

REGIONE PIEMONTE
Provincia di ALESSANDRIA

Comune di ALESSANDRIA

P.E.C. 'Mandrogne 2'
Via Crivelli fraz. Mandrogne

ALLEGATO DI PIANO

CALCOLI PLANOVOLUMETRICI

AGGIORNAMENTO MARZO 2014

COMMITTENTE: CILAURO DANIELA corso Romita, 11 Alessandria 15121

Alessandria, li marzo 2014

Il Tecnico

Arch. BARBIERATO VALerio

La Committente
CILAURO Daniela

A. INQUADRAMENTO CON P.R.G.C.: Area residenziale dei sobborghi di 3^a classe soggetta a strumento urbanistico esecutivo di cui agli art. 37 bis e 64 comma 2 lett. f) delle N.T.A.

Parametri di P.R.G.C.:

- Indice territoriale (It): 0,80 mc/mq
- Indice fondiario (If): 1,5 mc/mq
- Rapporto di copertura (Rc): 45% Sf
- Aree da cedere per opere di urbanizzazione: 40% della Superficie Territoriale (St)

B. VERIFICHE PLANOVOLUMETRICHE (vedasi Allegato 2) :

1) Calcolo della Superficie Territoriale (St) :

Sup. mappale 1902, 1903, 1905, 1906, 1907, 1908, 1910, 1911, 1915	mq. 12.369,00 +	
Sup. mappale 11	mq. 2.770,00 -	
Area A3	mq. 758,00 =	
Superficie oggetto di progetto	mq. 14.381,00	mq. 14.381,00 -
Area A2		mq. 4.033,00 -
Area A1		<u>mq. 1.924,00 -</u>
TOTALE Superficie Territoriale (St):		mq. 8.424,00

2) Calcolo delle aree da cedere per opere di urbanizzazione:

aree da cedere = 40% della St

(St) mq. 8424 x 0.40 = mq. 3.370,00

3) Calcolo della superficie fondiaria (Sf) per differenza:

Sf = St – aree da cedere

(St) mq. 8424 – (aree da cedere) mq. 3370 = (Sf) mq. 5.054,00

4) Calcolo del max volume ammissibile (Va) utilizzando l'indice territoriale:

Va = St x It → (St) mq. 8424 x 0.80 = (Va) mc. 6.739,00

Calcolo del max volume ammissibile (Va) utilizzando l'indice fondiario:

Va = Sf x If → (Sf) mq. 5054. x 1.5 = (Va) mc. 7.582,00

Nei calcoli seguenti si considererà come volume massimo ammissibile quello derivante dall'applicazione dell'indice fondiario perché risulta essere il più restrittivo.

5) Calcolo del volume (V) e della superficie coperta (Sc) di progetto

N° Lotto	Sup. lotti	Superficie coperta abitazioni	Superficie coperta box auto	Superficie coperta porticati	Superficie coperta in progetto	Volume abitazioni	Volume box auto	Volumetria in progetto	Tipologia edilizia
	S _{lotti} [mq]	SC _A [mq]	SC _{box} [mq]	SC _{port} [mq]	Sc [mq]	V _A [mc]	V _{box} [mc]	V [mc]	
1	699.00	112.50	17.90	0.00	130.40	309.35	45.65	355.00	A
2	620.00	95.80	17.90	24.10	137.80	263.45	45.65	309.10	C
3	621.00	95.80	17.90	24.10	137.80	263.45	45.65	309.10	C
4	597.00	64.90	17.05	11.65	93.60	373.20	43.50	416.70	D
5	536.00	64.90	17.05	11.65	93.60	373.20	43.50	416.70	D
6	710.00	107.85	17.90	0.00	125.75	296.60	45.65	342.25	B
7	713.00	107.85	17.90	0.00	125.75	296.60	45.65	342.25	B
8	809.00	103.80	17.90	37.20	158.90	285.45	45.65	331.10	C'
9	563.00	107.85	19.25	0.00	127.10	296.60	49.10	345.70	B'
T	5868.00	861.25	160.75	108.70	1130.70	2757.90	409.95	3167.85	

Calcolo della superficie lorda (SL) di progetto

N° Lotto	Superficie lorda abitazioni	Superficie lorda box auto	Superficie lorda porticati	Superficie Lorda in progetto	Tipologia edilizia
	SL _A [mq]	SL _{box} [mq]	SL _{port} [mq]	SL [mq]	
1	112.50	17.90	0.00	130.40	A
2	95.80	17.90	24.10	137.80	C
3	95.80	17.90	24.10	137.80	C
4	124.85	17.05	11.65	153.55	D
5	124.85	17.05	11.65	153.55	D
6	107.85	17.90	0.00	125.75	B
7	107.85	17.90	0.00	127.75	B
8	103.80	17.90	37.20	158.90	C'
9	107.85	19.25	0.00	127.10	B'
Totale	981.15	160.75	108.70	1250.60	

6) Verifica del volume di progetto riferendosi al dato citato (p.ti B4 e B5).

