CAPACITA' EDIFICATORIA

Contenuti Scheda PSC

SI III COMPARTO mq. 43.195
SI IV COMPARTO mq. 24.483
SI tot mq. 67.681

Lo **CAPACITA' EDIFICATORIA MASSIMA CONSENTITA** è:

COMPARTO III/IV0 – AN2	COMPARTO GIRARIO – AN4
III:33.3 f. mq. 43.195 mq. 14.255	III:33a.31 mq. 24.483= mq. 8.079
S. EDL 14.255	S. EDL 8.079
Aumento 30%(cessione DTP	
10.079+23 mq. 43.195= mq. 4.574	
S. EDL Mq. 18.531	S. EDL Mq. 8.079

TOTALE COMPARTO III-IV	mq. 26.610

Contenuti Accordo Operativo

L'EDIFICAZIONE IN PROGETTO è lo seguente:

COMPARTO III/IV0 – AN2	COMPARTO GIRARIO – AN4
Lotto 1 A QUADRIFAMILIARE mq. 516	Lotto 39 BIFAMILIARE mq. 350
Lotto 17 QUADRIFAMILIARE mq. 516	Lotto 40 BIFAMILIARE mq. 350
Lotto 18 QUADRIFAMILIARE mq. 516	Lotto 41 BIFAMILIARE mq. 350
Lotto 19 SCHIERA mq. 550	Lotto 42 BIFAMILIARE mq. 350
Lotto 20 SCHIERA mq. 526	Lotto 43 PALAZZINA 9 mq. 1000
Lotto 21 QUADRIFAMILIARE mq. 526	Lotto 44 QUADRIFAMILIARE mq. 526
Lotto 22 QUADRIFAMILIARE mq. 526	Lotto 45 PALAZZINA 4 mq. 526
Lotto 23 PALAZZINA mq. 1140	Lotto 46 PALAZZINA 9 mq. 1160
Lotto 24 QUADRIFAMILIARE mq. 526	Lotto 47 PALAZZINA 4 mq. 490
Lotto 25 QUADRIFAMILIARE mq. 526	Lotto 48 PALAZZINA 4 mq. 550
Lotto 26 PALAZZINA 9 mq. 1140	
Lotto 27 PALAZZINA 9 mq. 1160	
Lotto 28 BIFAMILIARE mq. 390	
Lotto 29 BIFAMILIARE mq. 390	
Lotto 30 BIFAMILIARE mq. 390	
Lotto 31 PALAZZINA 9 mq. 1160	
Lotto 32 PALAZZINA 9 mq. 1140	
Lotto 33 QUADRIFAMILIARE mq. 526	
Lotto 34 PALAZZINA 4 mq. 700	
Lotto 35 QUADRIFAMILIARE mq. 526	
Lotto 36 BIFAMILIARE mq. 390	
Lotto 37 BIFAMILIARE mq. 390	
Lotto 38 SCHIERA mq. 550	
Mq. 19.520	Mq. 5.742
TOTALE COMPARTO III-IV	**mq. 21.002**
< CAPACITA EDIFICATORIA MAX CONSENTITA mq. 26.610	

CALCOLO ERS

Edilizia residenziale sociale > 25 %

III COMPARTO ERS	IV COMPARTO ERS
S. EDL Mq. 18.531 x 25%=	S. EDL Mq. 8.079 x 25%=
Dotazione minima	Dotazione minima
Mq. 4632	**Mq. 2019**

VEDI TAVOLA 3- PLANIMETRIA CON INDICAZIONE VOLUMI FABBRICATI E SCHEMA TIPOLOGIE EDIFICI

Lotti ERS III COMPARTO	Lotti ERS IV COMPARTO
26-27-31-32	46-47
MQ. 4.640	**MQ. 2.020**
> DOTAZIONE MINIMA MQ. 4.632	> DOTAZIONE MINIMA MQ. 2.019

