

COMUNE DI CASALGRANDE
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO PER REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO COMMERCIALE IN LOC. VEGGIA

Località:
Casalgrande
Loc.Veggia via Radici in Piano (RE)

Progettista:
Dott. Ing. Danilo Dallari
via Radici Nord n. 1/D
42014 Castellarano (RE)

Proprietà:
Arca S.p.A.

OGGETTO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA: Luglio 2017
---	----------------------

AII D2



STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
VIA RADICI NORD 1/D 42014 CASTELLARANO (RE) TEL 0536.858929 P.I. 01731930358
studio@dallarifregni.it

Premesse

L'area oggetto del presente intervento edilizio unitario è ubicata nel comune di Casalgrande in via Radici in Piano ed è identificata al C.T. del medesimo comune al foglio 36 mappale 90 ed al N.C.E.U. al foglio 36 mappale 102.

La superficie complessiva dell'area oggetto di intervento è pari a 24.021 mq di cui:

Foglio 36 mappale 102 superficie 1.870 mq

Foglio 36 mappale 90 superficie 22.151 mq

Art.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area è classificata nel vigente P.S.C., *Tavola 1- Assetto strutturale di progetto* parte in "Ambito produttivo consolidato" (art.6.9 delle N.T.A. del P.S.C.), disciplinato dal R.U.E., *Tavola 1d Veggia-Villalunga*, in "Sub-ambito urbano a destinazione commerciale (art.6.6 delle N.T.A. del R.U.E.), e parte in "Ambito Agricolo perturbano".

Le Tavole P.S.C. individuano inoltre, nell'area in oggetto, i seguenti vincoli:

- *Tavola 2a Carta dei vincoli Tutela Ambientale.*

L'area è sottoposta a vincolo "Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 8.18 delle N.T.A. del P.S.C.). Per tale vincolo si rimanda all'Allegato E del presente intervento edilizio unitario.

Inoltre, parte dell'area di intervento limitatamente alla porzione esterna al limite del territorio urbanizzato, è classificata in "Zone ed elementi di interesse storico archeologico" come meglio individuato nella tavola del Quadro Conoscitivo Q.C.8.4. Il particolare tale area è classificata "Zona 3 Area pedecollinare con depositi eluvio colluviali" regolata dalle prescrizioni di cui all'art. 37 bis delle N.T.A. del vigente P.S.C. Relativamente a tali prescrizioni gli interventi in progetto non prevedono scavi superiori a 50 cm dalla quota di campagna. Sono previsti invece interventi di riforestazione ed inerbimento. La restante parte dell'area è classificata in "Zona 6 Aree fortemente antropizzate e/o di recente edificazione" per la quale non previste prescrizione di carattere archeologico.

- *Tavola 2b Carta dei vincoli Rispetti.* L'area non è sottoposta vincoli.
- *Tavola 2c Carta dei vincoli Tutele Risorse Idriche.* L'area è sottoposta a vincolo "Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, con valori del fattore di amplificazione della PGA (art. 4.18 delle N.T.A. del P.S.C.).

Art. 2 ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO

Allegato A	Stralcio PSC RUE e Norme
Allegato B	Estratto mappa catastale
Allegato C	Documentazione fotografica con punti di presa
Allegato D1	Relazione illustrativa
Allegato D2	Norme tecniche
Allegato E	Relazione vincolo PTCP
Allegato F	Perizia geologica
Allegato G	Computo metrico opere stralcio 1 e 2
Allegato H	Bozza Atto unilaterale d'obbligo
Tavola 01	Planimetria generale
Tavola 02	Profili
Tavola 03	Pianta e prospetti edificio esistente
Tavola 04	Planimetria generale
Tavola 05	Profili
Tavola 06	Planimetria stralci funzionali
Tavola 07	Stralcio 1-Interventi area cava
Tavola 08	Stralcio 2-Opere di urbanizzazione
Tavola 09	Stralcio 3-Pianta piano terra e copertura nuovo edificio commerciale
Tavola 10	Stralcio 3-Prospetti nuovo edificio commerciale
Tavola 11	Stralcio 3-Sezioni nuovo edificio commerciale
Tavola 12	Stralcio 3-Layout
Tavola 13	Stralcio 3-Planimetria segnaletica
Tavola 14	Stralcio 3-Reti acqua gas e irrigazione verde pubblico
Tavola 15	Stralcio 3-Reti Enel Telecom Illuminazione pubblica
Tavola 16	Stralcio 3-Rete fognature
Tavola 17	Planimetria aree in cessione

