

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO

ALL'INTERNO DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DTR04 NEL COMUNE DI BOLANO

SUBDISTRETTO - Sub.1a

DTR4PUO_A01 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Piano Urbanistico Comunale di Bolano attribuisce all'area del Distretto di Trasformazione D.T.R.04 un'importanza strategica per il nuovo assetto urbanistico di Ceparana, attribuendogli una funzione di ricucitura attraverso il raccordo organico tra le aree residenziali, il polo con funzioni pubbliche a sud-sud/est, la periferia che sfuma nelle aree agricole a nord/ovest e le aree a destinazione commerciale situate a sud-ovest sulla via Verdi.

L'obiettivo che il Piano individua come primario per il Distretto è quindi riconvertire l'area ad uso misto, attraverso la realizzazione di un'area commerciale, di uffici e residenze, con la formazione di fasce a verde soprattutto in contiguità agli edifici con funzione pubblica ed al nuovo polo scolastico ad est.

Inoltre il Piano attribuisce una importanza sostanziale per lo sviluppo dell'area alla valorizzazione della rete della viabilità; in particolare della via Verdi, che svolge una funzione rilevante collegata alla vocazione commerciale di questa porzione di territorio.

La proposta progettuale del PUO di iniziativa privata (art.12.4 delle NCC del PUC; art.50,51,52,53,54 della L.R.36/97) si conforma agli obiettivi pianificatori generali del Piano ed alle prescrizioni di dettaglio della Scheda Norma DTR04 (recentemente aggiornata con procedura conclusasi con Determinazione n.548 del 14/11/2022) che individua come funzione caratterizzante la Funzione Commerciale unita alle funzioni Residenziale e Terziario, riarticolarlo puntualmente le previsioni nel Subdistretto di operatività minima "Sub.1a". All'interno di tale subdistretto sono previste le relative quote delle reti infrastrutturali ed i servizi pubblici e di uso pubblico definite in modo da consentire la realizzazione di parti significative del complesso delle infrastrutture e dei servizi funzionali al successivo sviluppo delle altre componenti della DTR04.

Il Subdistretto, ripermetrato in sede di aggiornamento, comprende aree private e pubbliche. Le aree private interessate corrispondono ai mappali 163, 2532, 1005, 1236, 1006, 346, del foglio 11 del Comune di Bolano, le aree pubbliche interessate corrispondono ai mappali 2627, 2402. Tali aree rappresentano una prima consistente parte del Distretto DTR04, funzionale a fungere da volano virtuoso all'attivazione nel prossimo futuro di successive iniziative di completamento delle restanti parti.

La vocazione commerciale dell'asse via Verdi, ribadita dal Piano, ha suggerito per l'area commerciale un'organizzazione tipologica a "piastra commerciale" preferibile rispetto alla "galleria commerciale" più adatta ad una collocazione urbana.

La riarticolazione degli spazi è stata valutata con estrema attenzione per non alterare le previsioni di Piano verificando attraverso la traduzione planivolumetrica degli elementi progettuali, la corrispondenza con le intenzioni e gli indirizzi qualitativi della pianificazione.

Nella stesura del progetto è stata prestata particolare attenzione alla progettazione e realizzazione del verde sia in ambito privato che pubblico per la formazione di aree a parco e giardino adeguatamente dotate di vegetazione arborea ed arbustiva, nonché per la sistemazione a verde delle fasce di rispetto stradali.

Durante la procedura di Aggiornamento al PUC al DTR04 si è svolta anche la Verifica di Assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS), a valle della quale si è potuta escludere la necessità di procedimento di VAS.

Studio Organico d'Insieme

Il metodo di analisi adottato nel seguente Studio Organico di Insieme fa riferimento agli indirizzi esplicativi e applicativi della normativa del PTCP emanati dalla Regione Liguria con deliberazione del consiglio regionale n.78 in data 13.09.1994. Il S.O.I. si attiene alle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico riportate all'art. 32 bis comma 2 delle Norme di Attuazione:

L'area in oggetto è ricompresa nella cartografia di PTCP in assetto insediativo ID-MO-A. Regime che si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi.

L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale. Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso.

