

COMUNE DI PALERMO

PRUSST DI PALERMO

Intervento n.064: "Realizzazione di una media struttura per la vendita di prodotti alimentari e non"

Ditta: Panormus Costruzioni srl

Relazione tecnica generale

Il Progettista e D.L. : Ing. Nicolò Navarra
Collaboratori: Ing. Salvatore Argento
Arch. Stefania Giacchino
Ing. Andrea Antonino Navarra
Ing. Roberta Navarra

Chelandia

via e.amari n.32 - 90139 Palermo - servizi di consulenza tecnico-economica

TAV. n.

R

RELAZIONE

PRUSST , denominazione progetto:

"Realizzazione di una media struttura per la vendita di prodotti alimentari e non"

Numero identificativo: 64

Prot. n. : 620115 del 20/11/2006

Ubicazione: Via del Levriere, Fg.84, p.lla n.2038 - Palermo

1_ PREMESSA

L'intervento prevede la realizzazione di un programma innovativo di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile sia economico-sociale che ambientale di una porzione della città identificata come zona interessata da fenomeni di degrado sociale ed è dunque coerente con le linee generali dei Prusst.

Sia dal punto di vista della tipologia che delle caratteristiche tecniche che comportano innovazioni organizzative, gestionali, tecnologiche l'intervento assume grande rilevanza dal punto di vista ambientale e sociale; il complesso inoltre e per la sua visibilità e per la presenza al suo interno di attività legate al mercato alimentare costituisce un polo di attrazione per gli abitanti del quartiere Bonagia e del bacino di utenza che gravita attorno ad esso.

Il progetto inoltre in linea con gli assi prioritari d'intervento del Prusst favorirà lo sviluppo dell'occupazione e lo sviluppo locale.

La tipologia dell'intervento è quella di potenziamento di attività produttive attraverso la realizzazione di un complesso destinato alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non, composto da un ampio deposito, un locale adibito all'esposizione e vendita dei prodotti, ampi servizi igienici e spogliatoi e dotati di ampi parcheggi e area attrezzata a verde. L'intervento mira alla realizzazione di un complesso che soddisfi lo sviluppo economico- sociale e occupazionale in un quartiere periferico caratterizzato da ampi insediamenti abitativi e dalla presenza di diverse aree libere. Nel contempo l'intervento è volto alla riqualificazione di un quartiere, quello di Bonagia, caratterizzato dal degrado ambientale e sociale anche attraverso l'occupazione di 25 unità lavorative.

2_Soggetto proponente

CASANO BIAGIO , nato a Palermo il 02/01/1940 , C.F. CSN.BGI.40A02.G273D, nella qualità di Amministratore Unico della società "**Panormus Costruzioni S.r.l**" per la quale è stata inoltrata istanza di subentro alla realizzazione dell'iniziativa in oggetto.

3_Normativa di Riferimento

3.1 VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana.

P3a NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adeguate al D.Dir. 558/02, di rettifica del Dir 124/DRU/02 di approvazione

Art. 13

Zone D

1. Le zone D comprendono le aree destinate alle attività produttive, non agricole, a valenza varia. Esse si distinguono nelle zone:

a) D1: comprendono le aree produttive esistenti con tipologie settoriali prevalenti ma con promiscuità di funzioni, da razionalizzare secondo gli obiettivi del piano;

a) D2: nuove aree il cui assetto urbanistico è soggetto a pianificazione mediante piani degli insediamenti produttivi o mediante piani particolareggiati.

2. In tutte le zone D sono ammesse le destinazioni d'uso industriale, artigianale e commerciale, comprensive dei depositi di merci e dei servizi connessi al funzionamento delle aziende. Si intendono servizi connessi al funzionamento delle aziende anche quelli utili alla ricerca, alla sperimentazione, alla formazione professionale nel settore delle attività produttive, alla progettazione, alla promozione e distribuzione di prodotti, la quota parte riservata a tali servizi non potrà essere superiore al 15% delle aree comprese nelle zone D.

3. Le destinazioni d'uso per uffici sono ammesse solo se direttamente e strettamente complementari alle destinazioni di cui al comma 2.

4. La destinazione d'uso residenziale è ammessa limitatamente alle esigenze di sorveglianza e custodia degli impianti e alle necessità eventualmente connesse ai servizi pubblici essenziali.

5. Non possono essere edificati manufatti in adiacenza di edifici o complessi storici identificati nelle tavole di netto storico o comunque a distanza inferiore a 25 ml. dagli stessi, al fine di salvaguardare il carattere storico ambientale dei manufatti tutelati. In

tali manufatti, in aggiunta alle destinazioni d'uso previste al comma 4) dell'art.5, sono consentite anche le attività produttive qualora le caratteristiche degli edifici lo consentano, e comunque secondo le modalità di intervento previste al comma 3) dell'art.5)

Art. 14

Zone D1

1. Nelle zone D1 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia e il mutamento di destinazione d'uso con l'installazione di nuovi impianti industriali e artigianali.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a preventiva pianificazione urbanistica esecutiva, volta a distinguere le aree per depositi commerciali, strutture di vendita all'ingrosso, impianti industriali e manifatturieri legati alle attività agricole. Sono fatte salve le destinazioni d'uso degli edifici o delle parti di edifici esistenti ancorché utilizzati per le finalità proprie della zona alla data del 31/12/95.

Nei lotti liberi sono ammessi solo interventi produttivi nel rispetto dell'art. 5 del D.M. 1444/68 escluso ogni altra destinazione, ad eccezione dei soli servizi da destinare alla formazione e qualificazione del personale, connessi al funzionamento delle aziende.

3. Gli interventi di nuova edificazione negli eventuali lotti liberi, e/o di ampliamento dei manufatti esistenti, saranno regolati dai seguenti parametri:

- a) lotto minimo 3.000 mq.;
- b) rapporto di copertura non superiore al 40%;
- c) altezza massima ml. 10; quest'ultimo parametro può essere derogato in rapporto a specifiche esigenze di produzione.
- d) indice di piantumazione 20%
- e) distacchi minimi dai confini ml.5
- f) distacco dal filo stradale ml. 15 .

Art. 15

Zone D2

1. Gli interventi ammessi nelle zone D2 sono definiti dai piani urbanistici esecutivi, unitamente alle relative destinazioni d'uso, ivi compresi i centri di rottamazione stabilite sulla base di criteri di omogeneità e compatibilità, e comunque nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

2. Si applicano le disposizioni contenute nel comma 3) dell'art. 14 nel limite di densità edilizia fondiaria di 3,5 mc/mq.

3. I piani di cui al comma 1 potranno presentare motivate deroghe alle distanze da edifici o complessi storici di cui al V° comma dell'art. 13.

Art.19

Zone F

1 Le zone F comprendono gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale, si distinguono secondo le seguenti destinazioni:

- F1 Istituti di istruzione secondaria superiore
- F2 Ospedali, luoghi di cura, presidi sanitari e medicina di base
- F3 Attrezzature sportive
- F4 Parchi urbani e territoriali
- F5 Mercati generali
- F6 Macelli
- F7 Servizi giudiziari e penitenziari
- F8 Cimiteri
- F9 Fiera espositiva
- F10 Caserme e aree militari
- F11 Università
- F12 Attrezzature museali, culturali ed espositive
- F13 Impianti tecnologici (elettrici, del gas e metano, telefonici e telegrafici, depuratori, cantieri municipali, serbatoi, ecc.)
- F14 Attrezzature assistenziali
- F15 Uffici e sedi direzionali sovracomunali
- F16 Aree Ferroviarie e portuali
- F17 Aeroporto
- F18 Discariche per rifiuti solidi urbani e speciali
- F19 Luna Park
- F20 Aree circensi
- F21 Autostazione
- F22 Deposito tranviario

- F23 Laboratorio di astrofisica spaziale

- F24 Istituto Universitario Zootecnico

2. Nelle zone F sono ammessi unicamente interventi edilizi destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale da parte dei soggetti istituzionalmente competenti. Il Consiglio comunale stabilirà i limiti dimensionali, le modalità e le priorità d'attuazione.

3. I servizi e le attrezzature pubbliche di interesse generale nelle zone F possono essere realizzati anche da privati, previa convenzione con il Comune volta ad assicurare l'effettiva destinazione pubblica delle opere.

3.bis Nelle zone F2 di interesse nazionale e regionale è consentita la realizzazione di strutture di ricezione finalizzate alla accoglienza di malati in day hospital e/o loro accompagnatori con una capienza massima del 5% dei posti letto nelle strutture sanitarie esistenti nella singola zona.

