

APC.SG_II VILLA CONTI SUD

ACCORDO OPERATIVO
PER LA REALIZZAZIONE DI
MEDIO PICCOLA STRUTTURA DI VENDITA
ALIMENTARE

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

N. PROTOCOLLO U.T.

PROPRIETARI

Minagest S.r.l.
C.C.I.A.A. 02673561201,
via Martiri di Monte Sole 12
40129 Bologna
P.E.C. minagest@sirbopec.org

DI. DA. Costruzioni S.r.l.
C.C.I.A.A. 01792451203,
via Castelfranco 18/c,
40017 San Giovanni in Persiceto
P.E.C. didacostruzionisrl@legalmail.it

PROGETTISTA

DATA

LUCA
GIOVANARDI
ARCHITETTO

849 strada Vignolese I - 41125 Modena tel 059217141 fax 0594394287
studio@lgarch.it

OTTOBRE 2019

AGGIORNAMENTI

MARZO 2020

GIUGNO 2020

MARZO 2021

LUGLIO 2021

DESCRIZIONE ELABORATO

SCALA

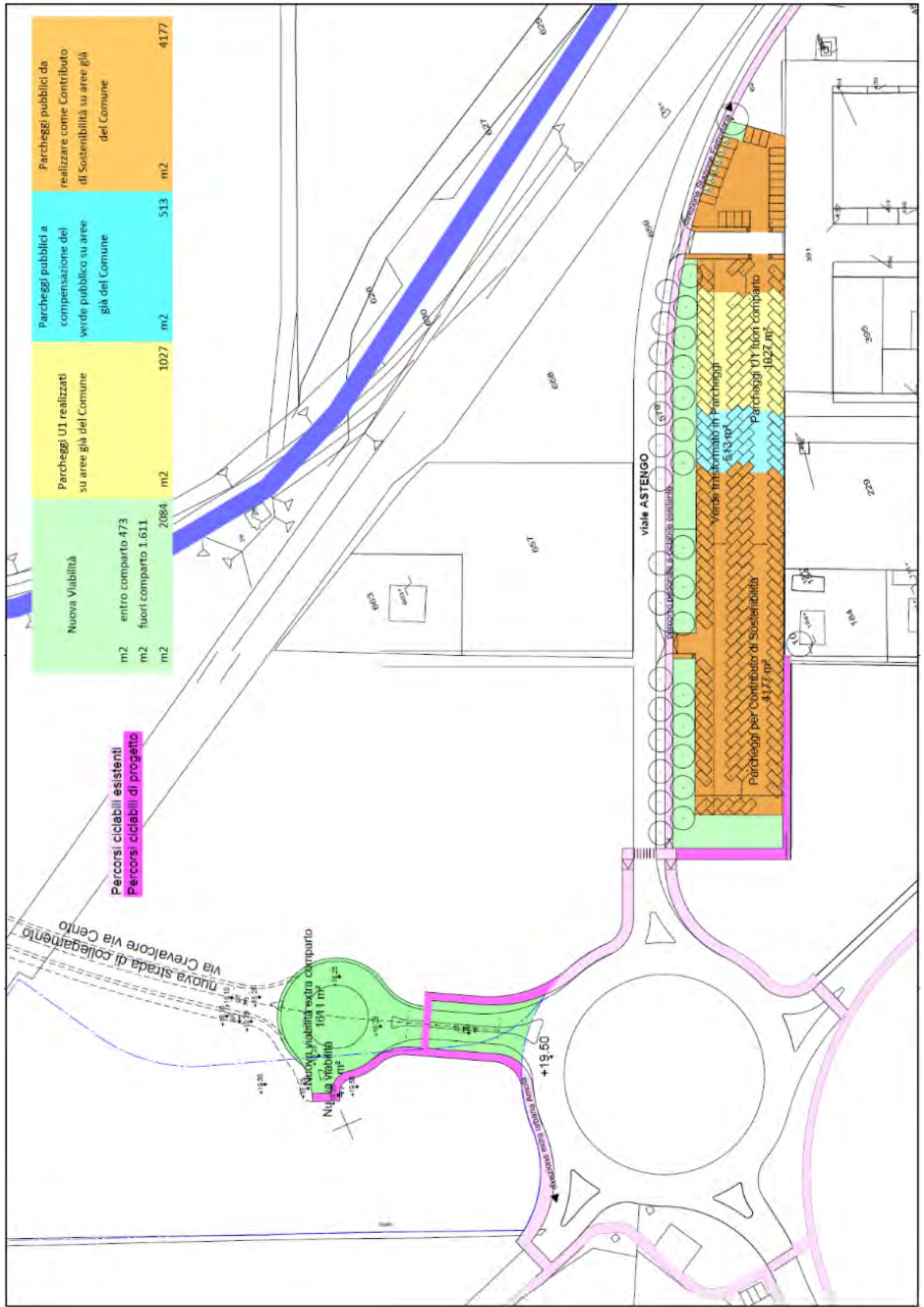
ELABORATO

RELAZIONE DEL PROGETTO URBANO

a 0.1

Percorsi ciclabili esistenti
 Percorsi ciclabili di progetto

Nuova Viabilità		2084	m ²
m ²	entro comparto 473		
m ²	fuori comparto 1.611		
Parcheggi U1 realizzati su aree già del Comune		1027	m ²
Parcheggi pubblici a compensazione del verde pubblico su aree già del Comune		513	m ²
Parcheggi pubblici da realizzare come Contributo di Sostenibilità su aree già del Comune		4177	m ²



SUPERFICI CATASTALI E PARAMETRI URBANISTICI									
	Identificativo catastale	Superficie catastale	di cui libera da vincoli	di cui con vincoli di inedificabilità					
	F71 m971	7.741	6.080	1.661					
	F71 m972	105		105					
	F71 m973	17		17					
	F71 m1011	3.433	2.476	957					
		11.296							
ST		11.296	8.555	2.741					
SF		9.248							
			Dimensionamento da art. 2 bis NTA PSC		Deroga ultimo capoverso comma 6 art. 2 bis NTA PSC				
Ut (compreso fra 0,25 e 0,50 mq/mq)			0,250			0,200			
Ut 0,05 mq/mq				0,05			0,00		
SU			2.139	137	2.276	1.711	0	1.711	
Parcheggi di Urbanizzazione PU			0,60			0,60			PU su suolo pubblico
