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 della Vittoria, 11 - ANCONA (AN)

Il Collaboratore :
Geom. LUCIANO PIERINI
C.so Matteotti, 119 - FANO (PU)

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	Ut SUL/Sup.comparto	zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq
ST1_P02	COMPARTO TURISTICO - ALBERGHIERO "EX HOTEL VITTORIA"					
	2.578	4.400	1,71	C2		1.850
				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= Hmax= 18 ml.
Il comparto si attua attraverso l'intervento edilizio diretto in conformaità alle indicazioni contenute nella scheda progetto.
In alternativa l'attuazione può avvenire tramite Piano Attuativo (Piano di Recupero). In tal caso possono essere derogate le distanze dai confini così come definite dagli strumenti urbanistici comunali: NTA e REC del PRG vigente.
E' derogato l'art. 97-"Falda freatica" delle NTA del P.R.G. vigente, al fine di consentire la realizzazione di un parcheggio interrato.
In corrispondenza della foce del torrente Arzilla è individuato 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 definire la quantificazione e localizzazione delle opere suddette che saranno oggetto di un'apposita 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 D6 dalla scheda tecnica del comparto PT1_P02 sopra riportata.

tab. A - Dimensionamento categorie funzionali

zona omogenea	Categorie funzionali	SUL mq
C2 zone residenziali di ricucitura urbana (art. 40 NTA PRG adottato)	U1.1 residenze private	1.320
	U3.4 attività commerciali di vicinato SUV ≤ 250 mq	530
	SUBTOTALE (U1.1 + U3.4)	1.850
D5 zone a carattere turistico-alberghiero esistenti (art. 47 NTA PRG adottato)	U2.1 alberghi (di cui max 30% R.T.A, L.R. 11/2006)	1.790 (max 537)
	U2.5 attrezzature ricreative e pubblici esercizi	760
	SUBTOTALE (U2.1 + U2.5)	2.550
TOTALE		4.400

Il dimensionamento delle categorie funzionali all'interno delle zone omogenee C2 e D5 è prescrittivo.

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

zona omogenea	Categorie funzionali	SUL mq	NTA del PRG – P1 PARCHEGGIO PUBBLICO %	NTA del PRG – P1 mq	D.M.1444/68 – PARCHEGGI, VERDE E ATTR.PUBBLICHE %	D.M.1444/68 – mq	TOTALE – PARCHEGGIO PUBBLICO (come richiesto da D.M.1444/68 e NTA del PRG) mq
C2(1)	U1.1(2) residenze private	1.320	20% SUL	264 (1 posto/ alloggio)	21 mq/ab	1.109	1.109 (1 posto/alloggio)
	U3.4 attività commerciali di vicinato SUV ≤ 250 mq	530	40% SUV	212	80% SUL	424	424
	SUBTOTALE (U1.1 + U3.4)	1.850		476		1.533	1.533
D5	U2.1 (2A) alberghi (di cui max 30% R.T.A, L.R. 11/2006)	1.790 (di cui R.T.A. max 537)	40% SUL	716	21 mq/ab	1.504	1.504
	U2.5 attrezz. ricreative e pubblici esercizi (max 30% SUL= max 30% 2.550= 765mq) (3)	760	40% SUL	304	80% SUL	608	608
	SUBTOTALE (U2.1+U5.4+U2.5+U3.4)	2.550		1.020		2.112	2.112
TOTALE		4.400		1.496		3.645	3.645

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

(2) RESIDENZE PRIVATE
In base alla D.M. 1444/68, il calcolo degli abitanti teorici è il seguente:
1320 mq / 25 mq/ab= 52,8 ab

In base al D.M. 1444 /68 e alla L.R. 34 del 1992 e ss. mm., la quota di standard pubblico totale è:
52,8 ab x21 mq/ab = 1.109 mq

di cui
- a parcheggio pubblico
52,8 ab x2,5 mq/ab = 132 mq
- a verde pubblico
52,8 ab x12 mq/ab = 634 mq
- ad attrezzature pubbliche è il rimanente
52,8 ab x6,5 mq/ab = 343 mq

Dal momento che la quota di parcheggio pubblico P1 previsto dall'art. 8 NTA del PRG è pari a mq 264, la quota di standard pubblico residuo è pari a 1.109 - 264= 845 mq

