



Citta Metropolitana di Venezia



Comune di San Donà di Piave

## Progetto di demolizione edificio “Ex Pollo Piave” con ricostruzione ed incremento di superficie di un edificio ad uso commerciale

### Procedimento di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale

(art. 19, D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.)

# Relazione Tecnica di Conformità Urbanistica



Progettisti:  
arch. Umberto Tuis e arch. Valter Granzotto

Redatto da:  
arch. Roberto Giacomo Davanzo

Committente:  
**ITALIANA SOCIETÀ IMMOBILIARE s.r.l.**  
via Calvecchia 5, 30027 San Donà di Piave (Ve)



via C. Battisti 39, 30027 San Donà di Piave (Ve) ☎ 0421.54589  
mail: [protecoeng@protecoeng.com](mailto:protecoeng@protecoeng.com) PEC: [protecoengineeringsrl@legalmail.it](mailto:protecoengineeringsrl@legalmail.it)

Aprile 2018

## INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE</b> .....	<b>2</b>
2.1	Pianificazione sovraordinata .....	2
2.1.1	Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) vigente (1992).....	2
2.1.2	Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) adottato (2009) .....	2
2.1.3	P.T.R.C. con attribuzione della valenza paesaggistica – Variante 2013 .....	3
2.1.4	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia .....	4
2.1.5	Piano d'Area Sandonatese .....	5
2.2	Pianificazione locale .....	6
2.2.1	Il Piano d'Assetto del Territorio.....	6
2.2.2	Piano degli Interventi.....	7
<b>3</b>	<b>CONFORMITÀ DEL PROGETTO CON LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA E STANDARDS</b> .	<b>9</b>
3.1	Dimensioni dell'intervento .....	9
3.2	Conformità urbanistica .....	11
3.1	Verifica delle dotazioni di standard urbanistici previste dal progetto.....	11

## **1 PREMESSA**

Il presente documento, riprendendo, quanto già precisato nello Studio Preliminare Ambientale, specifica quanto relativo alla conformità urbanistica dell'intervento di progetto relativo alla "*Demolizione edificio ex Pollo Piave con ricostruzione ed incremento della superficie di un edificio ad uso commerciale*", da realizzarsi in comune di San Donà di Piave (Ve), in via Calvecchia (ex SS 14 - Triestina), all'interno del compendio commerciale posto a sud-est del centro abitato di San Donà di Piave e denominato Tecnopolis.

L'intervento consiste nella demolizione di un immobile ormai fatiscente e nella costruzione di un nuovo edificio da destinare ad attività commerciale in forma di Medio Centro Commerciale, secondo la tipologia definita dalla LR 50/2012.

## **2 QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE**

Si descrive lo stato della strumentazione pianificatoria in riferimento all'intervento di progetto, considerato sia a livello amministrativo-territoriale di scala vasta che a quello più circoscritto alla scala locale.

### **2.1 Pianificazione sovraordinata**

#### **2.1.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) vigente (1992)**

Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) vigente, approvato con Provvedimento del Consiglio Regionale n. 382 del 1992, risponde all'obbligo, sorto con la legge 8 agosto 1985, n. 431, di salvaguardare le zone di particolare interesse ambientale, attraverso l'individuazione, il rilevamento e la tutela di un'ampia gamma di categorie di beni culturali e ambientali.

Il P.T.R.C. vigente si articola in 4 principali sistemi:

- Sistema ambiente
- Sistema insediativo
- Sistema produttivo
- Sistema relazionale.

#### **2.1.2 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) adottato (2009)**

La Giunta Regionale in data 17 febbraio 2009, con D.G.R. n. 372, ha adottato il nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento. Il nuovo strumento di governo del territorio mira a proteggere e disciplinare il territorio per migliorarne la qualità della vita in un'ottica di sviluppo sostenibile e in coerenza con le politiche di sviluppo europee che mirano alla tutela del paesaggio, a contrastare i cambiamenti climatici e ad accrescere la competitività.

Dalla relazione del PTRC emerge l'importanza attribuita al principio di sostenibilità volto a contenere la crisi ambientale globale. Lo sviluppo sostenibile non va inteso solamente come questione di qualità ambientale o del contenimento nell'uso delle risorse energetiche fossili, bensì quale percorso di trasformazione del rapporto tra società locale ed ecosistema.

Dall'analisi delle Tavole del PTRC emerge che l'intervento di progetto è collocato in un'area urbanizzata e a forte pressione antropica, distante sia da elementi del sistema della rete ecologica regionale che da altre zone di interesse naturalistico.

