

Comune di Statte

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO

"Corso Vittorio Emanuele"

Piano Urbanistico Esecutivo su area tipizzata da P.U.E. come "Contesti urbani per attività di nuovo impianto terziario-direzionale" per la realizzazione di area stazione carburanti e area deposito/commerciale nel Comune di Statte di cui al Fg. 8 p.Ila 1631

Em./Rev.	Data	Descrizione
4		
3		
2		
1		
0		

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO

UBICAZIONE:

Corso Vittorio Emanuele - Via Taranto, Statte (TA)

TITOLO DELL'ALLEGATO:

Relazione Tecnica Descrittiva

ALLEGATO N°:

SCALA:

VE.DI. srls
Engineering & Consulting



VE.DI S.r.l.s.
(Amministratore Unico
ing. Raffaele Vecchi)
via Taranto, 72 (sede legale)
74015 Martina Franca (TA)
P. IVA 03050060734

PROGETTISTA

BLU GESTIONI srl
via Castrogiovanni n. 3
74121 - TARANTO

EDIL ROSSI srl
via per Martina s.n.
74012 - CRISPIANO (TA)

AUTOTRASPORTI DE BARTOLOMEO srl
via Generale Giorgio Basta n. 191
74123 - TARANTO

L'IMPRESA



PIANO URBANISTICO ESECUTIVO SU AREA DEL COMUNE DI STATTE TIPIZZATA DA P.U.G.
COME "CONTESTI URBANI PER ATTIVITÀ DI NUOVO IMPIANTO TERZIARIO-DIREZIONALE" PER
LA REALIZZAZIONE DI AREA STAZIONE CARBURANTI E AREA DEPOSITO/COMMERCIALE DI
CUI AL FG. 8 P.LLA 1631

Soggetti Proponenti: **"BLU GESTIONI s.r.l."**

"EDIL ROSSI s.r.l."

"AUTOTRASPORTI DE BARTOLOMEO s.r.l."

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

1. PREMESSA

In coerenza con quanto riportato all'interno del "Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) - Criteri per la formazione e la localizzazione dei Piani Urbanistici Esecutivi (PUE)" di cui alla Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20, art. 4, comma 3, lett. b e art. 5, comma 10 bis, pubblicato all'interno del Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - n. 7 del 14-01-2011, è stato redatto un P.U.E. per dare esecutività alle indicazioni fornite dallo strumento urbanistico vigente nell'area di interesse.

Il DRAG, precisa che, in merito alle previsioni programmatiche da realizzarsi tramite il ricorso ai PUE, *"il PUG/P individua le precondizioni in termini ambientali e infrastrutturali, il carico urbanistico massimo, le funzioni ammesse e le relative percentuali minime e massime, le categorie di intervento e i caratteri morfologici dell'assetto di progetto; in questo caso il PUG/P definisce i perimetri dei PUE stabilendo quali siano le trasformazioni fisiche e funzionali per ciascuno di essi"*, o, nei casi di procedura selettiva per la redazione del PUE, *"il PUG/P potrebbe stabilire la disciplina generale, fissare i requisiti del progetto di trasformazione, analoghi al caso precedente, e bandire una procedura di selezione di proposte, che consenta un migliore utilizzo dell'area ed un risparmio della risorsa suolo"*.

In ogni caso, la "contiguità temporale" tra PUE e previsioni programmatiche (che, si ricorda, sono a validità limitata tra 5 e 10 anni e rapportate alle effettive capacità di intervento degli attori pubblici e privati), tende a far divenire le previsioni programmatiche, prevalentemente il quadro programmatico e prestazionale entro il quale costruire il concreto progetto di trasformazione, ovvero il Piano Urbanistico Esecutivo.

L'iter di formazione e approvazione dei Piani Urbanistici Esecutivi è regolato dall'art. 16 della LR 20/2001.

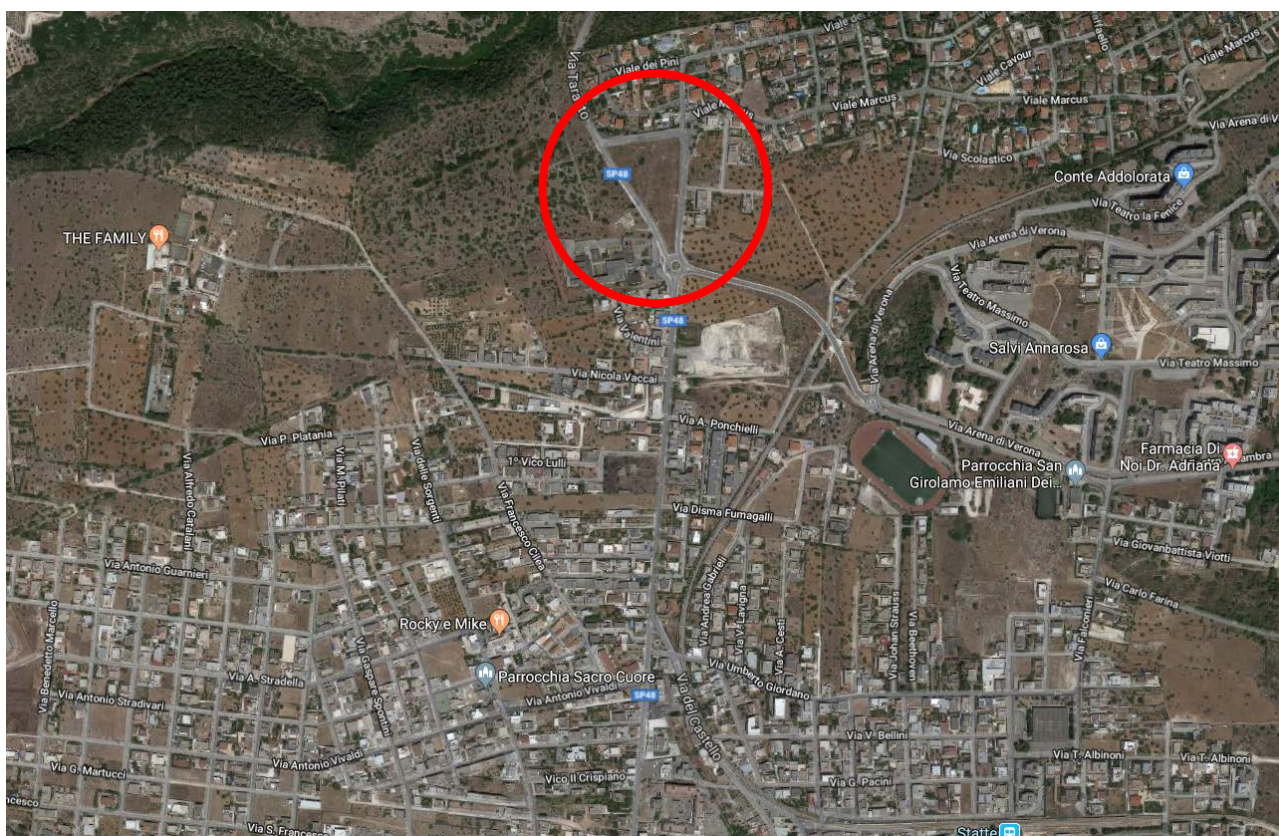


Il Comune di Statte dispone di un Piano Urbanistico Generale approvato con D.G.R. n° 817 del 23/04/2015.

