

COMUNE DI ROVERETO

PROVINCIA DI TRENTO

RELAZIONE TECNICA
NORME DI ATTUAZIONE
DEL PL-20 COMPARTO EST SULLA P.ED. 1291 P.F. 1696
C.C. DI LIZZANA

IL COMMITTENTE

F.LLI. POLI S.P.A.

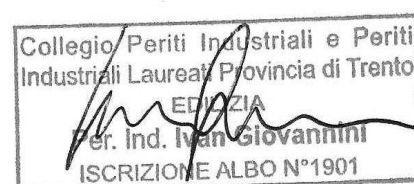
F.LLI POLI SPA
Via Orfane n. 2
38122 TRENTO
C. F. e P. IVA 00129820220

IL TECNICO

GIOVANNINI ING. DAVID



GIOVANNINI P.IND. IVAN



INDICE

<u>PREMESSA.....</u>	<u>3</u>
<u>LOCALIZZAZIONE ED ESTENSIONE.....</u>	<u>4</u>
<u>OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPARTO EST.....</u>	<u>5</u>
<u>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....</u>	<u>8</u>
<u>PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI</u>	<u>9</u>
<u>PARAMETRI EDIFICATORI COMMERCIALI.....</u>	<u>10</u>
<u>ABACO MATERIALI.....</u>	<u>13</u>
<u>TABELLA RIASSUNTIVA INDICI URBANISTICI.....</u>	<u>16</u>

PREMESSA

La presente relazione ha come scopo quello di individuare gli interventi in attuazione del PL 20 Est della variante al P.R.G. di Rovereto entrata in vigore il 16 aprile 2015. L'area è individuata catastalmente dalla p.ed. 1291 e p.f. 1696 in C.C. di Lizzana.

La scheda di piano prevede la riqualificazione urbanistica, la realizzazione lungo il lato nord-ovest di una ciclabile da cedere al Comune e l'ampliamento del tratto di Via Porte Rosse che si sviluppa in fregio del presente comparto.

Si sottolinea come l'immobile sia stato oggetto di riqualificazione attraverso degli interventi edilizi rientranti all'interno dall'articolo 15 delle norme di attuazione qui riportata:

ART. 15 Disposizioni transitorie 1. Al fine di mantenere la funzionalità e l'efficienza della residenza esistente e delle attività insediate, per gli edifici e i manufatti esistenti nelle aree soggette a piani attuativi, di iniziativa privata, piani d'area, concessioni convenzionate e aree di perequazione urbanistica, fino all'entrata in vigore dei piani o al rilascio del titolo abilitativo per i piani di area e concessioni convenzionate, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d) del precedente articolo 9, senza cambio di destinazione d'uso o aumento delle unità immobiliari. E' inoltre sempre ammessa la demolizione senza ricostruzione dei manufatti esistenti. Nell'ambito delle aree soggette a piano attuativo di iniziativa pubblica sono ammessi gli interventi previsti al paragrafo che precede anche con cambio di destinazione d'uso e purché compatibile con la destinazione prevista dal PRG.

Gli interventi fin qui realizzati sull'edificio si possono riassumere:

- riqualificazione strutturale attraverso la sostituzione della copertura e l'assestamento strutturale
- riqualificazione energetica con la sostituzione dei serramenti, la posa di cappotto termico, l'adeguamento impiantistico e la posa di impianto fotovoltaico in copertura
- nuova destinazione merceologica con il passaggio dal settore merceologico alimentare a quello non alimentare.

LOCALIZZAZIONE ED ESTENSIONE

L'ambito edificatorio riguarda un compendio già edificato che si trova sull'intersecazione di Via Porte Rosse e Via del Garda. L'area totale del lotto dopo la cessione delle aree previste in convenzione è di 7223mq. Il contesto delle opere di urbanizzazione sotto elencate riguarda principalmente l'ambito della viabilità comunale. All' interno dei tematismi del P.U.P. l'area non ricade in zone di tutela del paesaggio o in zone di particolare rischio idrogeologico.