Nell'ambito del territorio comunale SI San Donà di Piave si evidenzia la centralità dell'elemento individuato dall'asta fluviale del Piave, che funge da corridoio ecologico con la presenza di vegetazione ripariale. La *Tavola 2 – Biodiversità* rimarca la bassa naturalità del contesto agricolo, sottoposto a colture fortemente intensive e nel quale scarseggiano gli elementi vegetazionali ad alto valore naturalistico. I siti di Rete Natura 2000 sono ben distanti dall'area d'intervento.



Estratto della Tavola 2 – Biodiversità del PTRC del Veneto, con indicata l'area di studio (Fonte: Regione Veneto).

### **2.1.3 P.T.R.C. con attribuzione della valenza paesaggistica – Variante 2013**

Sempre in relazione alla pianificazione territoriale di scala vasta, si registra l'adozione da parte della Regione Veneto della **Variante parziale con attribuzione della valenza paesaggistica** al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, avvenuta con DGR Veneto n. 427 del 10.04.2013.

La variante riguarda adeguamenti principalmente di carattere normativo e procedurale, per rendere il piano coerente con quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004 e non apporta modifiche sostanziali rispetto a quanto previsto per l'ambito territoriale nel quale è compreso l'ambito di studio, salvo che per gli "approfondimenti territoriali" riguardanti:

- la Città, con riguardo al sistema metropolitano delle reti urbane e all'aggiornamento delle piattaforme metropolitane differenziate per rango e per ambito territoriale;
- il Sistema relazionale, con riferimento alla mobilità e alla logistica, in relazione alle dinamiche generate dai corridoi europei attraversanti il territorio regionale;

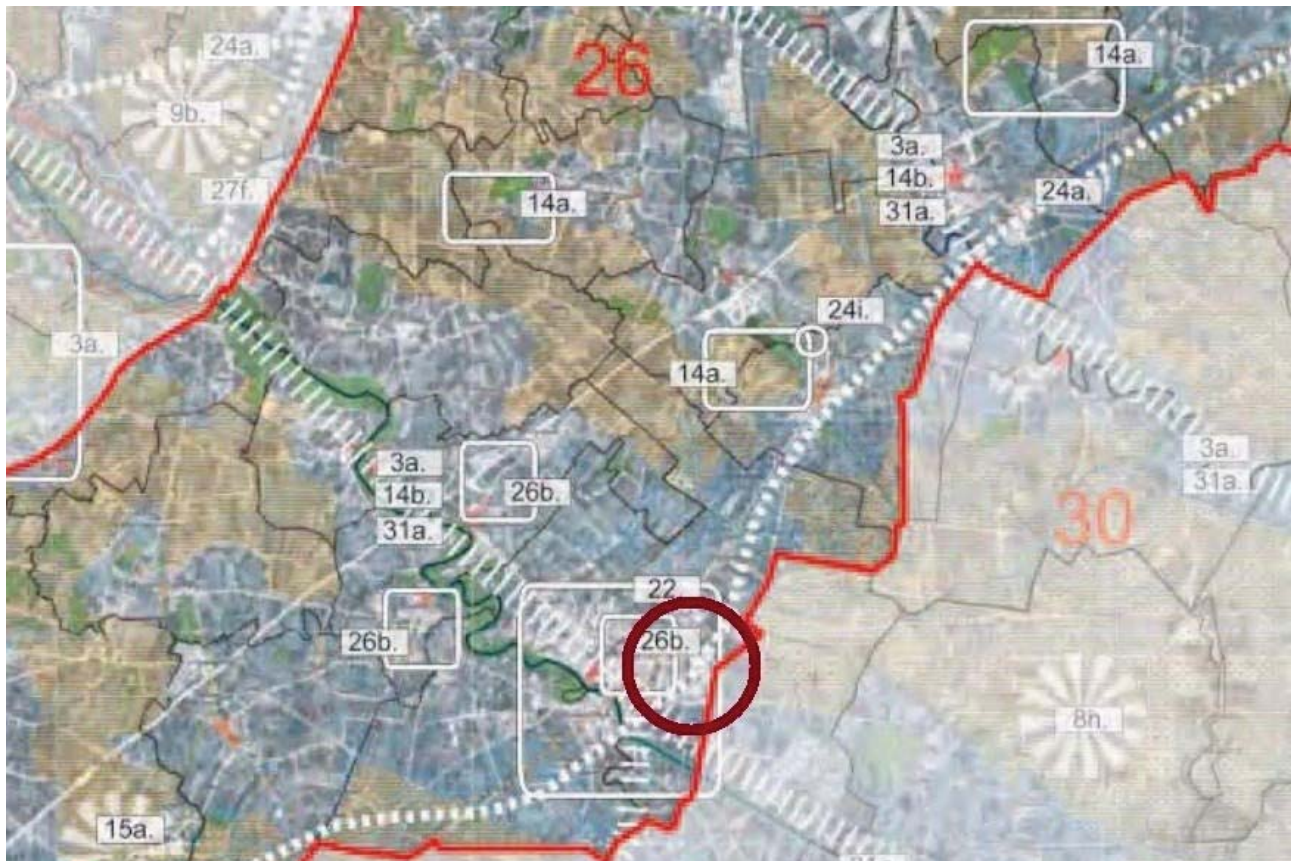
La *Difesa del suolo*, con riferimento in particolare alle problematiche derivanti dal rischio idraulico e dal rischio sismico, allo scopo di migliorare gli interventi nelle aree a rischio idrogeologico e sismico.