			1.366			1.027			
Verde pubblico attrezzato VP			0,30			0,30			1.540
			683			513			
Superficie permeabile minima			0,20			0,20			Superfici naturali
			2.259			2.259			3.517

1 VERIFICHE URBANISTICHE

1.1 **PREMESSA**

Il presente Progetto Urbano è inerente l'intero Ambito di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali (APC) denominato APC.SG_II.

Tale area era già ricompresa dal PRG 1995 nel perimetro del Comparto D5.1 Villa Conti, costituendone l'unica porzione a sud della ferrovia.

1.2 **PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI (ARTICOLO 35 DELLE NTA PSC)**

Il presente Progetto Urbano è basato sui parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dall'articolo 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PSC, riassunti nella tabella generale che precede.

Veniamo ora a illustrare i singoli passaggi.

Nella tabella che segue si individuano le aree le cui superfici costituiscono la Superficie Territoriale dell'ambito.

Tali aree sono suddivise, come richieste dal comma 6, fra parti non interessate da vincoli di inedificabilità e parti interessate da vincoli di inedificabilità.

SUPERFICI CATASTALI E PARAMETRI URBANISTICI				
	Identificativo catastale	Superficie catastale	di cui libera da vincoli	di cui con vincoli di inedificabilità
	F71 m971	7.741	6.080	1.661
	F71 m972	105		105
	F71 m973	17		17
	F71 m1011	3.433	2.476	957
		11.296		
ST		11.296	8.555	2.741
SF		9.248		

A tali superfici territoriali, ai sensi di quanto disposto dall'ultimo capoverso del

comma 6 dell'articolo 2 bis delle NTA del PSC vigente, si applica l'indice di Utilizzazione Territoriale 0,20 per le aree libere da vincoli, mentre si rinuncia all'applicazione di qualsiasi indice di Utilizzazione Territoriale per le aree con vincoli di inedificabilità

