

2^ VARIANTE

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

ELABORATO:

FASC.
2

PROGETTO URBANISTICO

Elaborati di Progetto

TAV.
5

Planimetria generale con prescrizioni edilizie
particolareggiate, destinazioni d'uso e verif ta
degli standard urbanistici

Committenti

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

Progettisti

Dott. Arch. Mario Gentili
Dott. Arch. Nazzareno Petri

Collaboratori

Dott. Arch. Anna Serenelli
Dott. Arch. Pierfrancesco Paradisi
Dott. Ing. Angelo Curzi
Dott. Arch. Giulia Brarelli

DICEMBRE 2022

Dotazione della piantumazione - P

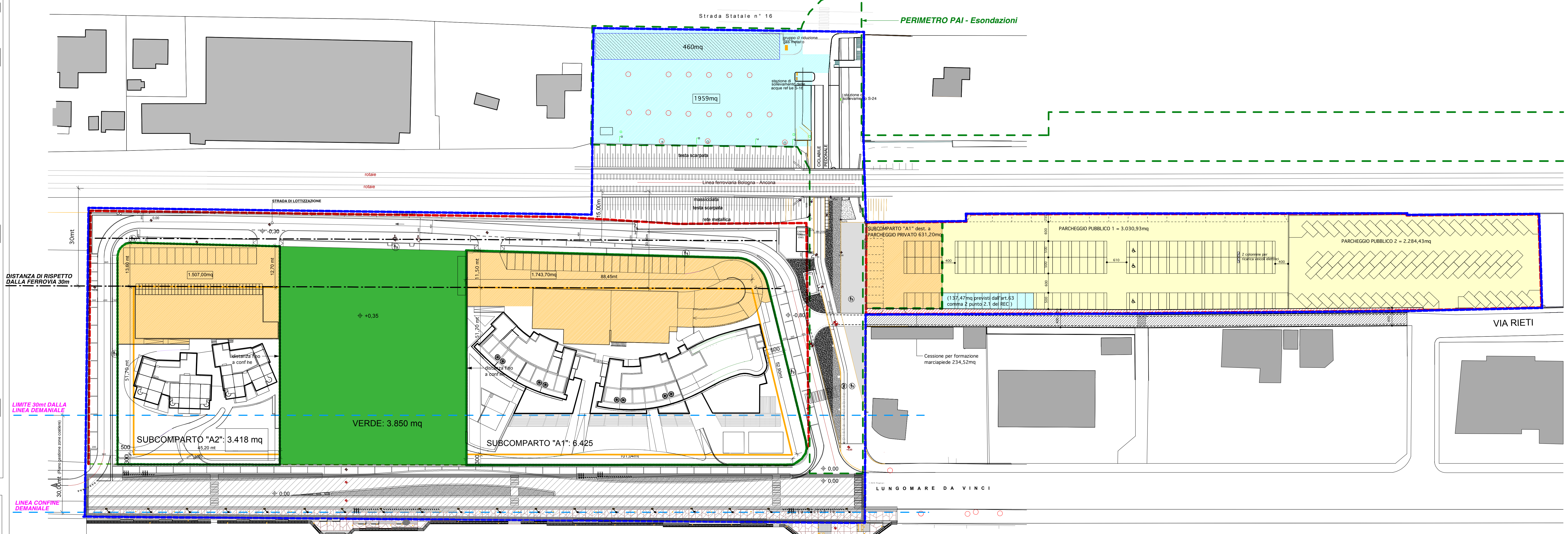
oggetto	Modalità di calcolo	Prescritta num.	Prevista num.	Importo in €
a servizio delle attività turistico-ricettive e residenziali	P da mettere a dimora in relazione al progetto (escluse aree a Park) (area scoperta/ 100) x 6 3.042,30mq/100mq x 6 = 185	185	192	
MONETIZZAZIONE	P da monetizzare = 0			0