4. Le nuove opere di cui al presente articolo sono soggette al limite massimo di 3 mc/mq di densità edilizia fondiaria, con un rapporto massimo di copertura del 20%, e un indice di piantumazione arborea non inferiore al 60%, per le aree F1- F2 - F6 - F12 - F13 - F14 - F15 - F22 ed F23. La densità fondiaria massima sarà di mc/mq 2,0 per le aree F3 - F5 - F9 - F10 ed F11; di 1,3 mc/mq per le aree F21; di 0,3 mc/mq per le aree F18; di 0,1 mc/mq per le aree F8, F16, ed F17; di 0,01 mc/mq per le aree F4, F19, F20 e F24. Per il calcolo delle densità vanno computate le cubature degli edifici esistenti.

In tutte le zone F, quando la superficie sia maggiore di mq. 10.000, l'attuazione dovrà essere regolata attraverso la preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi estesi all'intera area da predisporre a cura dell'Ente interessato, che dovranno essere sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia.

5. Le nuove aree individuate dal piano in adiacenza alle attrezzature esistenti, sono destinate prioritariamente al soddisfacimento del rapporto di copertura ed a normative specifiche di ciascun tipo di attrezzatura e subordinatamente ad eventuali espansioni della medesima.

6. Relativamente all'area F15 – Centro Direzionale della Regione a fondo Gelsomino si prescrive che in sede di progettazione esecutiva venga mitigato al massimo l'impatto in relazione alla protezione e salvaguardia delle essenze vegetali di pregio insistenti nell'area, anche con una adeguata destinazione di verde pubblico con carattere di verde

storico. Si prescrive altresì la salvaguardia ed il recupero dei capannoni di architettura preindustriale che vanno conteggiati nei parametri di cubatura e superficie coperta dell'intera area, con adeguati parcheggi ai margini nel rispetto della densità di 3 mc/mq.

TITOLO IV - ZONE SPECIALI

Art. 24

Servizi pubblici ed attrezzature per attività collettive

1. Gli spazi per servizi pubblici e per attività collettive sono individuati negli elaborati grafici (Tav. P2a) nelle misure previste dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 secondo la seguente classificazione:

S - Attrezzature relative all'istruzione:

- S1 – Asilo nido
- S2 - Scuola dell'obbligo.

IC - Attrezzature d'interesse comune

- IC1: Chiese e centri religiosi
- IC2: Edifici per il tempo libero
- IC3: Edifici per la pubblica amministrazione
- IC4: Centri culturali
- IC5: Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base
- IC6: Consultori
- IC7: Uffici PP.TT.- Carabinieri, forze dell'ordine
- IC8: Teatri
- IC9: Case di riposo Servizi residenziali di cui alla L.R. del 9/05/86, n° 22
- IC10: Biblioteche
- IC11: Centri di formazione
- IC12: Mercatini rionali
- IC13: Attrezzature per l'igiene ambientale
- IC14: Canile Municipale

V - Verde pubblico ed attrezzature sportive:

- V1: Campi gioco bambini
- V2: Campi sportivi
- V3: Spazi pubblici a verde

- V4: Aree attrezzate a parco

- V5: Impianti sportivi

P - Parcheggi distinti nella tavola P1 della mobilità (scala 1:10.000) in:

- PI: Parcheggi di interscambio

- PO: Parcheggi operativi

- PR: Parcheggi residenziali

CM - Centro della Municipalità

2. I servizi pubblici e le attrezzature per attività collettive di cui al presente articolo sono realizzati nel rispetto delle relative norme tecniche, ove esistenti, ed in ogni caso curando già nella progettazione di massima, ai sensi dell'articolo 5 bis della l.r. 29 aprile 1985 n° 21, il razionale inserimento nel contesto urbanistico nonché il rispetto dei caratteri tipologici della zona e la riduzione dell'impatto ambientale oltre che la compatibilità con i manufatti storici eventualmente esistenti.

3. Si applicano inoltre le disposizioni di cui ai commi 3), 4) e 5) dell'art.19.

Tali disposizioni non si applicano per l'area destinata a zona IC3 sita in via Achille Grandi, per la quale è stato redatto il progetto del Centro di Quartiere Sperone dove è prevista una volumetria pari a 3,5 mc/mq.

4. Sulle aree di cui al presente articolo nelle more della realizzazione degli interventi è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, nonché la conduzione agricola e vivaistica. Nel caso di aree non piantumate alla data del rilievo aerofotografico del luglio 1994 è consentita la realizzazione provvisoria di depositi su aree libere previa autorizzazione temporanea del Sindaco la quale specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Valgono a tal fine le disposizioni contenute ai commi 2) e 3) dell'art.29.

5. Sulle aree di verde pubblico sono ammessi esclusivamente piccoli manufatti e servizi strettamente connessi alla cura del verde ed alla sua fruizione sociale.

Art. 28

Definizioni

1. Ai fini dell'attuazione del piano si osservano le definizioni di cui ai commi successivi.

2. Per rapporto di copertura si intende l'incidenza percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

3. Per superficie fondiaria si intende la superficie di un lotto, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria .
4. Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume realizzabile e la superficie di un'area, comprensiva degli spazi da destinare ad uso pubblico e delle superfici fondiarie.
5. Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume realizzabile e la superficie fondiaria.
6. Per indice di piantumazione si intende la percentuale di superficie realmente vegetata rispetto alla superficie scoperta di un lotto.

3.2 Legge 24 marzo 1989, n. 122

Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale . (G.U. 6 aprile 1989, n. 80)

Art. 2 , comma n.2:

2. L'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è sostituito dal seguente:
«Art. 41-sexies. - Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione».

3. Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967.

Art. 5. 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); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

3.3 DECRETO PRESIDENZIALE 11 luglio 2000.

Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale.

Allegato n. 1

DIRETTIVE E INDIRIZZI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA E COMMERCIALE IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 22 DICEMBRE 1999, N.28 DI RIFORMA DELLA DISCIPLINA DEL COMMERCIO.

Art.3

Definizione della superficie di vendita e delle tipologie degli esercizi commerciali.

1. I Comuni, nei propri strumenti urbanistici e nei regolamenti, articolano le indicazioni e le norme relative alle attività di commercio al dettaglio in sede fissa con riferimento alle tipologie di esercizi commerciali ed ai settori merceologici definiti nell'articolo 2 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, nonché alle specificazioni contenute nel presente provvedimento.

2. I settori e raggruppamenti merceologici sono i seguenti:

a) Settore alimentare

III - Tutti i prodotti alimentari nonché articoli per la pulizia della persona e della casa ed articoli in carta per la casa;

b) Settore non alimentare

III - Prodotti dell'abbigliamento (articoli di vestiario confezionati di qualsiasi tipo e pregio con esclusione degli accessori e della biancheria intima), calzature;

III - Prodotti vari (trattasi di una o più categorie merceologiche non comprese nel raggruppamento II).

3. Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali sono le seguenti:

a) esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 100 mq. nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti; non superiore a 150 mq. nei Comuni con popolazione residente compresa tra 10.000 e 100.000 abitanti; non superiore a 200 mq. nei Comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;

b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie compresa tra 101 e 600 mq. nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti; compresa tra 151 e 1.000 mq. nei Comuni con popolazione residente compresa tra 10.000 e 100.000 abitanti; con superficie compresa tra 201 e 1.500 mq. nei Comuni con popolazione residente superiore a 100.000 abitanti;

c) grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita a seconda delle classi demografiche dei Comuni.

4. I Comuni, ai fini dell'adeguamento dei propri strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 5, comma 5, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, articolano le norme relative alle grandi strutture di vendita di cui alla lettera c) del precedente comma 3 in relazione alla seguente ulteriore specificazione in classi dimensionali:

a) grandi strutture di vendita di livello inferiore: gli esercizi commerciali aventi una superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di cui alla lettera b) del punto 1.3, fino a 5.000 mq.;

b) grandi strutture di vendita di livello superiore: gli esercizi commerciali aventi una superficie di vendita superiore a 5.000 mq.

5. Per popolazione residente si intende quella risultante dal dato anagrafico riferito al 31 dicembre dell'anno precedente.

6. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera d), della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e simili. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti (se non accompagnati da personale addetto alle vendite), nonché gli spazi di "avancassa".