Art. 3 PARAMETRI DI PROGETTO

	R.U.E.	PROGETTO
Sup. Territoriale [S.t.]	24.021 mq	24.021 mq
Sup. Fondiaria classificata [S.f.]	10.777 mq	10.777 mq
U.f.	0,55 mq/mq	0,55 mq/mq
Sup. Complessiva [S.C.]	S.f.xU.f.<5.908 mq	1.692,15 mq
Sup. Utile [S.U.]		1.569,81 mq
Sup. Vendita [S.V.]		998,86 mq
Sup. Altri locali		570,95 mq
PU1	0,75 S.U.>0,75x1.569,81=1.177 mq 1.177/25mq=47 p.a.	47 p.a.

P3		
Area Vendita	$1/13 \text{ p.a.} > 998,86/13 = 77 \text{ p.a.}$	
Altri locali	$0,15 \text{ S.U.} > 0,15 \times 570,95 = 86 \text{ mq} = 3 \text{ p.a.}$	
Totale	80.p.a.	96 p.a.
Sup. Coperta [S.q.]		1.910 mq
Sup. Permeabile	$> 70\% \times [\text{S.f.} - (\text{S.q.} - \text{strade e P})] = 70\% \times [10.777 - (1.945 + 4.100)] = 3.312 \text{ mq}$	3.570 mq

Relativamente agli standard di parcheggi pubblici e privati indicate nelle tavole di progetto sono stati dimensionati come segue.

Superficie Utile- Superficie complessiva- Superficie di Vendita- Superficie altri locali

		S.U. [mq]	S.Acc. [mq]	No S.U. No Acc. [mq]	S.C. [mq]	S.V. [mq]	S.altri locali. [mq]
1	Area di vendita	998,86			998,86	998,86	
2	Area casse	144,31			144,31		144,31
3	Magazzino	192,10			192,1		192,10
4	Ingresso	25,68			25,68		25,68
5	Ripostiglio	4,46			4,46		4,46
6	Cella carni rosse	10,57			10,57		10,57
7	Cella carni bianche	5,75			5,75		5,75
8	Preparazione carni	30,00			30		30,00
9	Lavorazioni carni	23,97			23,97		23,97
10	Preparazione carne	10,05			10,05		10,05
11	Cella carni bianche	5,72			5,72		5,72
12A	Cella pane	10,09			10,09		10,09
12B	Preparazione pane	27,86			27,86		27,86
13	Disimpegno	8,57			8,57		8,57
14	Disimpegno	4,63			4,63		4,63
15	WC	2,07			2,065		2,07
16	WC H	3,21			3,21		3,21
17	Disimpegno	6,41			6,41		6,41
18	WC	2,15			2,15		2,15
19	Spogliatoio	9,74			9,74		9,74
20	WC	2,33			2,33		2,33
21	Spogliatoio	10,74			10,74		10,74
22	Cassaforte	4,46			4,46		4,46
23	Locale tecnico	6,68			6,68		6,68
24	Locale tecnico ricarica muletti	8,90			8,9		8,90

25	Bussola	10,50			10,5		10,50
26	Pensilina ingresso		131,03		78,618		0,00
27	Pensilina retro		24,30		14,58		0,00
28	Pensilina area scarico		48,57		29,142		0,00
29	Cabina ENEL			32,27	0,00		0,00
		1.569,81	203,90	32,27	1.692,15	998,86	570,95

Totale superficie utile = 1.569,81 mq

Totale superficie complessiva = 1.692,15 mq

Totale superficie vendita = 998,86 mq

Totale superficie altri locali = 570,95 mq

Calcolo standard minimo PU1

$0,75 \text{ S.U.} > 0,75 \times 1.569,81 = 1.177 \text{ mq}$ $1.177 \text{ mq} / 25 \text{ mq} = 47 \text{ p.a.}$

PU1 in progetto 47 p.a.