	Deroga ultimo capoverso comma 6 art. 2 bis NTA PSC		
Ut (compreso fra 0,25 e 0,50 mq/mq)	0,200		
Ut 0,05 mq/mq		0,00	
SU	1.711	0	1.711
Parcheggi di Urbanizzazione PU	0,60		PU su suolo pubblico
	1.027		1.540
Verde pubblico attrezzato VP	0,30		
	513		

La superficie minima di intervento corrisponde pienamente alla totale superficie territoriale a disposizione.

1.3 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Come illustrato nella precedente tabella, l'indice 0,60 prescritto comporta una dotazione di 1.027 m² di parcheggi di urbanizzazione primaria PU, e l'indice 0,30 prescritto comporta una dotazione di 513 m² di verde attrezzato VP.

Come illustrato alle tavole a02.2 e a08 tali dotazioni sono individuate all'interno del perimetro di comparto, nel pieno rispetto sia delle dotazioni pertinentziali che dei parametri di permeabilità e presenza di verde privato.

Stante la significativa dotazione di verde di tutto viale Astengo, e il limitrofo sovraccarico del sistema dei parcheggi a servizio della stazione ferroviaria, si è individuato quale contributo di sostenibilità la realizzazione dell'ampliamento di tale sistema di parcheggi, illustrato anche nella Tavola qui inscritta in seconda di copertina.

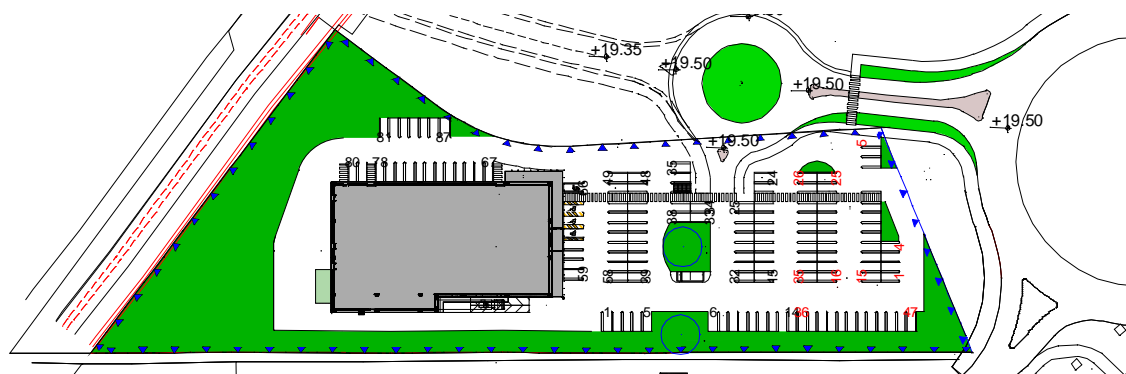
Tale dotazione viene collocata all'estremo sud est di viale Astengo, su terreno ricevuto dall'amministrazione comunale in base a impegni convenzionali di altro Comparto definitivamente e completamente attuato.

1.4 SUPERFICI PERMEABILI

La superficie permeabile minima deve essere lo 0,20 della ST.

ST	11.296
Superficie permeabile minima	0,20
	2.259

Il progetto prevede, come si vede nella immagine e tabella seguente, di conservare una significativa quota di superfici a verde di arredo, pari al 31,1%.



Superfici naturali	3.517
--------------------	-------

1.5 ELEMENTI MIGLIORATIVI DEL MICROCLIMA

La presenza delle due querce di dimensioni monumentali consente la schermatura di una significativa quota del parcheggio pertinenziale della Media struttura di vendita, interessando i pettini di posti auto pertinenziali 33-34, 35-38, 39-48, 49-58 e 59-66.

I pettini di posti auto pertinenziali 67-75 e 76-80, e quelli per addetti 1-5 e 6-7 possono usufruire nelle ore pomeridiane di una buona schermatura da parte del corpo di fabbrica.

