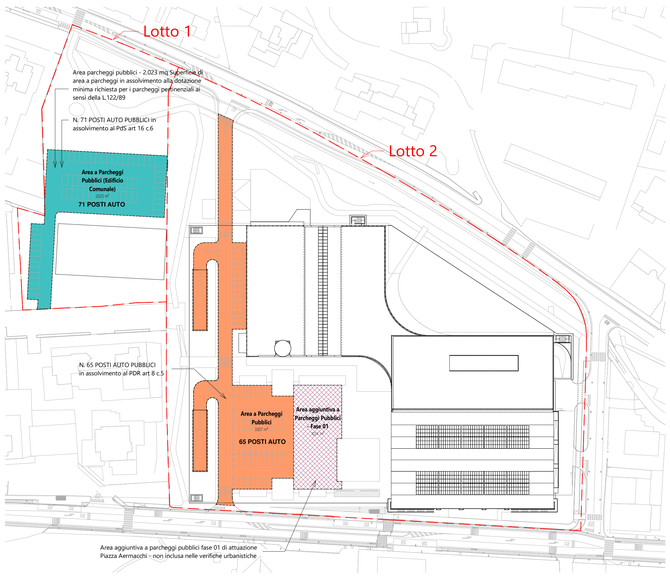
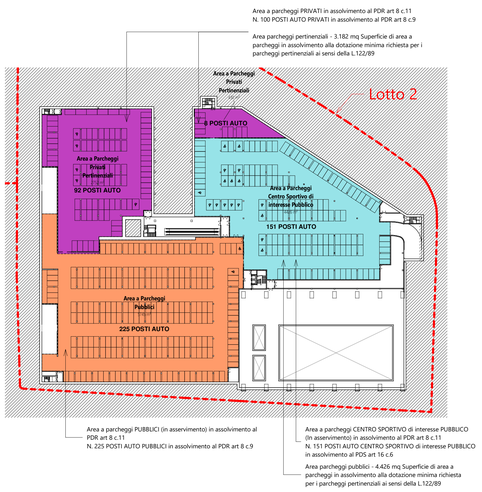
V.6 - VERIFICHE POSTI AUTO AI SENSI DEL PdR, PdS E VERIFICA SUPERFICIE DESTINATA AI PARCHEGGI PRIVATI L.122/89



1 Planimetria - Verifiche posti auto
1 : 1000



2 Pianta interrato - Verifiche posti auto
1 : 1000

- Area a Parcheggi Centro Sportivo di interesse Pubblico : 4.426 mq
- Area a Parcheggi Privati Pertinenziali : 3.182 mq
- Area a Parcheggi Pubblici : 9.052 mq
- Area a Parcheggi Pubblici (Edificio Comunale) : 2.023 mq
- Area aggiuntiva a Parcheggi Pubblici - Fase 01 : 1.024 mq

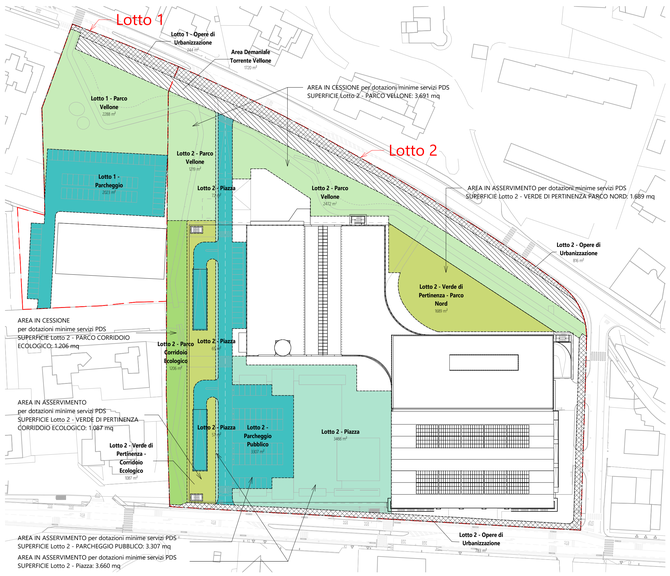
Superficie a Parcheggi di Progetto LOTTO 1

