TABELLA DEI DATI DI PROGETTO

(Art.3 - comma e - L.R. 8/7/1987 n. 24)

(aggiornamento del marzo 2016)

PREMESSA

Lo Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) disciplina le iniziative urbanistiche ed edilizie previste nella Zona litoranea L del Piano Regolatore Generale del Comune di Cipressa.

Il dimensionamento del Piano particolareggiato deriva dall'applicazione dei parametri urbanistici previsti dal PRUSST, promosso dalla Regione Liguria, nella zona denominata **LTR**, scheda d'intervento 8.60 AF (Riqualificazione del litorale di Torre dei Marmi con pista ciclabile).

Il P.R.G. nell'Art. 8.7. (Zona litoranea L) delle N.T.A. demanda "….l'individuazione delle entità volumetriche….. agli strumenti attuativi di ciascuna sottozona,….."; pertanto, nel caso dell'intervento in oggetto, viene fatto riferimento alle specifiche volumetrie indicate dal S.U.A. / PRUSST.

L'intera proprietà del soggetto attuatore dello S.U.A. ha una estensione di mq. 16.946; se si aggiungono i restanti mappali privati a disposizione o loro porzioni interne o adiacenti al perimetro del PRUSST la superficie sale a mq. 17.984 (vedi Tav. 00 e Tav. 2bis).

Il tutto costituisce un lotto d'intervento che è notevolmente più ampio della superficie del PRUSST oggetto di Piano particolareggiato e ciò ha consentito una migliore pianificazione dell'intervento urbanistico, potendo prevedere opere pubbliche anche al di fuori del perimetro del PRUSST.

1. SUPERFICI DELLO S.U.A.

1.1 Superfici costituenti la proprietà del Soggetto attuatore:

L'insieme dei mappali catastali di proprietà del soggetto attuatore costituisce un lotto con superficie pari a mq. **16.946**.

(per i dati parziali vedi tabelle nella Tavola 2 bis)

1.2 Superfici costituenti le proprietà private interne allo SUA:

Proprietà Soc.Hanbury s.r.l. = mq. 8.166

Proprietà Mancardi/ Oreggia = mq. 987

sommano mq. **9.153**

(per i dati parziali vedi tabelle nella Tavola 2)

1.3 Superfici costituenti il PRUSST:

Proprietà private = mq. 9.153

Proprietà Enti pubblici = mq. 3.314

sommano mq. **12.467**

(per i dati parziali vedi tabelle nella Tavola 2)

1.4 Superficie coperta complessiva:

La superficie coperta prevista a progetto è così ripartita:

Comparto 1 = mq. 385,44
Comparto 2 = mq. 273,86
Comparto 3 = mq. 651,68
Comparto 4 (unità ricettive) = mq. 546,63

Comparto 4 (blocco servizi) = mq. 178,87

Totale = **mq. 2.036,48** arrotondata a mq. **2.037**

(N.B. La ripartizione della superficie coperta è illustrata nell'Allegato B1/2)

1.5 Rapporto di copertura:

Rapporto di copertura ammissibile: non specificato

Rapporto di copertura a progetto:

mq. 2.037 : mq. 9.153 = 22,25%

1.6 Superficie interrata complessiva:

(esclusi i corselli della viabilità privata interrata)

La superficie interrata prevista a progetto è così ripartita:

Comparto 1 = mq. 187,21
Comparto 1 esterno PRUSST = mq. 46,13
Comparto 2 = mq. 264,20
Comparto 3 = mq. 314,19
Comparto 3 esterno PRUSST = mq 141,85
Comparto 4 = mq. 416,88

Totale = **mq. 1.370,46** arrotondata a mq. **1.370**

N.B. Sebbene completamente interrato il Comparto 2 è stato computato come volume fuori terra (di mc. 792,60).

