



COMUNE DI CAMERI
PROVINCIA DI NOVARA
PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE
URBANISTICA
“AREA IMPRESA AIROLDI SRL”
VIA GALILEO GALILEI - VIA MICHELONA

RICONOSCIMENTO DI LOCALIZZAZIONE
COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA L.1
Relazione Tecnico-illustrativa

PROPONENTI: Impresa Airoidi srl Via Novara, 42 – 28066 Galliate (NO) Comune di Cameri Piazza Dante Alighieri, 27 – 28062 Cameri (NO) R.U.P. e PROG. VARIANTE STRUTTURALE: Dott. Arch. Margherita Testa Piazza Dante Alighieri, 25 - 28062 Cameri (NO)	PROFESSIONISTI: REDAZIONE PIRU: Dott. Ing. Rezio Mattachini Via Libertà, 1/c - 28043 Bellinzago Nov. (NO) REDAZIONE VAS: Dott. Arch. Roberto Gazzola Via Fossati, 6 - 28066 Galliate (NO) REDAZIONE IDRO-GEOLOGIA: Dott. Geol. Claudio Viviani Via del Moro, 59 - 28047 Oleggio (NO) REDAZIONE VIABILITA': Dott. Arch. Marco Maggia Via Nazario Sauro, 18 - 13900 Biella (BI) REDAZIONE ACUSTICA: Dott. Ing. Enrico Vignolo C.so Cavour, 33 – 15011 Acqui Terme (AL)
PROPRIETA': Impresa Airoidi srl Via Novara, 42 – 28066 Galliate (NO)	

EL. 09 REV.02
GENNAIO 2019

1) OGGETTO

Riconoscimento di localizzazione commerciale urbana non addensata "L.1" presso l'area censita al catasto fabbricati al foglio 51 mappale 92 (parte) sita in Cameri (NO), Via Galileo Galilei, attualmente identificata sul PRGC vigente come Area Consolidata per attività produttive da attuarsi ad approvazione contestuale P.I.R.U. denominato "AREA IMPRESA AIROLDI SRL" e variante strutturale art. 17 comma 4 L.R. 56/77.

2) RICONOSCIMENTO L.1 : PRESUPPOSTI NORMATIVI

Nel rispetto degli obblighi normativi e delle finalità del D.Lgs n. 114/98 (Riforma della disciplina relativa al settore commercio), con Legge n. 28/99 (Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio), la Regione Piemonte ha definito le norme di indirizzo generale, per l'insediamento delle attività commerciali di dettaglio in sede fissa e i criteri di programmazione urbanistica ai quali devono attenersi i vari livelli di governo regionale e locale.

In attuazione della L.R. n. 28/99, con DCR n. 563-13414 del 29.10.99 e successive modifiche ed integrazioni di cui ultima la DCR n. 191-43016 del 20/11/2012, la Regione Piemonte ha precisato quali siano gli indirizzi ed i criteri che i comuni devono seguire per l'adeguamento dei Piani Regolatori al fine di :

- favorire la modernizzazione del sistema distributivo;
- favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio;
- orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in zone ed aree idonee;
- favorire la formazione di un sistema di offerta articolato e composto e da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive.

La stessa legge regionale distinguendo i comuni in funzione delle caratteristiche della struttura del commercio, delle peculiarità morfologiche e socio-economiche e della densità abitativa, classifica Cameri quale comune "intermedio" della rete secondaria in quanto :

- comune con dimensione demografica a partire da 3.000 abitanti e non compreso tra i comuni della rete primaria;
- comune in posizione gerarchica intermedia tra i comuni minori ed i comuni della rete primaria;

- in grado di offrire servizi non quotidiani ma di minor portata rispetto a quella dei comuni in posizione gerarchica superiore.



La normativa regionale stabilisce, inoltre che, attraverso l'adeguamento dei Piani Regolatori, i comuni individuino le zone da destinare agli insediamenti commerciali e, conseguentemente, gli ambiti del territorio comunale atti a favorire l'organizzazione della rete distributiva e lo sviluppo delle diverse tipologie distributive.

Le zone di insediamento commerciale sono distinte quindi in .

- ADDENSAMENTI : costituiti da porzioni che raggruppano un insieme di attività commerciali, para commerciali e assimilabili;
- LOCALIZZAZIONI : singole zone esistenti o potenziali non costituenti addensamento commerciale.

Le localizzazioni a loro volta si suddividono in :

- A. urbane non addensate : L.1
- B. urbano-periferiche non addensate : L.2

Sono singole zone di insediamento commerciale, urbano e urbano-periferiche, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale.