Tipo	Area	N.Posti Auto
Area a Parcheggi Pubblici (Edificio Comunale)	2023 m²	71
TOTALE Aree a Parcheggio	**2.023 m²**	**71 Posti Auto**

Superficie a Parcheggi di Progetto LOTTO 1

Tipo	Area	N.Posti Auto
Area a Parcheggi Centro Sportivo di interesse Pubblico	4426 m²	151
Area a Parcheggi Privati Pertinenziali	3182 m²	100
Area a Parcheggi Pubblici	9052 m²	290
TOTALE Aree a Parcheggio	**16.660 m²**	**541 Posti Auto**

V.5 - VERIFICA DELLA DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI



3 Planimetria - Verifica Superficie a Servizi
1 : 1000

- Area Demaniale Torrente Vellone : 1.720 mq
- Lotto 1 - Opere di Urbanizzazione : 244 mq
- Lotto 1 - Parcheggio : 2.023 mq
- Lotto 1 - Parco Vellone : 2.288 mq
- Lotto 2 - Opere di Urbanizzazione : 1.599 mq
- Lotto 2 - Parcheggio Pubblico : 3.307 mq
- Lotto 2 - Parco Corridoio Ecologico : 1.206 mq
- Lotto 2 - Parco Vellone : 3.691 mq
- Lotto 2 - Piazza : 3.660 mq
- Lotto 2 - Verde di Pertinenza - Corridoio Ecologico : 1.087 mq
- Lotto 2 - Verde di Pertinenza - Parco Nord : 1.689 mq

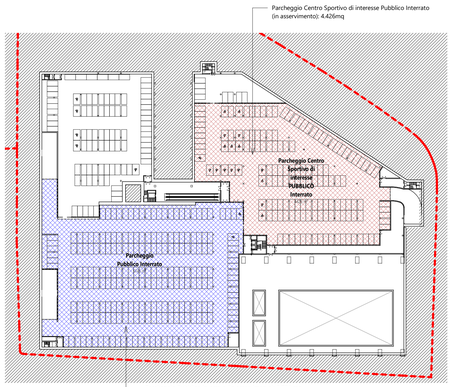
Superficie destinata a Servizi di Progetto LOTTO 1

Tipo	Area
Lotto 1 - Parcheggio	2023 m²
Lotto 1 - Parco Vellone	2288 m²
TOTALE Aree a Servizi - LOTTO 1	**4.311 m²**

Superficie destinata a Servizi di Progetto LOTTO 2

Tipo	Area
Lotto 2 - Parcheggio Pubblico	3307 m²
Lotto 2 - Parco Corridoio Ecologico	1206 m²
Lotto 2 - Parco Vellone	3691 m²
Lotto 2 - Piazza	3660 m²
Lotto 2 - Verde di Pertinenza - Corridoio Ecologico	1087 m²
Lotto 2 - Verde di Pertinenza - Parco Nord	1689 m²
TOTALE Aree a Servizi - LOTTO 2	**14.640 m²**

NOTA: Per la ripartizione delle superfici territoriali tra aree in cessione o asservimento si rimanda alla tavola 433-AR-PII-GF-013 - Coordinamento Opere di Urbanizzazione



4 Pianta Interrato - Verifica Superficie a Servizi
1 : 1000

- Parcheggio Centro Sportivo di interesse PUBBLICO Interrato : 4.426 mq
- Parcheggio Pubblico Interrato : 5.745 mq