Si è quindi condotta un'analisi attenta (elab.B05) delle caratteristiche del territorio, anche attraverso la valutazione dei caratteri tipologici assunti come riferimento, delle interferenze con le possibili visuali panoramiche, delle connessioni con l'intorno immediato; dalla quale si ricavano: il quadro infrastrutturale, le caratteristiche dei tessuti edificati prossimi all'area, le tipologie edilizie prevalenti.

L'area del Distretto di Trasformazione D.T.R.04 svolge una funzione di ricucitura **dei tessuti edificati** che dall'analisi risultano estremamente eterogenei, trattandosi di aree residenziali ad est, del polo con funzioni pubbliche a sud-sud/est, delle aree a destinazione commerciale situate a sud-ovest sulla via Verdi. Il **quadro infrastrutturale** è estremamente positivo; la Via Verdi con ad est la via S. Venanzio rappresentano un asse primario già attivo di collegamento est-ovest nell'area urbanizzata di Ceparana; attraverso i collegamenti di via Puccini e via dei Castagni si raccordano alla via Genova. Il nodo tra Via Verdi e Via Galilei, che verrà ancor più strutturato attraverso la realizzazione di una nuova rotatoria, rappresenta un punto di cerniera fortemente supportato dalla rete della viabilità esistente. Attraverso la via Lagoscuro può essere raggiunto direttamente dal traffico proveniente dalla SS 330 e dal casello autostradale di Ceparana senza attraversare il centro abitato.

Dall'analisi delle **tipologie edilizie presenti** nell'intorno dell'area di progetto si può rilevare (vedi Elab.B05):

- nell'area commerciale-artigianale sono presenti costruzioni di classica tipologia a "capannone" di dimensioni prevalenti tra i 1.500 ai 3.000 mq.; altezza tra i 6 e gli 8 ml.
- gli edifici pubblici sono di tipo specialistico con caratteristiche dimensionali e tipologiche disomogenee

- il tessuto residenziale è composto da edifici allineati alla viabilità distributiva, disomogenei in altezza e nella consistenza dei corpi di fabbrica; in prevalenza di tipologia in linea. I fabbricati più recenti hanno cinque o sei piani fuori terra; tipologia costruttiva con struttura in c.a. e coperture piane; vari tipi di finitura delle facciate con prevalenza di intonaco al civile colorato. Sono presenti logge e balconi, quasi sempre all'ultimo piano si trovano attici.

Il progetto di PUO si prefigge di realizzare un raccordo organico tra gli elementi eterogenei del territorio in conformità agli obiettivi del Piano e agli indirizzi pianificatori della DTR.

Nella porzione sud dell'area è prevista la realizzazione di un fabbricato commerciale, prospettante su via Verdi, con S.A. mq.1.964, di dimensioni e caratteristiche analoghe a quelle prevalenti nel tessuto commerciale-artigianale, ma con caratteristiche qualitative superiori.

Nella porzione nord il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato di cinque piani fuori terra a destinazione mista allineato alla viabilità: al piano terra sono previste unità commerciali di vicinato per una S.A. di mq.651, ai piani superiori residenze e uffici per una S.A. di mq.2.986

Ad est, in contiguità agli edifici con funzione pubblica, è prevista la formazione di fasce a verde.

La rete della viabilità sarà valorizzata con la realizzazione della rotatoria prevista nel Piano e con la riqualificazione della viabilità di collegamento tra via Verdi e via Genova a prosecuzione di via Galilei a partire dalla rotatoria; sono previsti: parcheggi pubblici, accessi pedonali alle aree del DTR, accessi all'area verde che si sviluppa su tutto il fronte SE.

Proposta progettuale del PUO

Nel dimensionamento degli edifici e delle superfici interessate si sono osservati i parametri urbanistici ed edilizi previsti dalla scheda norma della DTR04, non tenendo conto nella determinazione degli indici territoriali delle porzioni della nuova viabilità ricadenti su superfici pubbliche.

Nelle fasi di rilievo e di sovrapposizione tra le basi grafiche si sono riscontrati lievi scostamenti con le superfici definite catastalmente, complessivamente non incisive, e comunque ricomprese nei margini di flessibilità di cui all'art.53 della L.R.36/97. Le verifiche urbanistiche sono state effettuate sui parametri più restrittivi e prudenziali.

