

**CITTÀ DI LOCRI**  
89044 Città Metropolitana di Reggio Calabria  
Codice Fiscale 81000410803 - Partita Iva 00138500806  
SETTORE 3

**ID ELABORATO** H **PLANIMETRIA DI PROGETTO CON DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE CON CALCOLO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE**

**OGGETTO:** **NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE Strada Provinciale - Don Vittorio Zona Contrada Riposo**

**DITTE**  
IMMOBILIARE D.L. S.R.L. con sede in Locri - C.da Gramunomano s.n.c. CF: 03168800807, F. 31 PARTICELLE: 1185,130 E 1380  
GICARO S.R.L. con sede in Locri - C.da Santa Margherita s.n.c. - CF: 02678590809F Fogli di mappa n°31 - Partelle n° 10 / 69 / 90 / 411 & 1381

**TECNICI**  
Architetto **Tiziana Zambalati** Ordine Architetti RC Sez. A n° 1834 Pec: zambalati@tin.itpec.it - Mail: tiziana@zambalati.it - Cell. 339.45.13.355  
Geometra **Renzo Raschilli**, Albo Geometri RC n°1758 - - Cell. 329.33.91.673 Pec: renzo.raschilli@geopcc.it - Mail: geom.renzo.raschilli@gmail.com

**ID TAV. NOME ELABORATI DI PROGETTO**  
H.01 Calcolo Della Superficie Territoriale



**SUDDIVISIONE LOTTI CON CESSIONE DI STANDARD ED AREE IN REGIME PEREQUATIVO**



**LEGENDA**

- Superficie Lottizzazione: Mq. 50956,00
- Superficie Strada di piano: Mq. 3.800,00
- Superficie Netta Lottizze: **Mq. 47156,00**

1) EDIFICABILITA' = 0,16mq/mq\*mq.47156,00 = **Mq. 7544,96** di cui:

- Residenziale Mq. 4152,16
- Commerciale Mq. 2442,80
- Alberghiero Mq. 950,00

AREE STANDARD Art. 15: **MQ. 6991,46** così suddivisi:

- Residenziale: 26mq/ab = (mq.4152,16/30\*26) = Mq. 3598,66
- Commerciale: 100% della SL di cui 50% a parcheggi e 50% a verde attrezzato: SL= mq. 2442,80\*100% = Mq. 2442,80
- Alberghiero: 100% della SL di cui 50% a parcheggi e 50% a verde attrezzato: SL= mq. 950,00\*100% = Mq. 950,00
- TOTALE STANDARD Mq. 6991,46**

2) ART. 31 COMMA 3 REU : AREE DA CEDERE IN REGIME PEREQUATIVO Mq. 50956,00\*0,20= **MQ. 10191,20**

EDIFICABILITA' SU AREE DI PEREQUAZIONE NON CEDUTE = 0,16mq/mq\*mq.10191,20,00 = **Mq. 1630,59**

Sommando l' Edificabilità di cui al punto (1+2) = (mq. 7544,96+1630,59) = Mq. 9175,55  
Considerato che l'Indice Territoriale max realizzabile è = mq/mq 0,18  
Si ha mq. 47156,00mq/mq.0,18= **mq. 8488,08**  
Si ha uno sfioramento di **mq. 687,47**  
Pertanto il max consentito di edificabilità sulle aree di perequazione non cedute è = (mq. 1630,59-mq. 687,47)= **Mq. 943,12**

- Edificabilità da destinare ad uso Residenziale **Mq. 943,12**

AREE STANDARD Art. 15: **MQ. 817,44** così suddivisi:

- Residenziale: 26mq/ab = (mq.943,12/30\*26) = Mq. 817,44
- Alberghiero: 100% della SL di cui 50% a parcheggi e 50% a verde attrezzato: SL= mq. 943,12\*100% = Mq. 943,12
- TOTALE STANDARD Mq. 817,44**

STANDARD COMPLESSIVI ART.15 REU = **MQ. (6991,46+817,00) = MQ. 7810 > DI MQ. (6991,46+817,44) = MQ. 7808,90 PREVISTI**

Strada di collegamento "Via Don Vittorio-Strada provinciale" = mq. 4850 di cui: Mq. 3800,00 di proprietà lottizzanti e mq. 1050,00 di proprietà altra ditta.

**"CESSIONE AREE IN REGIME PEREQUATIVO"**

- STRADA DI PIANO GENERALE PSC e sottoservizi - cessione aree ex art. 31 c.3 REU: AREA CEDUTA mq. 3800,00 (Controvalore Euro 152.000,00)
- AREA DA ESPROPRIARE CON ACCOLTO ONERI mq. 1050 (Controvalore Euro 42.000,00)
- Realizzazione Strada Euro 355.782,56
- Sottoservizi fognatura ed idrica Euro 124.523,92
- Gas, Enel e Telefonia/Fibra (Da quantificare dagli operatori del settore)

**EDIFICABILITA' COMPLESSIVA = MQ. (7.544,96+943,12) = mq. 8488,08 = I.T Max mq. 8488,08**

**SCHEDE URBANISTICA**

**PARAMETRI REU**

ART. 31: ATU 4 AMBITO DI COMPLETAMENTO -PEREQUAZIONE

EDIFICABILITA' = IT = 0,16mq/mq = IT max 0,18 mq/mq.  
MODALITA' ATTUAZIONE: PAU o Comparto  
Us Ammessi Mix Funzionale 1° e 2° gruppo.