Art. 16

Dotazioni di parcheggi pertinenziali; disciplina delle aree di sosta

1. Parcheggi pertinenziali di uso comune: definizione e misure. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o costruzioni, adibiti al parcheggio dei veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei parcheggi pertinenziali le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml. 2,5 x 4,8.

La superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

2. Localizzazione e organizzazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune. I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie della disciplina urbanistica comunale, ma in tale caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (di norma entro 300 metri), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dagli spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici, senza sovrapposizioni.

Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti è opportuno che nell'ambito dei parcheggi pertinenziali sia individuata una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura di vendita.

Nel caso di strutture di vendita con parcheggi pertinenziali per una capacità complessiva superiore ai 100 posti-auto, e dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

3. Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dal P.R.G. Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire, nella disciplina urbanistica comunale, le soluzioni interrato e/o pluripiano, le quali rendano minima l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata.

Tali soluzioni sono da prescrivere in particolare nel caso di parcheggi pertinenziali di capacità superiore a 100 posti-auto in aree ad elevata permeabilità, quali i terrazzi fluviali e i conoidi di pianura.

4. Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela. Gli strumenti urbanistici comunali stabiliscono le dotazioni necessarie di parcheggi pertinenziali per la clientela, in relazione alle diverse tipologie distributive e ai settori merceologici in cui operano, rispettando comunque i seguenti valori minimi:

- a) esercizi di vicinato: va richiesta di norma la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;
- b) medie strutture di vendita alimentari o miste: va richiesta una dotazione di mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

- c) medie strutture di vendita non alimentari: va richiesta una dotazione di mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- d) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie inferiore ai 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- e) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita inferiore a 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 1,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- f) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie superiore ai 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 2,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- g) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore ai 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita.
- h) centri commerciali: la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:
- per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione richiesta è quella riportata alle lettere b), c), d), e) ed f) di cui sopra;
 - per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggio pertinenziale per la clientela è prevista in mq. 1,0 per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento.
- Le dotazioni di parcheggio pertinenziale per la clientela sopra indicate assorbono eventuali ulteriori dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte da norme statali e regionali.

La disponibilità delle aree per parcheggio, nelle misure indicate, costituisce requisito essenziale per il rilascio dell'autorizzazione per la vendita al dettaglio ed il venir meno di tale requisito oggettivo costituisce motivo di revoca della medesima.

5. Casi di possibile riduzione delle dotazioni di parcheggio. Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete distributiva preesistente, i Comuni possono richiedere dotazioni di parcheggio pertinenziale inferiori a quelle indicate al precedente comma 4 nei soli seguenti casi:

- a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di cui al precedente articolo 13, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi

siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio di destinazione d'uso. Le dotazioni di cui al precedente comma 4 sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;

b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;

c) nel caso la realizzazione di centri commerciali al dettaglio nei centri storici e/o in altre aree urbane a forte vocazione commerciale determini dei flussi di traffico aggiuntivo.

Nei casi delle lettere a), b) e c) sopra indicati il Comune può richiedere in alternativa la "monetizzazione" parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di aree di parcheggi pubblici e verde pubblico. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dai Comuni sono riservate al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, alla realizzazione di opere di arredo urbano ed al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'insediamento commerciale.

6. Posti per motocicli e biciclette. In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto, la strumentazione urbanistica comunale può prescrivere adeguate dotazioni di posti per motocicli e per biciclette, con particolare riferimento alle medie strutture di vendita.

7. Aree per il carico e lo scarico delle merci. Le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio dei veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese.

Detta area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio con un'ideale segnaletica orizzontale e verticale e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.

Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

8. Regolamentazione delle aree di sosta. I Comuni, privilegiando norme di autoregolamentazione concertata, disciplinano l'orario di carico e scarico delle merci nell'ambito dei centri storici, cercando di concentrarlo nelle ore di minor traffico ed evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico.

I Comuni, nel disciplinare la sosta su suolo pubblico, devono considerare che per la vitalità del commercio nei centri storici e nei luoghi del commercio in generale deve essere privilegiata la possibilità di parcheggio gratuito, sia pure per breve durata. In tali ambiti territoriali le medie e grandi strutture di vendita devono dimostrare la disponibilità di parcheggio, anche attraverso apposito convenzionamento con infrastrutture già operanti.

In alternativa il Comune, nei propri strumenti urbanistici generali o particolareggiati, deve prevedere apposita normativa per la monetizzazione, in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento della realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alle zone di prevalente insediamento commerciale.

3.4 CIRCOLARE 13 giugno 2013, n. 2.

ASSESSORATO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Definizione di superficie di vendita.

Sono pervenute a questa Amministrazione quesiti in ordine alle modalità di applicazione delle disposizioni regionali concernenti la definizione di “superficie di vendita”.

Al fine di assicurare uniformità di interpretazioni e comportamenti tra le amministrazioni comunali si reputa opportuno fornire chiarimenti sui seguenti punti, tutti riconducibili all’individuazione della superficie di vendita.

1. Superficie di vendita

L’articolo 2, comma 1, lettera d) della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28 definisce “la superficie di vendita di un esercizio commerciale” quale “l’area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi”.

La superiore definizione individua, in via residuale, quale parte di un esercizio commerciale sia da considerare superficie di vendita: trattasi, nella fattispecie, di quella risultante dalla esclusione, come previsto dalla stessa definizione, delle parti della medesima destinate ad altri fini (magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi).

Pertanto, ciò significa che, all'interno di un locale, commerciale, tutta la superficie, salvo quella espressamente individuata dalla superiore definizione da escludere (rispondendo a diversa finalità), è da considerarsi superficie di vendita.

2. Zona espositiva

Nel caso di locali destinati alla vendita di alcune tipologie di prodotti, quali, a titolo di esempio, autovetture, caravan, mobili etc., la “zona espositiva”, intendendo per tale quella nella quale non si effettuano le effettive operazioni di contrattazione, ordinazione e fatturazione, o quella dove i prodotti in mostra sono quelli realmente ceduti all'acquirente, è da annoverare tra la superficie di vendita.

D'altra parte, l'esistenza di uno spazio espositivo all'interno dell'esercizio commerciale non appartenente alla superficie di vendita determinerebbe l'individuazione di un caso non contemplato tra quelli espressamente previsti dalla definizione, la quale specifica dettagliatamente le fattispecie non rientranti nella superficie di vendita.

Una errata interpretazione delle disposizioni relative alla superficie di vendita, che ammettesse la possibilità di non considerare tale uno spazio espositivo organizzato all'interno del medesimo locale, potrebbe eludere l'impianto autorizzatorio della legge regionale n. 28/99 strettamente correlato all'ampiezza degli esercizi di vendita, nonché invalidare il raggiungimento del corretto equilibrio tra le diverse forme distributive sancito tra gli obiettivi della disciplina del commercio e attuabile attraverso la programmazione urbanistico-commerciale.

Va rilevato, inoltre, che ammettere la possibilità di uno spazio espositivo, quale quello su evidenziato, determinerebbe l'individuazione di esercizi commerciali caratterizzati da superfici di vendita diversamente identificabili a seconda delle tipologie dei prodotti venduti.

Ciò risulterebbe in contrasto con la disciplina sul commercio di cui alla legge regionale n. 28/99, la quale individua due sole tipologie di prodotti esitabili (alimentare e non alimentare) in riferimento ai quali la superficie di vendita va univocamente individuata nei limiti della definizione di cui all'art. 2, comma 1, lettera d).

3. Avancassa

La caratteristica peculiare dell'area da considerare superficie di vendita è quella, appunto, di essere destinata alla vendita.

Ciò significa che non può considerarsi tale l'area del locale commerciale collocata al di là di quella delimitata dalla barriera delle casse, in quanto è alle stesse che viene effettuato il pagamento dei prodotti da acquistare.

Pertanto, l'area successiva alla barriera casse non può essere considerata superficie di vendita dell'esercizio commerciale alla quale l'utente accede dopo avere effettuato alle casse il pagamento dei prodotti acquistati e collocata nella zona antistante le porte di uscita.

4. Banchi, scaffalature e simili

Come già esplicitato, si ribadisce che tutta l'area occupata da banchi, scaffalature e simili costituisce superficie di vendita.

Sul punto, tuttavia, giova fornire ulteriori chiarimenti specialmente per tutte quelle fattispecie dove, pur in presenza di banchi e scaffalature, il servizio al cliente è effettuato anche con l'ausilio di un addetto alla vendita.

