

REGIONE UMBRIA



COMUNE DI UMBERTIDE

FRAZIONE PIERANTONIO
PROVINCIA DI PERUGIA

NUOVA STRUTTURA COMMERCIALE - M1



**DOMANDA DI PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO
PER IMPIANTO PRODUTTIVO DI BENI E SERVIZI
AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160 DEL 7 Settembre 2010**

PROPRIETA'

Pietro Russo

via Strada per Rancofio n° 2/H
06134 - Perugia
tel +39 345.74.34.156
mail emilycusman@gmail.com

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Architetto Gabriele Pinca

via Vincenzo Cuoco n° 4
50133 - Firenze
tel +39 340.51.34.992
mail gabriele.pinca@ubikarch.com

Sistema Servizi S.r.l.



via M.Clementi n° 1
06132 Perugia
tel +39 335.83.50.293
mail gbigini@sistemaservizisrl.com

Dott.Geol. Francesco Brunelli



Geologia
Ambiente
Paesaggio

Via Andreani n°21
06019 - Umbertide (PG)
tel +39 075.94.11.668 - +39 335.80.48.662
mail brunelli.studiogeo@gmail.com

E					
D					
C					
B	02-04-2019	EMISSIONE	G.P.	G.P.	G.P.
A	21-08-2018	EMISSIONE	G.P.	G.P.	G.P.
REV	DATA	EMISSIONE	DIS.	CONT.	APPR.

**PROGETTO
ARCHITETTONICO**

ELABORATO N°.

R 1

TITOLO

**RELAZIONE TECNICA E
FOTOGRAFICA**

SCALA:

REVISIONE:

1

DATA:

02-04-2019

INDICE

1	Descrizione dello stato di fatto.....	2
1.1	Localizzazione	2
1.2	descrizione dei luoghi	3
1.3	Report fotografico dei luoghi.....	5
1.4	Criticità dei luoghi	11
1.5	Dati dimensionali	12
2	Vincoli sovrainposti	13
2.1	vincoli imposti dal PRG.....	13
2.2	Fasce di rispetto stradali.....	13
3	richiesta istanza	14
3.1	Oggetto dell'istanza - variante al PRG.....	14
3.2	Oggetto dell'istanza - Categoria commerciale richiesta	15
3.3	Oggetto dell'istanza - nuovo ingresso all'area	15
3.4	Limiti del comparto edificatorio	16
4	Descrizione del progetto	17
4.1	Concept progettuale e caratteristiche insediative	17
4.2	rapporto del progetto con i vincoli sovrainposti	19
4.3	Destinazione d'uso e Superficie Utile Coperta richiesta	20
4.4	dotazioni territoriali.....	22
4.5	descrizione dell'involucro	24
4.6	accessibilità dei luoghi ai sensi della L.13/89 e s.m.i.	24
5	Grandezze urbanistiche e SUC	25
6	Elenco degli elaborati	26

1 Descrizione dello stato di fatto

1.1 Localizzazione

L'intervento è situato nella frazione di Pierantonio, nel comune di Umbertide, in un lotto circoscritto dallo svincolo di uscita della SS3bis (E45) e dalla SS 169 del Pantano.

Attualmente il lotto è occupato da un casale e dai relativi annessi agricoli.

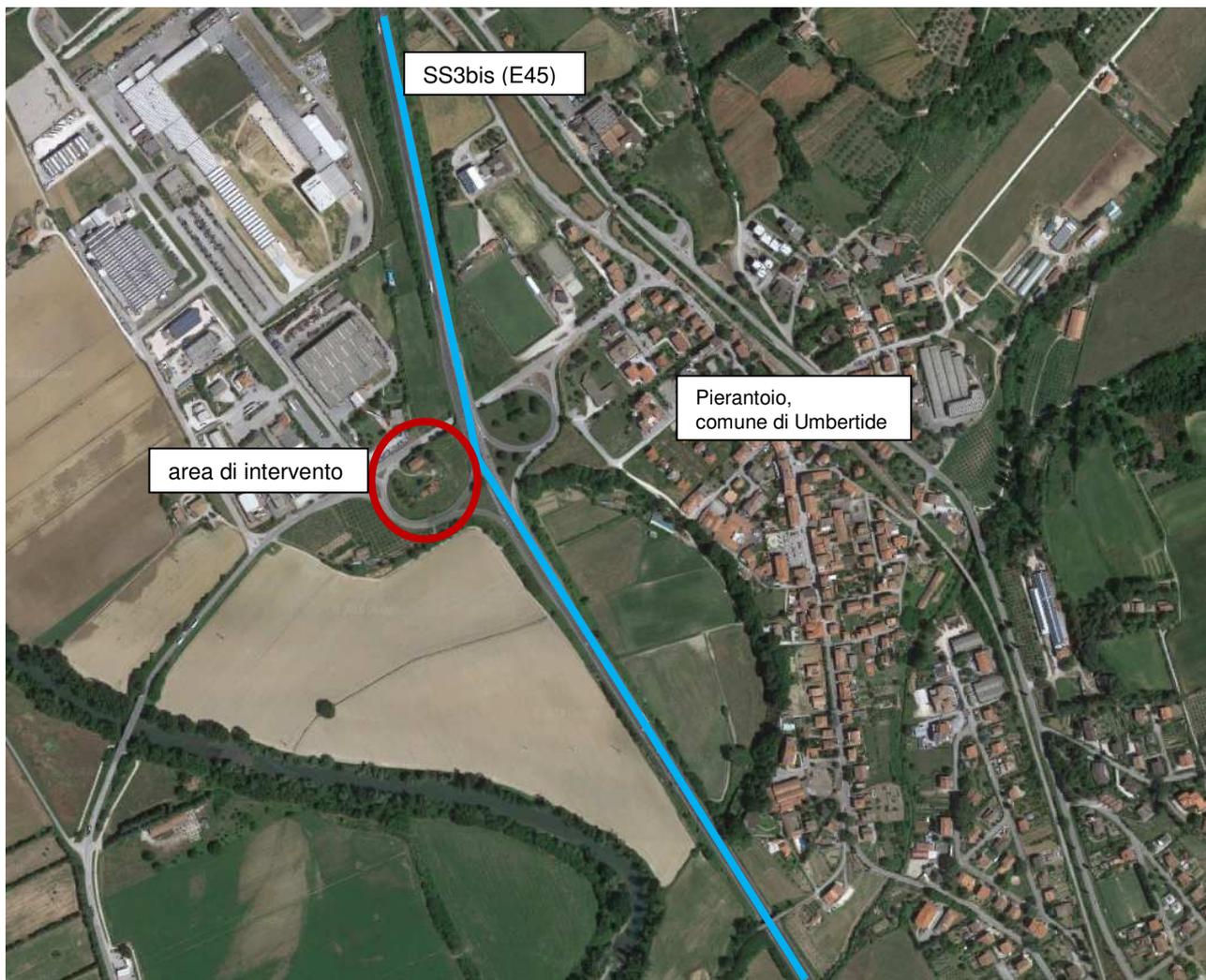


Figura 1 - individuazione del lotto di intervento

Catastalmente la proprietà comprende i terreni inclusi nelle particelle:

- 119, foglio 152
- 468, foglio 152
- 234, foglio 151



Figura 2 - individuazione delle particelle catastali

1.2 descrizione dei luoghi

Come premesso il lotto è occupato da edifici sparsi, che versano in evidente stato di abbandono e degrado. I principali corpi di fabbrica presenti sono:

- **edificio residenziale** posto su due piani con ingombro a terra di **211 mq**.
l'edificio è costituito da un piano terra adibito a magazzini ed un primo piano, al quale si accede mediante scala esterna, adibito a residenza.
la struttura è costruita in mattoni intonacati, l'intonaco attualmente è rovinato in molti punti lasciando scoperti i mattoni sottostanti.
- **fienile** composto da corpi di fabbrica sviluppati per successive superfetazioni, è costituito da un corpo centrale alto 8.60 metri (probabilmente adibito a fornace) circondato da annessi alti un piano.
l'ingombro a terra di tale complesso è di circa **299 mq**.
Il manufatto versa in avanzato stato di degrado, vaste porzioni di copertura ed alcuni tratti di muratura perimetrale sono crollate.
- **tettoia** con ingombro a terra di **74.50 mq**.
Caratterizzata da una struttura in elevazione costituita da colonne prefabbricate in CLS, travi in legno e copertura in ondulato metallico.

