

visti e/o pareri :

(spazio timbr)

DF DE FRANCESCO
COSTRUZIONI s.a.s.

Via Santuario, 2/B 86098 Castelnuovo (IS)
Tel. Uff. 0865 936203 - 936486 - 936530 - Fax 0865 936805
www.defrancescocostruzioni.com



L'IMPRESA
DE FRANCESCO COSTRUZIONI s.a.s.

DATA LUGLIO 2017

aggiornamenti:

COMUNE DI TERMOLI (CB)

- STATO DI FATTO
 STATO DI PROGETTO

**PROGETTO DEFINITIVO FINANZA DI PROGETTO
RELATIVO AD UN SISTEMA INTEGRATO PER
LA VIABILITA' E MOBILITA' SOSTENIBILE**

TITOLO TAVOLA

relazione sulle prescrizioni del D.M. 1444/68 art. 5

TAV.

EG20/B

I°	II°	III°	IV°	V	VI°	VII°
P08	D	EG20	EG	RE	57	B

scala **varie**

I PROGETTISTI

R.T.P.

Arch. Gianluca DI DONATO capogruppo

Ing. Umberto DI CRISTINZI

Geol Nicola TULLO

Archeol. Annalisa D'ONOFRIO

giovane professionista Michele ANTENUCCI

REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE REVISIONE	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
A	20/09/2017		DI-LORENZO	DI-DONATO	DI-DONATO
B	29/03/2018	DELIBERAZIONE-CONSIGLIO-DEI-MINISTRI	DI-DONATO	DI-DONATO	DI-DONATO
C	DATA				
D	DATA				
E	DATA				
F	DATA				

Tutti i diritti sono riservati. È vietata qualsiasi utilizzazione, totale o parziale, senza previa autorizzazione

Relazione sulle prescrizioni del D.M. 1444/68, art. 5

L'Ufficio Varianti Urbanistiche del Servizio Pianificazione e Gestione Territoriale e Paesaggistica - Dipartimento Governo del Territorio, Mobilità e Risorse Naturali, nel parere espresso nell'ambito della Conferenza di Servizi decisoria con nota prot. n. 100031/2017 del 05/09/2017 ha evidenziato, in ordine all'accertamento di conformità urbanistica, la necessità di considerare:

" che l'intervento prevede anche la realizzazione di superfici destinate ad attività commerciali e ricettive che, anche se realizzate nel sottosuolo, necessitano di spazi di pertinenza ed aree a corredo delle attività, nei rapporti minimi previsti dall'attuale normativa di settore. A tal fine è necessario considerare le prescrizioni del D.M. 1444/68 che, all'art. 5, prescrive i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. I rapporti massimi di cui all'art 17 della legge n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

- 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;*
- 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 quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765).*

Dall'esame degli elaborati progettuali non si rileva una puntuale designazione delle predette superfici né sono indicati i rapporti previsti. Si è ritenuto, pertanto, necessario far integrare la documentazione progettuale con le indicazioni segnalate, al fine di conformarle alle vigenti disposizioni, in materia di pianificazione urbanistica."

Con la presente relazione si fornisce la documentazione progettuale con le indicazioni segnalate attraverso la puntuale designazione delle superfici urbanistiche e l'indicazione dei rapporti previsti.

Calcolo delle superfici a standard

Le superfici a standard sono state calcolate:

1. per il teatro e per le attività commerciali secondo il DM 1444/1968 art. 5.2, ovvero 80 mq ogni 100 mq di SLP;

2. per le attività ricettive secondo il DM 1444/1968 art. 5.1. ovvero il 10% dell'intera superficie ricettiva.

Relativamente al punto 1 la distribuzione percentuale fra parcheggi, verde e aree libere (la norma richiede che sia almeno il 50% destinata a parcheggi) è stata assegnata:

- 1.a) per il teatro: il 100% parcheggio, per tenere conto dell'esigenza funzionale, corrispondente a mq. 809,6;
- 1.b) commercio: 50% parcheggio (mq. 1.147,8), 50% verde e aree libere - spazi pedonali (mq. 1.147,8).

Per un totale di superfici a standard in dotazione a teatro e attività commerciali di mq. 3.105,2, di cui a parcheggio mq. 1.957,4 e a verde / aree libere mq. 1.147,8.

Relativamente al punto 2 la superficie a standard prevista è stata destinata per il 100% a parcheggi e corrisponde a mq. 125,9.

Nel complesso le superfici calcolate a standard assommano a mq 3.231,1 di cui mq. 1147,8 a verde e aree libere e mq. 2.083,3 a parcheggio.

