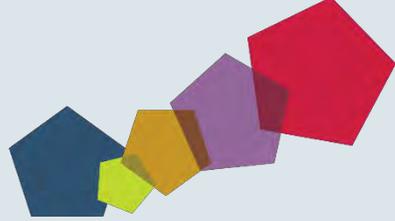




Comune
di Modena

Interventi per attuazione diretta:
regole e modalità operative



PUG 
PIANO URBANISTICO GENERALE

di Modena

Il nuovo PUG di Modena e il governo delle trasformazioni complesse e diffuse

FORMAZIONE ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI | 27 settembre 2023

STRUMENTI DI GOVERNO DELLE TRASFORMAZIONI

DU1 – NORME

VT

VA1 –
Documento di
ValSAT

ST - STRATEGIE

RE -
REGOLAMENTO
EDILIZIO

TRASFORMAZIONI
DIFFUSE

Regole della
Trasformabilità

Limiti e condizioni
alla trasformazione

Limitazioni alle
trasformazioni

Strategia rionale

Disciplina edilizia
+
Disciplina di RIE

Procedimenti
autorizzativi

TRASFORMAZIONI
COMPLESSE

Regole della
Trasformabilità

Limiti e condizioni
alla trasformazione

Limitazioni alle
trasformazioni

Indicatori di
contributo al
contesto

Schema d'assetto

Strategia rionale

Azioni

Disciplina edilizia
+
Disciplina di RIE

Procedimenti
autorizzativi

Valutazione del Beneficio Pubblico

DU1 Norme, art. 2.3.1

Trasformazioni diffuse e interventi complessi

INTERVENTI DIRETTI

DU1 Norme, art. 3.1.2

Si attuano con intervento edilizio diretto gli interventi di:

- **qualificazione edilizia**, diretti a promuoverne l'efficienza energetica, la sicurezza sismica, l'abbattimento delle barriere architettoniche, il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti

DU1 Norme, art. 3.3.2 - 3.3.3

Lotti minimi e aree di intervento

TRASFORMAZIONI
DIFFUSE

QUALIFICAZIONE EDILIZIA

NUOVA COSTRUZIONE
di lotti liberi

Principali parametri che condizionano la trasformabilità di un lotto ad attuazione diretta

TESSUTI	DISPOSIZIONI COMUNI	PARCHEGGI PRIVATI E MOBILITÀ SOSTENIBILE	ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI
<ul style="list-style-type: none">• FUNZIONI AMMESSE• INTERVENTI EDILIZI AMMESSI• ALTEZZE MASSIME• RIE (Città Storica)	<ul style="list-style-type: none">• LOTTO MINIMO• ALTEZZA MASSIMA• SUPERFICIE TOTALE MINIMA ALLOGGIO• VISUALE LIBERA• DISTANZE DAI CONFINI• RIE	<ul style="list-style-type: none">• PARCHEGGI PERTINENZIALI• PARCHEGGI PER BICI• INFRASTRUTTURE ELETTRICHE per ricarica veicoli	<ul style="list-style-type: none">• PARCHEGGI PUBBLICI• VERDE, SPAZI ATTREZZATI PER SPORT E TEMPO LIBERO• ALTRE DOTAZIONI
TITOLO III – DU1 Norme	Articoli di riferimento 3.3-3.4-3.6 – DU1 Norme	Articoli di riferimento 4.2-4.3-4.4-4.5 e tab. 6 – DU1 Norme	Tabella 6 – DU1 Norme

Il TESSUTO in cui il lotto ricade disciplina

- FUNZIONI AMMESSE
- INTERVENTI EDILIZI AMMESSI
- ALTEZZE MASSIME
- RIE (città storica)

Tessuti: TITOLO III – DU1 Norme

DU1 Norme, art. 3.2 comma 1 e 2

Il PUG, articola il territorio urbano in tessuti, ne definisce gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e le dotazioni territoriali, nonché la gamma degli usi e delle trasformazioni ammissibili, stabilendo per ciascuno di essi i requisiti e le condizioni cui è subordinato l'intervento .

In ogni tessuto, con riferimento alle tipologie edilizie, sono disciplinate le trasformazioni “diffuse” di manutenzione, ampliamento, recupero, completamento e cambio della destinazione d’uso.

DISPOSIZIONI COMUNI

- LOTTO MINIMO
- ALTEZZA MASSIMA
- SUPERFICIE TOTALE MINIMA ALLOGGIO
- VISUALE LIBERA
- DISTANZE DAI CONFINI
- RIE

Disposizioni comuni: TITOLO II art. 3.3-3.4-3.6 – DU1 Norme

DU1 Norme, art. 3.3.2- 3.3.3

- Lotto minimo d'intervento (Lotti residenziali: $500 < Sf < 2000$ mq, ... e Lotti per altre funzioni: $1000 < Sf < 2000$ mq, ...)
- Lotti minimi e aree di intervento per funzioni produttive

DU1 Norme, art. 3.3.4

- Distanze
- Visuale libera

DU1 Norme, art. 3.4

Disposizioni relative agli edifici con riferimento alla funzione prevalente:

- altezza massima (da confrontare con quella del tessuto di appartenenza, scegliendo la più limitativa)
- dimensione minima alloggi
- RIE

PARCHEGGI PRIVATI E MOBILITÀ SOSTENIBILE

- PARCHEGGI PER BICI
- INFRASTRUTTURE ELETTRICHE per la ricarica dei veicoli
- PARCHEGGI PERTINENZIALI

Città Pubblica: **TITOLO IV** art. 4.2-4.3-4.4-4.5 e tab. 6 – DU1 Norme

MOBILITÀ SOSTENIBILE

DU1 Norme, art. 4.5.3

È prevista una dotazione minima di parcheggi per biciclette, con riferimento alle funzioni prevalenti ed alla St insediata.

Sono indicate le disposizioni per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli con riferimento alle funzioni e interventi edilizi.

PARCHEGGI PERTINENZIALI

DU1 Norme, art. 4.5.2

In tutti gli interventi edilizi di:

- nuova costruzione
- ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione
- aumento delle superfici degli edifici, relativamente alla sola parte in incremento
- aumento delle unità immobiliari
- cambio d'uso

devono essere realizzati i parcheggi privati pertinenziali (**Pr1**) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, nella Tabella 6.

La quantità di parcheggi pertinenziali (Pr1) è definita in rapporto alla superficie (St), calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli).

Devono essere calcolati integralmente per l'intera superficie o per gli alloggi oggetto di intervento o frazionamento.

Per le diverse funzioni è indicato il numero posti auto minimi obbligatori, da confrontare con quelli calcolati con tabella 6, quindi si dovrà reperire la dotazione maggiore.