1.7 Rapporto sup. interrata / sup. S.U.A.:

mq. 1.370 : mq. 9.153 = 14,96 %

1.8 Superficie lorda d'uso (Slu)

La superficie lorda d'uso prevista a progetto è così ripartita:

Comparto 1 = mq. 509.39
Comparto 2 = mq. 264,20
Comparto 3 = mq. 832.41
Comparto 4A (unità ricettive) = mq. 560.50

Comparto 4B (blocco servizi) = mq. 381,82

Totale = **mq. 2.548,32** arrotondati a mq. **2.549**

(N.B. La ripartizione della superficie coperta è illustrata nell'Allegato B1/2 e nel punto 2. che segue)

2. DESTINAZIONI D'USO IN PROGETTO

- **Turistico - ricettiva anche di tipo extra alberghiero** (S.l.u.)**:**

Comparto 3 = mq. 832.41

Comparto 4A (unità ricettive) = mq. 560,50

Comparto 4B (blocco servizi) = mq. 381,82

Totale = **mq. 1.774,73** pari al 12,52%

(per i dati parziali vedi tabelle negli Allegati B/1, B/2 e nella Tavola 7)

Residenziale (S.l.u.)**:**

Comparto 1 = mq. 509,39

Comparto 2 = mq. 264,20

Totale = **mq. 773,59** pari al 5,45%

(per i dati parziali vedi tabelle negli Allegati B1/1, B1/2 e nelle Tavole 9/n)

- **Parcheggi pertinenziali coperti e a raso:**

Comparto 1 = mq. 191,76

Comparto 2 = mq. 107,87

Comparto 3 = mq. 348,02

Comparto 4 (a raso) = mq. 28,07

Comparto 4 = mq. 228,86

Totale = **mq. 1.204,21** pari al 8,50%

(per i dati parziali vedi tabelle negli Allegati B/2 e B/3)

- **Viabilità privata:**

strade e rampe a cielo libero = mq. 1.566,00

corselli dei box interrati = mq. 1.015,46

Totale = **mq. 2.581,46** pari al 18,20%

- **Verde privato:** = **mq. 2.684,00** pari al 18,93%

- **Parcheggi pubblici a raso e interrati:**

parcheggio PP1 interrato = mq. 486

Area pubblica AP1 = mq. 148 (per allargamento parcheggio PP1 a raso)

parcheggio PP2 a raso = mq. 370

parcheggio PP3 a raso = mq. 443

Totale = **mq. 1.447** pari al 10,20%

(per i dati parziali vedi tabelle negli Allegati B/2 e B/4)

- **Viabilità di uso pubblico:**

  Area AP2 = **mq. 483** pari al 3,40%

  per collegamento parcheggi PP1 con PP2.

  (per i dati parziali vedi tabelle nell'Allegato B/4 e nella Tavola 5)

- **Pista ciclabile e passeggiata a mare:**

  (come individuata nella Tavola 5 e nell'allegato B/5; calcolata solo su sedime privato)

  Area pubblica AP3 = mq. 1.535

  Area pubblica AP4 = mq. 154

  Totale **= mq. 1.689** pari al 11,90%

  (per i dati parziali vedi tabelle nell'Allegato B/5 e nella Tavola 5)

- **Verde e spazi pubblici:**

  Verde pubblico VP = **mq. 1.546** pari al 10,90%

  (per i dati parziali vedi tabelle nell'Allegato B/4 e nella Tavola 5)

TOTALE GENERALE: pari al **100%**

3. VOLUMI PREESISTENTI

(come individuati nella Tavola 3/1)

All'interno dell'area di intervento esistono attualmente i seguenti volumi regolarmente autorizzati:

– Bungalow lato Est = mc. 567,77
autorizzazione: Concessione Edilizia in sanatoria n. 29/1997-C del 12.06.1997;
destinazione a progetto: DEMOLITI

– Servizi lato Est = mc. 164,10
autorizzazione: Concessione Edilizia n. 3 - 2002 del 26.01.2002;
destinazione a progetto: DEMOLITI

– Blocco servizi lato Ovest = mc. 261,02
autorizzazione: Concessione Edilizia n. 49/1997 del 06.10.1997;
destinazione a progetto: DEMOLITI