Calcolo standard minimo P3

Standard P3 per superficie di vendita $= 1/13 \text{ p.a.}$ $SV > 998,86 / 13 = 77 \text{ p.a.}$

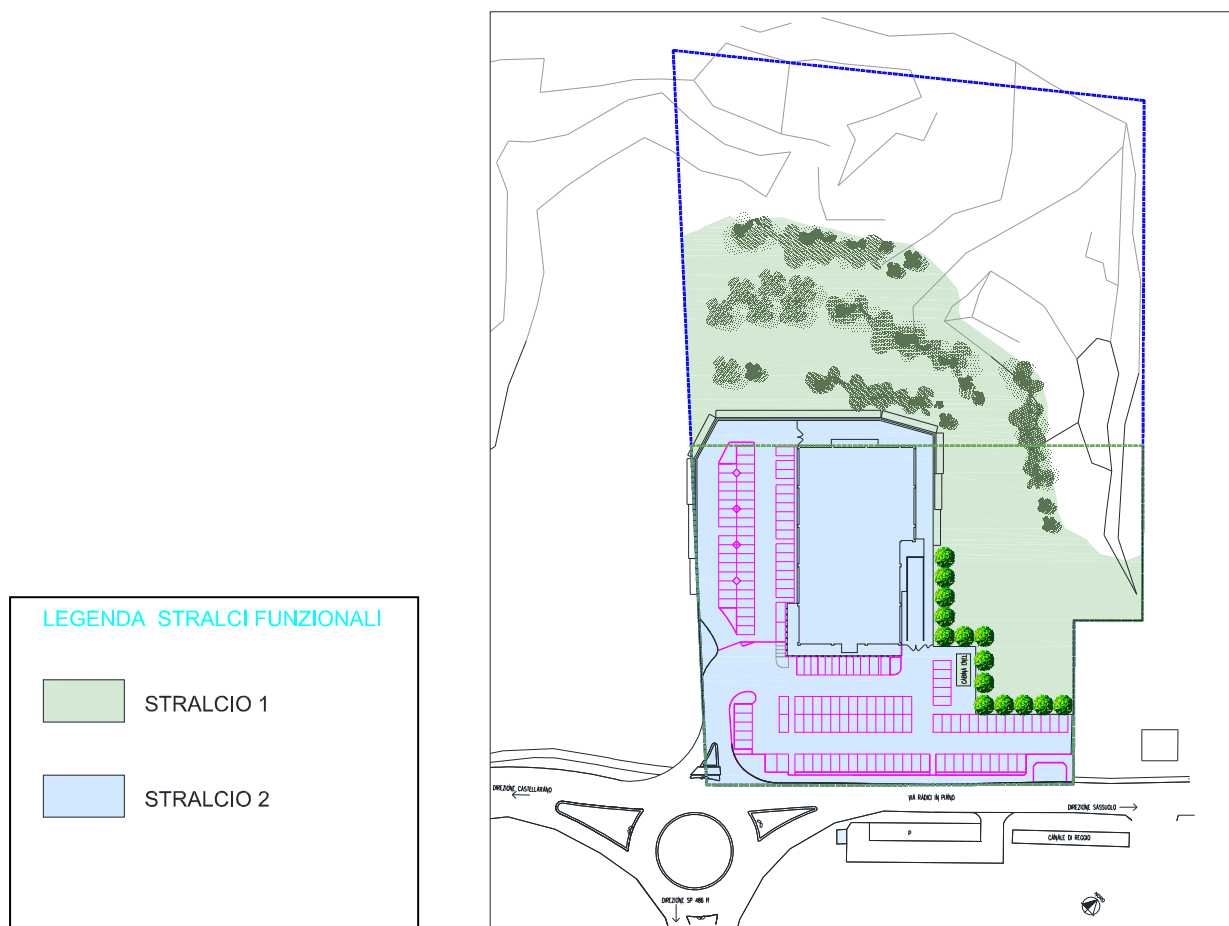
Standard P3 per altri locali $= 0,15 \text{ S. altri locali}$ $> 0,15 \times 570,95 = 86 \text{ mq}$ $86 \text{ mq} / 25 \text{ mq} = 3 \text{ p.a.}$

P3 in progetto 80 p.a.

I dati, i parametri e gli standard di progetto relativi all'edificio commerciale potranno subire variazioni in aumento e/o diminuzione in funzione del progetto che sarà allegato alla richiesta di permesso di costruire dell'edificio che definirà in modo preciso le superfici.

Art. 4 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO: INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO

Il progetto prevede la riqualificazione dell'intera area, sia dal punto edilizio che paesaggistico, attraverso l'attuazione di due stralci funzionali, come di seguito evidenziati.



Planimetria stralci funzionali

STRALCIO 1: SISTEMAZIONE FRONTE DI SCAVO DELL'EX CAVA

Il primo stralcio è relativo alla messa in sicurezza e al ripristino del fronte dell'ex cava Veggia.

Il progetto prevede il rimodellamento morfologico del versante e un intervento di rinaturalizzazione con opere di riforestazione, per il risanamento e la conservazione della stabilità del pendio.

