

Piano di lottizzazione in variante al P.R.G.
Art. 4, L.R. 34/92 e S.M.I.
Zona G3 - terziario/residenziale di espansione
località S. Martino, con realizzazione
di opere di urbanizzazione

Ubicazione e dati catastali: S.S. 3 via Flaminia - Fossombrone (PU)
Aree censite al N.C.E.U. di Fossombrone al Foglio n.22, Mappali n. 73, 74, 186, 188, 190, 192, 193, 1317, 1319, 1321, parte 1347, 1349, 1351, 1353, 1355

Proprietà/Committente:
società COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI, soc. coop.
sede in Forlì (FC), c.a.p. 47122, Via dei Mercanti n.3
Partita IVA: 00138950407

Giugno 2022

04

INDIVIDUAZIONE AREE PUBBLICHE E PRIVATE
VERIFICA STANDARD

scala 1:500

ABA Progetto architettonico:
Alessandro Bucci architetti
segreteria@abacollaboratori.it
via Severoli, 18 - 48018 Faenza (RA)
tel. 0546-29237 - fax. 0546-29261
Collaboratori
arch. Luca Landi
arch. Michele Vasumini

SIE engineering
via Covignano 215 - 47923 Rimini (RN)
tel. 0541 - 77 84 57 - fax. 0541 - 179 10 22
info@sieim.it

Relazione geologica:
dott. Giancarlo Andreatta
via I Maggio 86 - 40026 Imola (BO)
tel. 0542 - 643497

PROGETTAZIONE RETI SOTTOSERVIZI
Progettista Reti Sottoservizi
per. ind. Secondo Ambrozani

Consulente ambientale:
dott. Geol. Daniela Tonini
Via A. Bonci n.9 - 47921 Rimini
Tel. +39 0541 411204 Fax. +39 0541 411204
www.toniniambiente.it
info@toniniambiente.it

Estensore studio idraulico fosso San Martino:
ing. Massimo Piazzi

Progettista rete fognaria:
ing. Paolo Ruggeri

Firma dei tecnici ognuno per le proprie competenze

Revisione	Data
01	MV

DOTAZIONE STANDARD URBANISTICI RICHIESTI
(Fossombrone, comune con abitanti inferiori alle 10.000 unità)

dotazione standard urbanistici:
RESIDENZE, PUBBLICI ESERCIZI

destinaz.	superficie lorda	h.	volume	volume per abitante = 120 mc	superficie parcheggio ad abitante: 2,5 mq**	verde pubblico ad abitante: 18,5 mq***	
RESIDENZE	1650 mq*	3,30 m	5 445 mc	100/120 = 46 ab	44 + 2,5 = 115 mq	46 x 18,5 = 851 mq	
PUBBLICO ESERCIZIO	260 mq	5,50 m	1430 mc	-	260 mq / 100 mq = 2,6 mq	260 mq / 100 mq = 2,6 mq	
				D.M. 1444/68****		D.M. 1444/68****	
				parcheggi: 219 mq		verde: 955 mq	

* standard parcheggi calcolati nel caso peggiore, in cui due dei cinque edifici residenziali presentano anche un piano seminterrato, oltre al due fuori terra; il piano seminterrato viene calcolato al 50% della superficie lorda
RESIDENZE = (150x3) x piani + 75 = 75 + 1650 mq

** da articolo 19, comma 4 della L.R. 34/92:
Per le aree in cui è prevista la nuova edificazione o la ricostruzione previa demolizione, la capacità insediativa teorica si calcola attribuendo ad ogni abitante da insediare mc. 120 di volume edificabile.

*** come punto "d" dell'articolo 3 del D.M. 1444/68

**** da articolo 21, comma 4 della L.R. 34/92:
"I piani regolatori generali devono prevedere che negli strumenti urbanistici attuativi concernenti zone residenziali di nuova formazione siano previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di almeno 3 mq per abitante da insediare. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del d.m. 1444/1968 ed in essa vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive".

***** da articolo 5, comma 2, del D.M. 1444/68:
"Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda il pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio di cui almeno la metà destinata a parcheggi".