– Fabbricato residenziale lato Ovest = mc. 191,32
autorizzazione: Concessione Edilizia in sanatoria n. 01-2004-c del 08.01.2004;
destinazione a progetto: DEMOLITO

---

totale mc. 1.184,21

– POSTAZIONI STANZIALI BUNGALOW (ved.3/1) **mc. 4.005,54**
destinazione a progetto: DEMOLITE
– SERRE A COLTURA FLOREALE **mc. 5.566,23**
destinazione a progetto: DEMOLITE
– LOCALE BAR/SPACCIO, CON SOTTOSTANTE ALLOGGIO **mc. 550**

autorizzazione: Concessione Edilizia in sanatoria n. 29/1997-C del 12.06.1997. Concessione Edilizia in sanatoria n. 30/1997-C del 12.06.1997

destinazione prevista: Demolizione

VOLUMETRIA ESISTENTE DEMOLITA (bungalows, serre, servizi, baracche, edificio bar) : mc.11305.98

volumi esterni alla perimetrazione dello S.U.A.:

riallocazione (esterna al PRUSST) di volumetria di porzione di tale fabbricato in demolizione per la sola porzione ricadente fuori area PRUSST mc 342

4. VOLUMI PREVISTI DALLO S.U.A. :

Come già evidenziato in premessa, la volumetria massima realizzabile corrisponde a quella attribuita dal PRUSST della zona LTR, scheda d'intervento 8.60 AF e precisamente:

4.1 Volume massimo realizzabile: mc. **7.900**

per le seguenti destinazioni ammesse:

- Turistico – ricettive anche di tipo extra alberghiero, balneari, ristorante
- Residenza: non oltre il 30%
- Commerciale: non superiore a 500 mc.
- Servizi
- Pista ciclabile e passeggiata a mare.

4.2 Volume esistente mantenuto: mc. **0,00** all'interno del PRUSST

4.3 Volumetrie effettivamente progettate:

Nel Piano particolareggiato sono previsti fabbricati (come individuati nelle Tavole 5, 7, 9 e 10) la cui volumetria è così ripartita:

Comparto 1 (residenza) = mc. 1.553.63
Comparto 2 (residenza) = mc. 805,81
totale parziale (comparto 1+comparto 2) = mc. 2.359,44
Comparto 3 (unità ricettive) = mc. 2.538,85
Comparto 4a (unità ricettive) = mc. 1.709,52
Comparto 4b (blocco servizi) = mc. 1.279,09
Totale generale = **mc. 7.886,90**

VOLUME COMPLESSIVO IN PROGETTO = mc. 7.886,90 arrotondato a **mc. 7.887**

VERIFICA 1 : mc. 2.359,44 < mc. 2.370 (volume residenziale massimo realizzabile)

VERIFICA 2 : mc. 7.887 < mc. 7.900 (volume massimo realizzabile)

5. CAPACITA' INSEDIATIVA

A progetto nello S.U.A. mc. 7.900 : 80 mc/abitante = 98,75 **abitanti insediabili = 99**.

6. STANDARD URBANISTICI

(per i dati parziali vedi tabelle negli Allegati B/4, B/5 e nella Tavola 5)

6.1 Standard minimi richiesti:

(vedi art.3 D.I. 2/4/1968 n.1444)

abitanti insediabili n. 99 x 24 mq/abitante = mq. **2.376** di standard minimi richiesti.

Essendo la zona d'intervento già sufficientemente dotata, la quota parte degli standard urbanistici relativa alle aree per istruzione (4,5 mq/abitante) e per le attrezzature di interesse comune (2 mq/abitante) è stata inclusa nelle superfici previste per parcheggi pubblici (mq. 1.449,02).

In applicazione dell'art.4, comma 1, punto 3 secondo capoverso, del D.M. 2.4.1968 la quantità minima (15 mq/abitante) di aree da riservare a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport risulta essere di mq. 1.485. Detta dotazione minima è ampiamente soddisfatta dai 1.546 mq. di aree di verde pubblico in progetto.

