STATO APPROVATO P.R. 14

TABELLA INDICI URBANISTICI

S.T. superficie comparto	**mq**	**12.311 mq**
S.T. x calcolo mq	**mq**	**11.850 mq**
I.T. indice territoriale	**mc/Ha**	**12,500**
V. Utilis max = 1000 mq x 12,500 mc/mq	**mc**	**14.756 mc**
I.F. indice fondiario max.	**mc/mq**	**5,00**
Q. max rapporto di copertura	**% S.F.**	**60%**
H. max altezza del fabbricato	**ml**	**10,50**
Distanza dai confini di proprietà	**ml**	**5,00**
V.I. indice visuale libera	**/**	**> 0,50**
Aree di U1	**mq**	**previste da P.R.**
Aree di U2, spazi privati e condominiali a verde	**mq**	**min. 3 mq/mc di P2 previste dal P.R.**

studio tecnico magnani

oggetto: *VARIANTE al Piano di recupero "ARU PR 14"*
committente: *IMMOBILIARE TIZIANO TRE S.R.L.*
località: *Via Cova Lustrea (RE)*
data: *Luglio 2022*

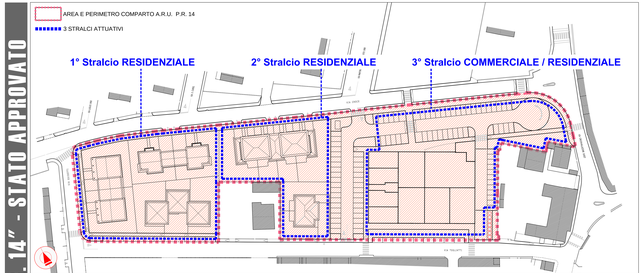
PR 14 Raffronto tra P.R.A. approvato e Variante
Tav. 0

Planimetria
Tabelle indici urbanistici

scala 1:500

progettista: *Arch. Emiliano Magnani*

PIANO DI RECUPERO "ARU P.R. 14" - STATO APPROVATO



STATO APPROVATO P.R.14 - Planimetria comparto con identificati Stralci Attuativi

scala 1:500

STATO APPROVATO P.R.14 - Planimetria comparto - planivolumetrico

scala 1:500

STATO APPROVATO P.R. 14

TABELLA INDICI URBANISTICI

1° STRALCIO RESIDENZIALE — **1°**
- **SF = 3.066 mq**
- **VU max = 1.533 mq**
- **SU max = 1.319 mq**
- **SAcc. max = 659 mq**
- **SC max = SU + Sacc x 60% = 1.714,40 mq**

2° STRALCIO RESIDENZIALE — **2°**
- **SF = 2.231 mq**
- **VU max = 1.116 mq**
- **SU max = 959 mq**
- **SAcc. max = 479 mq**
- **SC max = SU + Sacc x 60% = 1.246,40 mq**

3° STRALCIO COMMERCIALE/RESIDENZIALE — **3°**
- **S = 4.756 mq**
- **SF = 3.016 mq**
- **P1 = 1.740 mq**
- **VU max res.= 2.300 mq**
- **SU max res.= 882 mq**
- **SAcc. max res. = 426 mq**
- **SC max res. = SU + Sacc x 60% = 1.107,60 mq**
- **VU max comm. = 6.300 mc**
- **SU max comm. = 1.800 mq**

RIEPILOGO SUPERFICI COMPLESSIVE DEI 3 STRALCI

SC Residenziale in progetto = 4.068,40 mq
(1°stralcio 1.714,40 + 2°stralcio 1.246,40 + 3°stralcio 1.107,60)
SC Commerciale in progetto = 1.800 mq
SC Totale in progetto = 5.868,40 mq

RIEPILOGO VOLUMI UTILI DEI 3 STRALCI

V. Utile Residenziale in progetto = 6.450 mc
(1°stralcio 3.066 + 2°stralcio 2.231 + 3°stralcio 2.300)
V. Utile Commerciale in progetto = 6.300 mc
V. Utile Totale in progetto = 14.750 mc