Oltre agli edifici principali sopra descritti si possono trovare i resti di alcuni manufatti completamente crollati.

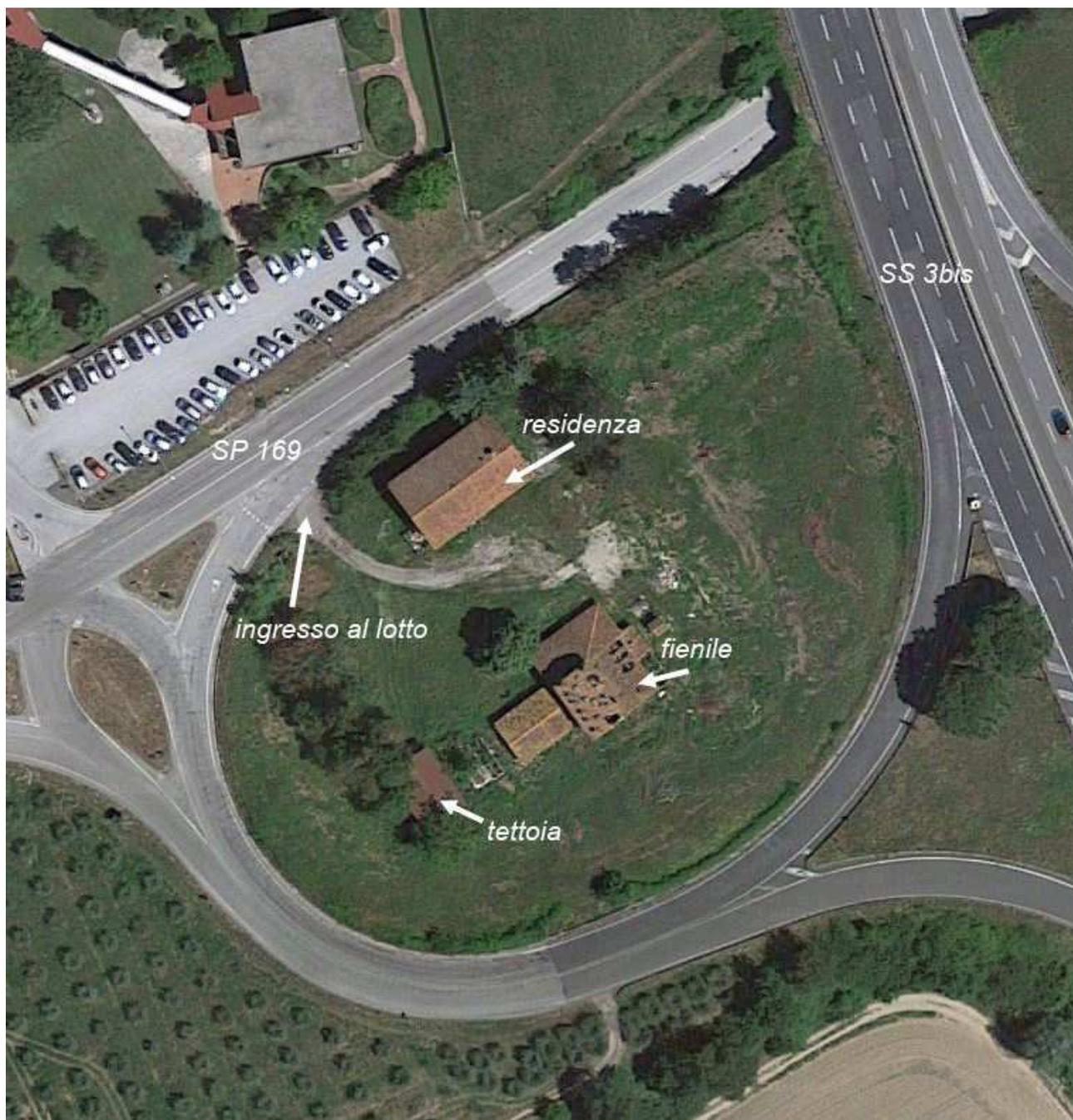


Figura 3 - foto aerea dei luoghi

Come visibile in figura 3, l'unico accesso al lotto è rappresentato da una strada che si connette direttamente alla corsia di immissione sulla SP 169.

1.3 Report fotografico dei luoghi

A - edificio residenziale



Figura 4 - fronte principale dell'edificio residenziale



Figura 5 - edificio residenziale visto dalla SP 169



Figura 6 - edificio residenziale, prospetto nord-est



Figura 7 - edificio residenziale - prospetto sud-ovest

B - fienile



Figura 8 - fienile visto dall'edificio residenziale



Figura 9 - fienile, vista prospetto ovest



Figura 10 - fienile, visto dallo svincolo della superstrada



Figura 11 - fienile visto da sud, in basso si nota il guard rail dello svincolo

C - tettoia



Figura 12 - vista della tettoia costituita da struttura in elevazione prefabbricata, travi in legno e copertura in ondulato metallico

D - viste di insieme



Figura 13 - vista generale del lotto visto dallo svincolo



Figura 14 - vista del lotto dalla SS 3bis (E45), in primo piano è visibile la recinzione che delimita il lotto, la cui sagoma è riportata nella tavola di rilievo.



Figura 15 - vista della SP 169, nel tratto in adiacenza al lotto di intervento. a destra si vede il lotto, di fronte il sottopassaggio di attraversamento della SS 3bis (E45)



Figura 16 - vista dell'ingresso del lotto, si nota come tale accesso sia posizionato all'interno di una viabilità di ingresso alla SP 169.

1.4 Criticità dei luoghi

Come evidenziato in figura 16, l'attuale accesso alle aree risulta essere la maggior criticità del lotto. Tale accesso infatti si innesta sulla corsia (a senso unico) di accesso alla SP 169, risultando essere un elemento di pericolosità potenziale e di disagio alla viabilità.

Dallo schema seguente si evince che è possibile entrare nell'area solo provenendo dalla SS 3bis e che la maggior parte delle svolte di uscita sono vietate dal codice della strada.



manovre vietate dal codice della strada



manovre a bassa pericolosità

Figura 17 - criticità legate all'accesso esistente

1.5 Dati dimensionali

superfici territoriali

	area (mq)
superficie comprensiva del lotto	7876
area occupata da vincolo stradale	4465
superficie del lotto libera da vincolo stradale	3411
superficie dell'ambito di trasformazione da PRG	3595
superficie dell'ambito di trasformazione da PRG libera da vincolo stradale	2543

superfici dell'edificato

	area (mq)
sagoma a terra dell'edificio residenziale	211,0
sagoma del primo piano dell'edificio residenziale	197,0
sagoma a terra dell'edificio denominato "fienile"	299,0
superficie coperta del manufatto denominato "tettoia"	74,5
superficie coperta (esclusa tettoia aperta su 4 lati)	584,5
superficie costruita	707,0

