317,50</b>
<b>totale lotti +strada</b>	<b>8110,92</b>

ALLEGATO 2

CALCOLO DELLE AREE IN CESSIONE		LOTTO 1	
<b>A</b>	a1	$(21,84+18,37) \times 27,89 / 2$	560,73
	a2	$(27,89+22,89) \times 14,6 / 2$	370,69
	a3	$(22,89+7,67) \times 14,3 / 2$	218,50
	a4	$(10,1+21,62) \times 5,83 / 2$	92,46
	a5	<i>area calcolata tramite polilinea di autocad</i>	2,87
	a6	<i>area calcolata tramite polilinea di autocad</i>	10,16
	a7	<i>area calcolata tramite polilinea di autocad</i>	10,00
	a8	<i>area calcolata tramite polilinea di autocad</i>	43,70
	a9	$(15,03+21) \times 5,96 / 2$	107,37
	a10	$(2,84+5,17) \times 21 / 2$	84,11
	a11	<i>area calcolata tramite polilinea di autocad</i>	7,27
<b>TOTALE</b>			<b>1507,86</b>

CALCOLO DELLE AREE IN CESSIONE		LOTTO 2	
<b>C</b>	c1	$(54,6+83,05) \times 54,15 / 2$	3726,87
	c2	<i>area calcolata tramite polilinea di autocad</i>	43,22
	c3	<i>area calcolata tramite polilinea di autocad</i>	250,25
	c4	<i>area calcolata tramite polilinea di autocad</i>	0,14
	c5	$(44,05+44,31) \times 6,00 / 2$	265,08
<b>TOTALE</b>			<b>4285,56</b>

ALLEGATO 2a

CALCOLO DELLE AREE IN CESSIONE			Strada e rotonda
<b>B</b>  ROTONDA	b1	<i>area calcolata con polilinea autocad</i>	75,16
	b2	<i>area calcolata con polilinea autocad</i>	23,50
	b3	$(28,49 \times 27,07) / 2$	385,61
	b4	$(27,07 + 24,86) \times 19,39 / 2$	503,46
	b5	$(24,86 \times 17,24) / 2$	214,29
	b6	<i>area calcolata con polilinea autocad</i>	203,46
	b7	<i>area calcolata con polilinea autocad</i>	28,64
			<b>1434,12</b>
<b>B</b>  STRADA	b8	6,87x33,41	229,53
	b9	<i>area calcolata con polilinea autocad</i>	27,03
	b10	<i>area calcolata con polilinea autocad</i>	14,57
	b11	<i>area calcolata con polilinea autocad</i>	2,62
	b12	<i>area calcolata con polilinea autocad</i>	8,00
	b13	$(7,51 \times 51,71)$	387,85
	b14	<i>area calcolata con polilinea autocad</i>	26,00
	b15	$(7,733 \times 7,733 \times 3,14)$	187,78
			<b>883,38</b>
<b>TOTALE</b>			<b>2317,50</b>

ALLEGATO 2b

<b>SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO 1</b>			
<b>A</b>	$(50 \times 42,09) + (50 \times 6,27) / 2$	2261,25	<b>LOTTO 1</b>
<b>B</b>	$(52,18 + 49,35) \times 22,49 / 2$	1141,70	
<b>C</b>	11,12 $\times$ 1,49	16,57	
<b>D</b>	50 $\times$ 12,13	606,50	
<b>E</b>	$(50,23 + 47,78) \times 19,77 / 2$	968,83	
<b>F</b>	$(55,48 \times 0,96) / 2$	26,63	
<b>G</b>	area ricavata con polilinea autocad	21,19	
<b>H</b>	7,73 $\times$ 1,41	10,90	
<b>I</b>	$(7,73 \times 7,73) - ((7,73 \times 7,73 \times 3,14) / 4)$	12,85	
<b>L</b>	$(47,27 + 52,18) \times 8,16 / 2$	405,76	
<b>M</b>	$(5,96 \times 5,94) / 2$	17,70	
<b>totale</b>			

*ALLEGATO 3a*

<b>SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO 2</b>			
<b>1</b>	49,55 $\times$ 21,55	1067,80	<b>LOTTO 2</b>
<b>2</b>	$(0,48 + 3,08) \times 98,57 / 2$	175,45	
<b>2 bis</b>	area ricavata con polilinea autocad	1,00	
<b>3</b>	$(77 + 65,73) \times 53,95 / 2$	3850,14	
<b>4</b>	$(18,8 + 6,69) \times 57,9 / 2$	737,94	
<b>5</b>	$(7,42 \times 26,07) / 2$	96,72	
<b>6</b>	$(24,08 + 26,07) \times 41,04 / 2$	1029,08	
<b>7</b>	$(15,81 + 16,88) \times 21,9 / 2$	360,04	
<b>8</b>	$(54,36 + 54,81) \times 9,3 / 2$	508,90	
<b>9</b>	$(19,16 + 20,94) \times 35,04 / 2$	702,552	
<b>10</b>	$(19,41 + 19,16) \times 15,4 / 2$	296,99	
<b>11</b>	area ricavata con polilinea autocad	76,06	
<b>12</b>	55,66 $\times$ 30,70	1708,76	
<b>13</b>	33,3 $\times$ 1,5	49,95	
<b>14</b>	Vedi calcoli superficie coperta	4201,90	
<b>15</b>	5,69 $\times$ 6	34,14	
<b>totale</b>			<b>14897,42</b>

*ALLEGATO 3b*

<b>VERIFICA SUPERFICIE FONDIARIA</b>		
Sf=St-aree da cedere	28498,22-8110,92	20387,30
<b>TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO 1+LOTTO 2</b>		<b>20387,30</b>
		<b>(5489,88+14897,42)=20387,30</b>

*ALLEGATO 3*

<b>CALCOLO SUPERFICIE UTILE</b>		
LOTTO 1		
1	(50X42,09)	2104,50
2	(50X6,27)/2	156,75
		<b>2261,25</b>
LOTTO 2		
1	7,20 X 21,90	157,68
2	30,5 X 9,3	283,65
3	16,75 X 4,40	73,70
4	63,66X57,90	3685,91
		<b>4200,84</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE</b>		<b>6.462,09</b>

*ALLEGATO 4*

<b>VERIFICA SUPERFICIE UTILE</b>		
Rc = Sf x 60%	20387,30 X 60 %	<b>12232,38</b>
LOTTO 1		2261,25
LOTTO 2		4200,84
TOTALE		<b>6462,09</b>
		<b>6462,09 &lt; 12232,38</b>

<b>VERIFICA UTILIZZAZIONE TERRITORIALE</b>		
U.t=S.tx0,6	28498,22x0,6	17098,9
		<b>6.462,09 &lt; 17098,9</b>

<b>UTILIZZAZIONE FONDIARIA</b>		
U.f.=S.f.x0,8	20387,30x0,8	<b>16309,84</b>

CALCOLO DELLE AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO			LOTTO 1
<b>A</b>	a1	$(21,84+18,37) \times 27,89 / 2$	560,73
	a2	$(27,89+22,89) \times 14,6 / 2$	370,69
	a3	$(22,89+7,67) \times 14,3 / 2$	218,50
	a4	$(10,1+21,62) \times 5,83 / 2$	92,46
	a5	area calcolata tramite polilinea di autocad	2,87
	a6	area calcolata tramite polilinea di autocad	10,16
	a7	area calcolata tramite polilinea di autocad	10,00
	a8	area calcolata tramite polilinea di autocad	43,70
	a9	$(15,03+21) \times 5,96 / 2$	107,37
	a10	$(2,84+5,17) \times 21 / 2$	84,11
	a11	area calcolata tramite polilinea di autocad	7,27
<b>TOTALE</b>			<b>1507,86</b>

*Allegato 2 a*

CALCOLO DELLE AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO			LOTTO 2
<b>C</b>	c1	$(54,6+83,05) \times 54,15 / 2$	3726,87
	c2	area calcolata tramite polilinea di autocad	43,22
	c3	area calcolata tramite polilinea di autocad	250,25
	c4	area calcolata tramite polilinea di autocad	0,14
	c5	$(44,05+44,31) \times 6,00 / 2$	265,08
<b>TOTALE</b>			<b>4285,56</b>

*Allegato 2 b*

CALCOLO DELLE AREE A PARCHEGGIO PRIVATE AD USO PUBBLICO LOTTO 1			
<b>LOTTO 1</b>			
	1	$(47,27+52,18) \times 8,16 / 2$	405,76
	2	$(52,18+51,01) \times 9,17 / 2$	473,13
<b>TOTALE</b>			<b>878,88</b>

*Allegato 12*

<b>CONTEGGIO SUPERFICI A PARCHEGGIO PUBBLICO</b>		<b>LOTTO 1</b>
<b>A</b>		1507,86
<b>CONTEGGIO SUPERFICI A PARCHEGGIO PUBBLICO</b>		<b>LOTTO 2</b>
<b>B</b>		4285,56
<b>TOTALE</b>		<b>5793,42</b>

<b>VERIFICA STANDARD 20% A PARCHEGGIO PUBBLICO (15 % parcheggi +5% sociale)</b>		
28498,22 x 20%=	5699,64	
		<b>5699,64 &lt; 5793,42</b>

*ALLEGATO 5*

<b>CALCOLO POSTI AUTO</b> secondo la D.C.R. N. 59-10831 del 24/03/2006			
<b>LOTTO 1</b>			
M-SE4	Superficie di vendita da 1801-2500	N=0,045xS	
S=2060 mq		N=0,045x2060	92,7 posti auto
		P.a. in progetto	114 > 93
<b>LOTTO 2</b>			
G-SE1	Superficie di vendita da 1501-2501	N=40+0,08(S-900)	
S=3500 mq		N=40+0,08(3500-900)	248 p.a.
		P.a. in progetto	363 > 248