Volume di progetto < volume max ammissibile

mc. 3.167,85 < mc. 6.739,00

7) Calcolo analitico degli standards di progetto

Area verde	Superficie
V1	mq. 734,00
V2	mq. 2703,00
Totale	mq. 3437,00

Verde pubblico = mq. 3.473,00

Area Servizi	Superficie
AS1	mq. 123,00
Totale	mq. 123,00

Area a servizi (isola ecologica) = mq. 123,00

Area in cessione interne alla perimetrazione indicata dal PRG

V1 = mq. 734,00

Area in cessione esterne alla perimetrazione indicata dal PRG

V2+AS1 = 2703+123 = mq. 2.826,00

Area verde privata inedificabile (Verde privato vincolato ex Art. 64 punto 3 NTA)

(St x 40% - V1) = 3.370,00-734,00 = mq. 2.636,00

Verifica verde privato inedificato in progetto:

5.868,00 (S.lotti -ptoB5) - 1.130,70 (Sc -ptoB5) - 1.126,00 (Sup. Park Int. -ptoD1) = 3.571,30 mq

Superficie fondiaria dedicata a viabilità privata

Sf_{vp} = St-S.lotti-V1 = 8424-5868-734 = mq. 1.822,00 = Sp6+Sp5+Sp4+Sp2

Viabilità privata in progetto

Sp1+Sp2+Sp3+Sp4+Sp5+Sp6 = mq. 4.953,00 (= S. Prog. - S.lotti - Area in cessione)

8) Verifica della dotazione di standards di progetto

standards progetto > aree da cedere (40% St)

verde pubblico + area servizi = mq. 2.437,00+123,00 = mq. 3.560,00

Tot.mq. 3.560, > mq. 3.370,00

Calcolo analitico della superficie coperta di progetto (Sc)

N° Lotto	Superfici Lotti [mq]	Superficie a verde privato (inedificabile) [mq]	Superficie Edificabile [mq]	Superficie viabilità privata [mq]	Superficie Fondiaria [mq]	Superficie copribile [mq]		Superficie coperta in progetto (p.to 6) [mq]	Tipologia edilizia
	S.lotti	V _p	S _{ed}	Sf _{vp}	Sf	Sc'		Sc	
	1	2	3 = 1-2	4	5 = 4+3	6 = 45% 5		7	
1	699,00	314,00	385,00	217,04	602,04	270,92	>	130.40	A
2	620,00	278,51	341,49	192,51	533,99	240,30	>	137.80	C
3	621,00	278,96	342,04	192,82	534,86	240,69	>	137.80	C
4	597,00	268,18	328,82	185,37	514,19	231,38	>	93.60	D
5	536,00	240,78	295,22	166,43	461,65	207,74	>	.93.60	D
6	710,00	318,94	391,06	220,45	611,51	275,18	>	125.75	B
7	713,00	320,29	392,71	221,38	614,09	276,34	>	125.75	B
8	809,00	363,42	445,58	251,19	696,78	313,55	>	158.90	C'
9	563,00	252,91	310,09	174,81	484,90	218,21	>	127.12	B'
	5.868,00	2.636,00	3.232,00	1.822,00	5054,00	2274,30	>	1130.70	

9) Verifica della superficie coperta:

Sc (progetto) < 45% della Sf

Sc (progetto) mq. 1.130,70 < 45% mq. 5.054,00 (Sf)

mq. 1.130,70 < mq.(5.054,00 x 0,45)

mq. 1.130,70 < mq. 2.274,30

C. VERIFICHE DELLA DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PUBBLICI

1) Calcolo delle superfici lorde di pavimento di progetto (Slorda) suddivise per destinazione d'uso

SL residenziale = mq. 981,15 (punto 6.)

