COMUNE DI VILLANOVA D'ALBENGA

PROVINCIA di SAVONA

S.U.A. DI INIZIATIVA PUBBLICA DELLA ZONA "DRZ5" individuata con D.C.C. n. 6 del 16/04/2010



Oggetto: TABELLE DATI DI PROGETTO

(adeguamento ex art. 10, c. 4, L.R. n. 32/2012)

elaborato d
modificato

data: 04/04/2017

Progettista: Dott. Arch. Luigi Muratorio
P. zza Berlinguer 14/6, Albenga
Tel./fax 0182 - 53171

LUIGI MURATORIO ARCHITETTO N° 129

IL SINDACO

TABELLA DATI GENERALI DEL PROGETTO DI PIANO modificata

Superficie complessiva dello S.U.A. = mq. 17.407,00

di cui:

- Superficie area a parco pubblico attrezzato e parcheggio = mq. 1.970,00
- Superficie territoriale complessiva dei lotti (L1 - L6) = mq. 15.437,00

Aree destinate a standard urbanistici interne ai lotti per:

Parcheggi pubblici (S1 - S6) = mq. 1.493,00 Fascia verde (FV1-FV6) = mq. 1.635,00

Superficie totale aree destinate a standard urbanistici = mq. 3.128,00

Rapporto area totale cedenda per servizi in progetto:

mq.3.128,00 : mq. 15.437,00 = 20,26% > 10,00% (parametro ex art.5 DM 1444/68)

Superficie fondiaria complessiva dei lotti

mq.15.437,00 – mq.3.128,00 = mq. 12.309,00

Superfici coperte totali in progetto:

- Assetto planivolumetrico “A” - Sc tot. = mq. 3.987,00 - Rc tot. = 32,39%
- Assetto planivolumetrico “B” - Sc tot. = mq. 4.031,00 - Rc tot. = 32,74%

Entro i singoli lotti destinati ad attività produttivo-commerciali i rapporti di copertura massimi variano dal 30% al 40%; per il lotto n.6 destinato a impianto di stoccaggio e distribuzione g.p.l. il rapporto di copertura è pari al 5% della sup. fondiaria.

PARAMETRI AMMISSIBILI DI P.R.G.

Rc max. mq/mq = 0,50

Altezza massima (Hmax) = mt.10,00

Distanza minima dai confini = mt. 5,00

Distanza minima dai fabbricati = mt.10,00

Superfici per standard urbanistici:

per direzionalità, artigianato, piccola industria, distribuzione e commercio = 70mq/100mq di S.l.u.

per residenza = 35mq/100mq di S.l.u.

Superfici per parcheggi pertinenziali (art.19 L.R. n.16/2008 e secondo art.60 N.A. di P.R.G.):

- destinazioni residenziali e uffici = 35mq/100mq S.l.u.
- attività commerciali con sup. di vendita > mq.200 - sup. parcheggi pertinenziali = 150% S.l.u.

PARAMETRI PREVISTI DALLO S.U.A.

Rc max. mq/mq = 0,40

Altezza massima (Hmax) = mt.12,00 (previsto in variante connessa ex art.8 L.R. 24/'87) "*per delimitate porzioni di fabbricato dovute a particolari esigenze tipologico-funzionali o all'inserimento di impiantistica per esigenze produttive".*

Distanza minima dai confini = mt. 5,00 (ad eccezione dell'edificio del lotto n.6)

Distanza minima dai fabbricati = mt.10,00

DATI SUPERFICIARI E PARAMETRI DEI LOTTI DELL'ASSETTO "A" (tavola n.3a.1 modificata)

LOTTO N.1

Superficie del lotto = mq. 2.210,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 1.692,00 – superficie area da cedere per standard (S1 + FV1) = mq. 518,00 (pari a 23,44% della sup. del lotto)

Superficie coperta (Sc) = mq. 522,00 – rapporto di copertura max.= 31%

Caratteristiche tipologiche del fabbricato n.1 (in tavola n.6a.1): edificio sviluppato due piani fuori terra per una altezza massima di mt.10,00, composto da un piano terra destinato ad attività produttive, piano ammezzato per funzioni terziarie e n. 1 alloggio.