Dotazione dei parcheggi pubblici

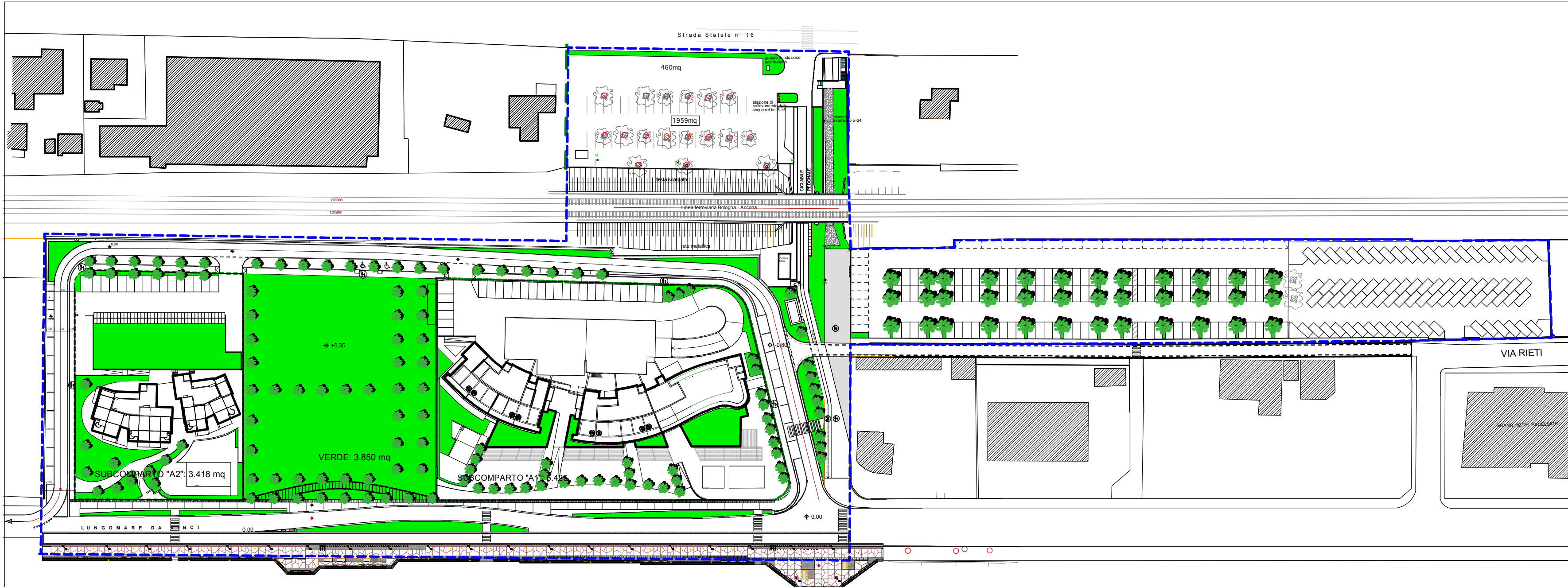
oggetto	Modalità di calcolo	Prescritta m²	Prevista m²	Importo in €
a servizio delle attività turistico-ricettive	- I parcheggi pubblici da realizzare sono stabiliti nella misura di 4 m² / 10 m² di SUL - (cfr. Art. 63, comma 2, punto 2.1 del R.E.C. vigente a tutt'oggi) 4/10 x SUL = 4 / 10 x 4.498,51 = 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	

