

Unione dei Comuni VALLI E DELIZIE



Argenta - Ostellato - Portomaggiore

Provincia di Ferrara

PROGETTO PER L'EDIFICAZIONE DI MEDIO-PICCOLA STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE DI CUI ALLA SCHEDA POC DEL COMUNE DI OSTELLATO N.1, CON VALENZA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E PERMESSO DI COSTRUIRE

Allegato alla delibera di Giunta
Unione Valli e Delizie
n. 34 in data 27.08.2014 – PUA con
valenza di Permesso di Costruire

*Il Segretario Generale
D.ssa Rita Crivellari*

PUA

1.7

TABELLA DIMENSIONAMENTO
DEGLI ELEMENTI URBANISTICI
E CONTEGGIO ANALITICO DELLE
SUPERFICI E DEI VOLUMI

PROPRIETA' -

ALI' s.p.a.

Via Olanda, 2
35100 Padova

ALI' s.p.a.
Via Olanda n° 2
35127 PADOVA
Cod. FISC. 020000410980285

PROGETTO -

Ing. Paolo Pavanato

Via delle Industrie, 23
45018 Porto Tolle (RO)



PARAMETRI URBANISTICI

verifica

SI_{CAT} - Superficie lotto (catastale)	.....	10.256,00 mq	
FG.138 mappale N.137	.....	2.254,00 mq	#
FG.138 mappale N.139	.....	2.422,00 mq	#
FG.138 mappale N.126	.....	5.580,00 mq	#

ST_{CATATALE} Superficie ambito territoriale da NCT 10.256,00 mq

ST_{REALE} Superficie ambito territoriale reale 10.256,00 mq

		PROGETTO		LIMITI VALSAT	
ST_{MAX}	Superficie territoriale dell'intero ambito edificabile	10.106	mq	10106	mq
SC_{MAX}	Capacità edificatoria dell'intero ambito	3.537	mq	3537	mq
SC_{MAX}	Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa massima ammissibile dell'intero ambito a destinazione residenziale	-	mq	707	mq
UT_{MAX}	Indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito (SC_{MAX} / ST_{MAX})	0,35		0,35	
ST_{PRO}	Superficie territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento	10.256	mq	10256	mq
SC_{MAXPRO}	Capacità edificatoria massima rapportata all'area oggetto di intervento	2.020	mq	<=	2021 mq
DE_{PRO}	Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili (mq / mq)	0,197		0,200	
SC_{TOT}	Capacità insediativa totale di progetto (SC _{PRO1} + SC _{PRO2} + SC _{PER} + SC _{DOT})	2020	mq	<=	2021 mq
SF_{PRO}	Superficie fondiaria di progetto	7.641	mq	7612	mq
UF_{PRO}	Indice di utilizzazione fondiaria (SC_{TOT} / SF_{PRO})	0,264		<=	0,266
S_V	Superficie di vendita	799		<=	800 mq
P3_C	Superficie delle aree per parcheggi pertinenziali - destinazione commerciale	3.465		>	1.111 mq
P1	Superficie delle aree per parcheggi pubblici di progetto - destinazione commerciale	832		>	808 mq
U	Superficie delle attrezzature e spazi collettivi di progetto - destinazione commerciale	1.214	mq	>	1.213 mq
STR	Superficie della viabilità di progetto	302	mq		mq
U2	Ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali ($SF_{PRO} + P1 + U + STR$)	267	mq		mq

PARAMETRI EDILIZI

verifica

		PROGETTO		LIMITI VALSAT	
H_{MAX}	Altezza massima	6,96	ml	3piani/ 11,00ml	
SP_{MIN}	Superficie permeabile minima	2.241	mq	>	2051,2 mq
	Distanza minima da Stradello della Croce	44,62	mq		20,00 ml
	Distanza minima dalla Circonvallazione	61,01	ml		30,00 ml
	Distanza minima tra gli edifici	11,62	ml		HMAX / >10,00ml
	Distanza minima dai confini	5,10	ml		5,00 ml