Casi esemplificativi, e comunque non esaustivi, costituiscono le fattispecie riferibili ai banchi vendita posizionati "a isola", ai "banchi frigo di tipo tradizionale servito" (salumeria, macelleria etc.) il cui servizio al cliente, come già detto, è effettuato da operatori ubicati in aree opportunamente delimitate con accesso inibito alla clientela.

Al riguardo, in ordine alla fattispecie in esame, si ritiene che, sia l'area occupata da banchi e scaffalature, la cui merce è materialmente visibile dall'utenza, sia l'area interdotta alla clientela, in cui gli operatori addetti alla vendita effettuano tutte le attività necessarie per la preparazione dei prodotti da porre in vendita che non sono preventivamente confezionati, ma che vengono preparati e confezionati nella quantità e modalità richiesta dal cliente, costituisce superficie di vendita.

Di contro, non costituisce superficie di vendita l'area fisicamente separata da tramezzature o vetrate dove gli operatori confezionano i prodotti da esporre successivamente per la vendita.

4_Descrizione generale dell'intervento

L'intervento, che rientra nell'ambito dei PRUSST della città di Palermo ed in particolare al numero identificativo n.64 - prot. n. 620115 del 20/11/2006 con le denominazione "*Realizzazione di una media struttura per la vendita di prodotti alimentari e non*", è ubicato lungo la Via del Levriere , su area identificata catastalmente al foglio n. 84 , part.lla n.2038 estesa circa mq 13.784 e riportata in fig.1.

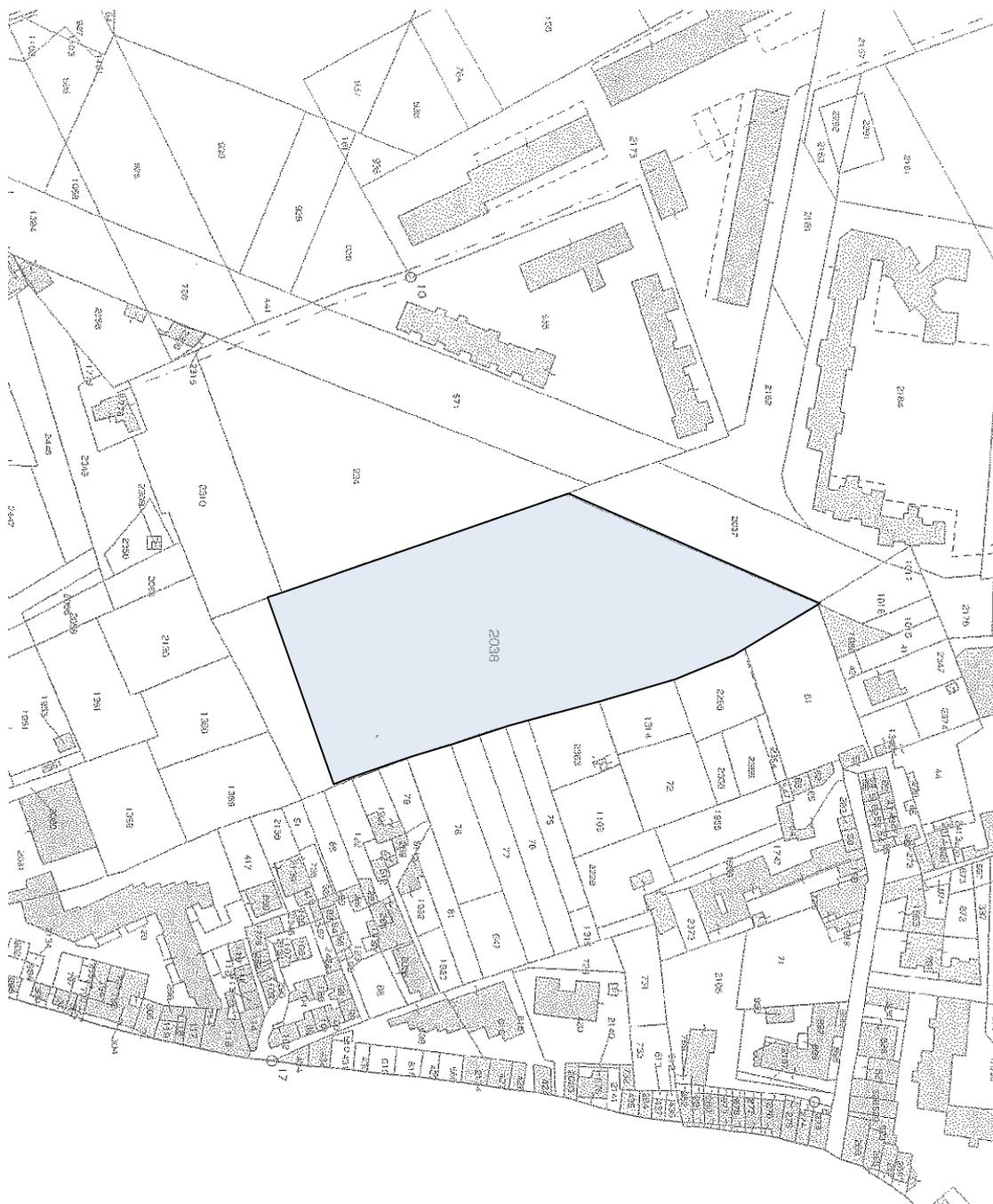


fig.1 : stralcio catastale Foglio n.84 - Particella n. 2038 con indicazione del lotto oggetto di intervento

Nel suddetto lotto insistono aree destinate secondo il vigente strumento urbanistico alle seguenti destinazioni:

- IC2 edifici per il tempo libero;
- S2 scuola dell'obbligo;
- V4 aree attrezzate a parco.

L'intervento , prevedendo la realizzazione di una struttura commerciale su aree diversamente destinate, è in variante rispetto alle previsioni del PRG vigente.

Nella fig.2 è riportato lo stralcio del PRG vigente con la indicazione delle zone interessate dall'intervento.

Mentre nella successiva fig.3 è riportato lo stralcio aerofotogrammetrico con l'individuazione del lotto.

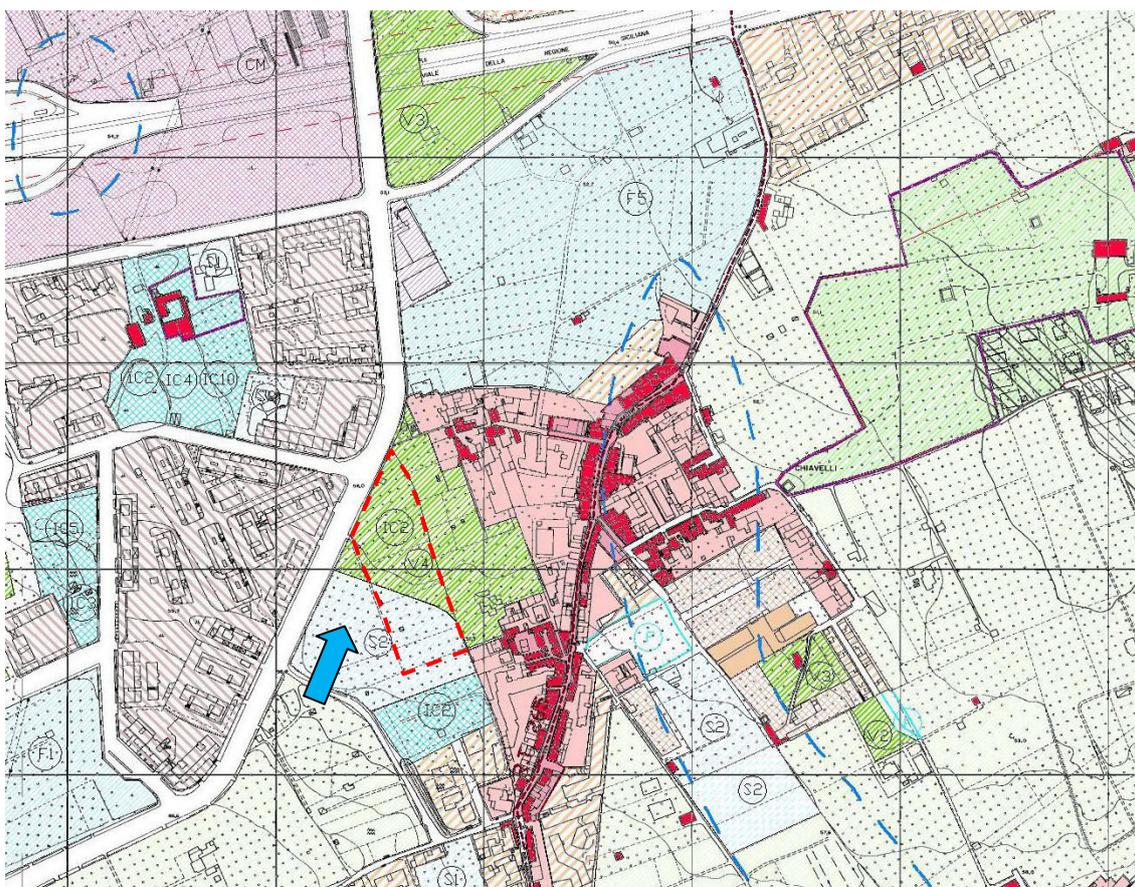


fig.2 : stralcio PRG con indicazione del lotto oggetto di intervento (tratteggio in rosso indicato da freccia blu)

5_Descrizione dei singoli interventi

L'intervento prevede la suddivisione del lotto in 4 lotti distinti destinati ad attività differenti come mostrato in fig.4 e di seguito specificato in dettaglio.

