

COMUNE DI MISANO ADRIATICO

MISANO WORLD CIRCUIT

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata

ZONA D7-3

Misano Adriatico (RN)

Elaborati architettonici

Relazione illustrativa

PUA_ED_A01_rev.2

Scala -	Dim. tavola A4	Data 12.03.2019	Codice Progetto URB_06.18	Modificato da FM	Approvato da MB
------------	-------------------	--------------------	------------------------------	---------------------	--------------------



Committente:

SANTA MONICA SPA
via Daijuro Kato, 10
47843 Misano Adriatico (RN)

Committente:

SUNFLOWER SRL
via Del Carro, 27
47843 Misano Adriatico (RN)

Responsabile di commessa e progetto architettonico

mijic architects s.r.l.
corso d'Augusto, 181 - 47921 Rimini
Tel. 0541 21846

Progettazione impianti elettrici, meccanici e prevenzione incendi

IN.TE.SO. Ingegneria S.r.l.
Via Macanno, 32 - 47923 Rimini (RN)
Tel. 0541 30 97 56 - Fax 0541 30 97 55

mijic **a**rchitects

PREMESSA	3
1 INQUADRAMENTO	4
1.1 INQUADRAMENTO URBANO	4
1.2 STATO DI FATTO	5
2 STRUMENTI URBANISTICI	6
2.1 ESTRATTO PRG	6
2.2 ESTRATTO NORME	7
3 CALCOLO SUPERFICI E DOTAZIONI MINIME - ZONA D7(3)	9
3.1 CALCOLO SUPERFICI EDIFICABILI (Art. 4.1.2 del PRG)	9
3.2 CONSIDERAZIONI	10
3.3 RETTIFICHE AL COMPARTO	11
4 PROGETTO	12
4.1 CONCEPT ARCHITETTONICO\URBANISTICO	12
4.2 SUDDIVISIONI PROPRIETA'	14
4.3 VERIFICA NORME DI PRG E DOTAZIONI PUBBLICHE	16
4.4 VERIFICA DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI P2 E P3	17
4.5 VERIFICA SUPERFICI PERMEABILI	19
4.6 FLUSSI CARRABILI E CICLO-PEDONALI – SEZIONI STRADALI	20
4.7 SCHEMA TIPOLOGICO EDIFICI	22

PREMESSA

In riferimento alla delibera della giunta Comunale n. 180 del 22.11.2018 SantaMonica spa e Sunflower srl presentano il piano particolareggiato dell'ambito D7-3 del PRG vigente.

Tale istanza prevede come già individuato in sede di richiesta la presentazione di un piano particolareggiato in variante sotto i seguenti aspetti:

1. Rettifica Perimetro del comparto e modifica del parametro legato alla massima superficie territoriale privata mantenibile
2. Aggiunta agli usi consentiti delle categorie:
 - b1. Attività terziarie specializzate. Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività congressuali e fieristiche, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili. L'uso b1 si configura: quando una delle attività suddette, considerata singolarmente, interessi una SC superiore a 300 mq.; quando più attività suddette, nella medesima unità edilizia, interessano complessivamente una SC superiore a 1000 mq.
 - b2.1. Attività commerciali al dettaglio di piccola dimensione con SV non superiore a 250 mq per ogni esercizio.
 - b2.2. Attività commerciali al dettaglio di medio - piccola dimensione non alimentari con SV compresa fra 251 mq e 1500 mq per ogni esercizio.Gli usi b2.1 e b2.2 potranno essere presenti solo al piano terra e al piano primo
3. Aumento altezze massime da Hmax 7,5 m a Hmax 15,50 m

La proposta di aumentare le altezze massime consentite dalla norma attuale del comparto nasce da molteplici considerazioni legate allo sviluppo progettuale del piano in relazione alle prescrizioni normative; i vantaggi dalla seguente deroga sono i seguenti:

 - Riduzione del consumo del suolo
L'edificazione di circa 8.000 mq di SC con altezza pari a 7,50 m porterebbe ad un utilizzo ed impermeabilizzazione del suolo non sostenibile rispetto le prescrizioni previste da normativa (minimo 50% sup. permeabile).
 - Possibilità di realizzare la dotazione minima di parcheggi pertinenziali (legge Tognoli)
In conseguenza al p.to 1 con una altezza pari a 7,50 m ed il vincolo della superficie territoriale privata per gli edifici pari a 2 volte la SC non sarebbe possibile ottemperare al reperimento del numero minimo di parcheggi pertinenziali previsti dalla legge Tognoli.
 - Garantire la funzionalità dei nuovi fabbricati in relazione agli usi consentiti
Gli usi previsti dal piano non sono idonei alle altezze massime consentite, quali ad esempio spazi espositivi per auto/moto, ecc.; in virtù dei servizi possibili a supporto dell'autodromo ed alla loro importanza strategica rispetto al territorio circostante la richiesta di altezze maggiori garantirebbe una migliore gestione della funzionalità e degli spazi.
4. Utilizzo di parte dei parcheggi pubblici P1 ai fini del soddisfacimento delle dotazioni minime di parcheggi P3 ad uso pubblico previste dalle NTA del PRG vigente.

1 INQUADRAMENTO

1.1 INQUADRAMENTO URBANO

L'area di intervento è ubicata in prossimità del Misano World Circuit Marco Simoncelli nel comune di Misano Adriatico in Provincia di Rimini, nella frazione di Santa Monica, vicino al bacino del Conca.



Inquadramento dell'area limitrofa al Misano World Circuit nella città di Misano

L'area di progetto è confina a nord-ovest con l'autodromo, a nord-est con lo stadio comunale, a sud-ovest con la via Ca' Raffaelli e a sud-est con la via Del Carro.