PARCHEGGI

Parcheggi di uso Pubblico P2
per uso abitativo: 15 mq / 100 mq di Su (Su = 1.319 + 959 + 882 = 3.160 mq)

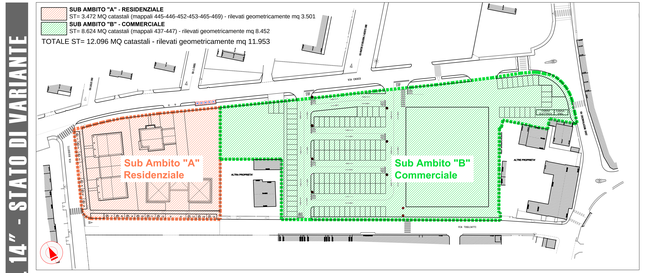
P2 = 3.130 mq di Su x 0,15 = 470 mq
per uso commerciale: 40 mq / 100 mq di Su
P2 = 1.800 mq di Su x 0,40 = 720 mq
P2 richiesti = 470 + 720 = 1.190 mq / 25 mq per posto auto = **48** (posti auto richiesti complessivi per uso pubblico P2)
P2 in progetto = 60 posti auto > 48

Parcheggi di uso Privato P1
per uso abitativo: 33 mq / 100 mq di Su
P1 = 3.130 mq di Su x 0,33 = 1.033,00 mq (soddisfatti con autorimesse private e posti auto scoperti interni ai lotti)
per uso commercio - alimentare fino a 800 mq di Sv: 1 posto auto / 18 mq Sv
per uso commercio - non alimentare fino a 800 mq di Sv: 1 posto auto / 25 mq Sv
Per i calcoli di dettaglio si rimanda all'Allegato 3 del PUA approvato
P1 richiesti = **45** posti auto
(posti auto richiesti complessivi per uso privato P1)
P1 in progetto = 45 + 12 = 57 posti auto > 45

VERDE PUBBLICO

Area verde di uso Pubblico
Verde richiesto = 360 mq previsti da PRG
Verde in progetto = 642 mq
La suddetta superficie risultava frazionata in diverse aiuole non accorpate fra loro.

PIANO DI RECUPERO "ARU P.R. 14" - STATO DI VARIANTE



VARIANTE al P.U.A. - Planimetria di progetto con identificati i nuovi Sub Ambiti (A residenziale - B commerciale)

scala 1:500

VARIANTE al P.U.A. - Planimetria di progetto con identificati i nuovi Sub Ambiti (A residenziale - B commerciale)

scala 1:500

VARIANTE P.R. 14

TABELLA INDICI URBANISTICI

SUB. AMBITO "A" - RESIDENZIALE
(EX PRIMO STRALCIO RESIDENZIALE DEL P.R.14 APPROVATO)

SC residenziale realizzata	=	5.44,48 mq
SC residenziale max	=	1.714,40 mq
SC residenziale residua	=	**1.169,92 mq**
V. Utile residenziale realizzato	=	1.187,53 mc
V. Utile residenziale max	=	3.560,00 mc
V. Utile residenziale residuo	=	**2.372,47 mc**

La Variante non prevede modifiche su questo Sub. Ambito del perim. E prevede il Complessivamente del lotto 4 (mediante trasfer. Volumetrico diretto ed rispetto degli indici di Superficie Complessiva e Volume Utile residua sopra indicati.

