

FILE:

COMMITTENTI:

**SIG.RI: PADOVAN GIAN FRANCO
USAI ANGELA MARIA**

PROGETTO

**PROGETTO URBANISTICO DI PIANO ATTUATIVO IN
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G / SOTTOZONA
G 1 __ 1 ATTREZZATURE DI SERVIZIO**

in località sa "AIA DE MATTA"

ID. CATASTALI: FOGLIO 16 – MAPP. 5151, 5198, 5199

PROGETTISTA

STUDIO DI INGEGNERIA ING. SILVIO SERPI/ARCH. VIOLA SERPI

VIA BEATO ANGELICO N. 10 – 09170 ORISTANO

Tel/Fax: 0783.300906 E-MAIL serpisilvio@gmail.com

PROGETTISTA

GIANCHI'S STUDIO Architettura ARCH. GIANCARLO LOCHI

VIA VITTORIO EMANUELE III N. 18, 09070 RIOLA SARDO (OR)

Tel/Fax: 0783.411532 E-MAIL gianchis-studio@libero.it

ELABORATO GENERALE

PIANO ATTUATIVO

TAVOLA

**TABELLE RIASSUNTIVE DI PROGETTO
CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI,
DEI VOLUMI E DEGLI INDICI URBANISTICI**

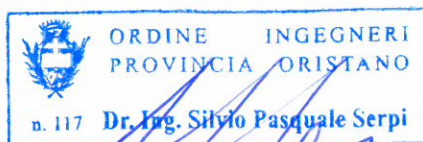
SCALA

DATA

REVISIONI

TAVOLA NO.

08



VERIFICA STANDARD MINIMI ART.64 N.T.A. del P.U.C.

Superficie territoriale S_t :	mq	6.573,70
Volume massimo realizzabile:	mc	26.294,80 (6.573,70 x 4,00 mc/mq)
Cessioni minime per standard $S_3 + S_4 \geq 10 \% S_t$:	mq	657,37 (6.573,70 x 0,10)

Per destinazioni commerciali e/o direzionali dovrà essere assicurata una dotazione di spazi ad uso pubblico ≥ 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

Previsioni di progetto per cessioni:

Cessione per standard S_3 (verde attrezzato etc):	mq 318,33 (Tab.4 Tav.04)
Cessioni per strade S_4 (parcheggi e spazi di manovra):	mq 351,77 (Tab.4 Tav.04)

Totale cessioni in progetto: mq 670,10

Verifica cessioni:

mq 670,10 > mq 657,37 **verificato**

È possibile ricorrere alla monetizzazione delle cessioni ai sensi della Delibera C.C. n. 041 del 05.05.2011, nella ipotesi in cui si concordasse con l'Amministrazione Comunale di Oristano di non prevedere le sopraddette cessioni.

Superficie coperta:

Superficie fondiaria in progetto S_f :	mq 5.903,60 (6.573,70 – 670,10)
Superficie massima copribile 60% di S_f :	mq 3.542,16 (5.903,60 x 0,60)
<u>Previsioni in progetto per superficie coperta S_c:</u>	mq 3.000,00 (superficie lorda al piano semi-interrato Tavv. 03-04-05)
<u>Verifica superficie coperta S_c:</u>	mq 3.000,00 \leq mq 3.542,16 verificato

Volumi:

<u>Previsioni in progetto per volumi V:</u>	mc 24.978,00 (sommatoria Tab.1 Tav.03 + Tab.3 Tav.04 + Tab.5 Tav.05)
<u>Verifica dei volumi V:</u>	mc 24.978,00 \leq mc 26.294,80 verificato

Dotazione di spazi privati ad uso pubblico:

previsione di progetto per superfici comm.li o direzionali: mq 3.864,00

(1.836,00+2.028,00): sommatoria Tab.3 Tav.04 + sommatoria Tab.5 Tav.05

previsioni minime art.64 NTA del PUC (art.8 c.2 Decreto Floris):

dotazioni minime necessarie per spazi privati ad uso pubblico: mq 3.091,20 (3.864,00x80/100)

dotazioni minime per parcheggio (quota parte) 50%: mq 1.545,60 (3.091,20x1/2)

previsioni minime art.41 sexies L.1150/42: mq 2.497,80 (24.978,00x1/10)

Per soddisfare le sopraindicate richieste si considerano le dotazioni individuate al piano interrato, al piano terra e al primo piano, come di seguito descritto:

- Per verde attrezzato e viabilità pedonale: mq 1.973,00 (Tab.4 Tav.04 + Tab.6 Tav.05)
- Per parcheggi privati ad uso pubblico: mq 3.330,00 (Tab.2 Tav.03 + Tab.4 Tav.04)
- Per viabilità d'accesso e spazi di manovra: mq 2.424,60 (Tab.4 Tav.04)

Totale dotazioni mq 7.727,60

Verifica dotazioni complessive: mq 7.797,60 > mq 3.091,20 **verificato**

Verifica dotazioni per solo parcheggio: mq 3.300,00 > mq 1.545,60 **verificato**

La dotazione minima per parcheggi privati ad uso pubblico è ampiamente verificata, anche considerando il volume fuori terra del piano semi-interrato, adibito a parcheggio. Ulteriori superfici per parcheggio possono essere ricavate lungo la viabilità di lottizzazione, su un lato della strada prevista per l'accesso e la manovra.