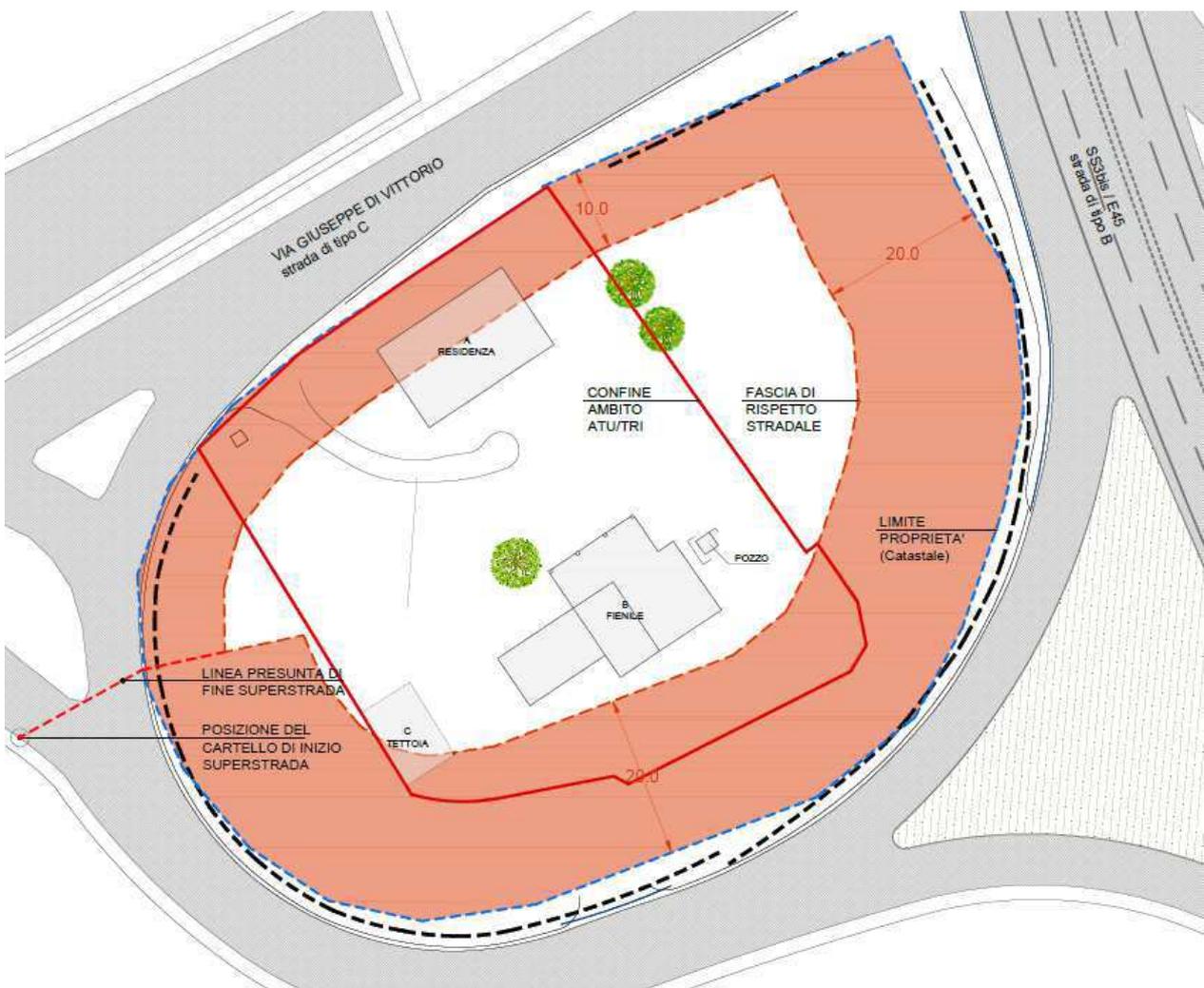


Figura 18 - esemplificazione grafica delle grandezze specificate in questo paragrafo

2 Vincoli sovrainposti

2.1 vincoli imposti dal PRG

Nella tavola 1 della variante del PRG - parte operativa, la zona centrale del lotto è inserita nell'ambito urbano di trasformazione denominato ATU/TRI, con vocazione turistico/integrata.

Tale ambito è normato dall'art. 42 delle NTA - parte operativa.

Inoltre, la zona è compresa nell'ambito VA/F: aree caratterizzate da vulnerabilità dell'acquifero media ed alta. Le Aree caratterizzate da vulnerabilità dell'acquifero (VA/AF) e le Fasce di rispetto delle captazioni idriche di acque potabili (VA/S) sono disciplinate dall'art. 24 del Titolo III Capo I delle NTA del PRG - Parte strutturale, che determina le accortezze da usare in fase di progettazione ed uso dei terreni.

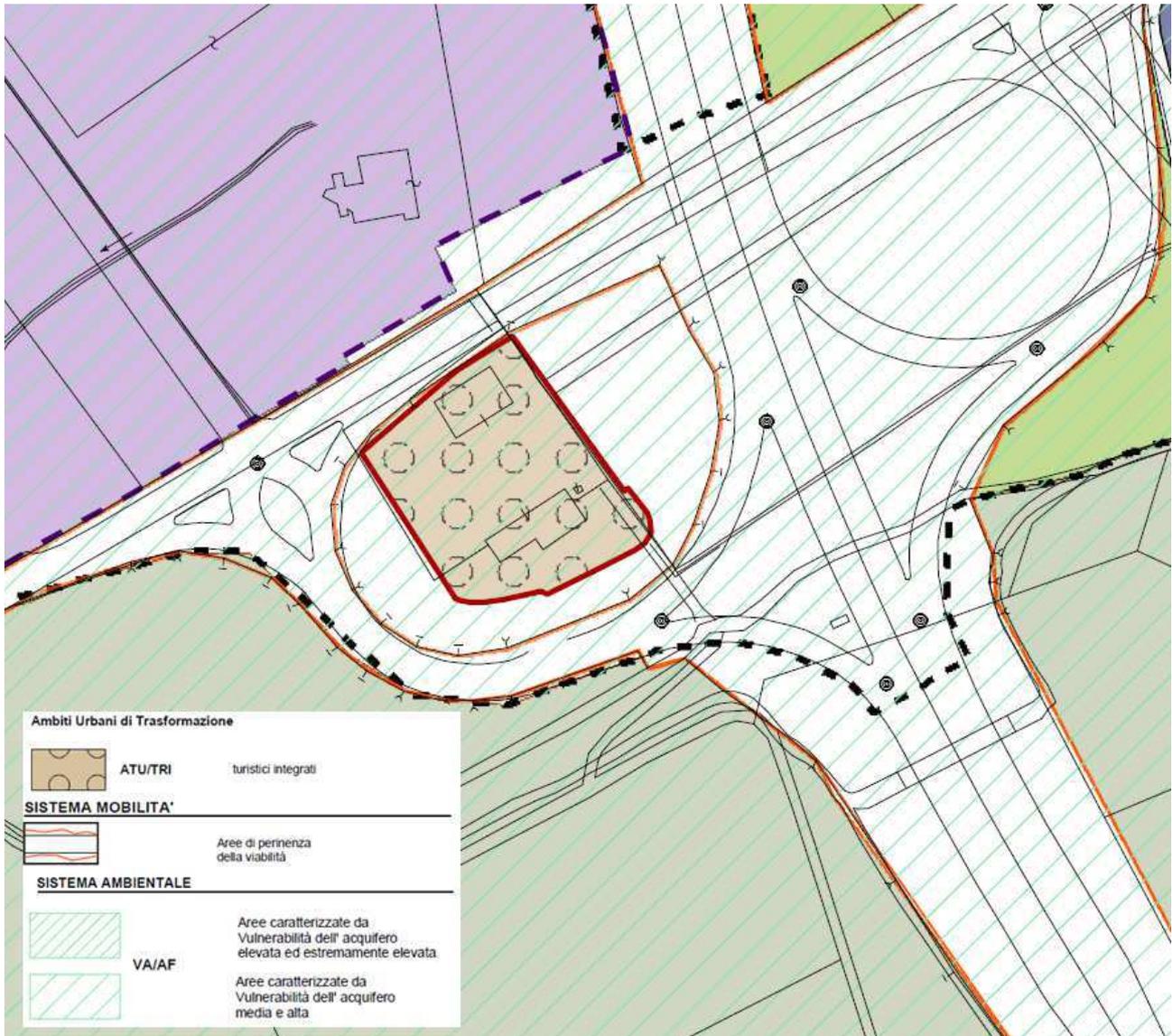


Figura 19 - estratto della tavola 1 della variante del PRG - parte operativa

2.2 Fasce di rispetto stradali

Il codice della strada impone delle fasce di rispetto di dimensione variabile a seconda della classificazione della strada in oggetto, tale classificazione diviene fondamentale nel nostro caso, in quanto il lotto edificabile AT/TRI precedentemente individuato è circondato da strade.