Per la fase esecutiva di codesto P.U.G., la Legge Regionale 27 luglio 2001, N. 20 "Norme generali di governo e uso del territorio", all'art. 15 comma 1 (*Piani Urbanistici Esecutivi*) prescrive che "Al PUG viene data esecuzione mediante PUE di iniziativa pubblica o di iniziativa privata o di iniziativa mista..."

Il presente progetto propone un Piano Urbanistico Esecutivo, denominato "Corso Vittorio Emanuele" riguardante un'area di 12.260 mq, compresa tra la SP. 48 – Via Taranto/Crispiano e la SP.48 – Corso Vittorio Emanuele, situato in zona nord del Comune di Statte in area identificata da una singola particella di cui al N.C.T. al Fg. 8 p.Ila 1631.

Tale lotto è classificato dal P.U.G. vigente come "**contesti urbani per attività di nuovo impianto terziario-direzionale**" di cui al par. 20/P delle N.T.A. del P.U.G. suddetto.





Ripresa fotografica da angolo Nord-Ovest del sito

L'area oggetto di interesse è caratterizzata da una forma triangolare, percorsa sui tre lati da viabilità di tipo principale denominata SP. 48 con limite di velocità a 40 km/h e andamento veicolare regolarizzata da sensi unici come da schema.





Attualmente l'area è inutilizzata con scarsa presenza vegetativa e lungo le direttive stradali che costeggiano il sito sono presenti le seguenti reti di urbanizzazione primaria:

- Pubblica Illuminazione
- Rete pubblica di scarico fognaria
- Rete pubblica di adduzione acque potabili
- Rete pubblica di distribuzione gas metano
- Rete pubblica di distribuzione energia elettrica.

2. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area in oggetto risulta classificata dal vigente P.U.G., approvato con D.G.R. n°817 del 23/04/2015 come "Contesti per attività di nuovo impianto" di cui all'art. 20/P delle N.T.d.A. del P.U.G.

In tale area sono consentiti interventi che abbiano come obiettivo quello di "garantire lo sviluppo economico della città e del territorio" con in particolare:

a. destinazioni d'uso con:

- Funzioni commerciali: **U2/1, U2/2, U2/3**
- Funzioni terziarie: **U3/1, U3/2, U3/3, U3/4, U3/7, U3/8**
- Funzioni per attività: **U4/1, U4/2, U4/3**
- Funzioni residenziali: **U1/1 fino a 150 mq Sul per i soli titolari o custodi dell'azienda**

dove:

- ✓ U2/1 Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) (Cu B)
- ✓ U2/2 Medie superfici di vendita (da 250 a 2.500 mq) (Cu M)
- ✓ U2/3 Grandi superfici di vendita (oltre 2.500 mq) (Cu A)

Funzioni terziarie

- ✓ U3/1 Pubblici esercizi (Cu B)
- ✓ U3/2 Terziario diffuso (Uffici, servizi alla persona, servizi all'impresa)
(Cu B)
- ✓ U3/3 Artigianato di servizio (laboratori, piccolo artigianato, ecc.) (Cu B)
- ✓ U3/4 Vendita, riparazione e manutenzione di autoveicoli (Cu M)
- ✓ U3/7 Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M)
- ✓ U3/8 Discoteche e multisale (Cu A)

Funzioni per attività

- ✓ U4/1 Artigianato produttivo (Cu B)



- ✓ U4/2 Industria (Cu M)
- ✓ U4/3 Depositi e magazzini e commercio all'ingrosso (Cu M)

b. Destinazioni d'uso (per le aree da cedere al Comune; SCO):

- Funzioni per Servizi Pubblici: **U7/1, U7/2, U7/3, U7/4, U7/5**

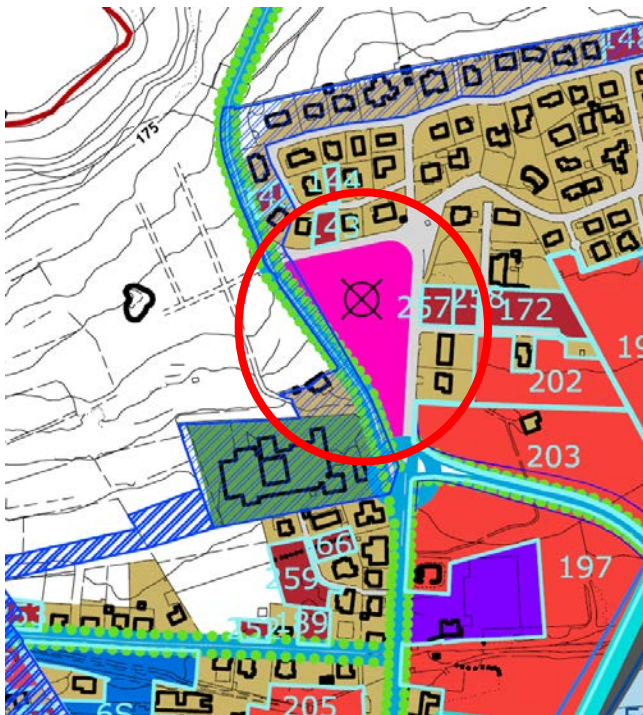
dove:

- ✓ U7/1 Istruzione
- ✓ U7/2 Attrezzature di Interesse Comune
- ✓ U7/3 Verde pubblico e per il gioco e lo sport
- ✓ U7/4 Attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- ✓ U7/5 Parcheggi pubblici

Dal punto di vista **vincolistico**, l'area non è caratterizzata da impedimenti di sorta, eccezion fatta per una piccola porzione a nord, lungo la strada SP 48 denominata "Fascia di Transizione Città-Campagna" di cui all'art. 22/S delle NTA PUG.



