

CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

N.T.A. Articolo 64, "04 Unità Norberto Rosa" area residenziale della città

Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq. 162.213
Superficie territoriale residenziale	mq. 162.213
Aree pubbliche minime da cedere 40% della S.T. residenziale	mq. 64.885
Superficie fondiaria	mq. 97.327
Indice fondiario massimo utilizzabile	3,50 mc./mq.
Volumetria massima realizzabile	mc. 320.000
Edilizia economica Popolare 30%	mc. 96.000

Parametri urbanistici di riferimento PEC approvato

Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq. 125.594
Superficie territoriale residenziale	mq. 117.680
Superficie territoriale non residenziale	mq. 7.914
Aree da cedere per opere di urbanizzazione 40%	mq. 47.072
Superficie fondiaria	mq. 70.608
Indice fondiario massimo utilizzabile	3,50 mc./mq.
Volumetria massima realizzabile	mc. 232.150
Edilizia economica Popolare 30%	mc. 69.645

N.T.A. Articolo 35 bis, "Aree residenziali della città di 3^a classe"

Altezza massima edifici	ml. 10,50
Rapporto max di copertura	45%

N.T.A. Articolo 5, "Parametri edilizi"

Distanze dai confini: > ml. 5,00 con pareti finestrate

Distanza minime dei fabbricati dal ciglio stradale
ml. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00
ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15,00

Parametri urbanistici relativi al PEC "2 EMME"

Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq. 37.795
Aree da cedere per opere di urbanizzazione 40%	mq. 15.118
Superficie fondiaria	mq. 22.677
Indice fondiario massimo utilizzabile	3,50 mc./mq.
Superficie coperta max 45%	mq. 10.205
Volumetria massima realizzabile	mc. 74.559
Edilizia economica Popolare 30%	mc. 22.368

Parametri urbanistici di progetto PEC "2 EMME"

Superficie territoriale di Piano Esecutivo mq. 37.795
Aree da cedere per opere di urbanizzazione 40% mq. 15.190 > mq. 15.118
Superficie fondiaria mq. 22.667
Indice fondiario massimo utilizzabile mc./mq. 2,82 < 3,50 mc./mq.
Superficie coperta in progetto mq. 4.250 < mq. 10.205
Volumetria complessiva in progetto mc. 64.046,36 < mc. 74.559
Volumetria residenziale mc. 57.921,36
Edilizia economica Popolare 30% = mc. 18.580,08 > mc. 17.376,41
Altezza massima edifici = ml. 23,70

Aree da cedere per opere di urbanizzazione all'interno del PEC in progetto

❖ Sup. viabilità pubblica:	mq. 4.915
❖ Sup. parcheggi pubblici:	mq. 4.700
❖ <u>Sup. verde pubblico</u>	<u>mq. 5.575</u>
❖ Sup totale	mq. 15.190

Superficie coperta in progetto: mq. 4.250 < mq. 10.205

Volumetria totale residenziale:

E.R.L.	mc. 39.341,28
E.R.P.	<u>mc. 18.580,08</u>
	mc. 57.921,36

Volumetria commerciale mc. 6.125,00

Volumetria totale mc. 64.046,36 < 79.369

#####

DOTAZIONE DI PARCHEGGI

1) Calcolo parcheggi pubblici

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

Parcheggi pubblici ad uso residenziale

❖ Sup. utile a destinazione residenziale =	mq. 17.200
❖ Aree a parcheggio 10% S.U. mq. 17.200 x 10% =	mq. 1.720,00
❖ Parcheggi pubblici in progetto =	mq. 4.700 > 3.738,50 mq. (1.720 + 1.017,50)
(* dei quali 1.017,50 a garanzia dello standard di cui all'art. 21 punto 3.1)	

Parcheggi pubblici ad uso commerciale

Lotto B – commerciale - extra alimentare	
Superficie utile di vendita	
(Legge Reg. n° 28/99 sul commercio	mq. 1.498,50
N° posti auto = 0,045 x 1.498,50 =	68 posti
68 posti x 26 mq. =	1.768 mq.
di cui almeno 50% pubblici 1.768 x 50% =	884 mq.
Sup. utile complessiva	2.035 mq.
L.R. 56/77 art. 21	

di cui 50% parcheggi pubblici mq.	* 1.017,50
di cui 50% aree per attrezzature al servizio degli insediamenti = (* valore più restrittivo della Legge Regionale 28/99 – quantitativo destinato a parcheggio pubblico)	* 1.017,50 mq.

Dotazione complessiva minima necessaria per standard a servizio insediamenti commerciali art. 21 punto 3.1 = 2.035 mq. (dei quali 1.017,50 sono garantiti dallo standard verde pubblico previsto dal PEC)

2) Calcolo parcheggi privati afferenti alla destinazione residenziale

Area parcheggio privato 1mq./10 mc.
su volume residenziale in progetto = $57.921,36 : 10 = 5.792$ mq.

Parcheggi privati afferenti alla destinazione commerciale

Area parcheggio privato 1 mq./10 mc.
su volume commerciale in progetto di 6.125 mc. = 612,50 mq.
Parcheggio privato in progetto mq. 1.290 > 884 mq. (* valore più restrittivo della Legge Regionale 28/99 – quantitativo destinato a parcheggio privato)

Verifica parcheggi privati in progetto
Dotazione complessiva necessaria per parcheggi privati (residenziali + commerciali)
(5.792 mq. + 884 mq.) = 6.676 mq.