2) Calcolo della dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico utilizzando la tabella di cui all'art. 32 quinquies delle N.T.A.

edifici residenziali : 10% x S lorda (pubblici o di uso pubblico)10% x mq. 981,15= mq. 98,10

I parcheggi trattati in questo punto non verranno eseguiti e si procederà con la monetizzazione della superficie relativa in sede di convenzione

D. PARCHEGGI PRIVATI

1) Calcolo analitico della superficie dei parcheggi privati

N° Lotto	Volumetria residenziale in progetto	Sup.box auto di progetto	Superficie parcheggio privato interno ai lotti
1	mc 355,00	mq 17,90	mq 71,00
2	mc 309,10	mq 17,90	mq 98,00
3	mc 309,10	mq 17,90	mq 56,00
4	mc 416,70	mq 17,05	mq 190,00
5	mc 416,70	mq 17,05	mq 141,00
6	mc 342,25	mq 17,90	mq 142,00
7	mc 342,25	mq 17,90	mq 149,00
8	mc 331,10	mq 17,90	mq 122,00
9	mc 345,70	mq 19,25	mq 157,00
Totale	mc 3.167,85	mq 160.75	mq 1.126,00

2) Verifica della superficie dei parcheggi privati:

Sup. min. per parcheggi privati = Volume totale residenziale / 10

mc. 3.167,85 / 10 = mq. 316,80

Sup. parch. privato di progetto = Sup. box auto + sup. parch. Priv. Int. = 160,75+1.126,00