La classificazione delle strade compatibilmente con quanto espresso nella tavola B4 del PRG - parte strutturale, è la seguente:

- **SS 3bis (E45)** - viabilità primaria extraurbana - **strada tipo B** ai sensi del codice della strada
- **SP 169** - viabilità secondaria extraurbana - **strada di tipo C** ai sensi del codice della strada
- **Svincolo** - considerato facente parte ed assimilabile alla strada da cui si dirama, fino all'altezza del cartello di inizio Superstrada (indicato in fig.18).
Per il tratto sopra descritto lo svincolo risulta essere: viabilità primaria extraurbana - **strada tipo B** ai sensi del codice della strada

Il codice della strada, nel regolamento dell'art. 16 decreta che le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni sono:

- 60m strade tipo A
- 40m strade tipo B
- 30m strade tipo C

Tuttavia nel caso di zone trasformabili ai sensi dello strumento urbanistico generale (come nel caso di progetto ove la zona di intervento è classificata ATU/TRI), tale distanze sono ridotte alle seguenti :

- 30m strade tipo A
- 20m strade tipo B
- 10m strade tipo C

Le distanze utilizzate per il progetto sono quindi:

- distanza dalla **SS 3bis (E45)** - **20 metri**
- distanza dalla **SP 169** - **10 metri**
- distanza dallo **svincolo** - **20 metri**, fino al cartello indicante l'inizio della superstrada.

la distanza è stata calcolata sovrapponendo il rilievo dei luoghi con il foglio catastale, considerando il limite peggiore tra quelli elencati:

- limite proprietà catastale
- posizione della recinzione rilevata sul lotto
- piede del rilevato della superstrada

Come espresso dalla fig. 18 e descritto nelle tavole AR 1.01 ed AR 1.02, il limite più vincolante per il progetto è quello rappresentato dalla proprietà catastale. Tale vincolo è stato utilizzato per determinare la dimensione delle fasce di rispetto stradali.

3 richiesta istanza

3.1 Oggetto dell'istanza - variante al PRG

Date le necessità espresse dalla proprietà dei luoghi, la presente istanza richiede la possibilità di attivare un Procedimento di variante allo strumento urbanistico, volto a:

- modificare la destinazione urbanistica del comparto da ATU/TRI (ambito urbano di trasformazione turistico integrato) ad ATU/PIPcd (ambito urbano di trasformazione di primo impianto commerciale e direzionale)
- modificare la sagoma del comparto, annettendo i terreni agricoli limitrofi

Il nuovo comparto e le Norme Tecniche di Attuazione sono riportate nella tavola **AR 1.02**

3.2 Oggetto dell'istanza - Categoria commerciale richiesta

Compatibilmente con quanto espresso dall'art. 18 del TU sul Commercio della Regione Umbria (LR 10 del 13 giugno 2014 e successivi), si chiede di adibire il comparto, attualmente destinato ad AT/TRI, a Media struttura inferiore, classificata **M1** e descritta come di seguito:

M1 - medie strutture inferiori: esercizi aventi superficie di vendita compresa tra 251 e 600 mq. nei comuni delle classi III e IV e superficie compresa tra 251 e 900 mq. nei comuni delle classi I e II

Ai sensi dell'articolo 19 del Testo Unico sul Commercio, I comuni che, come quello di Umbertide, hanno popolazione compresa tra 10.001 e 50.000 abitanti, rientrano nella **classe II**.

In virtù di quanto espresso la superficie dell'intervento previsto sarà inferiore a 900mq.

3.3 Oggetto dell'istanza - nuovo ingresso all'area

Come già premesso l'attuale accesso al comparto è incompatibile con le normative vigenti in materia di sicurezza stradale ed oggettivamente pericoloso sia per gli utenti della viabilità che per quelli in ingresso o uscita dal lotto.

Dato che il lotto è quasi completamente circondato dalla SS3bis e dal suo svincolo, ove è fatto divieto di aprire accessi a raso, l'unica posizione ragionevole per innestare il nuovo accesso è lungo la SP 169 (strada di tipo C).

Il progetto del nuovo insediamento prevede la realizzazione di un nuovo accesso lungo la S.P.169 del Pantano in destra del ramo dello svincolo di Pierantonio con provenienza Cesena.

L'accesso sarà posizionato ad una distanza minima di 12m dal termine della tangente della rampa secondo le distanze prescritte dal Nuovo codice della strada. I raggi delle curve di raccordo tra la viabilità interna ed i cigli della S.P.169 sono previsti da 8.00m

L'area di intervento ricade nel centro abitato di Pierantonio e sotto la gestione del Comune di Umbertide.