Il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali deve essere effettuato mediante l'applicazione dei criteri e parametri proposti dagli articoli 13 e 14 della DCR 563-13414/1999 e s.m.i. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1 possono essere inoltre riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali.

Le localizzazioni L.1 possono essere riconosciute qualora siano rispettati i seguenti parametri, riportati nel prospetto 4 della DCR 563-13414/1999 e s.m.i. ove il Comune di Cameri si qualifica come comune intermedio:

PROSPETTO 4 : LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE (L.1.) -PARAMETRI						
LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA	P A R A M E T R O	COMUNE METROPOLITANO	COMUNI POLO	COMUNI SUBPOLO	COMUNI INTERMEDI	ALTRI COMUNI
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	Y.1	mt. 350	mt. 500	mt. 500	mt. 500	mt. 500
NUMEROSITA' MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1	X.1	5.000 residenti	2.500 residenti	2.500 residenti	1.000 residenti	500 residenti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1	J.1	mt. 700	mt. 700	mt. 700	mt. 500	mt. 500
DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	M.1	Mq. 70.000	mq. 40.000	mq. 40.000	mq. 30.000	mq. 15.000

Le localizzazioni L.1 devono inoltre possedere le seguenti peculiarità:

1. non sono classificabili come addensamenti commerciali;
2. sono aree e/o edifici interclusi per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato, quest'ultimo inteso come parte del territorio comunale comprendente il tessuto residenziale omogeneo attuale o pianificato;
3. preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano;
4. sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana e preferibilmente sono individuate in aree prossime agli addensamenti urbani

Pertanto , come indicato nel REGOLAMENTO per il RILASCIO AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI Approvato con D.C.C. n. del 28/09/2017 in ADEGUAMENTO alla D.C.R. 191-43016 del 20 novembre 2012, in relazione alla tabella sopra riportata la localizzazione è individuabile attraverso i seguenti parametri orientativi:

- essere ubicate in prossimità (parametro J1) di un nucleo residenziale sufficientemente numeroso (parametro X.1);
- la numerosità del nucleo residenziale (parametro X.1) deve essere verificata all'interno di un area compresa in un raggio di ampiezza stabilita secondo il parametro Y.1;
- la dimensione massima della localizzazione (parametro M.1) si misura sommando tutte le aree a destinazione commerciale contigue, anche se risultano separate da spazi pubblici e/o da opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- il parametro X.1 si intende soddisfatto anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale.



3) RICONOSCIMENTO L.1 : VERIFICA DEI PARAMETRI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLA LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE L.1

L'area deputata al riconoscimento è ubicata in Via Galileo Galilei a Cameri, sulla quale insiste un immobile a destinazione industriale, identificato al catasto urbano al foglio 51 mappale 92 (parte), per una superficie fondiaria progettuale a destinazione commerciale del lotto di 14.157 mq ca, al netto della viabilità .

Sull' area, come su accennato è esistente un' immobile industriale che sarà demolito, avente una superficie coperta di circa 3.920 mq . Il progetto PIRU individua la possibilità di realizzare due immobili per una superficie lorda complessiva di 3.220 mq circa ed una superficie coperta massima di 3.920 mq con un'ipotesi massima urbanistica di superficie di vendita di 2.500 mq (limitata ad una struttura M-SAM e a più strutture di vendita extra alimentari (M-SE)

L'ambito è caratterizzato da una diffusa edificazione sul lato ovest della direttrice nord-sud di Via Galileo Galilei, e lungo la direttrice, che collega Cameri con Galliate e Bellinzago Novarese sono presenti insediamenti di varia destinazione: residenziale, produttiva e commerciale.

In sostanza, dal punto di vista morfologico ed insediativo, per l'area in questione, sono rispettate le peculiarità che devono connotare le localizzazioni L.1, e cioè:

- non è classificata in un addensamento commerciale
- è interclusa per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato in un tessuto a prevalente carattere residenziale come indicato dalla normativa sul commercio;
- è lambita da un percorso viario (Via Galileo Galilei via Michelona) che possiede i caratteri della viabilità urbana;
- l'area si candida ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti e al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.

In considerazione del fatto che la normativa regionale dispone che i Comuni non hanno facoltà di limitare l'utilizzo, per il numero di residenti, ad un solo riconoscimento di localizzazione L.1, e che il parametro X.1 si intende soddisfatto anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale, si è determinato il rispetto dello specifico parametro X.1 (> 1000 abitanti) con riferimento all'area del

centro del Comune di Cameri ed, in particolare, ad un'area compresa in un cerchio con raggio di mt 500 (parametro Y.1) il cui perimetro dista, percorrendo Via Martiri Partigiani e parte di Via Galileo Galilei, circa 450 mt (parametro J.1) dall'area per la quale sono svolte le presenti verifiche.