<b>verifica superfici a parcheggio pubblico e ad uso pubblico</b>				
<b>LOTTO 1</b>				
93 P.a.	superficie richiesta	26 mq	26x93=	2418
Area a parcheggio pubblico (in cessione)				2.386,74
Area a parcheggio pubblico (verifica 50%) di 2418				1209
				2.386,74 > 1209

<b>verifica superfici a parcheggio pubblico LOTTO 2</b>				
248 P.a.	superficie richiesta	26 mq	26x248=	6448
Area a parcheggio pubblico (in cessione)				4285,56
Area a parcheggio pubblico (verifica 50%) di 6448				3224
				4285,56 > 3224

<b>verifica superfici a parcheggio privato LOTTO 1</b>				
93 P.a.	superficie richiesta	26 mq	26x93=	2418
Area a parcheggio privato				1788,89
Area a parcheggio privato (verifica 50%) di 2418				1209
				2016,32 > 1209

<b>verifica superfici a parcheggio privato LOTTO 2</b>				
248 P.a.	superficie richiesta	26 mq	26x248=	6448
Area a parcheggio privato				5973,42
Area a parcheggio privato (verifica 50%) di 6448				3224
				5973,43 > 3224

*ALLEGATO 6/7*  
*ALLEGATO 10/11*

<b>CALCOLO DELLE AREE A PARCHEGGIO PRIVATO LOTTO 1</b>			
<b>LOTTO 1</b>			
	1	$(51+49,35) \times 11,82 / 2$	593,07
	2	$(5,96 \times 5,94) / 2$	17,70
	3	11,10X51,94	576,53
	4	<i>area ricavata da polilinea autocad</i>	21,19
	5	25,85x11,80	305,03
	6	18,32X7,64	139,96
	7	$(4,5+4,16) \times 13,80$	119,51
	8	$(4,5 \times 4,5 \times 3,14) / 4$	15,90
<b>TOTALE</b>		<b>1788,89</b>	

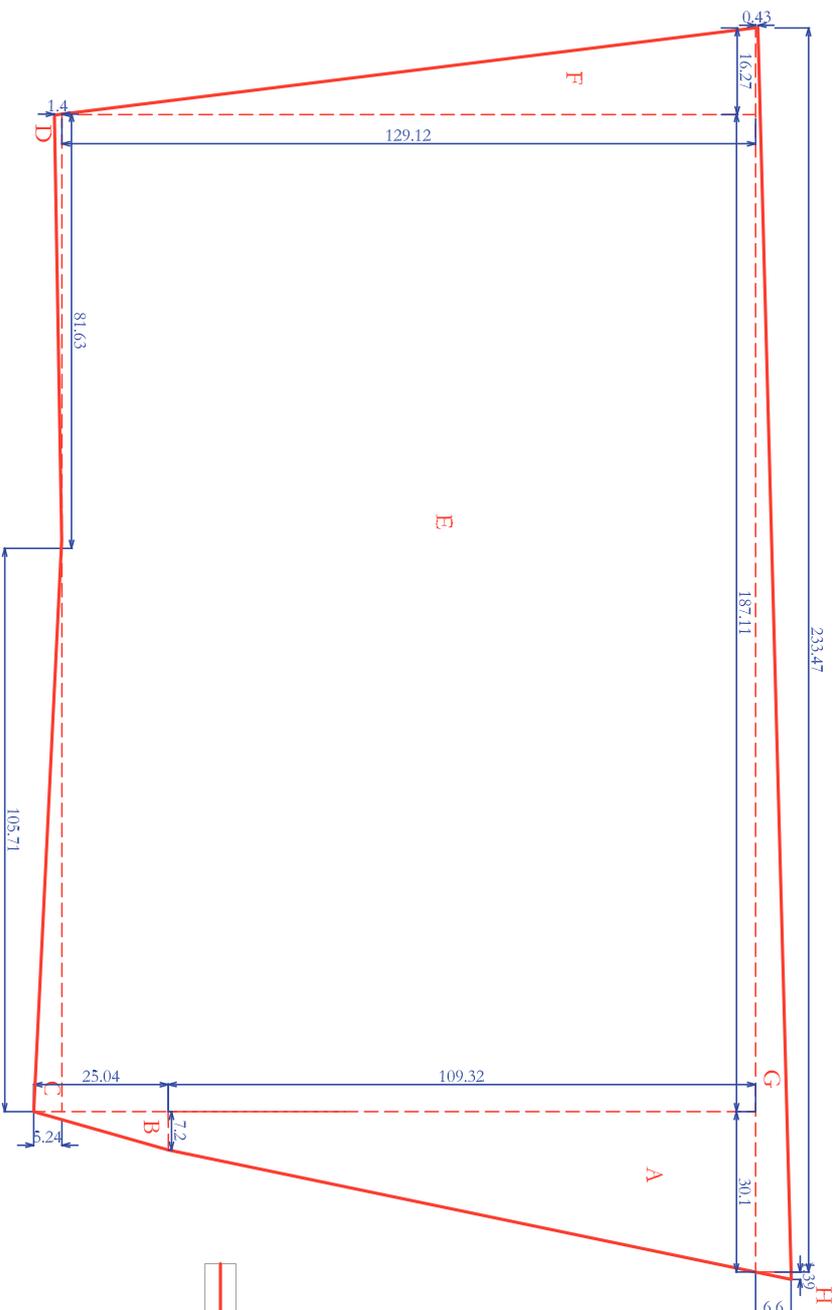
ALLEGATO 10

<b>CALCOLO DELLE AREE A PARCHEGGIO PRIVATO LOTTO 2</b>			
<b>LOTTO 2</b>	1	5,2x20,29	105,51
	2	38X69,98	2659,24
	3	3,08x1,94	5,98
	4	$(1,94 \times 1,91 \times 3,14) / 4$	2,91
	5	28,3x5,02	142,07
	6	5,2x27,5	143,00
	7	1,75x5,02	8,79
	8	$(11,58+10,05) \times 6 / 2$	64,89
	9	$(3,93+4,18) \times 6,18 / 2$	25,06
	10	5x9,91	49,55
	11	<i>area calcolata tramite polilinea di autocad</i>	4,26
	12	5,2x7,5	39,00
	13	37,55x10,51	394,65
	14	$(6,44+5,2) \times 37,6 / 2$	218,83
	15	$(44,84+43,59) \times 38,69 / 2$	1710,68
	16	43,39X2,39	103,70
	17	$(10,17 \times 10,17 \times 3,14) / 4$	81,19
	18	$(7,3+7,91) \times 7,6 / 2$	57,80
	19	8,29X11,02	91,36
	20	2,27X28,62	64,97
<b>TOTALE</b>		<b>5973,42</b>	

ALLEGATO 11

<b>VERIFICA SUPERFICI A PARCHEGGIO PRIVATO LOTTO 2</b>	
S.l.p	4200,84
Legge 122/1989: $4200,84 \times h,3,00$ (h virtuale) =12602,52 verifica del 10%=1260,25	
<b>5973,42 &gt; 1260,25</b>	

<b>VERIFICA SUPERFICI A PARCHEGGIO PRIVATO LOTTO 1</b>	
S.l.p	2261,25
Legge 122 /1989: $2261,25 \times h,3,00$ (h virtuale) =6783,75 verifica del 10%=678,37	
<b>1788,89 &gt; 678,37</b>	



 perimetro di PEC

CONTEGGI SUPERFICIE TERRITORIALE		
A	(304,097+7,201)34,09,332/2	2038,73
B	(250487,201)/2	90,16
C	(405,70953,239)/2	276,90
D	(81,638,140)/2	57,141
E	129,128,187,11	24159,64
F	(129,128,1627)/2	1080,39
G	(6,60+0,43)8,233,47/2	820,65
H	(6,60+1,39)/2	1,39
TOTALE		28498,22

**COMUNE DI ALESSANDRIA**  
**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

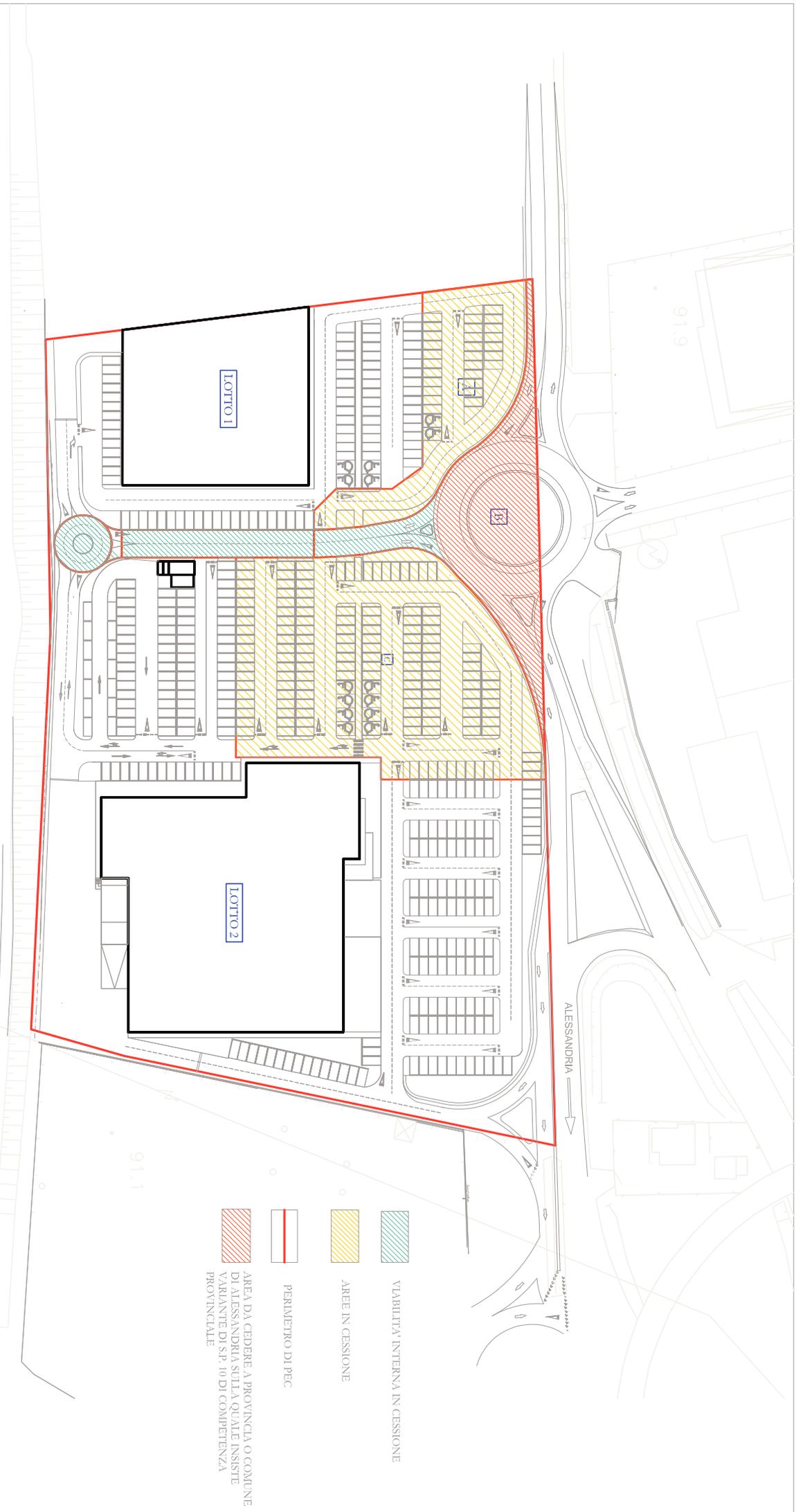
"Nuova Area Commerciale Astuti"  
 S.P. n° 10 ex S.S. Padana Inferiore Km 1