(2A) ALBERGHI
In base alla D.M. 1444/68, il calcolo degli abitanti teorici è il seguente:
1790 mq (SUL) / 25 mq/ab= 71,6 ab
La quota di standard pubblico totale da prevedere sarebbe quindi:
71,6 ab x21 mq/ab = 1.504 mq

Dal momento che la quota di parcheggio pubblico P1 previsto dall'art. 8 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 riqualificazione dell'intero edificio, può essere destinata agli usi: U2.5(attrezzature ricreative e pubblici esercizi); U2.6 (attrezzature termali); U3.1 (terziario diffuso, uffici e studi professionali); U3.2 (attività artigianali di servizio non moleste); U3.4 (attività commerciali di vicinato); U5.4 (attrezzature sportive). Tali superfici possono essere alienate o comunque gestite in maniera autonoma rispetto alla struttura alberghiera."
Si precisa che la scelta della destinazione d'uso U2.5 nella prefigurazione del presente elaborato è indicativa e non prescrittiva.

tab. C - Verifica standard e quantificazione della compensazione obbligatoria

	DM 1444/68 e NTA del PRG mq	PROGETTO mq	Δ mq
TOTALE STANDARD PUBBLICO	3.645	0	-3.645
di cui:			
PARCHEGGIO PUBBLICO (quota minima come da NTA del PRG)	1.496	0	-1.496
VERDE E ATTR. PUBBLICHE (quota residua come da D.M. 1444/68)	2.149	0	-2.149

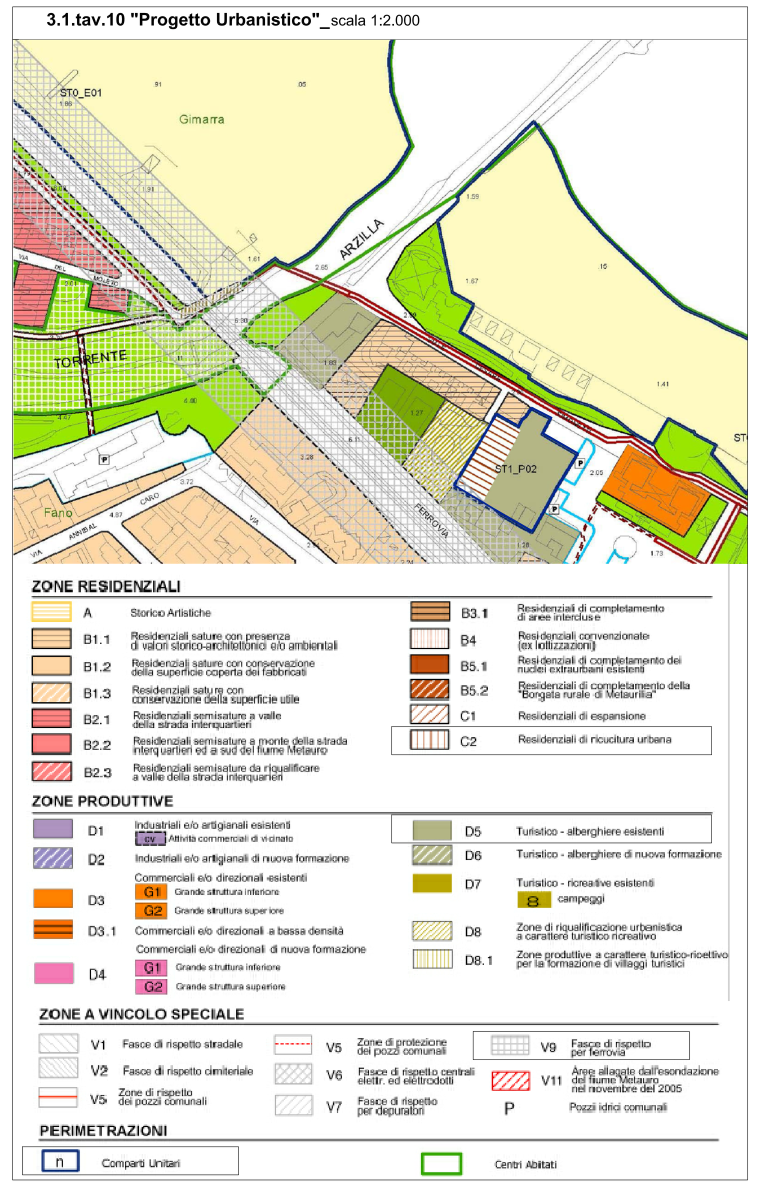
Il deficit di STANDARD PUBBLICO pari a 3.645 mq costituisce la quota di compensazione obbligatoria da reperire nell'ambito della foce del torrente Arzilla.

