

COMUNE DI JESOLO
Lido di Jesolo – Venezia

"RAMBLA SUL MARE"
Via Bafile – Maxim – Via Trentin

**VARIANTE AL PRG VIGENTE - NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE DEL P.U.A. "RAMBLA SUL MARE"**

Committenti

F.Ili SCHIAVON ed EREDI
Piazza Mazzini
Lido di Jesolo - Italia

Progettisti

arch. CARLOS FERRATER
Calle Balmes 145, bajos
08023 Barcelona - España
e-mail: carlos@ferrater.com

arch. GUSTAVO CARABAJAL
Santa Croce 2333
30135 Venezia - Italia
e-mail: gustavo@carabajal.it

Progettista delegato
arch. TIZIANA GALLON
Cannaregio 4019
30121 Venezia
e-mail: tiziana.gallon@gmail.com

DATA: ottobre 2013

Doc. 01



INDICE

Parte 1

VARIANTE AL PRG VIGENTE

Modifica alle N.T.A. del PRG vigente

Parte 2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUA “RAMBLA SUL MARE”

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

- art.1 - Ambito di applicazione e finalità
- art. 2 - Elaborati del PUA
- art. 3 - Definizioni

TITOLO II° DISPOSIZIONI SPECIFICHE

- art. 4 - Unità minime di intervento (U.M.I.)
- art. 5 - Interventi compresi nella U.M.I. 1, UMI 2 e UMI 3
- art. 6 - Interventi compresi nella U.M.I. 4, 5, 6 e 7
- art. 7 - Realizzazione delle reti tecnologiche e servizi
- art. 8 - Obblighi e durata del PUA

Allegato

Tabelle.

PARTE 1

VARIANTE AL PRG VIGENTE

Premessa: modifica alla N.T.A. PRG

La presente proposta di piano attuativo costituisce variante al PRG vigente, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11, del 23/04/2004.

La cartografia del PRG vigente modificata è rappresentata nella Tav. P1.1 – “Proposta di Variante al PRG vigente” 1:2000; nello specifico i parametri fisici e funzionali della Variante sono definiti dall'art. 10 bis, dalle N.T.A. e rappresentati nelle tavole *P3 - P4 - P5 di P.U.A. - Assetto fisico funzionale - scala 1:500*.

Le N.T.A. del PRG vigente vengono modificate introducendo il seguente articolo:

Art. 10bis: “Zona soggetta a riqualificazione e riorganizzazione urbana”

La zona, ubicata in prossimità del litorale, già edificata o parzialmente edificata, al cui interno sono inclusi tratti di viabilità esistente, diventa tutta B2.2.

Essa è soggetta a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica.

Lo Strumento attuativo è volto ad un nuovo assetto architettonico ed urbanistico che ha come obiettivo la riqualificazione dell'ambiente urbano, delle aree scoperte e delle vie pubbliche, per migliorare la fruizione pedonale e la dotazione di servizi in prossimità dell'arenile.

L'intervento è proposto attraverso un progetto planivolumetrico unitario che illustra il nuovo assetto architettonico ed urbanistico.

Il PUA è suddiviso in U.M.I., unità minime di intervento, disciplinate puntualmente dalle seguenti carature urbanistiche: superficie fondiaria, indice fondiario, volumetria, altezze, massime, distanza tra fabbricati.

1. carature urbanistiche:

- l'ambito del PUA è formato dalle UMI 1, 2, 3 ,4, 5:

UMI1- Maxim e area di pertinenza	9.905 mq
UMI2 - lotto privato	922 mq
UMI3 - lotto privato	1.282 mq
Totale	12.109 mq

UMI4 - Continuazione Via Nievo – arenile	815 mq
UMI5 - Via Schiavon – arenile	502 mq
Totale	1.317 mq

- *la Superficie fondiaria* del PUA è complessivamente di 13.426 mq;
- *l'Indice fondiario* massimo ammesso è 5 mc/mq (per un max di 60.545 mc);