ESTRATTO MAPPA PL 20 COMPARTO EST



OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPARTO EST

Come indicato nella scheda di piano, in tale comparto si applicano le disposizioni di cui all'art.72 "Zone commerciali integrate - D6" delle norme di attuazione del PRG.

ART. 72 Zone commerciali integrate D6

1-Tali zone sono prevalentemente destinate ad insediamenti per l'esercizio di attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita in conformità a quanto previsto al capitolo XIX rubricato "Programmazione urbanistica nel settore commerciale"). Sono ammesse anche ulteriori funzioni ed attività quali: terziario, esercizi pubblici, attività artigianali, ricettive, autorimesse e parcheggi, servizi di interesse collettivo, attività di servizio alla persona nonché attività di commercio all'ingrosso.

2-Le nuove edificazioni devono rispettare i seguenti indici urbanistico - edilizi:

2.1 Lotto minimo: mq 1.000

2.2 Rapporto di copertura 0,70

2.3 Rapporto di permeabilità 0,15

2.4 Altezza massima degli edifici: numero quattro piani.

3. Gli edifici esistenti, che abbiano un lotto inferiore a 1.000 mq, sono suscettibili di tutte le categorie di intervento definite dall'art. 9. Per tali edifici sono inoltre ammessi sia interventi di sopraelevazione sino al raggiungimento del numero dei piani definito dal presente articolo sia, per una sola volta, ampliamenti della superficie coperta sino ad un massimo del 20% di quella esistente.

Nelle zone di cui al presente articolo non sono ammesse nuove grandi strutture di vendita e/o centri commerciali; le grandi strutture di vendita e/o centri commerciali esistenti potranno beneficiare degli ampliamenti di cui all'art. 101 quater comma 4.

Le opere di urbanizzazione previste nella scheda di piano sono di seguito descritte:

1) la realizzazione a titolo gratuito delle opere necessarie all'ampliamento della sezione stradale del tratto di via Porte Rosse che confina con la proprietà di Orvea e la conseguente cessione della porzione della p.ed. 1291 e della p.f. 1696 in C.C. Lizzana realtà da esso interessate.

La superficie oggetto di cessione a titolo gratuito dovrà essere di almeno 3 m; tale dimensione potrà essere incrementata in base alle esigenze funzionali di realizzazione dell'opera. È ammessa la cessione di una superficie di larghezza inferiore ai 3 m per il solo tratto posto in corrispondenza della cabina elettrica esistente, che oggi dista circa 2 m dal ciglio stradale. Resta fermo il fatto che, qualora l'intervento prevedesse la delocalizzazione di detta cabina, la superficie da cedere dovrà avere larghezza pari ad almeno 3 m.

