COMUNE DI FANO

(Provincia di Pesaro e Urbino)

PROPOSTA DI VARIANTE
ai sensi della L.R.34/92 art.15 comma 4
DELL' EX HOTEL VITTORIA (area A)

ZONA LIDO
PIAZZALE AMENDOLA - VIALE SIMONETTI

Società Proponente :

FURLANI CELSO & C. s.r.l. - con sede in Fano

Tav. **2** — DATI TECNICI - PLANIMETRIE - STATO ATTUALE
STATO DI PROGETTO - FOTO E RENDERING
AREA "A"

Il Progettista :
Dott. Arch. VITTORIO SALMONI
Viale Gramsci n. 11 - 61121 PESARO

Il Collaboratore :
Geom. LUCA CARDINALI
C.so Matteotti n. 118 - 61121 PESARO

Data :

Scala : 1:2000-1000-500-200

1. SCHEDA TECNICA DEL COMPARTO UNITARIO ST1_P02

Schede Tecniche dei Comparti Unitari

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO					
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UI SUL/Sup.comparto	zona	Sup. zona omogenea mq	di cui zona omogenea mq
ST1_P02	COMPARTO TURISTICO - ALBERGHIERO "EX HOTEL VITTORIA"					
	2.578	4.200	1,62	C2		1.650
				D5		2.550

Il Comparto riferito alla scheda ST1_P02 individua un'area prospiciente la spiaggia del Lido dove in passato esisteva l'Hotel Vittoria.
Altezza massima= H=max= 16 ml.
Il comparto si attua attraverso l'intervento edilizio diretto in conformità alle indicazioni contenute nella scheda progetto.
In alternativa l'attuazione può avvenire tramite Piano Attuativo (Piano di Recupero), in tal caso prevarranno essere derogate le prescrizioni della scheda progetto e quelle definite dagli strumenti urbanistici sovraordinati NTA e REC del PRG vigente.
E' derogato l'art. 57 "Fascia Inedificabile" delle NTA del P.R.G. vigente, al fine di consentire la realizzazione di un parcheggio interrato.
Si tiene presente della fece del torrente Arzilla è individuata l'ambito per la realizzazione delle opere di compensazione che si articolano in compensazioni obbligatorie e compensazioni aggiuntive, nella scheda progetto vengono individuate tali opere, in alternativa il Piano Attuativo dovrà definirle la quantificazione e localizzazione delle opere suddette che saranno oggetto di convenzione convenzione tra soggetto attuatore e A.C.

2. DIMENSIONAMENTO E VERIFICA DEGLI STANDARD DI PROGETTO

Il dimensionamento e la verifica degli standard pubblici e privati viene effettuato sulla base di una possibili prefigurazioni dell'intervento, nel rispetto delle quantità previste per le zone C2 e D5 dalla scheda tecnica del comparto PT1_P02 sopra riportata.

tab. A - Dimensionamento categorie funzionali

zona omogenea	Categorie funzionali		SUL mq
C2 zone residenziali di riqualificare urbana (art. 46 NTA PRG vigente)	U1.1 residenze private		1.120
	U1.4 attività commerciali di vicinato SUV ≤ 250 mq		530
	SUBTOTALE (U1.1 + U1.4)		1.650
D5 zone a carattere turistico-alberghiero esistenti (art. 47 NTA PRG vigente)	U2.1 alberghi (di cui max 50% R.T.A. L.R. 11/2006)		1.790 (max 50%)
	U2.5 attrezzature ricreative e pubblici esercizi		760
	SUBTOTALE (U2.1 + U2.5)		2.550
TOTALE			4.200

tab. B - Dimensionamento standard pubblici (ex D.M. 1444/68, NTA PRG vigente)

			NTA del PRG		STANDARD PUBBLICI D.M.1444/68		TOTALE STANDARD PUBBLICI (NTA del PRG + D.M.1444/68)	
zone omogenee	Categorie funzionali	SUL	mq/ab. SUL	mq	mq/ab. SUL	mq	mq/ab. SUL	mq
C2n	U1.1 residenze private	1.120	40% SUV	448 (2 posti auto ab/alloggio)	18 mq/ab.	540 (1 posto/alloggio)	58	988 (1 posto/alloggio)
	U1.4 attività commerciali di vicinato SUV ≤ 250 mq	530	40% SUV	212	80% SUL	424	424	424
	SUBTOTALE (U1.1 + U1.4)	1.650		436		1.365		1.365
D5	U2.1 alberghi (di cui max 50% R.T.A. L.R. 11/2006)	1.790 (di cui R.T.A. max 50%)	40% SUL	716	21 mq/ab.	1.504		1.504
	U2.5 attrezz. ricreative e pubblici esercizi (max 25% SUL - max 25% 2.500 - 70%mq)	760	40% SUL	304	50% S.U.L.	608		608
	SUBTOTALE (U2.1+U2.5=U2.D=U2.D-U2.1)	2.550		1.020		2.112		2.112
TOTALE		4.200		1.456		3.477		3.477

(1) In base all'art. 38 - comma 4, NTA del PRG vigente, "Zone residenziali di espansione, (...) (nonostante essere realizzati alloggi aventi una Superficie utile calpestabile inferiore ai 54mq) per un massimo del 20% di quali previsti nell'intero comparto"

(2) In base alla D.M. 1444/68, il calcolo degli abitanti teorici è seguente:
1.120 mq / 20 mq/ab= 44,8 ab

In base al D.M. 1444 68 e alla L.R. 34 del 1992 e ss. mm. **le quote di standard pubblico totale è:**
44,8 ab x21 mq/ab = **941 mq**

(3) a.1
- a parcheggio pubblico
44,8 ab x2,5 mq/ab = 112 mq
- a verde pubblico
44,8 ab x 25 mq/ab = 1.120 mq
- un attrezzatura pubblica 0 interrente
44,8 ab x5,5 mq/ab = 291 mq

DIMENSIONAMENTO

Dal momento che la quota di parcheggio pubblico PI previsto dall'art. 9 NTA del PRG è pari a mq 224, la **quota di standard pubblico residuo** è pari a 941 - 224= **717 mq**

(3) b
In base alla D.M. 1444/68, il calcolo degli abitanti teorici è seguente:
1.120 mq / 20 mq/ab= 56 ab
La quota di standard pubblico totale da prevedere sarebbe quindi:
71,6 ab x21 mq/ab = 1.504 mq

VERIFICA

Dal momento che la quota di parcheggio pubblico PI previsto dall'art. 9 NTA del PRG è pari a mq 716, la quota di standard pubblico residuo è pari a 1.504 - 716= **788 mq**

(3) In base all'art.47, NTA del PRG vigente, "Il 30% della SUL esistente di un intervento di riqualificare dell'intero edificio, può essere destinata agli usi ricettivi-alberghieri, ad esercizi di ristorazione, ad attrezzature ricreative e pubblici esercizi, ad uffici, ad attività commerciali di vicinato (U1.4 (attività commerciali di vicinato) U1.4 (attività commerciali di vicinato) U2.4 (attività commerciali di vicinato) U2.4 (attività commerciali di vicinato) U2