Vedi tab. 1 allegata – Tabella di calcolo delle superfici da cedere come standard -

Designazione delle superfici a standard

Ai fini della dimostrazione dei rapporti massimi previsti di cui all'art 17 della legge n. 765 deve innanzitutto essere considerato che, come si evince dalla Tav. 01_SG01 – Relazione generale del progetto definitivo, alla pag. 18, il numero dei posti auto attualmente utilizzati e ricavati a margine delle aree di circolazione, ovvero occupando porzioni dell'attuale viabilità nell'intorno del progetto, (area identificata nella Tav. EG09 "Planimetria della viabilità e dei parcheggi - Stato di fatto") risultano in numero di 350. Sono dunque 350 gli stalli che il progetto deve sostituire al fine di fornire lo stesso livello di servizio che consente all'Amministrazione comunale di perseguire l'obiettivo strategico della risoluzione del traffico di superficie e dell'occupazione delle sedi viarie da parte della auto, per conseguire la restituzione alla mobilità pedonale e ad una maggiore vivibilità degli spazi di tali superfici. Tali spazi offrono inoltre ulteriori disponibilità alle attività connesse allo sviluppo turistico della città (pubblici esercizi, ristorazione, attività commerciali e terziarie), per l'installazione di dehor, gazebo o semplice occupazione occasionale per ampliare la propria offerta di servizi, obiettivo perseguito dalla totalità delle località turistiche.

La superficie necessaria in struttura per sostituire i 350 stalli in superficie è di mq. 13.790, ed è calcolata come segue.

La superficie occupata dagli attuali 350 stalli su strada è stata stimata in mq. 4.375 calcolando mq 12,5 a stallo, dimensione relativa alla sola occupazione dell'autoveicolo, senza calcolare gli spazi di manovra.

Il parcheggio in sede propria e in struttura proposto nel progetto, individuato nei parcheggi a rotazione ai livelli 0, 1 e 2, offre una superficie di mq. 17.490, superficie che è comprensiva degli spazi di accessibilità e manovra e che, tenuto conto delle interferenze strutturali e funzionali, corrisponde a n. 444 posti auto effettivi, ovvero la superficie lorda necessaria per ogni stallo in struttura (tenuto conto delle interferenze strutturali e funzionali) è di mq. 39,4. Pertanto la sostituzione dei 350 parcheggi su strada, riportati in struttura, necessita di mq. 13.790 (350 x 39,4).

La superficie disponibile in progetto per i parcheggi a rotazione livelli 0, 1 e 2 è di mq. 17.490: da questa, sottratti i mq. 13.790 equivalenti agli stalli trasferiti dalla superficie e sottratta la superficie della rampa del livello 2, pari a mq. 422,0, risultano **mq. 3.278** di superficie aggiuntiva, equivalenti a n. 83 stalli aggiuntivi: **tale superficie copre interamente (e in eccedenza) gli standard richiesti per i parcheggi pubblici (mq. 2.083,3) ed è individuata nella tavola allegata EG22/B.**

Parimenti sono puntualmente individuate nell'allegata tavola EG22/B - individuazione superfici da cedere come standard - le superfici a verde – aree libere di **mq. 1.161,4**, costituite dalle nuove superfici pedonali realizzate su soletta (superfici oggi non esistenti e ricavate ex novo su soletta) corrispondenti a:

- a) mq. 214,2 oggetto dell'area a gioco sulla copertura del teatro;
- b) mq. 782,7 percorsi e rampe presenti ai vari livelli;
- c) mq. 164,5 incremento di superficie sul fronte del belvedere S. Antonio.

Tale superficie copre interamente (e in eccedenza) gli standard richiesti per il verde pubblico (mq. 1.147,8) ed è individuata nella tavola allegata EG22/B.

Calcolo delle superfici relative ai parcheggi pertinenziali

1. Attività commerciali e Teatro: ai fini del calcolo, il teatro è stato assimilato ad una media struttura di vendita non alimentare. Per l'individuazione dei parcheggi pertinenziali si è fatto riferimento al Regolamento comunale di disciplina delle attività commerciali approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 25 del 13/5/2015, come modificato dalla deliberazione C.C. n. 8 del 14/4/2016, che contiene la seguente tabella:

	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (MSV)		GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (GSV)	
	251 mq ≤ SV ≤ 1.000 mq	1.001 mq ≤ SV ≤ 2.500 mq	2.501 mq ≤ SV ≤ 7.500 mq	Oltre 7.500 mq
Centro storico	SP = 1,00 x SV PAequiv = 0,04 x SV <i>(solo per gli ampliamenti delle strutture già autorizzate)</i>	SP = 1,50 x SV PAequiv = 0,06 x SV <i>(solo per gli ampliamenti delle strutture già autorizzate)</i>	-----	-----
Restante territorio comunale	SP = 1,50 x SV PAequiv = 0,06 x SV	SP = 1,50 x SV PAequiv = 0,06 x SV	SP = 2,00 x SV PAequiv = 0,08 x SV	SP = 2,50 x SV PAequiv = 0,10 x SV

	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (MSV)		GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (GSV)	
	251 mq ≤ SV ≤ 1.000 mq	1.001 mq ≤ SV ≤ 2.500 mq	2.501 mq ≤ SV ≤ 7.500 mq	Oltre 7.500 mq
Centro storico	-----	-----	-----	-----
Restante territorio comunale	SVP = 0,20 x SV	SVP = 0,40 x SV	SVP = 0,40 x SV	SVP = 0,40 x SV