Vista aerea con individuazione area

1.2 STATO DI FATTO

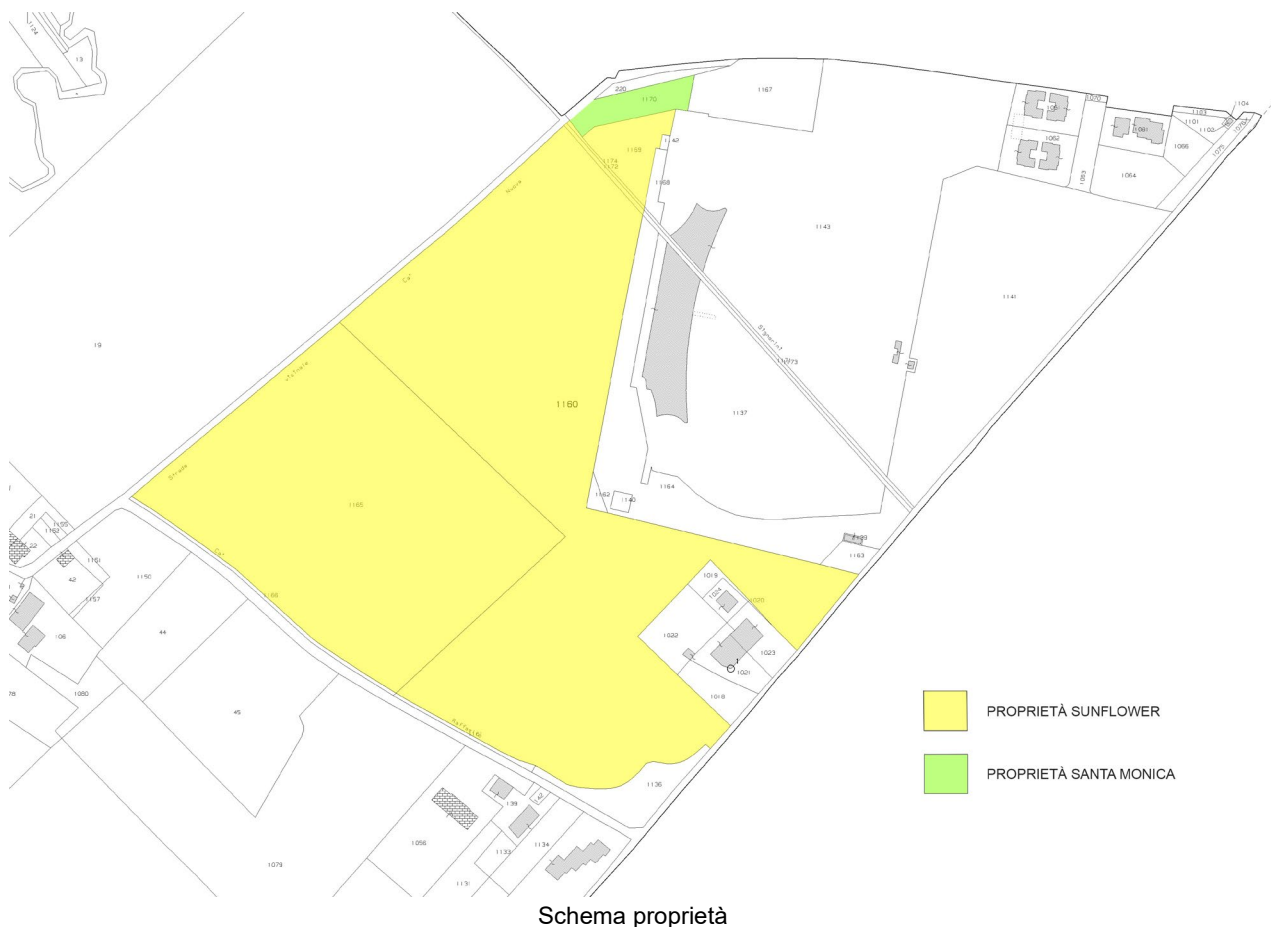
L'area di intervento, come evidenziato nella documentazione fotografica allegata è caratterizzata da per la maggior parte da terreno incolto; parte dell'area a Nord è utilizzata come area a servizio dell'autodromo per tribune temporanee.

Come evidenziato nel progetto impiantistico l'area di intervento è caratterizzata dalla presenza di un elettrodotto aereo che si prevede di interrare lungo la via Ca' Raffaelli e Via del Carro fino ad arrivare alla cabina esistente.

L'area del comparto D7-3 presenta le seguenti proprietà private:

Foglio	Part.	Zona	Sup. Catastale
17	1160	SUNFLOWER S.R.L.	36.265 mq
17	1165	SUNFLOWER S.R.L.	23.321 mq
17	1169	SUNFLOWER S.R.L.	1.182 mq
17	1170	SANTA MONICA S.P.A	139 mq
17	1172	SUNFLOWER S.R.L.	181 mq
17	1174	SUNFLOWER S.R.L.	76 mq
TOTALE			61.164 mq

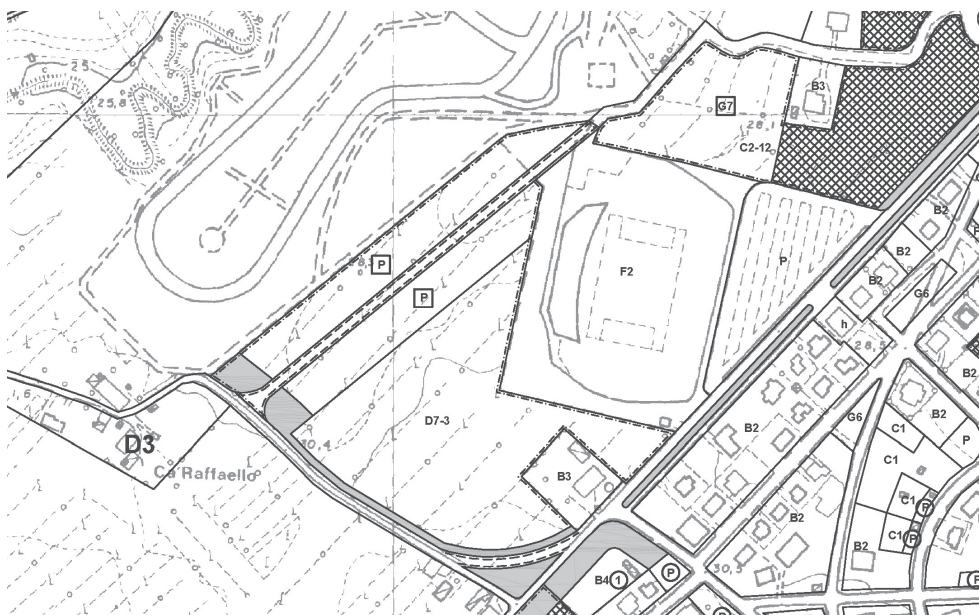
Si evidenzia quindi che i proponeti del seguente piano sono proprietari complessivamente di 61.164 mq, superficie utilizzata per il calcolo della capacità edificatoria.



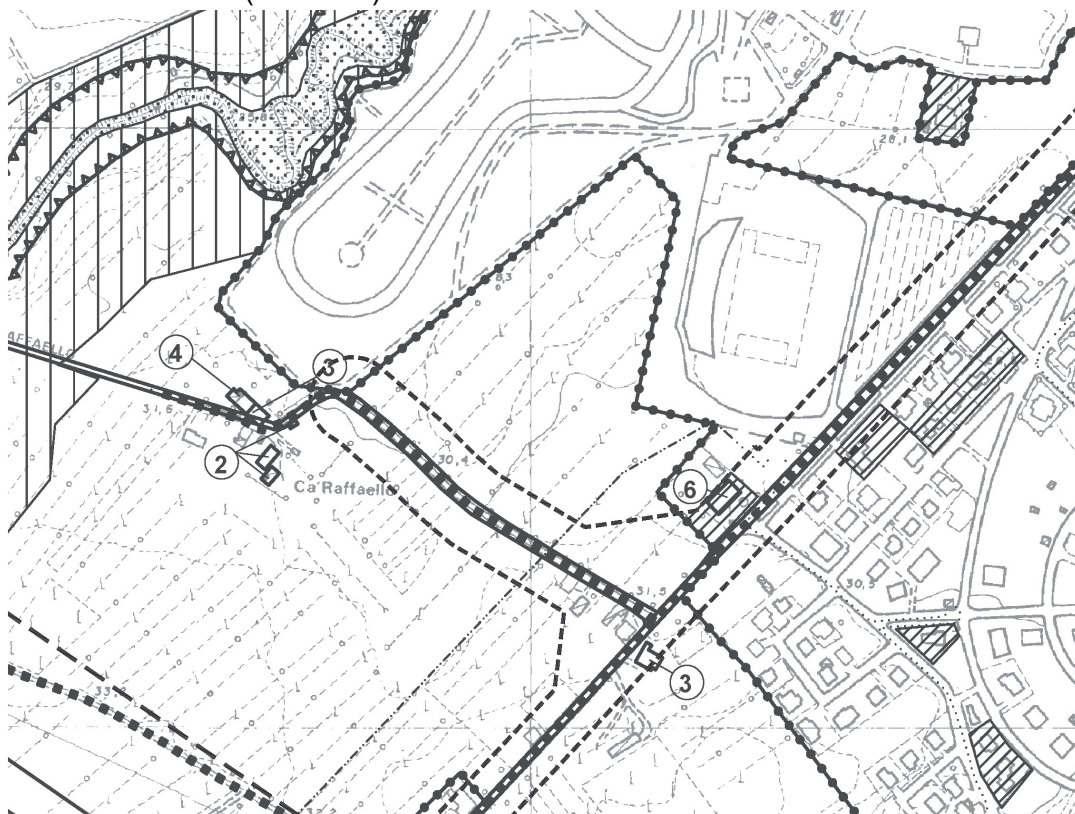
2 STRUMENTI URBANISTICI

2.1 ESTRATTO PRG

ESTRATTO PRG (AZZONAMENTO)



