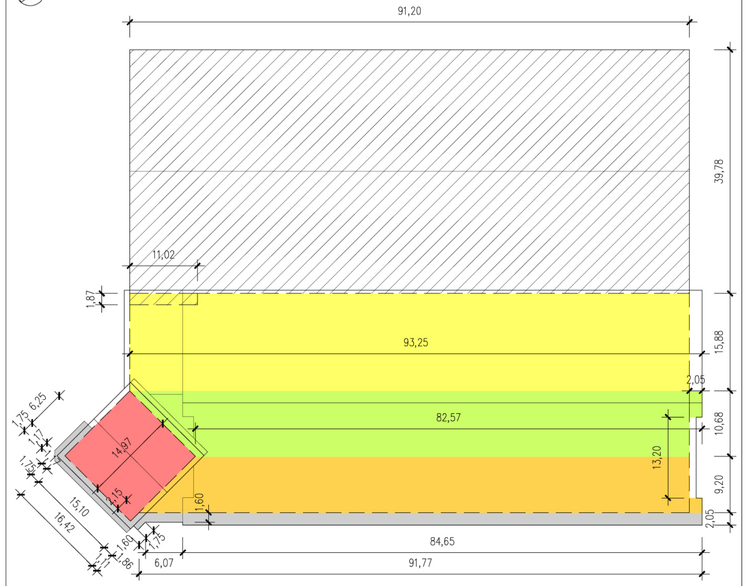
Superficie coperta - Sc



Superficie coperta esistente

mq (93,25 x 15,88)	= mq	1480,81 +
mq [(93,25 + 82,57) x 10,68] / 2	= mq	938,88 +
mq [(82,57 + 91,77) x 9,20] / 2	= mq	807,97 +
mq (13,20 x 2,05)	= mq	27,06 -
mq (15,10 x 14,97)	= mq	226,05 +
mq (84,65 x 2,05)	= mq	173,53 +
mq (6,07 x 1,60)	= mq	9,71 +
mq (1,05 x 1,60) / 2	= mq	0,84 +
mq (1,75 x 2,15) / 2	= mq	3,62 +
mq [(1,86 + 1,11) x 1,60] / 2	= mq	1,20 +
mq (15,10 x 1,75)	= mq	26,43 +
mq (6,26 x 1,75)	= mq	10,96 +
mq (1,75 x 1,75) - (1,17 x 1,17) / 2	= mq	2,37 =

Totale mq 3649,30

Ampliamento

mq (91,20 x 39,78)	= mq	3628,7 +
mq (11,02 x 1,87)	= mq	20,6 =

Totale mq 3649,3

Superficie coperta ampliamento

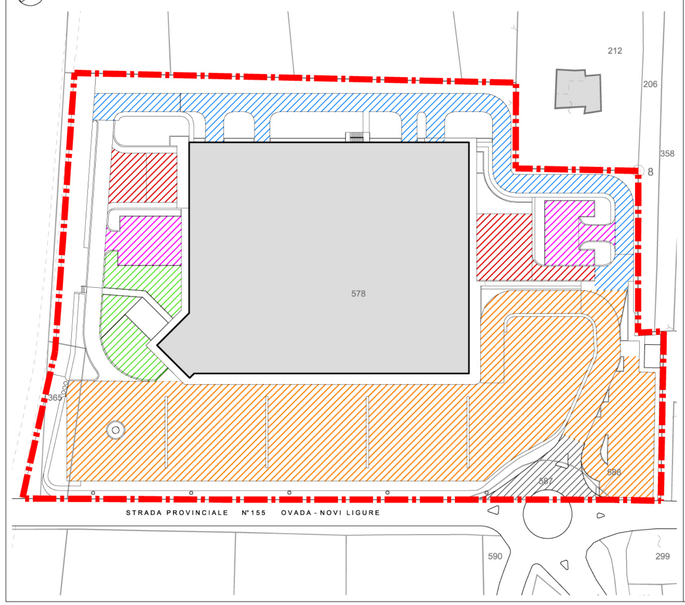
mq (91,20 x 39,78) mq 3628,7

Superficie totale coperta

mq (3649,3 + 3628,7) 7278,0 mq

Scala 1:1000

Superficie territoriale - St



Superficie territoriale - St = 25330,0 mq

Superficie coperta - Sc = 7278,0 mq

Parcheggi pubblici	7159,2 mq
Parcheggio addetti	705,2 mq
Verde attrezzato	616,6 mq
Carico/scarico merci	701,1 mq
Accesso parcheggi in struttura	1532,5 mq
Rotatoria	332,0 mq
Totale	11213,4 mq