CALCOLO ANALITICO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI

ST_{REALE} *Superficie territoriale reale*

(vedi superficie catastale)	10256,00	1	1	1	.....	10256,00 mq
					totale	10256,00 mq

U *Superficie spazi collettivi di progetto*

d	13,45	7,22	0,50	.....	48,55 mq
e	13,45	5,53	0,50	.....	37,19 mq
f	1,63	0,96	0,50	.....	0,78 mq
g	29,59	10,47	0,50	.....	154,90 mq
h	14,38	7,24	0,50	.....	52,06 mq
i	7,94	4,15	1,00	.....	32,95 mq
l	7,00	1,49	0,50	.....	5,22 mq
m	18,80	6,52	0,50	.....	61,29 mq
n	17,64	6,52	0,50	.....	57,51 mq
mm	19,59	6,56	0,50	.....	64,26 mq
o	28,73	7,73	0,50	.....	111,04 mq
p	13,22	6,36	0,50	.....	42,04 mq
q	27,09	7,49	0,50	.....	101,45 mq
r	35,18	8,18	0,50	.....	143,89 mq
s	13,71	5,58	0,50	.....	38,25 mq
t	9,95	3,72	0,50	.....	18,51 mq
u	9,95	5,49	0,50	.....	27,31 mq
v	21,07	6,80	0,50	.....	71,64 mq
v	28,40	6,14	0,50	.....	87,19 mq
x	16,99	5,16	0,50	.....	43,83 mq
y	16,99	1,19	0,50	.....	10,11 mq
w	7,93	0,95	0,50	.....	3,77 mq
				totale	1213,73 mq

P1 *Superficie delle aree per parcheggi pubblici di progetto*

	26,00	32,00	1,00	.....	832,00 mq
				totale	832,00 mq

STR *Superficie della viabilità di progetto*

marciapiede 1	46,00	1,00	1,00	.....	46,00 mq
marciapiede 2	45,00	1,00	1,00	.....	45,00 mq
strada 3	162,00	1,00	1,00	.....	162,00 mq
strada 4	49,00	1,00	1,00	.....	49,00 mq
				totale	302,00 mq

P3_c *Superficie delle aree per parcheggi pertinenziali - destinazione commerciale*

a	31,50	18,18	1,00	.....	572,67 mq
b	28,50	77,12	1,00	.....	2197,92 mq
c	50,12	5,00	0,50	.....	125,30 mq
d	50,37	4,02	0,50	.....	101,24 mq
e	45,73	14,06	0,50	.....	321,48 mq
f	17,50	16,78	0,50	.....	146,83 mq
				totale	3465,44 mq

SF_{PRO} Superficie fondiaria di progetto

ST _{PRO} Superficie territoriale	10256,00	1	.....	10256,00 mq
U Superficie spazi collettivi	1213,73	-1	.....	-1213,73 mq
STR Superficie viabilità	302,00	-1	.....	-302,00 mq
P1 Superficie parcheggio pubb	832,00	-1	.....	-832,00 mq
aa dotazione ecologica	122,00	-1	.....	-122,00 mq
bb "	104,00	-1	.....	-104,00 mq
cc "	15,00	-1	.....	-15,00 mq
dd "	26,00	-1	.....	-26,00 mq
totale				7641,27 mq

#

U2 Superficie dotazioni territoriali

ST _{PRO} Superficie territoriale	10256,00	1	.....	10256,00 mq
U Superficie spazi collettivi	1213,73	-1	.....	-1213,73 mq
STR Superficie viabilità	302,00	-1	.....	-302,00 mq
P1 Sup.e parch.o pubblico	832,00	-1	.....	-832,00 mq
SF_{PRO} Superficie fondiaria prg.	7641,27	-1	.....	-7641,27 mq
totale				267,00 mq

SP_{MIN} Superficie permeabile minima

superficie a verde	1213,73	1,00	1,00	.....	1213,73 mq
superficie tetto fabbricato in trincea disperdente	2053,90	1,00	0,50	.....	1026,95 mq
totale					2240,68 mq