Stralcio di Tavola P1 - PREVISIONI PER LE INVARIANTI STRUTTURALI - PUG STRUTTURALE Invarianti strutturali conformi al PPTR



Percorsi verdi lungo le strade



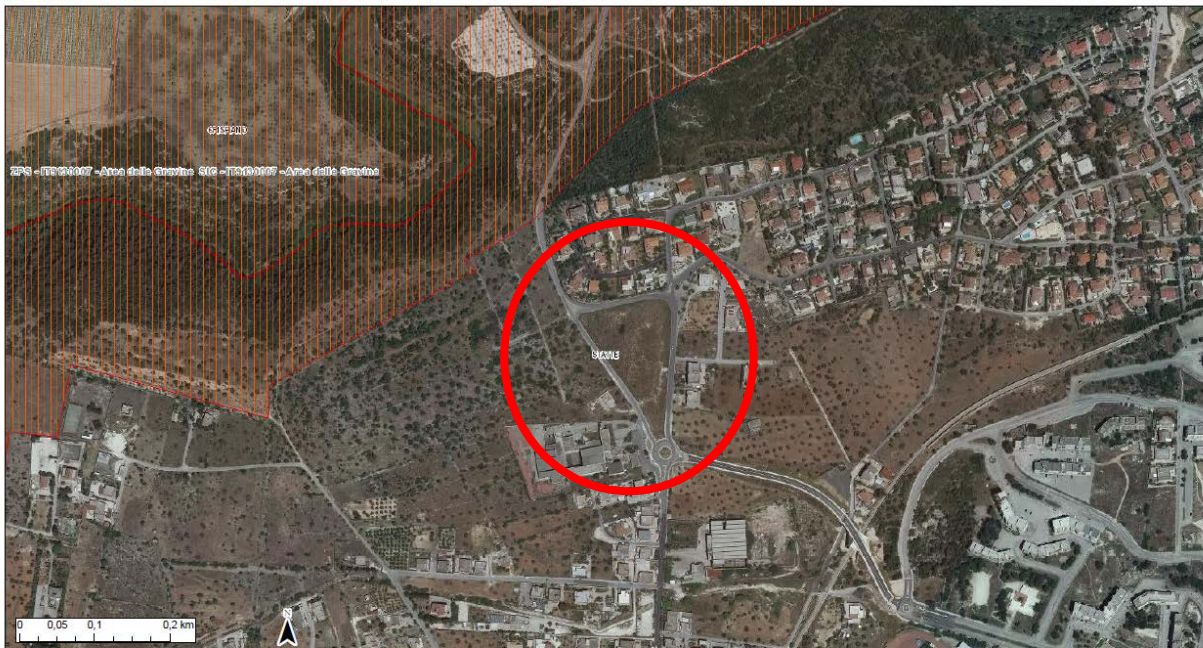
Fascia di Transizione Città - Campagna

Stralcio di Tavola P 4 - PUG/P - TERRITORIO COMUNALE - Elaborati di progetto (PUG/P)
Elaborati di progetto (PUG/P) - Carta delle previsioni programmatiche

Per quanto alle prescrizioni o eventuali vincoli Rete Natura 2000 e P.A.I. non sono presenti indicazioni alcune relative al sito in oggetto.

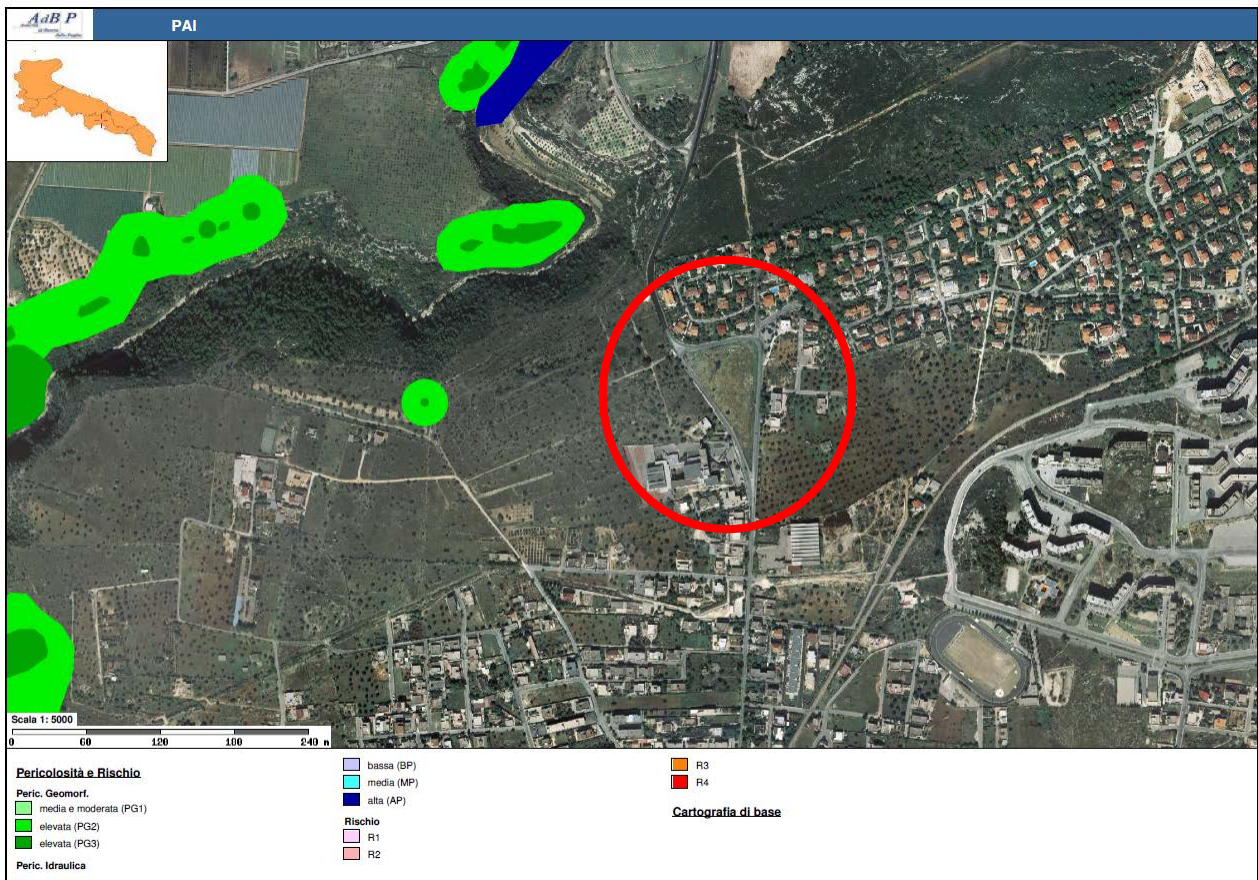
Piani di gestione della Rete Natura 2000

Sistema Informativo Territoriale - Regione Puglia -- 17/07/2018



- ZPS
- SIC
- SIC MARE
- Confini Comunali

Ortofoto: riprese AGEA 2016





3. PREVISIONI di PIANO

Secondo la destinazione urbanistica attribuita dal P.U.G., la proprietà si inquadra in ambito "Contesti per attività di nuovo impianto" per cui si propone la realizzazione di due aree distinte di cui una destinata a funzioni commerciali classificate di tipo U2/1 ed una a funzioni terziarie di tipo U3/1 con annesso impianto per distribuzione carburanti (liquidi, GPL, metano) per autotrazione.

