

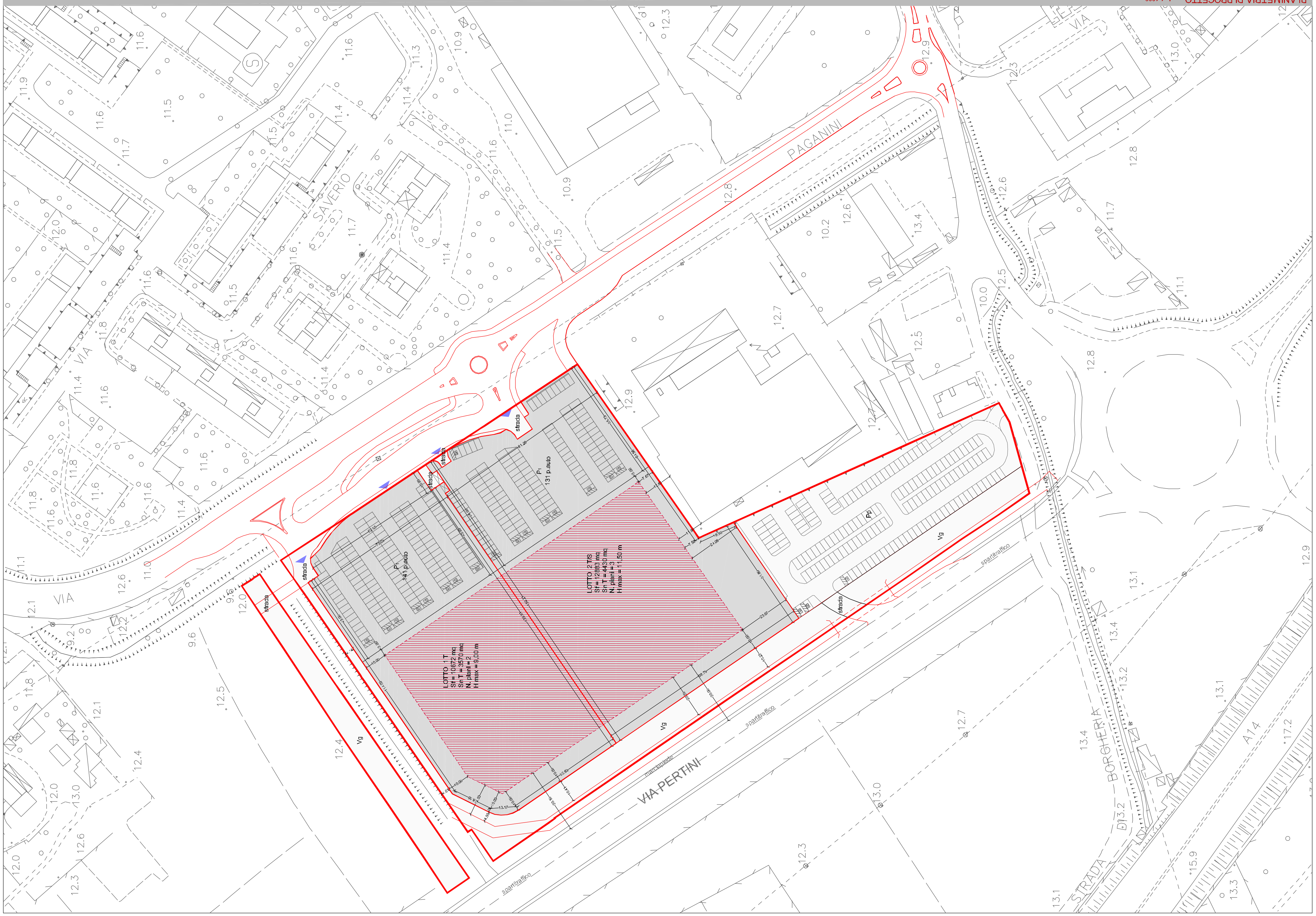
CAMANGI STUDIO TECNICO ASSOCIATO
 ARCH. ANDREA CAMANGI - GEOM. MAURIZIO CAMANGI COLL. ARCH. ELISABETTA CAMANGI
 VIA PORTA RIMINI, 2 - 61121 PESARO - T. 0721/51952
 info@studiocamangi.it - www.camangiassocati.it

PROGRAMMA OPERATIVO RIQUALIFICAZIONE URBANA

AMBITO VIA GAGARIN - VIA PAGANINI

soggetti proponenti: di.ba. s.p.a. strada borghineta, 24 - 61121 pesaro day fin s.r.l. via zuccconi, 40 - 41121 modena

sup.nette - n. piani - distacchi - massimo ingombro
 gennaio 2021 - elaborato grafico scala 1:1000



LEGENDA

- LIMITE DI INTERVENTO IN VIA PAGANINI
- Superficie Fondiaria
- Area di massimo ingombro
- Accessi carrabili

POTENZIALITÀ EDIFICATORIA E QUOTA STANDARD AFFERENTI IL PARCO DEL CAPRILINO

U.M.I. 8.5.1 - PARCO DEL CAPRILINO (Previsioni di P.R.G. vigente):
 Sup. di proprietà: 19.020 mq
 Superficie Territoriale (St): 371.372 mq
 Potenzialità edificatoria:
 Sn T = 10.755 mq
 Sn Tr = 14 mq
 Sn R = 2.046 mq
 Sn Ss = 38 mq

