Comune di Senigallia
Provincia di Ancona

2^ VARIANTE

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA "EX COLONIE" ENEL NEL LUNGOMARE DA VINCI A SENIGALLIA

ELABORATO:

FASC.	
4	**PROGETTO URBANISTICO**
	Elaborati di Progetto
TAV. 5	**Planimetria generale con prescrizioni edilizie particolareggiate, destinazioni d'uso e verif ca degli standard urbanistici**

Committenti
I.T.S. - INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA
VIA SANZIO, 271 - SENIGALLIA

Progettisti
Dott. Arch. Mario Gentili
Dott. Arch. Nazzareno Petrini

Collaboratori
Dott. Arch. Anna Serretti
Dott. Arch. Pierfrancesco Paradisi
Dott. Ing Angelo Curzi
Dott. Arch. Giulia Birareli

DICEMBRE 2022

Agg. 23/05/2023

ELEMENTI URBANISTICO - EDILIZI — TAB. 1

OGGETTO	U.M.	piano urbanistico attuativo di competenza I.T.S. srl - 1^ VARIANTE Approvato con D.G.M. n°43 del 26/02/2019	piano urbanistico attuativo di competenza I.T.S. srl - 2^ VARIANTE
SUPERFICI - INTERVENTI EDILIZI			
a1)superficie territoriale (ST) della "zona omogenea-della attuimento urbanistico nella quale ricade l'intervento (riferita alla proprietà del promotore + la superficie interessata dalle opere di urbanizzazione) Sup. reale	mq	**28.922,60**	28.922,60 − 6.318,55 = area in zona B1.7 → **35.241,15**
b1)superficie territoriale lotto di intervento (ST) reale - ai fini del calcolo della SUL ; La superficie territoriale di riferimento per il calcolo della SUL, fermo restando l'ambito unitario di intervento, è costituita dall'intero comparto individuato ad esclusione delle aree specificatamente individuate dal PRG per strade pubbliche esistenti, linea ferroviaria	mq	**19.474,10**	zona B1.7 : mapp. 512 parte 2.305,68; mapp. 114 1.592,23; mapp. 115 371,74; mapp. 1014 15,24; mapp. 970 34,26 — 19.474,10 → **25.792,65**
B1)superficie fondiaria del lotto di intervento (SF) ; a destinazione residenziale	mq	**3.418,00**	**3.418,00**
B2)superficie fondiaria del lotto di intervento (SF) ; a destinazione turistico/ricettiva	mq	**6.425,00**	B2) destt. mista : residenziale, commerciale, turistico/ricettiva — 6.425,00 − 631,20 = area in zona B1.7 → **7.056,20**
B3)superficie fondiaria del lotto di intervento (SF) ; TOTALE	mq	**9.843,00**	**10.474,20**
c)superficie coperta (SC)	mq	**3.000,00**	**3.550,00**
DESTINAZIONE D'USO E CONSISTENZA			
C1)superficie utile lorda (SUL) per attività residenziali	mq	19.474,10mq x 30% x 0,33 = **1.927,94**	19.474,10mq x 30% x 0.33 = 1.927,94 ; zona B1.7 : 6.318,55mq x 0,50 = 3.159,27 → **5.087,21**
Superficie Utile minima degli alloggi residenziali	mq	La superficie utile minima degli alloggi residenziali e' fissata nella misura di 52mq. E' ammessa la realizzazione di alloggi di dimensioni inferiori, fino ad un minimo di 40mq di S.U. nella misura del 25% della Superficie utile complessiva destinata a residenza **SU alloggi >= 52mq max 1.927,94 x 0,75 = 1.445,95** N° alloggi >= 40mq max 1.927,94 x 0,25 = **481,99**	La superficie utile minima degli alloggi residenziali e' fissata nella misura di 52mq. E' ammessa la realizzazione di alloggi di dimensioni inferiori, fino ad un minimo di 40mq di S.U. nella misura del 40% della Superficie utile complessiva destinata a residenza **SU alloggi >= 52mq max 5.087,21 x 0,60 = 3.052,32** N° alloggi >= 40mq max 5.087,21 x 0,40 = **2.034,88**
Numero alloggi	num	n° 22 alloggi >= 52mq; n°10 alloggi >= 40mq → totale **32**	n° 48 alloggi >= 52mq; n°42 alloggi >= 40mq → totale **90**
C2)superficie utile lorda (SUL) per attività turistico-ricettive	mq	19.474,10mq x 70% x 0,33 = **4.498,51**	**Max 4.498,51** — **Prevista 2.740,51**
Numero attività turistiche	num	**6**	**8**
C3)superficie utile lorda (SUL) complessiva	mq	**6.426,45**	**Max 9.585,75** — **Prevista 7.827,72**
DISTANZE, ALTEZZE E NUMERO DEI PIANI			
p) distacco dei confini (DC)	m	Cfr. : fasc. 2, doc. 5	Cfr. : fasc. 2, doc. 5
q) distacco delle strade (DS)	m	Cfr. : fasc. 2, doc. 5	Cfr. : fasc. 2, doc. 5
m) altezza delle fronti (H)	m	***max 21,70***	**max 21,70** * si applica la deroga di cui all'art. 32 ter
n) numero dei piani	num	***max 7***	**max 7** * si applica la deroga di cui all'art. 32 ter