Verifica.5 Superficie Minima di Servizi

Sigla	Verifiche Urbanistiche	Superficie	Norma	Sup. Totale	
S. Serv. 1	**LOTTO 1 - Superficie Minima di Servizi da piano**				
	Da determinare in relazione alle funzioni di progetto che verranno definite				
	Superficie a servizi in dotazione			**4.311,0**	mq
	di cui a parco			**2.288,0**	mq
	di cui a parcheggio			**2.023,0**	mq
S. Serv.2	**LOTTO 2 - Superficie Minima di Servizi da piano**				
	Definizione ai sensi dell'articolo 09 del PdS comma 3 e 5				
	Media struttura di vendita MSV 3 Livello				
	150% della superficie	3.602,0	1,5	5.403,0	mq
	Paracommerciale/Artigianato di Servizio (2 Unità)				
	75% della superficie	151,0	0,75	113,3	mq
	Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande				
	200% della superficie	489,0	2,0	978,0	mq
	Attività direzionali e terziarie				
	100% della superficie	4.311,0	1,0	4.311,0	mq
	Centro Sportivo Privato*				
	85% della superficie**	3.141,0	0,85	2.669,9	mq
	** Il centro sportivo privato è equiparato ad una attività para-commerciale il cui calcolo degli standard viene assimilato ad un'attività commerciale (Art.6 c.15 NTA PdR). Il calcolo degli standard a parcheggio viene quindi effettuato sulla sola superficie di vendita ai sensi della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 21/12/2022. Valutata la tipologia dell'attività svolta si ritiene di poter applicare l'Art.5 c.3 NTA PdR riferita ad "attività di vendita di merce ingombrante non facilmente amovibili (mobilifici, concessionarie di auto, rivendite di legnami)". Per questo si deduce che la superficie effettivamente adibita alle attività sportive (verifica v.3b - equiparata ad una superficie di vendita) diviisa per 8 rientra nella categoria di Media Struttura di Vendita di 1° livello (MDSV 1°livello – Superficie di Vendita < 600 mq).*				
	*** Parametro per il calcolo di una Media Struttura di Vendita di 1° Livello - Art.09 c.3 e c.5 NTA PdS.*				
	Superficie minima di servizi da piano			**13.475,1**	mq

	VERIFICA LOTTO 2	Da piano		Di progetto	
S. Serv.2	**Superficie Minima di Servizi**				
	Totale Superficie destinata a servizi	13.475,1	<	**14.640,0**	mq
	Superficie a servizi di progetto > Superficie Minima di Servizi da Piano			VERIFICATO	

NOTA: Il Centro Sportivo Privato di Interesse Pubblico non viene conteggiato ai fini del calcolo della Superficie Minima di Servizi da Piano (Superficie a Standard).

Verifica.6 Posti Auto e Superficie a Parcheggio

LOTTO 1

6.A - VERIFICA PARCHEGGI PUBBLICI STANDARD da PGT

N. POSTI AUTO	Superficie	H volume	Norma	Posti auto
Ai sensi del Piano delle regole PdS - Art. 16 c.6				
Il dimensionamento dei servizi pubblici di carattere territoriale deve garantire un livello quali/quantitativo della dotazione a parcheggio, calcolato dalla somma del numero di utenti e degli addetti contemporaneamente presenti nell'ambito. In ogni caso deve essere verificata la disponibilità di almeno un posto auto ogni cinque addetti/utenti ad eccezione degli interventi nelle zone (ST/R2).				
N. POSTI AUTO	**Superficie**	**N. Piani**	**Sup.Occupanti**	**N. Occupanti**
Calcolo Numero Occupanti				
N.Utenti	1.112,5	6,0	20,0	333,8
Il dimensionamento del numero di utenti non è parametrizzato dalla normativa vigente, per cui si ipotizza un dimensionamento di 20mq a utente che tiene conto delle superfici minime a dipendente e dell'ingombro di locali tecnici, archivi e distribuzione.				
				Posti auto
N Posti Auto (5 posti auto ogni occupante)				**67**

SUPERFICIE PARCHEGGI da PDR	N. posti auto	Norma	S. Parcheggio
Ai sensi del Piano delle regole PDR - Art. 08 c.11			
Superficie parcheggi			
25 mq ogni posto auto	67	25,0	**1.668,8**

VERIFICA LOTTO 1	Da norma		Di progetto	
N. posti auto di progetto	67	<	**71**	
Superficie parcheggio pubblico	1.668,8	<	**2.023,0**	mq
Verifica Parcheggi - Lotto 1			VERIFICATO	

6.B - VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI L.122/89 (Legge Tognoli)