Il territorio interessato è compreso nell'*Ambito 26 – Pianure del sandonatese e del portogruarese*. L'ambito di interesse (il sandonatese) è maggiormente coinvolto dallo sviluppo insediativo, sia di tipo residenziale che produttivo, e da un paesaggio agrario per lo più caratterizzato da appezzamenti agricoli di grandi dimensioni a carattere intensivo. Sulla base delle indicazioni dell'*Atlante degli ambiti di paesaggio*, per conservare e migliorare la qualità del paesaggio, il PTRC propone i seguenti obiettivi per l'area in esame:

- 22. Qualità urbana degli insediamenti, in particolare la promozione di processi di riconversione di

aree produttive dismesse nel tessuto urbano consolidato.

- 26b. Promuovere il riordino urbanistico delle aree produttive esistenti in vista di una maggiore densità funzionale e un più razionale uso dei parcheggi e degli spazi pubblici, dell'approvvigionamento e della distribuzione dell'energia, dei servizi comuni alle imprese e dei servizi ai lavoratori.

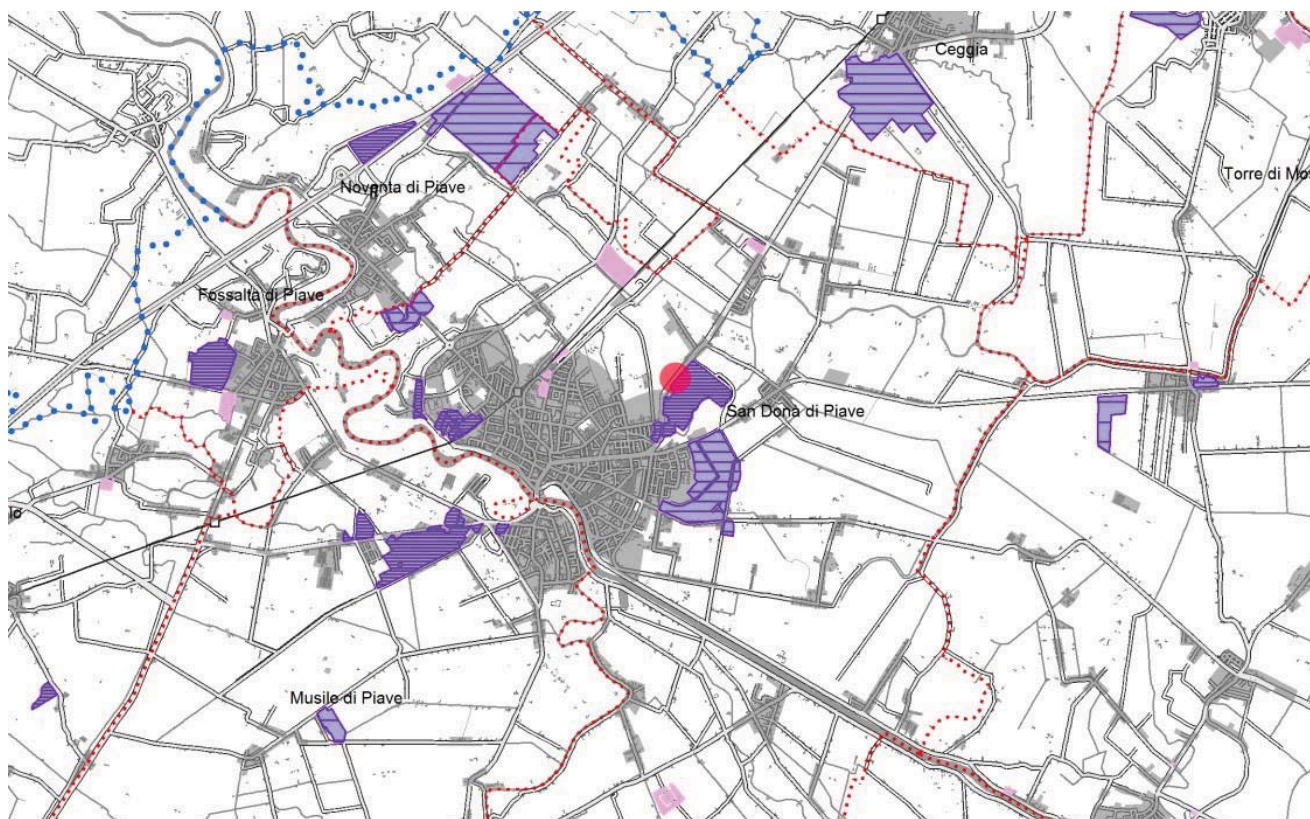


Estratto della Tavola degli 'Obiettivi e indirizzi di qualità paesaggistica' dell'Atlante ricognitivo degli Ambiti di paesaggio del PTRC 2013 del Veneto (Fonte: Regione Veneto).