Sarà realizzata un'ideale rete di drenaggio e scolo superficiale, al fine di raccogliere e allontanare le acque evitandone l'infiltrazione in profondità.

Il versante verrà poi inerbito, con lo scopo di contrastare il ruscellamento e l'erosione, e successivamente piantumato.

Alla base della scarpata è previsto un muro di sostegno a gravità realizzato con gabbionate in sassi.

Il primo stralcio dovrà essere realizzato, compatibilmente con l'approvazione del presente progetto, prima dell'arrivo dell'inverno, al fine di poter garantire adeguata sicurezza per la realizzazione degli stralci successivi.

Lo stralcio 1 prevede inoltre la demolizione dell'edificio esistente e la realizzazione della cabina ENEL necessaria all'elettificazione dell'area di intervento.

STRALCIO 2: REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO COMMERCIALE E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il secondo stralcio è relativo alla realizzazione di nuovo edificio e relative opere di urbanizzazione.

L'edificio ad uso commerciale di tipo alimentare avrà dimensioni tali da configurarsi come medio-piccola struttura di vendita alimentare ai sensi della D.G.R. 1253/99.

L'edificio potrà essere realizzato con struttura prefabbricata, intonacata esternamente con colori tenui sui toni del giallo e del blu. Tali tonalità dovranno armonizzarsi con il contesto naturalistico in cui sarà insediato il nuovo edificio.

Le opere di urbanizzazione primaria riguardano la realizzazione del nuovo ingresso sulla rotonda esistente, dei parcheggi di uso pubblico e aree di manovra dimensionate in funzione del nuovo edificio commerciale.

Le aree adibite a parcheggi dovranno essere realizzate con autobloccanti di colore grigio mentre la viabilità e gli spazi di manovra saranno realizzati in asfalto.

Dovrà essere realizzata un'aiuola verde a separazione dell'area di parcheggio pubblico dalla pista ciclopedonale esistente.

Gli elaborati grafici relativi allo stralcio 2 sono indicativi e non prescrittivi e potranno subire modifiche nel rispetto delle presenti norme.

Successivamente all'approvazione del presente progetto di Intervento Edilizio Unitario, sarà presentato idoneo titolo abilitativo per la realizzazione dell'edificio commerciale ad uso alimentare.

Art. 5 TEMPI DI ATTUAZIONE INTERVENTI IN PROGETTO

Le opere in progetto saranno realizzate dalla ditta proprietaria dell'area o suoi aventi causa, in due stralci funzionali.

Sono a carico dei titolari del Permesso di costruire gli oneri necessari per il ripristino delle opere, che per effetto degli allacciamenti dei servizi, o comunque per l'esecuzione di opere o lavori interni ai lotti, dovessero risultare danneggiate o comunque manomesse.

I tempi di attuazione dei due stralci funzionali sono i seguenti:

1. STRALCIO 1. Il soggetto attuatore si impegna a richiedere il titolo abilitativo entro 30 giorni dall'approvazione del progetto edilizio unitario prot. n°_____ del 08/07/2017 da parte della Giunta Comunale. I lavori dovranno essere ultimati entro un anno dalla comunicazione di inizio lavori.
2. STRALCIO 2. Il soggetto attuatore si impegna a richiedere il titolo abilitativo entro 30 giorni dall'approvazione del progetto edilizio unitario prot. n°_____ del 08/07/2017 da parte della Giunta Comunale e dopo la sottoscrizione del presente atto. I lavori saranno ultimati entro due anni dalla comunicazione di inizio lavori

Art. 6 VARIANTI AL PROGETTO DI INQUADRAMENTO EDILIZIO UNITARIO

In sede di presentazione del titolo edilizio per la realizzazione dell'edificio commerciale potranno essere apportate variazioni al presente progetto di IEU nel rispetto dei valori massimi indicati nel precedente art. 3.

Gli elaborati allegati al presente progetto, relativi all'edificio commerciale, sono da ritenersi indicativi e non prescrittivi. In sede di presentazione del titolo edilizio per la realizzazione dell'edificio commerciale potranno essere apportate variazioni nel rispetto dei valori massimi indicati nel precedente art. 3.

Il progetto di PUA potrà subire modifiche marginali che in fase esecutiva si dovessero rendere necessarie per esigenze tecniche, tali da non modificare in modo sostanziale l'assetto urbanistico dell'area.

Castellarano, 07/08/2017

Il Progettista

Dott Ing Danilo DALLARI