Leggenda:

SV = superficie di vendita

SP = Superficie parcheggi

PA equiv = Parcheggi equivalenti

SVP = Superficie Verde Pubblico o Aree libere

La deliberazione C.C. n. 8/2016 ha definito che:

1. a) per le attività commerciali con superficie di vendita maggiore di 250 mq ed inferiore a 2500 mq, ovvero per le "medie strutture di vendita" si considera una superficie di parcheggio pertinenziale equivalente a 1,5 volte la superficie di vendita dell'attività commerciale, ridotta al 70% esclusivamente per le attività del settore non alimentare, corrispondente a mq. 965,0 per le attività commerciali e mq. 1.062,6 per il teatro.

1. b) per le attività commerciali con superficie di vendita inferiore a 250 mq non è definita alcuna superficie di parcheggio. Pertanto, per tali attività, si fa riferimento alla L. 765/67 e s.m.ei. e alla L. 122/89 e s.m.ei., ovvero si considera una superficie di parcheggio pertinenziale equivalente a 1/10 del volume lordo costruito e dunque pari a mq. 637,1.

2. Attività ricettive: per l'individuazione dei parcheggi pertinenziali si è fatto riferimento (come anche riportato dal DM 1444/1968 art. 5.1. e 5.2) alla L. 765/67 e s.m.ei. e alla L. 122/89 e s.m.ei., pertanto si considera una superficie di parcheggio pertinenziale pari a mq. 480,05.

Nel complesso le superfici calcolate per i parcheggi pertinenziali assommano a mq. 3.105,3.

Vedi tab. 2 allegata – Tabella di calcolo delle superfici relative ai parcheggi pertinenziali -

Designazione delle superfici relative ai parcheggi pertinenziali

Sono puntualmente definite nell'allegata tavola EG23/B - individuazione parcheggi pertinenziali - le superfici designate per coprire la dotazione necessaria dei parcheggi pertinenziali, corrispondi a **mq. 3.105,3** individuati al livello 3 del parcheggio interrato.

Tab. 1 – Tabella di calcolo delle superfici da cedere come standard

		SUPERFICIE [MQ]	VOLUME [MC]	VERDE PUBBLICO [MQ]	PARCHEGGIO PUBBLICO [MQ]
TEATRINO	TEATRINO				
		SUP. LORDA DI PAVIMENTO	VOLUME LORDO	0% SUP. (art. 5.2 D.M. 1444)	80% SUP. (art. 5.2 D.M. 1444)
		1012,00	8928,67	0,00	809,60
				In alternativa al parcheggio pubblico (art. 5.1 D.M. 1444)	20 % SUP. (art. 5.1 D.M. 1444)
RICETTIVO	LIV 3	689,18	2412,13	0,00	68,92
	LIV 4	569,88	1994,58	0,00	56,99
		SUP. LORDA DI PAVIMENTO	VOLUME LORDO	40% SUP. (art. 5.2 D.M. 1444)	40% SUP. (art. 5.2 D.M. 1444)
		1000,20	3500,70	400,08	400,08
ATTIVITA' COMMERCIALI DI VICINATO (SV<250 mq)	LIV 2	469,25	1642,38	187,70	187,70
	LIV 3	350,80	1227,80	140,32	140,32
		SUP. LORDA DI PAVIMENTO	VOLUME LORDO	40% SUP. (art. 5.2 D.M. 1444)	40% SUP. (art. 5.2 D.M. 1444)
		0,00	0,00	0,00	0,00
ATTIV. COMMERCIALI DI MEDE. DIM. (250<SV<1000 mq)	LIV 1	668,75	2340,63	267,50	267,50
	LIV 2	380,45	1331,58	152,18	152,18
	LIV 3				
	LIV 4	0,00	0,00	0,00	0,00
TOT			1147,78	2083,29	

Tab. 2 – Tabella di calcolo delle superfici relative ai parcheggi pertinentziali

		SUPERFICIE [Mq]	VOLUME [M3]	PARCHEGGIO PERTINENZIALE (P3) [Mq]
TEATRO	TEATRO			
		1012,00	8928,67	1062,60
RICETTIVO				
	LIV 3	689,18	2412,13	241,21
	LIV 4	569,88	1994,58	199,46
ATTIVITA' COMMERCIALI DI VICINATO (SV<250 mq)				
	LIV 2	1000,20	3500,70	350,07
	LIV 3	469,25	1642,38	164,24
	LIV 4	350,80	1227,80	122,78
ATTIV. COMMERCIALI DI MEDIE DIM. (250<SV<1000 mq)				
	LIV 1	0,00		0,00
	LIV 2	377,00		565,50
	LIV 3	380,45		399,47
	LIV 4	0,00		0,00
TOT				3105,33