Questi obiettivi sono compatibili ed in linea con il progetto dello studio in esame.

#### **2.1.4 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia**

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia è stato adottato dal Consiglio Provinciale con Delibera n. 2008/104 del 05/12/2008. Esso si colloca in una realtà territoriale e in un contesto economico, sociale, culturale, istituzionale e normativo, che è attraversato da processi importanti di cambiamento sia locale che globale, i cui esiti sono ampiamente incerti. Quello veneziano è un contesto esposto al rischio di drammatici aggravamenti delle condizioni ambientali, a causa delle sue intrinseche fragilità e per effetto dei cambiamenti climatici in corso. Si aggiungono cambiamenti negli scenari sociale ed economico, con gli spostamenti dall'industria di base alle nuove forme dell'economia, della cultura e della conoscenza, nello scenario infrastrutturale in funzione dei nuovi flussi turistici e del riassetto complessivo della portualità e della nautica. Questi cambiamenti impongono la necessità di governo del territorio e di un quadro normativo aggiornato in cui collocare le possibili risposte a queste dinamiche.



Estratto tav. III – 1/1. Assetto produttivo del PTCP di Venezia. Il cerchio di colore rosso indica la localizzazione del progetto, posta in ambito produttivo di classe 1 con occupazione >80% (Fonte: Città Metropolitana di Venezia).

La ricognizione e analisi dell'assetto produttivo del territorio della provincia veneziana, ora Città Metropolitana, consente di verificare che l'intervento è collocato in un contesto che rappresenta la massima espressione di contenuto produttivo-occupazionale.

### **2.1.5 Piano d'Area Sandonatese**

Il Piano d'Area del Sandonatese è stato adottato con Delibera della Giunta Regionale n. 2163 del 19 Aprile 1995.

L'area del sandonatese è formata dall'unità geografica dei comuni di Fossalta di Piave, Musile di Piave, Noventa di Piave e San Donà di Piave: le quattro amministrazioni comunali hanno avviato nel corso del 1999 un processo per giungere alla sottoscrizione di un *Accordo di Programma* orientato a consolidare ed armonizzare lo sviluppo urbano e produttivo dell'area. I quattro comuni sono localizzati lungo l'asta del Piave e identificano il fiume come un elemento di relazione e di comune riconoscibilità, si inseriscono in un importante nodo di comunicazione e di trasporto sul quale confluiscono le principali direttrici di collegamento tra il Veneziano e il Friuli, porta dell'est Europa, la Marca trevigiana ed i centri balneari dell'alta costa adriatica e sono dotati, infine, di una significativa presenza di attività terziarie, in particolare commerciali.

Il Piano si pone l'obiettivo di valorizzare il proprio territorio per organizzare e gestire il sistema urbano e per proporsi con più efficacia sia nei confronti dei sistemi locali dell'ambito, sia a livello di area vasta, tra cui i contesti nazionali ed internazionali. Il Piano ha messo in atto varie strategie di sviluppo, a partire dalla rete infrastrutturale, per un'area inserita nell'area economica del nord-est, in prossimità degli aeroporti di Tessera e Treviso, ma anche delle aree portuali ed interportuali dello scalo commerciale di Marghera e della sua zona industriale.

L'intervento, oggetto della presente, è individuato nell'area dei servizi e del produrre denominata

"Parco Tecnopolis", zonizzata secondo gli indirizzi urbanistici dell'epoca.

## 2.2 Pianificazione locale

### 2.2.1 Il Piano d'Assetto del Territorio

Il P.A.T. di San Donà di Piave è stato adottato con delibera di giunta n. 227 del 06.08.2009 e n. 321 del 26.11.2009 di presa d'atto del parere VAS, secondo quanto previsto dalla LR 11/2004.

La Tavola 1 – *Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale* individua l'area d'intervento come area sottoposta a pericolo idraulico P1, come individuato dall'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave e Brenta-Bacchiglione.

La Tavola 2 – *Carta delle invarianti* indica che l'area d'intervento è localizzata vicino ad un ambito preferenziale di forestazione e vicino ad un edificio con valore storico testimoniale (fronte strada). Inoltre, lungo la SS 14 passa l'Itinerario delle Frazioni, che mette in relazione le frazioni con il centro urbano del Capoluogo e i luoghi dei servizi.