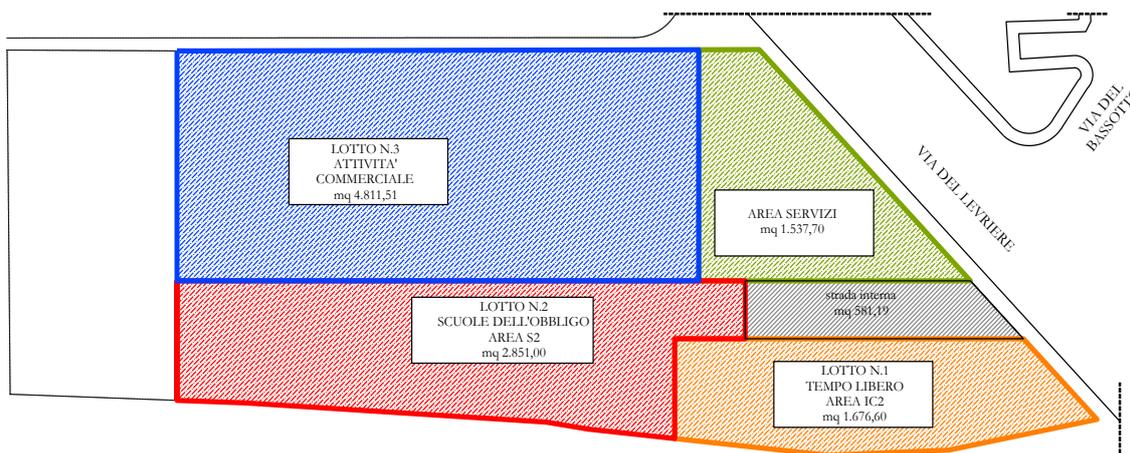


fig.4 : suddivisione dei lotti

lotto n.1 lotto esteso mq 1.676,60 destinato ad occupare un edificio per il tempo libero con struttura in c.a. ad una elevazione fuori terra , fondazioni in c.a. del tipo a travi rovesce , orizzontamenti con solai con travetti prefabbricati del tipo latero-cementizi e copertura piana.

I tompani saranno realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 25 e rifiniti ad intonaco da entrambi i lati.

I locali servizi igienici e spogliatoi avranno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza non inferiore a ml 2,20.

Le pavimentazioni saranno in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni saranno in alluminio , a taglio termico con vetro camera.

Tutti gli ambienti dell'edificio, in accordo con le vigenti norme in materia, saranno raggiungibili da utenti e/o lavoratori diversamente abili.

L'eliminazione delle barriere architettoniche verrà attuata mediante rampe con pendenze non superiori all' 8% e mediante ascensori.

L'edificio avrà forma pressochè rettangolare con dimensioni dei lati di ml 37,00 x 8,80 per una superficie coperta di mq 335,20 ed altezza alla linea di gronda di ml 4,00.

La copertura sarà piana a terrazza non praticabile.

Il progetto del verde negli spazi esterni dell'edificio per il tempo libero.

Area di intervento

L'area interessata dal progetto è localizzata nell'ambito del Prusst n.64 della città di Palermo, in via del Levriere ed in particolare interessa le aree scoperte interne al lotto destinato ad un edificio per il tempo libero.

L'intervento in esame interessa una superficie di piantumazione di circa mq 877,80 e prevede l'esecuzione delle seguenti opere:

- sistemazione verde degli spazi esterni,

Il progetto di sistemazione del verde nasce con l'obiettivo di realizzare, nell'ambito del lotto, aree connesse tra di loro, a formare un "sistema" dal carattere unitario nel quale convivono in maniera sinergica le varie aree tematiche: gli spazi del relax e la fascia perimetrale di cerniera con le strade ed i lotti limitrofi.

Opere previste

Le opere previste sono le seguenti:

- Realizzazione di aree all'aperto per il relax a servizio dell'edificio per il tempo libero;
- Realizzazione di barriere per la delimitazione dei confini su strada e su altri lotti.

Sistemi di irrigazione

L'irrigazione delle superfici a verde è garantita per ciascuno dei due lotti da punti acqua distribuiti lungo i muretti di confine a interdistanze non superiori a ml 20,00 in modo da poter raggiungere qualunque punto interno al lotto mediante irrigazione manuale con tubazione dotata di avvolgitubo mobile su ruote da 20 ml Ø 12,5 mm-1,2" 1.

Sistemazione a verde

La scelta ed il posizionamento delle specie arboree ed arbustive è coerente con l'indirizzo progettuale di realizzare un paesaggio urbano segnato da un forte effetto di "naturalità", nella convinzione che la disposizione della vegetazione a gruppi arboreo-arbustivi, oltre che assicurare un'importante **qualità estetica**, contribuisce a migliorare il livello di **biodiversità** dell'area e ridurre sensibilmente le spese manutentive. Dove possibile sono state utilizzate prevalentemente **piante autoctone** le quali contribuiscono in maniera determinante a produrre l'effetto sopra descritto.

Le **fasce verdi perimetrali** assumono il ruolo di spazi di cerniera tra i lotti confinanti e le strade limitrofe. L'utilizzo prevalente dell'oleandro, arbusto tipico della vegetazione mediterranea, ha proprio l'obiettivo di evidenziare l'effetto di tale fascia. La scelta dell'oleandro è legata, oltre a fattori estetici, anche a fattori manutentivi e climatici. L'oleandro, infatti, com'è noto, è un arbusto vigoroso sempreverde, che produce fiori profumati, riuniti in racemi all'apice dei rami flessibili, tipicamente di colore rosa. Gli oleandri sono, inoltre, piante molto diffuse nelle zone a clima mediterraneo grazie alle poche esigenze colturali, spesso utilizzate nell'arredo urbano per le loro caratteristiche di resistenza e sopravvivenza in condizioni di coltivazione non ideali, come caldo estremo o siccità.

Il tappeto erboso (prato) verrà realizzato mediante piantumazione di gramignone, poacea (graminacea) che ben sopporta il calpestio e le alte temperature. La scelta è legata a fattori climatici ed a fattori manutentivi: la graminacea, infatti, rappresenta una miscela particolarmente resistente al calpestamento. Completano le composizioni arbusti tipici della flora endemica della Sicilia quali agrumi ornamentali, tali specie nel progetto sono disposte a gruppi, in grado cioè di costituire delle macchie compatte e sufficientemente ampie per creare un **effetto paesaggistico suggestivo**, ottenere un alto livello di **biodiversità** e **contenere sensibilmente le spese manutentive**.

Il progetto prevede infatti una continua alternanza di spazi chiusi per la presenza di soggetti arborei disposti a costituire dei gruppi fitti e spazi aperti caratterizzati da radure erbose delimitate da macchie arbustive.

lotto n.2 lotto esteso mq 2.851,00 destinato ad occupare un edificio da destinare a scuola dell'infanzia, con struttura in c.a. ad una elevazione fuori terra, fondazioni in c.a. del tipo a travi rovesce, orizzontamenti con solai con travetti prefabbricati del tipo latero-cementizi e copertura piana.

Le caratteristiche costruttive dell'edificio sono le stesse già descritte per l'edificio del lotto n.1.

La struttura è costituita da n.1 piani fuori terra.

L'edificio avrà forma rettangolare con dimensioni dei lati di ml 34,30 x 15,00 per una superficie coperta di mq 567,56 ed altezza alla linea di gronda di ml 4,00.

La copertura sarà in parte piana a terrazza non praticabile ed in parte ad una falda.