tab. D - Indice di permeabilità

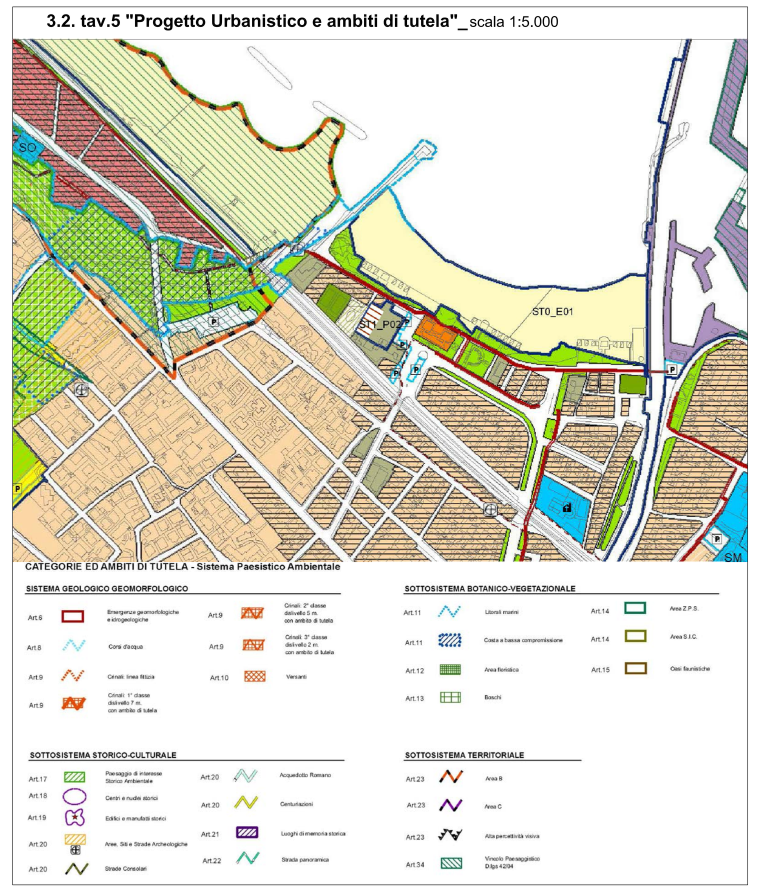
	NTA mq/mq
Indice di permeabilità	0,20

3. STRALCIO P.R.G. vigente (approvato con delibera consiliare n.34 del 19/02/09)

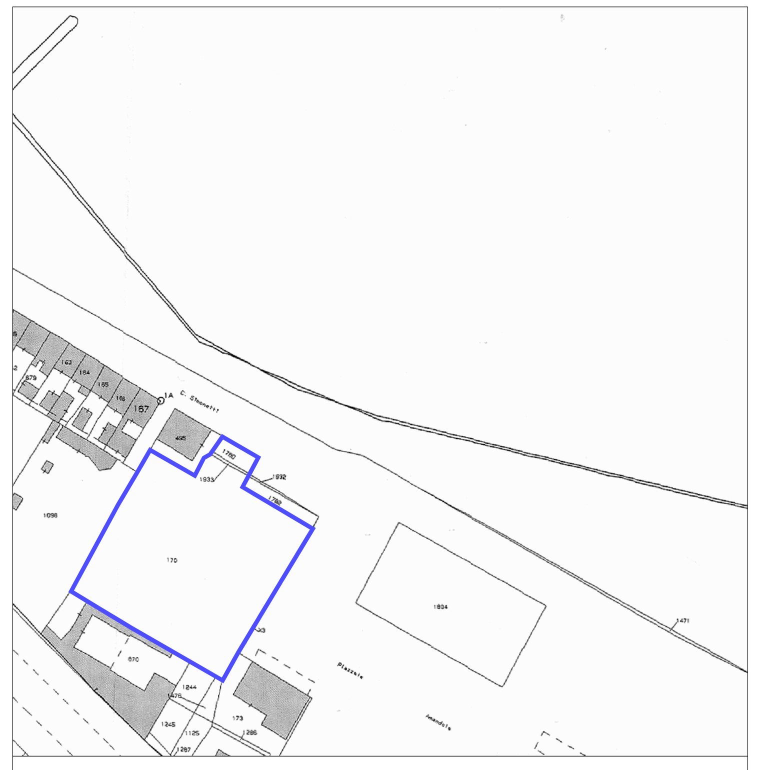
3.1.tav.10 "Progetto Urbanistico"_scala 1:2.000