- gli Interventi ammessi:
demolizione di fabbricati e corpi edilizi non compatibili con i criteri di riqualificazione urbanistica, edifici individuati nelle Tav. del PUA; ampliamenti e nuova costruzione con nuovo sedime, forma, tipologia nei limiti della volumetria consentita dal PUA; cambio di destinazione d'uso e trasposizione di volumetria tra le unità minime di intervento (UMI) del PUA.
- il volume massimo edificabile all'interno del perimetro del PUA, calcolato sulla base della sommatoria delle volumetrie esistenti (dedotte le volumetrie demolite) e delle volumetrie di nuova costruzione comprese nel perimetro delle singole UMI 1-2-3, non deve essere superiore a 40.715mc complessivi (stato di fatto ed incremento di progetto);
- le altezze dei nuovi fabbricati e degli ampliamenti, fatto salvo il rispetto dei limiti di distanza per le zone B ai sensi dell'art. 9 del DM. 1444/68 (10ml tra edifici confinanti con pareti finestrate e 5 ml dai confini), e fatto salvo le altezze dei fabbricati esistenti non demoliti non deve essere superiore a 19,00m;
- la quota di riferimento (0,00m), ai fini della determinazione dell'altezza dei nuovi fabbricati, corrisponde al colmo stradale di via Nievo, prospiciente il confine con l'area demaniale (pari al +2,30 dal Medio Mare). Per le definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici si rimanda alle NTA specifiche del PUA;
- gli standard urbanistici: la dotazione di parcheggi e di standard di pertinenza dei nuovi volumi, calcolati in funzione delle destinazioni d'uso, dovrà essere reperita all'interno del perimetro delle UMI 1, 2, 3, individuate dal PUA;
- destinazione d'uso - sono previste le seguenti destinazioni d'uso:
residenziale, turistico-alberghiero, ristorativo, commerciale, locali per pubblico spettacolo e divertimento, banche, attività terziarie e direzionali, servizi pubblici, servizi per la cura e il benessere della persona, artigianato di servizio, parcheggi, aree a verde, viabilità, percorsi pedonali e ciclabili.

2. riqualificazione delle aree pubbliche comprese nel P.U.A.

- *al fine di migliorare la qualità dell'ambiente urbano, migliorare la mobilità pedonale e ciclabile, garantire l'accesso pubblico all'area dell'arenile e mare, migliorare la dotazione del verde e dei servizi, il PUA deve garantire la realizzazione di opere pubbliche di riqualificazione degli spazi e delle aree pubbliche scoperte, vie e marciapiedi, percorsi pedonali e ciclabili, limitatamente alle aree comprese nel perimetro dello strumento attuativo, individuate nelle U.M.I. 4 e 5, la cui superficie totale è di circa 1.317mq.*

NOTA. Interventi fuori ambito possono essere realizzati nelle seguenti aree:

- via Bafile, nel tratto da Piazza Mazzini all'incrocio con Largo Augustus;
- via Trentin, nel tratto da Piazza Mazzini a Piazza Aurora.

PARTE 2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - "Rambla sul mare"

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 AMBITO DI APPLICAZIONE E FINALITA'

L'ambito del Piano Urbanistico Attuativo, con perimetro unitario, comprende le seguenti aree UMI:

- 1) UMI 1 - Maxim ed area di pertinenza;
- 2) UMI 2 - lotto privato;
- 3) UMI 3 - lotto privato;
- 4) UMI 4 - Continuazione Via Nievo – arenile;
- 5) UMI 5 - via Schiavon – arenile.

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione degli spazi pubblici esistenti, alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla ricomposizione edilizio-architettonica dell'area edificata.

E' caratterizzato dall'unitarietà della proposta e dall'interesse pubblico degli interventi individuati.

ART. 2 - ELABORATI DEL P.U.A.

Gli elaborati dello Piano Urbanistico Attuativo sono redatti in base all'art. 12 della L.R. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

In caso di contrasto tra gli elaborati grafici e le presenti norme, queste ultime prevalgono sugli elaborati grafici.

Hanno valore prescrittivo, oltre alle presenti norme, gli elaborati di progetto Tav. P3, P4. e P5. Sono da considerarsi di valore indicativo le Tav. P6, P7, P8 e tutte le Tav. A, D ed R.

ART. 3 - DEFINIZIONI

Vengono preciseate le seguenti definizioni:

Le Unità Minime di Intervento (U.M.I.) definiscono l'ambito minimo di progettazione, la cui realizzazione è subordinata alla presentazione di progetto edilizio unitario; il progetto unitario dovrà essere presentato in unica richiesta di permesso di costruzione.

I limiti di inviluppo massimo degli edifici stabiliscono la massima estensione della superficie coperta del fabbricato, cioè della proiezione su un piano orizzontale ideale e schematizzato della sagoma planimetrica e di alzato del progetto; tale limite è indicato nelle Tav. P3, P4 e P5. Per i piani fuori terra non include inoltre gli elementi senza sovrastanti corpi chiusi, sbalzi, balconi, aggetti ecc, che non concorrono alla formazione della superficie coperta, né del volume così come definito dal comma b) dell'art. 44 del R.E.