Il progetto del verde negli spazi esterni dell'edificio per la scuola per l'infanzia.

Area di intervento

L'area interessata dal progetto è localizzata nell'ambito del Prusst n.64 della città di Palermo, in via del Levriere ed in particolare interessa le aree scoperte interne al lotto destinato a scuola per l'infanzia.

L'intervento in esame interessa una superficie di piantumazione di circa mq 1.463,73 e prevede l'esecuzione delle seguenti opere:

- sistemazione verde degli spazi esterni,
- aree gioco.

Il progetto di sistemazione del verde nasce con l'obiettivo di realizzare, nell'ambito di ciascun lotto, aree

connesse tra di loro, a formare un "sistema" dal carattere unitario nel quale convivono in maniera sinergica le varie aree tematiche: gli spazi del gioco e la fascia perimetrale di cerniera con le strade ed i lotti limitrofi.

Opere previste

Le opere previste sono le seguenti:

- Realizzazione di aree gioco all'aperto per i bambini a servizio della scuola per l'infanzia;
- Realizzazione di barriere per la delimitazione dei confini su strada e su altri lotti.

Sistemi di irrigazione

L'irrigazione delle superfici a verde è garantita per ciascuno dei due lotti da punti acqua distribuiti lungo i muretti di confine a interdistanze non superiori a ml 20,00 in modo da poter raggiungere qualunque punto interno al lotto mediante irrigazione manuale con tubazione dotata di avvolgitubo mobile su ruote da 20 ml Ø 12,5 mm-1,2" 1.

Sistemazione a verde

La scelta ed il posizionamento delle specie arboree ed arbustive è coerente con l'indirizzo progettuale di

realizzare un paesaggio urbano segnato da un forte effetto di "naturalità", nella convinzione che la disposizione della vegetazione a gruppi arboreo-arbustivi, oltre che assicurare un' importante **qualità estetica**, contribuisce a migliorare il livello di **biodiversità** dell'area e ridurre sensibilmente le spese manutentive. Dove possibile sono

state utilizzate prevalentemente **piante autoctone** le quali contribuiscono in maniera determinante a produrre l'effetto sopra descritto.

Le **fasce verdi perimetrali** assumono il ruolo di spazi di cerniera tra i lotti confinanti e le strade limitrofe. L'utilizzo prevalente dell'oleandro, arbusto tipico della vegetazione mediterranea, ha proprio l'obiettivo di evidenziare l'effetto di tale fascia. La scelta dell'oleandro è legata, oltre a fattori estetici, anche a fattori manutentivi e climatici. L'oleandro, infatti, com'è noto, è un arbusto vigoroso sempreverde, che produce fiori profumati, riuniti in racemi all'apice dei rami flessibili, tipicamente di colore rosa. Gli oleandri sono, inoltre, piante molto diffuse nelle zone a clima mediterraneo grazie alle poche esigenze colturali, spesso utilizzate nell'arredo urbano per le loro caratteristiche di resistenza e sopravvivenza in condizioni di coltivazione non ideali, come caldo estremo o siccità.

Il tappeto erboso (prato) verrà realizzato mediante piantumazione di gramignone, poacea (graminacea) che ben sopporta il calpestio e le alte temperature. La scelta è legata a fattori climatici ed a fattori manutentivi: la graminacea, infatti, rappresenta una miscela particolarmente resistente al calpestamento ed al gioco. Completano le composizioni arbusti tipici della flora endemica della Sicilia quali agrumi ornamentali, tali specie nel progetto sono disposte a gruppi, in grado cioè di costituire delle macchie compatte e sufficientemente ampie per creare un **effetto paesaggistico suggestivo**, ottenere un alto livello di **biodiversità** e **contenere sensibilmente le spese manutentive**.

Il progetto prevede infatti una continua alternanza di spazi chiusi per la presenza di soggetti arborei disposti a costituire dei gruppi fitti e spazi aperti caratterizzati da radure erbose delimitate da macchie arbustive.

lotto n.3 lotto esteso mq 4.811,51 destinato ad occupare un edificio da destinare a media struttura di vendita di prodotti alimentari e non , con struttura in c.a. ad una sola elevazioni fuori terra , fondazioni in c.a. a plinti isolati a bicchiere con piano di appoggio del magrone a quota ml - 2.15 rispetto al piano di calpestio dei locali , pilastri in c.a. prefabbricati posti in opera all'interno dei bicchieri di fondazione con cls a ritiro compensato con classe di resistenza C32/40 , travi a doppia pendenza (p=10%) in c.a e c.a.p. , copertura a due falde inclinate con altezza alla linea di gronda di ml 4,80.

L'edificio avrà forma pressocchè rettangolare con dimensioni dei lati di ml 25,74 x 62,50 per una superficie coperta di mq 1.676,36. A completamento dell'opera sarà realizzato un piano di carico sul lato lungo della struttura dotato di rampa e area carico/scarico. Il piano di carico , posto alla stessa quota del piano di calpestio dei locali, sarà sopraelevato di ml 1,15 rispetto alla quota a valle della rampa.

Area a servizi - lotto n.4 L'area a servizi , ai sensi del comma 2, art.5 DM 1444/68, *"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](#));*", risulta pari a mq 1.537,70 .

Nelle suddetta area verrà in parte salvaguardata la piantumazione esistente ed attrezzata con parcheggi nella misura superiore al 50% , così come indicato nelle planimetrie allegate.

Tutti i lotti saranno dotati di area a verde ed a parcheggio in conformità ai minimi stabiliti dalle vigenti normative in relazione alle attività cui è destinato ciascun lotto (art.5 DM 1444/68 - DPR 11/07/2000 - L.122/89).

L'accesso al lotto n. 3 , destinato ad attività commerciali, avverrà dalla Via del Levriere dalla quale si avrà accesso all'ampia area attrezzata con parcheggi a servizio dell'attività commerciale , mentre un secondo accesso, sempre sulla Via del Levriere sarà ad uso esclusivo dei mezzi per il trasporto delle merci.

Nei lotti nn. 1 e 2 , destinati rispettivamente ad edifici per il tempo libero ed a scuola dell'obbligo, l'accesso avverrà sempre dalla Via del Levriere ma in maniera indiretta per mezzo di una strada interna dalla quale si avrà accesso diretto ai due predetti lotti.

6_consistenza degli interventi

I dati geometrici e la destinazione degli spazi esterni di ciascun lotto per il soddisfacimento dei requisiti minimi in merito alle opere di urbanizzazione quali verde pubblico e parcheggi sono riportati , a corredo delle planimetrie allegate , nelle seguenti tabelle riepilogative :

| | | | |
|-------------------------|--|----|--|
| DITTA | PANORMUS COSTRUZIONI SRL | | |
| ATTIVITA' | MEDIE STRUTTURE PER LA VENDITA DI PRODOTTI ALIMENTARI E NON | | |
| TIPOLOGIA | NUOVO INSEDIAMENTO DI CARATTERE COMMERCIALE | | |
| SEDE | BONAGIA - PALERMO | | |
| DATI CATASTALI | FOGLIO 84 - PART.N° 2038 | | |
| lotto | standard | | |
| SL | Superficie totale del lotto | mq | 11.458,00 |
| SL_i | Superficie totale lotto i-esimo | | |
| SLP_i | Superficie Lorda di Pavimento lotto i-esimo | | |
| SC_i | Superficie Coperta lotto i-esimo | | |
| SU_i | Superficie Utile lotto i-esimo | | |
| S.s._i | Superficie scoperta lotto i-esimo | | |
| Sv_i | superficie a verde lotto i-esimo | | |
| SV_i | Superficie lorda di vendita lotto i-esimo | | |
| Sr_i | SLP al netto della SV _i (SLP _i -SV _i) | | |
| CT_i | Cubatura realizzata nel lotto i-esimo | | |
| Cr_i | Cubatura realizz. al netto della cubatura della SV | | |
| Ip | Indice di piantumazione (art.28 c.6 NTA) | | |
| | percentuale di sup. realmente vegetata rispetto alla superficie scoperta di un lotto | | |
| Lottizzazione: | | | |
| lotto n°1 - IC2 | edifici per il tempo libero | mq | 1.676,60 |
| lotto n°2 - S2 | scuole dell'obbligo | mq | 2.851,00 |
| lotto n°3 - D2 | attività commerciali | mq | 4.811,51 |
| lotto n°4 - | area a servizi | mq | 1.537,70 |
| | strade interne | mq | 581,19 |
| | | mq | 11.458,00 |
| | | | N.T.A. PRG art.14 c.3 - zone D1 |
| | | | ●rapporto di copertura SL_i * 40% |
| | | | ●altezza massima ml 10 |
| | | | ●indice di piantumazione S.s._i * 20% |
| | | | ●distacchi min dai confini ml 5 |
| | | | ●distacco dal filo stradale ml 15 |
| | | | N.T.A. PRG art.15 c.2 - zone D2 |
| | | | ●max cubatura mc/mq 3,5 |
| | | | ●max sup. coperta (40% SL _i) mq 1924,604 |
| | | | DM 1444/68 |
| | | | art.5 - c.2 |
| | | | ●servizi parcheggi 50% * SLP _i x(80/100) |
| | | | ●servizi area a verde 50% * SLP _i x(80/100) |
| | | | D.P. 11/07/2000 |
| | | | art.3, comma 3, lett. b |
| | | | medie strutt di vendita aliment.o miste |
| | | | Sv (Sup. lorda di Vendita): 201<Sv<1500 mq |
| | | | Sr (Superficie lorda restante) |
| | | | art.16, comma 4, lettera b |
| | | | ●parcheggi Sv 1x(Sv) |
| | | | L.122/89 (1/10 cubatura) |
| | | | ● sup da destinare a parcheggi Cr _i * 1/10 |
| | | | strutture commerciali: |
| | | | altre strutture: |
| | | | ● sup da destinare a parcheggi CT _i * 1/10 |