**OGGETTO:**  
 CONTEGGIO SUPERFICIE TERRITORIALE

**SCALA:** 1:1000

**ALLEGATO 1**

**PROGETTISTI:**  
 Studio Architetto Gabri Simona  
 Progettazione Urbanistica e Architettonica  
 Spazio Camonillo 55 - Alessandria  
 Tel./fax 0131.532227  
[architettoahs@gmail.com](mailto:architettoahs@gmail.com)



-  VIABILITA' INTERNA IN CESSIONE
-  AREE IN CESSIONE
-  PERIMETRO DI DEC
-  AREA DA CEDERE A PROVINCIA O COMUNE DI ALESSANDRIA SULLA QUALE INSISTE VARIANTE DI S.P. 10 DI COMPETENZA PROVINCIALE

**COMUNE DI ALESSANDRIA**  
**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**  
 "Nuova Area Commerciale Astuti"  
 S.P. n° 10 ex S.S. Padana Inferiore Km 1

**OGGETTO:**  
 AREE IN CESSIONE LOTTO 1 - LOTTO 2  
 STRADA INTERNA DI COMPARTO

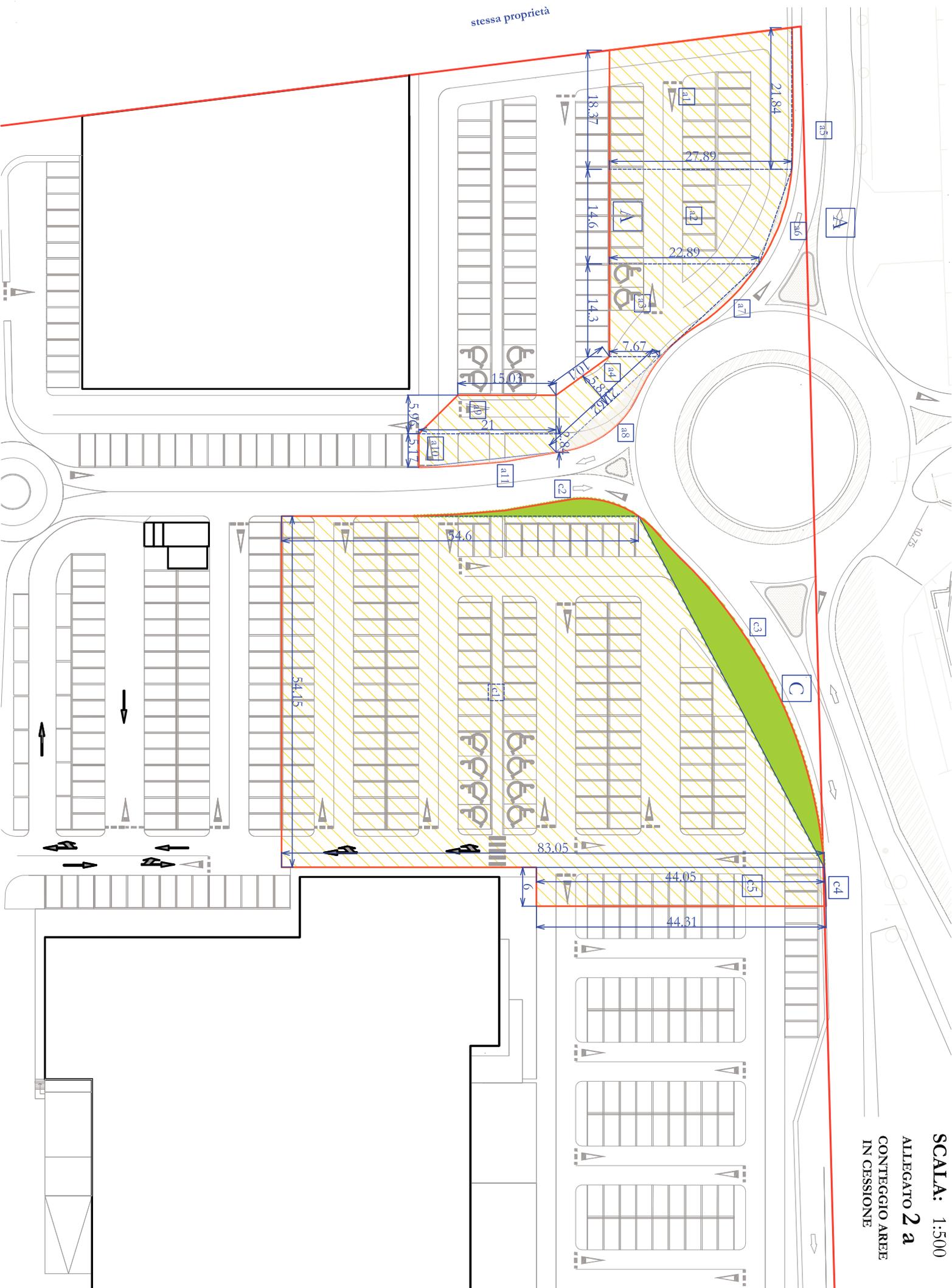
**SCALA:** 1:1000

TOTALE AREE IN CESSIONE	
LOTTO 1	1507,86
LOTTO 2	4285,56
<b>totale lotto 1+2</b>	<b>5793,42</b>
ROTONDA (area da cedere a Provincia e/o Comune)	1434,12
STRADA	893,38
<b>Totale rotonda +strada</b>	<b>2317,5</b>
<b>totale lotti +strada</b>	<b>8110,92</b>

**PROGETTISTI:**  
 Studio Architetto Gabi Simona  
 Progettazione Urbanistica e Architettonica  
 Spazio Camoncio 55 - Alessandria  
 Tel. / fax 0131.52227  
[architettoah@gnail.com](mailto:architettoah@gnail.com)