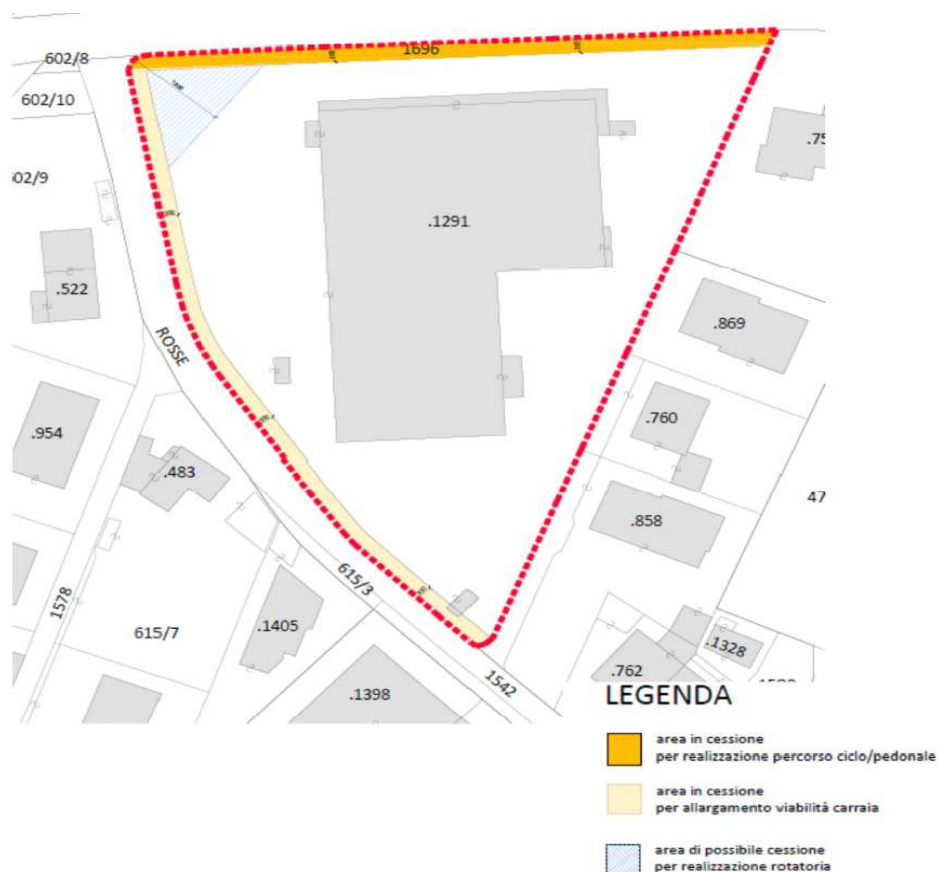
2) la realizzazione a titolo gratuito del tratto di pista ciclo-pedonale posta in fregio a Via del Garda e la cessione del relativo suolo. La superficie oggetto di cessione a titolo gratuito dovrà essere di almeno 3 m; tale dimensione potrà essere incrementata in base alle esigenze funzionali di realizzazione dell'opera.

3) la disponibilità a cedere gratuitamente una porzione di suolo individuata in corrispondenza dell'angolo nord-ovest della proprietà su richiesta dell'Amministrazione comprensiva delle opere relative, qualora si

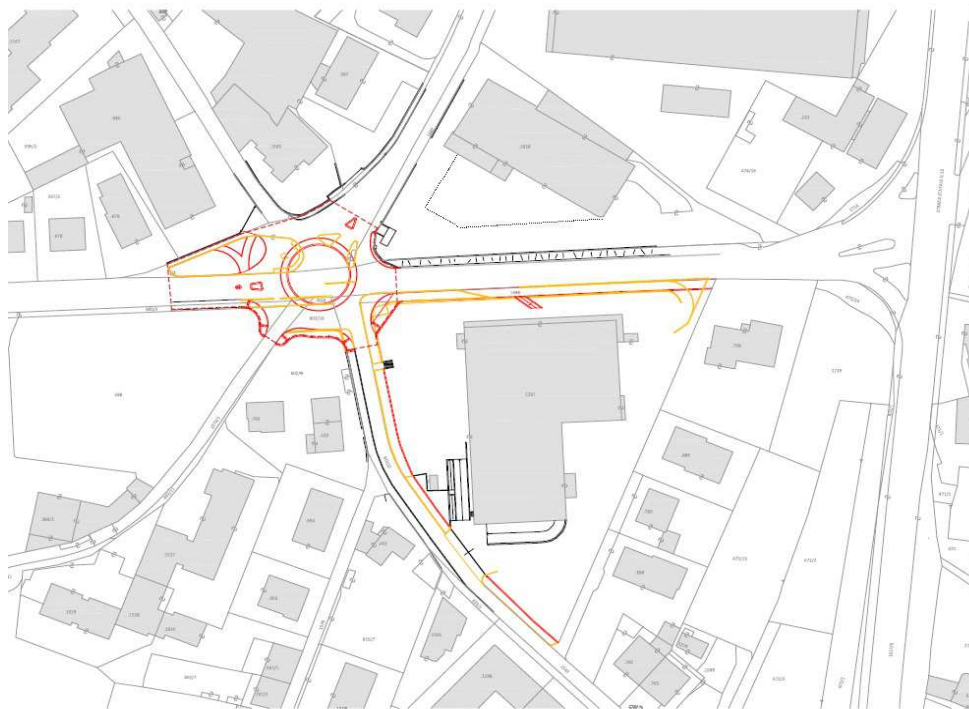
ritenesse necessario effettuare ulteriori modifiche viabilistiche (come ad esempio mini rotatoria, incrocio a raso o simili). La porzione succitata è individuata in termini indicativi nell'Allegato A la forma dell'area in cessione potrà essere variata in base alle esigenze funzionali di realizzazione dell'opera, nel rispetto della superficie totale.

