

PROPOSTA URBANISTICA

**Per Piano attuativo di iniziativa privata sito nel Comune di Bibbona (LI)
Area "D3_Area del Capannile" – Scheda Normativa n. 4 del R.U.**

Ubicazione: Area "D3_Area del Capannile" sita in Bibbona (LI), via Sandro Pertini

Proprietà: "G.E.A. srl – Gestioni Ecologiche Ambientali"

Legale rappresentante Bigazzi Gianna

57022 Donoratico – Castagneto Carducci (Li) via Toniolo 9

Dati Catastali: N.C.E.U/N.C.T Foglio 8, Particella 298

SUPERFICIE STANDARDS RICHIESTA

La scheda normativa n.4, come precedentemente detto, regola gli interventi edificatori all'interno del comparto ed in particolare gli standards urbanistici. In particolare "si devono prevedere aree a verde pubblico per una superficie minima di 405 mq e parcheggi pubblici per una superficie minima di 675 mq".

SUPERFICI MINIME RICHIESTE DESTINATE A STANDARDS PUBBLICI

La norma indica di applicare la situazione di calcolo più gravosa tra le due diverse tipologie delle superfici dedicate agli standards di seguito riportate:

1. una riporta come valore minimo il 10% della superficie territoriale, di semplice determinazione;
2. l'altra in funzione della destinazione d'uso dei nuovi fabbricati

In particolare, in riferimento ai disposti di cui all'art. 5 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444 l'intervento deve prevedere una superficie a standards differente in conseguenza della destinazione d'uso insediata, così meglio definita:

comma 1) "nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti"

comma 2) "nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelle di cui all'art. 18 della legge n. 765)"

Considerando quanto sopra si prospetta il calcolo secondo il punto:

1) Applicazione del 10% alla Superficie Territoriale

Sup. Territoriale = 17.431 mq

Standards Comparto = ST x 10% = 17.431 x 10% = **1.743,1 mq minimi**

2) Calcolo delle dotazioni minime di standards pubblici derivanti dalla SLP

del fabbricato di progetto a destin. commerciale/direzionale = 100 mq SUP. A

STANDARDS = SLP x 0,80 = 100 x 0,80 = **80 mq minimi**

Inoltre, la normativa sopra citata precisa che almeno la metà della superficie a standards sopra calcolata sia destinata a parcheggi, ovvero, nello specifico:

Sup. a parcheggio pubblico > 40 mq minimi

Sup. a verde pubblico > 40 mq minimi

(per un totale di mq 80 mq minimi)

Facendo riferimento all'ipotesi peggiorativa si evince che tra le due tipologie di calcolo della superficie a standards, la prima metodologia di calcolo sia quella più gravosa in termini numerici (1.743,1 mq > 80 mq) e che, quindi, siano complessivamente **da individuare 1.743,1 mq di superficie a standards minimi destinati a verde pubblico e parcheggi.**

SUPERFICI MINIME RICHIESTE DESTINATE A STANDARDS PRIVATI

In ultima analisi, si riportano i calcoli effettuati per la progettazione e la relativa verifica delle aree da destinare ai parcheggi privati facendo riferimento alla Legge regionale n.62 del 23/11/2018 ed in particolare:

- all'art. 8 "dotazioni di parcheggi" [...] che indica, al punto:

2_I parcheggi per la sosta stanziale devono essere realizzati su aree private. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche con esclusione delle carreggiate stradali.

3_I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati su aree private, all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, oppure in altre aree o edifici a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale.

- E all'art. 13 "definizioni" [...] che indica al punto:

c_ per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e

per la parte che non superi il 20% della superficie di vendita, nonché quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela;

d_ per esercizi di vicinato, quelli aventi superficie di vendita non superiore a 300 metri quadrati;

Per tutto quanto sopra, si conclude che per determinare la superficie da destinare a parcheggi privati (sosta stanziata e sosta di relazione) è necessario svolgere il conteggio secondo i seguenti parametri:

1) **sosta stanziata**: 1 mq per ogni mc di costruzione ovvero SUP. DESTINATA A PARCHEGGIO = VOL. CAPANNONE / 10

Si procede al calcolo relativo alla superficie di vendita all'interno dell'edificio realizzato a servizio dell'impianto:

SLP = 87 mq

SUP. DI VENDITA ipotizzata = mq 15

SUP. A PARCHEGGIO (SOSTA DI RELAZIONE) = 15 MQ

Totale 45 mq di parcheggi privati

Si precisa che il magazzino non ha superficie di vendita pertanto non viene inserito nel conteggio degli standards privati).

2) **sosta di relazione** - Esercizi di vicinato (max 300 mq di sup. di vendita): 1 mq per ogni mq di sup. di vendita ovvero SUP. DESTINATA A PARCHEGGIO = SUP. DI VENDITA

Si procede al calcolo relativo al **volume dell'edificio uso uffici**:

VOL. STRUTTURA (MQ87X3H) = MC 261

SUP. A PARCHEGGIO (SOSTA STANZIALE) = 26,1 MQ

Si procede al calcolo relativo al **volume del magazzino** di progetto:

VOL. STRUTTURA (MQ460.81X7.70H) = MC 3.548,23

SUP. A PARCHEGGIO (SOSTA STANZIALE) = 354,82 MQ

Totale 380,92 mq di parcheggi privati

Totale 425,92 mq di parcheggi privati minimi

SUPERFICI DI PROGETTO DESTINATE A STANDARDS PUBBLICI

Il progetto contenuto nel piano attuativo prevede la realizzazione delle seguenti superfici destinate agli standards parcheggi e verde pubblico:

- **Sup. Parcheggio = 676 mq**
- **Sup. Verde pubblico = 1.200 mq**

STANDARD COMPARTO DI PROGETTO = 676 mq + mq 1.200 = 1.876 mq

SUPERFICI DI PROGETTO DESTINATE A STANDARDS PRIVATI

Il progetto contenuto nel piano attuativo prevede la realizzazione delle seguenti superfici destinate agli standards parcheggi privati:

- **Sup. Parcheggio = 500 mq**

STANDARD COMPARTO DI PROGETTO = mq 500

VERIFICHE DEGLI STANDARDS PUBBLICI

Si riporta la tabella con la verifica degli standards pubblici precedentemente calcolati

Sup. Standards : verde e parcheggi pubblico di progetto	Mq Minimi da normativa	Verifica
Parcheggio e verde mq 1.877	1.743,10 mq	mq 1.877 > 1.743,10 mq

VERIFICHE DEGLI STANDARDS PRIVATI

Si riporta la tabella con la verifica degli standards privati precedentemente calcolati

Sup. Standards privati di progetto	Mq Minimi da normativa	Verifica
Parcheggio mq 500	425,92 mq	mq 500 > 425,92 mq

Sup. Standards: verde e parcheggi pubblico di progetto	Indicazioni da Scheda n.4 o da Reg. Urbanistico	Verifica
Parcheggio mq 677	675 mq minimi	Mq 677 > 675 mq
Verde mq 1.200	405 mq minimi	Mq 1.200 > 405 mq



Il tecnico
Gabriele Bulichelli Architetto