dotazione standard urbanistici per destinazione:
COMMERCIALE ALIMENTARE

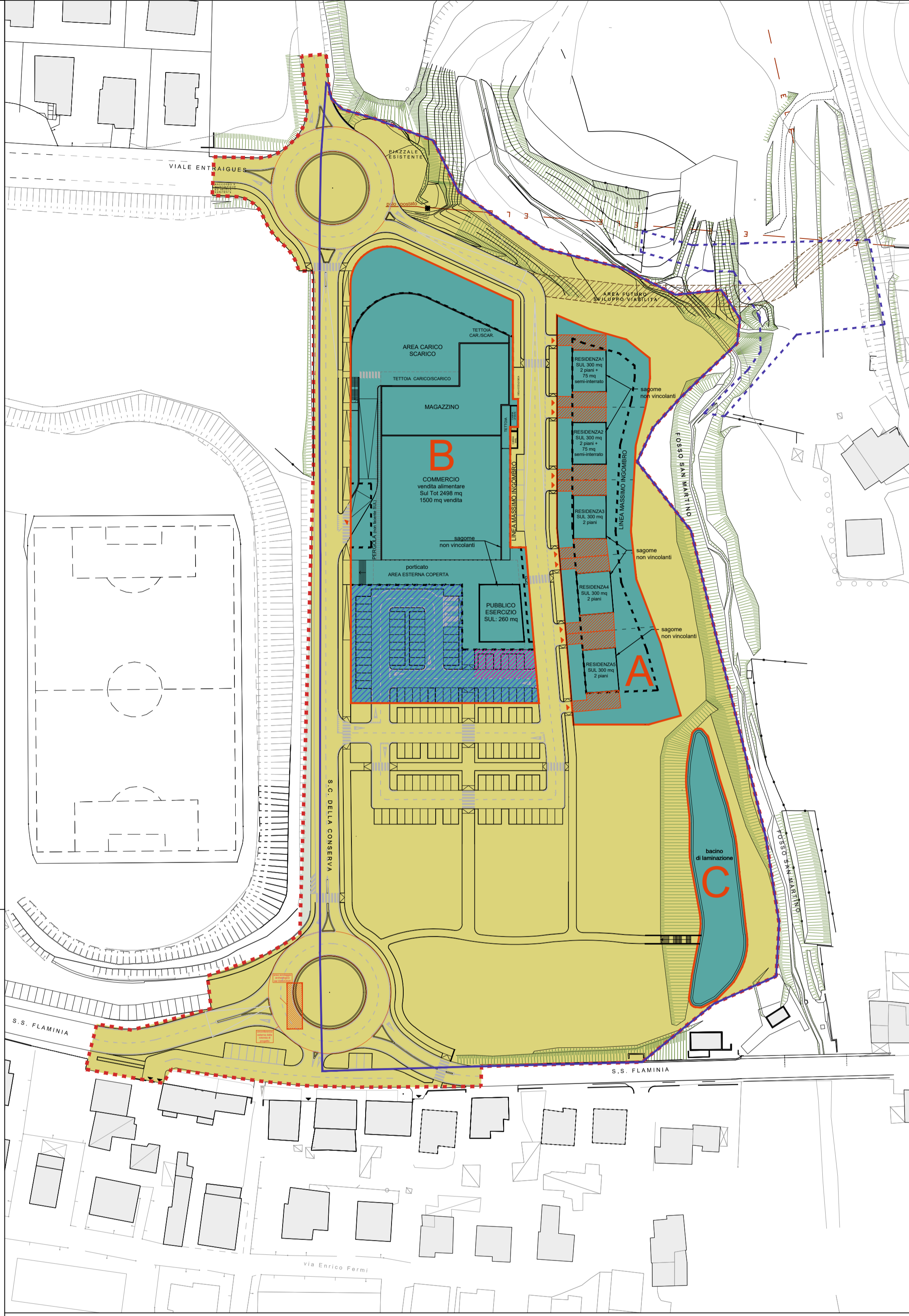
destinaz.	superficie lorda	superficie vendita	h.	volume	BUR 12-03-2015 per Medie Superfici di vendita M3 - (Art. 21)	LEGGES 122/1989 (LEGGES TOGNOLI) superficie parcheggio privato (Volume 10)
COMMERCIO ALIMENTARE	2.498 mq	1.500 mq	5,50 m	13.739 mc	x 1,0 mq/mq = 1.500 mq	1.373,9 mq
TETTOIE E PORTICATI BUR CONTATE AL 50%	395 mq	190 mq	6,50 m	2.568 mc	x 1,0 mq/mq = 395 mq	256,8 mq
				parcheggi: 1.895 mq		parcheggi privati: 1.830,7 mq

* conteggiati al 50% di sup., come da NTA del PRG vigente

DOTAZIONE RICHIESTA PARCHEGGI PUBBLICI: 2 114,0 mq
DOTAZIONE RICHIESTA VERDE: 955,0 mq

DOTAZIONE PARCHEGGI PROGETTO: 2 200,8 mq (64 posti auto) 2 200,8 mq > 2 114,0 mq VERIFICATO
DOTAZIONE VERDE PROGETTO: 14 384,0 mq 14 384,0 mq > 955,0 mq VERIFICATO

Verifica superfici per Legge Tognoli:
residenze: 760,0 mq > 545,0 mq richiesti VERIFICATO
artigianato di servizio: 188,0 mq > 143,0 mq richiesti VERIFICATO
commercio alimentare: 1647,7 mq > 1630,7 mq richiesti VERIFICATO



Individuazione aree pubbliche ed aree private

area di intervento: 40.834,70 mq così suddivisi (1)+(2)+(3)