Tabella 6 - Dotazioni territoriali e posti auto pertinenziali in relazione ai gruppi funzionali

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti			attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni		Pr1	Pr2 destinati alla clientela
	P1	P2	V	AD					
a funzione abitativa									
a1 abitazioni, bed and breakfast	5 mq ogni 100 mq di St	12 mq ogni 100 mq di St	33 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St				
a2 residenze brevi, affittacamere									
a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.	5 mq ogni 100 mq di St	12 mq ogni 100 mq di St	33 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St				

DOTAZIONI TERRITORIALI

- PARCHEGGI NON AL DIRETTO SERVIZIO DELL'INSEDIAMENTO
- VERDE, SPAZI ATTREZZATI PER SPORT E TEMPO LIBERO
- ALTRE DOTAZIONI

Città Pubblica: TITOLO IV tab. 6 – DU1 Norme

DU1 Norme, art. 4.3

Tutti gli interventi diffusi e complessi concorrono alla crescita e qualificazione della Città pubblica tramite la realizzazione e cessione o monetizzazione di dotazioni territoriali.

Per gli interventi diretti, le dotazioni si calcolano applicando la tabella 6.

Tabella 6 - Dotazioni territoriali e posti auto pertinenziali in relazione ai gruppi funzionali

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2 destinati alla clientela
	P1	P2	V	AD		
a funzione abitativa						
a1 abitazioni, bed and breakfast	5 mq ogni 100 mq di St	12 mq ogni 100 mq di St	33 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
a2 residenze brevi, affittacamere						

In quali interventi si devono corrispondere le dotazioni territoriali?

INTERVENTI CON INCREMENTO DI CARICO URBANISTICO

Per AUMENTO SUPERFICIE TOTALE

Per CAMBIO D'USO

Per FRAZIONAMENTO
in più unità abitative

DU1 Norme, art. 4.3.5

Le quantità delle dotazioni vanno sempre verificate e riferite:

- integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione
- integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito con incremento di carico urbanistico, computando la differenza= DELTA
- integralmente per la superficie della parte ampliata
- integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso computando la differenza= DELTA

Come si calcola l'aumento di carico urbanistico e le corrispondenti dotazioni territoriali?

Calcolo SITUAZIONE ESISTENTE

-

Calcolo DOTAZIONI STATO DI PROGETTO

=

DELTA

INCREMENTO DI SUPERFICIE TOTALE:

DU1 Norme, art. 4.4.5

Negli interventi di ampliamento con **aumento di St**, si riscontra **incremento di carico urbanistico** quando le **quantità di dotazioni calcolate per la St finale sono maggiori rispetto a quelle calcolate per la St iniziale (DELTA)**.

CAMBIO D'USO:

DU1 Norme, art. 4.4.1

Il carico urbanistico relativo ad ogni uso è quello derivante dall'applicazione della tabella 6.

Nel cambio d'uso si riscontra incremento di carico urbanistico quando le **quantità calcolate per gli usi finali sono maggiori rispetto a quelle iniziali (DELTA)**.

Gli interventi di cambio di destinazione d'uso negli edifici esistenti, anche non connessi a trasformazioni fisiche, con aumento di carico urbanistico comportano il reperimento e cessione o la monetizzazione delle dotazioni territoriali.

Cessione delle aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione

MONETIZZAZIONE

Fino un massimo di 400 mq totale di aree per dotazioni

CESSIONE

Oltre la soglia massima di monetizzazione

DU1 Norme, art. 4.5.4

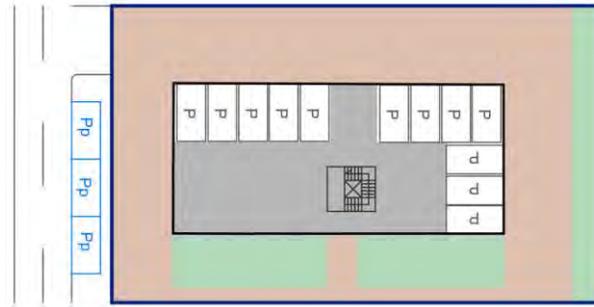
Fatte salve disposizioni specifiche previste dal PUG per particolari aree, nel caso di interventi diretti **si può monetizzare** quando:

- l'area da cedere come P, V e AD ha una dimensione totale inferiore a **400 mq**

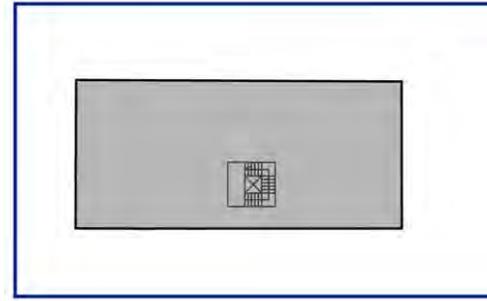


SIMULAZIONE INTERVENTO LOTTO in TESSUTO RESIDENZIALE CQ2

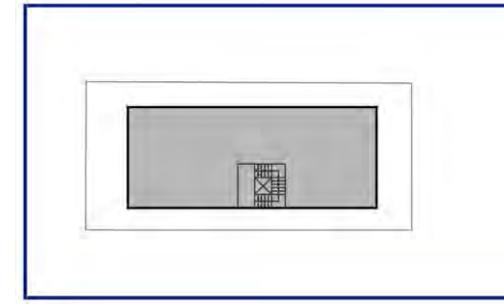




P. Terra



P. Superiori



P. Ultimo

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

- Area - **1100 mq**
- Piani - **4**
- Alloggi - **6**
- **St = 1325 mq**
- Visuale libera - **0,5**
- Distanze dai confini – **5 m**
- RIE - **1**

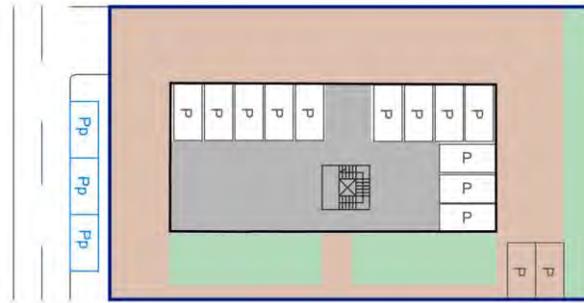
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

- **P1 = 3**
- **P2 -**
- **V -**
- **AD -**

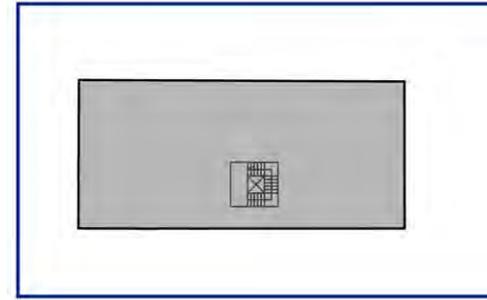
PARCHEGGI PRIVATI

- **PA = 12**
- **Pbike -**

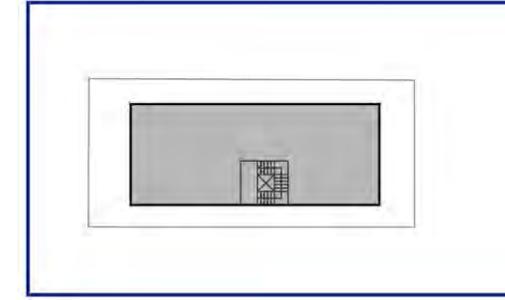
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA CON INCREMENTO DI NUMERO DI ALLOGGI



P. Terra



P. Superiori



P. Ultimo

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

- Area - **1100 mq**
- Piani - **4**
- Alloggi - 6 + **2 ALLOGGI**
- St = 1125 mq + **200 mq** = 1325 mq
- Visuale libera - **0,5**
- Distanze dai confini - **5 m**
- RIE - **1**

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

CALCOLO DOTAZIONI PUBBLICHE:
devono essere calcolate sul **DELTA** di aumento di St.