ESTRATTO PRG (VINCOLI)



L'area di intervento ricade nella zona D7-3; dal punto di vista dei vincoli, l'area è interessata da un vincolo di distanza dalle strade perimetrali e dall'elettrodotto aereo (per il quale nel progetto si prevede l'interramento).

2.2 ESTRATTO NORME

Comparto D7-3

Usi ammessi:

- ☐ b2.7, b4.2, b4.3, b4.4, b5, f1.1, f2.2, f2.4.

b2.7 Pubblici esercizi: Comprendono attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

b4.2 Attività culturali: Comprende musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre.

b4.4 Attività sportive: Comprende edifici, strutture e aree attrezzate per esercitare attività sportive quando hanno fini di lucro, oppure quando non sono aperte alla generalità del pubblico ma riservate a determinati utenti (soci o simili); sono compresi i pubblici esercizi interni.

b5.1 Attività di interesse comune di tipo civile: Comprende le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.

b5.2 Attività di interesse comune di tipo religioso: Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

b5.3 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici: Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

b5.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo: Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

f1.1 Reti tecnologiche: Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.

f2.2 Mobilità veicolare: Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili.

f2.4 Parcheggi pubblici in sede propria. Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

- ☐ potenzialità edificatoria complessiva: pari alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati, di cui all'Art. 4.1.2, e incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;

UT = 0,15 mq/mq per le aree non interessate dal vincolo stradale;

UT = 0,05 mq/mq per le aree interessate dal vincolo stradale;

- ☐ SF riservata agli interventi privati: 2 mq. ogni mq. di SC. Tale SF può essere incrementata a scapito della SC realizzabile, secondo il rapporto di conversione 1 mq. di SC = 6,6 mq. Di SF.

- ☐ SP: almeno 50% all'interno di ciascuna unità d'intervento;

- ☐ H max = m. 7,5.

Spazi per servizi pubblici e sociali:

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, ferma restandone la quantità complessiva.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore al 40% della SC max.

Tipi di interventi ammessi:

☐ tutti.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

☐ strumento urbanistico attuativo, con le finalità di cui all'Art. 1.6.1 nel caso venga insediato l'uso b4.3.

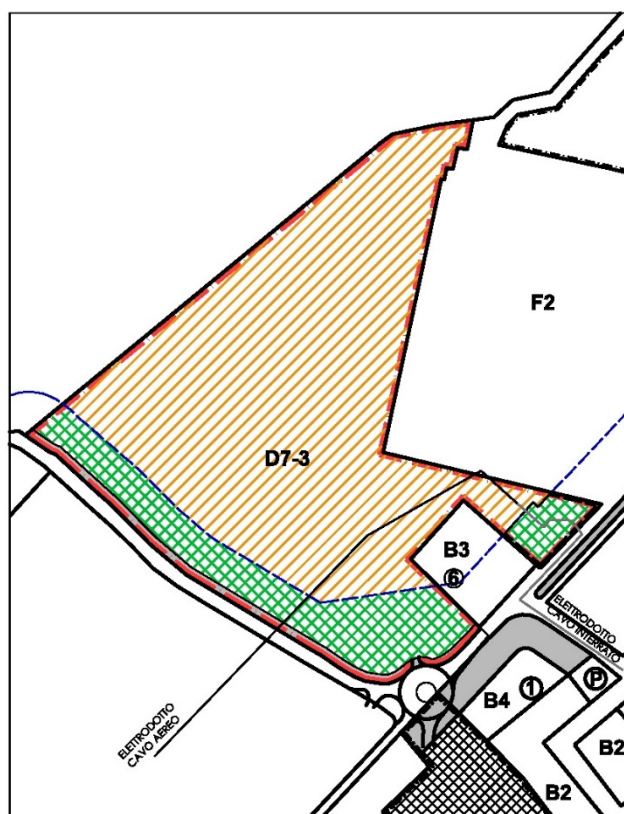
2.3 VINCOLI

Il progettista dichiara che il Piano Urbanistico Attuativo non ricade in aree o zone vincolate o sottoposte a tutela ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004.

3 CALCOLO SUPERFICI E DOTAZIONI MINIME - ZONA D7(3)

SUPERFICI CATASTALI PROPRIETA' SANTA MONICA

- Superficie totale
61.164 m²
- Area senza vincolo
49.644 m²
- Area vincolata (fascia di rispetto stradale)
11.520 m²
- Limite vincolo



3.1 CALCOLO SUPERFICI EDIFICABILI (ART. 4.1.2 DEL PRG)

5. UT = 0,15mq/mq (per aree senza vincolo)

6. UT = 0,05mq/mq (per aree con vincolo)

$$SC = 49.644 \times 0,15 + 11.520 \times 0,05 = 8.022,60 \text{ mq}$$

SUPERFICIE FONDIARIA RISERVATA AGLI INTERVENTI PRIVATI (Art. 4.10.4 del PRG)

2mq ogni mq di SC **SF privata massima = 16.045,20 mq**

3.2 CONSIDERAZIONI

Seguendo quanto previsto da normativa del PRG, sull'area di intervento la massima superficie fondiaria che potrebbe rimanere privata sarebbe pari a 16.045,20 mq; tutta la restante superficie dovrebbe essere ceduta all'amministrazione comunale.