4) la rinuncia alla possibilità di accedere al comparto da Via del Garda, prescegliendo come unico accesso quello da Via Porte Rosse. La dismissione dell'attuale accesso da Via del Garda si renderà obbligatoria a seguito della realizzazione dell'ampliamento di Via Porte Rosse, a prescindere dalla rideterminazione dell'assetto viabilistico del tratto di Via del Garda a nord dell'attuale Orvea2000, che potrà essere pensata solo a seguito del completamento della Bretellina ai Fiori e in ragione della redistribuzione dei flussi di traffico.

SCHEMA CESSIONE AREE



SCHEMA DI RAFFRONTO OPERE DI URBANIZZAZIONE



Le opere sopra indicate sono state oggetto di accordo pubblico privato regolarmente accettato dalle parti con atto di convenzione registrato in data 09/11/2015 .

Le opere di urbanizzazione sono state autorizzate con permesso di costruire di data 20/06/2016 .

Le opere realizzate rispettano quanto richiesto dalla scheda di piano ed inserito in convenzione, allo stato attuale le opere, sono state tutte regolarmente realizzate ed ultimate. Le aree in cessione sono state regolarmente trasferite in proprietà al comune

Per quanto riguarda una più accurata descrizione delle caratteristiche degli interventi di urbanizzazione, si rimanda agli elaborati progettuali approvati con il permesso di costruire sopra citato e successiva variante.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile si sviluppa su due piani, la struttura è mista in muratura e cemento armato, con copertura in legno lamellare. Il piano interrato ospita l'autorimessa e gli spogliatoi del personale, il piano terra ospita il punto vendita ed i magazzini al servizi di quest'ultimo.

La superficie commerciale è stata trasformata da vendita alimentare a non alimentare, nello specifico attualmente l'area è destinata a vendita di mobili.

La nuova disposizione interna prevede un'alternanza di superfici espositive a percorsi per i visitatori.

Lo sviluppo del layout interno è rappresentato da un percorso obbligato che si snoda per l'intera area, costituita da pareti divisorie mobili in legno per consentire la massima flessibilità espositiva nel tempo.

L'altezza delle pareti in legno è di 280 cm, con alcune pareti alte 400 cm per rendere la mostra varia anche in altezza.

L'impianto di illuminazione standard per tutta l'area espositiva è posizionato a 4,20 m da terra con sistemi di binari elettrificati e proiettori ed aree (ingresso e piazza salotti) con corpi illuminanti supplementari.

Trattandosi di vendita di mobili la quasi totalità della superficie è destinata ad esposizione con percorsi che si snodano lungo i vari ambienti allestiti (camere, soggiorni, salotti, camerette) e si concludono in prossimità dell'ingresso con la presenza di un banco che svolge funzione di accettazione e informazioni.

Sul retro è presente una zona di deposito e transito delle merci ingombranti prima del loro allestimento e non è accessibile al pubblico.

In corrispondenza del vano di accesso sono presenti lo sbarco dell'ascensore e del corpo scala di servizio del garage.

I percorsi espositivi sono interrotti in più punti per consentire le vie di fuga in corrispondenza delle uscite di sicurezza.

Gli spogliatoi nell'autorimessa sono dimensionati per un numero di addetti previsti non supererà le 20 unità, entrambi gli spogliatoi sono dotati di docce, w.c. e lavabi. Per i dipendenti portatori di handicap è presente un apposito spogliatoio al piano terra con wc accessibile. Tutti i locali sono dotati di sistema di condizionamento e trattamento aria. I bagni ciechi sono dotati di aspirazione forzata.

Per quanto riguarda gli esterni, va premesso che parte di essi sono stati oggetto di convenzione

con conseguente realizzazione di opere di urbanizzazione e cessione di aree regolarmente autorizzate. Come previsto dalla scheda di piani è stata realizzata la chiusura dell'accesso in Via del Garda e l'apertura dell'accesso principale con doppio senso di marcia in Via Porte Rosse.