Altezza Max: m. 12,00  
Distanze Confini: 5,00; Dagli edifici 10 m. o in Aderenza; dalla Strad 5,00 m.  
IP: 40% del lotto di cui 50% destinato a verde ornamentale

- Standard Art. 15 REU =  
Uso residenziale: 18mq/ab + 8mq/ab = 26mq/Ab  
Uso commerciale: 100% SL di cui 50% a parcheggi e 50% Verde Attrezzato.
- cessione al Comune aree in regime perequativo 20%:

INCENTIVI ART. 14.1 REU = +20%

**SCHEDE LOTTIZZAZIONE**

- Superficie Lottizzazione: Mq. 50956,00
- Superficie Strada di piano: Mq. 3.800,00
- Superficie Netta Lottizze: **Mq. 47156,00**

1) EDIFICABILITA' = 0,16mq/mq\*mq.47156,00 = **Mq. 7544,96** di cui:

- Residenziale Mq. 4152,16
- Commerciale Mq. 2442,80
- Alberghiero Mq. 950,00

STANDARD Art. 15

- Residenziale: 26mq/ab: Mq. 3972,16\*30mq/ab= Ab. 138,41
- Ab. 138,41 \*26mq/ab= Mq. 3598,66 così suddivisi:  
- 18mq/Ab così suddivisi:  
4,50 \* Istruzione = Mq. 622,85  
2,00 \* Attività Comune = Mq. 276,82  
9,00 \* Spazi Pubblici = Mq. 1245,69  
2,50 \* Parcheggi Pubblici = Mq. 346,022  
Totale Mq. 2491,38
- Aggiunta di 8 mq/abitante così suddivisi:  
3,50 \* Parcheggi Pubblici = Mq. 484,44  
0,50 \* Attività Comune = Mq. 69,20  
4,00 \* Spazi Pubblici = Mq. 553,64  
Totale Mq. 1107,28
- Totale Standard Uso Residenziale Mq. 3598,66**
- Commerciale: 100% della SL di cui 50% a parcheggi e 50% a verde attrezzato.  
SL= mq. 2442,80\*100% = Mq. 2442,80 così suddivisi:  
- 50% Parcheggi = Mq. 1221,40  
- 50% Verde Attrezzato = Mq. 1221,40  
**Totale Standard uso Commerciale Mq. 2442,80**
- Alberghiero: 100% della SL di cui 50% a parcheggi e 50% a verde attrezzato.  
SL= mq. 950,00 \* 100% = Mq. 950,00 così suddivisi:  
- 50% Parcheggi = Mq. 475,00  
- 50% Verde Attrezzato = Mq. 475,00  
**Totale Standard uso Alberghiero Mq. 950,00**
- Totale Standard Mq. 6991,46**

2) ART. 31 COMMA 3 REU : AREE DA CEDERE IN REGIME PEREQUATIVO Mq. 50956,00\*0,20= **MQ. 10191,20**

EDIFICABILITA' SU AREE DI PEREQUAZIONE NON CEDUTE = 0,16mq/mq\*mq.10191,20,00 = **Mq. 1630,59**

Sommando l' Edificabilità di cui al punto (1+2) = (mq. 7544,96+1630,59) = Mq. 9175,55  
Considerato che l'Indice Territoriale max realizzabile è = mq/mq 0,18  
Si ha mq. 47156,00mq/mq.0,18= **mq. 8488,08**  
Si ha uno sfioramento di **mq. 687,47**  
Pertanto il max consentito di edificabilità sulle aree di perequazione non cedute è = (mq. 1630,59-mq. 687,47)= **Mq. 943,12**

- Edificabilità da destinare ad uso Residenziale **Mq. 943,12**

AREE STANDARD Art. 15: **MQ. 817,44** così suddivisi:

- Residenziale: 26mq/ab: Mq. 943,12\*30mq/ab= Ab. 31,44
- Ab. 31,44 \*26mq/ab= Mq. 817,44 così suddivisi:  
- 18mq/Ab così suddivisi:  
4,50 \* Istruzione = Mq. 141,48  
2,00 \* Attività Comune = Mq. 62,88  
9,00 \* Spazi Pubblici = Mq. 282,96  
2,50 \* Parcheggi Pubblici = Mq. 78,60  
Totale Mq. 565,92
- Aggiunta di 8 mq/abitante così suddivisi:  
3,50 \* Parcheggi Pubblici = Mq. 110,04  
0,50 \* Attività Comune = Mq. 15,72  
4,00 \* Spazi Pubblici = Mq. 125,76  
Totale Mq. 291,52
- Totale Standard Uso Residenziale Mq. 817,44**

STANDARD COMPLESSIVI ART.15 REU = **MQ. (6992,00+818,00) = MQ. 7810 > DI MQ. (6991,46+817,44) = MQ. 7808,90 PREVISTI**

Strada di collegamento "Via Don Vittorio-Strada provinciale" = mq. 4850 di cui: Mq. 3800,00 di proprietà lottizzanti e mq. 1050,00 di proprietà altra ditta.