Superficie londa di pavimento residenziale: è la sommatoria di tutte le superfici coperte e chiuse fuori terra, destinate alla residenza comprensive di muri perimetrali, divisori interni e strutture, atrii e parti condominiali di distribuzione orizzontale e verticale, con riferimento alla prima scala condominiale; sono escluse tutte le superfici esterne agli alloggi non chiuse, aggetti, balconi e terrazze, i vani degli ascensori, i vani tecnici, le scale considerate di servizio e di emergenza, le scale condominiali aperte almeno su uno dei quattro lati (nonchè il 50% dello spessore dei muri ad essi riferito, quando confinante con le unità abitative), i locali interrati, i vani accessori, i parcheggi o le autorimesse di pertinenza. Sono esclusi inoltre gli spessori di muri e strutture verticali eccedenti i 30 (trenta) cm, e fino ad un massimo di ulteriori 25 (venticinque) cm se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica, inerzia termica e/o si rende necessario in virtù del dimensionamento strutturale e antisismico.

Volume residenziale: è determinato dalla superficie londa di pavimento come sopra calcolata moltiplicato per l'altezza del fabbricato, che è data dalla differenza fra la quota di + 0,50 m dal colmo stradale e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio abitabile (o qualora non sia orizzontale dal punto medio dell'intradosso); sono esclusi gli spessori dei solai intermedi eccedenti i 30 (trenta) cm, per ulteriori 15 (centimetri), se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica, inerzia termica e/o si rende necessario in virtù del dimensionamento strutturale e antisismico.

Superficie londa di pavimento delle attività commerciali e attività non residenziali: è la sommatoria di tutte le superfici fuori terra coperte e chiuse, destinate all'attività commerciale, comprensive di muri perimetrali, divisori interni e strutture, servizi, spogliatoi, ecc; sono esclusi i vani tecnici, i vani ascensori, i montacarichi e le scale se di uso comune e pubblico, le scale di servizio, di emergenza e le scale aperte almeno su uno dei quattro lati, i portici e gli aggetti esterni, gli spazi di distribuzione comune, i locali interrati, le autorimesse o i parcheggi pertinenziali. Sono esclusi inoltre gli spessori dei muri e strutture verticali eccedenti i 30 (trenta) cm, e fino ad un massimo di ulteriori 25 (venticinque) cm se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica, inerzia termica e/o si rende necessario in virtù del dimensionamento strutturale e antisismico.

Volume delle attività commerciali e attività non residenziali: è determinato dalla superficie londa di pavimento come sopra calcolata moltiplicato per l'altezza del fabbricato che è data dalla differenza fra la quota di + 0,50 m dal colmo stradale e la quota dell'intradosso del solaio del vano adibito a tale uso (o qualora non sia orizzontale dal punto medio dell'intradosso); sono esclusi gli spessori dei solai intermedi eccedenti i 30 (trenta) cm, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica, inerzia termica e/o si rende necessario in virtù del dimensionamento strutturale e antisismico.

Per i locali destinati a tali attività l'altezza minima interna è di 3,00 m e si esclude dal calcolo del volume l'altezza eccedente tale misura, ove trovino collocazione eventuali impianti.

Distanze: sono ammesse distanze inferiori a 10 m tra pareti finestrate di corpi edilizi progettati all'interno del perimetro del PUA e distanze inferiori a 3 m tra pareti non finestrate.

Per tutto quanto non specificatamente disciplinato dalle presenti norme si farà riferimento alle definizioni generali contenute nelle NTA del PRG vigente e nel Regolamento Edilizio.

Balconi, poggioli e terrazze: si definiscono balconi o poggioli le superfici orizzontali esterne senza sovrastanti corpi chiusi, ricavate ai piani rialzati o superiori mediante aggetto dalla linea del fronte dell'edificio. Tali elementi sono esclusi dal conteggio della volume e della superficie coperta.

Si definiscono terrazze le superfici esterne che si determinano per arretramento di una parte soprastante del fabbricato rispetto alla parte sottostante o che si ricava sulla copertura dell'edificio.

Eventuali schermature di protezione dal sole e dal vento, dovranno essere proposte unitariamente per edificio; questi elementi non costituiscono chiusure ai fini del calcolo del volume.

Bagni: ogni alloggio deve essere dotato di almeno uno spazio destinato a servizio igienico che deve contenere le dotazioni impiantistiche minime (vasca o doccia, lavandino, vaso e bidet) ed avere una superficie non inferiore a mq 4; potrà essere privo di ventilazione e di illuminazione diretta purché dotato di conveniente ventilazione meccanica forzata.