Dotazione della piantumazione - P — TAB. 3

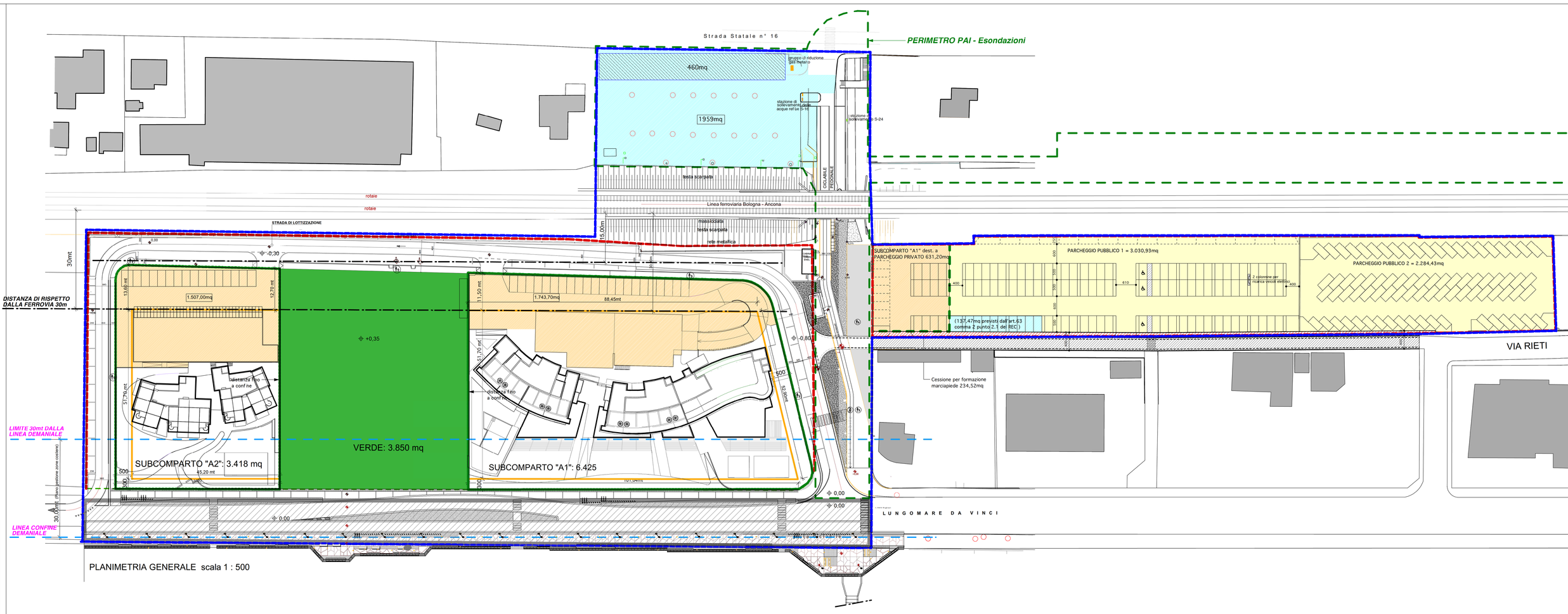
oggetto	Modalità di calcolo	2^ Variante al piano urbanistico attuativo Societa " Iniziative Turistiche Senigallia s.r.l." Prescritta num.	Prevista num.	Importo in €
a servizio delle attività turistico-ricettive e residenziali	P: da mettere a dimora in relazione al progetto (escluse aree a Park) (area scoperta/ 100) x 6 3.042,30mq/100mq x 6 = 185	185	192	
MONETIZZAZIONE	P: da monetizzare = 0			0