Non altrettanto positiva è la situazione dei pettini di posti auto pertinenziali 1-5 e 6-14 (e anche il 36-47 di posti di uso pubblico) che trovandosi nella fascia di 10 metri dal canale non possono presentare ostacoli fisici.

Sui rimanenti posti auto collocati fra le due grandi querce e la rotatoria esistente Astengo Crevalcore Repubblica, si interviene in due modi.

Il pettine di posti 25-32 e la porzione 15-22 del 15-24 vengono caratterizzati da una schermatura realizzata con pannelli fotovoltaici.

I rimanenti pettini di uso pubblico 1-4, 5-15, 16-25 e 26-35 usufruiscono invece del contributo del filare di platani previsto in fregio alla rotatoria.

1.6 ENERGIE RINNOVABILI

In merito alle energie rinnovabili, è da rilevare che le pionieristiche prescrizioni contenute nel PSC, al comma 12 dell'art.35, sono ormai recepite e in gran parte superate non solo nella normativa nazionale, ma anche nella normale pratica disciplinare.

Il D.lgs. 28/2011 ci impone il rispetto dal 31/12/2016 di parametri che applicati alla dimensione del nostro edificio portano a un minimo di 34,22 kWp di energia prodotta con pannelli fotovoltaici.

Per contestualizzare, ai tempi della redazione del PSC per un edificio come il nostro si sarebbe auspicato di poter raggiungere 15 kWp, e ora nel nostro edificio molto probabilmente verrà installato un impianto da 60 kWp.

1.7 DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso prevista è, ai sensi dell'articolo 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PSC, la seguente:

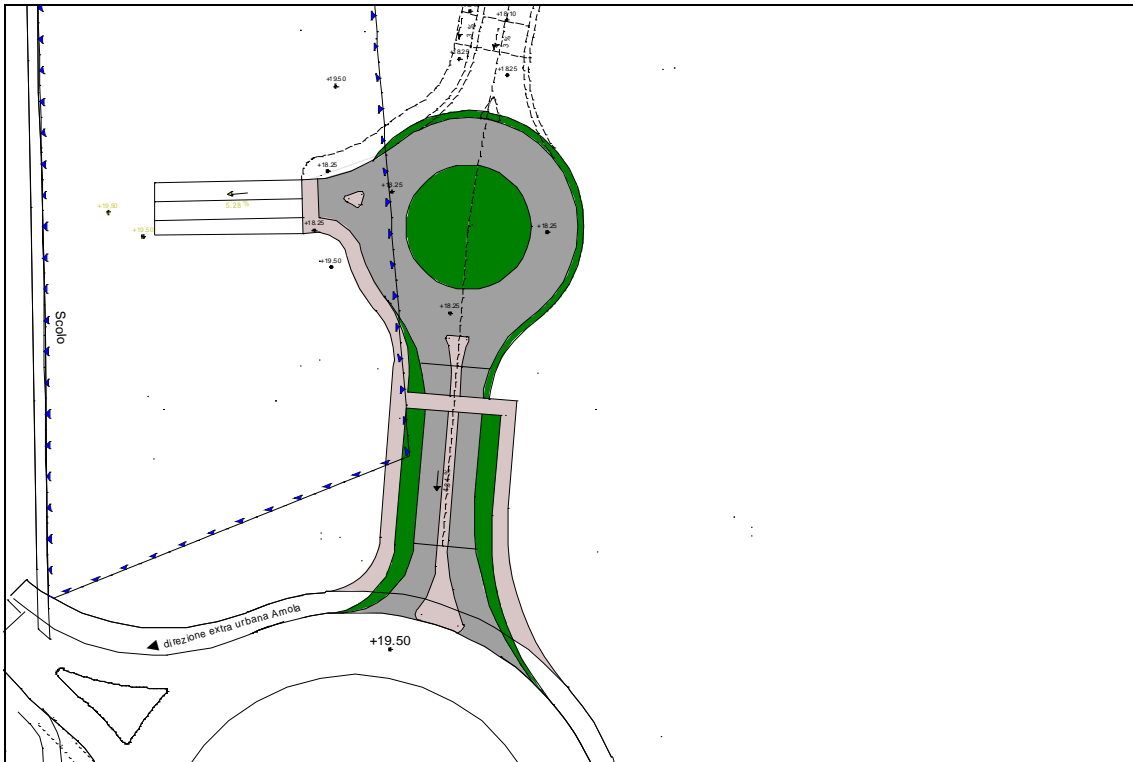
U.5.1a - Medio-piccole strutture di vendita alimentari.