La proposta progettuale del PUO prevede:

- a) La **demolizione del piccolo edificio** esistente di mq.220 all'interno dell'area (mappale n.2532)
- b) La **realizzazione di due edifici** (elaborati B09): l'"Edificio 1" a carattere Commerciale Specialistico, l'"Edificio 2" a Carattere Misto. La disposizione dei volumi delle nuove edificazioni previste segue gli allineamenti della viabilità di progetto di Piano.

L'**edificio Commerciale Specialistico** (vedi Elab.B09.1) è previsto lungo via Verdi, prospetta con gli immobili a medesima destinazione posti lungo tale viabilità, sarà un edificio ad un solo piano, idoneo ad ospitare una Media Struttura di Vendita a prevalenza Alimentare, con aree di pertinenza a parcheggio, viabilità di servizio, parcheggi, percorsi pedonali interni, aree destinate a verde privato e pubblico.

L'edificio ha una S.A. di mq.1.964,5, una S.L. di mq.2.024, una Superficie di vendita di mq.1.500, dei quali Alimentare mq.1.270, Non Alimentare mq.230

L'accesso del pubblico sarà nello spigolo SE del fabbricato da un'area marciapiede coperta da porticato pubblico; i laboratori ed i locali servizi saranno collocati sul lato ovest, il magazzino merci

sul lato nord. L'entrata carrabile avviene dalla Via Verdi in posizione prossima alla rotatoria; l'uscita è prevista da accesso posto sullo spigolo SO del lotto.

La tipologia costruttiva sarà in prefabbricato con struttura in c.a.; avrà copertura piana, pareti con finitura intonacata e con mattoni facciavista; sui fronti sud ed est sono previste ampie superfici vetrate.

L'edificio commerciale si configurerà come edificio tecnologicamente avanzato in materia di risparmio energetico, sulla copertura sarà collocato un impianto fotovoltaico che si avrà cura di realizzare con l'obiettivo della massima integrazione.

L'**edificio a carattere misto**, Residenza, Terziario, Commerciale di vicinato, avrà forma rettangolare allineato alla riqualificata via Arvottolo. Avrà 5 piani fuori terra, dei quali il piano terra a destinazione commerciale, i piani superiori a destinazione residenziale e terziario. Sarà organizzato con tre corpi scala dai quali saranno distribuiti quattro unità immobiliari a piano; per un totale di n.48 U.A, delle quali n.4 ERS. Il piano terra avrà spazi porticati pubblici prospettanti su via Arvottolo. Sarà circondato da aree a verde privato e pubblico. Al piano interrato sarà realizzata l'autorimessa di dimensioni idonee a contenere tutti i parcheggi pertinenziali necessari, al fine di poter reperire gli adeguati standard, a tale scopo il locale interrato ha superficie maggiore della proiezione orizzontale dell'edificio fuori terra.

Sono previsti alloggi ERS nella misura minima del 10% delle superfici residenziali.

c) La **realizzazione della rotatoria** (vedi Elab.B12) prevista dal Piano e dalla Scheda Norma DTR04. Avrà un diametro esterno di ml.20,00 con corsie di ml.6,00. Al centro avrà un'isola del diametro ml.8,00, con porzione sormontabile di ml.1,50

d) La **riqualificazione della via Arvottolo di collegamento tra via Verdi e via Genova**, in prosecuzione di via Galilei a partire dalla rotatoria, a senso unico in direzione nord; ai lati della quale si prevedono: parcheggi pubblici a pettine, accessi pedonali alle aree del DTR, accesso carrabile al parcheggio interrato dell'edificio residenziale, accesso all'area verde che si sviluppa su tutto il fronte SE del DTR, una striscia di area verde, a contatto con gli edifici pubblici con rampa per accesso alla biblioteca, marciapiedi su entrambi i lati della viabilità.

e) **La creazione di spazi a verde pubblico della zona SE.**

Lungo la nuova strada saranno collocate **alberature e pubblica illuminazione**, in particolare sarà prevista la piantumazione di alberi a protezione della residenza dalla viabilità pubblica di progetto, con essenze arboree ed arbustive nelle quantità prevista dalla Scheda Norma DTR04, tali da assicurare l'esistenza di una certa massa verde già attecchita appena concluse le opere edili. È **prevista la piantumazione di n.102 alberi e n.152 arbusti** (rispettati Ab ed Ar di cui all'art.7 NCC). Tutte le opere a verde pubblico saranno sistemate a prato con tappeto erboso; si prevede la piantagione di alberature tipiche della vegetazione locale, per i cespugli o siepi si prevede l'utilizzo di Pittosporo, Ligustro, Fotinia.