S_{COPERTA} Superficie coperta

fabbricato	47,80	42,40	1,00	.....	2026,72 mq
cabina ENEL	11,05	2,46	1,00	.....	27,18 mq
totale					2053,90 mq

S_{LORDA} Superficie lorda

fabbricato	47,80	42,4	1	.....	2026,72 mq
cabina trasformazione	11,05	2,46	1	.....	27,18 mq
totale					2053,90 mq

S_{COMM.LE} Superficie commerciale

(= superficie di calpestio, composta da superfici di vendita, uffici, servizi, magazzini, accessori e servizi comuni, esclusi i muri perimetrali esterni)

fabbricato esclusi muri esterni	41,15	46,7	1	.....	1921,71 mq
(2)	0,50	4,5	1	.....	2,25 mq
(3)	0,50	5,05	1	.....	2,53 mq
(4)	0,50	4,5	1	.....	2,25 mq
(5)	0,30	5,85	1	.....	1,76 mq
(10)	0,50	4,5	3	.....	6,75 mq
detrazione loggia ingresso	4,30	3,73	-1	.....	-16,04 mq
totale					1921,20 mq

V_{LORDO} Volume lordo fabbricato

fabbricato 1	35,85	47,80	5,96	.....	10213,23 mc
fabbricato 2	14,95	6,55	5,96	.....	583,62 mc
fabbricato 3	6,55	32,85	4,00	.....	860,67 mc
fabbricato 4	4,28	4,30	1,00	.....	18,40 mc
cabina trasformazione	11,05	2,46	2,40	.....	65,24 mc
totale					11741,17 mc

SF_{PRO} Superficie fondiaria di progetto

7641,27	1,00	1,00	.....	7641,27 mq
totale				7641,27 mq

S_{AREA LIBERA} Superficie area libera*(= superficie fondiaria al netto dei parcheggi)*

SF _{PRO} Superficie fondiaria	7641,27	1	.....	7641,27 mq
P3 _C Parcheggio pert.ale	3465,44	-1	.....	-3465,44 mq
totale				4175,83 mq

S_V Superficie di vendita

area di vendita	(1)	6,02	11,49	1	.....	69,17 mq
"	(2)	3,60	0,57	1	.....	2,05 mq
"	(3)	28,75	2,09	1	.....	60,09 mq
"	(4)	34,85	14,45	1	.....	503,58 mq
"	(5)	34,85	1,66	1	.....	57,85 mq
"	(6)	2,27	34,33	1	.....	77,93 mq
"	(7)	11,99	1,20	1	.....	14,39 mq
"	(8)	4,80	0,70	1	.....	3,36 mq
"	(9)	6,06	0,70	1	.....	4,24 mq
det. pilastri centrali	"	0,28	1,00	-3	.....	-0,84 mq
"	(10)	4,50	0,50	3	.....	6,75 mq
totale				798,57 mq		

Verifica dotazione parcheggi pertinenti

ATTIVITA' COMMERCIALE

P3_C progetto	3465 mq	>	1109 mq	(S_V/18)*25mq
--------------------------------	----------------	-------------	----------------	--------------------------------

S_{AREE CED.} Superficie aree da cedere

U Superficie spazi collettivi	1213,73	1	.....	1213,73 mq
STR Superficie viabilità	302,00	1	.....	302,00 mq
U2 Superficie ditazioni am.li	267,00	1	.....	267,00 mq
P1 Sup.e parch.o pubblico	832,00	1	.....	832,00 mq
totale				2614,73 mq

S_{URBANIZZ.NE.} Superficie aree per opere di urbanizzazione

U Superficie spazi collettivi	1213,73	1	.....	1213,73 mq
STR Superficie viabilità	302,00	1	.....	302,00 mq
P1 Sup.e parch.o pubblico	832,00	1	.....	832,00 mq
totale				2347,73 mq