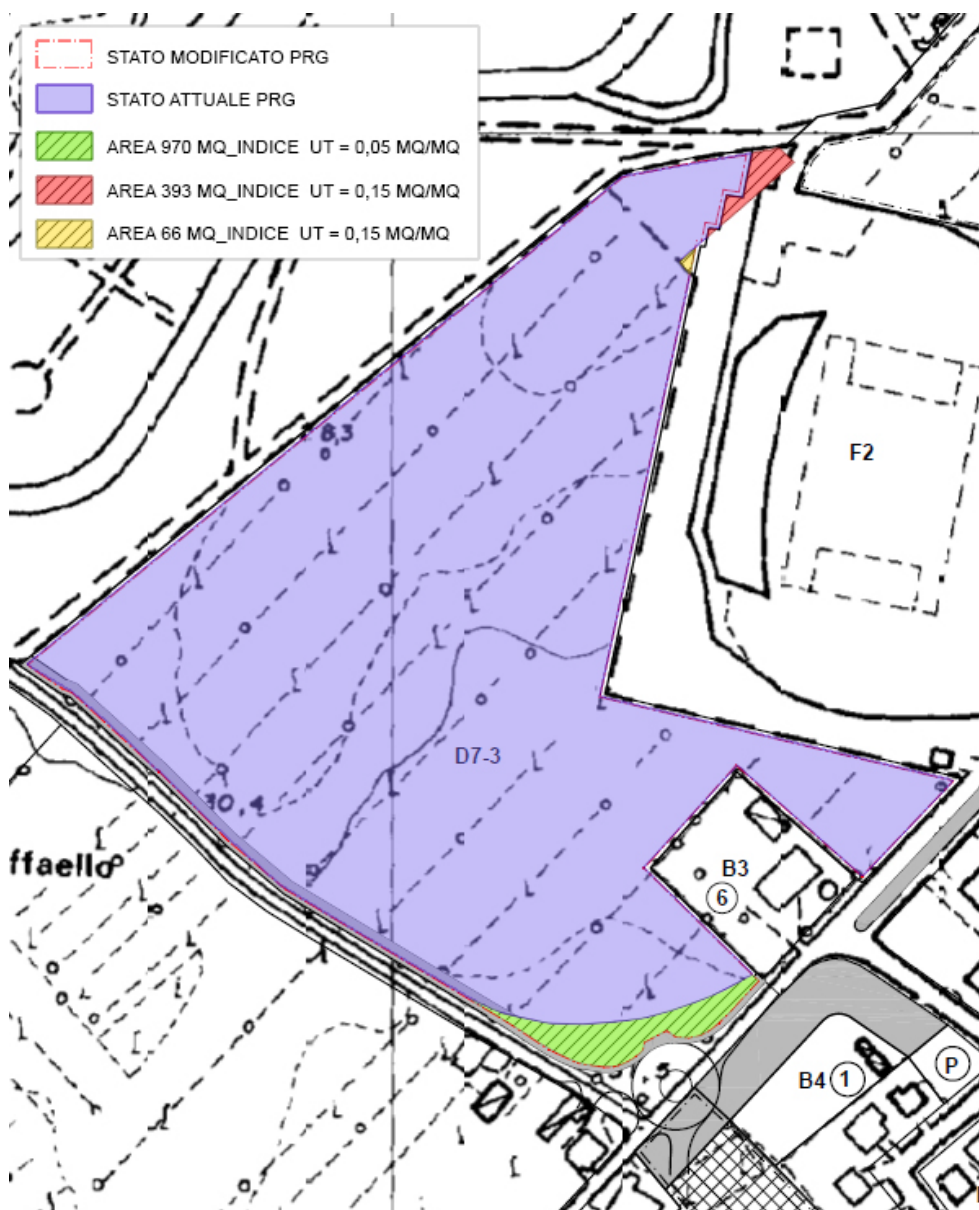
Preso atto da parte del Comune che su una porzione del comparto insiste una parte dell'autodromo con le aree per le tribune temporanee, SantaMonica\Sunflower propone la presentazione di un piano particolareggiato in variante al fine di mantenere una quantità superiore di superficie fondiaria privata come evidenziato nella delibera di accettazione della giunta comunale n.180 del 22.11.2018.



Sovrapposizione ortofoto/limite comparto

3.3 RETTIFICHE AL COMPARTO

Nel piano presentato è emersa la necessità di adeguare leggermente il perimetro del comparto D7-3 al reale stato di fatto e situazione catastale.



Aree per adeguamento con stato attuale

Si evidenzia il confronto tra il comparto D7-3 come da PRG vigente e lo stato modificato al fine di recepire tali variazioni sia al lato nord che al lato sud. Dall'analisi delle capacità edificatorie delle aree in oggetto emerge che tali rettifiche al comparto non generano aumento di superficie edificatoria.

Come evidenziato nella sovrapposizione grafica, la capacità edificatoria delle aree in aumento è compensata dalla capacità edificatoria delle aree sottratte come dimostrato con i seguenti conteggi:

$$\text{Capacità edificatoria aggiunta al comparto} = 970 \times 0,05 + 66 \times 0,15 = + 57 \text{ mq}$$

$$\text{Capacità edificatoria sottratta al comparto} = 393 \times 0,15 = - 59 \text{ mq}$$

4 PROGETTO

4.1 CONCEPT ARCHITETTONICO\URBANISTICO

Il piano particolareggiato è stato impostato individuando la zona di intervento per l'edificazione (area A1_Schema superfici) nella parte centrale del comparto; questa scelta è stata dettata dal vincolo di inedificabilità in una fascia di 30 metri dalla strada (Via del Carro, Via Ca' Raffaelli) e per motivi acustici di distanza dalle sopracitate strade e dal Misano World Circuit.

L'area A1 è articolata in una fascia verde verso la strada che funge da filtro ai tre edifici, i due laterali raggiungono un'altezza massima di 12.00 metri mentre quello centrale raggiunge un'altezza di 15.50 metri. Nella parte retrostante dell'area sono stati posizionati i parcheggi pertinenziali agli edifici.

Si delineano tre aree di proprietà privata di SANTAMONICA: l'area A1, l'area A3 destinata a zona verde e l'area A2 limitrofa al circuito che rimane a servizio dell'autodromo e comprende l'area per le tribune temporanee, una strada carrabile privata e un percorso pedonale disponibile al pubblico. Quest'ultimo è diviso dall'area retrostante le tribune da una fascia verde alberata e da un muro di altezza pari a 3.00 metri, sono stati lasciati varchi adeguati a consentire il flusso di persone tra le aree pubbliche e private.

Rimangono di proprietà pubblica del Comune di Misano Adriatico l'area A4 che comprende la strada pubblica che attraversa il lotto, creando un nuovo accesso su Via del Carro; e i percorsi ciclopeditoni che costeggiano l'intero perimetro del comparto aumentando la permeabilità dell'area, essi si collegano con l'esistente pista ciclabile di Via del Carro (come indicato nello schema dei flussi).

Le aree A5 e A6 sono destinate a parcheggio pubblico per un totale di 357 posti auto suddivisi come segue:

- parcheggio pubblico lato via del Carro: 96 p.a.
- parcheggio pubblico lato autodromo: 261 p.a.

L'area A7 destinata a verde pubblico può essere utilizzata come area multifunzionale di servizio allo stadio comunale ed in caso di necessità legate ad eventi dell'autodromo come parcheggio temporaneo.