In questo caso la St non aumenta, quindi non sono dovute.

PARCHEGGI PRIVATI

CALCOLO PARCHEGGI PRIVATI
La quantità di parcheggi pertinentziali è calcolata:

integralmente per l'alloggio/i di St inferiore nel caso di frazionamento.

PARAMETRI PUG APPLICATI ALLA SITUAZIONE ESISTENTE

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

- Area - **1100 mq**
- Piani - **4**
- Alloggi - **6**
- **St =1325 mq**
- Visuale libera - **0,5**
- Distanze dai confini – **5 m**
- RIE - **1**

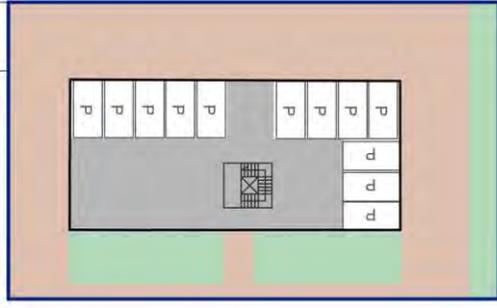
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

TAB 6

- **mq P1** (5mq/100mq St)=**66**
n.P1 (mq P1/25mq)=**3**
- **mq P2** (12mq/100mq St)=**159**
n.P2 (mq P2/25mq)=**6**
- **mq V**(33mq/100 St)=**437**
- **mq AD** (15mq/100St)= **199**

PARCHEGGI PRIVATI

PA =12



PARAMETRI PUG APPLICATI ALLO STATO DI PROGETTO

- Area - **1100 mq**
- Piani - **4**
- Alloggi – **6 + 2 ALLOGGI**
- St =1125 mq + **200 mq= 1325 mq**
- Visuale libera - **0,5**
- Distanze dai confini – **5 m**
- RIE - **1**

TAB 6

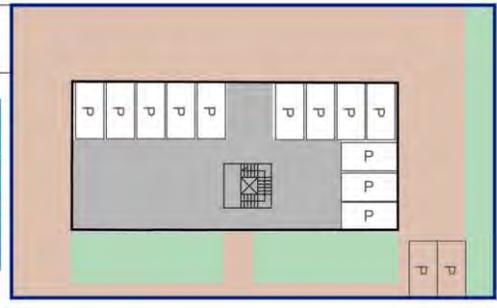
- **mq P1** (5mq/100mq St)=**66**
- **mq P2** (12mq/100mq St)=**159**
- **mq V**(33mq/100 St)=**437**
- **mq AD** (15mq/100St)= **199**

DELTA mq P1 (5mq/100mq St)= **0**

- **mq P2** (12mq/100mq St)= **0**
- **mq V**(33mq/100 St)= **0**
- **mq AD** (15mq/100 St)= **0**

TAB 6

- **mq Ppr1** (1mq/3,3mq St TOT)=**61**
n.Ppr1 (mq/25mq)=**2**
- ART 4.5.2
- **n.Ppr1** (1P/ab<140St all)=**2**
- ART 4.5.3
- **Pbike** -

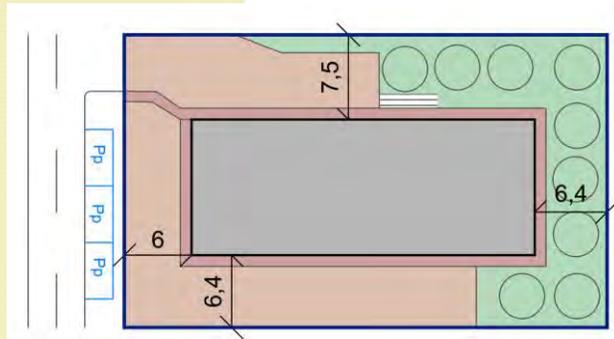


Non adegua il RIE perchè non intervengo sulle superfici che intercettano la pioggia

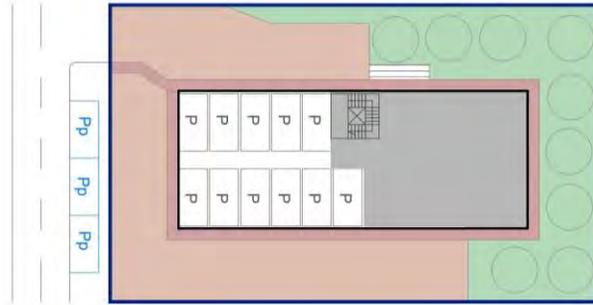
Le dotazioni di ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI **non sono dovute.**

Reperisco **2 nuovi Ppr1** in area di pertinenza del fabbricato (*si ricorda di valutare eventuali modifiche del RIE*)

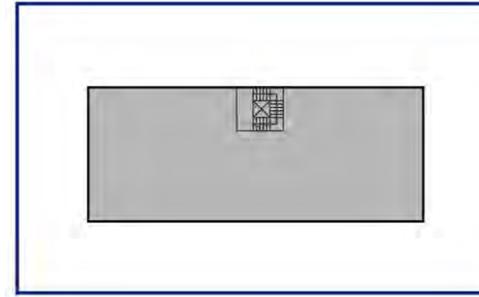
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEMOLITIVA SENZA AUMENTO DI St e SENZA CAMBIO D'USO



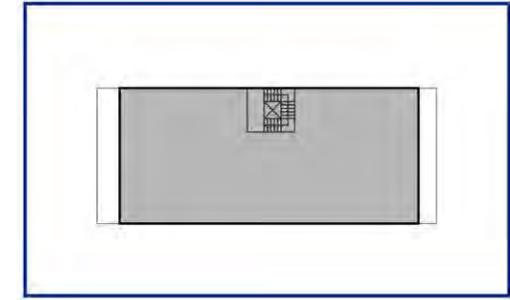
Planimetria



P. Terra



P. Superiori



P. Ultimo

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

- Area - **1100 mq**
- Piani - **4**
- Alloggi - **10**
- **St = 1325 mq**
- Visuale libera - **0,5**
- Distanze dai confini - **5 m**
- RIE **>2,5**

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

CALCOLO DOTAZIONI PUBBLICHE:
devono essere calcolate sul DELTA di aumento di St.

In questo caso la St non aumenta, quindi non sono dovute.

PARCHEGGI PRIVATI

CALCOLO PARCHEGGI PRIVATI
La quantità di parcheggi pertinentziali è calcolata:
integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito.