Tenute in conto le destinazioni d'uso e le indicazioni delle NTA del PUG il progetto è stato calcolato e formulato nel seguente modo.

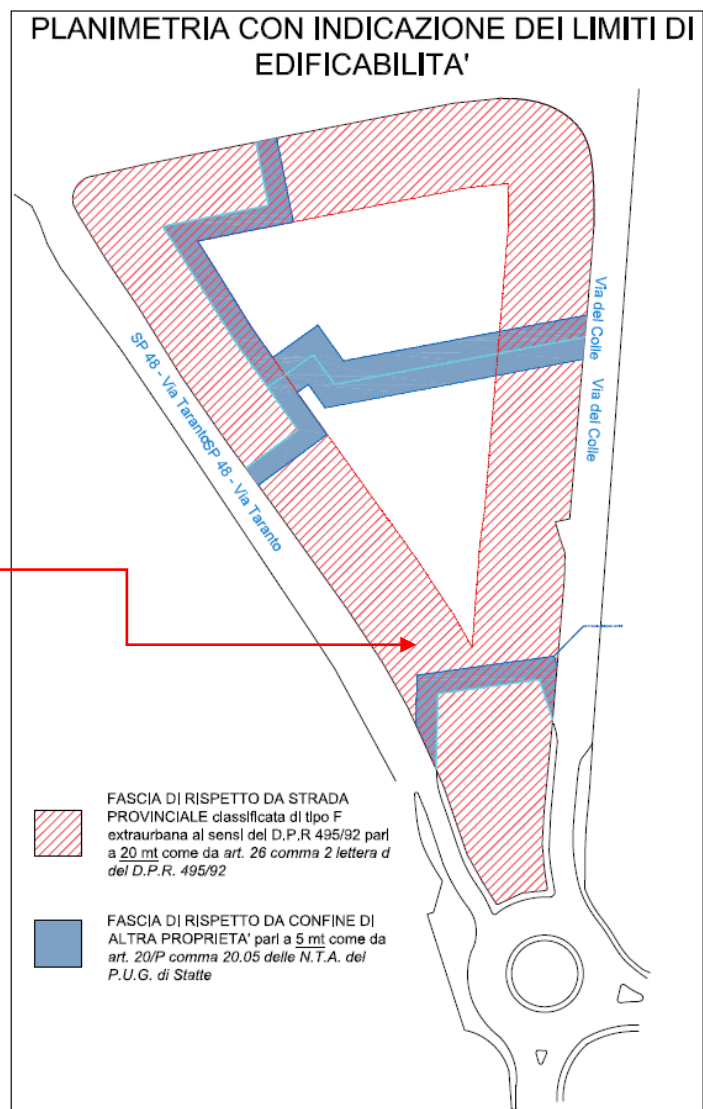
Il progetto è stato formulato partendo dalla destinazione d'uso delle U.M.I. a farsi e dai limiti imposti dalla caratterizzazione della viabilità e dalle distanze dai confini.

In particolare, partendo dall'assunto che le strade che costeggiano il lotto sono strade Provinciali classificate come "*tipo F - extraurbane*" ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 si è assunta una fascia di rispetto pari a 20 mt tra il ciglio stradale e l'edificato.

Inoltre considerata la necessità di suddividere l'area in due U.M.I. si è assunta la distanza di 5 mt tra l'edificato ed i confini di proprietà.

Considerando la superficie territoriale disponibile di 12.260 mq ed applicando le aliquote da NTA del P.U.G. vigente, relative alla obbligatorietà di cessione del 20% della superficie totale come Superficie di Compensazione ai fini

perequativi, si calcola un valore minimo di circa 2.452 mq, a tal scopo all'interno del piano esecutivo sono identificate tre aree a verde attrezzato che saranno cedute per un totale di 2.667,20 mq identificate all'interno della tavola PR URB 01 col retino di colore giallo.





Si prevede a tal scopo l'impegno dei soggetti proponenti a cedere gratuitamente al Comune le aree a standard da destinare a verde attrezzato per un totale di 2667,20 mq.

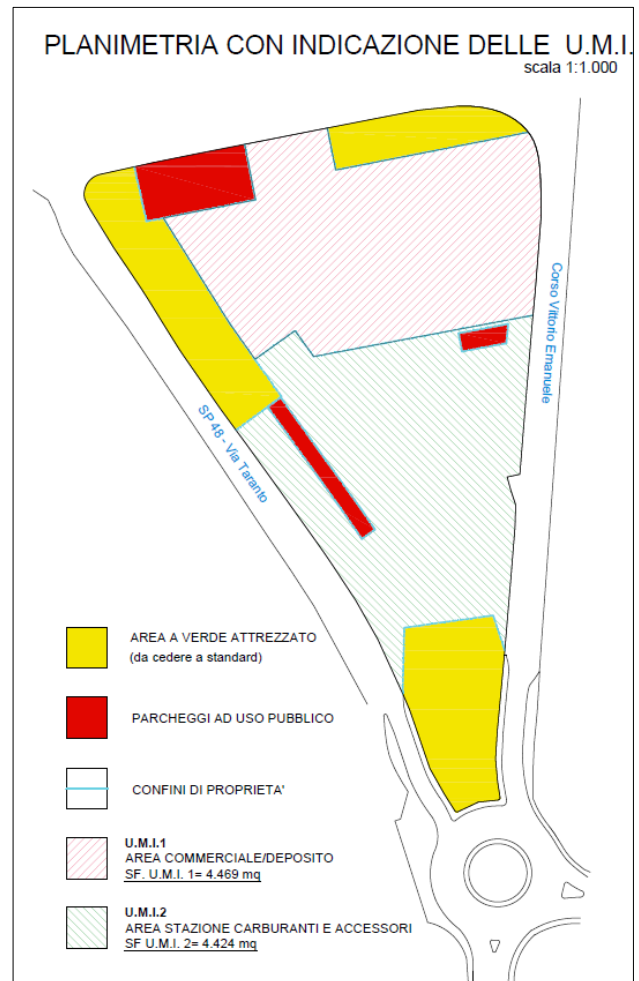
A seguito della cessione a standard delle aree suddette e tenuta in conto la quota parte di parcheggi destinati ad uso pubblico di 700 mq è calcolata una superficie fondiaria di progetto pari a 8.893,00 mq. a cui va applicata la aliquota del 30% relativamente alla quantità minima di superficie permeabile alle acque, per un totale minimo di 2.667,20 mq. A tal scopo sono individuate in planimetria aree a verde decorativo e con pavimentazione drenante per un totale di 2.720,56 mq.