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				
a) superficie territoriale (ST) della "zona omogenea dello strumento urbanistico nella quale ricade l'intervento riferito alla proprietà del promotore" e la superficie interessata dalla opera di urbanizzazione) Sup. reale	mq	28.922,60	area in zona B1.7 = 6.318,55	28.922,60 35.241,15
b) superficie fondiaria del lotto di intervento (SF) - reale - ai fini del calcolo della SUL - La superficie territoriale di riferimento per il calcolo della SUL, fermo restando l'ambito unitario di intervento, e' costituita dall'intero comparto individuato ed esclusione delle aree specificamente individuate dal PRG per strade pubbliche esistenti, linea ferroviaria e parcheggi di interesse pubblico	mq	19.474,10	19.474,10 map. 512 parte 2.365,88 zona B1.7 map. 114 3.592,23 map. 115 371,14 map. 1014 15,24 map. 270 34,26	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) dest. mista - residenziale, commerciale, turistico area in zona B1.7 = 6.318,55	6.425,00 7.056,20
B3) superficie fondiaria del lotto di intervento (SF) - TOTALE	mq	9.843,00		10.474,20
I) 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 SU 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 SU 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 dalle 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
s) numero dei piani	num	max 7	max 7	* si applica la deroga di cui all'art. 32 ter

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				
di Volume (V)	mc	- residenza - 5.680,00 mc - tur-ricettivo - 15.583,30 mc 21.463,30	Max - residenza - 15.515,99 mc - tur-ricettivo - 15.583,30 mc Previsto - residenza - 15.515,99 mc - turistico-ricettivo - 13.309,86 mc 24.825,85	31.099,29
INDICI				
f) indice 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	0,27
g) indice di fabbricabilità fondiaria (FF) - misurata sulle (SF) reale	num	21.463,30mq / 9.843mq = 2,18	Max 31.099,29mc / 10.474,20mq = 2,97 Previsto 24.825,85mc / 10.474,20mq = 2,37	2,97
h) indice di utilizzazione fondiaria (UF) - misurata sulle (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	0,91
i) indice di copertura (IC)	num	3.000,00mq / 9.843mq = 0,30	Max 3.550,00mq / 10.474,20mq = 0,33	0,33
alberi e adetti convenzionali (volume resid / 120 - volume tur-ricett - 80)	num	5.680,00 mc / 120mcab = 49ab 15.583,30 mc / 80mcab = 195ab 244	Max 15.515,99 mc / 120mcab = 129ab 15.583,30 mc / 80mcab = 195ab Previsto 15.515,99 mc / 120mcab = 129ab 9.309,86 mc / 80mcab = 118ab 245	324
DOTAZIONI PRIVATE				
area per parcheggi di pertinenza degli edifici parcheggi all'entità la residenza 3/10 della SUL + 425 di park	mq	Prescritta : 1.927,84mq x 3/10 + 578,38mq x 425 = 676,80mq Prevista : 1.507,00	Prescritta : 5.087,21 x 3/10 x (1.526,16 x 425) = 1.776,34 mq Prevista : 1.507,00 + 631,20 (zona B1.7) = 2.138,20	
area per parcheggi di pertinenza degli edifici parcheggi all'entità la dest. tur-ricettiva 3/10 della SUL + 425 di park	mq	Prescritta : 4.498,51mq x 3/10 + 1.349,55mq x 425 = 1.664,7mq 3.003,94 x 3/10 + 950,00mq x 425 = 104,40mq volumi previsti 1.265,71 volumi = 1.668,87	Prescritta : 4.498,51mq x 3/10 + 1.349,55mq x 425 = 1.664,7mq (eliminata la previsione della SPA) Prevista : 1.743,70	324
Totale area per parcheggi di pertinenza degli edifici	mq	3.250,70	3.881,90	
area destinato a verde privato e condominiale	mq	9.843,00mq - 3.000,00(SC) - 3.250,70 (Park scoperto) = 3.592,30mq	10.474,20mq - 3.550,00(SC) - 3.250,70 (Park scoperto) = 631,20 (park scoperto in zona B1.7) = 3.042,30	
di piantumazione a 100 di superficie scoperta di lotto di pertinenza di ogni costruzione	num	Prescritti : 3.592,30mq / 100mq x 6 = 218 Previsti : 172	Prescritti : 3.042,30mq / 100mq x 6 = 185 Previsti : 192	



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-ricettivo (18.425 + 631,20 = 7086,20 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

colonna ricarica veicoli elettrici