Fabbisogno aree a standard in base alle superfici lorde utili per destinazioni d'uso:

S.l.u. attività produttive artigianali = mq. 425,00 x mq. 70/100 = mq. 297,50

S.l.u. attività terziarie = mq. 100,00 x mq. 70/100 = mq. 70,00

S.l.u. residenziale = mq.100,00 x mq. 35/100 = mq. 35,00

Totale fabbisogno aree a standard……= mq. 402,50

Dotazione aree a standard = mq. 518,00 > mq.402,50

Fabbisogno di parcheggi pertinenziali:

Totale S.l.u. produttiva – terziaria e residenziale = mq. 625,00 x mq.35/100 = mq. 218,75

Nell'ipotesi di destinazioni commerciali con sup.lorda d'uso maggiore di mq. 200,00 si dovrà reperire una quota parcheggio pertinenziale pari al 150% della S.l.u. commerciale.

LOTTO N.2

Superficie del lotto = mq. 1.988,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 1.595,00 – superficie area da cedere per standard (S2 +FV2) = mq.393,00 (pari a 19,77% della sup. del lotto)

Superficie coperta (Sc) = mq. 594,00 – rapporto di copertura max.= 38%

Caratteristiche tipologiche del fabbricato n.2 (in tavola n.6a.2): edificio sviluppato due piani fuori terra per una altezza massima di mt.10,00, composto da un piano terra destinato ad attività produttive, piano ammezzato per funzioni terziarie e n. 1 alloggio.

Fabbisogno aree a standard in base alle superfici lorde utili per destinazioni d'uso:

S.l.u. attività produttive artigianali = mq. 500,00 x mq. 70/100 = mq. 350,00

S.l.u. attività terziarie = mq. 100,00 x mq. 70/100 = mq. 70,00

S.l.u. residenziale = mq.100,00 x mq. 35/100 = mq. 35,00

Totale fabbisogno aree a standard……= mq. 455,00

Area a standard da monetizzare = mq.455,00 – mq.393,00 = mq. 62,00

Fabbisogno di parcheggi pertinenziali:

Totale S.l.u. produttiva – terziaria e residenziale = mq. 700,00 x mq.35/100 = mq. 245,00

Nell'ipotesi di destinazioni commerciali con sup.lorda d'uso maggiore di mq. 200,00 si dovrà reperire una quota parcheggio pertinenziale pari al 150% della S.l.u. commerciale.

LOTTO N.3

Superficie del lotto = mq. 2.246,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 1.842,00 – superficie area da cedere per standard (S3 + FV3) = mq.404,00 (pari a 17,98% della sup. del lotto)

Superficie coperta (Sc) = mq. 737,00 – rapporto di copertura max.= 40%

Caratteristiche tipologiche del fabbricato n.3 (in tavola n.6a.3): edificio sviluppato due piani fuori terra per una altezza massima di mt.10,00, composto da un piano terra destinato ad attività produttive, piano primo per funzioni terziarie e residenze per n. 2 alloggi. L'edificio potrà ospitare due attività artigianali aventi ciascuna un magazzino di lavorazione con S.l.u. di circa mq. 310,00 (corpo 3a) e circa mq.340,00 (corpo 3b), un ufficio con S.l.u. di circa mq.70,00 ed un alloggio con S.l.u. max. di mq.100,00.

Fabbisogno aree a standard in base alle superfici lorde utili complessive per destinazioni d'uso:

S.l.u. attività produttive artigianali = mq. 650,00 x mq. 70/100 = mq. 455,00

S.l.u. attività terziarie = mq. 140,00 x mq. 70/100 = mq. 98,00

S.l.u. residenziale = mq. 200,00 x mq. 35/100 = mq. 70,00

Totale fabbisogno aree a standard……= mq. 623,00

Area a standard da monetizzare = mq.623,00 – mq.404,00 = mq. 219,00

Fabbisogno di parcheggi pertinenziali:

Totale S.l.u. produttiva – terziaria e residenziale = mq. 990,00 x mq.35/100 = mq. 346,50

Nell'ipotesi di destinazioni commerciali con sup.lorda d'uso maggiore di mq. 200,00 si dovrà reperire una quota parcheggio pertinenziale pari al 150% della S.l.u. commerciale.