La scelta di destinare un maggioranza le aree ad ovest a verde sia pubblico che privato, è stata dettata dalle indicazioni di P.U.G. secondo il quale lungo l'asse viario Taranto-Statte si prescrive la realizzazione di percorsi verdi di pertinenza e il rispetto delle prescrizioni per quanto alla fascia di "transizione città-campagna" di cui al paragrafo precedente.

Per quanto alla previsione dei volumi realizzabili, le NTA del PUG prevedono la possibilità di realizzare una superficie coperta di 6.130 mq pari al 50% della superficie totale.

Scomputate le aree calcolate in precedenza, verificata la effettiva edificabilità dei suoli sulla scorta delle varie fasce di rispetto da strade e confini e calcolata l'effettiva necessità volumetrica in relazione alla destinazione d'uso delle aree, si prevede la realizzazione di circa 1.376,07 mq di superficie coperta, di cui 1.341,76 classificabile come Superficie Utile Lorda (S.U.L.) e 7,75 mq di volumi tecnici.

Attestata quindi la S.U.L. di progetto, per quanto alla previsione di parcheggi, sulla scorta anche delle destinazioni d'uso e dei carichi urbanistici relativi, si evince una dotazione minima di parcheggi così calcolata:





P1 (privati) = 3 mq/10 mq SUL

P1 di calcolo = $1.365,32 \times 0,3 = 409,60$ mq → **P1 di progetto = 660,00 mq**

P2 (ad uso pubblico) = 5 mq/10 mq SUL

P2 di calcolo = $1.365,32 \times 0,5 = 682,66$ mq → **P2 di progetto = 700,00 mq**

Stabiliti gli indici prestazionali di progetto, il piano si articola nella identificazione di due aree lotti.

La suddivisione del lotto in due U.M.I. è esercitata lungo l'asse Ovest-Est così come riportato all'interno della tavola PR URB 01 allegata.

Le superfici procapite sono rispettivamente:

U.M.I.	destinazione	Mq SF
1	U2/1	4.469,00
2	U3/1 + stazione carburanti	4.424,00
Tot.		8.893,00

4. PARCHEGGI PERTINENZIALI AI SENSI DEL D.M. 1444/68

Ai sensi del D.M. 1444/68 si riporta il calcolo dei parcheggi pertinenziali minimi previsti per le aree a destinazione commerciale.

Si riporta di seguito lo specchietto di calcolo:

Verifica delle dotazioni minime aree esterne e parcheggi pertinenziali (art. 5 del D.M. n.1444/68)

Calcolo delle aree pertinenziali minime a parcheggi 80mq/100mq di cui 50% a parcheggi per la U.M.I. 1

Edificio "A" U.M.I.1: area vendita lorda = 83 mq;

Edificio "B" U.M.I.1: area vendita lorda = 194 mq

Somma delle aree commerciali totali: 277 mq

Aree pertinenziali di calcolo = 221,6 mq

Area pertinenziale di progetto 2.162 mq

Parcheggi pertinenziali di calcolo = $50\% \times 221,6$ mq = 110,80 mq

Parcheggi pertinenziali di progetto = 117,71 mq



Calcolo delle aree pertinenziali minime a parcheggi 80mq/100mq di cui 50% a parcheggi per la U.M.I. 2

Edificio "C" U.M.I.2: locali gestione stazione carburanti con BAR = 195 mq;

Aree pertinenziali di calcolo = 156 mq

Area pertinenziale di progetto 3.117,76 mq

Parcheeggi pertinenziali di calcolo = $50\% * 156 \text{ mq} = 78 \text{ mq}$

Parcheeggi pertinenziali di progetto = 79,72 mq



5. Unità Minima di Intervento n° 1

L'unità minima n° 1 è situata nella parte nord del lotto ed è destinata ad accogliere DUE volumi destinati a deposito con vendita al dettaglio e abitazione del custode, con parcheggi privati al piano pilotis dell'edificio "B".

Lungo il lato Ovest del lotto è presente una ampia area destinata a verde attrezzato pubblico (SCO) che avrà accesso indipendente dalla strada ed alberature e attrezzature idonee ad un parco pubblico attrezzato.

Trattandosi del punto più alto dell'area territoriale, è indicato l'utilizzo prevalente di essenze arboree di 3° grandezza (quindi di altezza medio-bassa) di tipo autoctono a basso uso irriguo e manutentivo, al fine di non occultare la visuale degli edifici circostanti.

Di completamento è indicato l'utilizzo di cespugli a fitto fogliame ed essenze rampicanti per la mitigazione delle murature di contenimento da realizzarsi, mentre tra l'edificio "B" e l'area a verde attrezzato è prevista una fascia di rispetto dai confini larga 5 metri.

Sul fronte principale lungo il ciglio stradale è prevista una fascia transizionale, utile come corsia di decelerazione ed accelerazione per l'immissione da e in strada provinciale. Gli edifici in progetto hanno i seguenti indici dimensionali:

EDIFICIO A	EDIFICIO B
S.U.L. = 486,76 mq	S.U.L. = 660,00 mq
H interna = 4,00 ml	H utile interna = 3,50 ml; H piano pilotis = 2,40 ml
H max esterna = 4,80 ml	H max esterna = 6,50 ml
Volume max = 2.337,00 mc	Volume max = 2.706,00 mc





Tali edifici dovranno avere distanza minima dal confine di proprietà U.M.I. 1 – U.M.I. 2 pari a 5 ml e distanza minima dalle strade a Ovest/Nord/Est di 20 ml.

6. Unità Minima di Intervento n° 2

L'U.M.I. n° 2 è situata nella porzione sud della proprietà e contiene un edificio destinato a contenere una stazione carburanti per autotrazione in vendita al dettaglio con annesso BAR e locali tecnici per la gestione degli impianti.