**ALLEGATO 2**

stessa proprietà

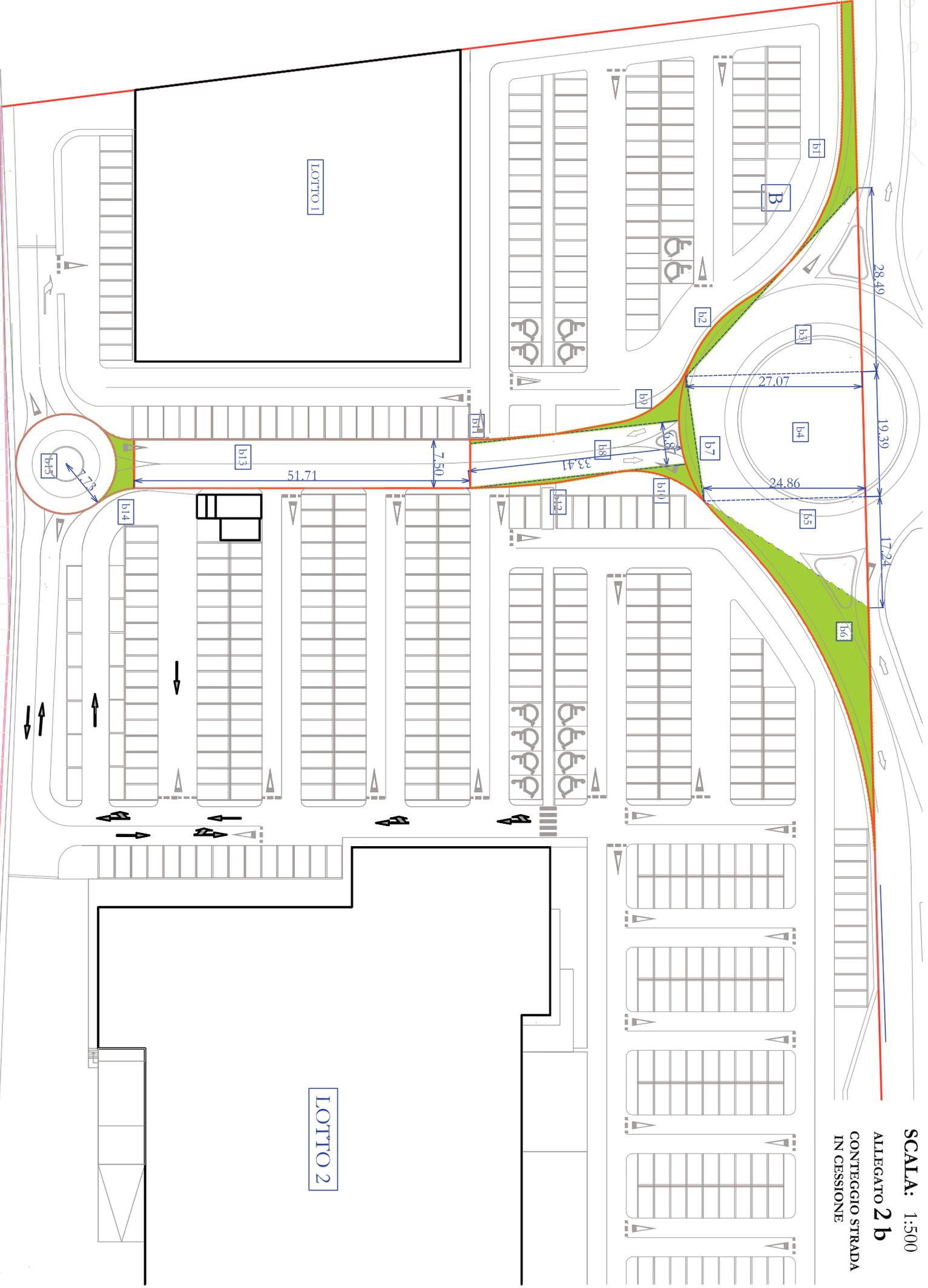


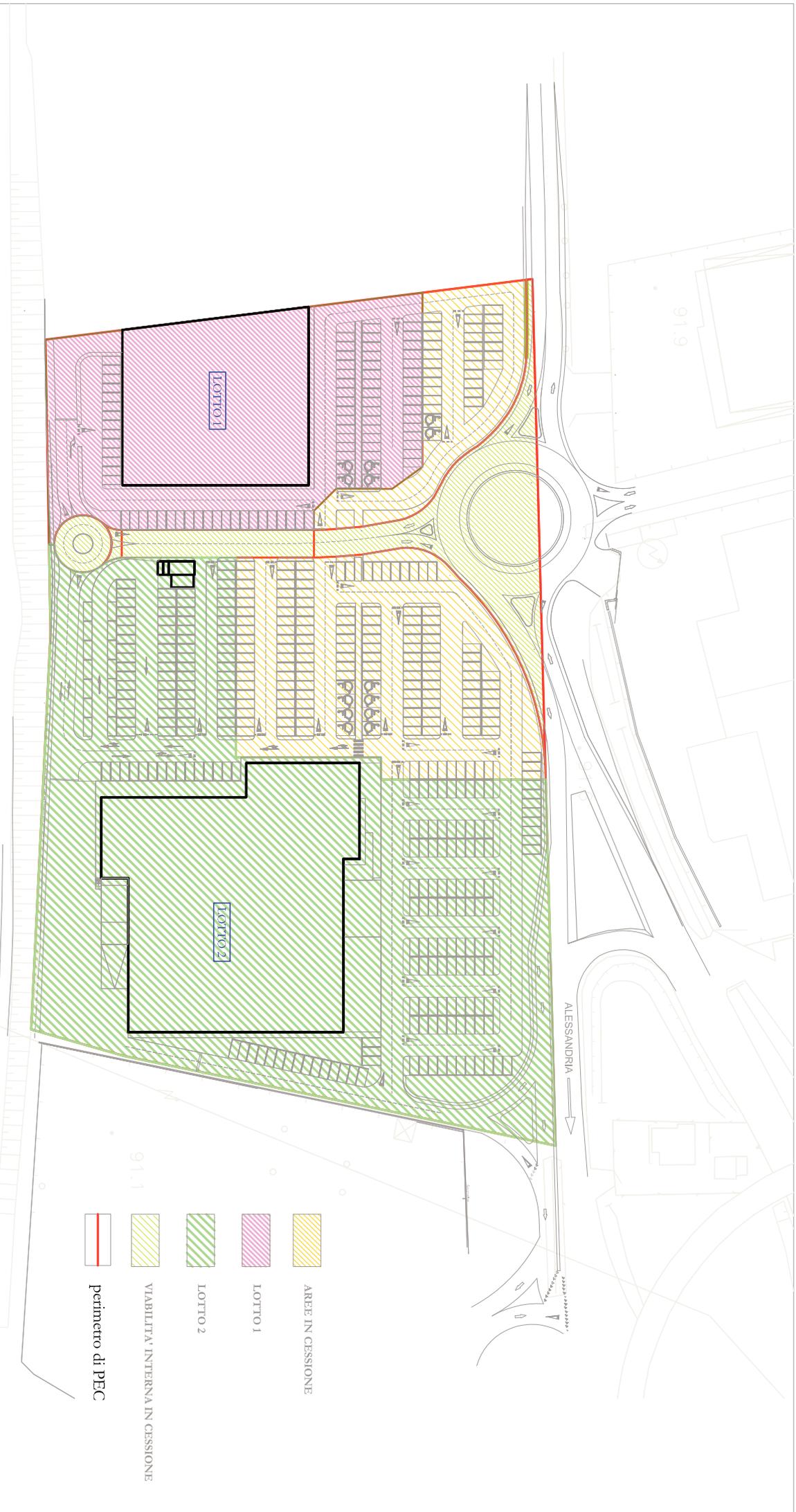
SCALA: 1:500  
ALLEGATO 2 a  
CONTEGGIO AREE  
IN CESSIONE

SCALA: 1:500

ALLEGATO 2 b

CONTEGGIO STRADA  
IN CESSIONE





-  ARRE IN CESSIONE
-  LOTTO 1
-  LOTTO 2
-  VIABILITA' INTERNA IN CESSIONE
-  perimetro di PEC

**COMUNE DI ALESSANDRIA**  
**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**  
 "Nuova Area Commerciale Astuti"  
 S.P. n° 10 ex S.S. Padana Inferiore Km 1

VERIFICA SUPERFICIE FONDARIA	
Se Strade da cedere	28498,22/8110,92
	20387,30
<b>TOTALE SUPERFICIE FONDARIA LOTTO 1+LOTTO 2</b>	<b>20387,30</b>
	<b>20387,30=20387,30</b>

**OGGETTO:**  
 VERIFICA SUPERFICIE FONDARIA LOTTO 1 E LOTTO 2

**SCALA:** 1:1000

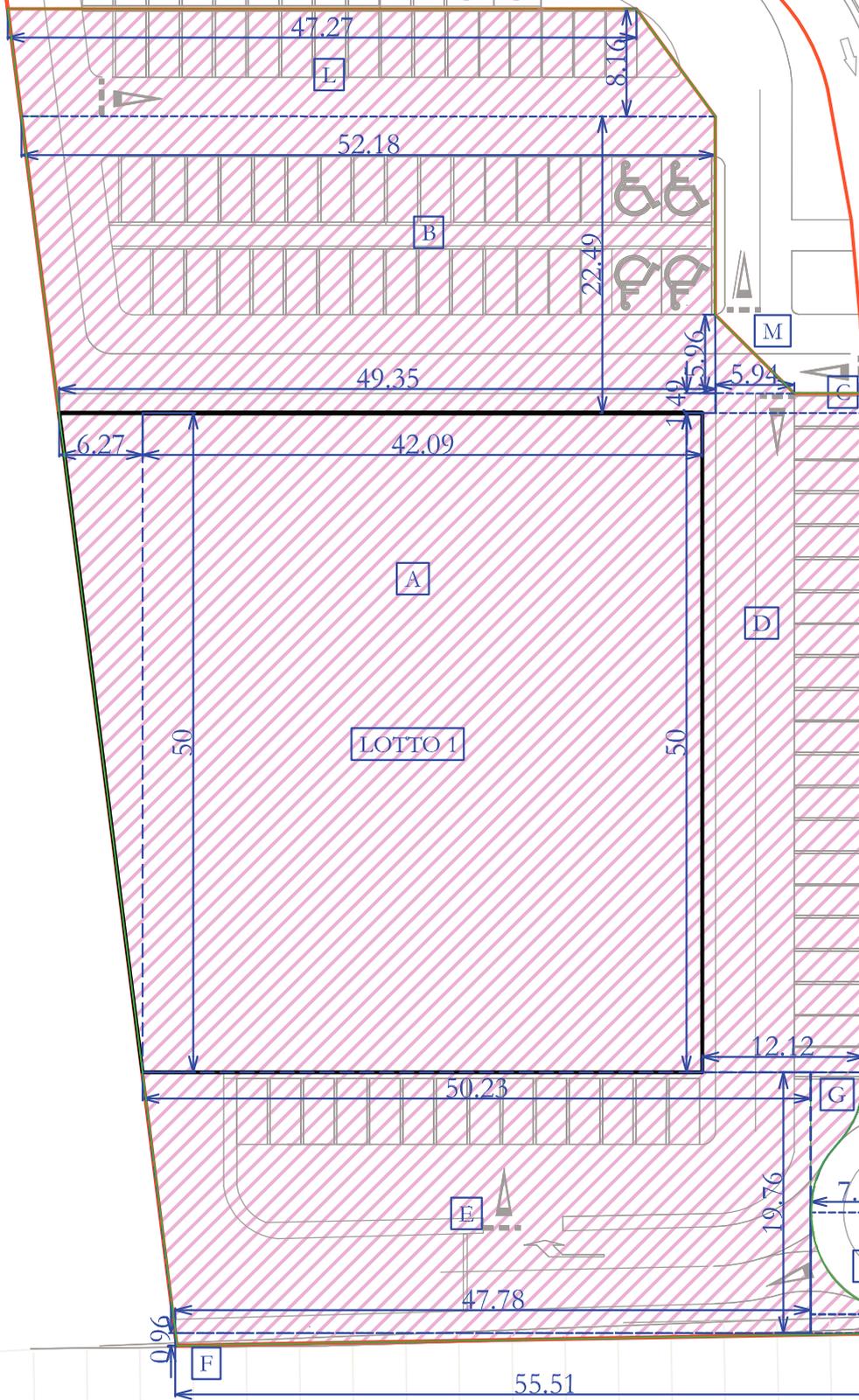
**ALLEGATO 3**

**PROGETTISTI:**  
 Studio Architetto Gabri Simona  
 Progettazione Urbanistica e Architettonica  
 Spazio Camoradio 55 - Alessandria  
 Tel./fax 0131.52227  
[architettoah@gnail.com](mailto:architettoah@gnail.com)

