

| Rev. | Data | Descrizione |
|------|------------|--|
| 02 | 19.07.2019 | Recepimento indicazioni Comune ricevute con lettera del 20.06.2019 a seguito esito Conferenza di Servizi |
| 01 | 28.02.2019 | Revisione della forma e della posizione del parcheggio pubblico e modifiche conseguenti |
| 00 | 01.10.2018 | Prima emissione |

| | |
|------|--------|
| DDI | ALA |
| AZA | ALA |
| AZA | ALA |
| Red. | Contr. |

P.U.A. (PIANO URBANISTICO ATTUATIVO)

Comune di Belluno

Provincia di Belluno

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO INTERESSANTE AREE DENOMINATE D-PT E D-VP IN LOCALITA' "LE VENGHE" A BELLUNO.

Fg. 31 mapp. 717, 719, 711, 824, 826, 828, 830, 832, 685, 688, 714, 822, 109, 686, 687, 834, 836, 823, 825, 827, 829, 831, 833, 835, 837.

Parti dei seguenti: Fg. 31 mapp. 712, 713, 612, 616, 622.

Fg. 47 mapp 1203, 1200.

CONSIDERAZIONI GENERALI SULLE ZONE DESTINATE A PARCHEGGIO IN RELAZIONE ALLA NORMATIVA URBANISTICA DI SETTORE (L.R. 61/1985 e L.R. 50/2012)

L15009_A2H-02 - parcheggi.dwg

il progettista arch. Alberto LAZZARETTI

il committente
Consorzio "Rio le Venghe"

L15009

ns. riferimento

A₂H

n° elaborato

1:1.000

scala

TIMBRO e firma progettista



L PROGETTI
architettura urbanistica
di LAZZARETTI arch. Alberto
Piazzale della Resistenza, 62 - 32100 BELLUNO

t. 0437.27116 www.lprogetti.it info@lprogetti.it

PLANIMETRIA GENERALE

Scala 1:1000



La destinazione d'uso commerciale ipotizzata dal P.U.A. per i lotti disegnati in relazione al fabbisogno di superfici di parcheggio normato dalla L.R. 28/12/2012 n. 50, è "la media struttura di vendita" come definito all'art. 3 comma 1 lettera e) "media struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2500 metri quadrati"

La superficie di vendita massima ipotizzata è di 1500 mq in quanto, partendo dalla superficie coperta (il massimo sviluppo dell'edificio in pianta) e definita la possibile forma del fabbricato con un'altezza di 9.60 m (non si ipotizza un'altezza maggiore in quanto si ritiene che, per l'area, per la grandezza del lotto e per il fatto che, a tutt'oggi, non si conosce l'effettiva destinazione dei fabbricati, questa ipotesi sia la più probabile), è stata proposta una divisione interna degli spazi che ha portato alla formulazione di un valore per la superficie commerciale che sia il più possibile veritiero in base ai dati attuali e che il progetto immagina possa articolarsi su due livelli (mentre le attività produttive si immaginano articolate su un solo livello). Questa operazione è stata fatta per poter ipotizzare le superfici dei fabbricati per poi calcolare il fabbisogno di parcheggio pubblico in relazione alla destinazione d'uso degli ambienti. Se si volessero realizzare dei fabbricati con superfici e/o altezze diverse i calcoli e le verifiche riportati in questo elaborato dovranno essere riverificati.

La verifica degli standard di parcheggio è stata condotta ai fini della richiesta di dotazione prevista dalle leggi in vigore, in particolare: L.R. 61/1985, L.R. 50/2012, L. 122/89.

Le aree individuate all'interno del P.U.A. come superfici adibite a parcheggio pubblico partecipano al conteggio delle superfici da destinare a standard, necessari all'insediamento di attività produttive o commerciali, prescritti dalla normativa urbanistica regionale.

In sede di richiesta del rilascio dei singoli titoli abilitativi il soggetto proponente verificherà, in relazione al tipo di attività che intenderà insediare, il rispetto della normativa vigente in ordine alla dotazione di standard richiesti.