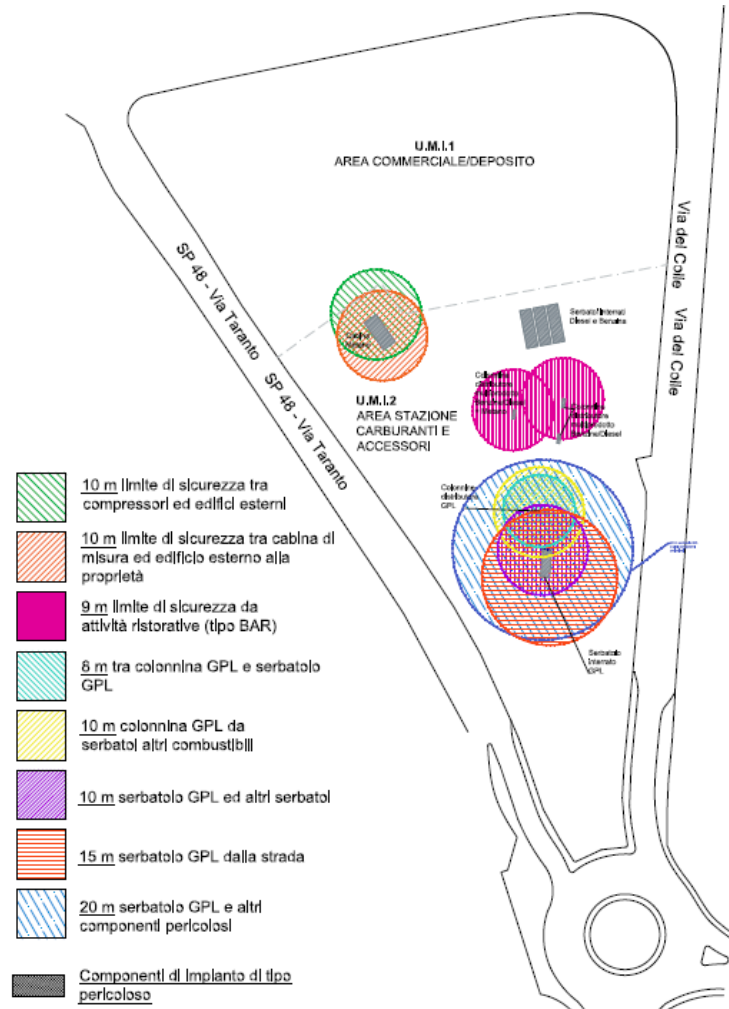
Tale area è stata progettata in conformità delle vigenti norme antincendio in virtù delle attività che sono previste, di cui si rimanda alla relazione tecnica allegata.

All'area si accede per mezzo di un grande accesso (suddiviso da aiuola in ingresso ed uscita) con idonei spazi per accelerazione e decelerazione dal lato Est del terreno, mentre sul lato Ovest è presente un ulteriore accesso con corsia di decelerazione.

Lungo il lato ovest è presente una uscita su strada chiuso da sistemi automatizzati di controllo e utilizzabile solo come USCITA di EMERGENZA.

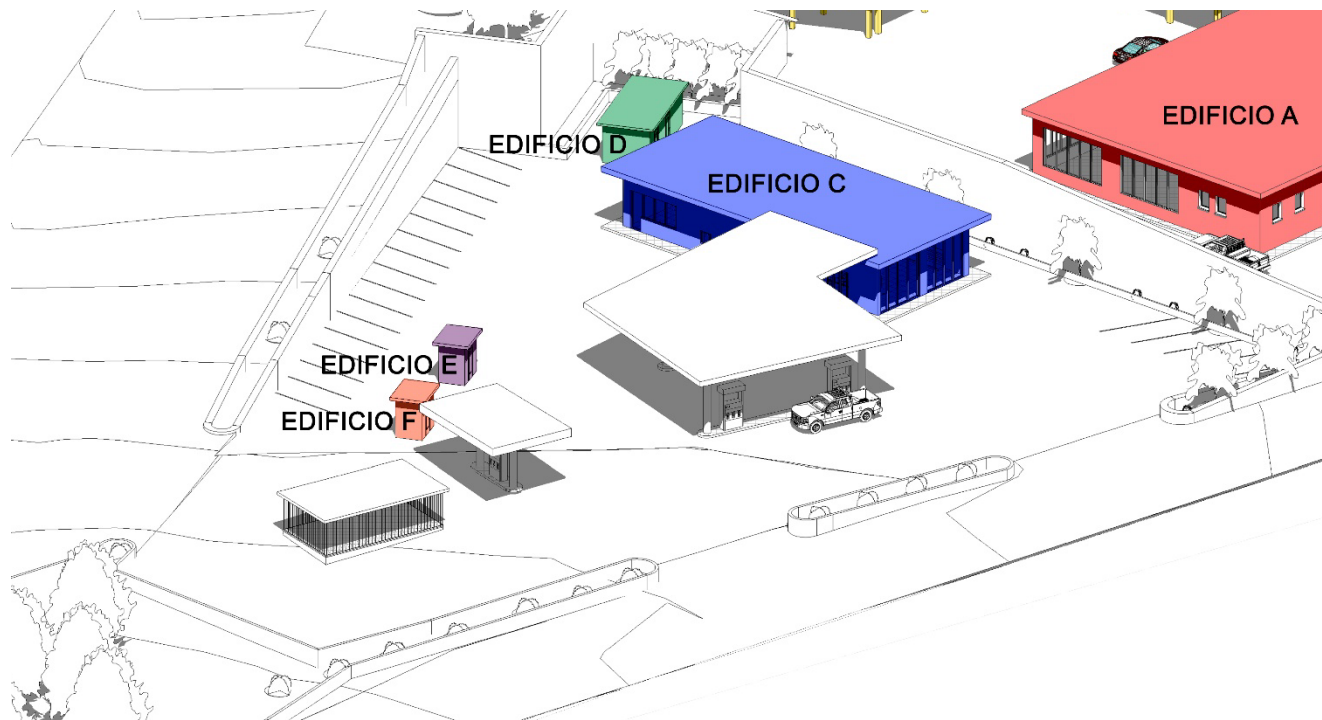
La porzione Sud ed una piccola porzione a Est sono destinate a verde pubblico attrezzato (SCO) anch'esse con accesso indipendente dalla strada ed alberature e attrezzature idonee ad un parco pubblico attrezzato.

Anche in questo lotto, è indicato l'utilizzo di cespugli a fitto fogliame ed essenze rampicanti per la mitigazione delle murature di contenimento da realizzarsi, così come lungo il ciglio stradale è prevista una fascia transizionale, utile come corsia di decelerazione ed accelerazione per l'immissione da e in strada provinciale.