Nelle aree attrezzate a verde pubblico saranno collocate **opere di arredo urbano**: panchine, portabici, portarifiuti. All'interno dell'area verde in corrispondenza dei percorsi pedonali saranno installate panchine integrate da un proprio corpo illuminante diffusore garantendo al tempo stesso migliore qualità urbana e una maggiore sicurezza.

- f) **La riarticolazione dei percorsi pedonali** valorizzando la direttrice di penetrazione che raggiunge la prevista piazza al centro del DTR
- g) **La realizzazione di aree pubbliche** che avranno destinazioni a parcheggio, marciapiedi lungo la viabilità, aree a verde pubblico in diretta adiacenza agli edifici pubblici esistenti, in misura ritenuta opportuna in sede di progetto. Una striscia della profondità di ml.4,50 lungo via Arvottolo, in adiacenza a tali edifici, sarà destinata alla realizzazione di un accesso alla pubblica Biblioteca ed è soggetta ad un progetto di dettaglio da parte dell'ufficio LLPP del Comune di Bolano.

Il progetto prevede una facile accessibilità agli spazi pubblici, agli edifici ed alle aree circostanti nel totale **rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche**. Gli accessi degli edifici sono complanari alle aree esterne ed ai percorsi pedonali tutti raggiungibili dalla viabilità pubblica. Sono previsti sette parcheggi riservati nell'area di pertinenza dell'edificio commerciale e due in prossimità del percorso di accesso pedonale agli edifici. L'edificio pluripiano sarà dotato di tre ascensori a norma per l'utilizzo da parte di persone con ridotta capacità motoria. Le opere di sistemazione esterna saranno eseguite secondo modelli semplici e funzionali.

Gli **apparati tecnologici posti sulle coperture** degli edifici saranno realizzati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, adottando finiture che daranno un risultato di tipo mimetico.

Gli **elementi accessori** di adduzione, captazione e di espulsione, come pure le radio antenne saranno del tipo centralizzato e condominiali.

I materiali utilizzati per le **lastricature delle aree parcheggio saranno grigliati alveolari** in cls e consentiranno la permeabilità delle superfici.

E' prevista la **creazione delle reti di collegamento ai pubblici servizi ed alla rete fognaria** (vedi Elab.B10). A tale scopo sono stati contattati i soggetti erogatori di pubblici servizi per verificare la realizzabilità degli allacciamenti alle reti e le rispettive caratteristiche delle infrastrutture da predisporre; in particolare: energia elettrica, gas, adduzione acqua, reti di scarico acque bianche e nere, reti telematiche. Sono previste **superfici permeabili** per mq.5.452,77, al fine raggiungere le quantità prescritte di mq.5.915,98 saranno integrate per quantità equivalenti a mq. 464 da dispersori tipo Geoplast Acquabox (vedi B10). Dalle caditoie stradali, nella zona di parcheggio pertinenziale alla MSV, le acque saranno convogliate ai dispositivi di raccolta e dispersione. Dimensionamento e dettagli tecnici saranno approfonditi in sede esecutiva.

In accordo con ENEL è prevista la realizzazione di una **nuova cabina elettrica** di trasformazione (vedi scheda tecnica allegata), collocata come indicato in Elaborato B06, che verrà realizzata e messa a disposizione dell'Ente affinché la allestisca a servizio delle nuove costruzioni previste nel PUO e delle altre previste nel DTR04.

La realizzazione del progetto si articolerà in due fasi successive (vedi Elab.B10, B11). La prima, che avrà inizio appena ricevute le autorizzazioni, prevede la realizzazione dell'Edificio Commerciale Specialistico e la sistemazione delle aree ad esso pertinenti, delle reti infrastrutturali, della viabilità pubblica e delle aree ad uso pubblico fino al limite della direttrice pedonale di penetrazione che raggiunge la prevista piazza al centro del DTR. Nella prima fase è prevista anche la realizzazione della

rete di scarico delle acque bianche sotto la via Arvottolo fino al limite nord del Subdistretto 1°. La seconda prevede la realizzazione dell'Edificio a carattere misto, delle sistemazioni esterne ad esso pertinenti, delle rimanenti porzioni delle reti infrastrutturali, della viabilità pubblica e delle aree ad uso pubblico fino al limite nord del Subdistretto 1a.