PARAMETRI PUG APPLICATI ALLA SITUAZIONE ESISTENTE

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

- Area - **1100 mq**
- Piani - **4**
- Alloggi - **6**
- **St =1325 mq**
- Visuale libera - **0,5**
- Distanze dai confini – **5 m**
- RIE - **1**

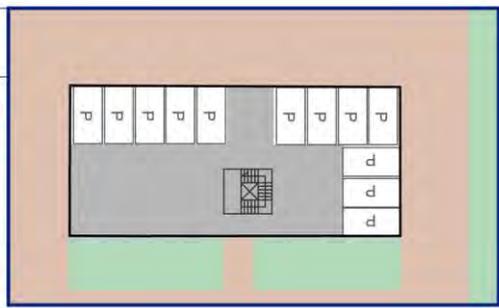
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

TAB 6

- **mq P1** (5mq/100mq St)=**66**
n.P1 (mq P1/25mq)=**3**
- **mq P2** (12mq/100mq St)=**159**
n.P2 (mq P2/25mq)=**6**
- **mq V**(33mq/100 St)=**437**
- **mq AD** (15mq/100St)= **199**

PARCHEGGI PRIVATI

PA =12



PARAMETRI PUG APPLICATI ALLO STATO DI PROGETTO

- Area - **1100 mq**
- Piani - **4**
- Alloggi – **10**
- **St =1325 mq**
- Visuale libera - **0,5**
- Distanze dai confini – **5 m**
- RIE **>2,5**

TAB 6

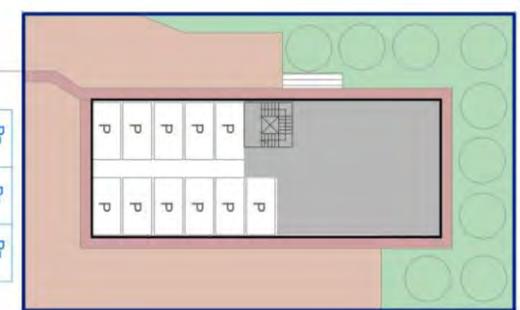
- **mq P1** (5mq/100mq St)=**66**
- **mq P2** (12mq/100mq St)=**159**
- **mq V**(33mq/100 St)=**437**
- **mq AD** (15mq/100St)= **199**

DELTA

- **mq P1** (5mq/100mq St)= **0**
- **mq P2** (12mq/100mq St)= **0**
- **mq V**(33mq/100 St)= **0**
- **mq AD** (15mq/100 St)= **0**

TAB 6

- mq Ppr1** (1mq/3,3mq St TOT)=**280**
n.Ppr1 (mq/25mq)=**11**
- ART 4.5.2
- **n.Ppr1** (1P/ab<140St all)=**10**
- ART 4.5.3
- **Pbike=30**

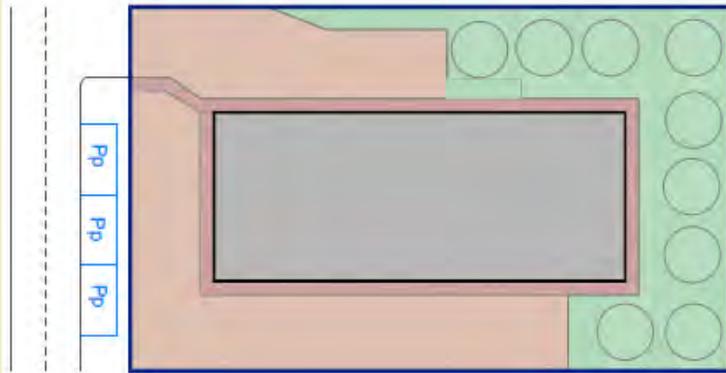


adeguare il RIE nel caso di ristrutturazione demolitiva è **>2,5**

Le dotazioni di ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI **non sono dovute.**

Reperisco i Ppr1 e Pbike richiesti

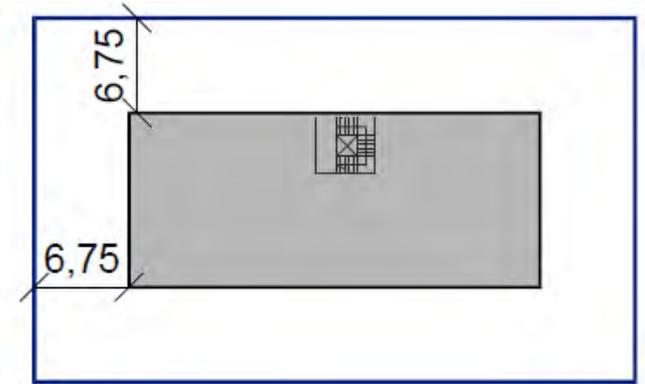
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE con INCREMENTO St senza CAMBIO D'USO: NUOVA COSTRUZIONE



Planimetria



P. Terra



P. Superiori

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

- Area - **1100 mq**
- Piani - **4**
- Alloggi - **10**
- **St** - **1400 mq**
- Visuale libera - **0,5**
- Distanze dai confini - **5 m**
- RIE **> 4**

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

CALCOLO DOTAZIONI PUBBLICHE:
devono essere calcolate sul **DELTA** di aumento di **St**.

In questo caso la St aumenta, quindi sono dovute.

PARCHEGGI PRIVATI

CALCOLO PARCHEGGI PRIVATI
La quantità di parcheggi pertinentziali è calcolata:
integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito.

PARAMETRI PUG APPLICATI ALLA SITUAZIONE ESISTENTE

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

- Area - **1100 mq**
- Piani - **4**
- Alloggi - **6**
- **St = 1325 mq**
- Visuale libera - **0,5**
- Distanze dai confini - **5 m**
- RIE - **1**

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

TAB 6

- **mq P1** (5mq/100mq St)=**66**
n.P1 (mq P1/25mq)=**3**
- **mq P2** (12mq/100mq St)=**159**
n.P2 (mq P2/25mq)=**6**
- **mq V**(33mq/100 St)=**437**
- **mq AD** (15mq/100St)= **199**

PARCHEGGI PRIVATI

PA =12

PARAMETRI PUG APPLICATI ALLO STATO DI PROGETTO

- Area - **1100 mq**
- Piani - **4**
- Alloggi - **10**
- **St = 1400 mq**
- Visuale libera - **0,5**
- Distanze dai confini - **5 m**
- RIE **> 4**

TAB 6

- **mq P1** (5mq/100mq St)=**70**
- **mq P2** (12mq/100mq St)=**168**
- **mq V**(33mq/100 St)=**462**
- **mq AD** (15mq/100St)= **210**

DELTA

- **mq P1** (5mq/100mq St)= **4**
- **mq P2** (12mq/100mq St)= **9**
- **mq V**(33mq/100 St)= **25**
- **mq AD** (15mq/100 St)= **11**