Visualizzazione intervento



Visualizzazione intervento



Visualizzazione intervento

4.2 SUDDIVISIONI PROPRIETA'

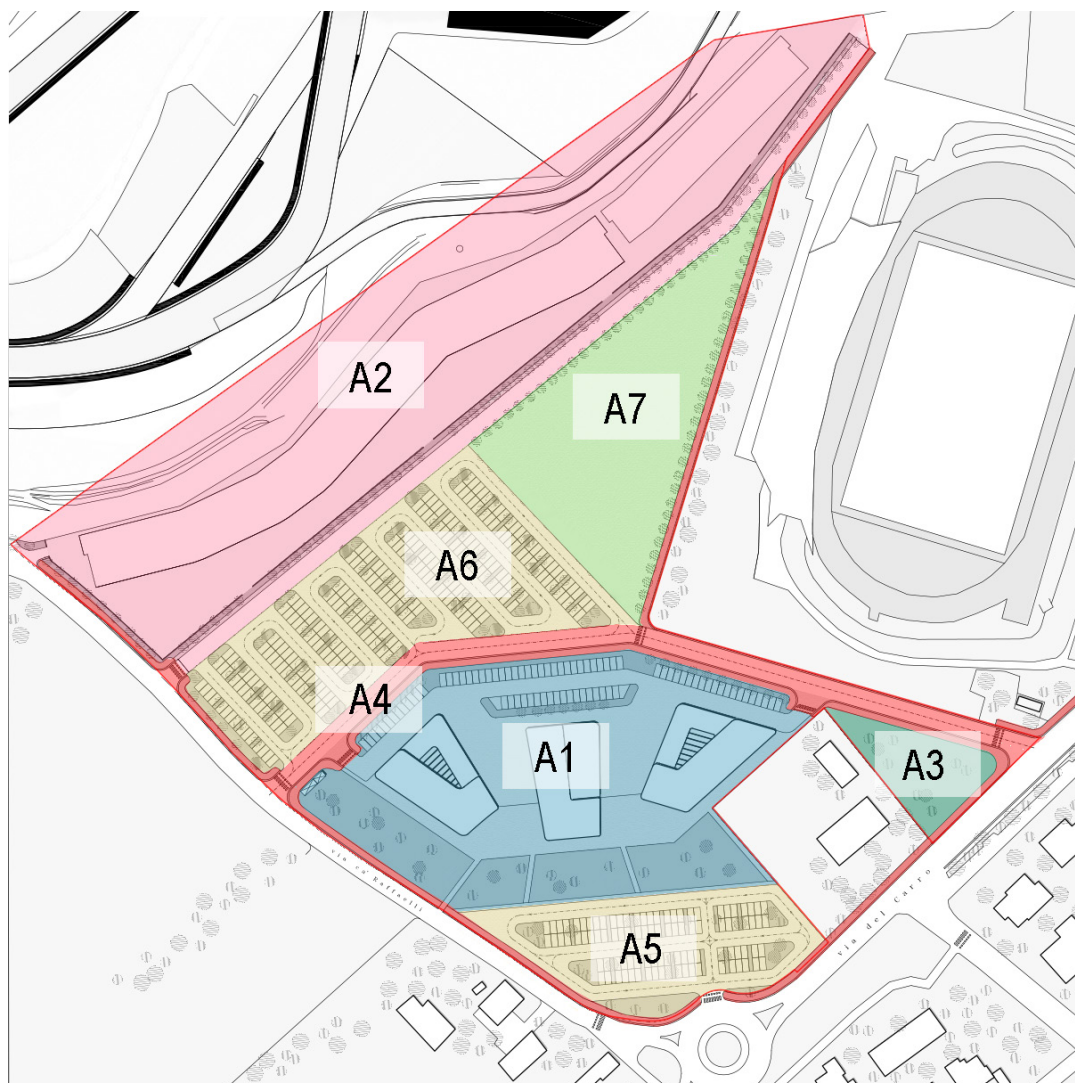
La proposta del piano particolareggiato prevede la seguenti suddivisioni di proprietà:

PROPRIETA' SANTAMONICA

AREA A1 =	13.657 mq	(zona di intervento per l'edificazione)
AREA A2 =	23.006 mq	(zona a servizio dell'autodromo: area tribune temporanee o permanenti, installazioni, strutture e strada ad uso privato....)
AREA A3 =	1.373 mq	(zona verde limitrofa agli edifici esistenti su via del carro)
Totale	= 38.036 mq	

PROPRIETA' COMUNE DI MISANO ADRIATICO

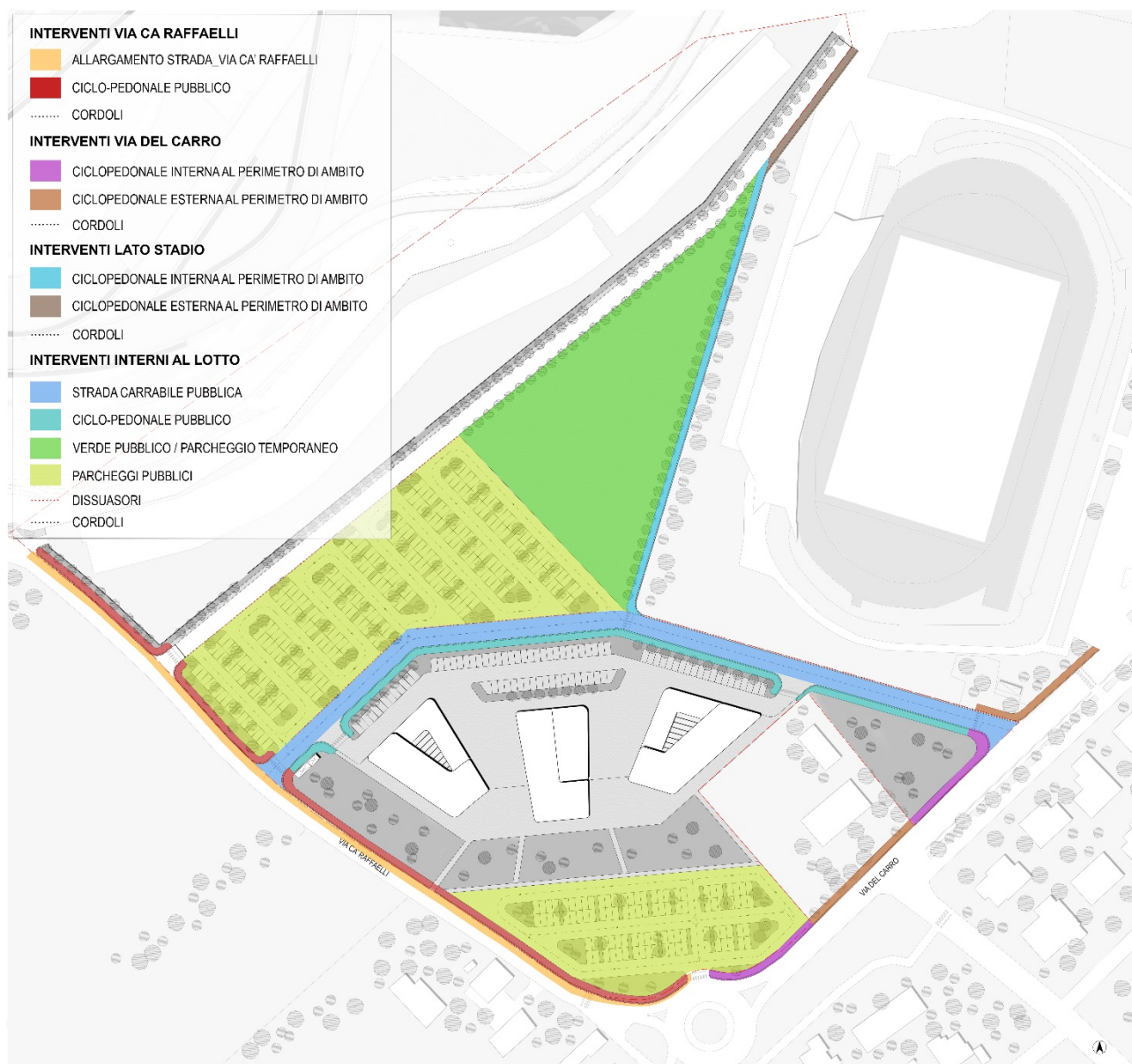
AREA A4 =	5.340 mq	(strada pubblica, corselli e ciclopedonale)
AREA A5 =	4.300 mq	(parcheggio pubblico lato via del carro)
AREA A6 =	8.317 mq	(parcheggio pubblico lato autodromo)
AREA A7 =	6.889 mq	(area verde pubblico, parcheggio temporaneo)
Totale	= 24.846 mq	



Schema superfici

TABELLA SUPERFICI

Area	Comparto	Fuori Comparto
A1	13.657 mq	
A2	23.006 mq	
A3	1.373 mq	
A4	3622 mq	1.718 mq
A5	4.300 mq	
A6	8.317 mq	
A7	6.889 mq	
TOTALE	61.164 mq	1.718 mq



Schema interventi

4.3 VERIFICA NORME DI PRG E DOTAZIONI PUBBLICHE

VERIFICA RICHIESTE PRG COMPARTO D7-3

A seguito una tabella che esplicita tutti i riferimenti normativi e richieste del PRG per l'ambito D7-3 e i punti in difformità come esplitato in premesse per i quali si richiede la variante.