CARATTERISTICHE COMMERCIALI DELL' IMMOBILE

Il punto vendita si sviluppa su 1850 mq di superficie netta di vendita commerciale, si configura come una grande struttura di vendita. L'area di vendita si sviluppa al piano terra, la restante parte della superficie è destinata a retro negozio, uffici e magazzini.

PARCHEGGI

La dotazione degli spazi a parcheggio prevede la presenza di 106 posti macchina al piano terra e 53 in autorimessa, la superficie a parcheggio per garantire lo standard è di 1010,65 mq, quella presente al piano terra 1325,00 mq alla quale vanno aggiunti i parcheggi in autorimessa in eccedenza in quanto mai conteggiati nello standard. I parcheggi necessari per eventuali ampliamenti verranno calcolati secondo quanto previsto dalla normativa provinciale. Dalla tavola 7 si evince che i parcheggi non conteggiati in autorimessa sono sufficienti a garantire sia lo standard per l'ampliamento sia la perdita di parcheggi dovuti alla realizzazione dell'area a verde.

PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI
--

Considerando i recenti lavori di riqualificazione fin qui eseguiti, i successivi interventi sull'immobile, regolamentati dalla presenti norme si potranno svolgere in due fasi distinte, da realizzarsi anche in tempi diversi.

Si sottolinea come le opere di urbanizzazione e la cessione delle aree già realizzate e presenti nell'accordo pubblico/privato sottoscritto tra la proprietà e l'amministrazione abbiano accolto in pieno quanto previsto dalla scheda di piano e che l'esecuzione degli interventi di seguito descritti non comportino la predisposizione di ulteriori opere o la cessione di aree da parte del privato nei confronti dell'amministrazione.

FASE -A- AUMENTO DELLA SUPERFICIE DI VENDITA

La fase A prevede l'ampliamento della superficie di vendita entro il limite del 20% della superficie netta autorizzata, nel rispetto del settore merceologico non alimentare, come da contenuti della scheda norma del Piano di Lottizzazione. L'aumento di superficie di vendita verrà attuato rimodulando la disposizione interna del punto vendita e senza modifiche del sedime dell'edificio.

FASE -B- AMPLIAMENTO DELL' IMMOBILE

La seconda fase B prevede la possibilità di ampliare lateralmente l'edificio secondo gli indici previsti dall'art. 72 delle norme del vigente PRG. e della variante adottata "Novembre 2015 – Anticongiunturale", nonché la collocazione di altre attività compatibili con le disposizioni di zona (pubblici esercizi, servizi alla persona, servizi alla residenza,ecc..). Questa fase sarà rispettosa di quanto previsto dai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale,con i limiti dettati dalla struttura già edificata.

Per quanto attiene le sistemazioni esterne si andranno a ricercare soluzioni che privilegino zone di relazione con spazi a verde. L'ampliamento prospettato, verrà attuato mediante l'utilizzo di tipologie e scelte tecnologiche improntate ai principi della sostenibilità e del risparmio energetico;avrà una andamento regolare,si svilupperà lungo il prospetto est dell'immobile parallelamente al confine di proprietà,senza superare l'attuale altezza del fabbricato e garantirà il mantenimento della viabilità interna. L'ampliamento si potrà sviluppare su più piani, potrà essere utilizzato a servizio dell'attività esistente o ospitare altre attività compatibili con la destinazione di piano. L'ampliamento dovrà prevedere la creazione di aree esterne con spazi a verde,completate nel caso con attrezzature che le valorizzeranno come zone di relazione per la clientela. L'area a verde è stata individuata nella zona a Sud dell'immobile; tale individuazione è stata dettata dalla necessità di avere un'area a verde non adiacente alla zona di transito.

La progettazione è rispettosa delle prescrizioni della scheda di piano relative agli accessi, i quali non potranno essere previsti da via del Garda, ma da via Porte Rosse.

