PIANO ATTUATIVO IS ARGIOLAS
ZONIZZAZIONE - CALCOLI URBANISTICI

Stralcio Google Earth 2010

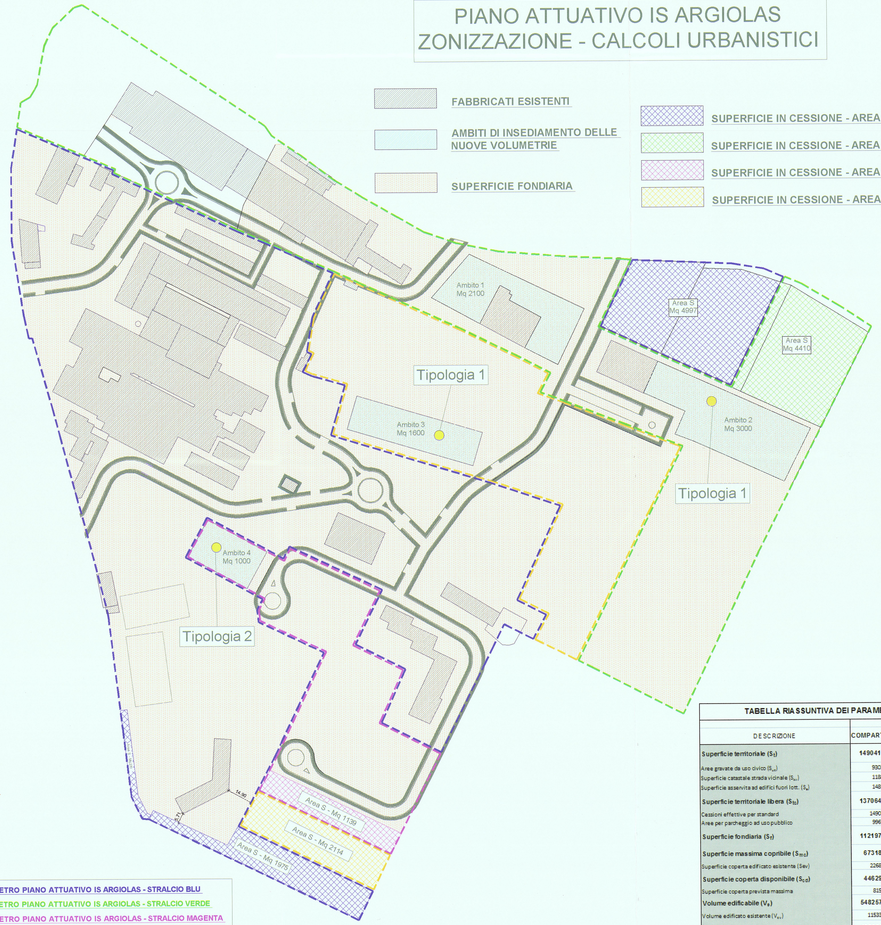

TAVOLA SOSTITUTIVA DELLA CORRISPONDENTE TAVOLA 4 PRESENTATA IN DATA 13/08/2014 PROT. 33166

INTEGRAZIONE
PROT. 12259 ED.
DEL 20 . 03 . 2015

COMUNE DI ORISTANO

STUDIO DI ARCHITETTURA
Dott. Arch. Mario Meli - via Cagliari n° 127 - Oristano

PROGETTO:
PIANO ATTUATIVO DEL PUC IN ZONA G1_1 DENOMINATO "IS ARGIOLAS"

TAVOLA 4 | SCALA: 1:1000

OGGETTO:
Zonizzazione

COMMITTENTE:
PORTO ALTO S.R.L.
L'AMMINISTRATORE UNICO

IL PROGETTISTA
Dott. Arch. Mario Meli
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI ORISTANO
ARCHITETTO MARIO MELI

