

# **COMUNE DI MONTEGIORGIO**

*(Provincia di ASCOLI PICENO)*

## **STUDIO PRELIMINARE DI FATTIBILITA' FINALIZZATO ALL'AMPLIAMENTO DEL CENTRO COMMERCIALE "ROSSETTI"**

Località: **Via Faleriense Est, 81**  
63025 Montegiorgio (AP)

### **STUDIO PRELIMINARE DI FATTIBILITA' FINALIZZATO ALL'AMPLIAMENTO DEL CENTRO COMMERCIALE "ROSSETTI"**

Il presente elaborato è volto a valutare la fattibilità relativa all'ampliamento del Centro Commerciale "Rossetti", sito nel territorio del Comune di Montegiorgio, in località Piane, all'indirizzo Via Faleriense Est n. 81, su espressa richiesta della proprietà stessa, nella persona del sig. Rossetti Franco.

L'area in questione è individuata dal Piano Regolatore Generale vigente come zona D3 (*Zone produttive direzionali e commerciali*). In questi giorni è tuttavia in corso di approvazione una variante al PRG stesso, adottata definitivamente dal Comune di Montegiorgio con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 25/05/2006.

L'area interessata dal presente studio di fattibilità, in particolare, è stata oggetto di un'osservazione consistente nella richiesta di ampliamento del 35% dell'attuale zona D3: considerato che "nell'area di destinazione D3 è già stato realizzato un centro commerciale di medie dimensioni dotato di ampi spazi a parcheggi che garantiscono un'ottima fruibilità della struttura senza problemi per la viabilità" e che "l'ampliamento richiesto del 35% è in previsione di un potenziamento della struttura esistente", la variante è stata giudicata *ammissibile*.

Alla luce dei motivi sopra esposti si è pertanto proceduto alla valutazione della possibile entità dell'ampliamento del Centro Commerciale esistente, nel rispetto degli indici urbanistici e degli standards minimi previsti dalle Norme Tecniche Attuative e dalla normativa vigente.

### **Analisi dello stato attuale**

L'attuale Centro Commerciale "Rossetti" è costituito da un unico edificio di pianta rettangolare, delimitato interamente da pannelli prefabbricati alti 6,00m; tali pannelli, nel lato che fronteggia la strada ed in parte nel lato est, determinano un portico aperto su tre lati con profondità di 1,50m verso la strada e 1,65m lateralmente. Il rilievo fotografico allegato mostra adeguatamente le caratteristiche principali dell'edificio; si riportano di seguito le principali caratteristiche dimensionali dello stato di fatto:

Dimensioni massime in pianta:	36,70m x 46,75m
Superficie coperta totale:	circa 1716mq
S.U.L.:	circa 1640mq
Altezza massima:	6,00m
Distanza dalla strada panoramica:	30,50m
Distanze dai confini:	Lato nord superiore a 10,00m Lato est 5,40m Lato ovest 7,85m
Parcheggi:	circa 1900mq

### **Indici urbanistici previsti dal PRG per le zone D3 (art. 24 N.T.A.)**

Nelle zone **D3** il PRG si attua per *intervento edilizio diretto* nel rispetto dei seguenti indici:

- Uf - Indice di utilizzazione fondiaria	0,5 mq/mq (per nuove costruzioni e ampliamenti)
- H - Altezza massima	9,5 ml
- N piani -	3
- Df - Distanza tra i fabbricati	12,00 ml
- Dc - Distanza dai confini	7,50 ml
- Dotazione di Standards -	80mq/100mq di SUL di cui almeno il 60% a parcheggio e il 40% a verde

Nelle zone per la dotazione degli standard, per la quota destinata alle attività collettive ed al verde pubblico, sono ammesse attrezzature di natura ricreativa, sociale e di ristoro al servizio degli utenti e degli addetti (quali mense, cinema, bar, centri ricreativi ecc.).

Le porzioni di aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto della strada panoramica dovranno essere destinate a verde pubblico, parcheggi o strade.

### **Analisi delle superfici utilizzabili a seguito dell'ampliamento dell'area**

L'ampliamento del 35% dell'attuale zona D3 offre ottime opportunità per il potenziamento della struttura esistente; riportiamo di seguito l'analisi effettuata allo scopo di valutare le superfici utilizzabili a seguito dell'ampliamento suddetto:

- Indice di Utilizzazione fondiaria **Uf** = 0,5mq/mq

$Uf = S.U.L. / SF =$  Superficie Utile Lorda / Superficie Fondiaria

$Uf = S.U.L. / SF = 0,5mq/mq \Rightarrow SF = S.U.L. / 0,5 = \mathbf{2 S.U.L.}$

-  $SF = ST - Standards =$  Superficie Territoriale - Standards  $\Rightarrow ST = SF + Standards$

Standards = 80mq/100mq S.U.L.

$ST = 2 S.U.L. + 80/100 S.U.L. = 280/100 S.U.L.$

Da ciò deriva che  **$S.U.L. = 100/280 ST$**

La Superficie Utile Lorda dell'attuale Centro Commerciale, illustrata in precedenza, è pari a circa 1640mq.