Parcheggio privato commerciale =	1.290 mq.
Autorimesse interrato (rif. tav. 8) =	<u>6.200 mq.</u>
Totale	<u>7.490 mq.</u>

7.490 mq > 6.676 mq

VERIFICHE PARAMETRI REGOLAMENTO EDILIZIO approvato con D.C.C. n. 135 del 27/11/2018

Articolo 91 – Area verde – comma 7

Superficie minima area verde 15% S.f. (mq, 22.677) = mq, 3.402 concorre alla quota richiesta di superficie drenante di cui all'articolo 96

Articolo 96 – Tutela del suolo e del sottosuolo – comma 5

Quota di superficie scoperta e drenante 30% St (mq. 37795) = mq. 11.339 dei quali 15% Sf verde privato = mq. 3.402

Superficie verde privato vincolo articolo 8 Norme tecniche di attuazione PEC

15% verde privato per ogni lotto a garanzia quota richiesta dagli articoli 91 e 96 del P.R.G.C. vigente

Superficie drenante del PEC in progetto

La superficie drenante del PEC in progetto risulta:

15% verde privato lotti	= mq. 3.402
Verde pubblico	= mq. 5.575
Parcheggi pubblici stalli	= mq. 4.700
Totale	= mq. 13.677 > mq. 11.339

§§§§§§§§§§ Articolo 91 – Area verde – comma 7

Dati di progetto sull'edificato

Edificio commerciale LOTTO A	(50,00*35,00) = 1.750,00 mq. di cui 1.498,50 mq. 1.750,00 mq. (1.750*3,50) = 6.125,00 mc.	Superficie utile Superficie di vendita Superficie coperta Volumetria in progetto

Edificio residenziale lotto 1 a 8 piani fuori terra	10 x 40 = 400 mq.	sup. coperta
	400 mq.	sup. utile piano tipo
8 piani fuori terra	400 * 8 = 3.200 mq.	sup. utile totale
Detrazione vano ascensore 2,00 *2,00 = 4,00 mq.		
H edificio = m. 23,70	400 – 2*(2,00*2,00) * 23,70 = mc. 9.290,04	Volumetria totale
Edificio residenziale lotto 2 a 8 piani fuori terra	10 x 30 = 300 mq.	sup. coperta
	300 mq.	sup. utile piano tipo
8 piani fuori terra	8 x 300 = 2.400 mq.	sup. utile totale
Detrazione vano ascensore 2,00 * 2,00 = 4,00 mq.		
H edificio = m. 23,70	300 – 2*(2,00 * 2,00) * 23,70 = 6.920,40 mc.	volumetria totale
Edificio residenziale lotto 3 a 8 piani fuori terra	10 x 30 = 300 mq.	sup. coperta
	300 mq.	sup. utile piano tipo
8 piani fuori terra	8 x 300 = 2.400 mq.	sup. utile totale
Detrazione vano ascensore 2,00 * 2,00 = 4,00 mq.		
H edificio = m. 23,70	300 – 2*(2,00 * 2,00) * 23,70 = 6.920,40 mc.	volumetria totale
Edificio residenziale lotto 4 a 8 piani fuori terra	10 x 40 = 400 mq.	sup. coperta
	400 mq.	sup. utile piano tipo
8 piani fuori terra	8 x 400 = 3.200 mq.	sup. utile totale
Detrazione vano ascensore 2,00 *2,00 = 4,00 mq.	6 * 360 = 2.160 + 198,86 = 2.358,60 mq.	sup. utile totale
H edificio = m. 23,70	400 – 2*(2,00*2,00) * 23,70 = mc. 9.290,04	Volumetria totale

Piano esecutivo convenzionato Immobiliare 2 M

Edificio residenziale lotto 5 a 8 piani fuori terra	$10 * 30 = 300,00$ mq	sup. coperta
	300,00 mq.	sup. utile piano tipo
8 piani fuori terra	$8 * 300 = \mathbf{2.400}$ mq.	sup. utile totale
H edificio = m. 23,70	$300 - 2*(2,00 * 2,00) * 23,70 =$ 6.920,40 mc.	volumetria totale
Edifici residenziali pubblica lotto 1 n. 2 edifici a 8 piani fuori terra	$2*(10 * 40) = 800$ mq.	sup. coperta
	$2*400,00$ mq.= 800 mq.	sup. utile piano tipo
8 piani fuori terra	$8 * 400 = 3.200$ mq. * 2 = 6.400 mq.	sup. utile totale
Detrazione vano ascensore $2,00 * 2,00 = 4,00$ mq.		
H edificio = m. 23,70	$400 - 2*(2,00*2,00)* 23,70 =$ mc. 9.290,04 * 2 edifici = 18.580,08	volumetria totale

RIEPILOGO CALCOLI PLANOVOLUMETRICI

n. edificio	sup. cop. mq.	num. piani	H media ml.	sup. utile totale	Volume mc.	n. alloggi
comm.	1750,00	1	3,50	1.750,00	6.125,00	###
1 E.R.L.	400,00	8	23,70	3.200,00	9.290,04	32
2 E.R.L.	300,00	8	23,70	2.400,00	6.920,40	32
3 E.R.L.	300,00	8	23,70	2.400,00	6.920,40	32
4 E.R.L.	400,00	8	23,70	3.200,00	9.290,04	32
5 E.R.L.	300,00	8	23,70	2.400,00	6.920,40	32
1 E.R.P.	800,00	8	23,70	6.400,00	18.580,08	64
Tot. E.R./E.P.	2.500,00			20.000,00	57.921,36	
Tot. comm	1.750,00			1.750,00	6.125,00	
Totale	4.250,00			21.750,00	64.046,36	