N. POSTI AUTO	Volume	Norma	Superficie
Ai sensi della L.122/89			
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 1 mq quadro per ogni 10 mq di costruzione.			
Superficie parcheggi pertinenziali - Lotto 1	20.025,0	10	2002,5

VERIFICA LOTTO 1	Da norma		Di progetto	
Superficie parcheggio	2.002,5	<	**2.023,0**	mq
Verifica Parcheggi Pertinenziali - Lotto 1			VERIFICATO	

LOTTO 1 - TABELLA RIASSUNTIVA

	Da norma		Di progetto	Delta
1.A.N. Posti Auto Parchezzi Pertinenziali				
Verifica 6.A - Ai sensi del PdS e PdR				
N. Posti Auto	67	<	**71,0**	-4
Superficie Parcheggio	1.668,8	<	**2.023,0**	354,2
Verifica 6.B - Ai sensi della L.122/89 (Legge Tognoli)				
Superficie Parcheggio	2.002,5	<	**2.023,0**	20,5
TOTALE POSTI AUTO LOTTO 1	67		**71,0**	N. Posti
TOTALE SUPERFICIE PARCHEGGI LOTTO 1	2.002,5		**2.023,0**	mq
Parcheggi Pertinenziali di progetto > Parcheggi Pertinenziali da Norma			VERIFICATO	

LOTTO 2

6 - VERIFICA SUPERFICIE MINIMA DI SERVIZI ADIBITA A PARCHEGGIO

Verifiche Urbanistiche	Superficie	H volume	Norma	Posti auto
Definizione ai sensi dell'articolo 09 del PdS comma 3 e 5				
LOTTO 2 - Superficie Minima di Servizi da piano				
Media struttura di vendita MSV 3 Livello				
150% della superficie di cui 50% a parcheggio	3.602,0	1,5	5.403,0	2.701,5
Paracommerciale/Artigianato di Servizio (2 Unità)				
75% della superficie di cui 50% a parcheggio	151,0	0,75	113,3	56,6
Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande				
200% della superficie di cui 50% a parcheggio	489,0	2,0	978,0	489,0
Attività direzionali e terziarie				
100% della superficie di cui 50% a parcheggio	4.311,0	1,0	4.311,0	2.155,5
Centro Sportivo Privato*				
85% della superficie di cui 50% a parcheggio**	3.141,0	0,85	2.669,9	1.334,9
** Il centro sportivo privato è equiparato ad una attività para-commerciale il cui calcolo degli standard viene assimilato ad un'attività commerciale (Art.6 c.15 NTA PdR). Il calcolo degli standard a parcheggio viene quindi effettuato sulla sola superficie di vendita ai sensi della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 21/12/2022. Valutata la tipologia dell'attività svolta si ritiene di poter applicare l'Art.5 c.3 NTA PdR riferita ad "attività di vendita di merce ingombrante non facilmente amovibili (mobilifici, concessionarie di auto, rivendite di legnami)". Per questo si deduce che la superficie effettivamente adibita alle attività sportive (verifica v.3b - equiparata ad una superficie di vendita) diviisa per 8 rientra nella categoria di Media Struttura di Vendita di 1° livello (MDSV 1°livello – Superficie di Vendita < 600 mq).*				
*** Parametro per il calcolo di una Media Struttura di Vendita di 1° Livello - Art.09 c.3 e c.5 NTA PdS.*				
Superficie minima di servizi da piano			13.475,1	mq
Superficie minima di servizi da piano adibita a Parcheggio*			**6.737,6**	mq
*** Corrispondente al 50% del totale della superficie minima di servizi da piano*				mq

VERIFICA LOTTO 2	Da norma		Di progetto	
Superficie totale adibita a parcheggio a standard*	6.737,6	<	**9.052,0**	mq
**La superficie di progetto adibita a parcheggio a standard include i parcheggi pubblici a raso e i parcheggi pubblici interrati per il mix funzionale privato.*				
Verifica Superficie minima di servizi da piano adibita a parcheggio			VERIFICATO	