In relazione alla verifica del parametro X.1 si è individuato il centro del Comune di Cameri, ricompreso in un area di circa 1000 m di diametro (500 mt raggio), e per il calcolo dei residenti sono state utilizzate le zone censuarie ricomprese totalmente in quest'area, senza considerare quelle zone ricomprese solo parzialmente nella perimetrazione, in quanto il parametro X.1 risulta già ampiamente soddisfatto.

VERIFICA PARAMETRO X.1 :

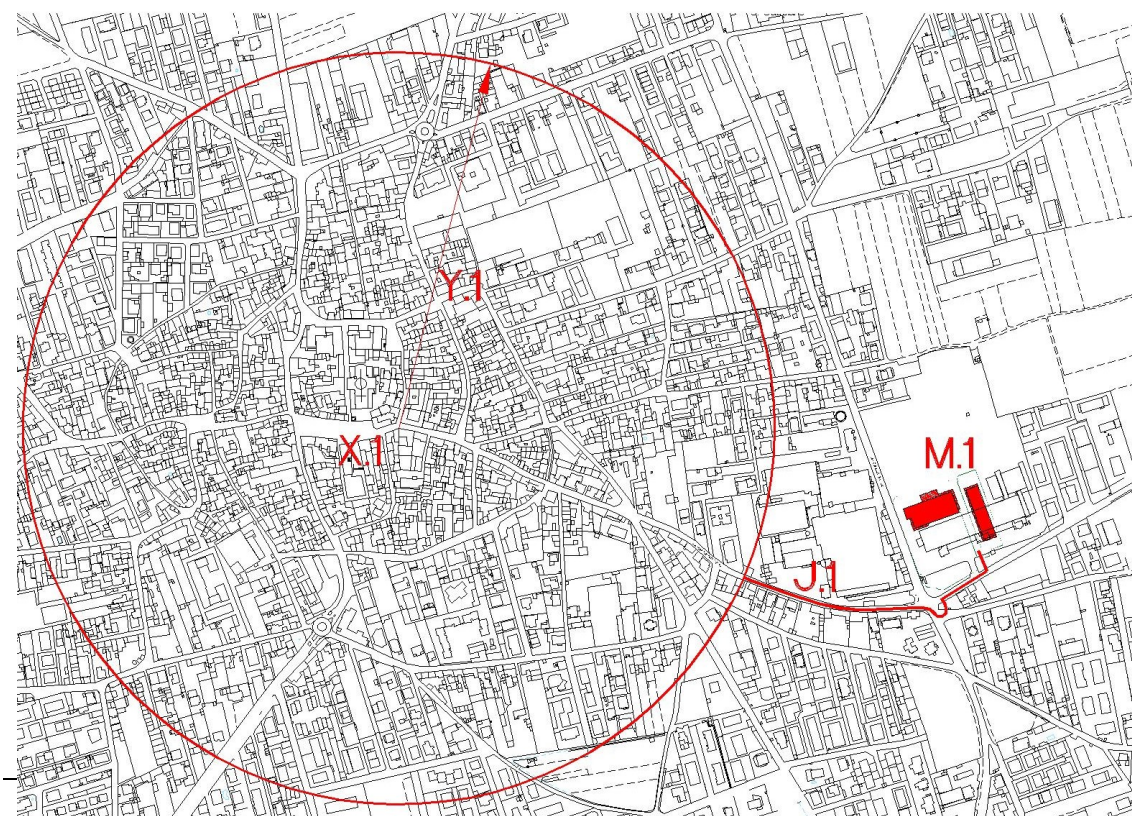
Elenco zone censuarie ricomprese nel parametro Y.1

- zona 1 abitanti 201
- zona 2 abitanti 349
- zona 6 abitanti 305
- zona 13 abitanti 246

per un totale di 1.101 abitanti > 1.000 abitanti richiesti.

Pertanto esistono i presupposti e le condizioni per cui l'area oggetto della presente relazione possa essere riconosciuta quale nuova localizzazione commerciale urbana non addensata L.1.