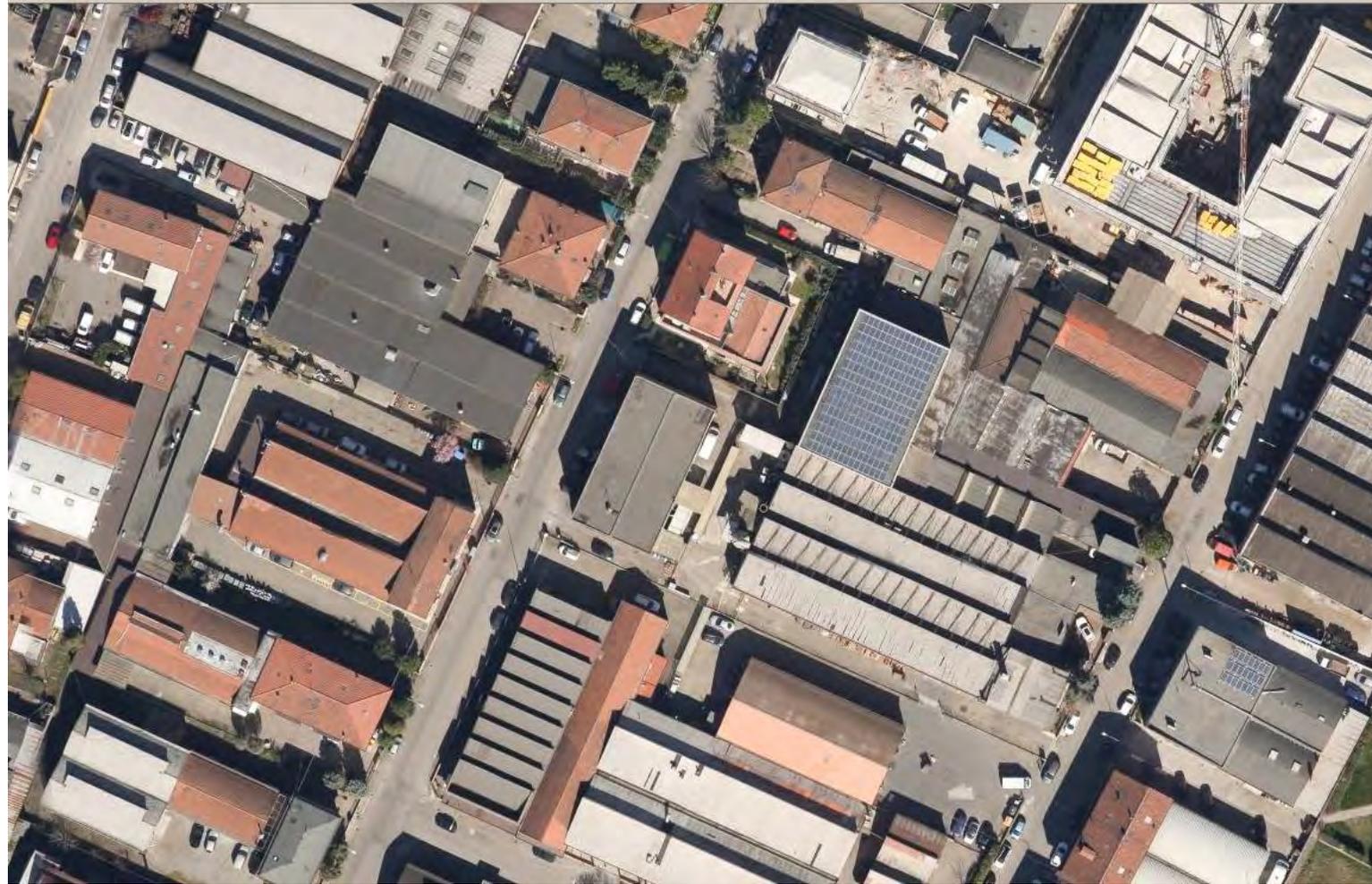
TAB 6

- mq Ppr1** (1mq/3,3mq St TOT)=**296**
n.Ppr1 (mq/25mq)=**12**
- ART 4.5.2
- **n.Ppr1** (1P/ab<140St all)=**10**
- ART 4.5.3
- **Pbike=30**

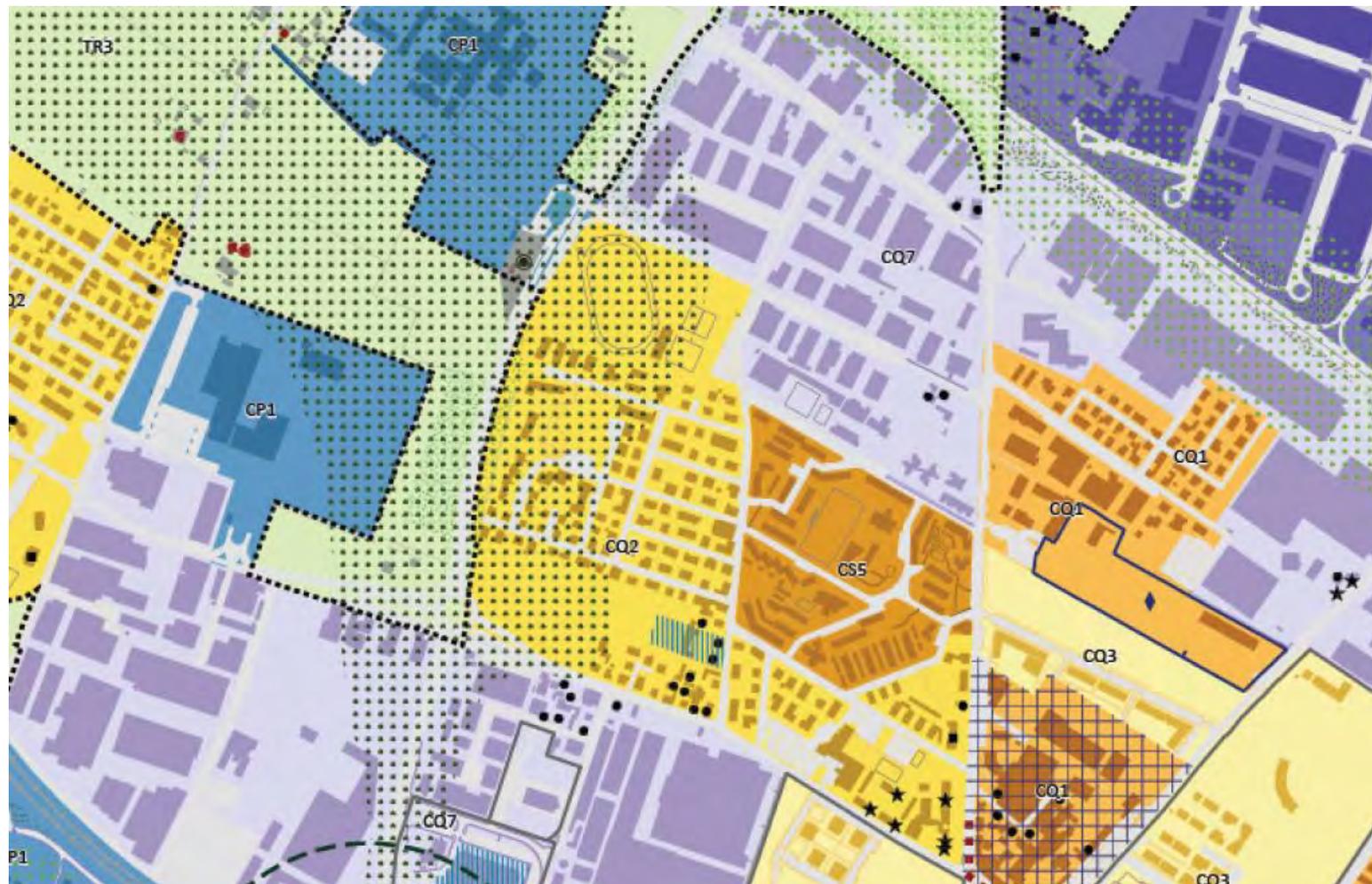
adeguo il RIE nel caso di ristrutturazione demolitiva è >4