SCALA: 1:500

ALLEGATO 3 a

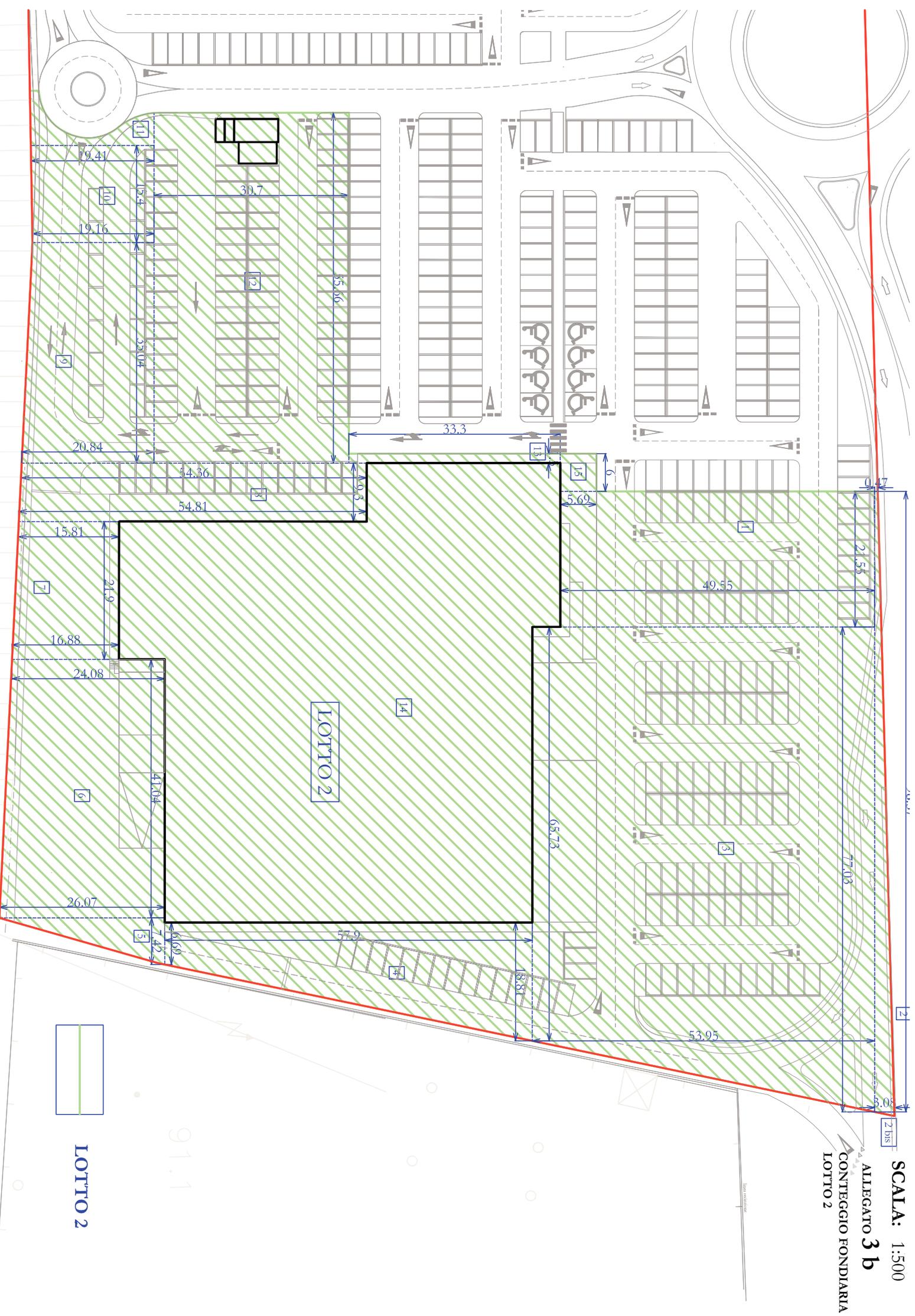
CONTEGGIO FONDIARIA  
LOTTO 1



SCALA: 1:500

ALLEGATO 3 b

CONTEGGIO FONDARIA  
LOTTO 2



LOTTO 2

91.1



- LEGENDA**
-  arce in cessione
  -  SUPERFICIE COPERTE
  -  perimetro di PEC

**CALCOLO SUPERFICIE COPERTA**

LOTTO	1	2	TOTALE
1	150x12,09	2104,50	
2	150x6,37/2	156,75	
		<b>2261,25</b>	

LOTTO	1	2	TOTALE
1	17,20 x 21,90	157,68	
2	30,5 x 9,3	283,65	
3	16,75 x 4,40	73,70	
4	63,66x57,90	3685,91	
5	17,2x2	14,40	
		<b>4215,24</b>	

**VERIFICA SUPERFICIE COPERTA**  
Rc = SxN x 60%

LOTTO	1	2	TOTALE
1	2104,50	1232,38	
2	156,75	2261,25	
		<b>6476,49 &lt; 12323,38</b>	

LOTTO	1	2	TOTALE
1	1313,21	6476,49	
2	1135,21	6476,49 < 12323,38	

**CALCOLO SUPERFICIE UTILE**

LOTTO	1	2	TOTALE
1	2104,50	157,68	
2	156,75	283,65	
3	73,70	73,70	
4	3685,91	3685,91	
		<b>4200,84</b>	

LOTTO	1	2	TOTALE
1	17,20 x 21,90	157,68	
2	30,5 x 9,3	283,65	
3	16,75 x 4,40	73,70	
4	63,66x57,90	3685,91	
		<b>4200,84</b>	

LOTTO	1	2	TOTALE
1	2104,50	157,68	
2	156,75	283,65	
		<b>6462,09 &lt; 17098,9</b>	

**VERIFICA UTILIZZAZIONE TERRITORIALE**

LOTTO	1	2	TOTALE
1	17098,9	6462,09 < 17098,9	

**VERIFICA UTILIZZAZIONE FONDIARIA**

LOTTO	1	2	TOTALE
1	16309,84	16309,84	

**VERIFICA SUPERFICIE COPERTA**

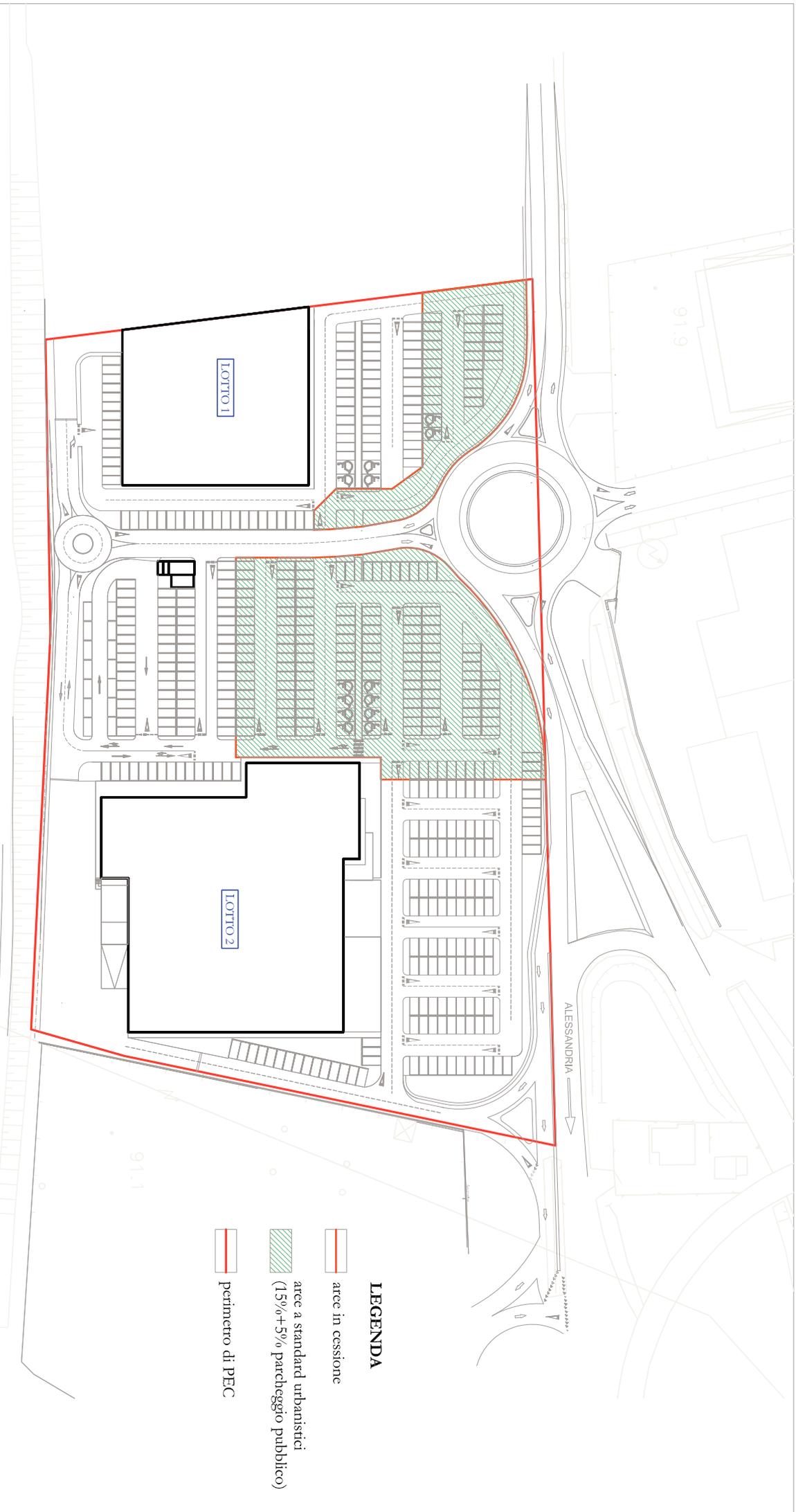
LOTTO	1	2	TOTALE
1	16309,84	6462,09	

**COMUNE DI ALESSANDRIA**  
**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**  
 "Nuova Area Commerciale Astuti"  
 S.P. n° 10 ex S.S. Padana Inferiore Km 1