Tutta la dotazione degli standard dovuti sarà realizzata all'interno della proprietà del soggetto attuatore e nel sottosuolo del parcheggio PP1 (di proprietà comunale).

Essendo la precitata dotazione ampiamente superiore a quella dovuta, non si procederà ad alcuna monetizzazione.

Si evidenzia che i 1.689 mq. di pista ciclabile non sono stati computati negli standard.

6.2 Verde Pubblico:

La dotazione è costituita dalle aree VP di complessivi mq. 1.546;

6.3 Parcheggi Pubblici:

La dotazione a progetto è costituita dalle aree AP1, PP1bis, PP2 e PP3 per complessivi mq. 1.447;

6.4 Verifica Standard effettivamente progettati:

mq. 1.546 + 1.447 = mq. 2.993

VERIFICA : mq. 2.993 > mq 2.376 (minimo richiesto)

(per i dati parziali vedi tabelle negli Allegati B/2, B/4, B/5 e nella Tavola 5)

6.5 Pista ciclabile e passeggiata a mare:

Oltre alle precitate superfici di standard saranno realizzati mq. 1.976 di pista ciclabile (AP3 + AP3* + AP4), dei quali mq. 287 (AP3*)su suolo demaniale (mapp. 581);

7. AREE PRIVATE ASSOGGETTATE A SERVITU' DI USO PUBBLICO

Nel Piano particolareggiato è prevista la servitù di uso pubblico della seguente area:

- area AP2 (da destinarsi a viabilità) di mq. 483 (vedi anche punto 2.);

N.B. La precitata superficie **non** è stata computata come standard.

8. AREE CEDUTE:

Le opere cedute al Comune di Cipressa (vedi Allegati B/4, B5 e Tavola 5) sono in sintesi costituite da:

- pista ciclabile e passeggiata a mare pubblica (Aree pubbliche AP3 e AP4) di complessivi mq. 1.689;
- parcheggi pubblici a raso (PP2 e PP3) di complessivi mq. 813;
- area per ampliamento parcheggio a raso PP1 (Area pubblica AP1) di mq. 148;
- aree a Verde pubblico (Vp) per complessivi mq. 1.546;

La superficie complessiva delle aree cedute al Comune di Cipressa ammonta, pertanto, a mq. 4.196.

9. PARCHEGGI PERTINENZIALI

9.1 Parcheggi pertinenziali richiesti:

(ex art.19 Legge Regionale 6 giugno 2008 n°16 e s. m. i.)

Per la residenza:

misura minima 35 mq. ogni 100 mq. di superficie agibile (SA)

S A Comparto 1 = mq. 437,99
S A Comparto 2 = mq. 220,90
sommano mq. 658,89 * 35% = mq. 230,61 richiesti

Per le strutture ricettive:

misura minima 1 posto auto per ogni camera
camere Comparto 3 = n. 19
camere Comparto 4 = n. 13
sommano n. 32 = posti auto richiesti

9.2 Parcheggi pertinenziali previsti dallo S.U.A.

Come risulta dagli Allegati. B/2 e B/3, i parcheggi pertinenziali sono pari a:

		progetto	richiesti
Comparto 1	= mq.	191,76	153,30
Comparto 2	= mq.	107,87	77,31
Totale	= **mq.**	**299,63**	230,61

VERIFICA : mq. 299,63 > mq 230,61 (minimo richiesto)

	progetto	richiesti
Comparto 3	= n. 19	n. 19
Comparto 4	= n. 13	n. 13
Totale	= n. **32**	n. 32

VERIFICA : posti auto 32 = posti auto 32 (minimo richiesto)

(per i dati parziali vedi tabelle negli Allegati B/2 e B/3)

10. PARAMETRI EDILIZI

Vedi specifico Articolo 10 delle N.T.A. dello S.U.A..

Cipressa 14.03.2016

I progettisti

Arch. Flavio GAUDINO

Arch. Cristina MENEGOZZO