

# 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.lli 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:*

<i>UMI1- Maxim e area di pertinenza</i>	<i>9.905 mq</i>
<i>UMI2 - lotto privato</i>	<i>922 mq</i>
<i>UMI3 - lotto privato</i>	<i>1.282 mq</i>
<b><u>Totale</u></b>	<b><u>12.109 mq</u></b>

<i>UMI4 - Continuazione Via Nievo – arenile</i>	<i>815 mq</i>
<i>UMI5 - Via Schiavon – arenile</i>	<i>502 mq</i>
<b><u>Totale</u></b>	<b><u>1.317 mq</u></b>

- *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 precisate 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 lorda 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, atri 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 lorda 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 lorda 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 lorda 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 - UNITA' 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 eccedenti 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 dei 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**

	<b>n corpo edilizio</b>	<b>sup. lorda pavimento mq</b>	<b>altezza m</b>	<b>volume mc</b>	<b>totale volume mc</b>
<b>PIANO TERRA</b>					
<b>UMI 1 - Maxim</b>					
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	
		<b>2.223</b>			<b>8.994</b>
<b>UMI 2</b>					
commercio - sala giochi	15	621	4,00	2.484	
turistico ricettivo	16a	37	4,00	148	
		<b>658</b>			<b>2.632</b>
<b>UMI 3</b>					
residenziale	17a	155	3,40	527	
residenziale	18	250	3,10	775	
		<b>405</b>			<b>1.302</b>

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



	n corpo edilizio	sup. lorda pavimento mq	altezza m	volume mc	totale volume mc
<b>PIANO SECONDO</b>					
<b>UMI 1 - Maxim</b>					
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	
		<i>2.393</i>			<i>7.656</i>

<b>UMI 1 - Totale commerciale</b>	<b>2.794</b>	<b>10.528</b>
<b>UMI 1 - Totale residenziale</b>	<b>2.421</b>	<b>8.535</b>
<b>UMI 1 - TOTALE</b>	<b>5.215</b>	<b>19.063</b>

<b>UMI 2 - Totale commerciale</b>	<b>621</b>	<b>2.484</b>
<b>UMI 2 - Totale residenziale (cambio d'uso)</b>	<b>350</b>	<b>1.181</b>
<b>UMI 2 - TOTALE</b>	<b>971</b>	<b>3.665</b>



<b>UMI 3 - Totale commerciale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UMI 3 - Totale residenziale</b>	<b>564</b>	<b>1.874</b>
<b>UMI 3 - TOTALE</b>	<b>564</b>	<b>1.874</b>

<b>UMI 1+2+3 - TOTALE</b>	<b>6.750</b>	<b>24.602</b>
---------------------------	--------------	---------------

	commerciale - altre attività
	residenziale

**TAB. 2 - DEMOLIZIONI**

	<b>n corpo edilizio</b>	<b>sup. lorda pavimento mq</b>	<b>altezza m</b>	<b>volume mc</b>	<b>totale volume mc</b>
<b>UMI 1 - Maxim - piano terra</b>					
	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	
<b>UMI 1 - Maxim - piano primo</b>					
	19	194	5,55	1.077	
<b>Totale U.M. 1 - Maxim</b>		<b>854</b>			<b>3.479</b>
<b>UMI 3 - piano terra</b>					
	17a	155	3,40	527	
	18	250	3,10	775	
<b>UMI 3 - piano primo</b>					
	17b	159	3,60	572	
<b>Totale U.M.3</b>		<b>564</b>			<b>1.874</b>
<b>TOTALE</b>		<b>1.418</b>			<b>5.353</b>
<b>di cui sup. commerciale da demolire mq</b>		<b>854</b>			



 commerciale - altre attività  
 residenziale

**TAB. 3 - SUPERFICI E VOLUMI DA MANTENERE**

	n corpo edilizio	sup. lorda pavimento mq	altezza m	volume mc	totale volume mc
<b>PIANO TERRA UMI 1 - Maxim</b>					
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 - gallerie p.t.		412	3,75	1.545	
commercio - capannina	14	82	3,50	287	
residenziale /scala p.t	scala	28	31,40	879	
<b>PIANO PRIMO UMI 1 - Maxim</b>					
commercio/ristorante	20a-20b	405	3,30	1.337	
<b>ALTRI PIANI UMI 1 - Maxim</b>					
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	
<b>Totale U.M.I. 1 - Maxim commerciale</b>		<b>1.940</b>			<b>7.049</b>
<b>Totale U.M.I. 1 - Maxim residenziale</b>		<b>2.421</b>			<b>8.535</b>
<b>Totale da mantenere U.M.I. 1</b>		<b>4.361</b>			<b>15.585</b>

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

<b>Totale commerciale da mantenere</b>		<b>2.561</b>		<b>9.533</b>
<b>Totale residenziale da mantenere</b>		<b>2.771</b>		<b>9.716</b>
<b>TOTALE da mantenere</b>		<b>5.332</b>		<b>19.250</b>

 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
<b>PIANO CASA</b>						
<b>COMMERCIALE</b>	<b>2.794</b>	10.528	<b>30%</b> (mq)	<b>838</b>	<b>3,5</b>	<b>2.934</b>
<b>RESIDENZIALE</b>	2.421	<b>8.535</b>	<b>45%</b> (mc)			<b>3.841</b>