TITOLO II° DISPOSIZIONI SPECIFICHE

ART. 4 - UNITÀ MINIME DI INTERVENTO (UMI)

Nelle Tav. P3, P4, P5 sono delimitate le Unità Minime di Intervento (UMI) che comprendono rispettivamente:

- UMI 1 - Maxim - "Rambla sul mare";
- UMI 2 - lotto privato;
- UMI 3 - lotto privato;
- UMI 4 - Continuazione Via Nievo – arenile;
- UMI 5 - Via Schiavon - arenile.

ART. 5 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI COMPRESI NELLE UMI 1, 2 e 3

UMI 1, "Maxim - "Rambla sul mare" (9.905mq)

L'intervento prevede la riorganizzazione architettonica ed urbanistica dell'area attraverso alcune demolizioni e la realizzazione di un nuovo complesso edilizio e di una nuova piazza "Rambla sul mare", ad uso pubblico.

In particolare sono previsti i seguenti interventi:

- 1) parziale demolizione di una porzione della struttura commerciale situata al piano terra ed al primo piano dell'edificio "Maxim";
- 2) ristrutturazione parziale e restyling dell'edificio "Maxim";
- 3) ampliamento e nuova costruzione di nuovo complesso architettonico che si sviluppa lungo il lato ovest, su via Nievo con destinazione d'uso commerciale al piano terra in collegamento con la galleria del Maxim e destinazione residenziale ai piani superiori;
- 4) realizzazione di una nuova piazza ad uso pubblico che si affaccia sul mare, attrezzata con verde;
- 5) realizzazione di parcheggio interrato, con accesso da via Nievo.

L'altezza massima dei nuovi fabbricati sarà di circa m 19,00; dalle altezze sono escluse le parti eccezionali la quota dell'ultimo solaio di copertura quali: gli elementi tecnologici e strutturali senza sovrastanti corpi chiusi.

UMI 2, - "lotto privato" (922mq)

L'intervento è finalizzato alla ristrutturazione con cambio d'uso (da turistico - ricettivo a residenziale) dell'edificio esistente e ad un ampliamento dello stesso per la realizzazione di un nuovo piano residenziale, nel rispetto delle distanze e delle altezze degli edifici confinanti.

In particolare sono previsti i seguenti interventi:

- 1) mantenimento del corpo edilizio attualmente ad uso sala giochi (15);
- 2) mantenimento degli altri corpi edilizi (16a e 16b) con cambio d'uso degli stessi da turistico ricettivo a residenziale;
- 3) ristrutturazione e restyling degli edifici esistenti;
- 4) creazione di un nuovo livello (secondo piano) ad uso residenziale (sul corpo edilizio 16).

L'altezza massima del nuovo edificio è di 13.00m.

Dalle altezze sono escluse le parti eccedenti la quota dell'ultimo solaio di copertura, quali: gli elementi tecnologici e strutturali senza sovrastanti corpi chiusi.

UMI 3, - "lotto privato" (mq 1.282mq)

L'intervento nella UMI 3 è finalizzato alla demolizione e realizzazione di un nuovo complesso architettonico nel rispetto delle distanze e delle altezze degli edifici confinanti.

In particolare sono previsti i seguenti interventi:

- 1) demolizione dei corpi edilizi esistenti (17a, 17b e 18) attualmente destinati a residenza e garages di pertinenza;
- 2) nuova costruzione del corpo edilizio demolito ad uso commerciale (parziale piano terra) e residenziale (parziale piano terra ed altri piani);
- 3) realizzazione di un nuovo spazio antistante con verde e parcheggio interrato con accesso da via Schiavon;

L'altezza massima del nuovo edificio è di 19.00m.

Dalle altezze sono escluse le parti eccedenti la quota dell'ultimo solaio di copertura quali: gli elementi tecnologici e strutturali senza sovrastanti corpi chiusi.

Destinazioni d'uso nelle UMI 1, 2 e 3:

- residenziale;
- esercizi commerciali;
- pubblici esercizi, ristoranti, locali per pubblico spettacolo e divertimento;
- attività terziarie, direzionali, banche ed agenzie di credito;
- parcheggi interrati pertinenziali, parcheggi primari e parcheggi indotti dalle attività commerciali al piano interrato e relativi accesso carrabili;
- spazi scoperti privati;
- spazi scoperti ad uso pubblico;
- spazi scoperti pubblici;
- impianti tecnologici;
- artigianato di servizio, servizi per la cura e il benessere della persona.

