

COMUNE DI ALESSANDRIA



Arch. Oscar RAVAZZI

Via XXIV Maggio 20, 15100 Alessandria ♦ Tel/Fax 0131/441173

♦ C.F.: RVZSCR55D01A182A ♦ P.IVA 02419800061 ♦

♦ e-Mail: oscar.ravazzi@gmail.com ♦

♦ Sito Web: www.studioarchitettoravazzi.it ♦

♦ Collaboratori: Arch. Federica RAVAZZI ♦
Mario MAIMONE ♦

Committente:

Sig. CIRIO Giovanni
c/o Viale Massobrio n. 36
15121 - Alessandria (AL)

Denominazione dell'opera:

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "DELLA COLLA 2"
LOCALITA' VALMADONNA - ALESSANDRIA

Calcoli Piano Volumetrici

N. Allegato

All. 3

Scala

Data

Il Progettista

04/06/2015

Arch. Oscar RAVAZZI

CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

A. Inquadramento con P.R.G.C. " Aree residenziali dei sobborghi di 3^a classe soggette a strumento urbanistico Esecutivo " di cui agli artt. 37 bis e 64 comma 2 lett. f) delle N.T.A.

1. Parametri urbanistici ed edilizi

- ❖ Indice di fabbricabilità territoriale I_t 0,80 mc./mq.
- ❖ Aree da cedere per opere di urbanizzazione = 40%
- ❖ Indice di fabbricabilità fondiaria I_f = 1,50 mc./mq.(così come previsto dall'art. 64)
- ❖ Altezza max edifici ml. 10,50
- ❖ Rapporto max copertura 45%
- ❖ Distanze dai confini: > ml. 5,00
- ❖ Distanze dalle strade interne : ml. 5,00

2. Calcoli piano volumetrici

- ❖ Sup. aree di proprietà mq. 13.857 di cui mq. 1.810 area esterna al PEC (nuova viabilità di PRGC)
- ❖ Sup. territoriale del PEC mq. 12.047 (mq. 13.857 - 1.810)
- ❖ Aree da cedere per opere di urbanizzazione 40% di St.
 $12.047 \times 0,40 = \text{mq. } 4.818,80$
- ❖ Sup. fondiaria max realiz. mq. $12.047 - \text{mq. } 4.818,80 = \text{mq. } 7.228,20$
- ❖ Sup. coperta max realiz. $7.228,20 \times 45\% = \text{mq. } 3.252,70$
- ❖ Sup. coperta in progetto: $886,50 + 253,11 + 426,25 = \text{mq. } 1.565,86 < \text{mq. } 3.252,70$
- ❖ Volume max realiz. con indice fond. $7.228,20 \times 1,50 = \text{mc. } 10.842,30$
- ❖ Volume max realiz. con indice territ. $12.047 \times 0,80 = \text{mc. } 9.637,60$
- ❖ Volume in progetto = $(2.451,60 + 1.135,00 + 1.969,35) = \text{mc. } 5.555,95 < \text{mc. } 9.637,60$
- ❖ Indice fond. effettivo: $\text{mc. } 5.555,95 : \text{mq. } 7.228,20 = 0,77 < 1,33$
 $(9.637,60:7.228,20)$

CALCOLI DI PROGETTO (ved. Tav. 8/U – Tipologie edilizie)

Tipologia B – villetta unifam.		
residenziale	9,00 x 8,00 = 72,00 mq. 5,80 x 2,00 = 11,60 mq. 7,00 x 7,00 = 49,00 mq.	
	132,60 mq	Sup. utile residenziale
sottotetto	7,00 x 7,00 = 49,00 mq.	
Box auto	7,00 x 3,30 = 23,10 mq.	
	204,70 mq.	Sup. utile complessiva
ingresso	2,40 x 2,00 = 4,80 mq.	
portico	2,40 x 7,00 = 16,80 mq.	
	177,30 mq.	Superficie coperta
	132,60 x 2,70 = 358,02	
	49,00 x 2,70 = 132,30	
	358,02 mc.	volumetria
X 5 villette		
	1.023,50 mq.	Sup. utile complessiva
	886,50 mq.	Sup. coperta
	2.451,60	volumetria
I box auto al piano terreno, sono esclusi dal calcolo del volume (<i>art. 5 comma 6, lettera e</i>) delle NTA del PRGC vigente); legati da vincolo pertinenziale e di destinazione alle abitazioni previste.		
Tipologia C – villetta Bifam.		
residenziale	8,50 x 8,50 = 72,25 mq. – 1,80 x 1,75 = 3,75 2 piani x 66,37 mq.	
	132,75 mq.	Sup. utile residenziale
Box auto	5,70 x 3,30 = 18,80 mq.	
	151,55 mq.	Sup. utile complessiva
	66,37 + 18,80	
	84,37 mq.	Superficie coperta
	66,37 mq. x 5,70 =	
	378,31 mc.	volumetria
x 3		
	454,65 mq.	Sup. utile complessiva
	253,11 mq.	Superficie coperta
	1.135,00 mc.	volumetria
I box auto al piano terreno, sono esclusi dal calcolo del volume (<i>art. 5 comma 6, lettera e</i>) delle NTA del PRGC vigente); legati da vincolo pertinenziale e di destinazione alle abitazioni previste.		
Tipologia C1 – villetta Bifam.		
residenziale	8,25 x 8,50 = 70,12 mq. – 1,80 x 1,75 = 3,75 2 piani x 69,10 mq.	
	138,20 mq.	Sup. utile residenziale
Box auto	6,30 x 3,30 = 20,80 mq.	
	159,00 mq.	Sup. utile complessiva