Il procedimento di valutazione del Progetto di PUO sarà preceduto dalla sottoscrizione di un **Protocollo d'Intesa** per regolare i rapporti tra il Soggetto privato Proponente e il Soggetto Pubblico, proprietari delle aree interessate.

Saranno cedute alla Amministrazione Comunale aree di proprietà del soggetto proponente assommanti ad una superficie di mq.1.764,91, per la realizzazione di aree verdi, spazi e parcheggi pubblici. Saranno realizzati parcheggi pubblici lungo la viabilità comunale per mq.404, utili anche alla soddisfazione degli standard parcheggi per l'edificio a carattere misto per una superficie di mq.55 (vedi elab.B06, B08).

La realizzazione del progetto sarà a carico del soggetto proponente, Società Lerici srl o suoi mandatari. Nel documento di Convenzione (Elab.A05), e nei suoi allegati, sono precisate le opere che saranno realizzate dal soggetto proponente per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità, con individuazione delle opere realizzabili a scomputo del Contributo di costruzione.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite in due distinte fasi seguendo la realizzazione ed il completamento dei rispettivi fabbricati. In ciascuna fase saranno realizzate tutte le opere di urbanizzazioni e predisposizioni necessarie al fine di fornire alla area indicata una propria completezza funzionale e visiva.

Efficienza energetica degli edifici

La progettazione esecutiva degli edifici, in osservanza al D.Lgs 48/2020 di recepimento della direttiva (UE) 2018/844, sarà sviluppata con l'obiettivo di ridurre al massimo il fabbisogno energetico dello stesso.

Si ricorrerà a soluzioni già in uso per gli NZeb. Sarà realizzato un progetto impiantistico che permetta di rispondere ai requisiti minimi prescritti. I nuovi edifici avranno emissioni zero e saranno dotati di tecnologie solari, secondo i nuovi indirizzi del Parlamento Europeo in materia.

Si è avuta attenzione al corretto orientamento degli edifici. Nel dettaglio saranno studiati, le aperture, i sistemi di ombreggiamento, la ventilazione naturale. Le strutture saranno ben isolate e materiali utilizzati performanti.

Verifica delle condizioni di impatto trasportistico e di accessibilità a livello puntuale - art.68 NCC del PUC

La proposta progettuale del PUO si conforma agli obiettivi pianificatori generali del Piano ed alle prescrizioni di dettaglio della Scheda Norma DTR04; da tali indirizzi pianificatori derivano il dimensionamento degli edifici in progetto, la loro collocazione, gli interventi previsti sulla rete della viabilità.

L'area del Distretto di Trasformazione D.T.R.04 svolgerà una funzione di ricucitura dei tessuti edificati di Ceparana in virtù di un quadro infrastrutturale estremamente positivo. La Via Verdi con ad est la via S. Venanzio rappresenta un asse primario già attivo di collegamento est-ovest nell'area urbanizzata di

Ceparana a servizio del tessuto Commerciale-Artigianale esistente. Attraverso i collegamenti di via Puccini e via dei Castagni avviene il raccordo con la parallela via Genova.

Il nodo tra Via Verdi e Via Galilei verrà ancor più strutturato attraverso la realizzazione della nuova rotatoria e della prevista riqualificazione della via Arvottolo, viabilità di collegamento tra via Verdi e via Genova a prosecuzione di via Galilei.

La nuova rotatoria rappresenta un punto di cerniera fortemente supportato dalla rete della viabilità esistente. Attraverso la via Lagoscuro può essere raggiunto direttamente dal traffico proveniente dalla SS 330 e dal casello autostradale di Ceparana senza attraversare il centro abitato.

La via Verdi per dimensione e infrastrutturazione già possiede caratteristiche idonee a supportare l'attività commerciale prevista, prima collocata in edificio prospettante.

Nell'edificio commerciale l'entrata carrabile per il pubblico avviene dalla Via Verdi in posizione prossima alla rotatoria. L'uscita dei mezzi sarà da accesso dedicato posto sullo spigolo SO del lotto. Le operazioni di carico e scarico merci da mezzi pesanti avverranno in orari di chiusura al pubblico. Tutta la circolazione sarà indirizzata da segnaletica orizzontale e verticale.