Art. 6 - RIQUALIFICAZIONE VIA PUBBLICHE - UMI 4 e 5

Gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici sono definiti ed illustrati negli elaborati del Progetto Definitivo, Tav. D; per le opere pubbliche comprese nelle UMI 4 e 5, sono specificati gli elementi ed i materiali costruttivi del progetto (sottoservizi, rete di illuminazione pubblica) in particolare sono proposte soluzioni di pavimentazione, scelta del verde, alberature, materiali ed elementi di arredo.

Il Computo metrico estimativo e descrittivo delle opere riporta quantità, misure e modalità di esecuzione. Anche dopo l'approvazione del presente strumento sono consentite modifiche e variazioni non sostanziali dovute alle successive fasi di sviluppo progettuale (in particolare in fase esecutiva); tali modifiche non costituiscono Variante urbanistica.

Le soluzioni di variante dovranno essere comunque valutate e coordinate attraverso la verifica complessiva del “progetto unitario”, al fine di garantirne coerenza con le fasi precedenti del progetto.

Gli interventi previsti nelle UMI 4 e 5 vengono di seguito elencati:

1. Riqualificazione di via Nievo - UMI 4 (815mq)

Destinazioni d'uso:

- viabilità pubblica (traffico limitato) e limitata agli accessi privati e ai parcheggi;
- percorsi pedonali;
- percorsi ciclabili;
- aree di sosta;

Modalità di intervento:

- riqualificazione dei percorsi pedonali e ciclabili;
- creazione di aiuole e messa a dimora di siepi e vegetazione idonea all'ambiente urbano;
- arredo urbano;
- sistemazione delle reti tecnologiche (sottoservizi) e dell'illuminazione pubblica

2. Riqualificazione di via Schiavon - UMI 5 (502mq) – area già ad uso pubblico

Destinazioni d'uso:

- area pedonale e ciclabile con fasce di circolazione veicolare limitata agli accessi privati e ai parcheggi;

Modalità d'intervento:

- riqualificazione dei percorsi pedonali e ciclabili;
- creazione di aiuole e messa a dimora di siepi e vegetazione idonea all'utilizzo specifico e all'ambiente urbano;
- arredo urbano;
- sistemazione delle reti tecnologiche (sottoservizi) e dell'illuminazione pubblica.

ART. 7 - REALIZZAZIONE DELLE RETI TECNOLOGICHE E SERVIZI

Nelle Tav. R sono riportati i tracciati indicativi delle reti tecnologiche e sottoservizi di progetto e la rete di illuminazione pubblica con i corpi illuminanti

Le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del telefono, dell'acqua e quella del gas, nonché la rete fognaria e delle acque meteoriche dovranno essere realizzate previo accordo tra il soggetto realizzatore e i relativi gestori ed erogatori dei suddetti sottoservizi.

Dovrà inoltre essere concordata con l'azienda che gestisce il servizio di raccolta dei rifiuti l'ubicazione delle piazzole ecologiche.

ART. 8 – OBBLIGHI E DURATA DEL PUA

La realizzazione degli interventi compresi nel presente PUA è assoggettata alla stipula di convenzione in conformità alla L.R. 11/2004.

La convenzione forma parte integrante degli elaborati di cui all'art. 2, e definisce le opere da realizzare da parte del soggetto proponente, i relativi costi, gli oneri, le garanzie finanziarie, i tempi per la realizzazione degli interventi, nonché le relative sanzioni.

La durata del presente PUA è stabilita in anni 10 dalla data in cui il piano acquista efficacia.

ALLEGATI

- Tab. 1 - Stato di fatto
- Tab. 2 - Demolizioni
- Tab. 3 - Superfici e volumi da mantenere (Stato di fatto)
- Tab. 4 - Superfici e volumi di progetto dell'ambito di intervento (nuovi volumi)
- Tab. 5 - Sintesi - Incremento volumetrico
- Tab. 6 - Verifica degli standard.