La Superficie Territoriale dell'area, a seguito dell'ampliamento del 35% dell'attuale zona D3, raggiunge invece circa 13.700mq.

Alla luce dell'analisi svolta in precedenza, pertanto, la nuova S.U.L. risulta:

$$\mathbf{S.U.L.}_{\text{variante}} = 100/280 ST = 100/280 \times 13700 = \mathbf{4893mq}$$

La nuova superficie da destinare a Standard sarà:

Standards = 80mq/100mq  $S.U.L._{\text{variante}} = 3914mq \Rightarrow 60\%$  Parcheggi = 2349mq

$\Rightarrow 40\%$  Verde = 1566mq

Ipotizzando un'altezza media pari a 3,40m possiamo quindi calcolare il volume max utilizzabile (indicativo), e la relativa quantità minima di parcheggi necessari secondo le direttive della L.122/89, da realizzare in aggiunta alla quantità sopra descritta come standard.

Volume max = 4893mq x 3,40ml = 16636mc

Parcheggi 1mq/10mc = 16636mc x 1mq/10mc = 1664mq

In conclusione, alla luce delle considerazioni fatte, il potenziamento dell'attuale Centro Commerciale sarà caratterizzato dalle seguenti entità:

S.U.L.<sub>Variante</sub> = 4893mq

S.U.L.<sub>Attuale</sub> = 1640mq

**S.U.L. Ampliamento** = S.U.L.<sub>Variante</sub> - S.U.L.<sub>Attuale</sub> = 4893 - 1640 = **3253mq**

Superficie destinata a Verde = 1566mq

Superficie destinata a Parcheggi = 2349mq + 1664mq

### **Destinazioni ammesse all'interno della zona D3 (art. 21 N.T.A.)**

Per rendere ancor più completa l'analisi riportiamo di seguito l'articolo 21 delle *Norme Tecniche di Attuazione* del PRG del Comune di Montegiorgio, che al punto 3.2 stabilisce tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle zone classificate come D3 (*Zone produttive direzionali e commerciali*). Essendo infatti sufficientemente ampia la superficie destinabile al possibile potenziamento dell'attuale Centro Commerciale "Rossetti", si ritiene utile indicare tutte le possibili attività ammesse nell'area in esame.

"Le destinazioni d'uso terziarie comprendono i manufatti necessari all'esercizio di:

- a) Commercio al dettaglio: attività commerciali al minuto con superfici destinate alla vendita non superiori a mq. 400, con esclusione delle attività commerciali complementari specificate al comma successivo.
- b) Commercio complementare: attività commerciali di vendita di prodotti e componenti per l'industria calzaturiera, di vendita di autovetture e autoricambi, prodotti per la casa, elettrodomestici, mobili, macchine utensili, ecc.; la quota di SUL destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 50% della SUL totale.
- c) Centro commerciale: attività commerciali al minuto, e/o loro concentrazione, con superfici di vendita superiori ai mq 400, supermercati, grandi magazzini; la quota di SUL destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 50% della SUL totale.
- d) Commercio all'ingrosso: magazzini, depositi e servizi per il commercio all'ingrosso, nonché i processi produttivi strettamente complementari; la quota di SUL destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 50% della SUL totale.

- e) Pubblici esercizi per ristoro: ristoranti, trattorie, bar, circoli ricreativi, ecc. comprendenti sia gli spazi di uso pubblico sia quelli di servizio e di supporto all'attività, magazzini ed altri spazi tecnici.
- f) Pubblici esercizi per ricezioni: alberghi, pensioni, residence, sale convegni, discoteche, sale da ballo, ecc., comprendenti sia gli spazi di uso pubblico sia quelli di servizio e di supporto all'attività, magazzini ed altri spazi tecnici.
- g) Studi professionali: studi legali, notarili, di ingegneria e architettura, di design e pubblicità, uffici per attività di servizio alle imprese, di informatica, ecc.
- h) Complessi direzionali: complessi di grandi dimensioni ove sono concentrate attività direzionali di carattere pubblico e/o privato, attività bancarie, amministrative, finanziarie, assicurative, di servizio all'impresa, studi professionali, esposizioni, mostre, fiere, ecc.; sono ammesse come attività integrative e di supporto, nel limite del 40% delle SUL complessive il commercio al dettaglio, i pubblici esercizi per ristoro, i pubblici esercizi per ricezione.
- i) Magazzini: depositi di merci e container, stoccaggi, centri merci, frigoriferi industriali, ecc.
- j) Artigianato di servizio: attività artigianali di servizio alla persona, alla casa, all'auto, alle attività urbane in genere, che non esplicino vere e proprie funzioni produttive."

Alcune ipotesi di ampliamento, limitate a semplici analisi planivolumetriche, sono riportate in allegato ed hanno puro titolo indicativo. Le forme architettoniche eventuali saranno modellate successivamente in base alle specifiche esigenze delle attività che si andranno a svolgere nell'area in esame.

Montegiorgio, Ottobre 2007

I Tecnici