| | |
|---|--------------------|
| ■ Parcheggi pubblici | |
| - P1 | 2.132,45 mq |
| - P2 | 63,60 mq |
| - P3 | 82,50 mq |
| - P4 | 56,40 mq |
| Totale parcheggi pubblici | 2.334,95 mq |
| ■ Parcheggi pubblici da realizzare su aree già di proprietà del Comune | |
| - P5 | 30,18 mq |
| - P6 | 6,95 mq |
| Tot. parcheggi pubblici già del Comune | 37,13 mq |
| Totale complessivo parcheggio pubblico | 5.657,11 mq |
| ■ Area libera dei lotti (Da occuparsi in toto o in parte per la realizzazione di parcheggi privati) | |
| - Lotto 1 | 1.456,60 mq |
| - Lotto 2 | 1.363,52 mq |
| - Lotto 3 | 1.524,68 mq |
| - Lotto 4 | 851,04 mq |
| - Lotto 5 | 2.134,40 mq |
| Totale area libera dei lotti | 7.330,24 mq |
| ■ Verde pubblico | |
| - V1 | 1.704,56 mq |
| - V2 | 35,80 mq |
| - V3 | 3.547,70 mq |
| Totale verde pubblico | 5.288,06 mq |
| ■ Verde pubblico da realizzare su aree già di proprietà del Comune | |
| - V4 | 150,34 mq |
| - V5 | 218,71 mq |
| Tot. verde pubblico già del Comune | 369,05 mq |
| Totale complessivo verde pubblico | 5.657,11 mq |

CALCOLO DELLE AREE DA RISERVARE A SERVIZI

Premessa

I valori riportati nella tabella a fianco sono del tutto ipotetici e, contemperando l'estensione dei diversi lotti, la massima superficie coperta realizzabile e le richieste del mercato più probabili in relazione ai dati riportati, rispondono all'esigenza di verificare che nei lotti disegnati, posto che non è dato di sapere precisamente allo stato attuale se andranno a collocarsi attività commerciali o produttive, non siano preclusi impieghi più impegnativi sotto il profilo della richiesta di posti auto in relazione alle normative richiamate di seguito sempre nel rispetto del limite di 1500 mq di superficie commerciale per ogni insediamento.

Normative:

- Art. 25 L.R. 61/85 comma 1 " Negli insediamenti di carattere industriale e artigianale, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore: [lettera a)] nelle zone di espansione, al 10 % per opere di urbanizzazione primaria [...]"
- Art. 25 L.R. 61/85 comma 2 " Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore: [lettera a)] nelle zone di espansione, a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento"
- Art. 21 L.R. 50/2012 comma 6 " Ai fini dell'insediamento degli esercizi commerciali, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico [...]: [lettera b)] per medie strutture di vendita fuori dai centri storici e per gli esercizi di vicinato sono definite dallo strumento urbanistico comunale"
- Art. 5.2 bis del Piano Regolatore Generale " Oltre gli standards previsti dalla presente normativa [rif. normativa regionale] dovranno essere rispettati gli standards di parcheggio per nuovi esercizi commerciali in ottemperanza alla L.R. 13/08/04 n. 15". (NOTA: la L.R. 13/08/04 n. 15 è stata abrogata e sostituita dalla L.R. 28/12/12 n. 50).

| | numero di riferimento del singolo lotto | sup. fondiaria | sup. coperta | superficie lorda di pavimento destinata ad attività commerciale | superficie da destinare a servizi per la parte di superficie lorda di pavimento di edifici realizzandi a carattere commerciale-direzionale secondo art. 25 L.R. 61/85 e art. 5 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 (1 mq/mq di superficie lorda di pavimento) |
|--|---|----------------|-----------------|---|--|
| | A | B | C | D | E |
| | | mq | mq | mq | F*1 mq |
| Lotti con destinazione commerciale e produttiva | 1 | 2.960,33 | 1.320,00 | 960,00 | 960,00 |
| | 2 | 2.931,08 | 1.407,00 | 960,00 | 960,00 |
| | 3 | 3.058,34 | 1.383,00 | 960,00 | 960,00 |
| | 4 | 1.535,04 | 684,00 | 900,00 | 900,00 |
| TOTALE | | | 4.794,00 | 3.780,00 | 3.780,00 |
| Lotto con destinazione produttiva | 5 | 4.042,40 | 1.908,00 | 0,00 | 0,00 |
| LOTTE 1,2,3,4 | | | | | |
| superficie coperta totale | | | F | 4.794,00 mq | |
| superficie coperta commerciale totale | | | G | 3.780,00 mq | |
| superficie produttiva | | | H = F-G | 1.014,00 mq | |
| superficie lotto teorico (parte produttiva) | | | I = H/0,4 | 2.535,00 mq | |
| sup. per opere di urbanizzazione primaria (parte produttiva) | | | I1 = 10% I | 253,50 mq | |
| sup. per opere di urbanizzazione secondaria (parte produttiva) | | | I2 = 10% I | 253,50 mq | |
| LOTTO 5 | | | | | |
| superficie fondiaria | | | L | 4.042,40 mq | |
| sup. per opere di urbanizzazione primaria | | | L1 = 10% L | 404,24 mq | |
| sup. per opere di urbanizzazione secondaria | | | L2 = 10% L | 404,24 mq | |