3.2. tav.5 "Progetto Urbanistico e ambiti di tutela"_scala 1:5.000



4. STRALCIO CATASTALE_scala 1:1000



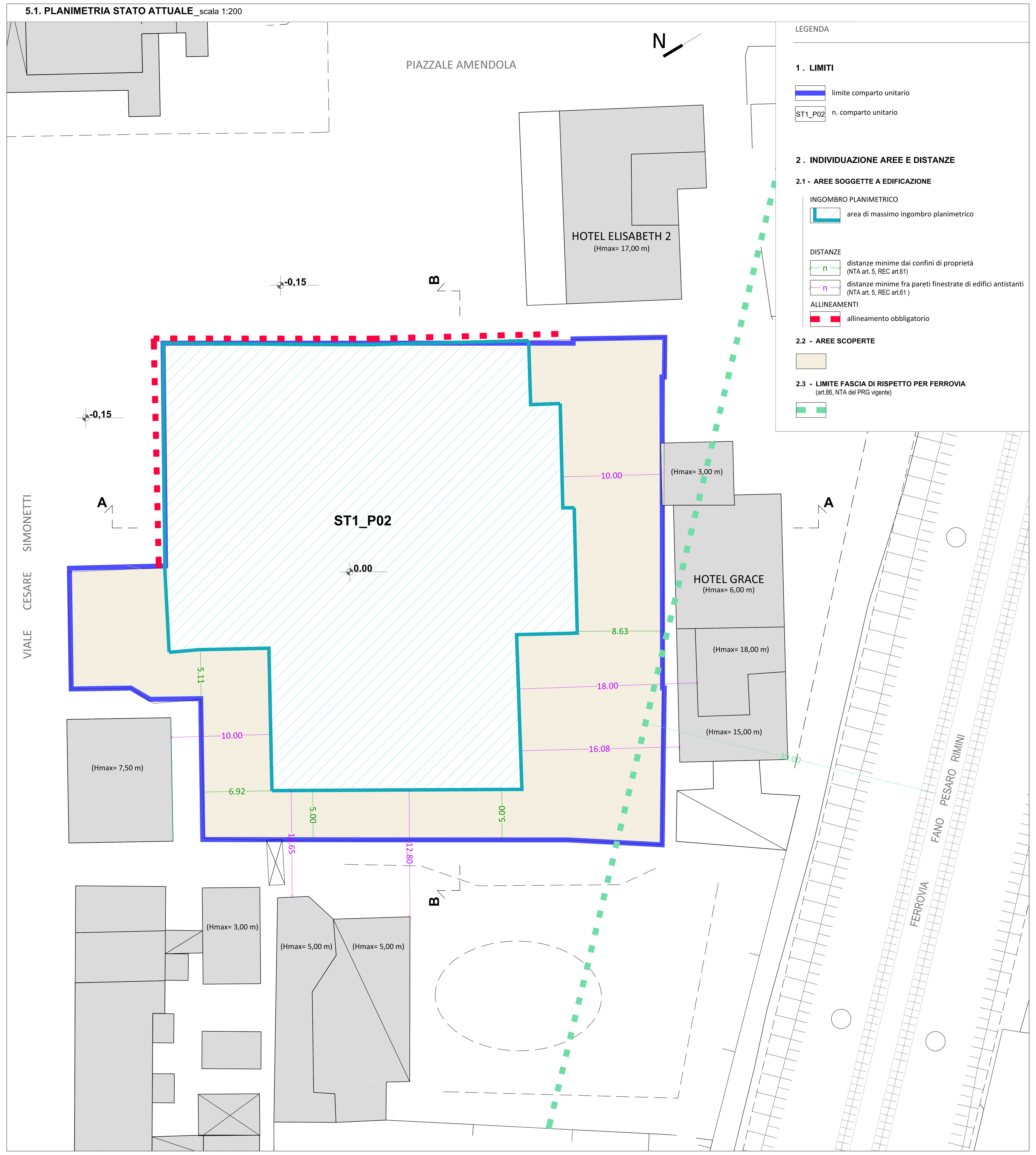
ELENCHI CATASTALI

	FOGLIO	MAPPALE	PROPRIETÀ	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE REALE
comparto unitario ST1_P02	26	170	Furlani Celso & C SRL con sede in Fano	*2509 mq	*2436 mq
	26	1933	Furlani Celso & C SRL con sede in Fano	10 mq	10 mq
	26	1780	Furlani Celso & C SRL con sede in Fano	58 mq	58 mq
	TOTALE			2.577 mq	2.504 mq