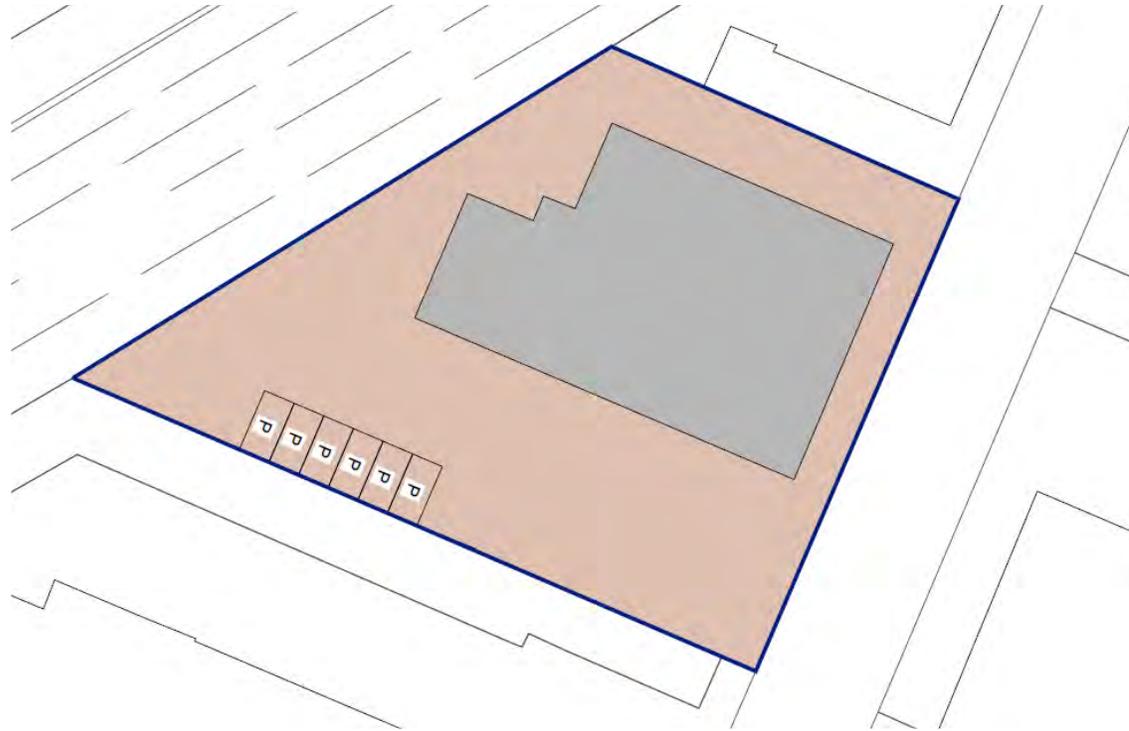
devono essere calcolate sul DELTA di aumento di St.:
DELTA 49-DA MONETIZZARE

Reperisco i Ppr1 e Pbike richiesti



SIMULAZIONE INTERVENTO LOTTO in TESSUTO PRODUTTIVO CQ7





PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

- Area- 1750 mq
- Funzione - produttiva
- H max – 9 m
- St - 600 mq
- Visuale libera - 0,5
- Distanze dai confini – 5 m
- RIE 1

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

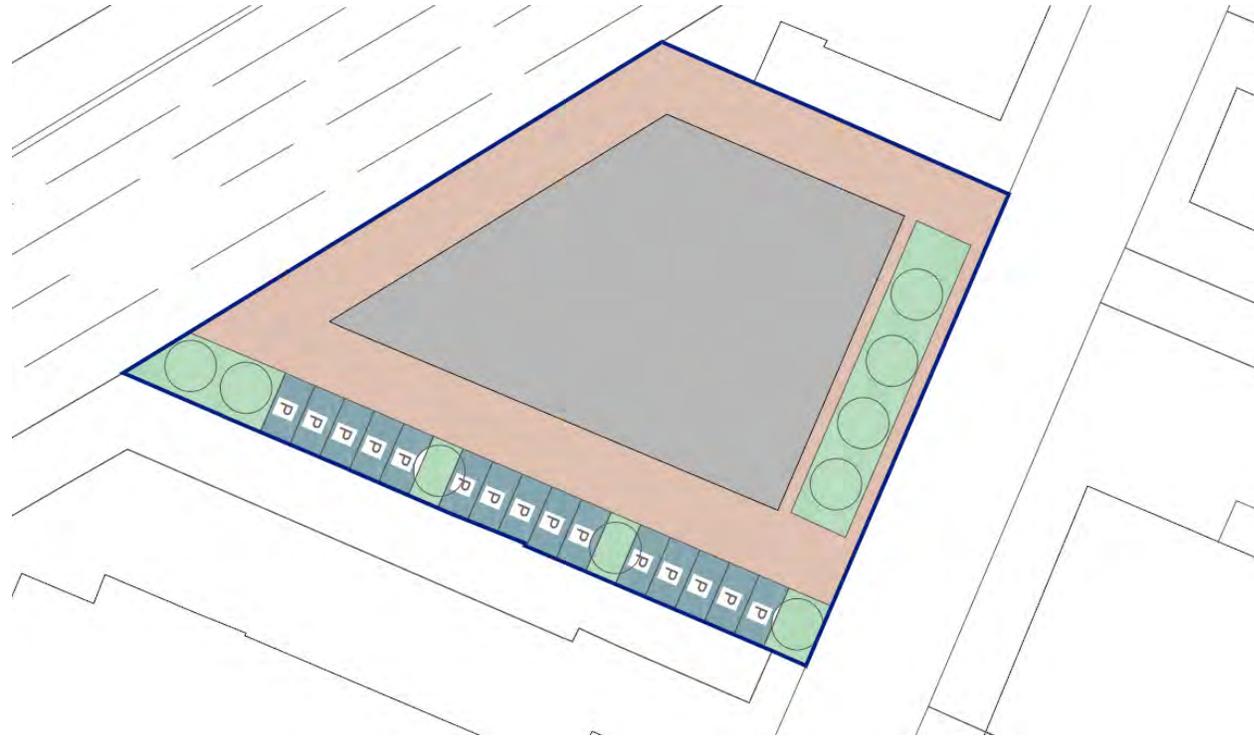
n. P1 - 0

edificio produttivo in tessuto pre-standard, non sono identificabili parcheggi pubblici

PARCHEGGI PRIVATI

- P.A. - 6
- Pbike -

NUOVA COSTRUZIONE con DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AUMENTO DI St e SENZA CAMBIO D'USO



PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

- Area- **1750 mq**
- Funzione – **C3**
- H max – **10 m**
- St – **1460 mq**
- Visuale libera - **0,5**
- Distanze dai confini – **5 m**
- RIE > **1,5**

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

CALCOLO DOTAZIONI PUBBLICHE:
I P1 sono calcolati sul DELTA di aumento di St: sono dovuti.