Il progetto prevede la riqualificazione della via Arvottolo che in prospettiva raggiungerà via Genova. Sarà realizzata sino al limite del Subdistretto 1°. Avrà una funzione di sostanziale importanza per lo sviluppo della DTR04 e per il completamento della rete dei collegamenti tra via Verdi e Via Genova. Avrà senso unico in direzione nord. A lato di essa saranno realizzati parcheggi pubblici, accessi pedonali alle aree del DTR ed all'edificio residenziale, accesso carrabile al parcheggio interrato dell'edificio residenziale, accesso all'area verde che si sviluppa su tutto il fronte SE del DTR. A lato degli edifici pubblici sarà riservata una striscia di ml.4,50 per l'accesso alla biblioteca pubblica.

Verifiche dimensionali ed urbanistiche

Superficie Complessiva Subdistretto 1a = mq.13.948
 Superficie area Comunale: = mq. 2.116
 Superficie area privata da rilievo = mq.11.832

Superficie nominale mappali catastali area privata = mq.11.810
 Superficie Territoriale Subdistretto 1a
 derivante dal frazionamento del Subdistretto 1 (St) = mq.12.631

Ut = 50% -> da cui S.A. realizzabile utilizzando il parametro più riduttivo
 Sup. nominale catastali: 11.810 x 50% = mq. 5.905

da cui
 Commerciale = fino al 50% = 5.905x50% = mq.2.952,50
 Terziario + Residenza = S.A. - Commerciale = mq.2.952,50

Parametri edilizi

Verde privato Ve = 20% La = mq.11.832 x 20% = mq.2.366
 Superfici Permeabili = 11.832 x 50% = mq.5.916

Parametri urbanistici

Area Pubblica Ap = 40% St = mq.12.631 x 40% = mq.5.052
 Rapporto Copertura: max 25% di St = mq.12.631 x 25% = mq.3.158

Ipotesi di Progetto PUO (vedi elaborati B6, B7, B8)

Ve (vedi tabella elaborato B08) = mq. 2.374 > 2.366
Superfici permeabili (vedi tabella elaborato B08) = mq. 5.452,77 < 5.916
 (mq. 464 integrati da quantità equivalente attraverso dispersori)
Ap (vedi tabella elaborato B08) = mq. 5.537 > 5.052
Rapporto di Copertura (vedi tabella elaborato B08)
 Commerciale MSV = mq.2.024
 Misto Residenza = mq.1.114
 Totale = mq.3.138 < 3.158
S.A. complessiva (vedi elaborati B09) = mq.5.601 di cui
 Commerciale Specialistico (MSV) = mq.1.964
 Misto Residenza

Commerciale di vicinato	= mq. 651,18
Residenza + Terziario	= mq. 2.985,93
Totale	= mq. 3.637

Edificio 1 - Commerciale MSV	S.A.	= mq.1.964
	S.L.	= mq.2.024
	S.Acc	= mq. 00
Superficie di vendita		= mq.1.500
Alimentare		= mq.1.270
Non Alimentare		= mq. 230

Quantità minima Parcheggi Edificio 1 - Commerciale MSV

a) Aree parcheggio secondo Art.67 NCC PUC

Alimentare 1.270x3,16	=4.013,20-1000	= mq.3.013,20
Non Alimentare 230x0,75		= mq. 172,50
Somma		= mq.3.185,70

Standard Urbanistici (D.M.1444/68) = mq.2.024*0,80 = mq.1.619,20

Parcheggi Pubblici: maggiore o uguale a 1.619,2/2 -> 1.619,20x70% = mq.1.133,44

Spazi Pubblici: = mq.1.619 – 1.133,44 (Parch. Pubblici) = mq. 485,76

Ipotesi di Progetto PUO - Edificio 1 (vedi elab.B08)

Parcheggi presso edificio 1 (MSV) = mq.3.319,06 > 3.185,70

dei quali Parcheggi Pertinenziali = mq. 872,99

Parcheggi Pubblici (Ap) = mq.2.427,57 > 1.133,44

Rimangono disponibili mq.133,36 (3.319,06-3.185,70) di parcheggi pubblici

Edificio 2 - Misto Residenza

S.A. = mq.3.637	Residenza mq.2.986	Commerciale di vicinato mq.651
S.L. = mq.4.016	Residenza mq.3.306.6	Commerciale di vicinato mq.709,4
S.Acc. = mq.366.6	Residenza mq.366.60	
U.I. =n.48	delle quali n.4 ERS	