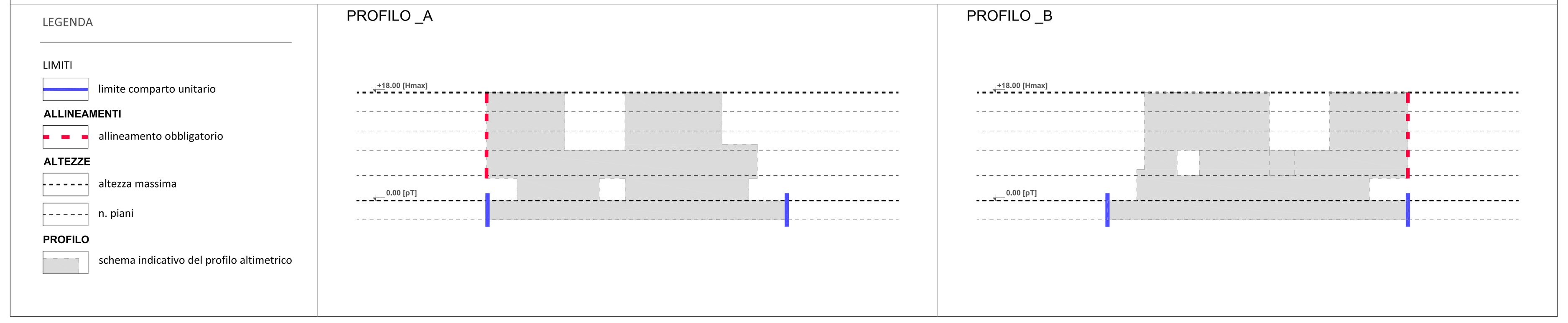
* Si rileva che il catasto attribuisce al mappale 170 del foglio 26 una superficie di 2509 mq. maggiore di 73 mq. rispetto a quella riportata nella cartografia aerofotogrammetrica e alla superficie effettivamente misurata in sede di rilievo dell'area.

5. SCHEMI NORMATIVI

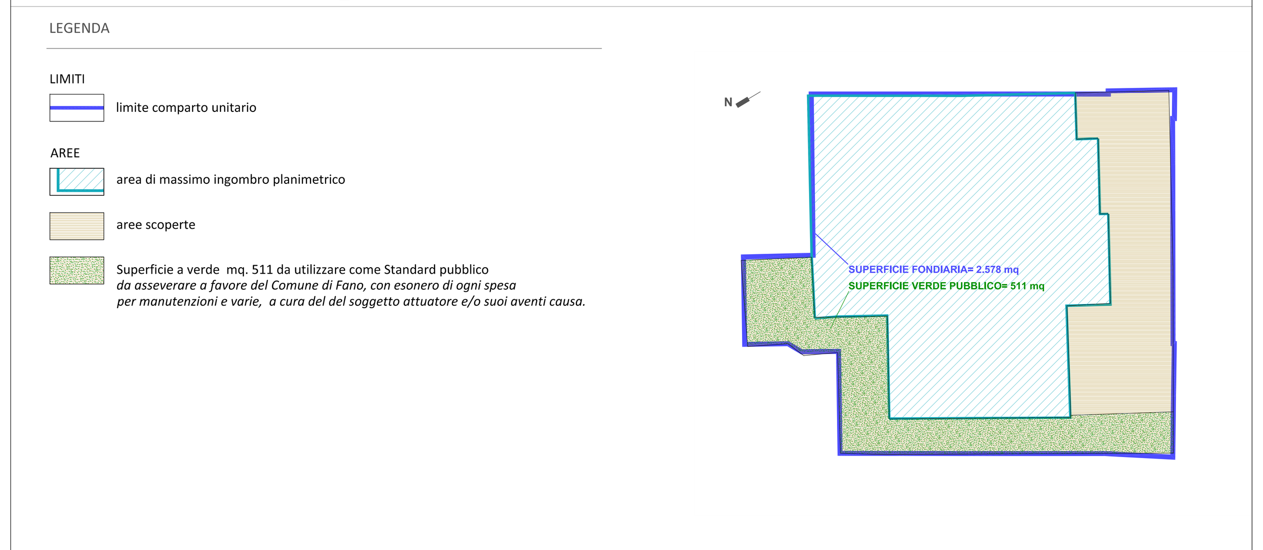
5.1. PLANIMETRIA STATO ATTUALE_scala 1:200