CALCOLO SUPERFICIE COPERTA e SUPERFICIE PERMEABILE

Superficie coperta: <30 %

Superficie Area lottizzabile III COMPARTO
mq. 26.541 (al netto di strade, marciapiedi ecc)

Superficie coperta max possibile < mq. 7.962,00

Superficie Area lottizzabile IV COMPARTO

(al netto dell'area DTP da cedere mq. 11.700)
mq. 9.656 (al netto di strade, marciapiedi ecc)

Superficie coperta max possibile mq. 2.894,00

Superficie permeabile Max consentita : >50 %
III COMPARTO

Superficie Permeabile Max consentita III COMPARTO
Sup. lotti 26.541 x50% mq. 13.270,67

IV COMPARTO

Superficie Permeabile Max consentita IV COMPARTO
Sup. lotti 9.656 mq. 4.828,15

TIPOLOGIE FABBRICATI abbinati a SUP. COPERTA TIPO
BIFAMILIARI SC mq. 254
QUADRIFAMILIARI SC mq. 263
SCHIERA LOTTO 20 SC mq. 263
SCHIERA LOTTO 19-38 SC mq. 409
PALAZZINE 9 APP SC mq. 387
PALAZZINI 4 APP SC mq. 263

III COMPARTO	IV COMPARTO
Superficie coperta in progetto mq. 1.917,00 < di mq. 7.962	**Superficie coperta in progetto mq. 2.842,00 < di mq. 2.894**

Superficie Permeabile III COMPARTO Fondiaria		Superficie Permeabile IV COMPARTO Fondiaria	
Area lottizzabile	mq. 26.990,00	Area lottizzabile (al netto DTP)	mq. 12.783,00
Area Strade marciapiedi parcheggi	mq. 10.456,65 -	Area Strade marciapiedi parcheggi	mq. 3.126,69 -
Sup. Lotti	mq. 26.541,35	Sup. Lotti	mq. 9.656,31
Sup. coperta	mq. 6.917,00 -	Sup. coperta	mq. 2.842,00 -
Sup. Permeabile In Progetto mq. 19.624,35		**Sup. Permeabile In Progetto mq. 6.814,31**	
> mq. 13.270,67		> mq. 4.828,15	

CALCOLO AREE PER DOTAZIONI: CESSIONE AREE DI DT

dotazioni territoriali minime e strumenti perequativi (aree di cessione, infrastrutture per la mobilità parcheggi reti tecnologiche ecc)

- Aree per dotazioni: cessione di aree DT
nel rispetto delle quantità previste art. A-24, della LR 20/2000, del punto 5.1 dell'atto C.R. 1253/1999 per gli esercizi commerciali e, in generale dall'art 24 del PSC.

Superficie minima cessione sempre > al 25 % della SIEB dell'ambito/subambito oggetto di trasformazione, da reperire per realizzazione parco urbano all'interno del perimetro delle aree di trasformazione.

VEDI TAVOLA N. 4 – PLANIMETRIA AREE DA CEDERE E PRIVATE

CESSIONE AREE di DT
Superficie Minima cessione sempre > 25% Sup. Territoriale

COMPARTO PAG.VI AREE	SIEB mq.	DTP 25% SIEB	DTP Area mq.	DTP PROGETTO	%	DTP PROGETTO in monetizzazione	DTP eccedenti in monetizzazione	Sup. marciapiedi
III	43.198	10.799	6.200	14,5%			4.599	
IV	24.483	6.121	11.700	48%		5.579		
III+IV	67.681	16.920	17.900	26,5%				

La superficie della vasca/parco in cessione con il progetto è di mq. 6.200 circa, che garantisce l'invarianza idraulica di entrambi i sub ambiti (III e IV COMPARTO) e delle strutture pubbliche in adiacenza agli interventi privati.
La superficie della DTP in cessione con il progetto del comparto IV è di mq.