Superficie fondiaria - Sf = 14116,6 mq

25330,0 - 11213,4 = 14116,6mq

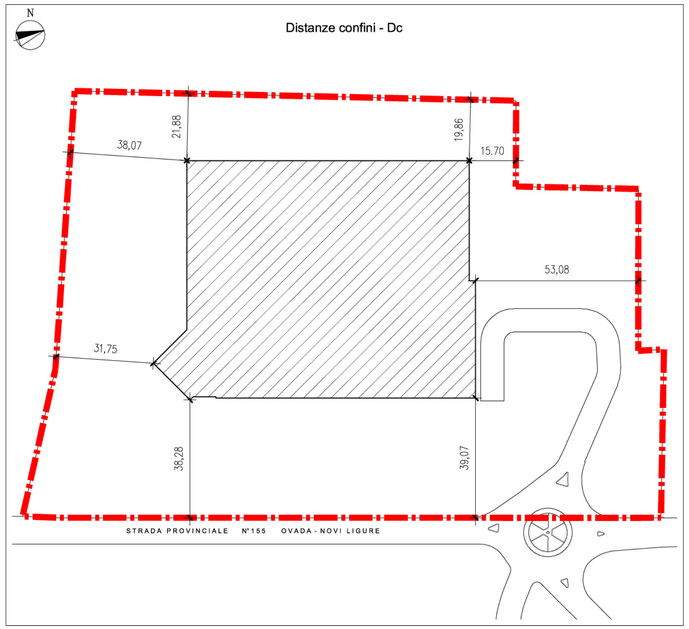
Rapporto di copertura - Rc = 51,55 %

Sc / Sf ≤ 60%

7278,0 / 14116,6 = 51,55 % < 60%

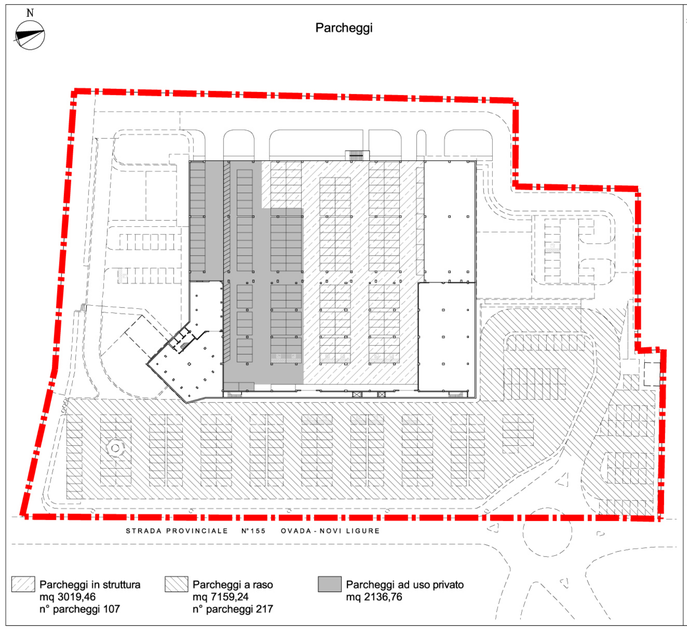
Scala 1:500

Distanze confini - Dc



Scala 1:1000

Parcheggi



Parcheggi in struttura
mq 3019,46
n° parcheggi 107

Parcheggi a raso
mq 7159,24
n° parcheggi 217

Parcheggi ad uso privato
mq 2136,76

Scala 1:1000

2.2 Parcheggi (ai sensi art.25 DCR n. 59-10831/2006) *(posizionamento e dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto)*

L'amministrazione comunale con deliberazione del C.C. n. 12 dell'08.04.2010 approvava il progetto definitivo di Variante Strutturale al PRG approvando contestualmente i criteri per il rilascio delle autorizzazioni in materia di commercio.

A tal fine l'art. 16 delle N.T.A. "zone di insediamento delle attività commerciali al dettaglio", contiene la tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio che di seguito viene riportata:

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI PARCHEGGIO

TIPOLOGIE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA Mq. (S)	METODO CALCOLO NUMERO POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 *	400 - 900	N=35 +0,05 (S-400)
M-SAM3	901 - 1500	N=60 + 0,10 (S-900)
M-SE2-3	401 - 1500	N=0,045 x S
M-CC	151 - 1500	NCC=N + N (**)
G-SM1	1501 - 4500	N=245 + 0,20 (S-2500) (**)
G-SE1	1500 - 3500	N=40 + 0,08 (S-900)
G-CC1	Fino a 6000	NCC=N + N (**)

(*)Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al punto a. del presente articolo;

(**)La grandi strutture con meno di mq. 2500 di vendita sono trattate come medie strutture (esempio e/o mista da mq. 1801 a mq. 2500 ovvero come la M-SAM4 dove N = 140+0,15(S-1800)

(***)N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale;

N è uguale a 0,12 x S', dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

Il piano terreno ad intervento avvenuto prevede una superficie lorda per attività commerciali pari a mq. 6.982,54.