tab.1 : dati generali relativi all'intero lotto

| | | | | | | |
|--|-----------------------------|-------------------|--------------------------------|-----------------|--------------------------------|--------------------|
| LOTTO n° | 1 | SL ₁ | mq | 1.676,60 | EDIFICI PER IL TEMPO LIBERO | |
| | | S.s. ₁ | mq | 1.341,40 | | |
| SUPERFICIE COPERTA E CUBATURA REALIZZATA | | | | | | |
| ref. Planimetrico | destinazione d'uso | | superficie(S.L.P.) | | altezza | volume |
| area 1 | edifici per il tempo libero | | mq | 335,20 | ml | 4,00 |
| | | | mq | 335,20 | mc | 1.340,80 |
| | | | mq | 335,20 | | |
| | Rapporto di copertura | | % | 20,0 | ≤ 20% | |
| PIANTUMAZIONE (art.24 c.5 NTA) | | | ≥ 60% S.s. ₁ | ≥ mq | 804,84 | |
| | piantumazione V1 | | mq | 634,91 | | |
| | piantumazione V2 | | mq | 107,93 | | |
| | piantumazione V3 | | mq | 57,81 | | |
| | piantumazione V4 | | mq | 77,15 | | |
| | | | mq | 877,80 | indice di piantumazione | % 65,44 |
| PARCHEGGI | | | | | | |
| necessari | L. 122/89 (1/10 cubatura) | | | | | |
| cubatura lorda | | | mc | 1.340,80 | / | 10,00 |
| | | | | | mq | 134,08 |
| | | | sommano parcheggi necessari MQ | | | |
| | | | 134,08 | | | |
| effettivi | | | | | | |
| parcheggio | IC2 | | mq | 273,00 | | |
| | | | mq | 273,00 | sommano parcheggi effettivi mq | |
| | | | | | 273,00 | |
| | | | effettivi | | max/min realizzabile | |
| sommano superficie coperta | | | mq | 335,20 | max | mq 335,32 |
| superficie lorda di pavimento (piani n°1) | | | mq | 335,20 | | |
| sommano cubatura realizzata | | | mc | 1.340,80 | max | mq 5.029,80 |
| sommano piantumazione | | | mq | 877,80 | min | mq 804,84 |
| sommano parcheggi | | | mq | 273,00 | min | mq 134,08 |
| densità fondiaria | | | mc/mq | 0,80 | max | mc/mq 3,00 |

tab.2 : dati lotto N.1 - EDIFICI PER IL TEMPO LIBERO

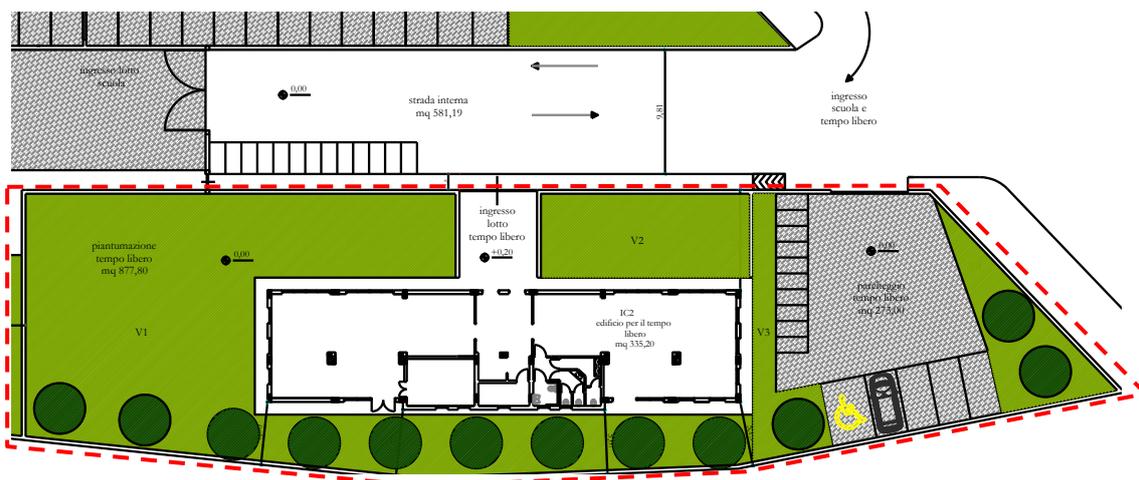


fig.6 : progetto , planimetria lotto N.1

| | | | | | |
|--|---------------------|--|--------------------|---------------------------------------|----------------------|
| LOTTO n° | 2 | SL₂ (sup. lotto) | mq 2.851,00 | SCUOLE DELL'OBBLIGO | |
| | | S.s.₂ (sup.scoperta) | mq 2.283,44 | | |
| SUPERFICIE COPERTA E CUBATURA REALIZZATA | | | | | |
| rif. Planimetrico | destinazione d'uso | superficie | altezza | volume | |
| area 1 | scuola dell'obbligo | mq 567,56 | ml 4,00 | mc 2.270,24 | |
| | | mq 567,56 | | mc 2.270,24 | |
| Superficie coperta | | mq 567,56 | | | |
| Rapporto di copertura | | % 19,91 | ≤ 20% | | |
| PIANTUMAZIONE (art.24 c.5 NTA) | | ≥ 60% S.s.₂ | ≥ mq | 1.370,06 | |
| piantumazione | n°1 | mq 1.463,73 | | | |
| piantumazione | n°2 | mq 0,00 | | | |
| piantumazione | n°3 | mq 0,00 | | | |
| | | mq 1.463,73 | | | |
| PARCHEGGI | | | | | |
| necessari | | | | L. 122/89 (1/10 cubatura) | |
| cubatura | | mc 2.270,24 | / | 10,00 | mq 227,02 |
| | | | | sommano parcheggi necessari MQ 227,02 | |
| effettivi | | | | | |
| parcheggio S2 | | mq 710,97 | | | |
| | | mq 710,97 | | sommano parcheggi effettivi mq 710,97 | |
| | | | | | |
| | | | | effettivi | max/min realizzabile |
| sommano superficie coperta | | mq 567,56 | | max | mq 570,20 |
| superficie lorda di pavimento (piani n°1) | | mq 567,56 | | | |
| sommano cubatura realizzata | | mc 2.270,24 | | max | mq 8.553,00 |
| sommano piantumazione | | mq 1.463,73 | | min | mq 1.370,06 |
| sommano parcheggi | | mq 710,97 | | min | mq 227,02 |
| densità fondiaria | | mc/mq 0,80 | | max | mc/mq 3,00 |