**OGGETTO:**  
 VERIFICA UTILIZZAZIONE FONDIARIA  
 VERIFICA UTILIZZAZIONE TERRITORIALE  
 VERIFICA SUPERFICIE COPERTA

**SCALA:** 1:1000  
**ALLEGATO 4**

**PROGETTISTI:**  
 Studio Architetto Gabri Simona  
 Progettazione Urbanistica e Architettonica  
 Spazio Camorondo 55 - Alessandria  
 Tel./fax 0131.53227  
 architettoah@gnail.com



CONTEGGIO SUPERFICI A PARCHEGGIO PUBBLICO		LOTTO 1
A		1507,86
CONTEGGIO SUPERFICI A PARCHEGGIO PUBBLICO		LOTTO 2
B		4285,36
TOTALE		5793,42
VERIFICA STANDARD 20% A PARCHEGGIO PUBBLICO (15% parcheggio +5% sociale)		
28498,22 x 20% =	5699,64	5793,42 > 5699,64

**LEGENDA**

-  arce in cessione
-  arce a standard urbanistici (15%+5% parcheggio pubblico)
-  perimetro di PEC

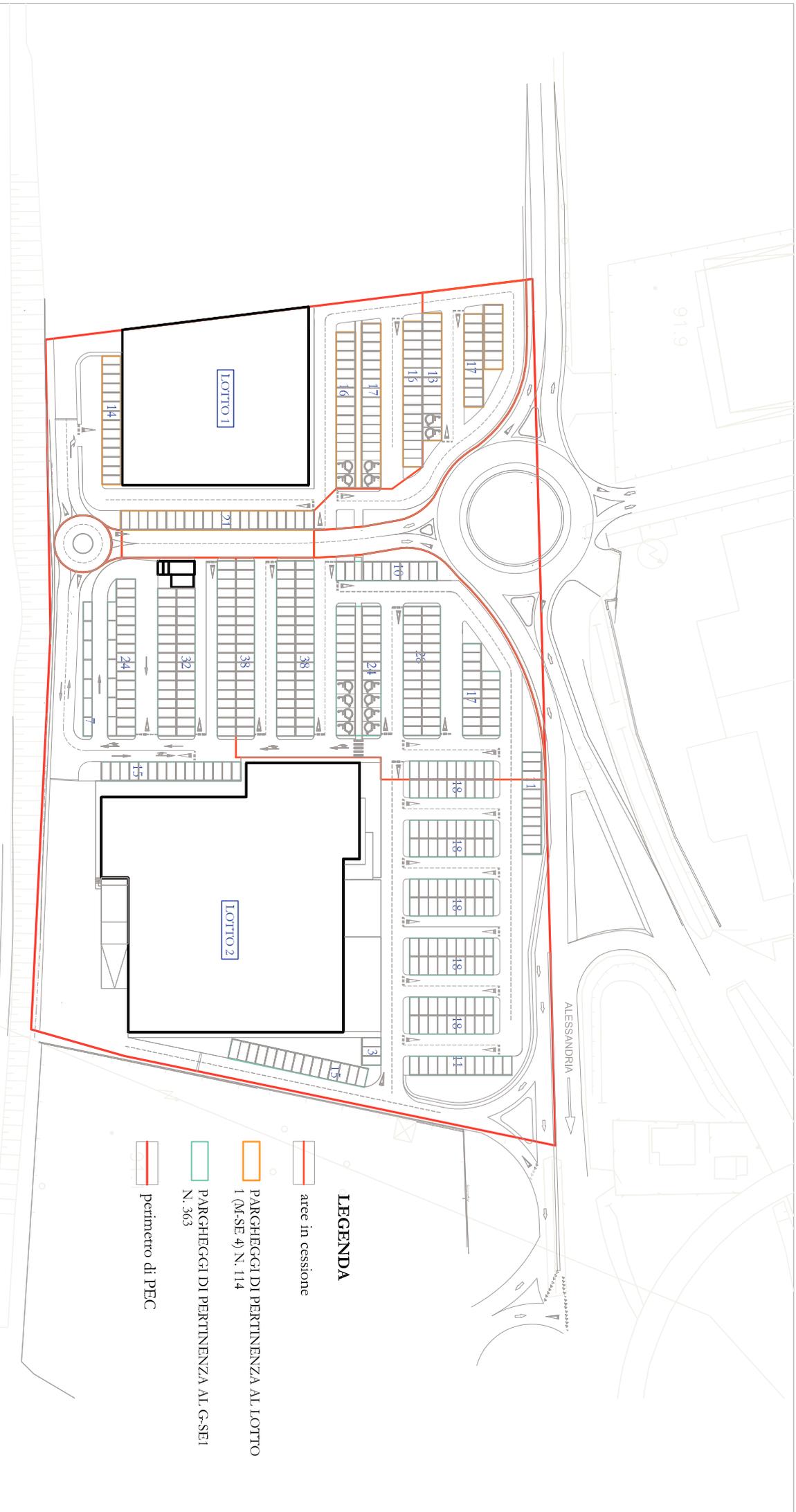
**COMUNE DI ALESSANDRIA**  
**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**  
 "Nuova Area Commerciale Astuti"  
 S.P. n° 10 ex S.S. Padana Inferiore Km 1

**OGGETTO:**  
 VERIFICA SUPERFICI A STANDARD URBANISTICI

SCALA: 1:1000

ALLEGATO 5

**PROGETTISTI:**  
 Studio Architetto Gabri Simona  
 Progettazione Urbanistica e Architettonica  
 Spazio Camonardo 55 - Alessandria  
 Tel./fax 0131.52227  
[architettoah@gnail.com](mailto:architettoah@gnail.com)



- LEGENDA**
-  aree in cessione
  -  PARCHEGGI DI PERTINENZA AL LOTTO 1 (M-SE 4) N. 114
  -  PARCHEGGI DI PERTINENZA AL G-SEI N. 363
  -  perimetro di PEC

**COMUNE DI ALESSANDRIA**  
**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**  
 "Nuova Area Commerciale Astuti"  
 S.P. n° 10 ex S.S. Padana Inferiore Km 1

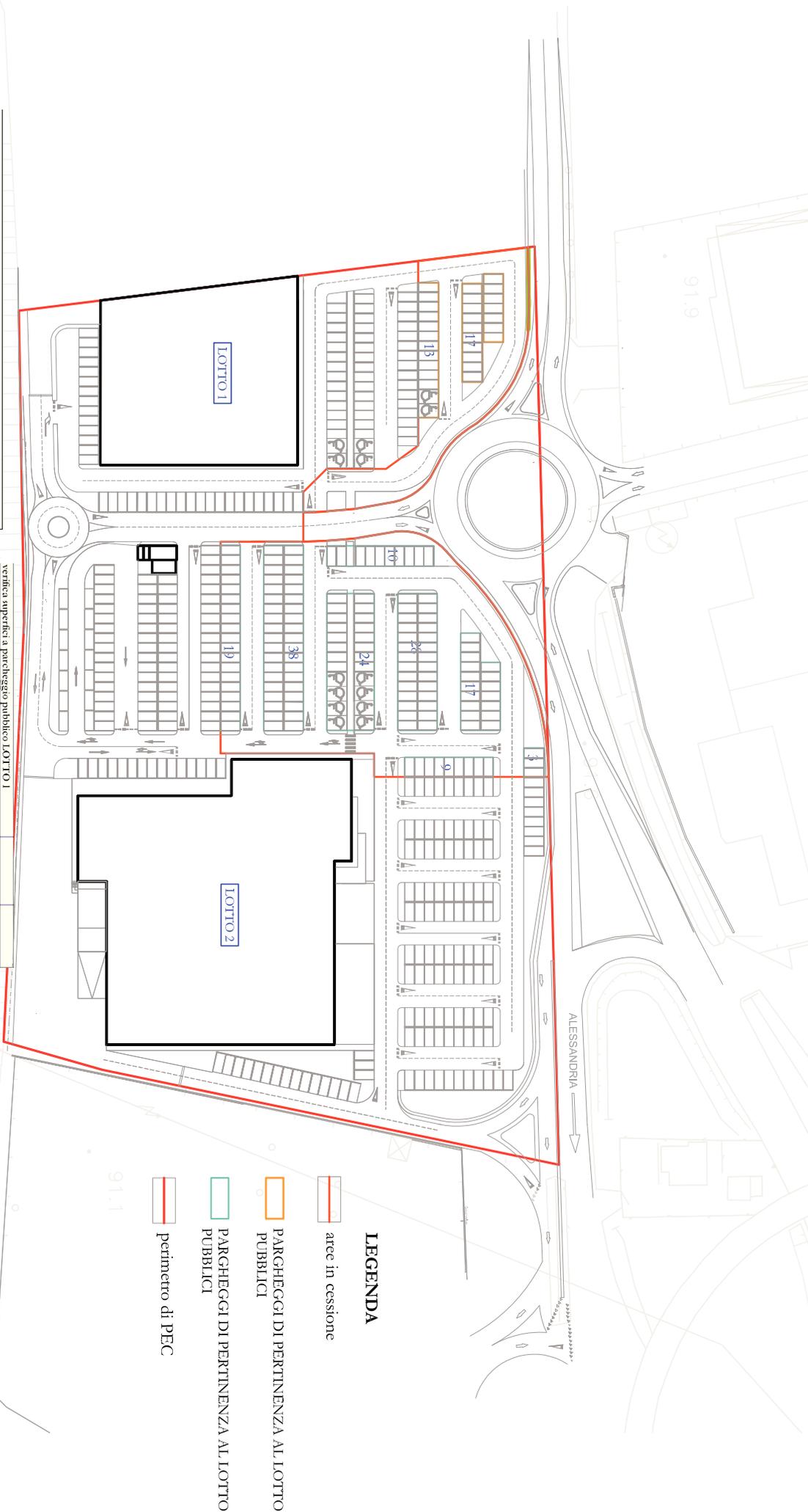
**OGGETTO:**  
 VERIFICA 100% USO PUBBLICO DEL FABBRICATO A PARCHEGGI  
 Art. 25 Legge Reg. sul Commercio