SC residenziale residua = **1.169,92 mq**
V. Utile residenziale residuo = **2.372,47 mc**

SUB. AMBITO "B" - COMMERCIALE
(EX SECONDO STRALCIO RESIDENZIALE + TERZO STRALCIO COMMERCIALE / RESIDENZIALE DEL P.R.14 APPROVATO)

SC residenziale realizzata	=	0,00 mq
SC residenziale max	=	2.354,00 mq
(1.246,40+1.107,60)		
SC residenziale residua	=	2.354,00 mq
SC commerciale realizzata	=	0,00 mq
SC commerciale max	=	1.800,00 mq
SC commerciale residua	=	1.800,00 mq
SC totale residua	=	4.154,00 mq
(2.354,00+1.800,00)		
SC totale in Variante	=	**2.000,00 mq**
SC in decrescimento	=	2.154,00 mq
		(4.154,00 - 2.000,00)
V. Utile residenziale realizzato	=	0,00 mc
V. Utile residenziale max	=	4.890,00 mc
(2.590,00+2.300,00)		
V. Utile residenziale residuo	=	4.890,00 mc
V. Utile commerciale realizzato	=	0,00 mc
V. Utile commerciale max	=	6.300,00 mc
V. Utile commerciale residuo	=	6.300,00 mc
V. Utile totale residuo	=	11.190,00 mc
(4.890,00+6.300,00)		
V. Utile totale in Variante	=	**11.100,00 mc**
V. Utile in decremento	=	90,00 mc
		(11.190,00 - 11.100,00)

PARCHEGGI
Considerando le seguenti Su ed Sv in Variante:
Su residenziale = 1.319,00 mq (corrispondente alla Su mq. 1.* stralcio del PUA approvato)
Su commerciale (SC) = 2.000,00 mq
Sv commerciale = 1.400,00 mq

Parcheggi di uso Pubblico P2
P2 per uso abitativo: 15 mq / 100 mq di Su
P2 = 1.319 mq di Su x 0,15 = 197,85 mq

P2 per uso commerciale: 40 mq / 100 mq di Su
P2 = 2.000 mq di Su x 0,40 = 800 mq

P2 richiesti = 197,85 + 800 = 997,85 mq / 25 mq per posto auto = **40** (posti auto richiesti complessivi per uso pubblico P2)
P2 in Variante = 40 posti auto

Parcheggi di uso Privato P1
P1 per uso abitativo: 33 mq / 100 mq di Su
P1 = 1.319 mq di Su x 0,33 = 435,27 mq (soddisfatti con autorimesse private e posti auto scoperti interni ai lotti 1 - 2 - 3 - 4)
P1 per uso commercio - alimentare da 800 mq a 1.500 mq di Sv: 1 posto auto / 13 mq Sv

P1 richiesti = 1.400 mq / 13 = 107,69 = **108** posti auto richiesti dall'uso commerciale
P1 in Variante (Lotto 5) = 108 posti auto = 108

VERDE PUBBLICO
Area verde di uso Pubblico
Verde richiesto = 360 mq previsti da PRG
Verde in Variante = 820 mq
La suddetta superficie risulta accorpata in unico parco pubblico più funzionale ed utile come servizio alla collettività, coerentemente con quanto prescritto all'Art. 2.5.6 del RUE vigente

SINTESI - RIEPILOGO STATO DI VARIANTE

1 — **LOTTO 1 - EDIFICATO**
CATASTO = F.37 MAPP. 452
SUPERFICIE = 507 mq catastali

TITOLI ABILITATIVI
- Permesso di Costruire n°40/2010 del 18/02/2011
- SCIA di Variante n°32/2012 del 3/11/2012
- Richiesta CCEA del 21/05/2013

Superficie Coperta	mq	192,00
Superficie Utile	mq	136,00
Superficie Acc.	mq	49,35
Superficie Comp.	mq	185,63
Volume Utile	mc	367,20

2 — **LOTTO 2 - EDIFICATO**
CATASTO = F.37 MAPP. 453
SUPERFICIE = 511 mq catastali

TITOLI ABILITATIVI
- Permesso di Costruire n°40/2010 del 18/02/2011
- SCIA di Variante n°32/2012 del 3/11/2012
- Richiesta CCEA del 21/05/2013

Superficie Coperta	mq	192,00
Superficie Utile	mq	136,00
Superficie Acc.	mq	49,35
Superficie Comp.	mq	186,82
Volume Utile	mc	367,87