Le attività commerciali esistenti e previste sono di seguito elencate per tipologia merceologica e per **superficie di vendita:**

a) somministrazione al pubblico di alimenti e bevande mq. 322,26
b) alimentare e/o mista (M-SAM3) mq. 1.500,00
c) extralimentare (G-SE1) mq. 2.950,00

Il fabbisogno di posti auto sulla scorta della tabella sopra riportata è così definito:

L'attività commerciale **a)** non richiede posti auto aggiuntivi in quanto ha una superficie utile complessiva inferiore al 20% della superficie vendita del centro commerciale.

L'attività commerciale **b) (M-SAM3)** necessità di un fabbisogno posti auto pari a:
N= 60 + 0,10 x (1.500 – 900) = **120**

L'attività commerciale **c) (G-SE1)** necessità di un fabbisogno posti auto pari a:
N = 40 + 0,08 x (2.950 – 900) = **204**

Il fabbisogno complessivo di posti auto è pari a **n. 324**

Il coefficiente di trasformazione in superficie è pari mq. 26/posto auto al piano campagna e mq. 28/posto auto se in struttura.
Tali quantità comprendono la superficie destinata alla viabilità interna e di accesso.
La localizzazione L2 caraffa dispone nel piano campagna di una superficie di mq. 7.326,00 da adibire al servizio dei posti parcheggio riuscendo così a soddisfare un fabbisogno di n. 281 posti auto.
Il restante fabbisogno per soddisfare n. 43 posti auto è individuabile nella struttura seminterrata ed è pari ad una superficie di mq. 1.204,00.
La superficie complessiva individuata per soddisfare n. 324 posti auto (fabbisogno previsto ai sensi dell'art.25 della D.C.R. n. 59-10831/2006) è pari a **mq. 8.530,00** di cui il 50% soddisfa il fabbisogno di posti a parcheggio pubblico

2.3 Parcheggi (ai sensi art.21 L.R. n. 56/77) *(soddisfacimento delle aree a standard)*

Lo standard minimo di aree al servizio di insediamenti commerciali è fissato dall'art. 21 primo comma, punto 3) della legge regionale n. 56/77 e s.m.e i. che recita: *"Nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui all'articolo 13, terzo comma, lettera g), la dotazione minima è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni".*
La superficie lorda di pavimento ad ampliamento commerciale avvenuto è pari a mq. 6.982,54 e pertanto la superficie destinata ad aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali è pari a mq. 6.982,54.
A fini della dotazione minima di aree destinate a parcheggio tale superficie viene ridotta del 50% e quindi l'area destinata a parcheggio è pari a **mq. 3.491,27**

2.4 Aree da destinarsi a verde pubblico (ai sensi art.21 L.R. n. 56/77) *(soddisfacimento delle aree a standard)*

La superficie da destinare a verde pubblico come sopra verificato è pari a mq. 3.491,27.
Di tale superficie **mq. 616,60** vengono reperiti all'interno del comparto.
La restante superficie pari a **mq. 2.874,67** viene, come da richiesta dell'amministrazione comunale, monetizzata.

2.5 Spazi adibiti a parcheggio (ex lege 122/89) e per opere di carico e scarico

Ai fini del calcolo del parcheggio privato si è adottata la superficie utile lorda pari a mq. 6.982,54; l'altezza virtuale considerata è pari a mt. 3,00. La cubatura sviluppata è pertanto pari a mc. 20.947,62.
La legge 122/89 prevede che la superficie per i parcheggi privati debba corrispondere ad 1/10 della cubatura totale e quindi l'area da individuare per parcheggi privati è pari a **mq. 2.094,76.**

Gli spazi da adibire per opere di carico e scarico sono rispettivamente:
- attività commerciale alimentare e/o mista mq. 346,10;
- attività extralimentare mq. 355,00.

Sono inoltre stati individuati posti parcheggio riservati al personale per una superficie di complessivi mq. 725,00

Legenda

Delimitazione localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata L.2.

Comune di Silvano d'Orba

Provincia di Alessandria

"Aree commerciali che si confermano D4"

"Localizzazione commerciale L.2. caraffa"

AMPLIAMENTO FABBRICATO COMMERCIALE

PROCEDURA di V.I.A. - FASE di VERIFICA

L.R. 40/1998 e s.m.i. , art. 10

PARAMETRI URBANISTICI

scala

data 25-01-2013

tavola **A.4**

Revisione
1
2
3

PROPONENTE: CAR.DIS. srl Tortona

Titolare del contratto e responsabile del progetto

architetto Angelo Pestarino
Salita San Matteo 19/21
16128 Genova

tel. 0102473388
fax.0108687900
e_mail arch.ap@libero.it