5.2. PROFILI_scala 1:500



5.3. STANDARD VERDE PUBBLICO_scala 1:500



6.3. DIMENSIONAMENTO CATEGORIE FUNZIONALI

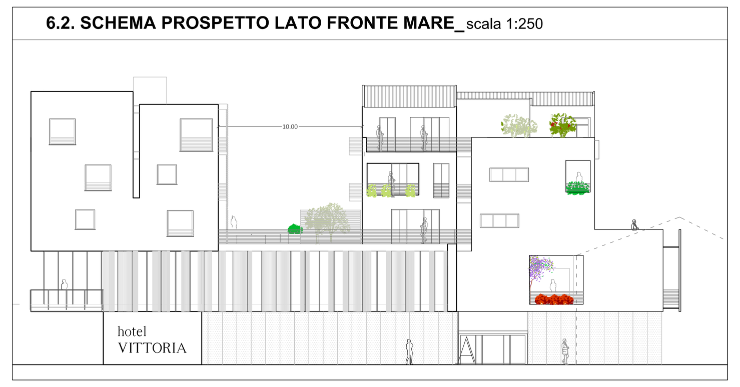
DESTINAZIONI D'USO		mq
C2	U1.1 residenze private	1.320
	U3.4 attività commerciali di vicinato SUV≤250mq	530
D5	U2.1 alberghi	1.790
	U2.5 attrezzzature ricreative e pubblici esercizi	760
TOTALE		4.400

6. INDICAZIONI E PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE

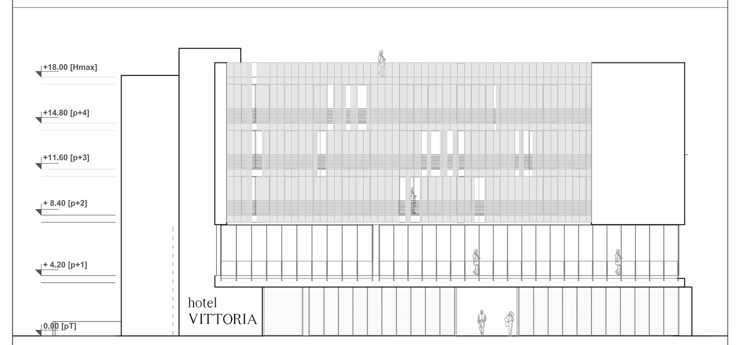
6.1. SCHEMA PIANTE_scala 1:500

6.1. SCHEMA PROSPETTO LATO FERROVIA_scala 1:250

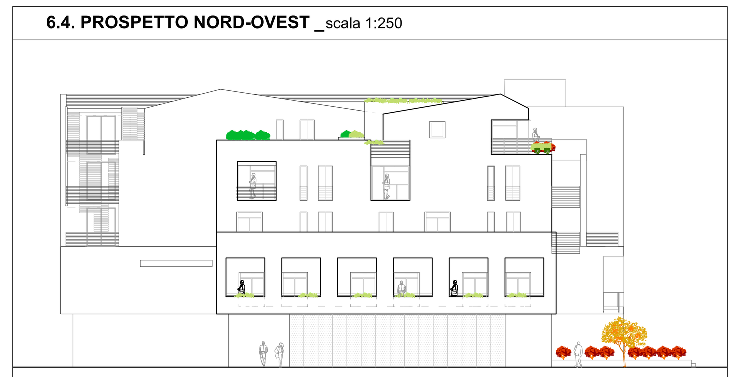
6.2. SCHEMA PROSPETTO LATO FRONTE MARE_scala 1:250