AREE DI CESSIONE IN PROGETTO

III COMPARTO	IV COMPARTO
Area vasca laminante mq. 6200.00	Area DTP Parco Urbano mq. 11.700
Area Strade marciapiedi parcheggi mq. 10.456.65	Area Strade marciapiedi parcheggi mq. 3.126.69
	Area verde mq. 1.114.02
	Aiuola verde mq. 127.73
TOT. MQ. 16.656.65	TOT. MQ. 16.068.44

SUP. CESSIONE TOT. IN PROGETTO mq. 32.725,09

CALCOLO AREE PARCHEGGI PUBBLICI

parcheggi pubblici:

- funzioni residenziali - 7 mq/abitante accessibili da strade di uso pubblico
- per gli insediamenti commerciali, 100 mq. ogni 100 mq. di SLu
- per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata a tali insediamenti.

Parcheggi pertinenziali – vedi RUE

CALCOLO ABITANTI TEORICI
Utilizzato il parametro del PTCP pari a
1 abitante/ha con stanza pari a 120 mc
rispetto a tale parametro l'affollamento previsto è minore dell'80% in considerazione delle tipologie abitative estensive previste nel piano.

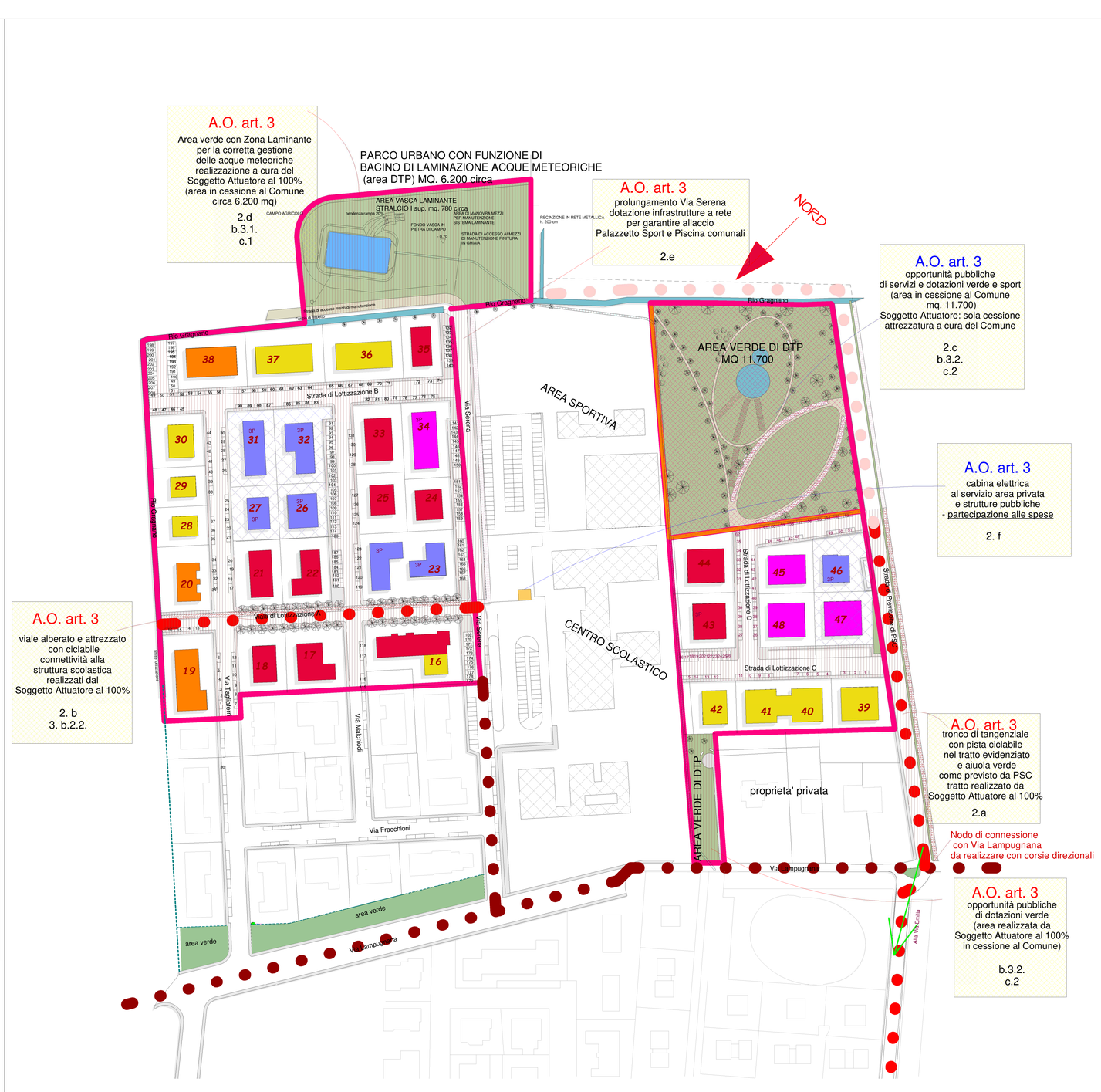
AB. TEORICI= S.EDI residenza x0.80x3/120