Indici urbanistici:
 Ef T = 0,56547
 Ef Tr = 0,00076
 Ef R = 0,10771
 Ef Ss = 0,00201

Standard P.R.G. vigente:
 Area stralciate dal P.N. 8.5
 Parco del Caprilino:
 Sn T = 4.722 mq
 Sn Tr = 6 mq
 Sn R = 859 mq
 Sn Ss = 17 mq

Potenzialità edificatoria scorporata:
 Sn T = 137.240 mq
 Vp = 34.078 mq
 Vg = 1.118 mq
 Pz = 56.219 mq

Potenzialità edificatoria oggetto di trasferimento nel lotto edificabile di Via Paganini:
 Sn T = 2.865 mq

Potenzialità edificatoria oggetto di rinuncia:
 Sn = 5.644 mq - 2.865 mq = 2.779 mq

POTENZIALITÀ EDIFICATORIA AFFERENTE LA PIATTAFORMA LOGISTICA - U.M.I. 1.3.4

U.M.I. 1.3.4 - PIATTAFORMA LOGISTICA (Previsioni di P.R.G. vigente):
 Superficie Territoriale (St): 39.947 mq
 Area stralciate dalla U.M.I. 1.3.4: 35.141 mq
 Previsioni P.R.G. vigente:
 Indici urbanistici:
 Ef T = 0,14612
 Sn T = 5.135 mq

POTENZIALITÀ EDIFICATORIA NUOVO INTERVENTO

Parametri urbanistici

Sf	Superficie fondiaria	23.555 mq
Sn	Superficie netta	8.000 mq
N.p.	Numero piani	2,3
H max	Altezza massima	9,00/11,50 m
D. uso	Destinazione d'uso	Terziario/Servizi

2.865 mq + 5.135 mq = 8.000 mq

CALCOLO STANDARD

STANDARD D.M. 1444/68:
 Superficie Utile Lorda (SUL): 11.638 mq
 Superficie Netta Terziario (Sn T): 8.000 mq
 Dotazione minima indoelegabile per nuovi insediamenti commerciali e direzionali:
 80 mq / 100 mq di SUL - 9.310 mq
 Riduzione del 50% (zone di completamento) - 4.655 mq
 di cui almeno metà destinata a parcheggi > 4.655 mq - 2.328 mq

Standard pubblici di progetto:
 Vg = 5.837 mq - Dotazione totale di progetto: 10.892 mq (> 4.655 mq) [VERIFICATO]
 Pz = 5.076 mq - di cui Pp di progetto: 5.076 mq (> 2.328 mq) [VERIFICATO]
 Pz = 79 mq

PARCHEGGI PRESTAZIONALI DA P.R.G.

Superficie Netta Terziario (Sn T): 3.000 mq + 5.000 mq = 8.000 mq (Lotto 1T + Lotto 2T)

Lotto 1T	[Commerciali]	Superficie Utile Lorda	SUL _{UL}	SUL _{UL}	Volume	V _{UL}
sup. vendita:	Sv = 2.500 mq	3.570 mq	3.570 mq	3.637 mq	16.367 mc	16.367 mc
deposito:	Sv = 1.070 mq	1.070 mq	1.070 mq	1.557 mq	7.006 mc	7.006 mc
Totale		4.640 mq	4.640 mq	5.194 mq	23.373 mc	23.373 mc

Dotazione minima parcheggi prestazionali:
 n. posti auto = [P1 + Pp + Ppubb] / 25 mq = (5.821 mq + 1.038 mq + 1.637 mq) / 25 mq = 311 mq
 n. posti auto = 311 mq / 25 mq = 12,44 p.p.a.

LOTTO 2T/S (Sn = 4.430 mq)

Fabbricato 1 [Commerciali]	Superficie Utile Lorda	SUL _{UL}	SUL _{UL}	Volume	V _{UL}
sup. vendita:	Sv = 2.400 mq	2.400 mq	2.400 mq	15.710 mc	15.710 mc
deposito:	Sv = 0 mq	0 mq	0 mq	0 mc	0 mc
Totale	2.400 mq	2.400 mq	2.400 mq	15.710 mc	15.710 mc

Dotazione minima parcheggi prestazionali:
 n. posti auto = [P1 + Pp + Ppubb] / 25 mq = (5.809 mq + 1.289 mq + 2.226 mq) / 25 mq = 309 mq
 n. posti auto = 309 mq / 25 mq = 12,39 p.p.a.

Pi (prestazionali)	Pp (pubblici)	Pp (privati)
[Sv] 5.500 mq	989 mq	2.226 mq
[Sv] 309 mq	300 mq	674 mq
Totale	1.289 mq	2.900 mq

Volume vendita tot.: V_{UL} + V_{UL} + V_{UL} = 22.257 mq
 Volume non vendita tot.: V_{UL} + V_{UL} + V_{UL} = 6.741 mq

PLANIMETRIA DI PROGETTO - scala 1:1000