Marzo 2015

PROGETTO PIANO ATTUATIVO DEL PUC IN ZONA G1_1 DENOMINATO "IS ARGIOLAS"
COMMITTENTE: PORTO ALTO S.R.L.
TAVOLA 4 - SCALA 1:1000
OGGETTO: Zonizzazione
IL PROGETTISTA: Dott. Arch. Mario Meli
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI ORISTANO
ARCHITETTO MARIO MELI
Marzo 2015

TABELLA RIASSUNTIVA DEI PARAMETRI E CALCOLI URBANISTICI

DESCRIZIONE	COMPARTO	STRALCI ESECUTIVI URZONALI			
		verde	blu	arancione	magenta
Superficie territoriale (S_t)	**149041,00**	**44096,00**	**72418,00**	**21137,00**	**11390,00**
Area gravata da uso civico (S_{uc})	9303,00	9303,00	0,00	0,00	0,00
Superficie catastale strada vicinale (S_{sv})	1188,00	1188,00	0,00	0,00	0,00
Superficie asservita ad edifici fuori lott. (S_a)	1485,72	1485,72	0,00	0,00	0,00
Superficie territoriale libera (S_{tl})	**137064,28**	**32119,28**	**72418,00**	**21137,00**	**11390,00**
Cessioni effettive per standard	14905,00	4410,00	7240,00	2114,00	1139,00
Aree per parcheggio ad uso pubblico	9962,00	1649,00	7404,00	909,00	0,00
Superficie fondiaria (S_f)	**112197,28**	**26060,28**	**57772,00**	**18114,00**	**10251,00**
Superficie massima copribile (S_{mc})	**67318,37**	**15636,17**	**34663,20**	**10868,40**	**6150,60**
Superficie coperta edificato esistente (Sev)	22688,88	6464,64	14213,42	10,83	0,00
Superficie coperta disponibile (S_{cd})	**44629,49**	**9171,53**	**18449,78**	**10857,58**	**6150,60**
Superficie coperta prevista massima	8153,78				
Volume edificabile (V_e)	**548257,12**	**128477,12**	**289672,00**	**84548,00**	**45560,00**
Volume edificato esistente (V_{ev})	115331,94	30499,28	84802,42	30,30	0,00
Volume disponibile (V_d)	**432925,18**	**97977,89**	**204869,59**	**84517,70**	**45560,00**
Volume massimo di nuova edificazione (V_{venmax})	159766,60				

PIANO ATTUATIVO IS ARGIOLAS
SUPERFICIE TERRITORIALE

Foglio 16 Mappale 366 (parte)	ha	0.39.13
Foglio 16 Mapp. strada cat.	ha	0.05.77
Foglio 23 Mapp. strada cat.	ha	0.06.11
Foglio 23 Mappale 415	ha	0.53.90
Foglio 23 Mappale 56	ha	0.04.35
Foglio 23 Mappale 12	ha	0.23.45
Foglio 23 Mappale 57	ha	0.13.60
Foglio 23 Mappale 392	ha	4.19.41
Foglio 23 Mappale 5	ha	0.75.25
Foglio 23 Mappale 426	ha	0.03.54
Foglio 23 Mappale 428	ha	1.29.17
Foglio 23 Mappale 572	ha	0.46.98
Foglio 23 Mappale 575	ha	0.59.37
Foglio 23 Mappale 576	ha	0.58.63
Foglio 23 Mappale 573	ha	0.73.38
Foglio 23 Mappale 574	ha	0.75.27
Foglio 23 Mappale 400	ha	0.41.85
Foglio 23 Mappale 571	ha	3.61.25
TOTALE	ha	14.90.41

PIANO ATTUATIVO IS ARGIOLAS
LOTTO UNICO

LOTTIZZAZIONE IS ARGIOLAS
CALCOLI URBANISTICI SUPERFICIARI RELATIVI AL LOTTO UNICO

Iet = 4 mc/mq
R.C. = 60% superficie fondiaria
Hmax = 20 mt
Distanza dalle strade mt. 5,00
Distanza tra pareti mt 10,00