Gli edifici in progetto sono 4 di cui uno destinato a BAR con superficie di vendita inferiore a 250 mq e n°3 locali tecnici destinati a "cabina metano", "cabina ENEL" e "locale pompe antincendio". Accessorie sono presenti due tettoie di protezione degli impianti di distribuzione ed un gabbiotto di protezione per il serbatoio GPL interrato.



Gli edifici in progetto avranno i seguenti indici dimensionali:

EDIFICIO "C" – BAR e servizi accessori alla attività di distribuzione carburanti

- ✓ **S.U.L. = 195,00 mq**
- ✓ **H interna = 4,00 ml**
- ✓ **H max esterna = 4,50 ml**
- ✓ **Volume massimo = 877,50 mc**

EDIFICIO "D" – Locale tecnico- Cabina per la gestione e distribuzione del gas metano

- ✓ **S.U.L. = 23,56 mq**
- ✓ **H esterna = 3,00 ml**
- ✓ **Volume massimo = 70,68 mc**

EDIFICIO "E" - Locale Tecnico – Locale pompe antincendio

- ✓ **S.U.L. = 4,50 mq**
- ✓ **H esterna = 3,00 ml**
- ✓ **Volume massimo = 13,50 mc**



EDIFICIO "F" - Locale Tecnico – Cabina Enel

- ✓ **S.U.L. = 6,25 mq**
- ✓ **H esterna = 3,00 ml**
- ✓ **Volume massimo = 18,75 mc**

Le distanze degli edifici dal confine di proprietà (asse Est/Ovest) dovranno rispettare il minimo di 5 ml, mentre relativamente agli assi stradali dovrà mantenersi il minimo di 20 ml come da normativa vigente.

Le distanze reciproche tra i fabbricati dovranno mantenersi nei minimi descritti da planimetria contenuta all'interno della Tavola PR URB 01 e comunque dovranno rispettare tutte le indicazioni e prescrizioni in materia di prevenzione incendi.

7. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La distribuzione della rete stradale è di fatto già realizzata e completa. L'area oggetto di interesse è caratterizzata da una forma triangolare, percorsa sui tre lati da viabilità di tipo principale denominata SP. 48 con andamento veicolare regolarizzata da sensi unici di marcia. Nessuna opera, né di ampliamento né di maggiorazione dell'assetto viario, è prevista tra le opere di urbanizzazioni computate nel presente progetto. Dovrà però essere adottata idonea modalità di progettazione degli accessi da strada provinciale, al fine di consentire l'accelerazione o la decelerazione dei mezzi in immissione ed uscita dalle strade provinciali presenti.

Lungo le direttive stradali, che costeggiano il sito, sono già presenti le seguenti reti di urbanizzazione primaria:

- Pubblica Illuminazione
- Rete pubblica di scarico fognaria
- Rete pubblica di adduzione acque potabili
- Rete pubblica di distribuzione gas metano
- Rete pubblica di distribuzione energia elettrica.

Per quanto attiene i servizi di rete, essi sono stati oggetto di progetto unicamente per gli allacciamenti a servizio del costruendo insediamento, dimensionati in base alle esigenze di ciascuna U.M.I. Nella fattispecie sono stati previsti e definiti gli schemi di allaccio alla:

- rete idrico-fognante
- rete distribuzione elettrica
- rete gas metano



Si rimanda l'approfondimento di ciascun impianto a quanto specificamente descritto negli elaborati grafici di progetto. Inoltre le modalità di allaccio saranno concordate con gli enti gestori dei servizi.

È prevista la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica, per le aree a verde attrezzato, che saranno cedute, per un totale di 2.667,20 mq identificate all'interno della tavola n° PR URB 01 col retino di colore giallo.

L'impianto, da realizzare mediante cavidotto interrato, comporterà la realizzazione degli occorrenti punti luce, posti ad intervalli regolari. Il progetto per l'impianto di illuminazione pubblica riguarda le linee e canalizzazioni di distribuzione, i quadri elettrici e gli apparecchi illuminanti con i relativi sostegni.

Gli apparecchi illuminanti saranno installati a testa palo su pali conici da 3m (fuori terra) verniciato con lo stesso COLORE RAL dell'armatura e con diametro della sommità pari a 76mm (come innesto lampada).

Il corpo illuminante, essendo di altezza pari a 70 cm, porterà la sommità del corpo illuminante ad un'altezza di 4,20 m.

Sono previsti complessivamente n. 15 con armature a LED da 34W.

8. IMPIANTO IDRICO FOGNARIO

In accordo al vigente Regolamento Edilizio del Comune di Statte sono stati previsti per entrambe le U.M.I. allacci per convogliare le acque di scarico nella rete fognaria esistente secondo le modalità stabilite dal Regolamento di Igiene e Sanità.

Le acque piovane (ad esclusione delle acque di prima pioggia) saranno trattate secondo i disposti del D.Lvo 152/2006 e ss. mm. e int..

Per quanto concerne le acque di prima pioggia, il REGOLAMENTO REGIONALE n. 26/2013 sulla "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia", obbliga entrambe le U.M.I. ad una serie di adempimenti, tra cui il riutilizzo delle acque meteoriche opportunamente trattate. Sono stati previsti pertanto degli impianti di raccolta e trattamento delle acque di dilavamento.

L'acqua meteorica sarà dunque raccolta tramite un sistema di canalette, chiusini e griglie così come riportato nelle planimetrie allegate. Le canalette di raccolta saranno tra loro raccordate con pozzetti di confluenza – manutenzione mediante tubazioni in PVC e, sempre per mezzo di tali tubazioni, le acque saranno convogliate all'impianto di trattamento.

L'impianto sarà ovviamente dotato di linea di scolo acque di seconda pioggia, chiusini di ispezione e prelievo campioni in ingresso e della sezione di confluenza acque meteoriche trattate



in uscita. Le acque in uscita dall'impianto confluiranno in un pozzetto di ispezione e prelievo da cui partirà la trincea della condotta di sub-irrigazione da realizzare nelle aree aiuole disponibili.