6.A - VERIFICA PARCHEGGI PUBBLICI A STANDARD da PGT

N. POSTI AUTO PUBBLICI da PDR	Superficie	H volume	Norma	Posti auto
Ai sensi del Piano delle regole PDR - Art. 08 c.5 NTA PdR				
Media struttura di vendita MSV 3 Livello				
Superficie di vendita Ai sensi della Delibera CC n.73 del 21/12/2022				
1 posto ogni 50mc di volume	2.475	3	50	149
Paracommerciale/Artigianato di Servizio				
1 posto ogni 100 mc di volume	151	3	100	5
Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande				
1 posto ogni 37,5 mc di volume	489	3	37,5	39
Attività direzionali e terziarie				
1 posto ogni 150 mc di volume	4.311	3	150	86
Centro Sportivo PRIVATO*				
** Per il calcolo delle superficie a parcheggio del Centro Sportivo PRIVATO si utilizza 1/4 della superficie effettivamente adibita alle attività sportive (escludendo spazi di distribuzione e depositi) assimilandola ad una superficie di vendita di un esercizio commerciale - Art.5 c.3 NTA PdR - vedasi Verifica V.3B*	2.653			
1 posto ogni 88 mc di volume**	332	3	88	11
*** Carico urbanistico per una Media struttura di vendita di 1° livello (Superficie di vendita < 600mq) - Art.08 c.5 NTA PdR*				
TOTALE posti auto da piano				**290**

SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI da PDR	N. posti auto	Norma	S. Parcheggio
Ai sensi del Piano delle regole PDR - Art. 08 c.11 NTA PdR			
Superficie parcheggi			
25 mq ogni posto auto	290	25	**7.250**

VERIFICA LOTTO 2	Da norma		Di progetto	
N. posti auto pubblici di progetto	290	<	**290**	N. Posti
Superficie parcheggio pubblico	7.250,0	<	**9.052,0**	mq
Verifica Parcheggi Pubblici a Standard			VERIFICATO	

6.B - VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI da PGT

6.B - VERIFICA N. POSTI AUTO PRIVATI da PDR	Superficie	H volume	Norma	Posti auto
Ai sensi del Piano delle regole PDR - Art. 08 c.9				
Media struttura di vendita MSV 3 Livello				
Superficie di vendita Ai sensi della Delibera CC n.73 del 21/12/2022				
1 posto ogni 200mc di volume	2.475	3	200	37
Paracommerciale/Artigianato di Servizio				
1 posto ogni 300 mc di volume	151	3	300	2
Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande				
1 posto ogni 200 mc di volume	489	3	200	7
Attività direzionali e terziarie				
1 posto ogni 300 mc di volume	4.311	3	300	43
Centro Sportivo PRIVATO*				
** Per il calcolo delle superficie a parcheggio del Centro Sportivo PRIVATO si utilizza 1/4 della superficie effettivamente adibita alle attività sportive (escludendo spazi di distribuzione e depositi) assimilandola ad una superficie di vendita di un esercizio commerciale - Art.5 c.3 NTA PdR - vedasi Verifica V.3B*	2.653			
1 posto ogni 300 mc di volume**	332	3	300	3
*** Carico urbanistico per una Media struttura di vendita di 1° livello (Superficie di vendita < 600mq) - Art.08 c.9 NTA PdR*				
TOTALE posti auto privati da piano				**92**

VERIFICA SUPERFICIE PARCHEGGI PRIVATI da PDR	N. posti auto	Norma	S. Parcheggio
Ai sensi del Piano delle regole PDR - Art. 08 c.11			
Superficie parcheggi			
25 mq ogni posto auto	92	25	**2.300**

VERIFICA LOTTO 2	Da norma		Di progetto	
N. posti auto privati	92	<	**100**	N. Posti
Superficie parcheggi privati	2.300,0	<	**3.182,0**	mq
Verifica parcheggi privati da PdR			VERIFICATO	