Calcolo della Superficie territoriale (St) ripartita nei diversi stralci esecutivi

Stralcio VERDE	Mq	44.096,00
Stralcio BLU	Mq	72.418,00
Stralcio MAGENTA	Mq	11.390,00
Stralcio ARANCIONE	Mq	21.137,00
Totale Superficie territoriale (St)	Mq	149.041,00

Cessione minima per standard: Cms = St x 0,10= 149.041,00 x 0,10 = 14.904,10 mq
Cessione effettiva per standard: Cs = 14.905,00 mq
Aree gravate da uso civico: Suc = 9.303,00 mq
Superficie catastale della strada vicinale: Ssv = 577 + 611 = 1188,00 mq
Superficie asservita ad edifici fuori lottizzazione:Sa = Vfl / Iet= 5.942,87 / 4,00=1.485,72 mq
Aree per parcheggio ad uso pubblico: Sup = 9.962,00 mq

Superficie territoriale libera da vincoli: Stc = St - Sa - Suc - Ssv = 137.064,28 mq
Superficie fondiaria: Sf = Stc - Cs - Sup = 112.197,28 mq
Superficie massima copribile: Smc = Sf x 0,60 = 67.318,37 mq
Superficie coperta edificato esistente: Sev = 22.688,88 mq
Superficie coperta disponibile: Scd = Smc - Sev = 44.629,49 mq
Superficie coperta prevista: Samb + Sampl = 7.700 + Sev x 0,02 = 8.153,78 mq < Scd = 44.629,49 mq

Volume edificabile: Ve = Stc x Iet = 548.257,12 mc
Indice di edificabilità fondiaria medio: Iefm = Ve / Sf = 4,88 mc/mq
Volume edificato esistente: Vev = 115.331,94 mc
Volume disponibile = Vd = Ve - Vev = 432.925,18 mc
Volumetria massima di nuova edificazione: Venmax = 7.700 x 20 + Vev x 0,05 = 159.766,60 mc < Vd = 432.925,18 mc

Norme urbanistiche imposte alla lottizzazione:
I volumi di nuova edificazione (Venmax) dovranno realizzarsi esclusivamente negli Ambiti di insediamento previsti dal presente Piano definiti con specifici valori superficiari (Ambito 1, Ambito 2, Ambito 3, Ambito 4) e in ampliamento massimo del 5% dell'edificato esistente.
Superficie massima degli ambiti di insediamento delle nuove volumetrie (Ambito 1+ Ambito 2 + Ambito 3 + Ambito 4): Samb = Sa1 + Sa2 + Sa3 + Sa4 = 2100 + 3000 + 1600 + 1000 = 7.700,00 mq
È consentito l'ampliamento in aderenza e la sopraelevazione dell'attuale edificato purchè la superficie coperta che complessivamente si realizza in aumento (Sampl) non superi il 2% dell'attuale superficie coperta e il volume in incremento complessivo (Venmax) sia contenuto entro il 5% del volume attualmente esistente (Vev).

PIANO ATTUATIVO 1° STRALCIO ESECUTIVO
STRALCIO VERDE

VERIFICA DEI CALCOLI URBANISTICI SUPERFICIARI RELATIVI ALLO STRALCIO VERDE

NORME URBANISTICHE
Iet = 4 mc/mq
R.C. = 60% superficie fondiaria
Hmax = 20 mt
Distanza dalle strade mt. 5,00
Distanza tra pareti mt 10,00

Superficie territoriale: St = 44.096,00 mq
Cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale
Cessione minima per standard: Cms = St x 0,10= 44.096,00 x 0,10 = 4.409,60 mq
Cessione effettiva per standard: Cs = 4.410,00 mq
Aree gravate da uso civico: Suc = 9.303,00 mq
Superficie catastale della strada vicinale: Ssv = 1188,00 mq
Superficie asservita ad edifici fuori lottizzazione:Sa = Vfl / Iet= 5.942,87 / 4,00=1.485,72 mq
Aree per parcheggio ad uso pubblico: Sup = 1.649,00 mq