LOTTO N.4

Superficie del lotto = mq. 2.739,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 2.202,00 – superficie area da cedere per standard (S4 + FV4) = mq.537,00 (pari a 19,60% della sup. del lotto)

Superficie coperta (Sc) = mq. 881,00 – rapporto di copertura max.= 40%

Caratteristiche tipologiche del fabbricato n.4 (in tavola n.6a.4): edificio sviluppato due piani fuori terra per una altezza massima di mt.10,00, composto da un piano terra destinato ad attività produttive, piano primo per funzioni terziarie e residenze per n. 2 alloggi. L'edificio potrà ospitare

due attività artigianali aventi ciascuna un magazzino di lavorazione con S.l.u. di circa mq. 320,00, un ufficio con S.l.u. di circa mq.100,00 ed un alloggio con S.l.u. max. di mq.100,00.

Fabbisogno aree a standard in base alle superfici lorde utili complessive per destinazioni d'uso:

S.l.u. attività produttive artigianali = mq. 840,00 x mq. 70/100 = mq. 588,00

S.l.u. attività terziarie = mq. 200,00 x mq. 70/100 = mq. 140,00

S.l.u. residenziale = mq. 200,00 x mq. 35/100 = mq. 70,00

Totale fabbisogno aree a standard……= mq. 798,00

Area a standard da monetizzare = mq.798,00 – mq.537,00 = mq. 261,00

Fabbisogno di parcheggi pertinenziali:

Totale S.l.u. produttiva – terziaria e residenziale = mq. 1.240,00 x mq.35/100 = mq. 434,50

Nell'ipotesi di destinazioni commerciali con sup.lorda d'uso maggiore di mq. 200,00 si dovrà reperire una quota parcheggio pertinenziale pari al 150% della S.l.u. commerciale.

LOTTO N.5

Superficie del lotto = mq. 3.517,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 2.883,00 – superficie area da cedere per standard (S5 +FV5) = mq.634,00 (pari a 18,02% della sup. del lotto)

Superficie coperta (Sc) = mq. 1.153,00 – rapporto di copertura max.= 40%

Caratteristiche tipologiche del fabbricato n.5 (in tavola n.6a.5): edificio sviluppato due piani fuori terra per una altezza massima di mt.10,00, composto da un piano terra destinato ad attività produttive, piano primo per funzioni terziarie e residenze per n. 2 alloggi. L'edificio potrà ospitare due attività artigianali aventi ciascuna un magazzino di lavorazione con S.l.u. di circa mq. 575,00 (corpo 5a) e circa mq.525,00 (corpo 5b), un ufficio con S.l.u. di circa mq.80,00 ed un alloggio con S.l.u. max. di mq.100,00.

Fabbisogno aree a standard in base alle superfici lorde utili complessive per destinazioni d'uso:

S.l.u. attività produttive = mq. 1.100,00 x mq. 70/100 = mq. 770,00

S.l.u. attività terziarie = mq. 160,00 x mq. 70/100 = mq. 112,00

S.l.u. residenziale = mq. 200,00 x mq. 35/100 = mq. 70,00

Totale fabbisogno aree a standard……= mq. 952,00

Area a standard da monetizzare = mq.952,00 – mq.634,00 = mq. 318,00

Fabbisogno di parcheggi pertinenziali:

Totale S.l.u. produttiva – terziaria e residenziale = mq. 1.460,00 x mq.35/100 = mq. 511,00

Nell'ipotesi di destinazioni commerciali con sup.lorda d'uso maggiore di mq. 200,00 si dovrà reperire una quota parcheggio pertinenziale pari al 150% della S.l.u. commerciale.

LOTTO N.6

Superficie del lotto = mq. 2.737,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 2.095,00 – superficie area da cedere per standard (S6+FV6) = mq.642,00 (pari a 23,45% della sup. del lotto)

Superficie coperta (Sc) = mq. 100,00

Destinazione d'uso del lotto: impianto di stoccaggio per distribuzione G.p.l. con area impianti della superficie di mq. 1.389,00, comprendente area a filtro verde di mq.274,00, zona direzionale della sup. di mq. 540,00 con fabbricato ad uso ufficio S.l.u. mq.100,00 e altezza H= mt.4,00.

