

VERIFICA STANDARD PARCHEGGI

Ad integrazione della Relazione generale del Piano Attuativo Comunale della zona D2 "del Cristo" - Variante n. 1, il presente elaborato contiene la verifica della sufficienza dei parcheggi stanziali e di relazione con i relativi conteggi estesi all'intero comparto edificatorio e non solo all'immobile costituente l'edificio a schiera.

La verifica è rappresentata dalla tabella allegata di seguito che considera lotto per lotto le superfici destinate al commercio al dettaglio, all'ingrosso e per destinazioni d'uso direzionale oltre a quelle artigianali industriali originariamente previste.

In particolare la sufficienza dei parcheggi è dimostrata nel confronto fra le quantità totali di area per parcheggi necessarie e indicate nella colonna (10) di tabella e la superficie scoperta dei lotti riportata nella colonna (11) che nella media generale è del 40%.

La verifica è stata eseguita sotto le seguenti ipotesi:

- sono stati utilizzati i seguenti parametri di legge:
 - parcheggi per attività Commerciale all'Ingrosso: 25% Sup. Utile
 - parcheggi per attività Direzionale: 80% Sup. Utile
 - parcheggi per attività Commerciale al Dettaglio: 100% Sup. Vendita
 - parcheggi per attività Artigianale/Industriale: 30% Sup Utile
 - parcheggi per attività Artigianale/Industriale: 1 posto auto ogni 2 addetti
- le superfici destinate al commercio al dettaglio, all'ingrosso e per destinazioni d'uso direzionale per ogni singolo lotto sono quelle definite dalla Tabella A di cui all'allegato A alle presenti norme;
- si ipotizza che vengano realizzate tutte le dotazioni di superficie per attività direzionale e di commercio all'ingrosso disponibili per norma (20% della sup coperta, suddivisa in parti uguali);
- il parametro di densità addetti/ha viene utilizzato al valore massimo di 50 add/ha;
- sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di trasformazione:
 - 0,85: coeff di trasformazione della Superficie Coperta in Superficie Utile
 - 1,15: coeff di trasformazione Superficie di Vendita in Superficie Coperta

Per quanto riguarda la verifica sul lotto considerato come unico di pertinenza dell'edificio a schiera si rinvia alla Relazione principale al presente P.A.C. I dati sono comunque riportati anche nella presente tabella come somma parziale del solo edificio a schiera.

Dalla tabella si evince che, se si considera l'edificio come unitario, il totale parcheggi va quindi reperito nell'area di pertinenza dell'edificio a schiera che dispone di 6.404,5 mq di area scoperta totale oppure di 4.844,5, al netto della viabilità interna, contro una richiesta di 2.735 mq di parcheggi. Inoltre la possibilità di asservire aree di parcheggio fra lotti diversi offre la necessaria flessibilità per gestire le diverse situazioni che si verranno a creare.

Va inoltre sottolineato che nel calcolo non viene in alcun modo presa in considerazione la dotazione di parcheggi posta a nord del comparto e che conta su circa 78-80 posti macchina. La loro presenza consentirà di assorbire anche eventuali punte di utilizzo da parte dell'utenza, in particolare se verrà realizzato il previsto insediamento in deroga nel lotto n. 1 dell'attività di “disco bar”.

Un'ulteriore verifica grafica limitata al solo lotto a schiera è allegata alla presente Relazione integrativa: nella planimetria sono riportate con tratteggio le parti delle aree scoperte dei singoli lotti destinate al reperimento dei parcheggi che si renderanno necessari nel momento in cui il progetto edilizio stabilirà le destinazioni d'uso di ogni singola unità immobiliare. La tabella inserita nel grafico riporta i dati calcolati nella presente Relazione ipotizzando il massimo di parcheggi possibile in ogni lotto e li confronta con la misurazione grafica delle zone utili, con l'esclusione quindi dei passi carrai e della viabilità privata interna. Infine se ci dovessero essere necessità di reperire ulteriori parcheggi, si farà uso della facoltà di “asservimento di aree” da altri lotti già prevista dalle Norme di attuazione.

CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopraesposto si può affermare che le nuove destinazioni d'uso commerciali introdotte dalla Variante n. 1 al P.A.C. inducono nuovi carichi di parcheggio che trovano completamente risposta nelle aree pertinenziali interne ai lotti edificabili lasciando quindi alle dotazioni di parcheggi in area pubblica il ruolo di cassa di espansione per ogni esigenza oggi non prevedibile.