Si rimanda nello specifico alla **tavola n. 05a di PIRU** di cui si riporta l'estratto catastale del Comune di Cameri con le verifiche ai sensi dell'art. 14 DCR 563/13414 e smi.:



Legenda

Y.1 = 500 mt

X.1 = > 1.000 residenti

J.1 = 450 mt < 500 mt max

M.1 = 14.157 mq < 30.000 mq max

4) STRUTTURA COMMERCIALE : PRESUPPOSTI NORMATIVI

Per quanto attiene la realizzazione dei fabbricati ed il rilascio delle autorizzazioni contestuali , quali medie struttura di vendita, occorre far riferimento alla normativa già citata in precedenza : D.Lgs. 114/98 e la L.R. n. 28/99 smi, la DCR n. 563-13414 del 29.10.99 così come modificata dalla DCR n. 191/43016 del 20.11.2012, alla Legge Regionale 56/77 smi ed in particolare all' art. 21 ed infine al REGOLAMENTO Comunale per il RILASCIO AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI approvato con D.C.C. n. del 28/09/2017 in ADEGUAMENTO alla D.C.R. 191-43016 del 20 novembre 2012

4.1) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE DI VENDITA

Ad ogni esercizio commerciale corrisponde un luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

Ad ogni esercizio commerciale corrisponde una sola superficie di vendita costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili, al netto delle superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.

Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione o autorizzazione commerciale.

4.2) CLASSIFICAZIONE ESERCIZI COMMERCIALI

Nei Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti (Cameri n. abitanti 10.994 ISTAT 2017) gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio sono così classificati ai sensi dell'art 5 comma 10:

- ESERCIZI DI VICINATO : la superficie di vendita non è superiore a 250 mq

- MEDIE STRUTTURE DI VENDITA : la superficie di vendita è compresa tra 251 mq e 2.500 mq
- GRANDI STRUTTURE DI VENDITA : la superficie di vendita è superiore a 2.500 mq



In funzione del progetto che si prefigge di raggiungere si riportano di seguito le classificazioni per le medie strutture di vendita relative a comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti

Offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1

_ superficie di vendita da mq 251 a mq 400 (comuni con popolazione sup. a 10.000 abitanti)

M-SAM2

_ superficie di vendita da mq 401 a mq 900 (comuni con popolazione sup. a 10.000 abitanti)

M-SAM3

_ superficie di vendita da mq 901 a mq 1.800 (comuni con popolazione sup. a 10.000 abitanti)

M-SAM4

_ superficie di vendita da mq 1.801 a mq 2.500 (comuni con popolazione sup. a 10.000 abitanti)

Offerta extralimentare:

M-SE1

_ superficie di vendita da mq 251 a mq 400 (comuni con popolazione sup. a 10.000 abitanti)

M-SE2

_ superficie di vendita da mq 401 a mq 900

M-SE3

_ superficie di vendita da mq 901 a mq 1.800 (comuni con popolazione sup. a 10.000 abitanti)

M-SE4

_ superficie di vendita da mq 1.801 a mq 2.500 (comuni con popolazione sup. a 10.000 abitanti)

4.3) DEFINIZIONE DI OFFERTA COMMERCIALE

L'offerta commerciale, ovverosia il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale, si articola nel seguente modo:

- a) offerta alimentare (settore merceologico alimentare)
- b) offerta non alimentare o extralimentare (settore merceologico extralimentare)

- c) offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare)

4.4) CLASSIFICAZIONE delle TIPOLOGIE di STRUTTURE DISTRIBUTIVE

Le tipologie distributive si determinano tramite caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta commerciale e si distinguono in MEDIE o GRANDI STRUTTURE.

La compatibilità territoriale di ciascuna delle tipologie di strutture distributive è delineata, inderogabilmente, nella tabella 3 dell'art. 17 della citata DCR n. 191-43016/2012, di seguito riportata e inserita nel regolamento dei criteri comunali per il rilascio delle licenze commerciali

TABELLA 3							
TIPO DI COMUNE: COMUNI SUBPOLO DELLA RETE PRIMARIA, COMUNI INTERMEDI CON PIÙ DI 10.000 ABITANTI							
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI				LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.3.	A.4.	A.5.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 150 Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI (1)
M-SAM1	151-250 251-400	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM2	251-900 401-900	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM3	901-1500 901-1800	NO	SI	NO	SI	SI	SI
M-SAM4	1801-2500	NO	SI	NO	NO	SI	SI
M-SE1	151-400 251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1500 901-1800	NO	SI	NO	SI	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	NO	NO	SI	NO	SI
M-CC	151-1500 251-2500	SI	SI	NO	NO	SI	SI
G-SM1	1501-4500 2501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500 2501-3500	NO	SI (2)	NO	SI	SI	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	SI (2)	NO	SI (3)	SI (2)	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti
A3 = Addensamenti commerciali urbani forti
A4 = Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)
A5 = Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)
L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate
L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

NOTE:
(1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella
(2) Solo fino a mq. 3.000
(3) Solo nel caso di centri commerciali sequenziali di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b)

Inoltre l'art. 25, della sopracitata DCR e smi, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e smi, precisa che lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella riportata di seguito; mentre la restante quota può essere reperita in aree private.