	72,25 + 20,80 mq	
	93,05 mq.	Superficie coperta
	69,10 x 5,70 ml.	
	393,87 mc.	volumetria
X 5		
	795,00 mq.	Sup. utile complessiva
	465,25 mq.	Superficie coperta
	1.969,35 mc.	volumetria
I box auto al piano terreno, sono esclusi dal calcolo del volume (<i>art. 5 comma 6, lettera e</i>) delle NTA del PRGC vigente); legati da vincolo pertinenziale e di destinazione alle abitazioni previste.		

TABELLA AREE DI PARCHEGGIO

(Art. 32 quinquies, comma d, punto a)

Edifici residenziali = Sup. parcheggi = 10% della superficie utile

Sup. utile realizzata = mq. 1.023,50 + 795,00 + 454,65 = mq. 2.273,15

Verifica parcheggi : mq. 2.273,15 x 10% = mq. 227,31 < (32,00 + 25,50:2) x 5,60 + (19,70+22,15 : 2) x 8,25 = mq. 333,63 in progetto

Volume complessivo in progetto: mc. 5.555,95 : 10 = mq. 555,59 parcheggi privati

Box auto in progetto tipo B	5 x (7,00 x 3,30) = mq. 115,50
Box auto in progetto tipo C	3 x (5,70 x 3,30) = mq. 56,43
Box auto in progetto tipo C1	5 x (6,30 x 3,30) = mq. 104,00
Posti auto esterni tipo B, C e C1	13 x (7,00 x 3,50) = mq. 318,50
TOTALE	mq. 594,43 > mq. 555,59

CALCOLO DELLE AREE IN CESSIONE

(da P.R.G.C. 1990 = 40% della S.T.)

In relazione ai contenuti dell'Art. 64 delle vigenti N.T.A. le aree in cessione per le opere di urbanizzazione sono inferiori del 40% della S.T. e sono così distribuite:

<i>Aree da cedere per opere di urbanizzazione in progetto:</i>	
aree interne al PEC	
❖ Sup. viabilità pubblica :	mq. 662,50
❖ Sup. parcheggi :	<u>mq. 333,63</u>
❖ Sup. totale	mq. 996,13
aree esterne al PEC	
❖ Viabilità di P.R.G.C.	<u>mq. 1.810</u>
Totale aree in cessione	mq. 2.806,13

Calcoli analitici delle aree in cessione (ved. Tav. 2/U)

Aree esterne al PEC in cessione: viabilità di P.R.G.C.	
(32,00 + 34,00) : 2 x 10,50 + (143,00 + 136,00) : 2	

TOTALE		Mq. 1.810
--------	--	------------------

Aree interne al PEC in cessione: Parcheggi pubblici		
Area B (32,00 + 25,50) : 2 x 5,60	161,00	
(22,15 + 19,70) : 2 x 8,25	172,63	
TOTALE		Mq. 333,63

Aree interne al PEC in cessione: viabilità pubblica		
Area C (14,20 x 19,60 : 2 x 4,00	140,00	
Area D 31,50 x 4,70	73,08	
Area E (45,30+32,00) : 2 x 4,00	155,00	
Area F 20 x 3,50	70,00	
Area 7,00 x 11	77,00	
Area 8,15 x 8,50	69,28	
Area (22,50 + 22,15) : 2 x 3,50	78,14	
TOTALE		Mq. 662,50

Aree da cedere mq. 4.818,80
Aree da cedere in progetto mq. 2.806,13
Totale aree per cui si richiede la monetizzazione mq. 2.012,67
(art. 64 comma 5 delle NTA)

Aree destinate a verde privato, viabilità privata e parcheggi privati inedificabili: mq.
4.818,80 - 996,13 = mq. 3.822,67

Calcoli analitici delle aree private inedificabili (ved. Tav. 2/U)

Aree verde privato		
(18,60 + 10,45) : 2 x 14,50 + (10,45 + 10,25) : 2x 57,00 + (10,25 + 5,60) x 11,30		
TOTALE		Mq. 890,12

Aree viabilità privata e parcheggi privati		
87,60 x 8,50 + 8,50 x 8,50 + 30,70 x 18,00 + 79,00 x 4,00	1036,95	
- 1,50 x 8,50	- 12,75	
TOTALE		Mq. 1.024,20

Aree private inedificabili sui lotti distinte per tipologie		
	Volume	Sup. lotto inedificabile
Tipologia B	mc 2.451,60	mq 534,60
Tipologia C	mc 1.135,00	mq 247,50
Tipologia C1	mc 1.969,35	mq 1.126,25
TOTALE	mc 5.555,95	mq. 1.908,35
TOTALE GENERALE AREE PRIVATE INEDIFICABILI		Mq. 3.822,67