ELEMENTI URBANISTICO - EDILIZI — TAB. 2

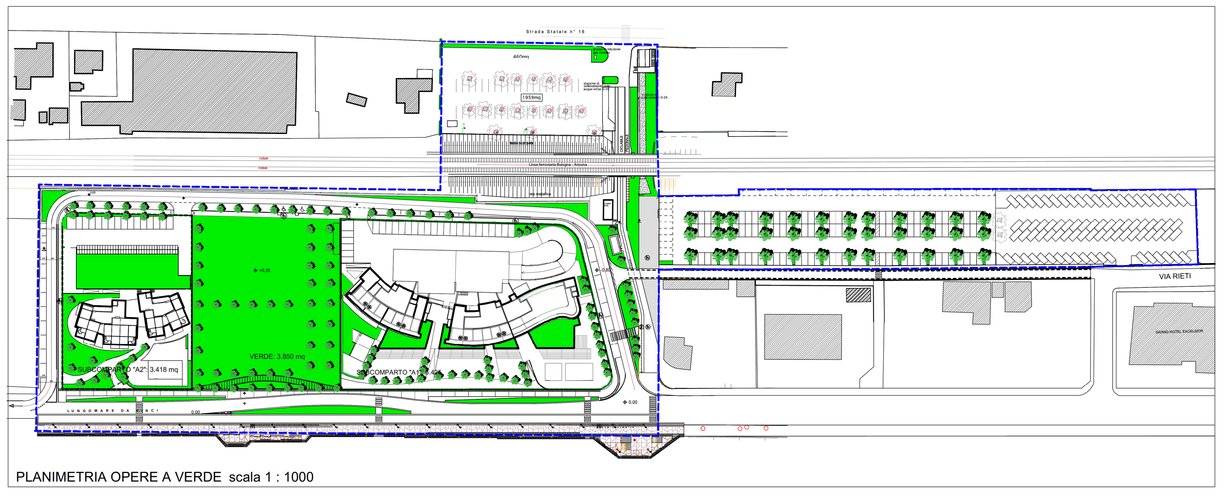
OGGETTO	U.M.	piano urbanistico attuativo di competenza I.T.S. srl - 1^ VARIANTE Approvato con D.G.M. n°43 del 26/02/2019	piano urbanistico attuativo di competenza I.T.S. srl - 2^ VARIANTE
VOLUME			
d)Volume (V)	mc	- residenza : 6.680,00 mc; - tur.-ricettivo : 15.583,30 mc → **21.463,30**	**Max** - residenza : 15.515,99 mc; - turi.-ricettivo : 15.583,30 mc → **31.099,29** **Previsto** - residenza : 15.515,99 mc; - turistico-ricettivo : 9.309,86 mc → **24.825,85**
INDICI			
fondice di utilizzazione territoriale (UT)	num	0,33 mq/mq più 0,20 mq/mq per volumi realizzabili sulle aree A.U.S. 6.426,30mq / 28.922,60mq = **0,22**	**Max** 0,33 mq/mq più 0,20 mq/mq per volumi realizzabili sulle aree A.U.S. 9.585,75mq / 35.241,15mq = **0,27** **Previsto** 0,33 mq/mq più 0,20 mq/mq per volumi realizzabili sulle aree A.U.S. 7.827,72mq / 35.241,15mq = **0,22**
gindice di fabbricabilità fondiaria (IF) - misurata sulla (SF) reale	num	21.463,30mc / 9.843mq = **2,18**	**Max** 31.099,29mc / 10.474,20mq = **2,97** **Previsto** 24.825,85mc / 10.474,20mq = **2,37**
h)indice di utilizzazione fondiaria (UF) - misurata sulla (SF) reale	num	6.426,30mq / 9.843mq = **0,65**	**Max** 9.585,75mq / 10.474,20mq = **0,91** **Previsto** 7.827,72mq / 10.474,20mq = **0,74**
i)indice di copertura (IC)	num	3.000,00mq / 9.843mq = **0,30**	3.550,00mq / 10.474,20mq = **0,33**
ab)ianti e addetti convenzionali (volume resid. /120- volume tur-ricett. /80)	num	5.680,00 mc / 120mc/ab = 49ab; 15.583,30 mc / 80mc/ab = 195ab → **244**	**Max** 15.515,99 mc / 120mc/ab = 129ab; 15.583,30 mc / 80mc/ab = 195ab → **324** **Previsto** 15.515,99 mc / 120mc/ab = 129ab; 9.309,86 mc / 80mc/ab = 116ab → **245**
DOTAZIONI PRIVATE			
aree per parcheggi di pertinenza degli edifici parcheggi afferenti la residenza 3/10 della SUL = 4225 di park	mq	Prescritta : 1.927,94mq x 3/10 =(578,38mq x 4/3) = **770,52mq** **Prevista : 1.507,00**	Prescritta : 5.087,21 x 3/10 x = (1.526,16 x 4/3)= **1.776,34 mq** **Prevista : 1.507,00 + 631,20(zona B1.7) = 2.138,20**
aree per parcheggi di pertinenza degli edifici parcheggi afferenti le devi tur-ricettiva 3/10 della SUL = 4225 di park	mq	Prescritta : 4.498,51mq x 3/10 =(1.349,55mq x 4/3) = 1.365,47mq + 300(SPA) x 3/10 =(90,00mq x 4/3) = 104,40mq totale prescritto 1.501,87=104,40 = **1.606,87** **Previsto : 1.743,70**	Prescritta : 4.498,51mq x 3/10 =(1.349,55mq x 4/3) = **1.365,47mq** (eliminata la previsione della SPA) **Previsto : 1.743,70**
Totale aree per parcheggi di pertinenza degli edifici	mq	**3.250,70**	**3.881,90**
aree destinate a verde privato e condominiale	mq	9.843,00mq - 3.000,00(SC) - 3.250,70 (Park scoperto) = **3.592,30**	10.474,20mq - 3.550,00(SC) - 3.250,70 (Park scoperto) - 631,20 (park scoperto in zona B1.7) = **3.042,30**
Bi piantumazione ab/100 da superficie scoperta di lotto di pertinenza di ogni costruzione	num	Prescritti : 3.592,30mq / 100mq x 6 = **215** **Previsti : 172**	Prescritti : 3.042,30mq / 100mq x 6 = **185** **Previsti : 192**