**PRG VIGENTE (lotto R91)**

<b>COMMERCIALE</b>	<b>2.000</b>
--------------------	--------------

<b>TOTALE Sdf mc</b>	<b>19.063</b>	<b>TOTALE Ampliamento mc</b>	<b>8.775</b>
----------------------	---------------	------------------------------	--------------

**PIANO INIZIATIVA PUBBLICA - LR 61/85 ART.11**

	Tot. Sdf mc	Tot. Amp. mc	coeff.	TOTALE mc
	<b>19.063</b>	<b>8.775</b>	<b>15%</b>	<b>4.176</b>

**UMI 1 - INCREMENTO**

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

**UMI 1 - DEMOLIZIONI (da ricostruire)**

<b>Demolizioni COMMERCIALE</b>	854	<b>3.479</b>
<b>Demolizioni RESIDENZIALE</b>	0	<b>0</b>
<b>TOTALE Demolizioni</b>	854	<b>3.479</b>

**UMI 1 - TOTALE PROGETTO**

<b>TOTALE COMMERCIALE</b>	2.264	<b>8.413</b>
<b>TOTALE RESIDENZIALE</b>	2.672	<b>8.017</b>
<b>TOTALE</b>	4.936	<b>16.430</b>

**UMI 2**

	Sdf mq	Sdf mc	coeff.	Ampliamento mq	altezza m	Ampliamento mc
<b>PIANO CASA</b>						
<b>COMMERCIALE</b>	<b>621</b>	2.484	<b>30%</b> (mq)	<b>186</b>	<b>3,5</b>	<b>652</b>
<b>RESIDENZIALE</b>	350	<b>1.181</b>	<b>45%</b> (mc)			<b>531</b>
<b>TOTALE Sdf mc</b>		<b>3.665</b>		<b>TOTALE Ampliamento mc</b>		<b>1.183</b>

**PIANO INIZIATIVA PUBBLICA - LR 61/85 ART.11**

	Tot. Sdf mc	Tot. Amp. mc	coeff.	<b>TOTALE mc</b>
	<b>3.665</b>	<b>1.183</b>	<b>15%</b>	<b>727</b>

**UMI 2 - INCREMENTO**

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

**UMI 2 - DEMOLIZIONI**

<b>Demolizioni COMMERCIALE</b>	0	<b>0</b>
<b>Demolizioni RESIDENZIALE</b>	0	<b>0</b>
<b>TOTALE Demolizioni</b>	0	<b>0</b>

**UMI 2 - TOTALE PROGETTO**

<b>TOTALE COMMERCIALE</b>	186	<b>652</b>
<b>TOTALE RESIDENZIALE</b>	419	<b>1.258</b>
<b>TOTALE</b>	606	<b>1.910</b>

**UMI 3**

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

**PIANO INIZIATIVA PUBBLICA - LR 61/85 ART.11**

	Tot. Sdf mc	Tot. Amp. mc	coeff.	<b>TOTALE mc</b>
	<b>1.874</b>	<b>843</b>	<b>15%</b>	<b>408</b>

**UMI 3 - INCREMENTO**

	mq	mc
<b>TOTALE Incremento COMMERCIALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE Incremento RESIDENZIALE</b>	<b>417</b>	<b>1.251</b>
<b>TOTALE Incremento PIANO CASA + PRG + PUA</b>	<b>417</b>	<b>1.251</b>

**UMI 3 - DEMOLIZIONI**

<b>Demolizioni COMMERCIALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Demolizioni RESIDENZIALE</b>	<b>564</b>	<b>1.874</b>
<b>TOTALE Demolizioni</b>	<b>564</b>	<b>1.874</b>

**UMI 3 - TOTALE PROGETTO**

<b>TOTALE COMMERCIALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE RESIDENZIALE</b>	<b>981</b>	<b>3.125</b>
<b>TOTALE</b>	<b>981</b>	<b>3.125</b>

**PUA - INCREMENTO**



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

**PUA - DEMOLIZIONI**

<b>Demolizioni COMMERCIALE mc</b>	854	<b>3.479</b>
<b>Demolizioni RESIDENZIALE mc</b>	564	<b>1.874</b>
<b>TOTALE Demolizioni mc</b>	1.418	<b>5.353</b>

**PUA - TOTALE PROGETTO**

<b>TOTALE COMMERCIALE mc</b>	2.450	<b>9.065</b>
<b>TOTALE RESIDENZIALE mc</b>	4.073	<b>12.400</b>
<b>TOTALE mc</b>	6.523	<b>21.465</b>

	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	Già nel calcolo mc Progetto UMI 1 - tab. 4	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		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
<b>Totale Volume urbanistico mc Sdf + PRG + Incremento TOTALE arrotondato</b>	<b>40.715</b>

**SPAZI APERTI**



	mq
<b>vie pubbliche UMI 4</b>	<b>815</b>

	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
<b>TOTALE (comprese gallerie comm., terrazze e percorsi privati)</b>	<b>7.102</b>

<b>Totale spazi aperti mq</b>	<b>7.917</b>
-------------------------------	--------------

**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
<b>Totale sup. P.U.A. mq</b>	<b>13.426</b>

	commerciale - altre attività
	residenziale

**TAB. 6 - VERIFICA DEGLI STANDARD**

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

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

**sup. lorda mq**

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