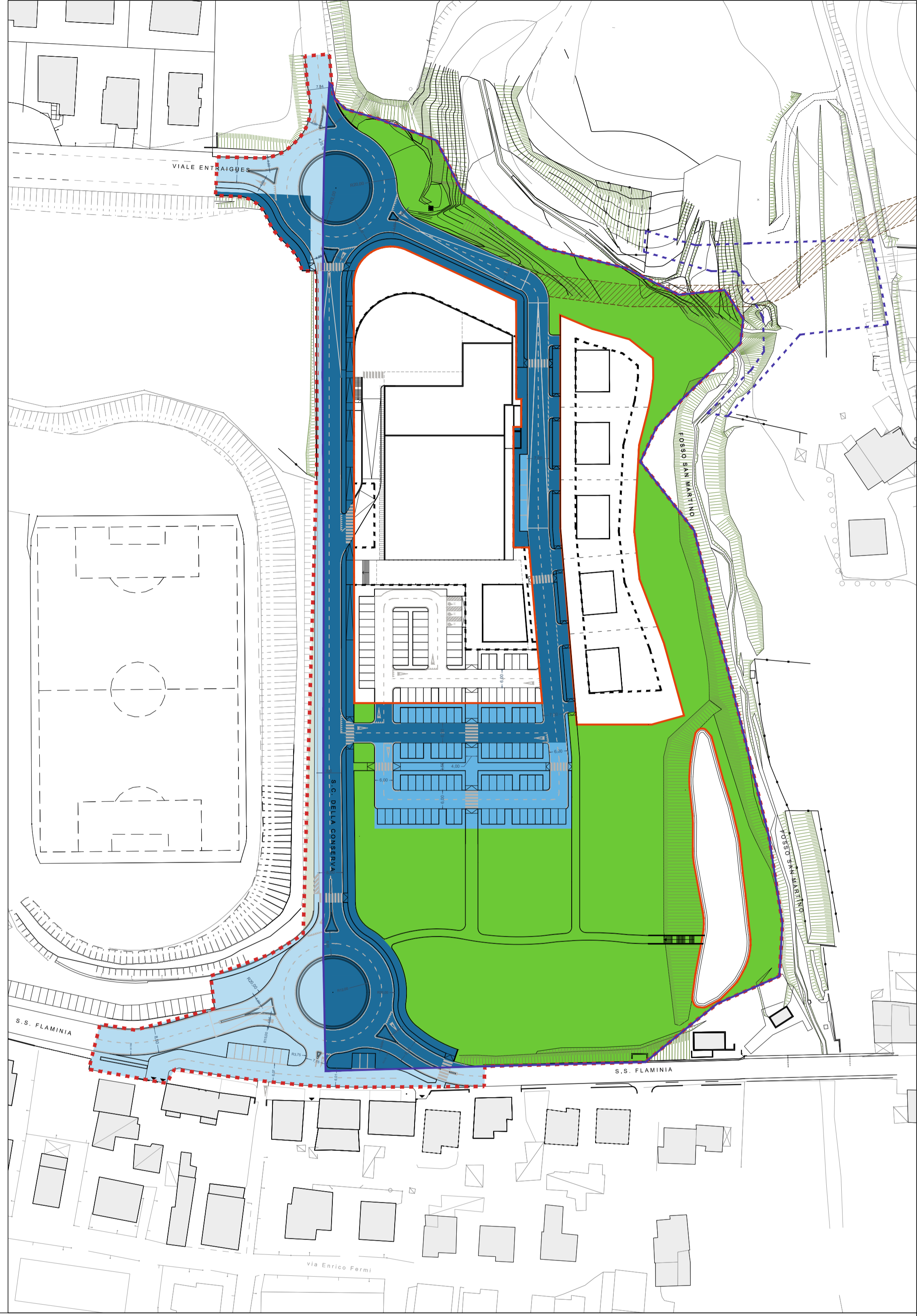
aree pubbliche: totale da progetto = 28.009,10 mq circa (1)

aree private: = 12.607,00 mq circa (2) così suddivisi:
area A (residenziale): 3.588,10 mq R* = Sc/Sf = 20.90%
area B (commercio, pubbl. esercizio): 7.834,80 mq R = Sc/Sf = 45.32%
area C (bacino di laminazione): 1.184,10 mq R = Sc/Sf = 0.00%

aree all'interno del comparto di intervento NON oggetto di trasformazione (aree extraproprietà) = 218,60 mq circa (3)

limite aree di proprietà all'interno dell'area di intervento
limite aree di proprietà che possono rientrare in convenzione
accessi carrabili alle proprietà private, ipotesi

* Il Rapporto di copertura [R=Sup. coperta / Sup. fondiaria (%)], calcolato sulla totalità delle superfici private, risulta del [(750+3.551+0) mq / 12.607,0 mq =] 34,1 %



Individuazione aree interne al comparto:

area di intervento sub-comparto M4.1: 40.834,70 mq così suddivisi (1)+(2)+(3)

urbanizzazione primaria

viabilità: 7.551,60 mq circa
parcheggi pubblici: 2.200,80 mq circa > 2.114,0 mq richiesti
verde pubblico: 14.384,00 mq circa > 955,0 mq richiesti

aree all'interno del comparto di intervento ed oggetto di trasformazione per completamento viabilità (aree extraproprietà) = 3.872,70 mq circa

totale da progetto = 28.009,10 mq circa (1)

aree private: = 12.607,00 mq circa (2)

aree all'interno del comparto di intervento NON oggetto di trasformazione (aree extraproprietà) = 218,60 mq circa (3)