**SCALA:** 1:1000

**ALLEGATO 6**

CALCOLO POSTI AUTO secondo la D.G.R. N. 50/10831 del 24/03/2006		
<b>LOTTO 1</b>		
MSE4	Superficie di vendita da 1801 - 2500	N=0,045SS
S=2060 mq		N=0,045(2060)
		9,27 posti auto
		P.a. in progetto
<b>LOTTO 2</b>		
G-SEI	Superficie di vendita da 1501 - 2501	N=10+0,08(S-900)
S=3500 mq		N=10+0,08(3500-900)
		248 P.a.
		P.a. in progetto
		363 > 248

**PROGETTISTI:**  
 Studio Architetto Gabri Simona  
 Progettazione Urbanistica e Architettonica  
 Spazio Camonello 55 - Alessandria  
 Tel./fax 0131.532227  
[architettoahk@gmail.com](mailto:architettoahk@gmail.com)



- LEGENDA**
-  aree in cessione
  -  PARCHEGGI DI PERTINENZA AL LOTTO 1 PUBBLICI
  -  PARCHEGGI DI PERTINENZA AL LOTTO 2 PUBBLICI
  -  perimetro di PEC

**COMUNE DI ALESSANDRIA**  
**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**  
 "Nuova Area Commerciale Astuti"  
 S.P. n° 10 ex S.S. Padana Inferiore Km 1

**OGGETTO:**  
 VERIFICA 50% USO PUBBLICO DEL FABBRISOGNO A PARCHEGGI  
 Art. 25 Legge Reg. sul Commercio

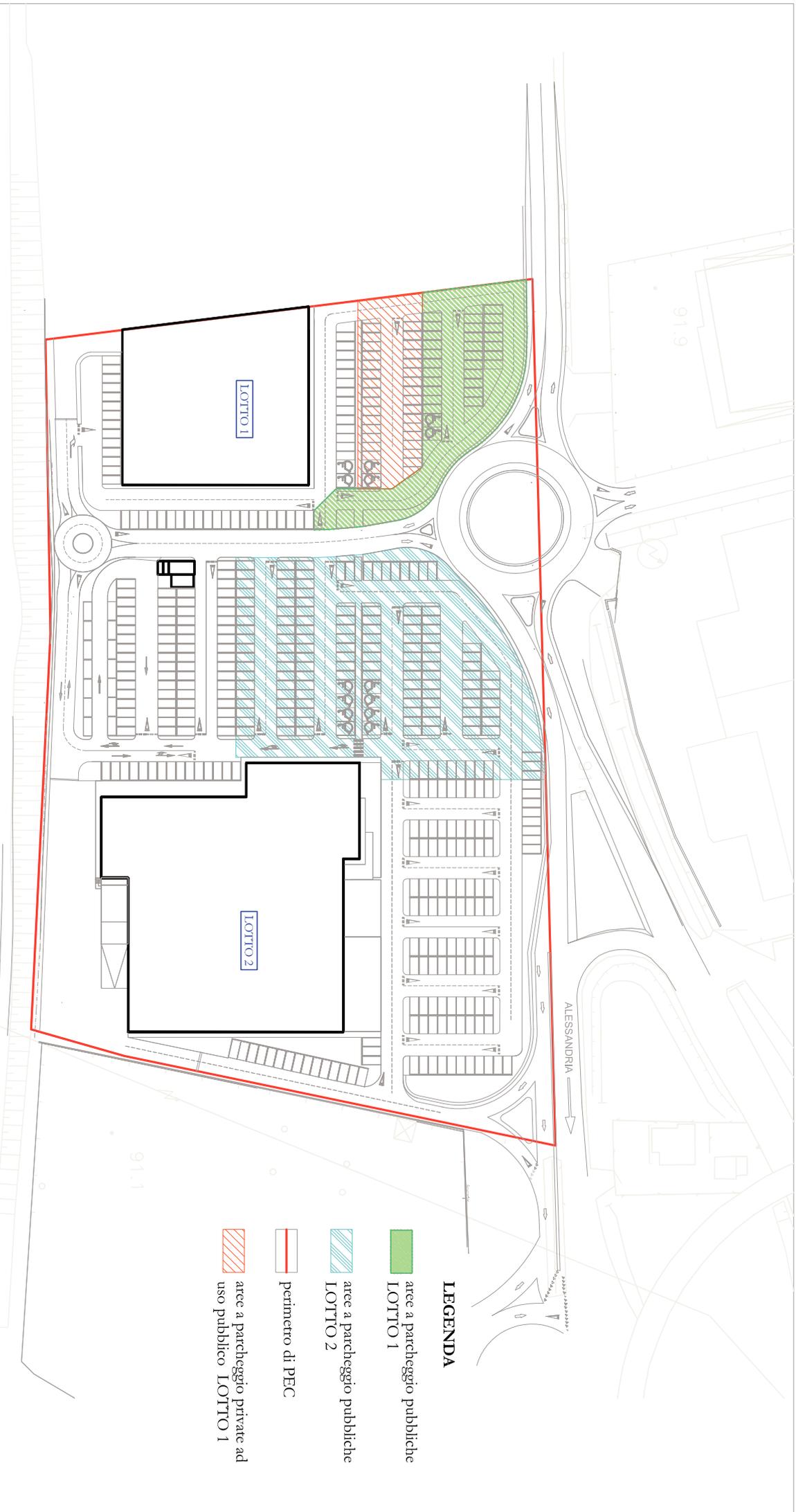
SCALA: 1:1000  
 ALLEGATO 7

**PROGETTISTI:**  
 Studio Architetto Gabri Simona  
 Progettazione Urbanistica e Architettonica  
 Spazio Camonardo 55 - Alessandria  
 Tel./fax 0131.52227  
 architettoah@gnail.com

**CALCOLO POSTI AUTO** secondo la D.G.R. N. 59/10831 del 24/03/2006

LOTTO 1	Superficie di vendita da 1801-2500	N=10/45,85	92,7 posti auto
M=2064 mq	N=10/45,2160		
<b>LOTTO 2</b>			
M=2181 mq	N=10/44,9885-5006	117,7>03	
S=5910 mq	N=10/44,9885-5006	248 P.A.	
	P.A. in progetto	363-248	

<b>verifica superfici a parcheggio pubblico LOTTO 1</b>	93 P.A. (superficie industriale)	20 mq	26693=	2118
Area a parcheggio pubblico (in esenzioni)				1507,86
Area a parcheggio pubblico (verifica 50% di 2418)				1209
				1517,86>1209
<b>verifica superfici a parcheggio pubblico LOTTO 2</b>				
248 P.A. (superficie industriale)	20 mq	266248=	6448	
Area a parcheggio pubblico (in esenzioni)			4285,56	
Area a parcheggio pubblico (verifica 50% di 6448)			3224	
			4285,56>3224	
<b>verifica superfici a parcheggio privato LOTTO 1</b>				
93 P.A. (superficie industriale)	20 mq	26693=	2118	
Area a parcheggio privato			1788,89	
Area a parcheggio privato (verifica 50% di 2418)			1209	
			1788,89>1209	
<b>verifica superfici a parcheggio privato LOTTO 2</b>				
248 P.A. (superficie industriale)	20 mq	266248=	6448	
Area a parcheggio privato			5973,42	
Area a parcheggio privato (verifica 50% di 6448)			3224	
			5973,42>3224	



**LEGENDA**

- aree a parcheggio pubbliche LOTTO 1
- aree a parcheggio pubbliche LOTTO 2
- perimetro di PEC
- aree a parcheggio private ad uso pubblico LOTTO 1

**COMUNE DI ALESSANDRIA**  
**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**  
 "Nuova Area Commerciale Astuti"  
 S.P. n° 10 ex S.S. Padana Inferiore Km 1