6.C - VERIFICA PARCHEGGI PUBBLICI CENTRO SPORTIVO PRIVATO di interesse PUBBLICO

6.C - VERIFICA N. POSTI AUTO CENTRO SPORTIVO PRIVATO ADIBITO A SERVIZIO da PDS Art.16 c.6				
Il riferimento normativo per il calcolo degli utenti del centro sportivo è la normativa CONI approvata con deliberazione n. 1379 del 25.06.2008 del Consiglio Nazionale del CONI. Per il massimo affollamento non si prevede la contemporaneità di due attività agonistiche. Il momento di maggiore affollamento si ipotizza quindi nel caso di attività agonistica nella piscina olimpionica (situazione peggiorativa) e contemporanea attività amatoriale per il Basket.				
** Numero Utenti: sono coloro che utilizzano, a qualsiasi titolo, l'impianto sportivo; rientrano tra gli utenti gli atleti, i praticanti ed i fruitori di servizi in genere, gli istruttori, gli allenatori, i giudici di gara, il personale addetto e gli spettatori. Norme CONI n. 1379 del 25.06.2008 - art.2*				
*** Le dimensioni del campo di gara omologabile è definito dalla Federazione Nuoto e risulta pari a 25x50mt*				
**** Il Rettangolo di Gioco è definito dal Regolamento Federazione Italiana Pallacanestro FIP del 2015 - Pag.6*				
	Area	S. di gioco	norma	N. Utenti*
Reparto piscina				
Area vasca olimpionica **	25x50	1250	2	625
Reparto Basket				
Area di gioco ***	28X15	420	4	105
TOTALE utenti				**730,0**
N.utenti/S				
TOTALE posti auto centro sportivo				**146**

VERIFICA SUPERFICIE CENTRO SPORTIVO PRIVATO di interesse PUBBLICO ADIBITO A SERVIZIO da PDR			
Ai sensi del Piano delle regole PDR - Art. 08 c.11	N. posti auto	Norma	S. Parcheggio
Superficie parcheggi			
25 mq ogni posto auto	146	25	**3.650**

VERIFICA LOTTO 2	Da norma		Di progetto	
N. posti auto Centro Sportivo Privato di interesse PUBBLICO	146	>	**151**	
Sup. parcheggi Centro Sportivo Privato di Interesse PUBBLICO	3650	>	**4.426**	mq
Verifica parcheggi privati centro sportivo Privato di interesse Pubblico			VERIFICATO	

6.D - VERIFICA PARCHEGGI AI SENSI DELLA L.122/89 (Legge Tognoli)

N. POSTI AUTO	Superficie	Volume	Norma	Superficie
Ai sensi della L.122/89				
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 1 mq quadro per ogni 10 mq di costruzione.				
MIX FUNZIONALE PRIVATO				
Media Struttura di Vendita (MSV 3° Livello)	3.602,0	10.806,0		
Paracommerciale/Artigianato di Servizio (2 Unità)	151,0	453,0		
Somministrazione al Pubblico di Alimenti e Bevande	489,0	1.467,0		
Attività Direzionali e Terziarie	4.311,0	12.933,0		
Centro Sportivo PRIVATO	3.141,0	9.423,0	10	
Totale SdP Mix Funzionale Privato	11.694,0	35.082,0		
Edificio Esistente Hangar del 1915	1.150,0	3.450,0		
Superficie di nuova costruzione di progetto	10.544,0	31.632,0		
Superficie parcheggio (Volume di nuova costruzione/10)			10	**3.163**
CENTRO SPORTIVO PRIVATO DI INTERESSE PUBBLICO				
Centro Sportivo PRIVATO di interesse PUBBLICO	6.478,0	19.434,0		
Edificio Esistente Hangar del 1952	3.633,0	10.899,0		
Superficie di nuova costruzione di progetto	2.845,0	8.535,0		
Superficie parcheggio (Volume di nuova costruzione/10)			10	**854**

VERIFICA LOTTO 2	Da norma		Di progetto	
MIX FUNZIONALE PRIVATO				
Superficie parcheggio	3.163	<	**3.182**	mq
Verifica Parcheggi PertinenzialiPrivati (L. Tognoli) - Lotto 2			VERIFICATO	
CENTRO SPORTIVO PRIVATO DI INTERESSE PUBBLICO				
Superficie parcheggio	854	<	**4.426**	mq
Verifica Parcheggi (L. Tognoli) - Lotto 2			VERIFICATO	