Quantità minima Parcheggi Edificio 2 - Misto Residenza

a) Standard Urbanistici Parcheggi Pubblici (D.M.1444/68)

2.5 x 4.016/25 = mq. 401,60

b) Parcheggi Pertinenziali (L.122/89)

$$3.306,6 \times h.3,20 = mc.10.581/10 = mq.1.058$$

$$709,4 \times h.3.80 = mc.2.696/10 = mq. 269$$

$$\text{sommano} = mq.1.327$$

c) Art.47.1 NCC

$$3.637 \times 30/100 = mq.1.091 < 1.327$$

da cui parcheggi necessari per Edificio 2:

Pubblici	= mq. 401,6
Pertinenziali	= mq.1.327

Spazi Pubblici (D.M.1444/68)	$mq.18 \times 4.016/25$	= mq.2.891,5
Verde Pubblico (D.M.1444/68)	$mq.709.38/30 \times 9$	= mq 212,81
	$mq.3.306,60/25 \times 9$	=mq.1.190,38
		=mq.1.403,19

Altezza Massima ml.18,00

Ipotesi di Progetto PUO - Edificio 2

Parcheggi Pertinenziali: Autorimessa Interrata n.63	= mq.1.445,6
Parcheggi Pertinenziali: Rampa	= mq. 94,50
Sommano Pertinenziali	= mq.1.540,10 > 1.327
Pubblici lungo viabilità pubblica su area privata	= mq. 218,27
Pubblici lungo viabilità pubblica su area pubblica	= mq. 54.59 (50a+50b)
Pubblici Superfici disponibili presso Edificio 1	= mq. 133.36
Sommano Parcheggi Pubblici	= mq. 406.22 > 401.6

Superfici Spazi pubblici di progetto (vedi tab.elab. B08) = mq.4.738 > 4.510,70 (1.619,20+2.891,5)

Verde Pubblico di progetto = mq.1.962,58 > 1.888,95 (485,76+1.403,19)

Superfici Spazi pubblici complessivi di progetto = mq.5.537,56 > 5.052,40

Altezza Massima di progetto = ml.17,30 < 18,00

Il progetto si compone dei seguenti elaborati:

Schema di Protocollo Intesa_v.3	
DTR4PUO_A01.v.8-Rel.Illustrativa	
DTR4PUO_A02.v.3-Norme di attuazione	
DTR4PUO_A03-Rel.Geologica PUO	
DTR4PUO_A05-Schema di Convenzione	
DTR4PUO_A06.v2-Cronoprogramma	
DTR4PUO_A07-CME delle opere di urbanizzazione	
DTR4PUO_B01-Inquadramento urbanistico, catastale, fotografico	
DTR4PUO_B02-Rilievo delle aree ricomprese nel Subdistretto 1a	1/500
DTR4PUO_B03.v.4-Planimetria complessiva d'insieme con fotoinserimento	1/500
DTR4PUO_B04.v.4-Profilo lungo via Arvottolo + Sezione in corrispond. edificio commerciale	1/500
DTR4PUO_B05.v.3-S.O.I.	1/2000
DTR4PUO_B06.v.10-SOU - Planimetria d'insieme e verifica parametri urbanistici	1/500
DTR4PUO_B07.v.10-SOU - Superfici interessate e destinazioni d'uso	1/500
DTR4PUO_B08.v.10-SOU - Prospetto di dettaglio delle superfici	1/500
DTR4PUO_B09.1.v.2- Caratteristiche degli edifici - Commerciale	1/200
DTR4PUO_B09.2.v.2- Caratteristiche degli edifici - Misto Residenza 1	1/200
DTR4PUO_B09.3.v.2- Caratteristiche degli edifici – Misto Residenza 2	1/200
DTR4PUO_B10.v.4-Progetto delle reti di urbanizzazione	1/500
DTR4PUO_B11.v.3-Opere di urbanizzazione, piantumazioni, arredo urbano	1/500
DTR4PUO_B12.v.2-Particolari opere di urbanizzazione	
Allegati: scheda tecnica cabina ENEL	
scheda tecnica Dispensori Geoplast	

11

Architetto Giuseppe Di Re