Dotazione dei parcheggi pubblici — TAB. 4

oggetto	Modalità di calcolo	piano urbanistico attuativo di competenza I.T.S. srl - 2^ VARIANTE Prescritta m²	Prevista m²	Importo in €
a servizio delle attività turistico-ricettive	- I parcheggi pubblici da realizzare sono stabiliti nella misura di 4 m² / 10 m² di SUL – (cfr. Art. 63, comma 2, punto 2.1 del R.E.C vigente a tutt'oggi). 4/10 x SUL = 4 / 10 x 4.498,51 = 1.799,40 mq - A questa superficie va sommato lo spazio necessario per le alberature corrispondente a 4 m² per ogni 25 m² di parcheggio (cfr. Art. 63, comma 4, punto 4.1 del R.E.C vigente a tutt'oggi). 1.799,40 mq / 25mq x 4mq = 287,90mq - Totale superficie a parcheggio pubblico = 1.799,40 mq + 287,90mq = 2.087,30mq	2.087,30	**1.959,00 + 137,47**	
TOTALE (A)		**2.087,30**	**2.096,47**	
a servizio delle attività residenziali	- I parcheggi pubblici da realizzare sono stabiliti nella misura di 1 m² / 13 m² di SUL – (cfr. Art. 63, comma 2, punto 2.1 del R.E.C vigente a tutt'oggi). 1/13 x SUL = 1 / 13 x 5.087,21 = 391,32 mq - A questa superficie va sommato lo spazio necessario per le alberature corrispondente a 4 m² per ogni 25 m² di parcheggio (cfr. Art. 63, comma 4, punto 4.1 del R.E.C vigente a tutt'oggi). 391,32 mq / 25mq x 4mq = 62,61mq necessari per alberature - Totale superficie a parcheggio pubblico = 391,32 mq + 62,61mq = 453,93mq	453,93	460,00	
TOTALE (B)		**453,93**	**460,00**	
TOTALE (A+B)		**2.541,23**	**2.556,47**	



PLANIMETRIA GENERALE scala 1 : 500



PLANIMETRIA OPERE A VERDE scala 1 : 1000

LEGENDA:

- PERIMETRO PIANO ATTUATIVO
- PERIMETRO AREA DI PROPRIETA'
- PERIMETRO REGOLATORE MASSIMO INGOMBRO
- UNITA' OPERATIVA (area fondiaria)
  N.B. L'unità operativa (area degli interventi edilizi) è suddivisa in due "sub-aree" per le quali si rimanda alle norme tecniche in riferimento all'applicazione dei parametri edilizi.
  SUBCOMPARTO A1: residenziale e turistico ricettiva (6.425 + 631,20 =7056,20 mq)
  SUBCOMPARTO A2: residenziale (3.418 mq)
- Riqualificazione del lungomare da attuarsi secondo il progetto esecutivo approvato (Titolo Unico rilasciato il 02/07/2021 prat.Suap n° 1627/2020) con previsione di strada carrabile e percorsi ciclopedonali
- OPERE EXTRACOMPARTO : sistemazione strada di collegamento tra via Rieti e Via Grosseto (mq 712,20)
- Allargamento strada di collegamento tra via Rieti e Via Grosseto (mq 234,52)
- Nuovo parcheggio pubblico su via Rieti (zona B1.7) (AUS da cedere = 3.030,93 + 2.284,43 = 5.315,36 mq)
- Verde pubblico_(3.850 mq)
- parcheggio pubblico esistente su Via Podesti - SS16_(1.959,00 mq) (a servizio delle attività turistico-ricettive + 137,47 ubicati nell'area del nuovo parcheggio su via Rieti)
- Corsie di manovra e parcheggi privati
- ALBERI DI PROGETTO n° 173
- ALBERI ESISTENTI n° 19
- colonnina ricarica veicoli elettrici