3 — **LOTTO 3 - EDIFICATO**
CATASTO = F.37 MAPP. 465-469
SUPERFICIE = 483+121 = 604 mq

TITOLI ABILITATIVI
- Permesso di Costruire n°40/2010 del 18/02/2011
- SCIA di Variante n°32/2012 del 3/11/2012
- Richiesta CCEA del 11/01/2014

Superficie Coperta	mq	151,50
Superficie Utile	mq	167,60
Superficie Acc.	mq	74,10
Superficie Comp.	mq	212,05
Volume Utile	mc	452,52

4 — **LOTTO 4 - DA EDIFICARE**
CATASTO = F.37 MAPP. 446
PROPRIETA' = Davoli Alessio
SUPERFICIE = 1.446 mq catastali

SC residenziale residua = 1.169,92 mq
V. Utile residenziale residuo = 2.372,47 mc

SUB AMBITO "A" - RESIDENZIALE

5 — **LOTTO 5 - DA EDIFICARE**
CATASTO = F.37 MAPP. 437 - 447 (porzione da frazionare)
PROPRIETA' = Immobiliare Tiziano Tre srl
SUPERFICIE = 6.570 mq circa (al netto delle aree di cessione)

Dati di Variante:
Superficie Coperta = 2.000,00 mq
Superficie Compl.= 2.000,00 mq (di cui 1.400,00 di Sv e 600 di Servizi)
Volume Utile = 11.100,00 mc

SUB AMBITO "B" - COMMERCIALE

A — **OPERA EXTRA COMPARTO**
Realizzazione nuovo parcheggio pubblico identificato al F. 9 Mapp. 541 (Particelle catastali di cui al Mapp.445 e porzione di sede stradale (retro comparto) da completare coll'asfalto Tirreno) fra Via Tiglietti e Via Gualdo (269 mq catastali)

PROPRIETA' = Immobiliare Tiziano Tre srl
SUPERFICIE = 404 mq circa + 269 mq circa = 673 mq catastali

SUB AMBITO "B" - AREA DI CESSIONE
Parcheggio, verde, sistemazione viabilità, ciclabile, il tutto solo in parte realizzato ed oggetto di modifiche ed integrazioni relative alla Variante al PUA
PROPRIETA' = Immobiliare Tiziano Tre srl
SUPERFICIE = 1.882 mq circa

AREE DI CESSIONE (vedasi Tav.12 specifica)

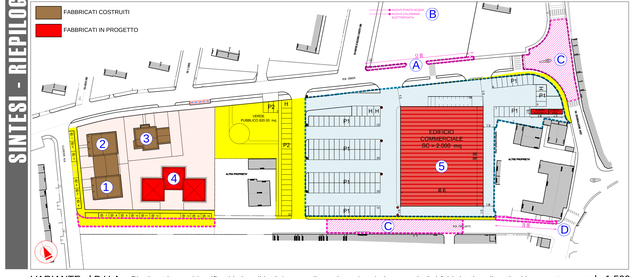
B — **OPERA EXTRA COMPARTO**
Realizzazione nuovo parcheggio pubblico identificato al F. 9 Mapp. 541 (Particelle catastali di cui al Mapp.445 e porzione di sede stradale (retro comparto) da completare coll'asfalto Tirreno) fra Via Tiglietti e Via Gualdo (269 mq catastali)

C — **OPERA EXTRA COMPARTO**
Realizzazione nuovo parcheggio pubblico, il tutto solo in parte realizzato ed oggetto di modifiche ed integrazioni relative alla Variante al PUA

D — **OPERA EXTRA COMPARTO**
Realizzazione nuovo parcheggio pubblico e autofficinarti e relativo condotto su Via Tiglietti, per uno sviluppo lineare pari a circa 53 ml e larghezza di 1,50 ml.

OPERE EXTRA COMPARTO

FABBRICATI COSTRUITI
FABBRICATI IN PROGETTO



VARIANTE al P.U.A. - Planimetria con identificati i singoli lotti, le aree di cessione, le relative proprietà, i fabbricati realizzati ed in progetto

scala 1:500