Verifica

| | | |
|---|---|---|
| La quantità di mq da fornire per i servizi è di 4.437,74 mq [3780 (E) + 253,50 (I1) + 404,24 (L1)], questa quantità è usualmente ripartita in parti uguali per parcheggi ed aree verdi, dunque: | | Le quantità presenti nel progetto sono: |
| 2.218,87 mq di parcheggio pubblico | < | 2.372,08 mq di parcheggio pubblico |
| 2.218,87 mq di verde pubblico | < | 5.657,11 mq di verde pubblico |
| Dunque le quantità di parcheggio e verde pubblico sono verificate. | | |

Gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria saranno monetizzati.

CALCOLO DELLE AREE DA RISERVARE A PARCHEGGIO E VERDE PRIVATO

Normative:

- Art. 2 L. 122/89 " Nelle nuove costruzioni ad anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione"
- Art. 5.2 del Piano Regolatore Generale " Dovrà essere reperita una superficie complessiva riservata a verde privato non inferiore al 20% della superficie fondiaria del lotto; tale verde privato potrà - se giustificato sotto il profilo architettonico e compositivo dell'edificio - essere posto in tutto o in parte anche sulla copertura a terrazza dell'edificio o del corpo di edificio".

*** Per il calcolo dei parcheggi privati viene ipotizzata un'altezza dei fabbricati di 9,60 m calcolati considerando lo sviluppo su 2 livelli dove il piano terra potrebbe avere un'altezza netta di 5,50 metri, il piano primo di 3,50 e il solaio interpiano uno spessore di 0,60m.

Calcolo parcheggi privati (La verifica viene condotta su un'ipotesi probabile di cubatura da realizzare. Ogni variazione rispetto ai valori qui riportati impone di riverificare il rispetto dei parametri di legge)

| Lotto | sup. coperta | altezza | volume | art.2 122/89) | aree richieste per normativa | colonna di verifica | area libera del lotto per realizzazione di parcheggi privati |
|-------|--------------|---------|----------|-----------------|------------------------------|---------------------|--|
| n. | [mq] | [m] | [mc] | [mq] | [mq] | ≤ | [mq] |
| ① | 1.320 | 9,6*** | 12.672 | = 12.672x0,1= | 1.267,20 | < | 1.456,60 |
| ② | 1.407 | 9,6*** | 13.507,2 | = 13.507,2x0,1= | 1.350,72 | < | 1.363,52 |
| ③ | 1.383 | 9,6*** | 13.276,8 | = 13.276,8x0,1= | 1.327,68 | < | 1.524,68 |
| ④ | 684 | 9,6*** | 6.566,4 | = 6.566,4x0,1= | 656,64 | < | 851,04 |
| ⑤ | 1.908 | 9,6*** | 18.316,8 | = 18.316,8x0,1= | 1.831,68 | < | 2.134,40 |

Calcolo verde privato

| Lotto | sup. fondiaria | art. 5.2 PRG | aree richieste per normativa | colonna di verifica | aree disegnate/garantite da progetto [mq] |
|--------|----------------|----------------|------------------------------|---------------------|--|
| n. | [mq] | [mq] | [mq] | ≤ | |
| ① | 2.960,33 | =2.960,33x0,2= | 592,07 | < | 625,93 (=183,73 sulla sup. del lotto + 442,20 in copertura) |
| ② | 2.931,08 | =2.931,08x0,2= | 586,21 | < | 631,97 (=160,56 sulla sup. del lotto + 471,41 in copertura) |
| ③ | 3.058,34 | =3.058,34x0,2= | 611,67 | < | 614,03 (=150,66 sulla sup. del lotto + 463,37 in copertura) |
| ④ | 1.535,04 | =1.535,04x0,2= | 307,01 | < | 308 (in copertura) |
| ⑤ | 4.042,40 | =4.042,40x0,2= | 808,48 | < | 820 (in copertura) |
| totale | | | | | 2999.93 |

Nota - verde privato

Le superfici da adibire a verde privato sono verificate come collocate per la maggior parte in copertura, ipotesi descritta nella planimetria riportata. Si dà sempre il caso di poter realizzare le superfici di standards privato richieste, all'interno dell'area libera del lotto purché sia verificato contemporaneamente il rispetto dello standard privato di parcheggio