Estratto della Tavola 2 – *Carta delle Invarianti del PAT di San Donà di Piave* (Fonte: comune di San Donà di Piave).

La tavola 3 – *Carta delle fragilità* indica che l'area d'intervento si trova su un terreno idoneo a condizione "B", ossia su un'area posta a quota relativamente depressa rispetto alle aree circostanti, costi-



tuita prevalentemente da depositi limoso-argillosi a bassa permeabilità. Tali aree sono colpite da subsidenza con rilevanza del fenomeno da media a medio-alta. Questi terreni si trovano in corrispondenza delle aree di interfluvio del sistema deltizio del Piave createsi durante le numerose divagazioni naturali e deviazioni antropiche del fiume in età olocenica e fino all'età moderna.

La Tavola 4 – *Carta delle trasformabilità* indica che l'area d'intervento rientra in un'area di urbanizzazione consolidata e in un ambito di localizzazione di grandi strutture di vendita.



Estratto della Tavola 4 – *Carta delle Trasformabilità* del PAT di San Donà di Piave (Fonte: comune di San Donà di Piave).

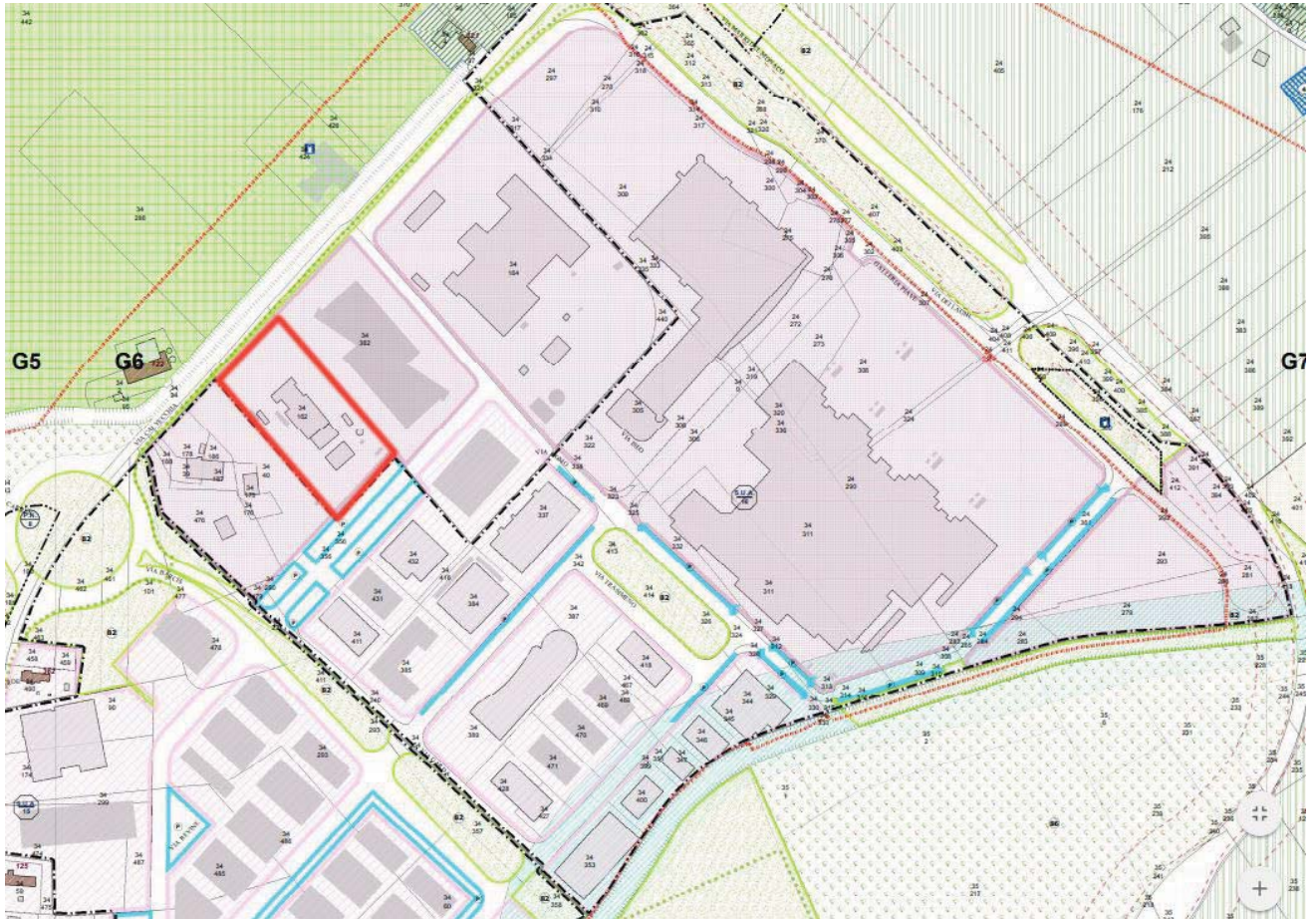
L'intervento risulta, per quanto sopra descritto, compatibile e coerente con le strategie e le scelte di trasformazione definite dal PAT.