DESCRIZIONE		DA PRG	PP		DIFFERENZA
Superficie territoriale comparto D7-3	mq	61.164,00	61.164,00		/
Superficie comparto soggetta a vincolo 0.05 mq/mq	mq	11.520,00	11.520,00		/
Superficie comparto libera da vincolo 0.15 mq/mq	mq	49.644,00	49.644,00		/
Superficie edificabile complessiva	mq	8.022,60	8.022,60		/
Superficie fondiaria riservata agli interventi privati (A1+A2+A3)	mq	16.045,20	38.036,00	+	21.990,80
Art. 4.1.2 comma 8 del PRG_Dotazioni territoriali pubbliche minime					
100/100 mq di SC prevista	mq	8.022,60	8.022,60		/
di cui 40% parcheggi pubblici	mq	3.209,04	12.617,23	+	9.408,19
di cui 60% verde pubblico	mq	4.813,56	6.889,04	+	2.075,48
H max	m	7,5	15,5	+	8
Usi ammessi		b2.7, b4.2, b4.3, b4.4, b5, f1.1, f2.2, f2.4	b1, b2.1, b2.2(non alimentare), b2.7, b4.2, b4.3, b4.4, b5, f1.1, f2.2, f2.4	+	b1, b2.1, b2.2(non alimentari)

4.4 VERIFICA DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI P2 E P3

Vista la quota complessiva di parcheggi pubblici previsti sul piano urbanistico attuativo e come evidenziato tra le varianti al piano stesso, si propone di utilizzare quota parte di tali parcheggi pubblici (P1) ai fini del soddisfacimento della quota di parcheggi privati ad uso pubblico (P3) previsti dalle NTA del PRG in base agli usi.

Tale proposta è mirata all'ottimizzare delle risorse sull'area e all'utilizzo del suolo.

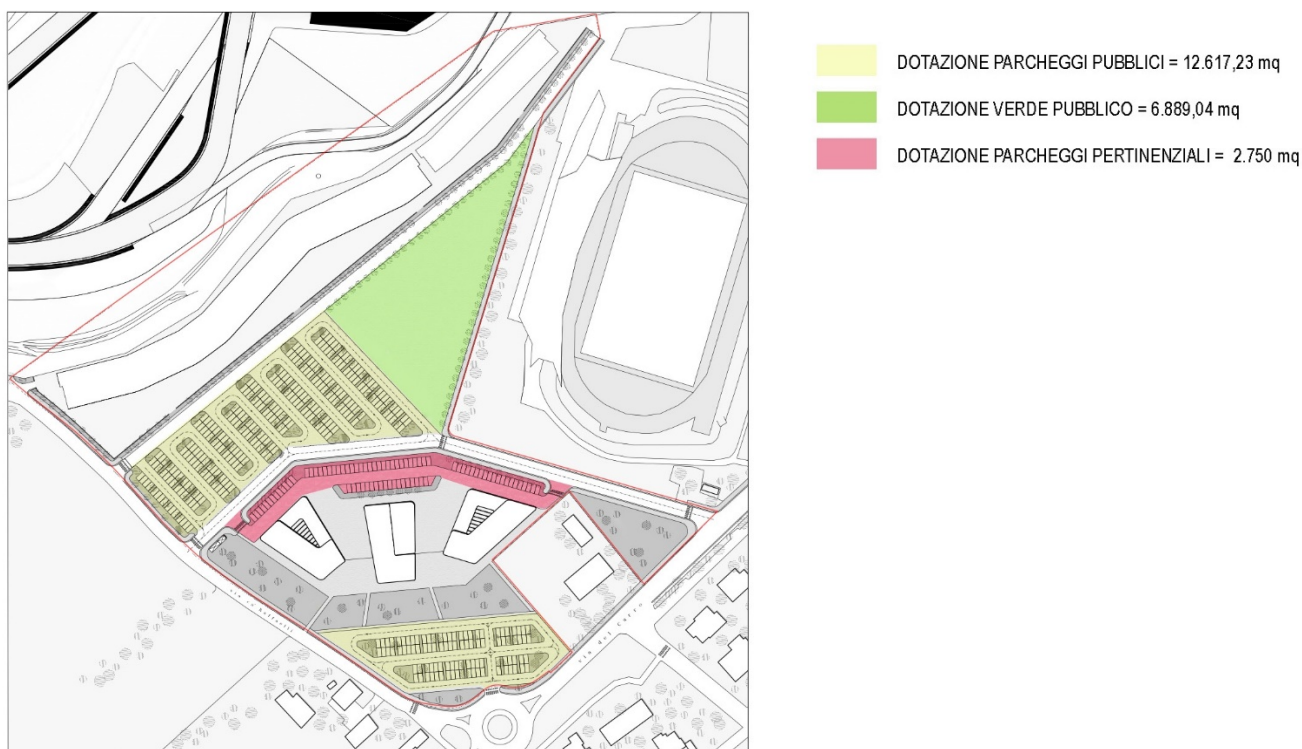
CALCOLO DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI (art.3.3.3 comma 3 del PRG)

Secondo quanto previsto dall'art.3.3.3 comma 3 i parcheggi pertinenziali minimi compreso corselli devono raggiungere almeno il rapporto di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione; in base ad una prima ipotesi tipologica dei fabbricati il volume stimato è pari a circa 27.000 mc.

$27.000 / 10 = 2.700$ mq di dotazioni minime di parcheggi pertinenziali

Sono stati previsti secondo il progetto circa 2.750 mq di parcheggi pertinenziali rispettando così il minimo previsto dall'art.3.3.3 comma 3 delle NTA del PRG vigente.

Per la quota eccedente la quota minima, in virtù delle destinazioni d'uso del comparto che prevedono tutti parcheggi di tipo P3 o almeno la metà, si propone di soddisfare la quota eccedente che sarebbe composta esclusivamente da parcheggi P3 con una quota parte dei parcheggi pubblici P1.



Schema dotazioni

ANALISI PARCHEGGI PERTINENZIALI IN BASE ALLA DESTINAZIONE D'USO

A seguito dell'analisi degli usi ammessi, in particolare del rapporto tra superficie complessiva e parcheggi pertinenziali/privati ad uso pubblico richiesti, è stata fatta una simulazione inserendo le destinazioni d'uso più svantaggiose e tenendo conto di una distribuzione realistica delle funzioni sui 3 edifici con l'obiettivo di dimostrare che la somma fra i parcheggi pertinenziali inseribili all'interno del lotto privato ed una quota parte dei parcheggi pubblici del piano soddisfa le richieste normative del PRG.