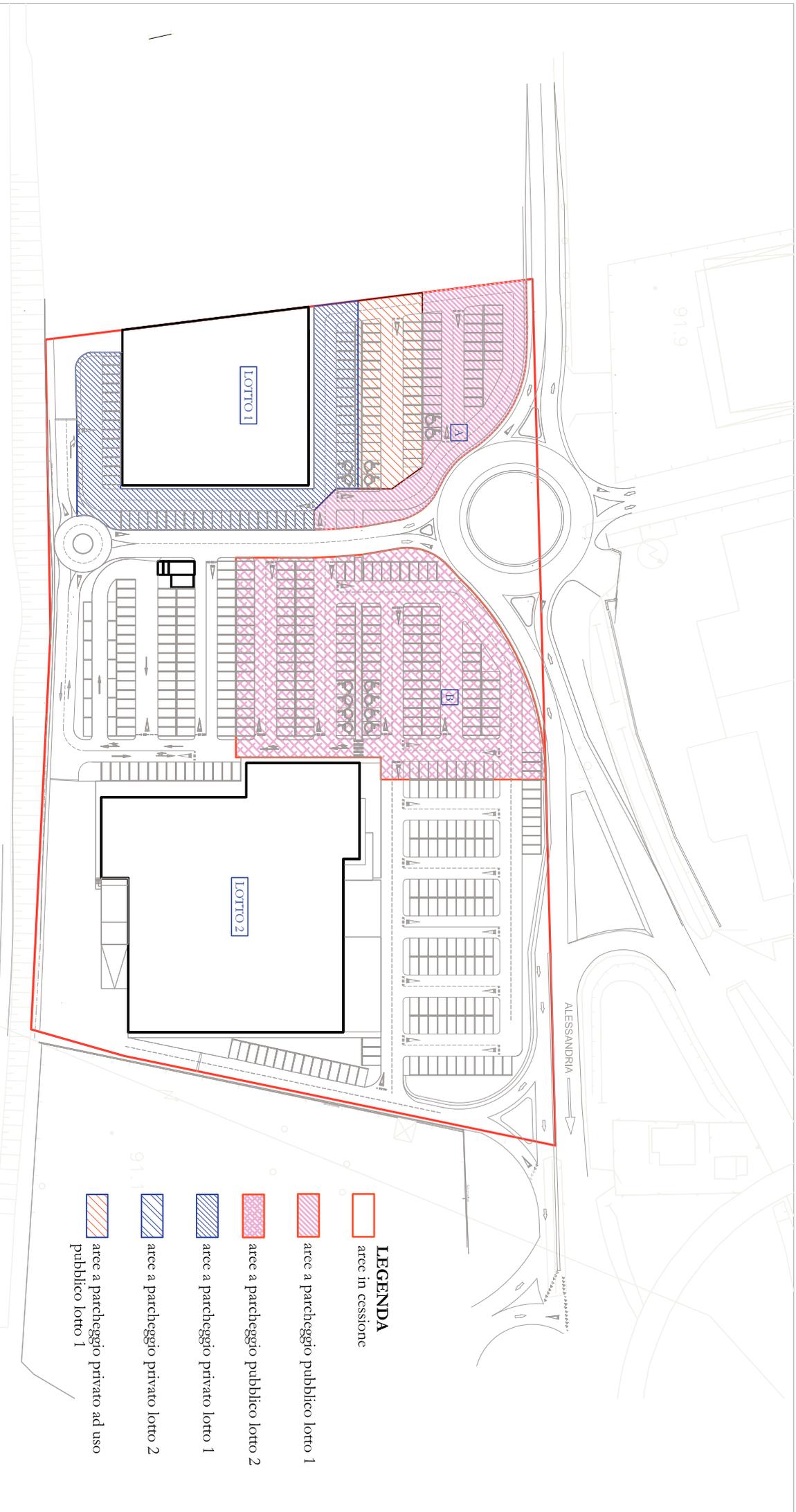
**OGGETTO:**  
 VERIFICA SUPERFICIA A PARCHEGGIO 100% SULLA S.L.P.  
 di cui alla Ig-Reg. 56/77 Art.21

**SCALA:** 1:1000

**ALLEGATO 8**

CONTEGGIO SUPERFICIA PARCHEGGIO PUBBLICO		LOTTO 1	
SLP		2361,25	
area a parcheggio	100% S.L.P.	2361,25	
A	(1507,86+878,88)	di cui alla L.R. 56/77 Art 13 lett. a	2386,74
			2261,25+2386,74
CONTEGGIO SUPERFICIA PARCHEGGIO		LOTTO 2	
SLP		4200,84	
area a parcheggio	100% S.L.P.	4200,84	
di cui alla L.R. 56/77 Art 13 lett. a			4285,26
B			4200,84+4285,26

**PROGETTISTI:**  
 Studio Architetto Gabi Simona  
 Progettazione Urbanistica e Architettonica  
 Spazio Camonido 55 - Alessandria  
 Tel./fax 0131.52227  
 architettoah@gmail.com



CONTEGGIO SUPERFICI A PARCHEGGIO PUBBLICO		
Slp		LOTTO 1
area a parcheggio	2261,25	
di cui alla L. R. 56/77 Art1	50% S.L.P. 1130,63	
A	1507,56	
	1130,63<1507,56	
CONTEGGIO SUPERFICI A PARCHEGGIO		
Slp		LOTTO 2
area a parcheggio	4200,84	
di cui alla L. R. 56/77 Art 21	50% S.L.P. 2100,42	
B	4285,56	
	2100,42<4285,56	

VERIFICA SUPERFICI A PARCHEGGIO PRIVATO LOTTO 1	
Slp	2261,25
Legge 122/89: 25sh 3,00 (h virtuale) = 6783,75 verifica del 10% = 678,37	2016,32>678,37
VERIFICA SUPERFICI A PARCHEGGIO PRIVATO LOTTO 2	
Slp	4200,84
Legge 122/89: 4200,84sh 3,00 (h virtuale) = 12602,52 verifica del 10% = 1260,25	5973,42>1260,25

**LEGENDA**

- aree in cessione
- aree a parcheggio pubblico lotto 1
- aree a parcheggio pubblico lotto 2
- aree a parcheggio privato lotto 1
- aree a parcheggio privato lotto 2
- aree a parcheggio privato ad uso pubblico lotto 1

**COMUNE DI ALESSANDRIA**  
**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

"Nuova Area Commerciale Astuti"  
 S.P. n° 10 ex S.S. Padana Inferiore Km 1

**OGGETTO:**  
 VERIFICA SUPERFICI AREE A PARCHEGGIO  
 50% LOTTO 1 LOTTO 2 secondo ART. 21 Lg. Reg. 56  
 VERIFICA SUPERFICI A PARCHEGGIO PRIVATO SECONDO  
 LEGGE N. 122/1989

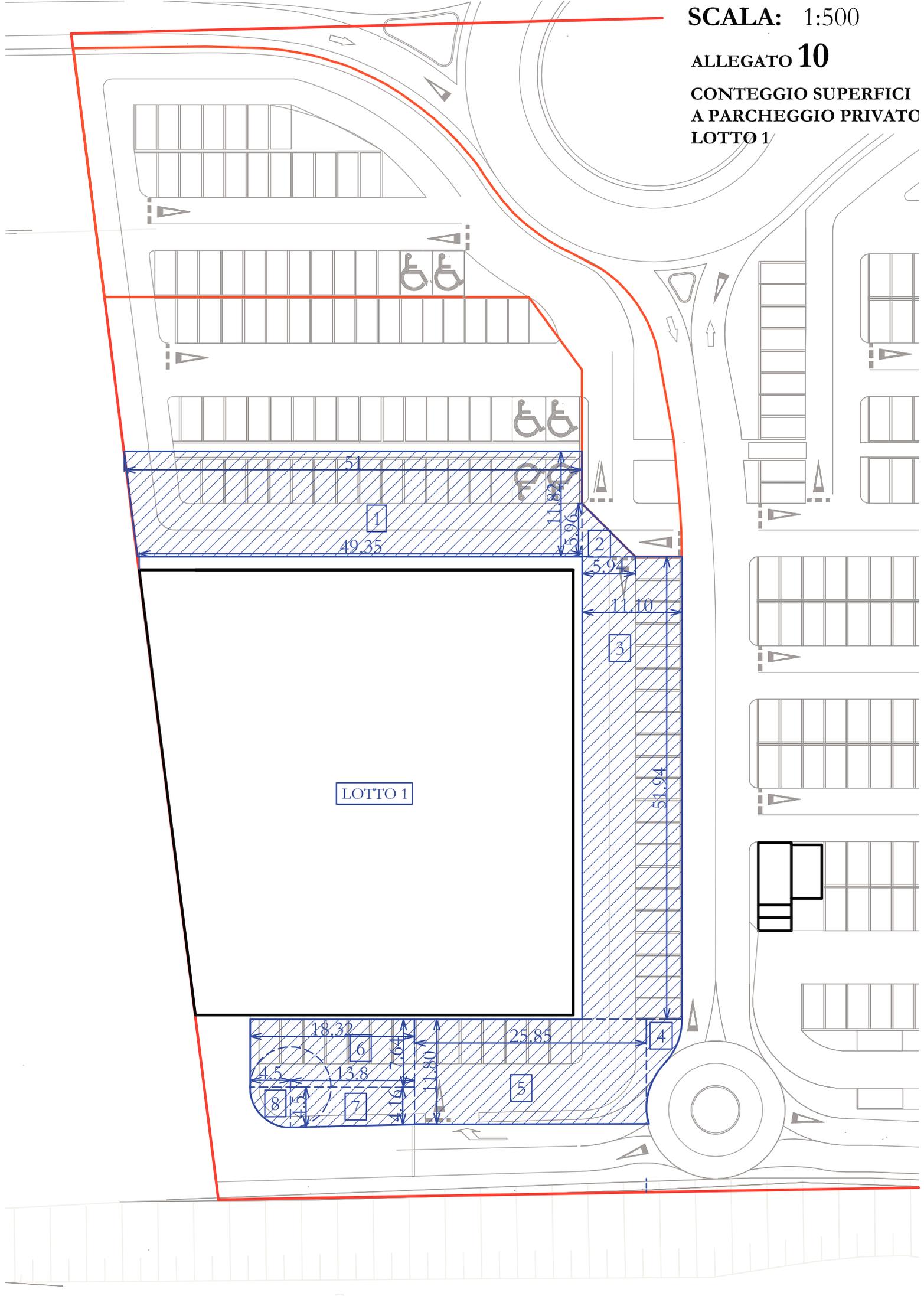
**SCALA:** 1:1000  
**ALLEGATO 9**

**PROGETTISTI:**  
 Studio Architetto Gabi Simona  
 Progettazione Urbanistica e Architettonica  
 Spazio Camoradio 55 - Alessandria  
 Tel./fax 0131.52227  
 architettabhi@gmail.com

SCALA: 1:500

ALLEGATO 10

CONTEGGIO SUPERFICI  
A PARCHEGGIO PRIVATO  
LOTTO 1





SCALA: 1:500

ALLEGATO 12

CONTEGGIO SUPERFICI  
A PARCHEGGIO PRIVATO  
A USO PUBBLICO  
LOTTO 1