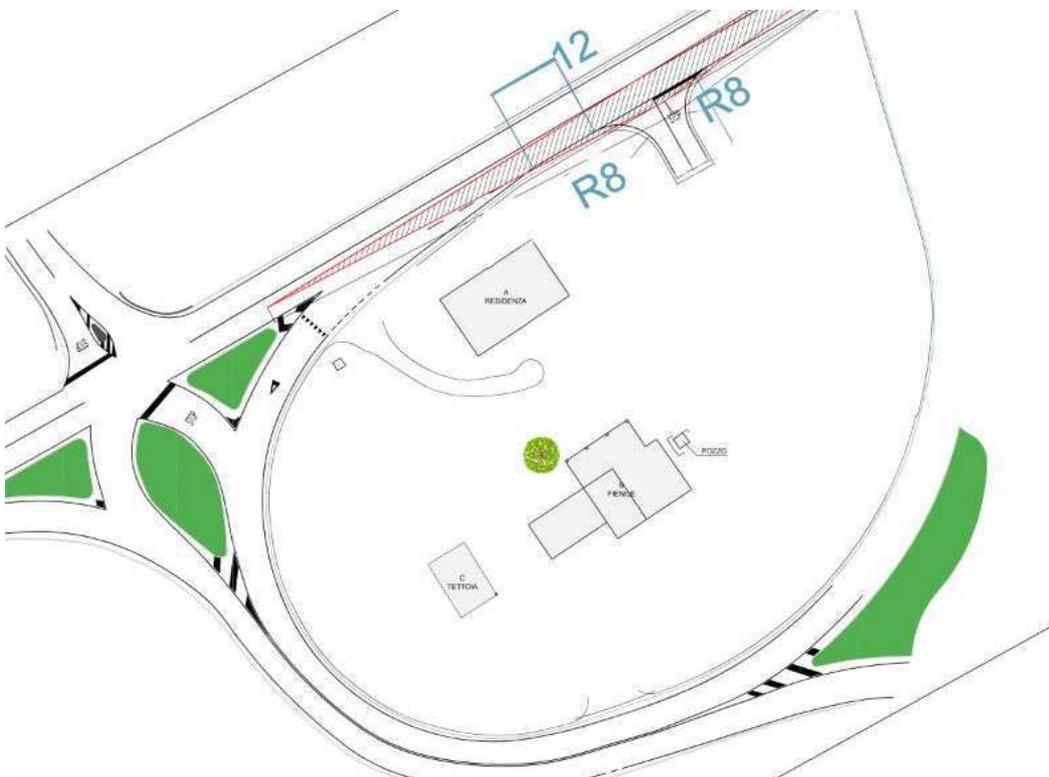


Figura 20 - schema del nuovo accesso proposto

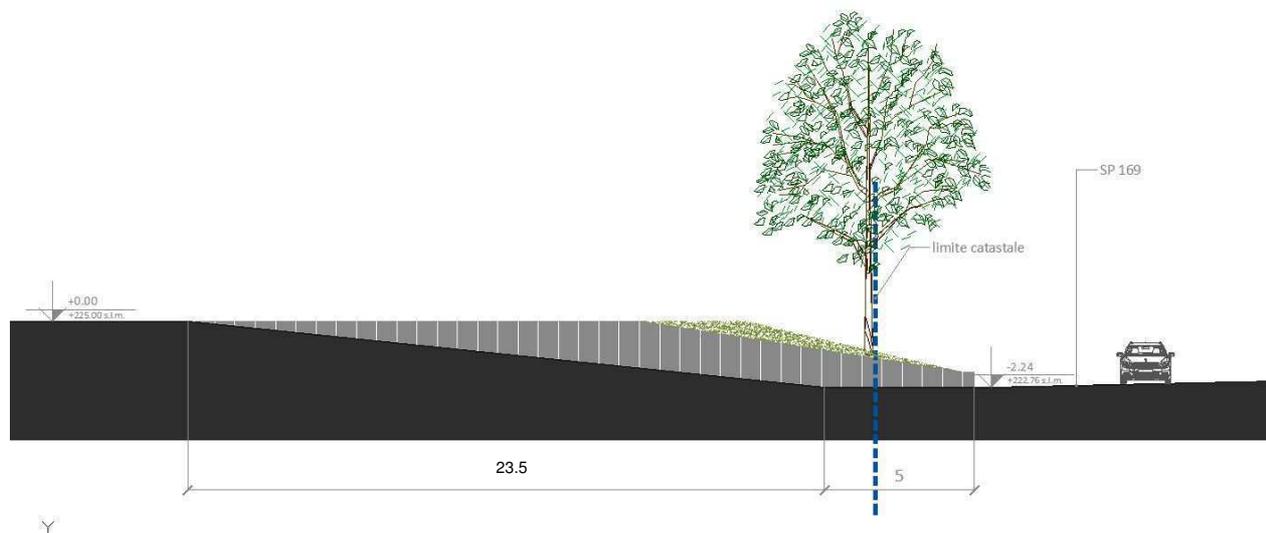


Figura 21 - sezione dell'innesto proposto, è previsto un tratto in piano di 5 metri prima dell'innesto alla strada di tipo C a vantaggio di sicurezza.

3.4 Limiti del comparto edificatorio

Il progetto non propone variazioni di sagoma o dimensione al comparto edificatorio attualmente delimitato dal PRG - parte operativa, non si richiede quindi nessuna modifica geometria delle compartimentazioni individuate dal piano regolatore ma solo un aggiornamento della sua destinazione d'uso: da turistica a commerciale.

4 Descrizione del progetto

4.1 Concept progettuale e caratteristiche insediative

Le caratteristiche del luogo sono duplici, da un lato il comparto edificatorio si trova al centro di uno svincolo funzionale alla viabilità, dall'altro si trova in un contesto caratterizzato dal passaggio fra la zona industriale di Pierantonio e quella rurale.

La posizione di assoluta visibilità e la presenza sullo sfondo di un brano di territorio agricolo Umbro sono stati gli elementi che hanno ispirato il progetto, nella sua volontà precisa di conformarsi come un oggetto a metà strada tra l'edilizia ed il mondo della land art.

I riferimenti progettuali sono da ricercare nelle opere di Richard Serra e nelle installazioni di Mauro Staccioli a Volterra, opere in cui elementi semplici e di forte carattere contemporaneo si stagliano nel paesaggio.



Figura 22 - Riferimenti Progettuali - a sinistra una delle opere di Mauro Staccioli a Volterra, a destra un'opera di Richard Serra per la Gibbs Farm in Nuova Zelanda

Questa suggestione ha fatto sì che il progetto si conformasse come una forma pura rivestita in metallo che si staglia nel contesto circostante.



Figura 23 - vista del progetto dalla SS 3bis (E45)

Planimetricamente il progetto si conforma come un sistema di elementi verdi che progressivamente separano l'edificio e le sue funzioni (sia aperte al pubblico che funzionali ad esso) dagli elementi viari che lo circondano.

Tale approccio risulta essere fondamentale per due motivi principali:

- permettere all'utente di fruire degli spazi commerciali senza avere la sensazione di trovarsi, di fatto, in uno svincolo stradale
- evitare che chi percorra lo svincolo possa aver accesso visivo diretto ai piazzali di carico e scarico, cosa che abbasserebbe il livello percepito dell'intervento.

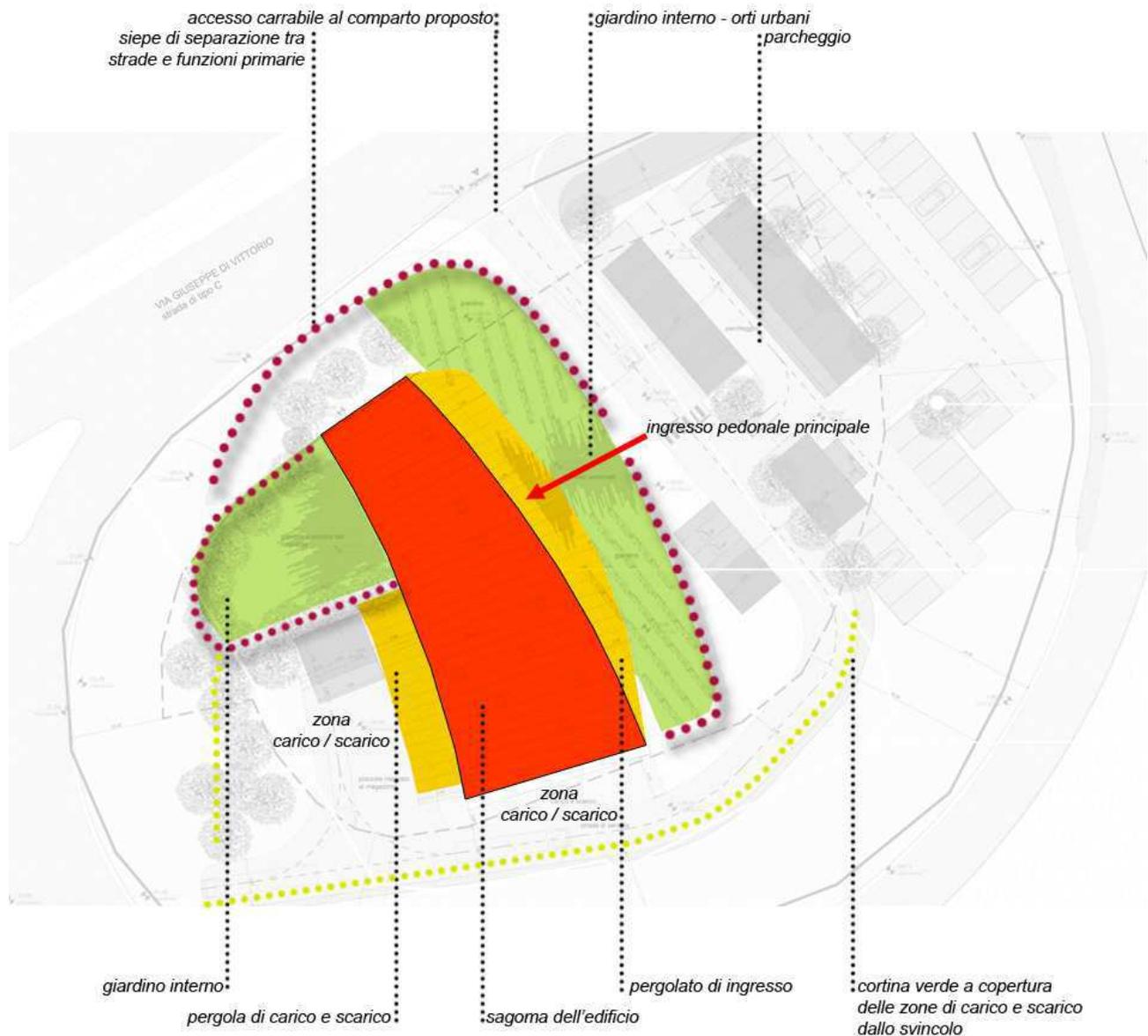


Figura 24 - schema planimetrico dell'intervento

Per limitare ad uno gli accessi all'area sia gli utenti che gli operatori accedono dallo stesso punto, tuttavia mentre gli utenti trovano il parcheggio nelle immediate vicinanze dell'ingresso, il percorso degli operatori continua attorno all'edificio in modo da separare nettamente i percorsi di carico e scarico da quelli aperti al pubblico.

Inoltre l'accesso all'immobile avviene tramite un giardino chiuso da siepi su tre lati e dalla facciata dell'edificio sul quarto lato, in modo da attraversare uno spazio adibito ad orti urbani prima di trovare l'ingresso.