### **2.2.2 Piano degli Interventi**

Il Piano degli Interventi individua l'area dell'intervento quale zona omogenea di tipo D3, ovvero una parte di territorio destinata parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli commerciali e a strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli commerciali e a strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere. Le strutture possono essere destinate a complessi commerciali, al terziario diffuso, a strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, complessi direzionali e attrezzature di interesse comune. Tra i tipi d'intervento previsti

c'è anche la possibilità di demolizione e ricostruzione come nel caso di studio.

All'ingresso dell'area d'intervento è previsto l'adeguamento di una pista ciclabile, esistente, il cui tracciato deve rispettare le prescrizioni dell'art. 50 delle N.T.A.



*Estratto del PI di San Donà di Piave (Fonte: comune di San Donà di Piave).*

### 3 CONFORMITÀ DEL PROGETTO CON LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA E STANDARDS

L'area d'intervento è dunque configurata dal P.I. vigente del comune di San Donà di Piave nella zona territoriale omogenea D3, a carattere prettamente commerciale; è altresì esterna alla perimetrazione di centro urbano ed è individuata quale area di degrado a seguito della deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 15.05.2014. Parte dell'area è inoltre classificata quale zona "Sc – Aree ed attrezzature a parco per il gioco e lo sport" e "viabilità".

#### 3.1 Dimensioni dell'intervento

L'intervento consiste nella demolizione totale dei fabbricati esistenti, non reimpiegabili con le finalità commerciali previsti. Il loro adeguamento comporterebbe costi troppo elevati e di difficile realizzazione (adeguamento antincendio, strutturale, ambientale, impiantistico) con risultati che non sarebbero comunque soddisfacenti rispetto alla costruzione di un nuovo fabbricato.

Gli obiettivi principali sui quali si è basata la definizione del nuovo fabbricato e la sua collocazione nel lotto sono stati i seguenti:

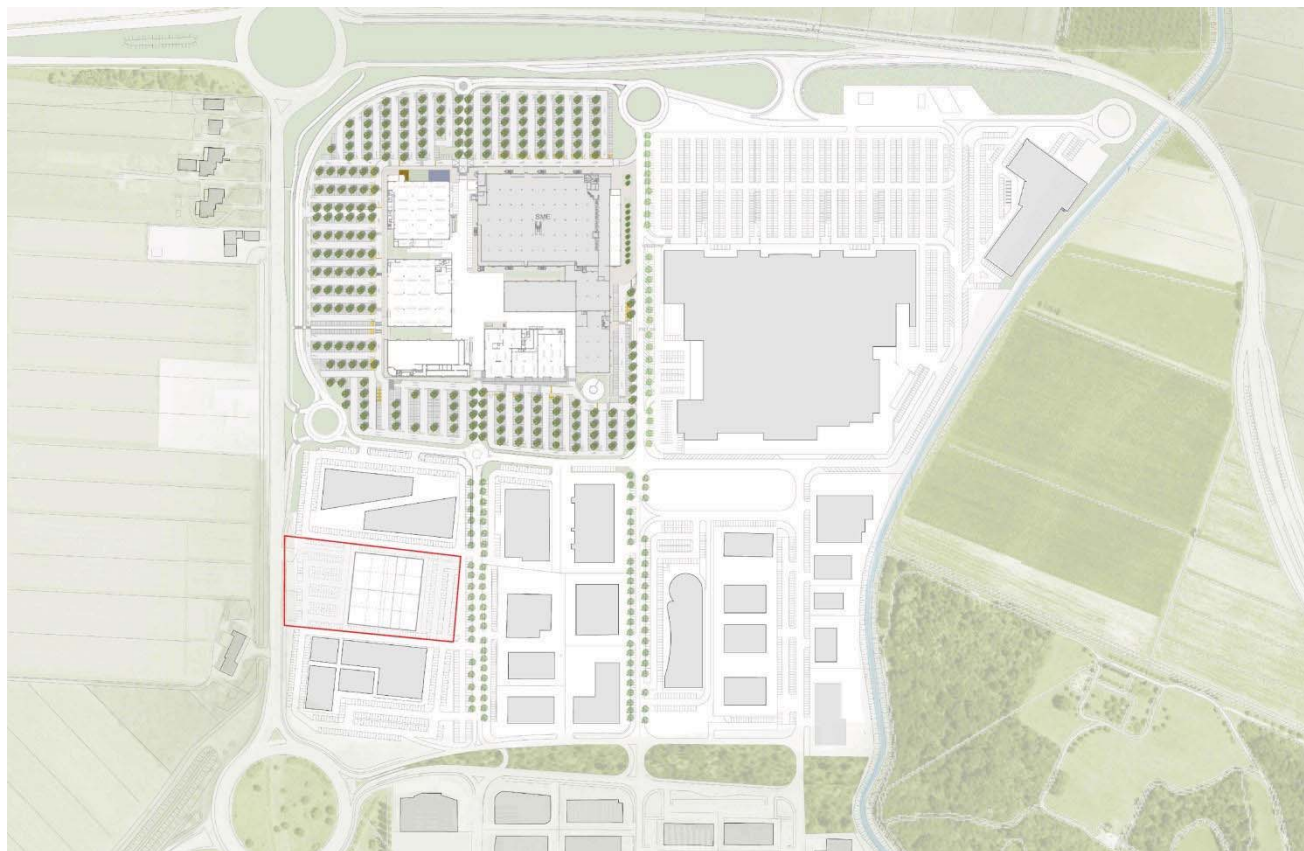
- ricavo di n. 4 unità commerciali affacciate sulle due strade che delimitano a nord e a sud il lotto, via Calvecchia e via Como, in modo da ottenere due fronti di affaccio commerciale, ciascuno della lunghezza di circa 25 ml.;
- ricavo dei parcheggi sul fronte dei sopradetti affacci commerciali con il mantenimento dell'ingresso da via Calvecchia, inserendo una corsia di immissione e adeguando la pista ciclabile esistente;