PARAMETRI EDIFICATORI COMMERCIALI

Prendendo in considerazione i criteri di programmazione del settore commerciale, nello specifico il punto 6.1 relativo alle grandi strutture di vendite ed alle indicazioni fondamentali per la stesura dei piani attuativi, si sono stabiliti i seguenti parametri normativi.

"al fine di conseguire la qualificazione urbana e architettonica dei nuovi insediamenti e la coerenza con gli obiettivi di valorizzazione dei contesti paesaggistici, sono previste rispettivamente soluzioni tipologiche e formali in ordine ai manufatti edilizi e alla scelta dei materiali nonché forme opportune di sistemazione delle aree aperte e delle aree a parcheggio per la creazione di spazi di relazione; sostenibilità ambientale dei manufatti edilizi attraverso il perseguimento di tipologie edilizie e scelte tecnologiche improntate ai principi della sostenibilità e del risparmio energetico;"

A) L'immobile dovrà rispettare la norma vigente in materia di prestazione energetica degli edifici garantendo una classe energetica b+ secondo le disposizioni normative provinciali .

"sistemazione degli spazi aperti, vincolati a verde nonché destinati ai percorsi pedonali, deve assicurare coerenza e qualificazione delle relazioni con gli insediamenti limitrofi e le infrastrutture di accesso"
"Sono indicati i contenuti per la razionale organizzazione delle infrastrutture di accesso e di distribuzione e per la sistemazione a verde delle aree di pertinenza al fine di perseguirne il coerente inserimento";

B) Almeno una quota non inferiore del 100% della superficie coperta in ampliamento dovrà essere destinata a spazi a verde .

"vanno ricercate soluzioni distributive che perseguano l'integrazione tra funzioni diverse, complementari rispetto a quelle commerciali, finalizzate in particolare alla creazione di servizi pubblici o di interesse collettivo";

C) Il 25% dell'area in ampliamento potrà essere destinata a servizi alla persona.

"le aree interessate devono essere servite da idonei accessi adeguatamente collegati alla viabilità principale come definita dal Piano urbanistico provinciale; al fine di favorire la mobilità pubblica e ciclo-pedonale, per l'insediamento delle grandi"

strutture di vendita con superficie commerciale superiore a mq 1.500 devono essere

previsti una apposita area da destinare alla fermata dei mezzi di linea o autobus privati

nonché idonei precorsi ciclo-pedonali."

Già recepito nella progettazione delle opere di urbanizzazione primaria, con la modifica viabilistica dell'area e la creazione della pista ciclabile.

D)il rapporto tra la superficie di vendita totale e la superficie del lotto non può essere superiore al 40 %;

E)il rapporto massimo tra la superficie coperta complessiva edificata e la superficie del lotto non può essere superiore al 50 %;

F)almeno una quota non inferiore del 100% della superficie coperta in ampliamento dovrà essere destinata a spazi a verde;

G)gli edifici destinati ad attività commerciale devono utilizzare fonti energetiche rinnovabili per almeno il 30 % dell'energia necessaria al fabbisogno dell'intero insediamento.

H)almeno una quota non inferiore del 100% della superficie coperta in ampliamento dovrà essere destinata a spazi a verde, lo standard minimo è 1mq sup. a verde ogni 1 mq sup. coperta

I)rapporto di copertura 0,70

L)altezza massima dell'ampliamento non superiore all'altezza dell'immobile esistente .

M)numero massimo di piani 4

PARCHEGGI PERTINENZIALI

Sotto il profilo degli standard a parcheggio vengono utilizzati i parametri minimi già previsti dalla programmazione commerciale, da intendersi a esclusione degli spazi di manovra:

A) 12,5 mq di superficie minima del posto auto;

B) grandi strutture di vendita del settore non alimentare: mq 1,0 per ogni mq di superficie di vendita;

C) I parcheggi pertinenziali devono essere collocati preferibilmente, ed in ogni caso in misura non inferiore al 40%, in locali interrati, evitando in ogni caso la sistemazione a parcheggio delle coperture degli edifici salvo l'adozione di idonee soluzioni tecniche di mitigazione dei parcheggi, anche mediante adeguate sistemazioni a verde.