TAB. 1 - STATO DI FATTO

	n corpo edilizio	sup. linda pavimento mq	altezza m	volume mc	totale volume mc
PIANO TERRA					
UMI 1 - Maxim					
commercio p.t	1	93	4,40	409	
	mag. 1	23			
commercio p.t	2	91	4,40	400	
	mag. 2	23			
commercio p.t	3	95	4,40	418	
	mag. 3	23			
commercio p.t	4	95	4,40	418	
	mag. 4	23			
commercio p.t	5	189	4,40	832	
	mag. 5	37			
commercio p.t	6	136	4,40	598	
commercio p.t	7	181	4,40	796	
	mag. 7	49			
commercio p.t	8	186	4,40	818	
	mag. 8	27			
commercio p.t	9a	330	3,75	1.238	
commercio p.t	9b	6	3,50	21	
commercio p.t	10	21	3,50	74	
commercio p.t	11	35	3,50	123	
commercio p.t	12	3	3,50	11	
commercio p.t	13a	3	3,50	11	
commercio p.t	13b	3,5	3,50	12	
commercio - gallerie p.t.		440	3,75	1.650	
commercio p.t - capannina	14	82	3,50	287	
residenziale - scala app.		28	31,40	879	
		2.223			8.994
UMI 2					
commercio - sala giochi	15	621	4,00	2.484	
turistico ricettivo	16a	37	4,00	148	2.632
		658			
UMI 3					
residenziale	17a	155	3,40	527	
residenziale	18	250	3,10	775	1.302
		405			

	n corpo edilizio	sup. linda pavimento mq	altezza m	volume mc	totale volume mc
PIANO PRIMO					
UMI 1 - Maxim					
commercio/ristorante	19	194	5,55	1.077	
commercio	20a-20b	405	3,30	1.337	2.413
		599			
UMI 2 - tur. - ricettivo					
	16b	313	3,30	1.033	1.033
		313			
UMI 3 - residenziale					
	17b	159	3,60	572	572
		159			

	n corpo edilizio	sup. linda pavimento mq	altezza m	volume mc	totale volume mc
PIANO SECONDO					
UMI 1 - Maxim					
residenziale piano 2°	21	399	3,20	1.276	
residenziale piano 3°	22	399	3,20	1.276	
residenziale piano 4°	23	399	3,20	1.276	
residenziale piano 5°	24	399	3,20	1.276	
residenziale piano 6°	25	399	3,20	1.276	
residenziale piano 7°	26	399	3,20	1.276	
		2.393			7.656
UMI 1 - Totale commerciale		2.794			10.528
UMI 1 - Totale residenziale		2.421			8.535
UMI 1 - TOTALE		5.215			19.063
UMI 2 - Totale commerciale		621			2.484
UMI 2 - Totale residenziale (cambio d'uso)		350			1.181
UMI 2 - TOTALE		971			3.665
UMI 3 - Totale commerciale		0			0
UMI 3 - Totale residenziale		564			1.874
UMI 3 - TOTALE		564			1.874
UMI 1+2+3 - TOTALE		6.750			24.602

 commerciale - altre attività
 residenziale

TAB. 2 - DEMOLIZIONI

	n corpo edilizio	sup. linda pavimento mq	altezza m	volume mc	totale volume mc
UMI 1 - Maxim - piano terra					
	1	93	4,40	409	
	mag. 1	23			
	2	91	4,40	400	
	mag. 2	23			
	9a	330	3,75	1.238	
	9b	6	3,50	21	
	10	21	3,50	74	
	11	35	3,50	123	
	12	3	3,50	11	
	13a	3	3,50	11	
	13b	3,5	3,50	12	
	gallerie	28	3,75	105	
UMI 1 - Maxim - piano primo					
	19	194	5,55	1.077	
Totale U.M. 1 - Maxim		854			3.479
UMI 3 - piano terra					
	17a	155	3,40	527	
	18	250	3,10	775	
UMI 3 - piano primo					
	17b	159	3,60	572	
Totale U.M.3		564			1.874
TOTALE		1.418			5.353
di cui sup. commerciale da demolire mq		854			



commerciale - altre attività
residenziale

TAB. 3 - SUPERFICI E VOLUMI DA MANTENERE

	n corpo edilizio	sup. linda pavimento mq	altezza m	volume mc	totale volume mc
PIANO TERRA UMI 1 - Maxim					
commercio p.t	3 mag. 3	95 23	4,40	418	
commercio p.t	4 mag. 4	95 23	4,40	418	
commercio p.t	5 mag. 5	189 37	4,40	832	
commercio p.t	6	136	4,40	598	
commercio p.t	7 mag. 7	181 49	4,40	796	
commercio p.t	8 mag. 8	186 27	4,40	818	
commercio - gallerie p.t.		412	3,75	1.545	
commercio - capannina	14	82	3,50	287	
residenziale /scala p.t	scala	28	31,40	879	
PIANO PRIMO UMI 1 - Maxim					
commercio/ristorante	20a-20b	405	3,30	1.337	
ALTRI PIANI UMI 1 - Maxim					
residenziale piano 2°	21	399	3,20	1.276	
residenziale piano 3°	22	399	3,20	1.276	
residenziale piano 4°	23	399	3,20	1.276	
residenziale piano 5°	24	399	3,20	1.276	
residenziale piano 6°	25	399	3,20	1.276	
residenziale piano 7°	26	399	3,20	1.276	
Totale U.M.I. 1 - Maxim commerciale		1.940			7.049
Totale U.M.I. 1 - Maxim residenziale		2.421			8.535
Totale da mantenere U.M.I. 1		4.361			15.585