tab.3 : dati lotto N.2 - SCUOLE DELL'OBBLIGO

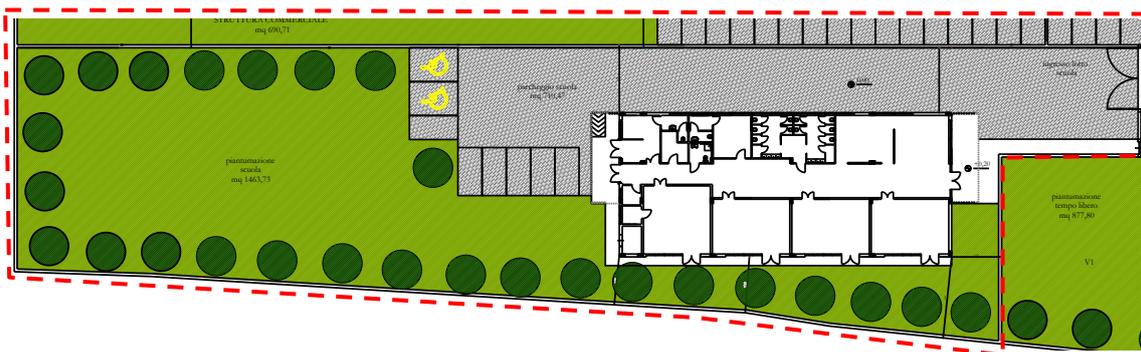


fig.7 : progetto , planimetria lotto N.2

| LOTTO n° 3 | | SL ₃ | mq 4.811,51 | STRUTTURE COMMERCIALI | | | |
|--|------------------------------|--------------------------------|--|-----------------------|---------------------------|---------------------|--|
| | | S.s. ₄ | mq 3.135,15 | | | | |
| SUPERFICIE COPERTA E CUBATURA REALIZZATA | | | | | | | |
| rif. Planimetrico | destinazione d'uso | superficie S.L.P. | S.U. | altezza | volume | | |
| 1 | Sup.vendita aliment. o mista | mq 1199,39 | mq 1159,68 | ml 4,80 | mc | 5757,07 | |
| 2 | deposito | mq 157,85 | mq 142,20 | ml 4,80 | mc | 757,68 | |
| 3 | lavorazione carni | mq 76,88 | mq 68,92 | ml 4,80 | mc | 369,02 | |
| 4 | area lavorazione/preparaz. | mq 98,84 | mq 90,35 | ml 4,80 | mc | 474,43 | |
| 5 | spogliatoio e servizi | mq 65,72 | mq 51,47 | ml 4,80 | mc | 315,46 | |
| 6 | loc. tecnico | mq 12,54 | mq 8,73 | ml 4,80 | mc | 60,19 | |
| 7 | ufficio | mq 4,10 | mq 3,70 | ml 4,80 | mc | 19,68 | |
| 8 | area retro casse | mq 61,04 | mq 53,00 | ml 4,80 | mc | 292,99 | |
| | | mq 1.676,36 | mq 1578,05 | | mc | 8.046,53 | |
| PIANTUMAZIONE (N.T.A. PRG art.14-art.28) | | | | | | | |
| piantumazione minima (N.T.A. PRG art.14-art.28) | | ≥ 20% S.s. ₄ | ≥ mq | 627,03 | | | |
| piantumazione effettivamente realizzata | | | mq | 690,71 | | | |
| PARCHEGGI | | ≥ mq | 1.388,63 | | | | |
| calcolo parcheggi necessari: DPR 11 luglio 2000 | | | | | | | |
| sup netta vendita alimentare e non | | mq 1.159,68 | x | 1 | = mq | 1.159,68 | |
| | | | | | L. 122/89 (1/10 cubatura) | | |
| sup lorda restante 1.676,36 - 1199,39 | | mq 476,97 | x | 4,80/10 | = mq | 228,95 | |
| | | sommato parcheggi necessari MQ | | | 1.388,63 | | |
| parcheggi effettivi | | mq 1.396,87 | sommato parcheggi effettivi mq 1.396,87 | | | | |
| AREA A SERVIZI | | | | | | | |
| necessaria (DM 1444/68 art.5 comma 2): sup. coperta | | mq | 1.676,36 | x (80/100) | = mq | 1.341,09 | |
| area a servizi effettivamente realizzata | | mq 1.537,70 | | | | | |
| | | effettivi | | | max/min realizzabile | | |
| sommato cubatura realizzata | | mc | 8.046,53 | | max | mq 16.840,29 | |
| sommato piantumazione | | mq | 690,71 | | min | mq 627,03 | |
| sommato parcheggi | | mq | 1.396,87 | | min | mq 1.388,63 | |

tab.4 : dati lotto N.3 - STRUTTURE COMMERCIALI

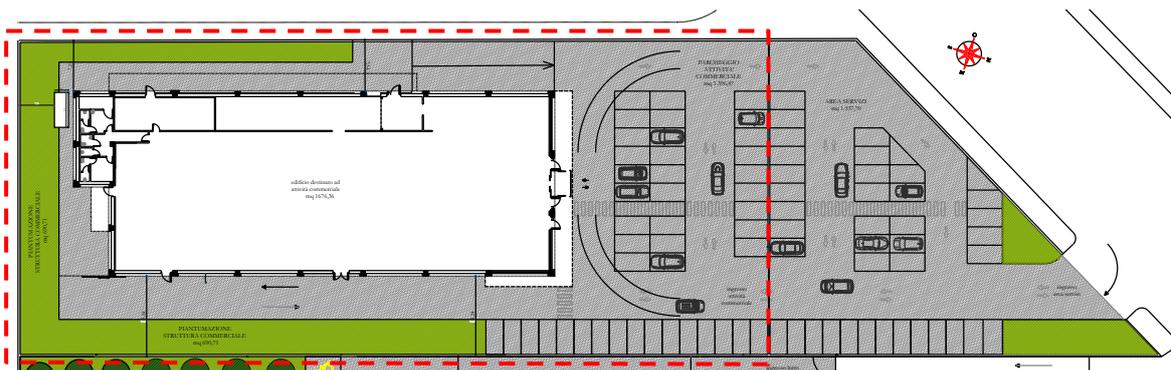


fig.8 : progetto , planimetria lotto N.3

| | | | | | | |
|---|--------------------|--------------------|----|----------|--------------|---------|
| LOTTO n° | 4 | SL ₄ | mq | 1.537,70 | AREA SERVIZI | |
| | | S.s. ₄ | mq | 0,00 | | |
| SUPERFICIE COPERTA E CUBATURA REALIZZATA | | | | | | |
| rif. Planimetrico | destinazione d'uso | superficie(S.L.P.) | | altezza | | volume |
| area 1 | | mq | | ml | 0,00 | mc 0,00 |
| | | mq | | | | mc 0,00 |

tab.5 : dati lotto N.4 - AREA SERVIZI

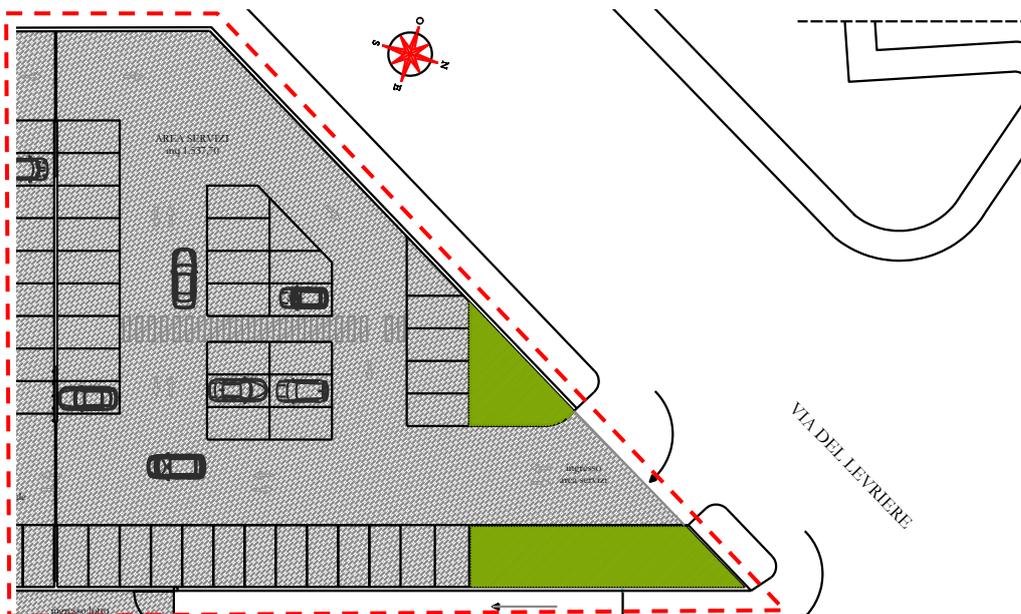


fig.9 : progetto , planimetria lotto N.4

Il Tecnico
Ing. Nicolò Navarra