Sul retro trovano spazio due funzioni: il giardino interno a servizio del ristorante ed il piazzale principale di carico e scarico.

Entrambe le aree sono separate tra loro e dalla viabilità esterna tramite filtri vegetali formati da siepi ed arbusti.

4.2 rapporto del progetto con i vincoli sovrainposti

Nonostante preveda la variazione della destinazione urbanistica e la sagoma del comparto attualmente denominato ATU/TRI, il progetto ne rispetta la sagoma, localizzando all'interno del limite imposto il volume costruito.

All'esterno del comparto, compatibilmente con il rispetto delle prescrizioni imposte dal codice della strada in materia di fasce di rispetto, sono localizzate solo corsie di smistamento e sistemazioni a verde.

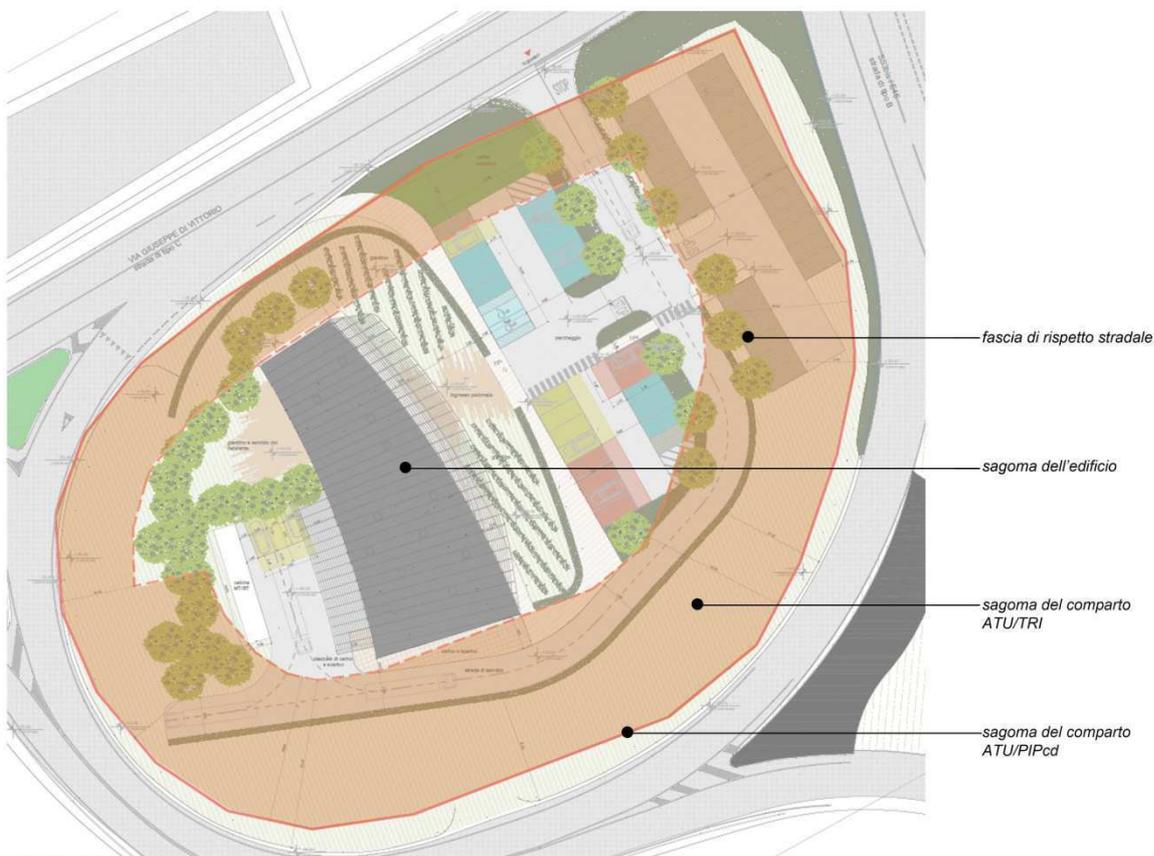


Figura 25 - il progetto rispetta sia il vincolo del comparto ATU/TRI che il vincolo delle fasce di rispetto stradali.

La vegetazione prevista per le aree sottoposte al vincolo di fascia di rispetto stradale saranno conformi alle prescrizioni contenute nell'art 16 del codice della strada:

- **comma 6** - "La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m"
- **comma 8** - "La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo."

4.3 Destinazione d'uso e Superficie Utile Coperta richiesta

Come precedentemente evidenziato il progetto propone la realizzazione di una Media struttura di vendita inferiore (categoria M1).

Al suo interno l'attività sarà utilizzata in parte come vendita al dettaglio di prodotti alimentari ed in parte come bar/ristorante direttamente connesso all'attività principale.

Inoltre ognuna dei due sub ambiti funzionali sarà dotato di magazzini ed adeguati servizi per clienti e lavoratori, debitamente posizionati nel rispetto della normativa e della massima funzionalità dell'immobile.

Qualora gli orari di apertura delle due attività potessero essere sfalsati nel tempo (ad esempio il bar ristorante potrebbe essere aperto anche negli orari serali), per motivazioni legate alla sicurezza ed al risparmio energetico, le due attività potranno essere separate mediante tamponamenti mobili interni.

Così facendo si precluderebbe l'accesso agli spazi non attivi ed adeguatamente presidiati negli orari di non attività, e nello stesso tempo si andrebbe ad evitare di dover condizionare e/o illuminare spazi momentaneamente non funzionanti, diminuendo sensibilmente l'impatto energetico dell'edificio.

I servizi igienici per i clienti sono dimensionati in:

- 1 bagno donne
- 1 bagno uomini
- 1 bagno accessibile per portatori di handicap eventualmente dotato di fasciatoio

Il posizionamento di tali servizi rende possibile il loro utilizzo da entrambe le sub-attività, garantendone il funzionamento anche indipendente mediante l'apertura e la chiusura di porte dedicate.

I servizi per i lavoratori, dotati di ingresso separato da quello per gli utenti, sono dimensionati in base alle previsioni di utilizzo delle aree ed al numero di addetti necessari al corretto funzionamento della Media Struttura.

Tali servizi sono così dimensionati:

bar/ristorante:

- cucina di 21 metri quadri
- spogliatoio per dipendenti unico (uomini e donne) con armadietti dotati di serratura.
- servizio igienico unico (uomini e donne)
- doccia adiacente allo spogliatoio ma dotata di porta ed adeguato spazio per cambiarsi senza uscire nello spogliatoio.

struttura di vendita al dettaglio:

- magazzino con accesso diretto ai piazzali di carico e scarico
- spogliatoi (separati per sesso), con superficie minima di 6 mq ciascuno, dotati di armadietti con chiave e doccia
- servizi igienici separati
- ufficio per l'amministrazione adeguatamente illuminato

La SUC (Superficie Utile Coperta) utilizzata per la struttura è la seguente:

attività	SUC (mq)
magazzino supermercato	230 mq
vendita supermercato	265 mq
servizi igienici	26 mq
ristorante (Sala)	156 mq
ristorante (magazzino e servizi)	44 mq
SUC totale	721 mq



Figura 26 - disposizione planimetrica delle funzioni

Oltre alle superfici chiuse, la struttura è corredata da due pergole esterne, una posta sul lato anteriore ad uso dei clienti di 185 mq, una posta sul lato posteriore a servizio del personale addetto al carico e scarico delle merci di 110 mq. La pergola posta sul lato posteriore potrebbe ospitare, qualora necessario, i pannelli fotovoltaici utili al raggiungimento del fabbisogno energetico da fonti rinnovabili prescritto dalla normativa vigente.

L'area totale delle due pergole è di 295 mq.