IPOTESI DISTRIBUZIONE USI SOLO PER VERIFICA QUALITATIVA PARCHEGGI

- EDIFICI A,B,C adibiti a sup. commerciale al piano terra e piano primo mentre piano secondo e piano terzo adibiti a direzionale

Piano terra (A,B,C): circa 800 mq di superficie di vendita commerciale (uso b2.2)

IDCR N.1253/1999 indica per le medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari quanto segue: "per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita si prevede 1 posto-auto ogni 20 mq. di superficie di vendita o frazione";

$800/20 = 40$ posti auto

Piano primo (A,B,C): circa 200 mq di superficie di vendita commerciale (uso b2.2)

IDCR N.1253/1999 indica per le medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari quanto segue: "p per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 40 mq. di superficie di vendita o frazione";

$200/40 = 5$ posti auto

Piano secondo (A,B,C): circa 600 mq di direzionale (uso b1)

Art.3.3.3 Nta del PRG ;1 p.a. ogni 25 mq. di SC, tutti di tipo P3.

$600/25 = 24$ posti auto

Piano terzo (B): circa 600 mq di direzionale (uso b1)

Art.3.3.3 Nta del PRG ;1 p.a. ogni 25 mq. di SC, tutti di tipo P3.

$600/25 = 24$ posti auto

Totale posti auto P3 edifici A,B,C = $(40+5+24)*3 + 24 = 231$ posti auto circa

Dotazione minima prevista parcheggi pertinenziali per Edifici A-B-C: 231 Posti auto circa

Dall'analisi dell'ipotesi emerge che la soluzione più gravosa fra le combinazioni realistiche prevederebbe per le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali circa 231 posti auto.

La proposta progettuale presenta sul lotto privato circa 80 p.a. di parcheggi pertinenziali, i restanti 151 sarebbero assolvibili con i parcheggi ad uso pubblico P3, per i quali come richiesto tra le varianti del piano si richiede che vengano assolti tramite i parcheggi pubblici P1.

Evidenziamo che le quantità effettive dei posti pertinenziali dovranno essere definite nel dettaglio negli sviluppi progettuali successivi contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria e che quindi i valori potranno anche subire sensibili variazioni.

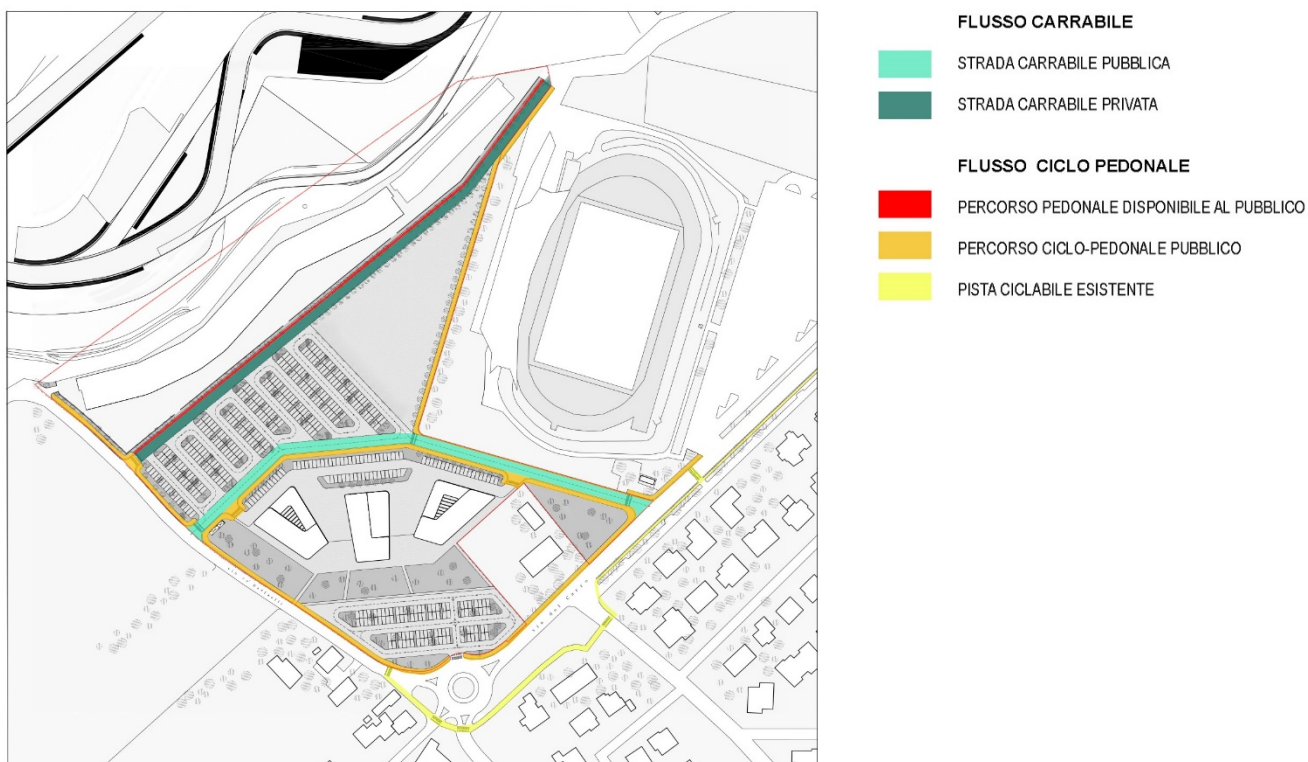
4.5 VERIFICA SUPERFICI PERMEABILI

Secondo quanto richiesto dal PRG la superficie permeabile (SP) deve essere almeno il 50% all'interno di ciascuna unità d'intervento. Si evidenzia di seguito il soddisfacimento di tale norma. Per l'intervento in Ambito 1 (intervento su superficie privata) la SP è il 55% della superficie complessiva, mentre per l'intervento in Ambito 2 (intervento su superficie pubblica) la SP è il 54% della superficie totale.

Ambito 1 (intervento su superficie privata, SC= 8.022,60 mq)			
	ST	SP	% SP
A1	13.657 mq	6.906 mq	
A3	1.373 mq	1.373 mq	
TOTALE	15.030 mq	8.279 mq	55%
Ambito 2 (intervento su superficie pubblica)			
	ST	SP	% SP
A4	5.340 mq		
A5	4.300 mq	1.936,5 mq	
A6	8.317 mq	4.502,94 mq	
A7	6.889 mq	6.889 mq	
TOTALE	24.846 mq	13.328,44 mq	54%