Planimetria di progetto del lotto.

- apertura di un nuovo sistema ingresso/uscita sul lato opposto all'esistente, da via Como, in modo da consolidare le relazioni del lotto con il compendio insediativo specializzato di Tecnopolis e

consentire l'organizzazione di un sistema di circolazione viaria interna al lotto di tipo "a senso unico".



*Il lotto d'intervento in relazione al compendio insediativo di Tecnopolis.*

Dal punto di vista tipologico, l'intervento di progetto si configura quale media struttura di vendita costituita da un'aggregazione di n .4 esercizi commerciali in forma di Medio Centro Commerciale con superficie di vendita inferiore a 2.500 mq. nel rispetto di quanto disposto dal citato art. 3, comma 1, punto e) ed f) della L.R. 50/12:

*"e) media struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati;*

*f) medio centro commerciale: una media struttura di vendita costituita da un'aggregazione di esercizi commerciali inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e che usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;"*

<b>Denominazione</b>	<b>Superficie di vendita (mq)</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>Superficie lorda di pavimento secondo LR 50/2012 (mq)</b>	<b>Tipologia struttura</b>
Esercizio 1	1.000	1.250	1.228	Media struttura di vendita del settore non alimentare
Esercizio 2	850	1.000	980	Media struttura di vendita del settore non alimentare
Esercizio 3	300	757	742	Media struttura di vendita del settore non alimentare
Esercizio 4	340	1.075	1.039	Media struttura di vendita del settore non alimentare
<b>Totale</b>	<b>2.490</b>	<b>4.082</b>	<b>3.989</b>	

### 3.2 Conformità urbanistica

Come indicato comma 2 dell'art. 21 della LR 50/12:

*"2. Per le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e per le grandi strutture di vendita lo strumento urbanistico comunale localizza le aree idonee al loro insediamento sulla base delle previsioni del regolamento regionale di cui all'articolo 4."*

Allo stato attuale l'area è individuata quale area omogenea di tipo D3 e come area di degrado ai sensi del Regolamento Regionale n. 1/2013. È quindi idonea all'insediamento di medie (superiore a 1.500 mq) e grandi strutture di vendita.

L'art. 2, comma 4, del Regolamento definisce inoltre gli obiettivi della riqualificazione urbanistica:

- a) razionalizzazione e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;
- b) ripristino o miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati;
- c) risparmio delle risorse energetiche e miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- d) potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile;
- e) ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- f) riqualificazione degli spazi pubblici e arredo urbano;
- g) pluralità, integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili;
- h) rivitalizzazione e riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati;
- i) rilocalizzazione o riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.

Obbiettivi che l'intervento in oggetto si intende perseguire ed attuare.

La riqualificazione viene attuata secondo quanto previsto dal Regolamento attraverso gli interventi individuati dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR n.380/2001.