Per quanto sopra non specificato si applica quanto previsto dall' ART. 72 - Zone commerciali integrate D6 e dall' ART. 101 quater delle norma di attuazione

ABACO MATERIALI

Relativamente a quanto proposto nel progetto, si sottolinea a meno degli elementi guida posti come vincolo progettuale, che la predisposizione degli aggetti, della forometria e dei materiali, sia puramente indicativo e sarà precisato in sede di progettazione definitiva. Tuttavia si riportano quali sono gli elementi architettonici più caratteristici.

USO DEL SUOLO

Pavimentazioni carrabili e parcheggi: asfalto, grigliato di cemento inerbito

Pavimentazioni pedonali: asfalto

Verde: manto erboso

Zone attrezzate: manto erboso, corteccia, materassi sintetici

RECINZIONI ED ACCESSI

Gli spazi privati dovranno essere separati da quelli pubblici o dagli altri proprietari mediante la realizzazione di recinzioni e muretti di confine, è sempre possibile l'impiego di siepi in abbinamento alle suddette recinzioni disposte sul lato di proprietà. Le recinzioni previste potranno essere realizzate in acciaio zincato con schema a scacchiera.

ACCESSI E PASSI CARRAI

Avranno pavimentazione in asfalto i marciapiedi interni, potranno essere realizzati con sistemi tradizionali con cordonate in c.a. e manto in asfalto o formelle di cemento drenanti.

SAGOME DEGLI EDIFICI E FORI

Non è prevista in termini puntuali e risulta essere solo indicativa nelle tavole che fanno parte integrante di questa relazione, si precisa inoltre che le indicazioni grafiche relativamente alle sagome potranno subire leggere modifiche, ciò premesso l'ampliamento avrà comunque andamento regolare e correrà parallelamente al muretto di confine posto ad Est.

Le forature avranno forme regolari saranno disposte in modo da non falsare l'armonia dei prospetti o le simmetrie di insieme.

SPORTI E PORTICI

Gli sporti, terrazze o balconi: avranno forma regolare, rettangolare o quadrata dovranno essere inseriti senza creare scompensi nell'armonia dei prospetti e con dimensioni limitate rispetto alla restante superficie di sedime.

COPERTURE

La struttura sarà in legno lamellare, di tipo piano o con andamento a due falde, l'andamento delle coperture dovrà essere mascherato con il proseguimento delle murature laterali, all'interno delle coperture potranno essere ricavate delle vasche per l'alloggio degli impianti in modo da favorirne l'occultamento alla vista.

Le coperture delle pensiline potranno avere:

- Struttura metallica;
- Struttura in legno lamellare.

MANTI DI COPERTURA

I manti di copertura potranno essere in:

- Lamiera grecata;
- Guaina tipo e.v.a colore bianco.

LATTONERIE

Le lattonerie saranno in lamiera preverniciata.

FACCIAE

Saranno in muratura di laterizio o pannelli di legno tipo x-lam con cappotto in fibra minerale o fibra di legno e rasatura tipo graffiato con tinteggiatura nella gamma delle terre chiare o nella gamma del grigio.

FINESTRATURE ESTERNE

I serramenti delle finestre saranno realizzati con struttura in alluminio con tinta RAL nella gamma dei grigi o tinta omogenea.

SISTEMI DI OSCURAMENTO

I serramenti potranno essere dotati di serrande metalliche colore della gamma del grigio.

BANCALI E SOGLIE

I bancali e le soglie saranno in:

- Marmo
- Granito tipo pepe-sale
- Alluminio tinta naturale

TINTEGGIATURE

Le tinteggiature verranno realizzate utilizzando colori della gamma già presente sulle facciate dell'

edificio, gli immobili potranno essere tinteggiati con tinte diverse disposte in modo da favorire l'armonia compositiva generale.

PASSAGGI PEDONALI

I passaggi pedonali potranno essere delimitati con cordone in cemento, la quota degli elementi di delimitazione non supererà i due centimetri rispetto al piano di calpestio.

Per ulteriori precisazioni si rimanda agli elaborati progettuali.