	n corpo edilizio	sup. linda pavimento mq	altezza m	volume mc	totale volume mc
PIANO TERRA UMI 2					
commercio/sala giochi	15	621	4,00	2.484	
residenziale (cambio dest. d'uso)	16a	37	4,00	148	
PIANO PRIMO UMI 2					
residenziale (cambio dest. d'uso)	16b	313	3,30	1.033	
Totale U.M.I 2 - commerciale		621			2.484
Totale U.M.I. 2 - residenziale		350			1.181
Totale da mantenere U.M.I.2		971			3.665

Totale commerciale da mantenere	2.561	9.533
Totale residenziale da mantenere	2.771	9.716
TOTALE da mantenere	5.332	19.250

 commerciale - altre attività
 residenziale

TAB. 4 - SUPERFICI E VOLUMI DI PROGETTO DELL'AMBITO DI INTERVENTO

UMI 1

	Sdf mq	Sdf mc	coeff.	Ampliamento mq	altezza m	Ampliamento mc
--	-----------	-----------	--------	-------------------	--------------	-------------------

PIANO CASA

COMMERCIALE	2.794	10.528	30% (mq)	838	3,5	2.934
RESIDENZIALE	2.421	8.535	45% (mc)			3.841

PRG VIGENTE (lotto R91)

COMMERCIALE						2.000
		TOTALE Sdf mc	19.063		TOTALE Ampliamento mc	8.775

PIANO INIZIATIVA PUBBLICA - LR 61/85 ART.11

Tot. Sdf mc	Tot. Amp. mc	coeff.	TOTALE mc
19.063	8.775	15%	4.176

UMI 1 - INCREMENTO

	mq	mc
TOTALE Incremento COMMERCIALE	1.410	4.934
TOTALE Incremento RESIDENZIALE	2.672	8.017
TOTALE Incremento PIANO CASA + PRG + PUA	4.082	12.951

UMI 1 - DEMOLIZIONI (da ricostruire)

Demolizioni COMMERCIALE	854	3.479
Demolizioni RESIDENZIALE	0	0
TOTALE Demolizioni	854	3.479

UMI 1 - TOTALE PROGETTO

TOTALE COMMERCIALE	2.264	8.413
TOTALE RESIDENZIALE	2.672	8.017
TOTALE	4.936	16.430

UMI 2

	Sdf mq	Sdf mc	coeff.	Ampliamento mq	altezza m	Ampliamento mc
PIANO CASA						
COMMERCIALE	621	2.484	30% (mq)	186	3,5	652
RESIDENZIALE	350	1.181	45% (mc)			531
TOTALE Sdf mc			3.665	TOTALE Ampliamento mc		
PIANO INIZIATIVA PUBBLICA - LR 61/85 ART.11						
	Tot. Sdf mc	Tot. Amp. mc	coeff.			TOTALE mc
	3.665	1.183	15%			727

UMI 2 - INCREMENTO

	mq	mc
TOTAL Incremento COMMERCIALE	186	652
TOTALE Incremento RESIDENZIALE	419	1.258
TOTALE Incremento PIANO CASA + PRG + PUA	606	1.910

UMI 2 - DEMOLIZIONI

Demolizioni COMMERCIALE	0	0
Demolizioni RESIDENZIALE	0	0
TOTALE Demolizioni	0	0

UMI 2 - TOTALE PROGETTO

TOTALE COMMERCIALE	186	652
TOTALE RESIDENZIALE	419	1.258
TOTALE	606	1.910

UMI 3

	Sdf mq	Sdf mc	coeff.	Ampliamento mq	altezza m	Ampliamento mc
PIANO CASA						
COMMERCIALE	0	0	30% (mq)	0	3,5	0
RESIDENZIALE	564	1.874	45% (mc)			843
TOTALE Sdf mc			1.874	TOTALE Ampliamento mc		
						843