Le N.T.O. del Piano Interventi, all'art. 46 – Zone D3, definisce al comma 1 la zona d'intervento quale parte "... di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli commerciali e a strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" e prevede come destinazioni d'uso, al comma 2: *"l'eventuale piano interrato è destinato a garage o posti macchina coperti, o magazzini e depositi. Il piano terra e gli eventuali piani superiori sono destinati a complessi commerciali, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, complessi direzionali, attrezzature di interesse comune."*

L'articolo 5 "Destinazioni d'uso" delle stesse N.T.O., al comma 8 si individuano "...le principali destinazioni d'uso e alcune loro articolazioni..." cui si fa "...riferimento nel Titolo IV-Disciplina del territorio..." ed al punto 3 "Complessi commerciali: centri commerciali, mercati, mercati coperti, ipermercati, grandi magazzini, centergross, medie strutture di vendita superiori a mq 1000, grandi strutture di vendita come definite dalla L.R. 9 agosto 1999, n. 37."

### 3.1 Verifica delle dotazioni di standard urbanistici previste dal progetto

La verifica delle dotazioni di standard è stata eseguita seguendo le modalità contemplate dall'art. 21 della LR 50/12 e dal relativo Regolamento Regionale, considerando la completa configurazione de-

gli spazi e facendo riferimento in specifico all'art. 5 del Regolamento medesimo e, particolarmente, al comma 3, che testualmente recita: "Per le medie strutture di vendita al di fuori dei centri storici e per gli esercizi di vicinato le dotazioni di cui al comma 2 sono definite dallo strumento urbanistico comunale, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale n. 11 del 2004".

Conseguentemente, per la dotazione dei parcheggi, bisogna riferirsi all'art.42, comma 2: "Negli interventi di nuova costruzione di edifici destinati a terziario diffuso, complessi commerciali e direzionali, dev'essere garantita un'area a parcheggio di pertinenza dell'attività non inferiore a 1 mq per ogni metro quadro di nuova superficie lorda, ridotto a 0,8 mq/mq nel caso di demolizione con ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso".

Nel caso in esame, trattandosi di demolizione con ricostruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso, le dotazioni dei parcheggi vengono previste in quantità minima di 0,8 mq. per ogni mq. di superficie lorda.

#### VERIFICA STANDARDS A PARCHEGGIO

- 0,80 mq./mq. della S.I.p. di progetto = 4.881,75 mq. x 0,80 = 3.905,40 mq. < **4.042,80 mq** di progetto a parcheggio;
- 50% della superficie a parcheggio richiesta destinata a stallo = 3.905,40/2= 1952,70 mq. < **2.043,15 mq.** superficie stalli di progetto;

#### VERIFICA APPLICAZIONE ART. 3 PIANO CASA E SUP. COPERTA MAX DA P.I.

- **Superficie Coperta max ampliabile ai sensi dell'art.3 comma 2:** mq. 2.672 superficie coperta esistente x 70%= **mq.1.870,40**;
- **Superficie Coperta max ampliabile da P.I.:** sup. fondiaria x 40%= mq. 4.199,60 (mq. 2.672 superficie coperta esistente + mq. 1.527,60 ampliabile);
- **Superficie coperta massima realizzabile:** superficie esistente + superficie max ampliabile piano casa + superficie max realizzabile da P.I. = mq. 2.672 + mq. 1.870,40 + mq. 1.527,60 = **mq.6.070**
- **VERIFICA:** Superficie Coperta max realizzabile > Superficie di progetto= mq.6.070 > mq. 4.881,75;

Nella tabella seguente si riportano i dati principali di progetto e le verifiche principali da piano richieste e rispettate, alcune vengono omesse in quanto derogabili con l'applicazione della legge "Piano casa".

DATI GENERALI DI PROGETTO			
(1)	Superficie Intervento:	mq	10.734,90
(2)	Superficie Fondiaria (zona D3 del P.I.)	mq	10.499,13
(3)	Superficie Coperta (art. 4 N.T.O.)	mq	4.881,75
(4)	Superficie Lorda (art. 4 N.T.O.)	mq	4.881,75
(5)	Superficie a Verde	mq	674,57
	Numeri alberi piantumati	n.	11

<b>REQUISITI RICHIESTI DALLE N.T.O. DEL P.I. VIGENTE</b>		
<b>Superficie Coperta massima in rapporto del 40% della superficie fondiaria:</b>		
10.499,13 x 40%	mq	4.199,60
<b>Rispondenza norme indice utilizzo dell'abaco dei tipi edilizi allegato alle N.T.O.:</b>		
Superficie lorda massima ≤ Superficie lotto	mq	4.881,75 < 10.499,13
<b>Rispondenza art. 42 N.T.O.:</b>		
Rapporto tra superficie lorda e parcheggio ≥ 0,8 (0,8 mq/mq min.)		
mq 4.881,75 x 0,8 =	mq	3.905,40
di cui superficie stallo > 50% della superficie complessiva a parcheggio	mq	1.952,70

Il progetto dell'intervento in esame **è dunque compatibile con le previsioni urbanistiche specifiche dell'area**, rispettandone i criteri di dimensionamento e le dotazioni di standards urbanistici richiesti, tenuto conto anche dei requisiti prescritti dalle normative regionali.