Le altre dotazioni sono calcolate sulla Sf: non cambiano con la St.

PARCHEGGI PRIVATI

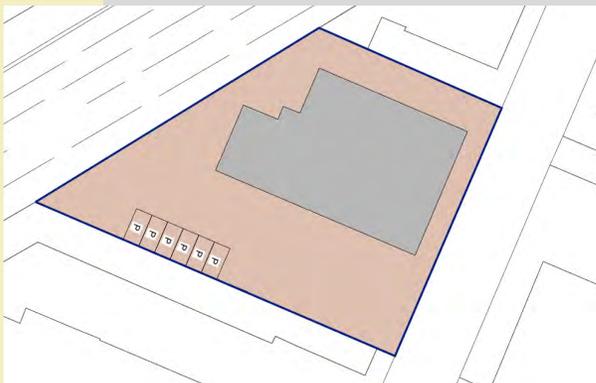
TAB 6

- **mq Ppr1** (1mq/4mq St TOT)=**365**
n.Ppr1 (mq/25mq)=**15**

ART 4.5.3

- **Pbike=0**

PARAMETRI PUG APPLICATI ALLA SITUAZIONE ESISTENTE



PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

- Area - 1750 mq
- Funzione - produttiva
- H max – 9 m
- St - 600 mq
- Visuale libera - 0,5
- Distanze dai confini – 5 m
- RIE 1

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

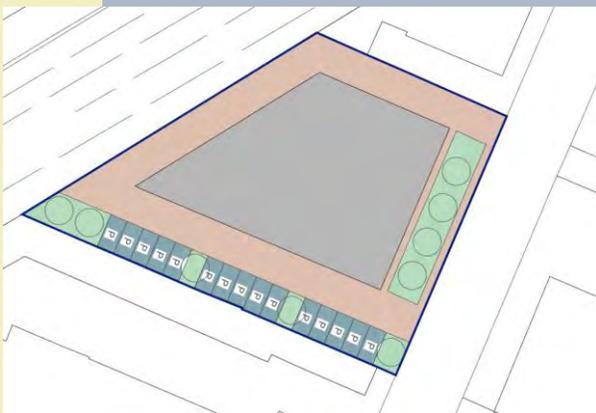
TAB 6

- mq P1 (5mq/100mq St)= 30
n.P1 (mq P2/25mq)=1
- mq P2 (2,5%Ster (=Sf))=44
n.P2 (mq P2/25mq)=2
- mq V (2,5%Ster (=Sf))=44
- mq AD (10%Ster (=Sf))= 175

PARCHEGGI PRIVATI

- P.A. - 6
- Pbike -

PARAMETRI PUG APPLICATI ALLO STATO DI PROGETTO



- Area - 1750 mq
- Funzione – C3
- H max – 10 m
- St – 1460 mq
- Visuale libera - 0,5
- Distanze dai confini – 5 m
- RIE > 1,5

TAB 6

- mq P1 (5mq/100mq St)= 73
- mq P2 (2,5%Ster (=Sf))=44
- mq V(2,5%Ster (=Sf))=44
- mq AD (10%Ster (=Sf))= 175

TAB 6

- mq Ppr1 (1mq/4mq St TOT)=365
n.Ppr1 (mq/25mq)=15
- ART 4.5.3
- Pbike=0

DELTA

- mq P1 (5mq/100mq St)= 43
- mq P2 (2,5%Ster (=Sf))=0
- mq V (2,5%Ster (=Sf))=0
- mq AD (10%Ster (=Sf))= 0

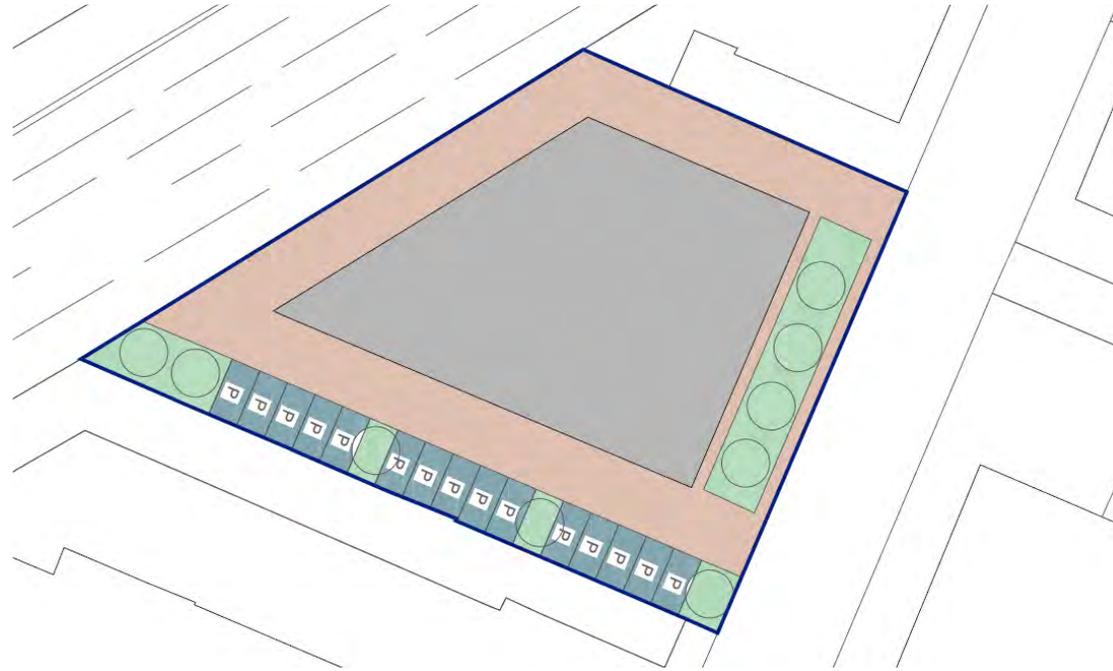
CALCOLO DOTAZIONI :

P2,V, AD devono essere calcolate sulla Sf lotto, quindi l'aumento di St non influisce sul calcolo.