Riguardo l'eventuale necessità di ulteriori spazi per parcheggi riservati alla clientela, commisurati alla superficie di vendita e alla tipologia (alimentare e non alimentare) ai sensi della Delibera della Giunta Regionale del 29.12.2000 n.55/108 e della L.R. n. 5 del 18.05.2006 si evidenzia che al momento i lottizzanti non conoscono la tipologia delle attività che saranno insediate e le loro superfici di vendita. Pertanto queste verifiche saranno eseguite con le successive fasi della progettazione.

Vengono previste e indicate negli elaborati di progetto le seguenti previsioni e limitazioni:

- 1) Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di tre corpi di fabbrica ad uso commerciale e/o direzionale o qualunque altro uso consentito dall'art. 64 delle N.T.A. del PUC. Nessuno dei corpi di fabbrica potrà ospitare una singola attività con superficie di vendita maggiore o uguale a 600,00 mq. Ogni corpo di fabbrica potrà essere suddiviso in più parti mediante partizioni verticali e/o orizzontali; ciascuna partizione potrà essere realizzata indipendentemente dalle altre, con le limitazioni d'uso indicate dall'art.64 delle N.T.A. del PUC. A tal fine si precisa che con propria comunicazione prot. 24723 in data 07/05/2018, il dirigente del settore sviluppo del territorio ha precisato che non sarà possibile realizzare in territorio di Oristano nuovi centri commerciali, richiamandone la definizione tratta dalla Legge Regionale n. 5/2006. Pertanto con questo intervento non potrà essere realizzato un nuovo centro commerciale.
- 2) Ciascuno dei tre corpi indicati negli elaborati grafici di progetto, dovrà essere progettato unitariamente;
- 3) Nessuno dei fabbricati potrà essere accorpato, nemmeno fittiziamente agli altri; nessuna attività commerciale potrà insediarsi su più fabbricati, allo scopo di eludere le prescrizioni di cui al precedente punto 1;
- 4) Ad esclusione della viabilità, dei parcheggi e delle altre dotazioni di spazi privati ad uso pubblico indicati nelle Tavv. 03, 04, 05, 06, non sono previsti altri servizi o dotazioni comuni fra le differenti attività che saranno insediate;
- 5) Al piano copertura è prevista la realizzazione di alcuni volumi tecnici relativi ai vani scala e ascensore, necessari per connettere i parcheggi al piano semi-interrato con le aree adibite ad attività, ubicate nei due piani fuori terra.

Le diverse destinazioni d'uso indicate nel progetto, sono indicative e generiche (riferibili alle destinazioni d'uso previste e consentite dagli artt. 6.5, 63 e 64 delle N.T.A. del PUC) e all'occorrenza verranno precisate con maggiore definizione negli eventuali, successivi sviluppi dell'iter edilizio, in particolare nel titolo abilitativo edilizio.

Pertanto potranno essere liberamente modificate, anche successivamente alla stipulazione della convenzione, nell'ambito delle destinazioni previste dal P.U.C., secondo le procedure di Legge, senza che ciò costituisca e/o comporti modificazione al presente Piano Attuativo.

Nel caso di ulteriori usi commerciali e/o direzionali (o altri usi ad essi assimilabili) che si rendesse opportuno introdurre successivamente alla presente pianificazione e per i quali le norme prevedono standard aggiuntivi in termini di spazi ad uso pubblico, si individueranno

nuovi appositi spazi interni all'area pianificata, che verranno assoggettati a questa funzione in aggiunta alla dotazione indicativamente prevista nel presente Piano, ove tale dotazione dovesse risultare insufficiente a soddisfare complessivamente le quantità minime dovute in base alla norma del P.U.C., senza che ciò costituisca e/o comporti modificazione del presente Piano Attuativo, ma ne rappresenti attuazione.

Parimenti, la superficie degli spazi ad uso pubblico potrà essere eventualmente ridotta, ove non più vincolata dalla quantità minima dovuta per le destinazioni d'uso degli edifici a cui afferiscono.

I Progettisti:

Ing. Silvio Serpi

Arch. Giancarlo Lochi