PIANO INIZIATIVA PUBBLICA - LR 61/85 ART.11

Tot. Sdf mc	Tot. Amp. mc	coeff.	TOTALE mc
1.874	843	15%	408

UMI 3 - INCREMENTO

	mq	mc
TOTALE Incremento COMMERCIALE	0	0
TOTALE Incremento RESIDENZIALE	417	1.251
TOTALE Incremento PIANO CASA + PRG + PUA	417	1.251

UMI 3 - DEMOLIZIONI

Demolizioni COMMERCIALE	0	0
Demolizioni RESIDENZIALE	564	1.874
TOTALE Demolizioni	564	1.874

UMI 3 - TOTALE PROGETTO

TOTALE COMMERCIALE	0	0
TOTALE RESIDENZIALE	981	3.125
TOTALE	981	3.125

PUA - INCREMENTO

TOTALE Incremento COMMERCIALE mc	1.596	5.586
TOTALE Incremento RESIDENZIALE mc	3.509	10.526
TOTALE Incremento PIANO CASA + PRG + PUA mc	5.105	16.112

PUA - DEMOLIZIONI

Demolizioni COMMERCIALE mc	854	3.479
Demolizioni RESIDENZIALE mc	564	1.874
TOTALE Demolizioni mc	1.418	5.353

PUA - TOTALE PROGETTO

TOTALE COMMERCIALE mc	2.450	9.065
TOTALE RESIDENZIALE mc	4.073	12.400
TOTALE mc	6.523	21.465

 commerciale - altre attività
 residenziale

TAB. 5 - SINTESI INCREMENTO VOLUMETRICO

	Superficie fondiaria mq	Sdf da mantenere (v. TAB. 3) mc	Progetto Totale (v. TAB. 4) mc	PRG vigente (R91) Incremento mc	TOTALE Sdf da mantenere + PRG + Progetto Tot. mc	Sdf (v. TAB. 1) mc	Incremento TOTALE - Sdf - PRG mc
UMI 1 - TOTALE	9.905	15.585	16.430		32.015	19.063	10.952
UMI 2 - TOTALE	922	3.665	1.910		5.575	3.665	1.910
UMI 3 - TOTALE	1.282	0	3.125		3.125	1.874	1.251
TOTALE	12.109	19.250	21.465	2.000	40.715	24.602	14.113

VOLUME URBANISTICO DI P.U.A.

1 - Volume Stato di fatto mc (v. TAB. 1)	24.602
2 - Incremento PRG vigente mc	2.000
3 - Incremento TOTALE / Progetto nuova realizzazione mc	14.113
Totale Volume urbanistico mc Sdf + PRG + Incremento TOTALE arrotondato	40.715

SPAZI APERTI

	mq
vie pubbliche UMI 4	815

	mq
Spazi già ad uso pubblico - UMI 7	502
Area pedonale di progetto soggetta a convenzione	1.970,50
gallerie commerciali, terrazze e percorsi privati	4.629,50
TOTALE (comprese gallerie comm., terrazze e percorsi privati)	7.102

Totale spazi aperti mq	7.917
-------------------------------	--------------

SUPERFICIE P.U.A.

Superficie fondiaria UMI 1 mq	9.905
Superficie fondiaria UMI 2 mq	922
Superficie fondiaria UMI 3 mq	1.282
Superficie fondiaria UMI 7 mq	502
Superficie vie pubbliche UMI 4 mq	815
Totale sup. P.U.A. mq	13.426

 commerciale - altre attività
 residenziale

TAB. 6 - VERIFICA DEGLI STANDARD

	INCREMENTO sup.l.p. mq	INCREMENTO Volume mc
UMI.1 commerciale	1.410	8.017
UMI.1 residenziale		
UMI.2 commerciale	186	1.258
UMI.2 residenziale *		
UMI.3 commerciale	0	1.251
UMI.3 residenziale		
Totale ampl. Commerciale	1.596	
Totale ampl. Residenziale		10.526

Nota: * vol. di progetto derivato dal cambio d'uso (da turistico ricettivo a residenziale)

CALCOLO SUPERFICI MINIME A STANDARD

art. 25 L.reg. 61/85	volume residenziale mq	abitanti teorici 1ab/150mc	verde primario 5 mq/ab.	parch. mq uso pubblico 3,5/ab	parch. mq uso privato L.122/89 1/10mc	n. posti auto
volume residenziale	10.526	70,2		246		8
Totale residenza					1.053	35
				351		43

sup. lorda mq						
sup. comm. ampliamento	1.596			parch. mq	Totale mq	n. posti auto
art. 25 L.reg. 61/85 1/1mq				1.596		
Totale commercio					1.596	53