P1 sono calcolati sull'aumento della St:

P1= 43 mq DA MONETIZZARE

NUOVA COSTRUZIONE PRODUTTIVA SU LOTTO LIBERO



PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

- Area - **1750 mq**
- Funzione – **C3**
- H max – **10 m**
- St – **1460 mq**
- Visuale libera - **0,5**
- Distanze dai confini – **5 m**
- RIE > **1,5**

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

TAB 6

- **mq P1** (5mq/100mq St)= **73**
n.P1 (mq P2/25mq)=**3**
- **mq P2** (2,5%Ster (=Sf))=**44**
n.P2 (mq P2/25mq)=**2**
- **mq V** (2,5%Ster (=Sf))=**44**
- **mq AD** (10%Ster (=Sf))= **175**

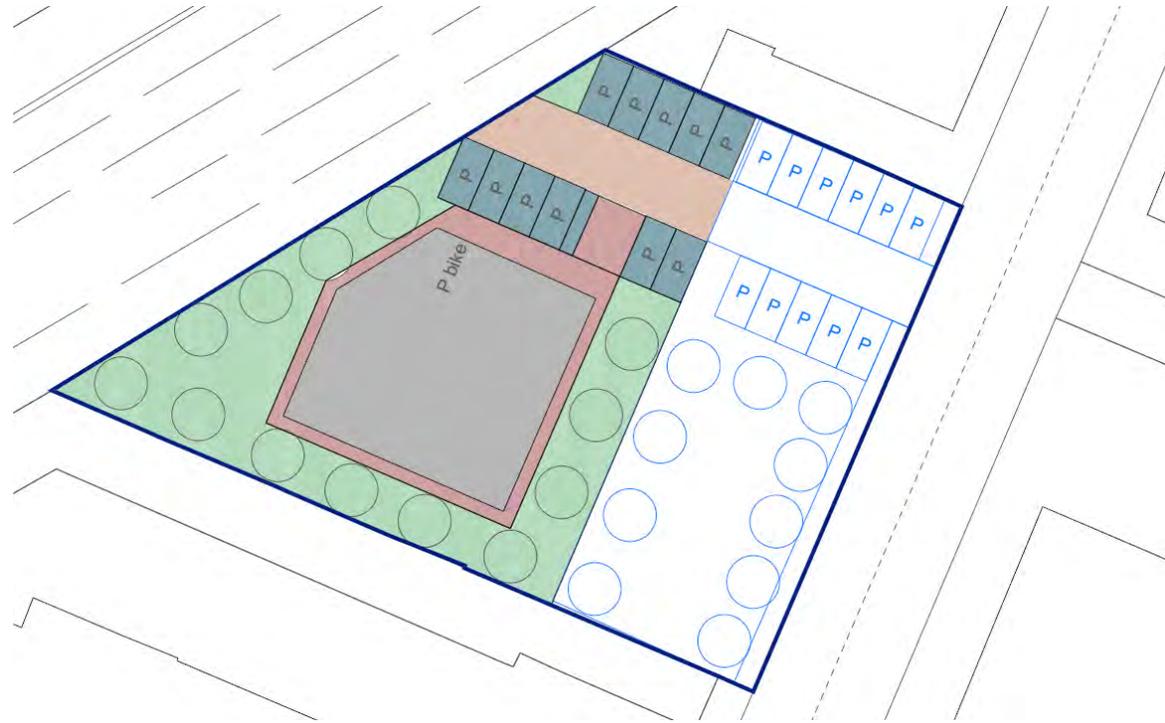
336 mq MONETIZZAZIONE

PARCHEGGI PRIVATI

TAB 6

- **mq Ppr1** (1mq/4mq St TOT)=**365**
n.Ppr1 (mq/25mq)=**15**
- ART 4.5.3
- **Pbike=0**

NUOVA COSTRUZIONE : DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE con AUMENTO St e CAMBIO D'USO



PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

- Area - **1750 mq**
- Funzione – **d2**
- H max – **10 m**
- St – **900 mq**
- Visuale libera - **0,5**
- Distanze dai confini – **5 m**
- RIE > **4**

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

CALCOLO DOTAZIONI PUBBLICHE:

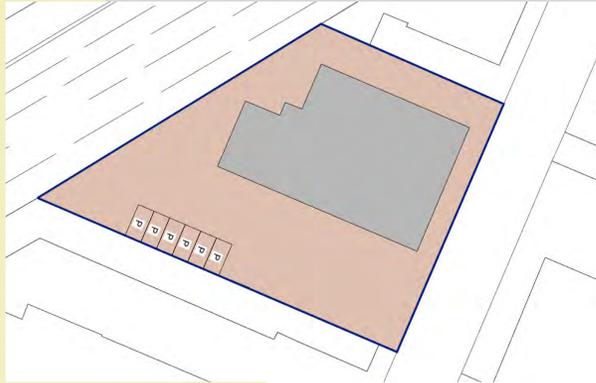
Le dotazioni sono calcolate sul **DELTA di aumento di St: sono dovute.**

PARCHEGGI PRIVATI

TAB 6

- **mq Ppr1** (1mq/3,3mq St TOT)=**273**
n.Ppr1 (mq/25mq)=**11**
- ART 4.5.3
- **Pbike** (1P/80mq St)=**11**

PARAMETRI PUG APPLICATI ALLA SITUAZIONE ESISTENTE



PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

- Area - 1750 mq
- Funzione - produttiva
- H max - 9 m
- St - 600 mq
- Visuale libera - 0,5
- Distanze dai confini - 5 m
- RIE 1

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

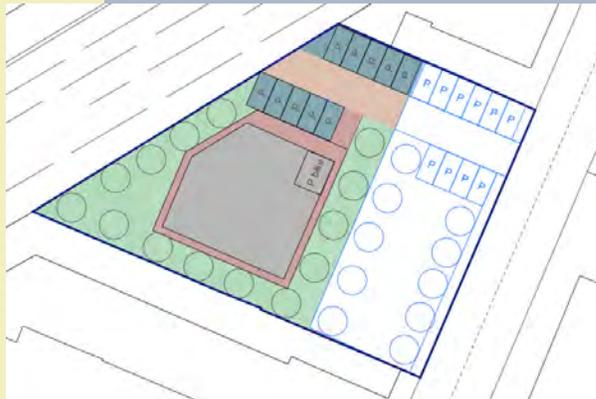
TAB 6

- mq P1 (5mq/100mq St)= 30
- mq P2 (2,5%Ster (=Sf))=44
- mq V (2,5%Ster (=Sf))=44
- mq AD (10%Ster (=Sf))= 175

PARCHEGGI PRIVATI

- P.A. - 6
- Pbike -

PARAMETRI PUG APPLICATI ALLO STATO DI PROGETTO



- Area - 1750 mq
- Funzione - d2
- H max - 10 m
- St - 900 mq
- Visuale libera - 0,5
- Distanze dai confini - 5 m
- RIE > 4

TAB 6

- mq P1 (5mq/100mq St)= 45
- mq P2 (25mq/100mqSt)=225
- mq V (40mq/100mq St)=366
- mq AD (35mq/100mq St)= 315

DELTA

- mq P1 (5mq/100mq St)= 15
- mq P2 (25mq/100mqSt)=181
- mq V (40mq/100mq St)=316
- mq AD (35mq/100mq St)= 140

TAB 6

- mq Ppr1 (1mq/3,3mq St TOT)=273
n.Ppr1 (mq/25mq)=11
 - Pbike (1P/80mq St)=11
- ART 4.5.3

CALCOLO DOTAZIONI :

devono essere calcolate sul DELTA di aumento di St e cambio d'uso.

Le dotazioni pubbliche dovute sono= 653 mq DA REPERIRE