**"CESSIONE AREE IN REGIME PEREQUATIVO"**

- STRADA DI PIANO GENERALE PSC e sottoservizi - cessione aree ex art. 31 c.3 REU: AREA CEDUTA mq. 3800,00 (Controvalore Euro 152.000,00)
- AREA DA ESPROPRIARE CON ACCOLTO ONERI mq. 1050 (Controvalore Euro 42.000,00)
- Realizzazione Strada Euro 355.782,56
- Sottoservizi fognatura ed idrica Euro 124.523,92
- Gas, Enel e Telefonia/Fibra (Da quantificare dagli operatori del settore)

**EDIFICABILITA' COMPLESSIVA = MQ. (7.544,96+943,12) = mq. 8488,08 = I.T Max mq. 8488,08**

		LOTTI EDIFICABILI					
DESTINAZIONE	SUP. LOTTO MQ	EDIFICABILITA' MQ	INCENTIVI ART. 14.1 20% SL - MQ	HMAX M.	DISTANZE CONFINI	IP: LOTTO	PARCHeggi MQ
XXX COMMERCIALE	6530,00	2442,80	488,56	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
XXXI ALBERGHIERO	3140,00	950,00	190,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
XXXII RESIDENZIALE							
XXXIII I	2045,00	700,00	140,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
XXXIV II	2130,00	700,00	140,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
XXXV III	585,00	130,00	26,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
XXXVI IV	670,00	150,00	30,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
XXXVII V	570	130,00	26,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
XXXVIII VI	500,00	90,00	18,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
XXXIX VII	525,00	90,00	18,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
XL VIII	585,00	130,00	26,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
XLI IX	500,00	90,00	18,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
XLII X	540,00	130,00	26,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
XLIII XI	540,00	130,00	26,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
XLIV XII	500,00	90,00	18,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
XLV XIII	525,00	90,00	18,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
XLVI XIV	500,00	90,00	18,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
XLVII XV	500,00	90,00	18,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
XLVIII XVI	580,00	90,00	18,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
XLIX XVII	500,00	90,00	18,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
L X VIII	500,00	90,00	18,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
L XI XIX	515,00	102,96	20,59	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
L XII XX	750,00	90,00	18,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
L XIII XXI	750,00	90,00	18,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
L XIV XXII	797,00	90,00	18,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
L XV XXIII	699,00	90,00	18,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
L XVI XXIV	645,00	90,00	18,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
L XVII XXV	645,00	90,00	18,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
L XVIII XXVI	645,00	90,00	18,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
L XIX XXVII	625,00	90,00	18,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
L XX XXVIII	662,00	90,00	18,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
L XXI XXIX	500,00	90,00	18,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
L XXII XXX	500,00	90,00	18,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
L XXIII XXXI	580,00	90,00	18,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
L XXIV XXXII	740,00	130,00	26,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
L XXV XXXIII	975,00	250,00	50,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
L XXVI XXXIV	500,00	90,00	18,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
L XXVII XXXV	617,00	100,00	20,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
L XXVIII XXXVI	615,00	130,00	26,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
L XXIX XXXVII	630,00	150,00	30,00	12,00	Dai Confini 5,00 Dagli edifici 10 m o in Aderenza; Dalla Strada 5,00	40% del lotto di cui 50% destinato a verde	Art. 41 specie LISD/1942
<b>TOTALI</b>	<b>Mq. 34831,00</b>	<b>Mq. 8488,08</b>	<b>Mq. 1697,61</b>				

**INCENTIVI: ART. 14.1 REU**

1) Mq. 7544,96\*20% = Mq. 1508,99  
2) Mq. 943,12\*20% = Mq. 188,62

**Totale incentivi Mq. 1697,61**

RECUPERO FABBRICATO ESISTENTE SULLA PARTICELLA 411 MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI DUE CORPI DI FABBRICA AVENTI LA STESSA SUPERFICIE E VOLUME DI QUELLO ESISTENTE.

DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE MQ. 280,00 X H. 7,50 E REALIZZAZIONE DUE CORPI DI FABBRICA DI MQ. 140,00 CADAUNO AVENTI H. 7,50.



**ARCHITETTO TIZIANA ZAMBALATI**  
N. 1134 - Sez. A - Sett. 6

**GEOMETRA RENZO RASCHILLI**