TABELLA INDICI URBANISTICI

AREA DEL LOTTO P.ED. 1291 C.C. DI LIZZANA = 7223 MQ DOPO CESSIONE

LOTTO MINIMO = 1000mq<2730mq

RAPPORTO DI COPERTURA<0.70

ALTEZZA MASSIMA = 4 PIANO

RAPPORTO DI PERMEABILITÀ $\geq 0,15=7223 \times 0,15=1083,45$

NUOVI PARCHEGGI 40% IN INTERRATO

VERIFICA RISPETTO DEGLI INDICI

RAPPORTO DI PERMEABILITÀ $\geq 0,15$

RAPPORTO DI PERMEABILITÀ =VERDE IN PROGETTO+GRIGLIATO=260mq+845>1083,45mq

SUPERFICIE DI SEDIME ATTUALE = 2485mq

SUPERFICIE COPERTA ATTUALE = 2507,75mq

MAX RAPPORTO DI COPERTURA ATTUALE = $<0.70 = 7223 \times 0.70 = 5056.10$ mq (corrisp. a 0.70)

RAPP. DI COPERTURA DOPO AMPLIAMENTO = $(2507,75\text{mq}+245\text{mq})=\underline{2752,75\text{mq}<5056.10}$

TABELLA RIASSUNTIVA AMPLIAMENTO E STANDARD A PARCHEGGIO

S.U.L MAX PREVISTA PER AMPLIAMENTO PIANO TERRA E PRIMO 245 mqX2 = 490mq

S.U.N MAX PREVISTA PER AMPLIAMENTO PIANO TERRA E PRIMO 229 mqX2 = 458mq

PARC. AUTORIMESSA = 53 DISPONIBILI PER AMPLIAMENTO> 40% NECESSARI INTER.

AREA A VERDE

AREA A VERDE NORME PL20 = 1MQ VERDE OGNI 1MQ SUP. COPOPERTA IN AMP.

AREA A VERDE IN PROGETTO= 260MQ

SUPERFICIE COPERTA IN AMPLIAMENTO = 245MQ<260MQ

INTERVENTO "A" SOLO AUMENTO SUPERFICIE DI VENDITA INTERNA

STANDARD A PARCHEGGIO NECESSARIO AUMENTO 20% S.N..V. = $1mqP/1mq$ s.n.v.

STANDARD A PARCHEGGIO PER AUMENTO 20% di 1850MQ S.N.V.=

$=370mq = 370 / 1mqP = 370mqP / 12.5 = 29P$

PARCHEGGI PERSI DALLA CREAZIONE DELL' AREA A VERDE =14

PARCHEGGI RIMANENTI DOPO AMPLIAMENTO = $53 - (29 + 14) = 10$ POSTI RIMANENTI

INTERVENTO "B" AMPLIAMENTO LATERALE

VERIFICA PARCHEGGI DESTINAZIONE NON COMMERCIALE

STANDARD DESTINAZIONE (altre attività di servizio) = $1 P / 30mq$ s.u.n.

STANDARD (attività di servizio alla residenza) = $1 P / 60mq$ s.u.n.

PIANO TERRA = $1 P / 30mq$ s.u.n. (altre attività di servizio) $= 229 / 30 = 7.6 = 7P$

PRIMO PIANO = $1 P / 60mq$ s.u.n. (attività di servizio alla residenza) $= 229 / 60 = 3.8 = 3P$

PARCHEGGI NECESSARI AD AMPLIAMENTO = $3 + 7 = 10$

INTERVENTO "C" AMPLIAMENTO COMMERCIALE

IPOTESI DISTRIBUZIONE PARCHEGGI PER ULTERIORE AUMENTO COMMERCIALE 20% DOPO 5 ANNI

STANDARD SUPERFICIE DI VENDITA PER GRANDE STRUTTURA NON ALIMENTARE
 $= 1mq / 1mq$

AREA A PARCHEGGIO DISPONIBILE = $10 \times 12,5mq = 125mq$

AREA COMMERCIALE AMPLIABILE DOPO 5 ANNI DAL PRIMO AMPLIAMENTO = 125MQ