SC_{PRO} Superficie complessiva

S UTILE	RIF.TO						
area di vendita	(1)	6,02	11,49	1	.....	69,17 mq	798,57 mq
"	(2)	3,60	0,57	1	.....	2,05 mq	
"	(3)	28,75	2,09	1	.....	60,09 mq	
"	(4)	34,85	14,45	1	.....	503,58 mq	
"	(5)	34,85	1,66	1	.....	57,85 mq	
"	(6)	2,27	34,33	1	.....	77,93 mq	
"	(7)	11,99	1,20	1	.....	14,39 mq	
"	(8)	4,80	0,70	1	.....	3,36 mq	
"	(9)	6,06	0,70	1	.....	4,24 mq	
det. pilastri centrali	"	0,28	1,00	-3	.....	-0,84 mq	
"	(10)	4,50	0,50	3	.....	6,75 mq	
zona avancasse	(1)	9,65	3,68	1	.....	35,51 mq	37,76 mq
"	(2)	0,50	4,50	1	.....	2,25 mq	
box info	"	2,42	2,66	1	.....	6,44 mq	6,44 mq
magazzino	(1)	8,90	5,27	1	.....	46,90 mq	535,71 mq
"	(2)	4,63	6,45	1	.....	29,86 mq	
"	(3)	4,05	0,50	1	.....	2,03 mq	
"	(4)	4,50	0,50	1	.....	2,25 mq	
"	(5)	5,85	0,30	1	.....	1,76 mq	
"	(6)	21,66	20,91	1	.....	452,91 mq	
disimp. / filtro	"	4,23	2,20	1		9,31 mq	9,31 mq
transito merci	"	27,85	6,00	1		167,10 mq	167,10 mq
corridoio	"	3,39	20,91	1		70,88 mq	70,88 mq
anti wc pubblico	"	3,35	1,95	1		6,53 mq	6,53 mq
wc pubblico	"	1,60	2,20	1		3,52 mq	3,52 mq
"	"	1,60	2,20	1		3,52 mq	3,52 mq
disimpegno	"	2,85	1,20	1	.....	3,42 mq	11,22 mq
"	"	2,11	1,20	1	.....	2,53 mq	
"	"	3,10	1,70	1	.....	5,27 mq	
anti wc personale	"	1,60	1,50	2		4,80 mq	4,80 mq
wc personale	"	1,60	1,50	2		4,80 mq	4,80 mq
spogliatoio 1	"	3,21	3,82	1		12,26 mq	12,26 mq
spogliatoio 2	"	2,70	5,12	1	.....	13,82 mq	15,26 mq
"	"	1,20	1,20	1	.....	1,44 mq	
macelleria	(1)	6,20	7,95	1	.....	49,29 mq	49,91 mq
"	(2)	1,19	0,52	1	.....	0,62 mq	
celle/ingr. carni	"	6,05	6,72	1	.....	40,66 mq	40,99 mq
"	"	3,37	0,10	1	.....	0,34 mq	
gastronomia	(1)	3,17	11,66	1	.....	36,96 mq	43,51 mq
"	(2)	0,93	0,80	1	.....	0,74 mq	
"	(3)	1,20	2,94	1	.....	3,53 mq	
"	(4)	2,84	0,80	1	.....	2,27 mq	
cella gastronomia	"	3,37	3,17	1	.....	10,68 mq	10,68 mq
arrivi ortofrutta	"	4,72	5,07	1	.....	23,93 mq	23,93 mq
cella ortofrutta	"	2,57	5,07	1	.....	13,03 mq	13,03 mq

totale 1869,74 mq

S COMPLEMENTARE

locale tecnico	PT	2,75	3,50	1	9,63 mq	9,63 mq
carica batterie	"	2,45	4,45	1	10,90 mq	10,90 mq
loggia ingresso	"	4,30	3,73	1	16,04 mq	16,04 mq
cabina ENEL	PT	2,30	5,53	1	12,72 mq	24,68 mq
"	"	2,30	1,20	1	2,76 mq	
"	"	2,30	4,00	1	9,20 mq	
terrazza impianti	PC	5,90	32,20	1	189,98 mq	189,98 mq
					totale	251,23 mq

S UTILE

1869,74 mq

S COMPLEMENTARE**251,23 mq****S** COMPLESSIVA (**S**UTILE + **0,60S**COMP)**2020,48 mq**

<

2021,00 mq

#