4.4 dotazioni territoriali

Il calcolo delle dotazioni territoriali è stato svolto, in accordo alla normativa vigente, come indicato nella tabella:

requisiti normativi in merito alle dotazioni territoriali

norma	art	ambito
LR 2 /2015	86	Dotazioni territoriali e funzionali minime al servizio di edifici e insediamenti per servizi e produttivi

parcheggi pertinenziali privati	1mq ogni 3mq di superficie di vendita
parcheggi uso pubblico	70 mq ogni 100mq di SUC adibita all'attività
verde pubblico	30 mq ogni 100mq di SUC adibita all'attività

norma	art	ambito
LR 2 /2015	87	Dotazioni territoriali e funzionali minime per le attività commerciali

parcheggi pertinenziali privati	1mq ogni 3mq di superficie di vendita
parcheggi uso pubblico	a) un posto auto ogni 22 metri quadrati di superficie di vendita fino a 250 metri quadrati; b) un posto auto ogni 20 metri quadrati di superficie di vendita da 251 metri quadrati e fino a 900 metri quadrati; c) un posto auto ogni 15 metri quadrati di superficie di vendita da 901 metri quadrati e fino a 2.500 metri quadrati;
verde pubblico	20% della superficie di vendita

aree e dati di progetto

attività	SUC (mq)
magazzino supermercato	230
vendita supermercato	265
servizi igienici	26
ristorante (Sala)	156
ristorante (magazzino e servizi)	44
TOTALE SUC	721

calcolo dotazioni territoriali richieste

parcheggi pertinenziali privati

area	dotazione necessaria (mq)
447	149

parcheggi pubblici e di relazione

attività	area considerata (mq)	parcheggi necessari (unità)	parcheggi necessari (mq)
ristorazione	156		109
supermarket	291	13	

verde pubblico

attività	area considerata (mq)	verde necessario (mq)
ristorazione	156	47
supermarket	521	104,2
TOTALE		151,2

Riassunto della dotazione di parcheggi richiesta

	mq	unità
parcheggi pertinenziali privati	149	
parcheggi pubblici e di relazione	109	13
TOT.	258	13

Tutti i parcheggi sono stati reperiti in aree di proprietà non gravati da vincolo di distanza dalla strada, come evidenziato in Fig. 25 e nella tavola AR 3.01

Il calcolo dei posti auto necessari è stato effettuato dotando le due sub-funzioni (vendita al dettaglio e bar/ristorante) dei posti auto richiesti dagli articoli 86 ed 87 della LR 2/2015.

Il reperimento dei posti auto necessari ai fini del soddisfacimento dei requisiti territoriali ha tenuto conto della duplice natura della richiesta, caratterizzata da:

- necessità di posti auto espressa in unità
- necessità di posti auto espressa in metri quadrati

Per i posti auto espressi in unità sono stati assegnati tanti posti quanti richiesti.

Per i posti espressi in metri quadrati, come indicato dall'art. 3, comma 4 della LR 2/2015, oltre alla superficie del singolo posto auto (2,5m x 5,5m) è stato considerato anche parte del corsello di distribuzione.

La parte di corsello considerata ha le seguenti misure A x B:

- **A** - larghezza del posto auto servito (**2,5m**)
- **B** - profondità del corsello decurtata del 30 % (in accordo al comma sopracitato) diviso 2, volendo contare solo la parte adiacente al singolo posto auto considerato, per un totale di **2.1 metri**

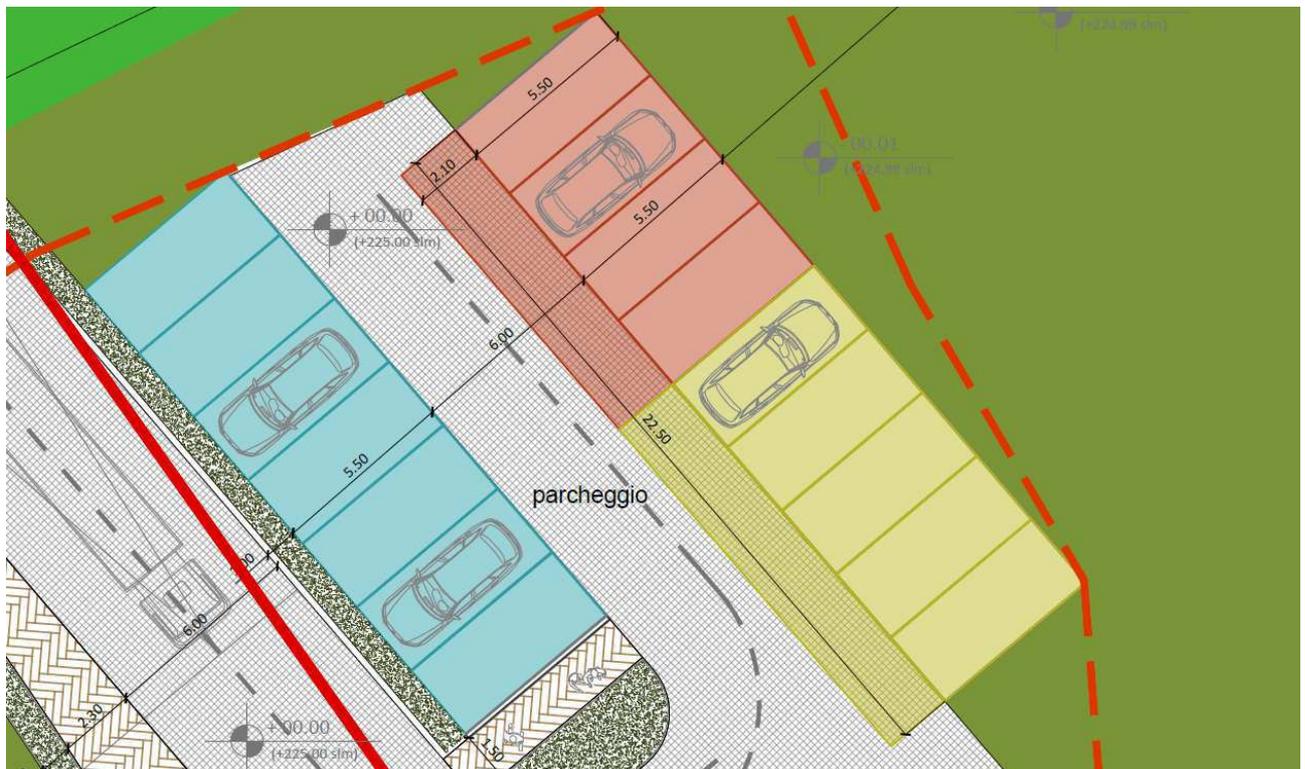


Figura 27 - esemplificazione del calcolo dei posti auto:

- in ciano posti auto calcolati per numero
- in giallo e rosso posti auto calcolati per area con incremento di superficie legata al corsello

Le dotazioni territoriali progettate sono riassunte nella seguente tabella:

	richiesti	progettati
parcheggi pertinenziali privati	149 mq	152 mq
parcheggi pubblici e di relazione relativi alla vendita al dettaglio	13 unità	13 unità
parcheggi pubblici e di relazione relativi alla ristorazione	109 mq	114 mq
verde pubblico	151,2 mq	219 mq