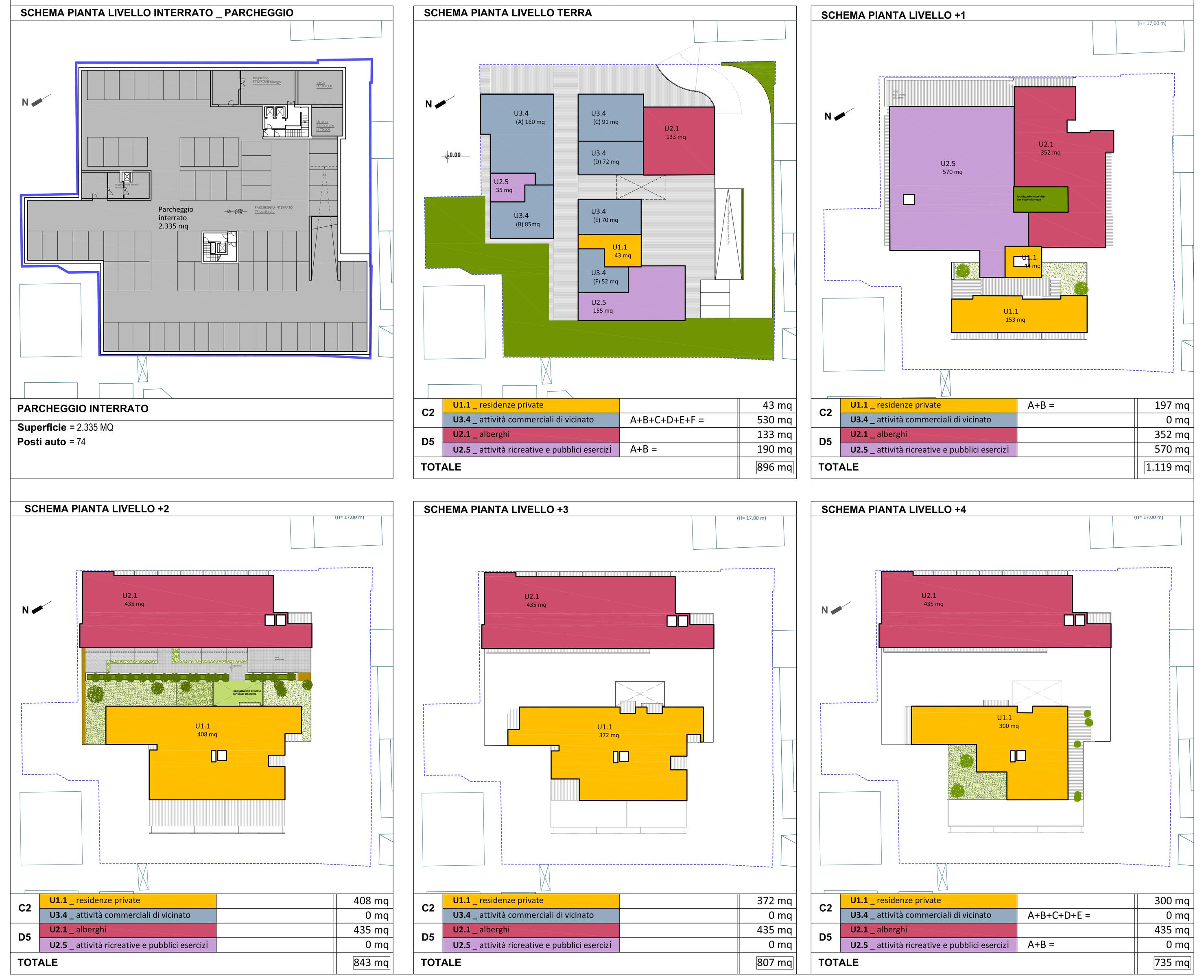
6.3. SCHEMA PROSPETTO PIAZZALE AMENDOLA_scala 1:250



6.4. PROSPETTO NORD-OVEST_scala 1:250



6.5. INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA E VERIFICA DELLE CATEGORIE FUNZIONALI_scala 1:500 (VERIFICARE IN BASE ALLE PIANTE LEGGERMENTE MODIFICATE)



7. RENDER

7.1. VISTE GENERALI

VISTA DAL LUNGOMARE

VISTA DA PIAZZALE AMENDOLA

VISTA DA VIA CESARE SIMONETTI

VISTA DEL PROSPETTO LATO FRONTE MARE

VISTA DEL PROSPETTO NORD-OVEST

7.2. VISTE

LA CORTE INTERNA

GLI ACCESSI ALLE ABITAZIONI

I PERCORSI A PIANO TERRA