Superficie territoriale libera da vincoli: Stc = St - Sa - Suc - Ssv = 32.119,28 mq
Superficie fondiaria: Sf = Stc - Cs - Sup = 26.060,28 mq
Superficie massima copribile: Smc = Sf x 0,60 = 15.636,17 mq
Superficie coperta edificato esistente: Sev = 6.464,64 mq
Superficie coperta disponibile: Scd = Smc - Sev = 9.171,53 mq

Volume edificabile: Ve = Stc x Iet = 128.477,12 mc
Indice di edificabilità fondiaria medio: Iefm = Ve / Sf = 4,93 mc/mq
Volume edificato esistente: Vev = 30.499,23 mc
Volume disponibile = Vd = Ve - Vev = 97.977,89 mc

Norme urbanistiche imposte alla lottizzazione:
I volumi di nuova edificazione (Venmax) dovranno realizzarsi esclusivamente negli Ambiti di insediamento previsti dal presente Piano definiti con specifici valori superficiari (Ambito 1, Ambito 2) e in ampliamento massimo del 5% dell'edificato esistente.
Superficie massima degli ambiti di insediamento delle nuove volumetrie dello stralcio verde (Ambito 1+ Ambito 2): Samb = Sa1 + Sa2 = 2100 + 3000 = 5.100,00 mq.
È consentito l'ampliamento in aderenza e la sopraelevazione dell'attuale edificato purchè la superficie coperta che complessivamente si realizza in aumento (Sampl) non superi il 2% dell'attuale superficie coperta e il volume in incremento complessivo (Venmax) sia contenuto entro il 5% del volume attualmente esistente (Vev).

PIANO ATTUATIVO 2° STRALCIO ESECUTIVO
STRALCIO BLU

VERIFICA DEI CALCOLI URBANISTICI SUPERFICIARI RELATIVI ALLO STRALCIO BLU

NORME URBANISTICHE
Iet = 4 mc/mq
R.C. = 60% superficie fondiaria
Hmax = 20 mt
Distanza dalle strade mt. 5,00
Distanza tra pareti mt 10,00

Superficie territoriale: St = 72.418,00 mq
Cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale
Cessione minima per standard: Cms = St x 0,10= 72.418,00 x 0,10 = 7.241,80 mq
Cessione effettiva per standard: Cs = 7.242,00 mq
Aree per parcheggio ad uso pubblico: Sup = 7.404,00 mq

Superficie territoriale libera da vincoli: Stc = St - Sa - Suc - Ssv = 72.418,00 mq
Superficie fondiaria: Sf = Stc - Cs - Sup = 57.772,00 mq
Superficie massima copribile: Smc = Sf x 0,60 = 34.663,20 mq
Superficie coperta edificato esistente: Sev = 16.213,42 mq
Superficie coperta disponibile: Scd = Smc - Sev = 18.449,78 mq

Volume edificabile: Ve = Stc x Iet = 289.672,00 mc
Indice di edificabilità fondiaria medio: Iefm = Ve / Sf = 5,01 mc/mq
Volume edificato esistente: Vev = 84.802,41 mc
Volume disponibile = Vd = Ve - Vev = 204.869,59 mc

Norme urbanistiche imposte alla lottizzazione:
I volumi di nuova edificazione (Venmax) dovranno realizzarsi esclusivamente in ampliamento dell'edificato esistente.
È consentito l'ampliamento in aderenza e la sopraelevazione dell'attuale edificato purchè la superficie coperta che complessivamente si realizza in aumento (Sampl) non superi il 2% dell'attuale superficie coperta e il volume in incremento complessivo (Venmax) sia contenuto entro il 5% del volume attualmente esistente (Vev).