Fabbisogno di parcheggi pertinenziali per ufficio = mq.100,00 x 35/100 = mq. 35,00

DATI SUPERFICIARI E PARAMETRI DEI LOTTI DELL'ASSETTO "B" (tavola n.3b.1 modificata)

L'assetto insediativo "B" è caratterizzato dalla realizzazione di quattro dei sei lotti previsti con l'assetto "A"; i lotti n.1 e n.6 hanno uguali caratteri dimensionali e stesse destinazioni d'uso mentre è previsto l'accorpamento dei lotti n.2+3 e dei lotti n.4+5.

LOTTO N.2+3

Superficie totale del lotto = mq. 4.234,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 3.437,00 – superficie area da cedere per standard (S2+S3+FV2+FV3) = mq.797,00 (pari a 18,82% della sup. del lotto)

Superficie coperta (Sc) = mq. 1.375,00 – rapporto di copertura max.= 40%

Caratteristiche tipologiche del fabbricato n.2+3 (in tavola n.6b.1):

edificio costituito da un corpo di fabbrica per attività produttivo-commerciali (S.l.u. mq. 1.408,00) ad un piano fuori terra con altezza H=mt.6,80 e da un corpo sviluppato su tre piani fuori terra, destinato ad esposizione commerciale al piano terra (S.l.u. mq.280,00), uffici al piano primo (S.l.u.mq.240,00) e due alloggi al piano secondo (S.l.u. mq.200), per una altezza massima di mt.11,40.

Fabbisogno aree a standard in base alle superfici lorde utili complessive per destinazioni d'uso:

S.l.u. attività produttive = mq. 1.408,00 x mq. 70/100 = mq. 985,60

S.l.u. commercio e uffici = mq. 520,00 x mq. 70/100 = mq. 364,00

S.l.u. residenziale = mq. 200,00 x mq. 35/100 = mq. 70,00

Totale fabbisogno aree a standard……= mq. 1.419,60

Area a standard da monetizzare = mq.1.419,60 – mq.797,00 = mq. 622,60

Fabbisogno di parcheggi pertinenziali:

Totale S.l.u. produttiva, commerciale, terziaria e residenziale

mq. 2.128,00 x mq.35/100 = mq. 744,80

Nell'ipotesi di destinazioni commerciali con sup.lorda d'uso maggiore di mq. 200,00 si dovrà reperire una quota parcheggio pertinenziale pari al 150% della S.l.u. commerciale.

LOTTO N.4 +5

Superficie totale del lotto = mq. 6.256,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 5.085,00 – superficie area da cedere per standard (S4+S5+FV4+FV5) = mq.1.171,00 (pari a 18,71% della sup. del lotto)

Superficie coperta (Sc) = mq. 2.034,00 – rapporto di copertura max.= 40%

Caratteristiche tipologiche del fabbricato n.4+5 (in tavola n.6b.2):

edificio costituito da un corpo di fabbrica per attività produttivo-commerciali (S.l.u. mq. 1.532,00) ad un piano fuori terra con altezze H=mt.9,00 e mt. 5,00 (con sovrastante area a parcheggio pertinenziale) e da un corpo sviluppato su tre piani fuori terra, destinato ad esposizione commerciale al piano terra (S.l.u. mq.568,00), locali per esposizione commerciale (S.l.u. mq.288,00) e uffici (S.l.u. mq.112,00) al piano primo, una zona ad uffici (S.l.u. mq. 140,00) e due alloggi al piano secondo (S.l.u. mq.200), per una altezza massima di mt.11,40.

Fabbisogno aree a standard in base alle superfici lorde utili complessive per destinazioni d'uso:

S.l.u. attività produttive = mq.1.532,00 x mq. 70/100 = mq. 1.072,40

S.l.u. commercio e uffici = mq. 1.108,00 x mq. 70/100 = mq. 775,60

S.l.u. residenziale = mq. 200,00 x mq. 35/100 = mq. 70,00

Totale fabbisogno aree a standard…….= mq. 1.918,00

Area a standard da monetizzare = mq.1.918,00 – mq.1.171,00 = mq. 747,00

Fabbisogno di parcheggi pertinenziali:

Totale S.l.u. produttiva, commerciale, terziaria e residenziale

mq. 2.840,00 x mq.35/100 = mq. 994,00

Nell'ipotesi di destinazioni commerciali con sup.lorda d'uso maggiore di mq. 200,00 si dovrà reperire una quota parcheggio pertinenziale pari al 150% della S.l.u. commerciale.