=

= mq. 1.286,75

mq. 316,80 < mq. 1.286,75

Il Tecnico
Arch. BARBIERATO Valerio

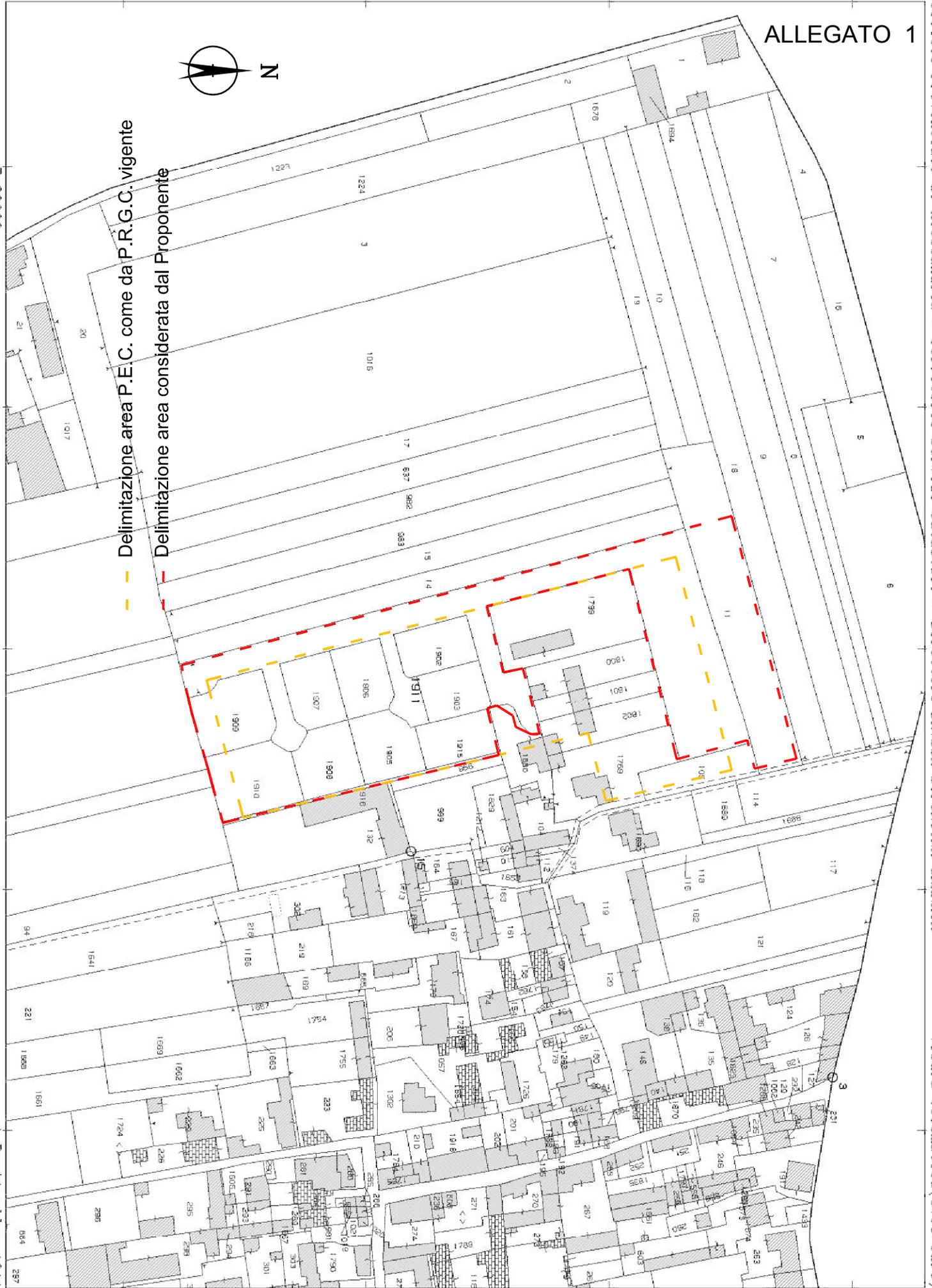
La Proponente
CILAURO Daniela

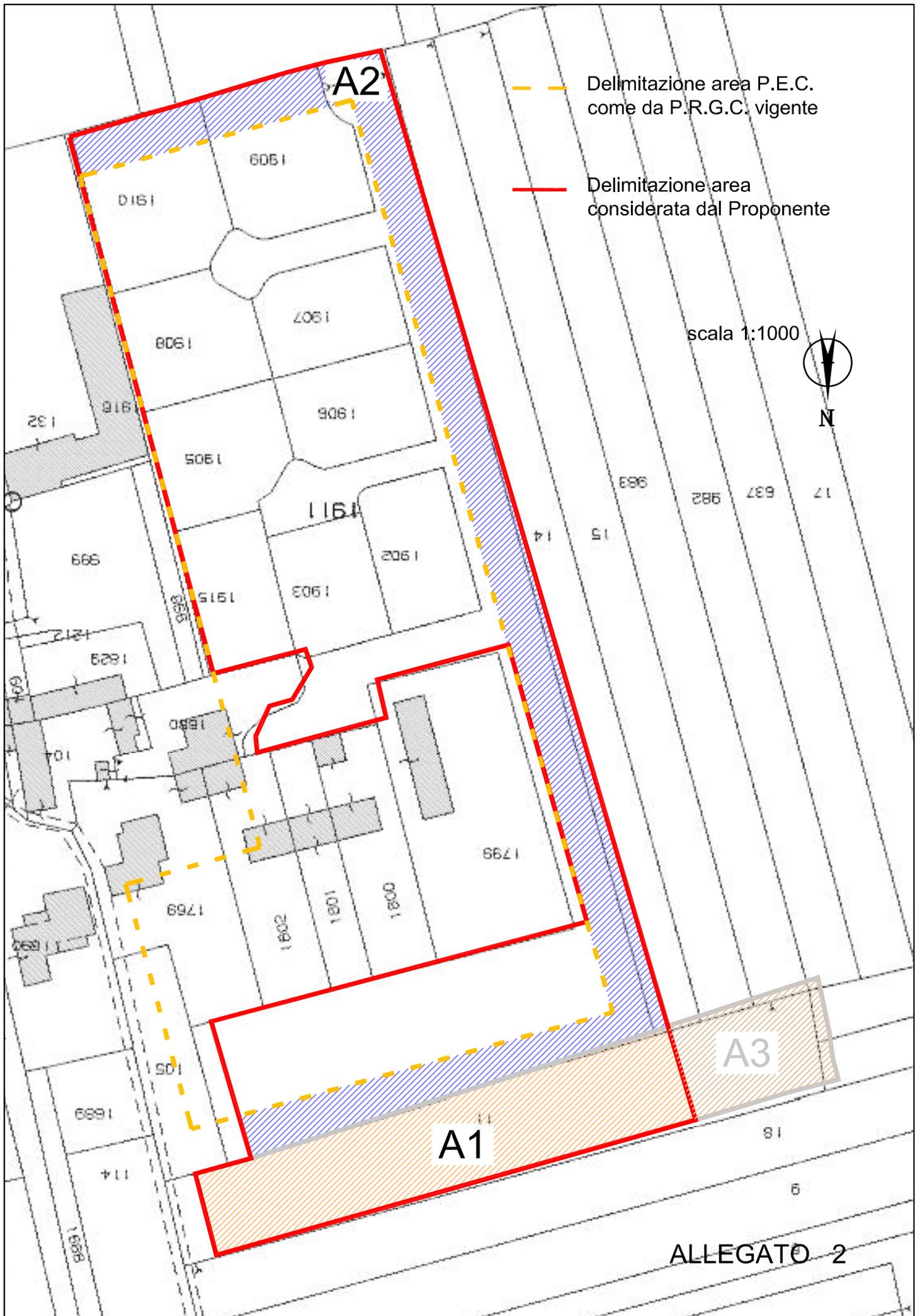


Delimitazione area P.E.C. come da P.R.G.C. vigente
Delimitazione area considerata dal Proponente

E=200000

I Particella: 1911







scala 1:1000



ALLEGATO 3