LOTTO 2 - TABELLA RIASSUNTIVA

	Da norma		Di progetto	Delta
1. Parcheggi Pubblici a standard				
Verifica 6.A - Ai sensi del PdR				
N. Posti Auto	290	<	**290**	0
Superficie Parcheggio	7.250	<	**9.052**	1802
2. Parcheggi privati pertinenziali				
Verifica 6.B - Ai sensi del PdR e PdS				
N. Posti Auto	92	<	**100**	8
Superficie Parcheggio	2.300,0	<	**3.182**	882
Verifica 6.D - Mix Funzionale - Ai sensi della L.122/89 (Legge Tognoli)				
Superficie Parcheggio	3.163	<	**3.182**	19
Verifica 6.D - Centro Sportivo Privato - Ai sensi della L.122/89 (Legge Tognoli)				
Superficie Parcheggio	854	<	**4.426**	3573
3. Parcheggi Pubblici Centro Sportivo Privato di interesse Pubblico				
Verifica 6.C - Ai sensi del PdR				
N. Posti Auto	146	<	**151**	5
Superficie Parcheggio	3.650	<	**4.426**	776

TOTALE POSTI AUTO LOTTO 2	528	<	**541** N. Posti
TOTALE SUPERFICIE PARCHEGGI LOTTO 2	13.200	<	**16.660** mq
Verifica N.Totale Parcheggi di Progetto			VERIFICATO

REV	DATA	DESCRIZIONE
02	05.05.2023	INTEGRAZIONI PII PER ADOZIONE
01	28.02.2023	INTEGRAZIONI PII PER ADOZIONE
00	03.08.2022	PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Progetto

AREA DI TRASFORMAZIONE AT-05-AREA EX AERMACCHI

Comune di Varese

Progettista Architettonico

Piuarch Srl. - Via Palermo, 1, 20121 -Milano MI - 02 8909 6130

piuarch.

Consulenti

Ingegneria ambientale, idraulica e civile	EUROPROGETTI - Ing. Stefano Nerviani Corte degli Arcolai 1 - 20100 Novara (NO) - Tel. +39 0321 451100
Viabilità e Trasporti	URBAN STUDIO - Ing. Dario Varieri Via Pinin 70 - 20134 Milano (MI) - Tel. 02 39435717
Architettura del Paesaggio	MMAAS project - Arch. Michelangelo Lassini Via Aosta 2 - 20155 Milano (MI) - Tel. 02 89655572
Strutture	STUDIO BATTONI - Ing. Alberto Battoni Via Epe 41 - 21015 Gallarate (VA) - Tel. +39 335 6858416
Impianti Meccanici	TERMOCONSULT Srl - P.I. Roberto Fusetti Via Ugo Foscolo 2 - 21018 Sesto Calende (VA) - Tel. +39 0331 923026
Impianti Elettrici	MIGLIORE ENGINEERING - Ing. Salvatore Maria Migliore Via N. Bixio 7 - 20025 - Legnano (MI) - Tel. +39 0331 441830
Antincendio	ARCHILA Srl - Arch. Arianna Lanzarini Cso Buenos Aires 79 - 20124 Milano (MI) - Tel. +39 366 2679466
Consulente CONI	STUDIO VANOLI - Ing. Roberto Vanoli Via Sanremo 4 Gerenzano (VA) - 21058 Novara (NO) - Tel. +39 348 2454065
Estimo	B&B Progetti - Ing. Arch. Giampiero Biloni Via A. Fumagalli, 3 - 20143 Milano (MI) - Tel. +39 02 36636170

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Titolo Tavola

Verifiche Urbanistiche 2/4

Disegnatore	PIUARCH
Scala	1:1000
Data consegna	03/08/2022

PR. N.	DISCIPLINE	PHASE	TYPE	SHEET NUMB.	REVISION
433	AR	PII	GF	015	02