PIANO ATTUATIVO 3° STRALCIO ESECUTIVO
STRALCIO ARANCIONE

VERIFICA DEI CALCOLI URBANISTICI SUPERFICIARI RELATIVI ALLO STRALCIO ARANCIONE

NORME URBANISTICHE
Iet = 4 mc/mq
R.C. = 60% superficie fondiaria
Hmax = 20 mt
Distanza dalle strade mt. 5,00
Distanza tra pareti mt 10,00

Superficie territoriale: St = 21.137,00 mq
Cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale
Cessione minima per standard: Cms = St x 0,10= 21.137,00 = 2.113,70 mq
Cessione effettiva per standard: Cs = 2.114,00 mq
Aree per parcheggio ad uso pubblico: Sup = 909,00 mq

Superficie territoriale libera da vincoli: Stc = St - Sa - Suc - Ssv = 21.137,00 mq
Superficie fondiaria: Sf = Stc - Cs - Sup = 18.114,00 mq
Superficie massima copribile: Smc = Sf x 0,60 = 10.868,40 mq
Superficie coperta edificato esistente: Sev = 10,82 mq
Superficie coperta disponibile: Scd = Smc - Sev = 10.857,58 mq

Volume edificabile: Ve = Stc x Iet = 84.548,00 mc
Indice di edificabilità fondiaria medio: Iefm = Ve / Sf = 4,66 mc/mq
Volume edificato esistente: Vev = 30,30 mc
Volume disponibile = Vd = Ve - Vev = 84.517,70 mc

Norme urbanistiche imposte alla lottizzazione:
I volumi di nuova edificazione (Venmax) dovranno realizzarsi esclusivamente nell'Ambito di insediamento previsto dal presente Piano definito con specifico valore superficiario (Ambito 3) e in ampliamento massimo del 5% dell'edificato esistente
Superficie massima dell'ambito di insediamento delle nuove volumetrie, Ambito 3, di superficie Sa3 = 1600,00 mq.
È consentito l'ampliamento in aderenza e la sopraelevazione dell'attuale edificato purchè la superficie coperta che complessivamente si realizza in aumento (Sampl) non superi il 2% dell'attuale superficie coperta e il volume in incremento complessivo (Venmax) sia contenuto entro il 5% del volume attualmente esistente (Vev).

PIANO ATTUATIVO 4° STRALCIO ESECUTIVO
STRALCIO MAGENTA

VERIFICA DEI CALCOLI URBANISTICI SUPERFICIARI RELATIVI ALLO STRALCIO MAGENTA

NORME URBANISTICHE
Iet = 4 mc/mq
R.C. = 60% superficie fondiaria
Hmax = 20 mt
Distanza dalle strade mt. 5,00
Distanza tra pareti mt 10,00

PARAMETRI URBANISTICI-EDILIZI

Superficie territoriale: St = 11.390,00 mq
Cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale
Cessione minima per standard: Cms = St x 0,10= 11.390,00 = 1.139,00 mq
Cessione effettiva per standard: Cs = 1.139,00 mq

Superficie territoriale libera da vincoli: Stc = St - Sa - Suc - Ssv = 11.390,00 mq
Superficie fondiaria: Sf = Stc - Cs - Sup = 10.251,00 mq
Superficie massima copribile: Smc = Sf x 0,60 = 6.150,60 mq
Superficie coperta edificato esistente: Sev = 0,00 mq
Superficie coperta disponibile: Scd = Smc - Sev = 6.150,60 mq

Volume edificabile: Ve = Stc x Iet = 45.560,00 mc
Indice di edificabilità fondiaria medio: Iefm = Ve / Sf = 4,44 mc/mq
Volume edificato esistente: Vev = 0,00 mc
Volume disponibile = Vd = Ve - Vev = 45.560,00 mc

Norme urbanistiche imposte alla lottizzazione:
I volumi di nuova edificazione (Venmax) dovranno realizzarsi esclusivamente nell'Ambito di insediamento previsto dal presente Piano definito con specifico valore superficiario (Ambito 4).
Superficie massima dell'ambito di insediamento delle nuove volumetrie, Ambito 4, di superficie Sa4 = 1000,00 mq.