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.
 (**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.
 (***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.
 N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della l.r. 56/1977 s.mi. da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;

b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.



5) MEDIE STRUTTURE DI VENDITA IN PROGETTO

Il progetto Piru ipotizza di realizzare due edifici aventi le seguenti caratteristiche commerciali :

1. Un edificio in cui inserire una media struttura di vendita al dettaglio (M-SAM3) con superficie di vendita di 1.400 mq avente accesso diretto da via pubblica con proprio parcheggio pertinenziale (LOTTO L. A)
2. Un edificio con più strutture di vendita extra alimentare e/o somministrazione fino a una superficie di vendita di 1.100 mq (M-SE3) che potrebbe essere suddivisa fino a 4 strutture di vendita M-SE aventi accesso diretto da via pubblica con parcheggi pertinentziali. (LOTTO L. B)

La tipologia della struttura è compatibile con la tabella 3 per le localizzazioni L.1 di cui all'art. 17 della DCR n. 563-13414/1999 così come modificata dalla DCR n. 191-43016/2012. e dal regolamento comunale. Il progetto inoltre prevede un ampio parcheggio ad uso pubblico, con accesso da via Michelona , annesso alla struttura di vendita alimentare che verifica, oltre ai 110 posti auto previsti da normativa comunque gli standard a parcheggio previsti per una superficie di vendita massima di 2.500 mq .

Si riporta di seguito la tabella dei conteggi con la superficie a parcheggio richiesta dalla normativa urbanistica e commerciale e verificata in sede progettuale e quella riepilogativa dei lotti commerciali (vedi ancheTAV.5a).

INTERVENTO COMMERCIALE - VERIFICA PARCHEGGI									
art. 21 punto 3)									
CONTEGGI ai sensi del D.C.R.n. 191-43016 del 20/11/2012									
art. 8 c. 2	Tipologia struttura	M-SAM3	alimentare o mista						VERIFICA
	Superficie vendita	1400 mq							
art. 25 c. 3	Calcolo posti auto	N=60+0,10x(S-900)							
art. 25 c. 6	Posto auto e viabilità	26 mq (fuori terra)							
VERIFICA	Calcolo posti auto	N=60+0,10x(1400-900)	=	110 posti					in progetto 175
	Posto auto e viabilità	110 x 26 mq	=	2860 mq					< 4550mq
	Calcolo parcheggi 100% SLP						2016 mq		IN PROGETTO
									5815 mq
art. 8 c. 2	Tipologia struttura	M-SE3	extralimentare						VERIFICA
	Superficie vendita	1100 mq							
art. 25 c. 3	Calcolo posti auto	N=0,045xS							
art. 25 c. 6	Posto auto e viabilità	26 mq (fuori terra)							
VERIFICA	Calcolo posti auto	N=0,045x1100	=	50 posti					in progetto 50
	Posto auto e viabilità	50 x 26 mq	=	1300 mq					< 1300 mq
	Calcolo parcheggi 100% SLP						1204 mq		IN PROGETTO
									1308 mq

Lotto Commerciale - Edificio n°		Struttura di vendita	Tipologia	Slp [mq] Superficie Lorda di Pavimento Massima	Sc [mq] Superficie Coperta Massima	Sv [mq] Superficie di Vendita Massima	Numero parcheggi in progetto max n°	Spark [mq] Superficie a parcheggio Pubblico / Privato	Sp [mq] Superficie pertinenziale
LA	C1	MEDIA	offerta alimentare e/o mista M-SAM3	2.016	2.470	1.400	175	4.550	10.963
LB	C2	MEDIA	offerta extralimentare M-SEI	301	1.450	275	13	338	3.194
	C3	MEDIA	offerta extralimentare M-SEI	301		275	12	312	
	C4	MEDIA	offerta extralimentare M-SEI	301		275	12	312	
	C5	MEDIA	offerta extralimentare M-SEI	301		275	13	338	
TOTALE				3.220	3.920	2.499	235	5.850	14.157

6) CONCLUSIONI

A seguito delle verifiche effettuate, l'area in oggetto, risulta idonea ad ospitare una localizzazione L1.

L'individuazione di una localizzazione L1 sull'area in oggetto costituisce una soluzione ottimale per la riqualificazione di una zona attualmente sottoutilizzata, in quanto garantisce una maggior flessibilità insediativa permettendo l'insediamento di attività commerciale e di somministrazione anche di medie dimensioni rivolte al servizio dei residenti attuali e futuri.