Fiumicello, 10 maggio 2016

Ing. Flavio Piva

	(0)	(1)		(1')	(2)		(3)	(4)	(5)	PCI	(6)	PD
N. lotto	mq	Sup. Cop. realizzata		Sup. Cop. residua	Sup. Cop. totale	Sup. Cop. %	S. C. Comm Ingresso + Direzionale	S. C. Comm Ingresso + Direzionale	S.C. Comm. Ingresso	Parcheggi	S.C. Direzionale	Parcheggi
					(1)+(1')		20% di (2)	da Tab A	50% di (4)	25% di 0,85x(5)	50% di (4)	80% di 0,85x(6)
1	1544	600	ed. schiera	172	772	50%	154,40	116,11	58,06	12,34	58,06	39,48
2	1200	600	ed. schiera	0	600	50%	120,00	90,24	45,12	9,59	45,12	30,68
3	1200	600	ed. schiera	0	600	50%	120,00	90,24	45,12	9,59	45,12	30,68
4	1200	600	ed. schiera	0	600	50%	120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5a	600	300	ed. schiera	0	300	50%	60,00	63,37	31,69	6,73	31,69	21,55
5b	600	300	ed. schiera	0	300	50%	60,00	296,86	148,43	31,54	148,43	100,93
6a	600	300	ed. schiera	0	300	50%	60,00	45,12	22,56	4,79	22,56	15,34
6b	600	300	ed. schiera	0	300	50%	60,00	45,12	22,56	4,79	22,56	15,34
7	1200	600	ed. schiera	0	600	50%	120,00	90,24	45,12	9,59	45,12	30,68
8	1200	600	ed. schiera	0	600	50%	120,00	90,24	45,12	9,59	45,12	30,68
9	1200	600	ed. schiera	0	600	50%	120,00	317,21	158,61	33,70	158,61	107,85
10	1665	672	ed. schiera	161	833	50%	166,50	430,29	215,15	45,72	215,15	146,30
SCHIERA	12809	6072		333	6405	50%	1280,90	1675,04	837,52	177,97	837,52	569,51
11+12	4014	1896	edificato	111	2007	50%	401,40	301,86	150,93	32,07	150,93	102,63
13	2068	0	lotto libero	1034	1034	50%	206,80	155,52	77,76	16,52	77,76	52,88
14	2068	0	lotto libero	1034	1034	50%	206,80	155,52	77,76	16,52	77,76	52,88
15	2131	0	lotto libero	1066	1066	50%	213,10	160,26	80,13	17,03	80,13	54,49
16	1950	0	lotto libero	975	975	50%	195,00	231,76	115,88	24,62	115,88	78,80
17	2970	0	lotto libero	1485	1485	50%	297,00	500,00	250,00	53,13	250,00	170,00
18	4030	1016	edificato	999	2015	50%	403,00	151,50	75,75	16,10	75,75	51,51
19	2040	0	lotto libero	1020	1020	50%	204,00	153,41	76,71	16,30	76,71	52,16
20	3100	0	lotto libero	1550	1550	50%	310,00	233,13	116,57	24,77	116,57	79,26
TOTALE	49989	15056		9939	24995	50%	4998,90	5393,04	2696,52	573,01	2696,52	1833,63

(7)	PCD	(8)	PAI	(9)	Pad	(10)	(11)		(12)		
Commercio Dettaglio	Parcheggi	S.C. Art/Industr	Parcheggi	Addetti Art/Industr	Parcheggi	Totale Parcheggi	Area scoperta	Rapporto parch/area scoperta	Area scoperta	Rapporto parch/area scoperta	N. lotto
da Tab A (totale < 1500)	100% di (7)	(2)-(5)-(6)- 1,15x(7)	30% di 0,85x(8)	50 add/ha proporz a (8)	1 ogni 2 addetti	PCI+PD+PC D+PAI+PAd	(1)-(2)	(10)/(11)	al netto strada interna	(10)/(12)	
46,84	39,81	602,02	153,52	6,0	52,68	297,82	772	39%	592	50%	1
36,36	30,91	467,95	119,33	4,7	40,95	231,45	600	39%	450	51%	2
102,75	87,34	391,60	99,86	3,9	34,26	261,73	600	44%	450	58%	3
0,00	0,00	600,00	153,00	6,0	52,50	205,50	600	34%	450	46%	4
0,00	0,00	236,63	60,34	2,4	20,71	109,32	300	36%	225	49%	5a
151,90	129,12	-171,55	-43,74	-1,7	-15,01	202,83	300	68%	225	90%	5b
18,25	15,51	233,89	59,64	2,3	20,47	115,76	300	39%	225	51%	6a
18,25	15,51	233,89	59,64	2,3	20,47	115,76	300	39%	225	51%	6b
36,40	30,94	467,90	119,31	4,7	40,94	231,47	600	39%	450	51%	7
36,40	30,94	467,90	119,31	4,7	40,94	231,47	600	39%	450	51%	8
169,78	144,31	87,54	22,32	0,9	7,66	315,85	600	53%	450	70%	9
189,78	161,31	183,96	46,91	1,8	16,10	416,34	832,5	50%	652,5	64%	10
806,71	685,70	3801,74	969,44	38,0	332,65	2735,29	6404,5	43%	4844,5	56%	SCHIERA
121,78	103,51	1565,09	399,10	15,7	136,95	774,26	2007	39%			11+12
62,74	53,33	806,33	205,61	8,1	70,55	398,90	1034	39%			13
62,74	53,33	806,33	205,61	8,1	70,55	398,90	1034	39%			14
64,65	54,95	830,89	211,88	8,3	72,70	411,05	1065,5	39%			15
102,75	87,34	625,08	159,39	6,3	54,69	404,85	975	42%			16
122,75	104,34	843,84	215,18	8,4	73,84	616,48	1485	42%			17
0,00	0,00	1863,50	475,19	18,6	163,06	705,86	2015	35%			18
61,88	52,60	795,43	202,83	8,0	69,60	393,49	1020	39%			19
94,00	79,90	1208,77	308,24	12,1	105,77	597,94	1550	39%			20
2306,71	1960,70	16948,74	4321,93	169,49	1483,02	10172,29	24994,50	41%			TOTALE

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

COMUNE DI PAGNACCO

P.A.C.
Piano Attuativo Comunale
della zona D2 “del Cristo”

Variante n. 1

Relazione integrativa

per la verifica generale dei parcheggi stanziali e di relazione

Maggio 2016

Ing. Flavio Piva

Via Gramsci 7 – 33050 FIUMICELLO (UD)