III COMPARTO S. EDI maggiorata 30% Mq. 18.531	IV COMPARTO S. EDI mq. 8.079
AB. TEOR: 18.531x0.80x3/120= 370	AB. TEOR: 8.079x0.80x3/120= 161
PARCHEGGI 7mq/ab= mq. 2.590	**PARCHEGGI 7mq/ab= mq. 1.127**

PARCHEGGI PUBBLICI

III COMPARTO	IV COMPARTO
AB. TEOR: 370	AB. TEOR: 161
PARCHEGGI in progetto mq. 2.600	**PARCHEGGI in progetto mq. 1.127**

tot parcheggi mq 3.813



LEGENDA

- PERIMETRO LOTTIZZAZIONE IN AMPL.
- AREA DTP IN CESSIONE AL COMUNE
- NUMERO PROGRESSIVO LOTTO — 8
- PARCHEGGI — 102 102
- MARCIAPIEDE STRADALE
- PISTA CICLABILE
- PISTA CICLABILE (sviluppo futuro)

OPERE IN CARICO AL PROPONENTE (rif. art. Accordo Operativo) — A.O. art. 3

OPERE IN CESSIONE o IN CARICO PARZIALE AL PROPONENTE — A.O. art. 3

- VIABILITA' CONSOLIDATA
- VIABILITA' NUOVA IN CARICO AL PROPONENTE
- VIABILITA' SVILUPPO FUTURO

- EDIFICIO A 2 PIANI
- EDIFICIO A 3 PIANI
- EDIFICIO CON 2 UNITA' ABITATIVE
- EDIFICIO A SCHIERA 4 UNITA' ABITATIVE
- EDIFICIO CON 4 UNITA' ABITATIVE
- EDIFICIO CON 6 UNITA' ABITATIVE
- EDIFICIO CON 9 UNITA' ABITATIVE
- ERS
- EDIFICIO ESISTENTE

COMUNE DI ROTTOFRENO

Provincia di Piacenza

LOTTIZZAZIONE "PRATO VERDE"

TERZO – QUARTO COMPARTO IN AMPLIAMENTO

VIA LAMPUGNANA – S. NICOLO' (Rottofreno)

PSC ambiti AN2 -AN4

COMMITTENTE: SOC. IMMOBILIARE S. NICOLO' srl
Via Emilia Est, 33 – S. NICOLO' TR. (Rottofreno)
P. IVA 0129721033

PROGETTAZIONE: StudioPisaroni
Arch. Micaela Pisaroni
Corso Vittorio Emanuele 101/c
29121 PIACENZA
P.IVA 01337800336

TAV. 16: TAVOLA RIASSUNTIVA

ELABORAZIONE OTTOBRE 2023