4.6 FLUSSI CARRABILI E CICLO-PEDONALI – SEZIONI STRADALI

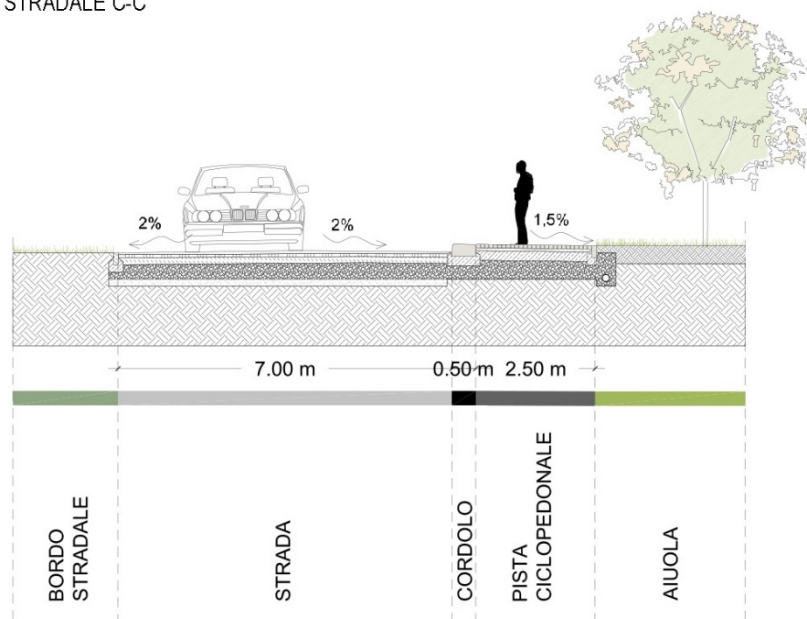
Si evidenziano di seguito i flussi di progetto che prevedono la realizzazione di una nuova strada carrabile pubblica che attraversa il lotto, creando un nuovo accesso su Via Ca' Raffaelli; e una strada carrabile privata, lato autodromo, che permette il collegamento a nord con le restanti aree del circuito. Per incrementare l'accessibilità dell'area i nuovi percorsi ciclopeditoni si sviluppano in modo da ricoprire l'intero lotto, essi costeggiano infatti tutto il perimetro del comparto e attraversano anche internamente l'area. Collegandosi infine con l'esistente pista ciclabile di Via del Carro.



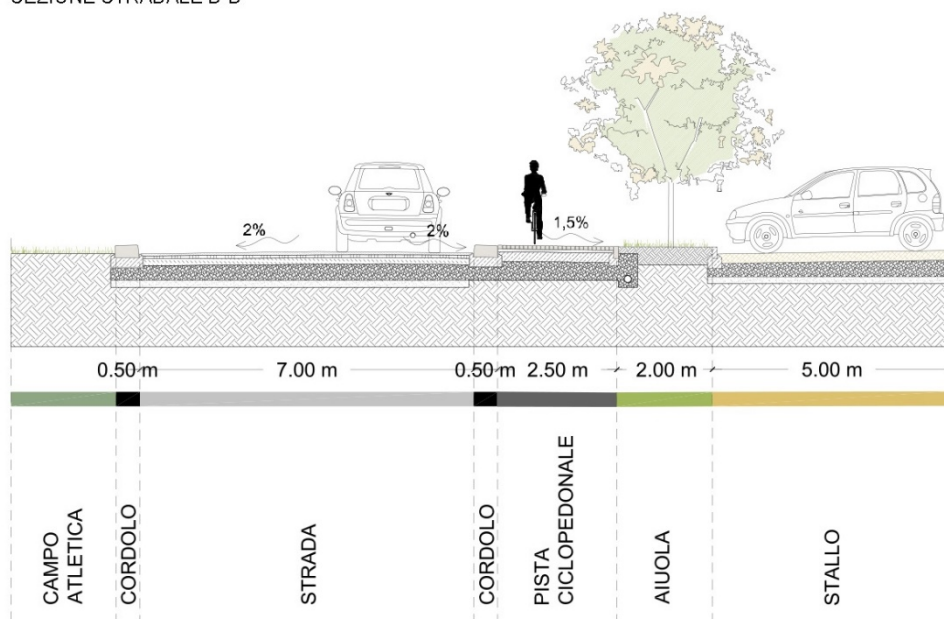
Schema flussi

Si riportano le sezioni stradali presenti nelle tavole. La sezione C-C' sulla strada a doppio senso in Via Ca'Raffaelli mostra l'aumento della sezione stradale che è stata portata ad una larghezza di 7.00 metri. Questa viene costeggiata dal corsello di 0.50 metri e il percorso ciclopeditonale di 2.50 metri. Allo stesso modo nella sezione D-D', eseguita sulla strada pubblica interna al lotto, si evidenzia la strada a doppio senso larga 7.00 metri affiancata dai corselli, ciascuno di 0.50 metri, e il percorso ciclopeditonale di 2.50 metri sul lato interno al lotto; dopo questo una fascia verde alberata che separa il percorso dai parcheggi.

SEZIONE STRADALE C-C'



SEZIONE STRADALE D-D'



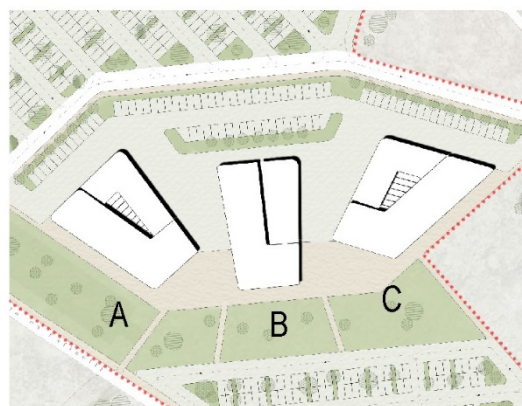
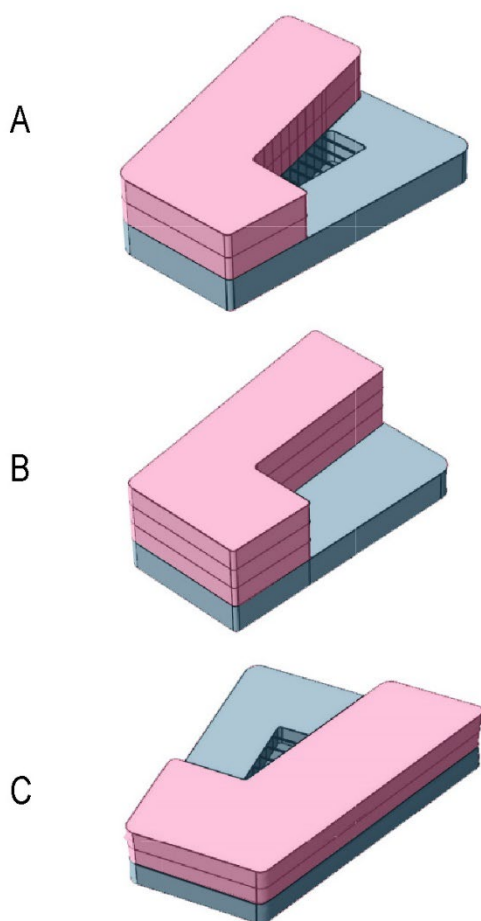
4.7 SCHEMA TIPOLOGICO EDIFICI

Nel piano proposto la superficie edificatoria è stata distribuita su tre edifici A-B-C al fine di avere una flessibilità di utilizzo e garantire una funzionalità maggiore degli spazi.

Ogni edificio è stato ipotizzato con uno schema tipologico che prevede al piano terra un'area di circa 1000 mq che consenta possibilità di utilizzi molteplici legati ai pubblici esercizi, zone espositive, ecc...; i piani superiori presentano una superficie di circa 600-700 mq con spazi idonei a contenere uffici legati alle molteplici tipologie di attività prevedibili.

I fabbricati A e C presentano complessivamente 3 piani ed il fabbricato di tipo B (posizionato centralmente) presenta complessivamente 4 piani.

I 3 fabbricati consentono complessivamente di raggiungere la capacità edificatoria massima prevista dal piano.



Schema tipologico edifici