4.5 descrizione dell'involucro

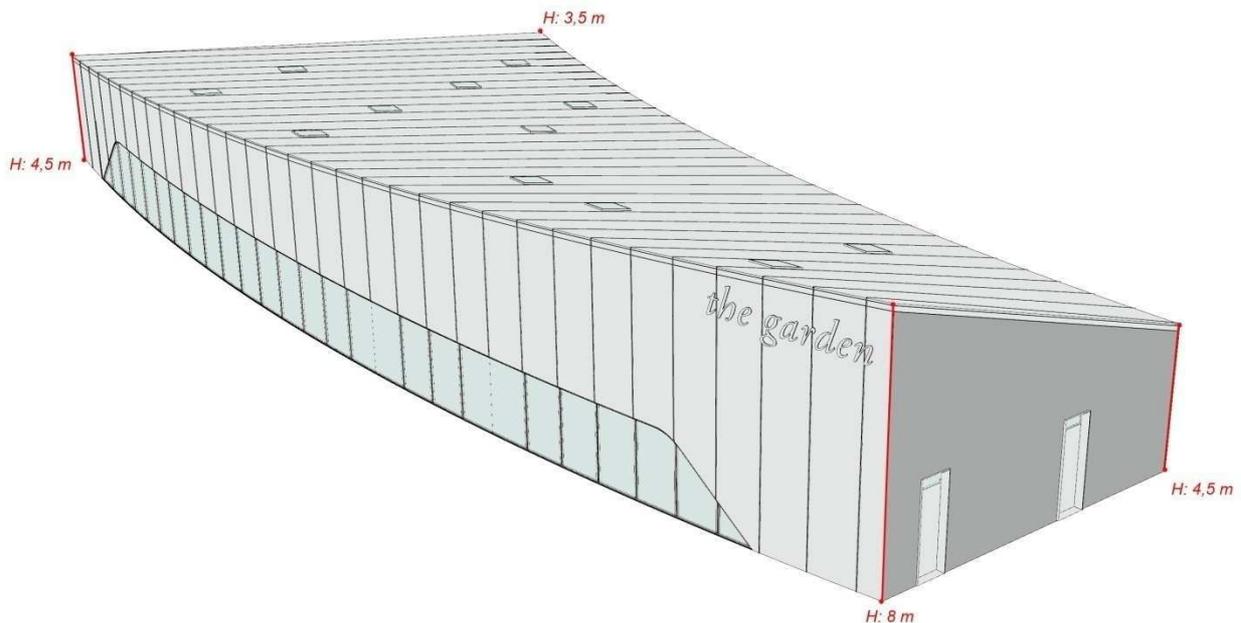
L'involucro dell'edificio è concepito come una scocca rivestita in metallo sia in copertura che in facciata, tramite l'utilizzo di copertura e facciata ventilate coperte con scandole metalliche.

Le due aperture vetrate principali, quella lungo il fronte principale e quella posta sulla facciata interna del bar/ristorante, saranno realizzate con sistemi di facciata continua.

Per migliorare l'illuminazione e la ventilazione (anche a vantaggio di sicurezza antincendio) sono stati previsti dei lucernari (come visibile nella tavola AR 3.01) e sopraelevazioni sulle principali porte che aprono verso l'esterno (come visibile dai prospetti dell'edificio).

La copertura dell'edificio non sarà praticabile e verrà provvista di adeguati sistemi anti-caduta necessari per lo svolgimento delle manutenzioni.

L'altezza dell'edificio è data dal raccordarsi delle quattro quote principali dei quattro spigoli, evidenziate nello schema sottostante.



4.6 accessibilità dei luoghi ai sensi della L.13/89 e s.m.i.

Conformemente a quanto indicato dalla normativa vigente, è stato predisposto 1 posto auto per diversamente abili nelle immediate vicinanze dell'ingresso principale all'edificio.

Come evidenziato dalla tavola AR 4.04 tutti gli spazi aperti al pubblico sono debitamente raggiungibili da persone con diversità motorie, compreso il servizio igienico a loro dedicato.

5 Grandezze urbanistiche e SUC

Confrontando i parametri urbanistici ammessi dall'art. 45 delle NTA-operativo con la tabella aggiornata dalle NTA di progetto (riportata in tav AR 1.02) si evince che, data la superficie del lotto (7876mq), l'indice di utilizzazione territoriale è stato ridotto di oltre il 50%, per armonizzare il nuovo edificato con il sito.

parametri da art. 45 - NTA operativo (considerando la superficie del lotto effettiva: 7876 mq)								
Ambiti	Categorie di intervento (art.9)	Ut mq/mq (8)	Lotto minimo mq (8)	Rapporto di copertura max.	H max (7)	Ip % Sf	A	Ar
ATU/PIPcd	RE4, RE5, DR, NE, RU1, RU3	0,25	7000	40%	10	54%	40/ha	60/ha
ATU/PIPcd	RU1 - demolizione e ricostruzione	1950 mq	lotto effettivo: 7876 mq	3120 max	10	area impermeabile ammessa: 4253mq	31, 6 alberi	47,4 arbusti

parametri VARIATI dalle NTA di Progettoespressi in tav AR 1,02 (considerando la superficie del lotto effettiva: 7876 mq)								
Ambiti	Categorie di intervento (art.9)	Ut mq/mq (8)	Lotto minimo mq (8)	Rapporto di copertura max.	H max (7)	Ip % Sf	A	Ar
ATU/PIPcd	RU 1 - demolizione e ricostruzione	0,12	7000	40%	10	54%	40/ha	60/ha
ATU/PIPcd	RU1 - demolizione e ricostruzione	945	lotto effettivo: 7876 mq	3120 max	10	area permeabile minima: 4253mq	31, 6 alberi	47,4 arbusti

parametri di PROGETTO								
Ambiti	Categorie di intervento (art.9)	Ut mq/mq	Lotto mq	Rapporto di copertura effettivo	H max (7)	Ip % Sf	A	Ar
ATU/PIPcd	RU1 - demolizione e ricostruzione	0,09	lotto effettivo: 7876 mq	10%	8	area permeabile effettiva: 4791mq Ip : 60%	32 alberi	50 arbusti

Il progetto si inserisce nelle superfici ammesse dalle NTA della variante urbanistica, attivando il 76% della SUC disponibile (721mq).

Si riporta di seguito il confronto tra le superfici esistenti, ammesse e di progetto:

- SUC esistente (derivata dalla demolizione delle preesistenze) 707 mq
- SUC massima ammessa dalle NTA di progetto (riportata in tav AR 1.02) 945 mq
- SUC di progetto 721 mq

6 Elenco degli elaborati

Nuova struttura commerciale M1

Domanda di provvedimento autorizzativo unico per impianto produttivo di beni e servizi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160 del 7 settembre 2010

Elenco degli elaborati

progetto architettonico

relazioni

codice	titolo	scala di rappresentazione	formato
R1	relazione tecnica e fotografica	-	ISO A4
R2	relazione geologica	-	ISO A4
R3	relazione ambientale	-	ISO A4
R4	relazione descrittiva dell'attività per USL	-	ISO A4
R5	calcolo della monetizzazione degli standard	-	ISO A4

tavole

codice	titolo	scala di rappresentazione	formato
AR 1.01	Stato di fatto - analisi dei vincoli urbanistici	1:500	ISO A1
AR 1.02	Variante Urbanistica - stato attuale e stato modificato con NTA	1:500	ISO A1
AR 2.01	Stato di fatto - rilievo, piante prospetti e sezioni	1:500 / 1:200	ISO A1
AR 3.01	Progetto architettonico - Planimetria generale e dotazioni territoriali	1:200	ISO A1
AR 4.01	Progetto architettonico - edificio, pianta piano terra	1:100	ISO A1
AR 4.02	Progetto architettonico - edificio, prospetti	1:100	ISO A1
AR 4.03	Progetto architettonico - edificio, sezioni	1:200 / 1:100	ISO A1
AR 4.04	Progetto architettonico - conformità alla legge 13/89	1:100 / 1:50	ISO A1
AR 4.05	Progetto architettonico - Elaborato tecnico della copertura	1:200	ISO A1
AR 5.01	Progetto architettonico - visioni di progetto	-	ISO A1
AR 6.01	Progetto architettonico - confronto della SUC esistente e di progetto	1:200	ISO A1
AR 7.01	Planimetria e sezioni tipologiche delle sistemazioni esterne	1:300 / 1:50	ISO A1

allegati

oggetto	formato
vax con indicazione del lotto di intervento	ISO A3
planimetria di rilievo in scala 1:500	ISO A3
viste di progetto	ISO A3
riduzione delle tavole	ISO A3

progetto impianti

relazioni

titolo	scala di rappresentazione	formato
L 10/91	-	ISO A4
allegato fotovoltaico	-	ISO A4
allegato relazione di calcolo ACS	-	ISO A4
allegato relazione di calcolo estiva	-	ISO A4
allegato relazione di calcolo invernale	-	ISO A4

tavole

codice	titolo	scala di rappresentazione	formato
IM 01	Distribuzione climatizzazione e trattamento aria	1:100	ISO A1
IM 02	Schema di principio climatizzazione e trattamento aria	-	ISO A1

prevenzione incendi

codice	titolo	scala di rappresentazione	formato
VVF00	Relazione Tecnica - attività 69.2.B	-	ISO A4
VVF01	planimetria generale	1:100	ISO A1
VVF02	presidi antincendio	1:100	ISO A1