

COMUNE DI MONTEGIORGIO

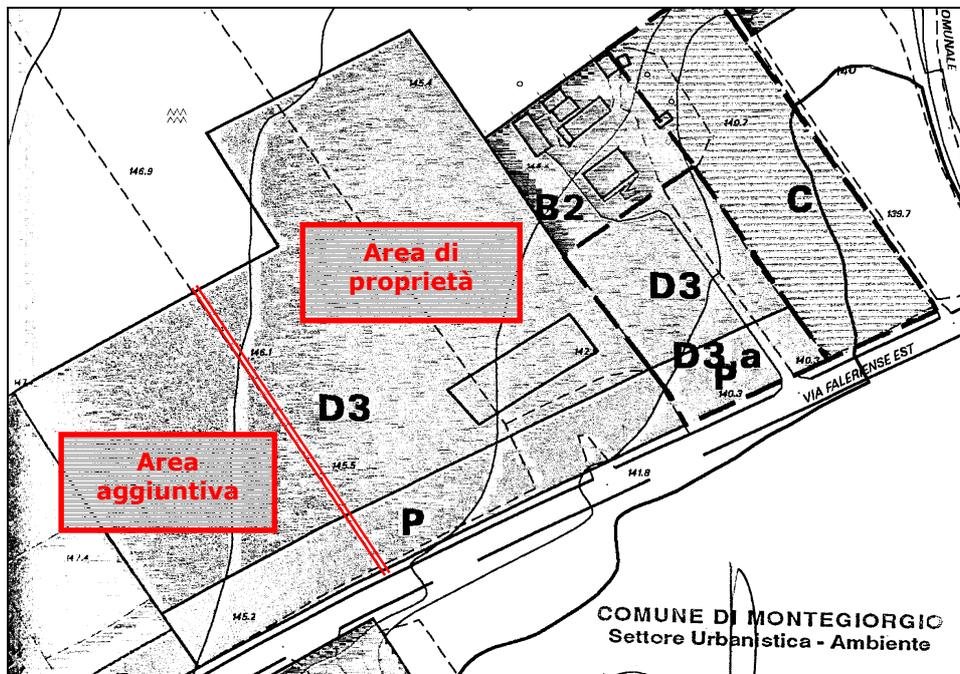
(Provincia di ASCOLI PICENO)

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

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

CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILIZZABILI PER L'AMPLIAMENTO DEL CENTRO COMMERCIALE "ROSSETTI" NELL'ULTERIORE IPOTESI DI ACQUISIZIONE DI UN LOTTO DI TERRENO CONFINANTE.

Il presente elaborato integra lo studio di fattibilità relativo all'ampliamento del Centro Commerciale "Rossetti" (oggetto di apposita documentazione allegata), illustrando l'ulteriore opportunità di aumentare le superfici utilizzabili attraverso l'acquisizione di un lotto di terreno confinante con quello attualmente di proprietà del sig. Rossetti Franco.



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, considerando anche l'acquisizione del lotto confinante.

L'ampliamento, *nell'ipotesi di acquisizione del lotto confinante*, offre ulteriori notevoli 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

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

- $SF = ST - Standards =$ 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 e considerando l'ulteriore acquisizione del lotto confinante, raggiunge circa 20.300mq.

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

$$\mathbf{S.U.L.}_{\text{variante}} = 100/280 \text{ ST} = 100/280 \times 20.300 = \mathbf{7250mq}$$

La nuova superficie da destinare a Standard sarà:

$$\begin{aligned} \text{Standards} = 80mq/100mq \text{ S.U.L.}_{\text{variante}} &= 5800mq \Rightarrow 60\% \text{ Parcheggi} = 3480mq \\ &\Rightarrow 40\% \text{ Verde} = 2320mq \end{aligned}$$

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.

$$\text{Volume max} = 7250mq \times 3,40m = 24650mc$$

$$\text{Parcheggi } 1mq/10mc = 24650mc \times 1mq/10mc = 2465mq$$

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

$$\text{S.U.L.}_{\text{variante}} = 7250mq$$

$$\text{S.U.L.}_{\text{Attuale}} = 1640mq$$

$$\mathbf{S.U.L.}_{\text{Ampliamento}} = \text{S.U.L.}_{\text{variante}} - \text{S.U.L.}_{\text{Attuale}} = 7250 - 1640 = \mathbf{5610mq}$$

$$\text{Superficie destinata a Verde} = 2320mq$$

$$\text{Superficie destinata a Parcheggi} = 3480mq + 2465mq$$

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 esplichino 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