9. Quadro riassuntivo degli indici ex art 20/P NTA PUG

DIMENSIONAMENTO URBANISTICO	
Superficie territoriale 12.260,00 mq. – Superficie Fondiaria 8.892,00 mq.	
A) Sc (superficie coperta) = 50% della St	
Sc realizzabile = 6.130,00 mq.	
<u>Sc di progetto = 1.376,07 mq.</u>	
B) SCO (superficie di compensazione) = 20% St	
SCO calcolata = 2.452,00 mq.	
SCO di progetto = 2.667,20 mq.	
C) Ip = 30% (superficie permeabile su superficie fondiaria)	
Sp calcolata = 2.667,20 mq.	
Sp di progetto = 2.720,56 mq.	
D_a) DA = 1 albero/100 mq	
Minimo alberi da NTA = 30 alberi	
Alberi in progetto = 38 alberi di 3° grandezza	
D_b) Dar 1 arbusto ogni 150 mq.	
Minimo arbusti da NTA = 20 arbusti	
Arbusti in progetto = 65 arbusti o essenze floreali autoctone	
E) H = 12,00 mt	
H max di progetto = 6,50 ml	



DIMENSIONAMENTO DEGLI EDIFICI PREVISTI
F1) EDIFICIO "A" – U.M.I. 1
S.U.L. = 486,76 mq.
Hmax = 4,80 ml.
Volume = 2.337,00 mc.
Destinazione: Deposito con locali per la vendita al dettaglio
F2) EDIFICIO "B" – U.M.I. 1
S.U.L. = 660,00 mq.
Hmax = 6,50 ml.
H utile interna = 3,50 ml; H piano pilotis = 2,40 ml
Volume = 2.706,00 mc.
Destinazione: Deposito con locali per la vendita al dettaglio, alloggio del custode e parcheggi privati al piano pilotis
F3) EDIFICIO "C" – U.M.I. 2
S.U.L. = 195,00 mq.
Hmax = 4,50 ml.
H interna = 4,00 ml
Volume = 877,50 mc.
Destinazione: Locali per gestione stazione carburanti e annesso BAR
F4) EDIFICIO "D" – U.M.I. 2
Superficie coperta NON computabile come S.U.L. = 23,56 mq.
Hmax = 3,00 ml.
Volume = 70,68 mc.
Destinazione: Locale tecnico - Cabina metano
F5) EDIFICIO "E" – U.M.I. 2
Superficie coperta NON computabile come S.U.L. = 4,50 mq.
Hmax = 3,00 ml.
Volume = 13,50 mc.



Destinazione: Locale tecnico – Locale pompe antincendio
F6) EDIFICIO "F" – U.M.I. 2
Superficie coperta NON computabile come S.U.L. = 6,25 mq.
Hmax = 3,00 ml.
Volume = 18,75 mc.
Destinazione: Locale tecnico – Cabina Enel
DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI PREVISTI
G) Dotazione minima parcheggi (art. 6 delle N.T.A. del P.U.G. vigente)
P1 (privati) 3 mq/10 mq S.U.L.
P2 (uso pubblico) 5 mq/10 mq S.U.L.
S.U.L. = 1.365,32 m *
P1 di calcolo = 409,60 mq.
<u>P1 di progetto = 660,00 mq.</u>
P2 di calcolo = 682,66 mq.
<u>P2 di progetto = 698,00 mq.</u>
* Concorrono al calcolo della Superficie Utile Lorda di progetto gli edifici a destinazione commerciale o deposito per cui gli Edifici "A", "B" e "C". Non concorrono altresì al calcolo le superfici relative agli edifici "D", "E" ed "F" in quanto locali tecnici come definito da <i>comma 4a.06, art. 4/S-a delle N.T.A. del P.U.G. vigente</i>
H) Verifica delle dotazioni minime aree esterne e parcheggi pertinenziali (art. 5 del D.M. n.1444/68)
Calcolo delle <u>aree pertinenziali minime a parcheggi 80mq/100mq di cui 50% a parcheggi per la U.M.I. 1</u> Edificio "A" U.M.I.1: area vendita lorda = 83 mq; Edificio "B" U.M.I.1: area vendita lorda = 194 mq Somma delle aree commerciali totali: 277 mq Aree pertinenziali di calcolo = 221,6 mq <u>Area pertinenziale di progetto 2.162 mq</u> Parcheggi pertinenziali di calcolo = 50% * 221,6 mq = 110,80 mq <u>Parcheggi pertinenziali di progetto = 117,71 mq</u>



Calcolo delle aree pertinenziali minime a parcheggi 80mq/100mq di cui 50% a parcheggi per la U.M.I. 2

Edificio "C" U.M.I.2: locali gestione stazione carburanti con BAR = 195 mq;

Aree pertinenziali di calcolo = 156 mq

Area pertinenziale di progetto 3.117,76 mq

Parcheggi pertinenziali di calcolo = 50% * 156 mq = 78 mq

Parcheggi pertinenziali di progetto = 79,72 mq

10. Elenco elaborati allegati al Piano

Gli elaborati del piano esecutivo sono costituiti dal fascicolo contenente:

1. Relazione Tecnica Descrittiva;
2. Relazione Impianto idrico fognario e trattamento acque meteoriche;
3. Relazione Impianto di illuminazione;
4. Relazione tecnica di prevenzione incendi
5. Norme Tecniche di Attuazione;
6. INQ 01 – "Inquadramento territoriale su cartografia tecnica";
7. INQ 02 – "Inquadramento urbanistico su elaborati P.U.G. e adeguamento dello stesso all'art. 100 delle N.T.A.del P.P.T.R.";
8. INQ 03 – "Inquadramento su strumenti di pianificazione P.A.I. e Rete Natura 2000";
9. ST 01 – "Stato di Fatto: rilievo planialtimetrico dell'area, rilievo fotografico e profili del territorio";
10. PR URB 01 – "Quadro previsionale di piano con quantificazione degli indici";
11. PR URB 02 – "Quadro previsionale di piano con specifiche di progetto";
12. PR URB 03 – "Quadro previsionale di piano con caratterizzazione delle pavimentazioni e del verde";
13. PR URB 04 – "Skyline di progetto";
14. IM 01 – Impianto idrico fognante e trattamento acque meteoriche
15. IM 02 – Planimetria generale impianti meccanici per la stazione di rifornimento carburanti
16. IE 01 - Impianto di illuminazione
17. AI 01 - Impianti Antincendio
18. Elenco Prezzi – Opere Urbanizzazione
19. Elenco Prezzi – Opere Private
20. CME – Opere Urbanizzazione
21. CME – Opere Private



Sommario

1. PREMESSA.....	1
2. DESTINAZIONE URBANISTICA	4
3. PREVISIONI di PIANO	8
4. Unità Minima di Intervento n° 1	12
5. Unità Minima di Intervento n° 2	13
6. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	15
7. IMPIANTO IDRICO FOGNARIO	16
8. Quadro riassuntivo degli indici ex art 20/P NTA PUG	17
9. Elenco elaborati allegati al Piano	20