1.8 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Come citato in premessa, l'ambito edificatorio oggetto della presente manifestazione di interesse era fin dal 1995 parte del più ampio Comparto D5.1 Villa Conti, ponendosi in fregio al punto di arroccamento a sud della ferrovia dell'importante collegamento viario previsto fra via Cento e via Crevalcore, avente la funzione di decongestionare il corrispondente tratto dei viali di circonvallazione.

Tale importante collegamento viario si attesta come quinto braccio sulla rotatoria fra le vie Crevalcore, Astengo e Repubblica.

A seguito della progettazione definitiva del percorso viabilistico, condivisa con l'amministrazione comunale e con i soggetti attuatori degli interventi a nord della ferrovia, il presente intervento può già predisporre un primo tronco a partire dalla rotatoria citata e fino alla rotatoria di accesso alla media struttura di vendita oggetto del presente intervento.



1.9 INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E OPERE AGGIUNTIVE QUALI CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

Come sopra citato, il contributo di sostenibilità è costituito dalla realizzazione di un parcheggio a servizio della stazione del Servizio Ferroviario Metropolitano, per un totale di 205 posti auto, che costituiscono un aumento di circa il 50% della dotazioni attuale dei parcheggi scambiatori a servizio della stazione.

2 **ASPETTI EDILIZI**

L'edificio si sviluppa al solo piano terra e ha forma rettangolare regolare, caratterizzato da colori e geometrie proprie della immagine dell'insegna della catena di grande distribuzione organizzata del settore alimentare che vi si insedierà.

La Superficie di Vendita è contenuta in 1.039, cui corrisponde una dotazione minima di posti auto pertinenziali, in ragione di 1 ogni 13 m² di Superficie di Vendita, di 80 posti auto.

Il progetto, grazie alla felice collocazione dell'area, alla sua forma regolare, e alla scelta progettuale di destinare a superficie fondiaria la intera superficie territoriale, spostando le dotazioni territoriali su aree nella disponibilità del Comune di San Giovanni in Persiceto in fregio a viale Astengo, in direzione della stazione del SFM, riesce a realizzare 146 posti auto pertinenziali, quasi raddoppiando la dotazione minima e fugando qualsiasi timore che la scelta di spostare da qua i parcheggi di U1 potesse generare criticità.

Per la accessibilità alla media struttura di vendita è prevista una rotatoria sull'asse della nuova strada di attraversamento in sottopasso della ferrovia, garantendo una totale fluidità di entrata e uscita, in diretta prossimità al nodo della rotatoria di via Crevalcore.

Tale soluzione è stata progettata contestualmente allo sviluppo dell'intero progetto definitivo della nuova strada, e vi si integra in tutti gli aspetti funzionali, dall'andamento delle livellette al disegno della sezione trasversale tipica, comprendente percorsi pedonali e ciclabili.

L'edificio si colloca al di fuori delle due fasce di rispetto che caratterizzano l'area, quella dalla ferrovia e quella dal canale Grassello.

La fascia di rispetto ferroviaria è di 30 metri.

Quella di rispetto idrografico è di 10 metri.

La totalità degli stalli di sosta dell'area del lotto viene pavimentata in conglomerato bituminoso, garantendo così una fruizione completamente e fluidamente senza barriere.

L'edificio è progettato per essere realizzato con struttura prefabbricata in conglomerato cementizio armato, sia normale che precompresso.

Lo schema strutturale prevede di realizzare l'intervento con una unica campata strutturale, senza sostegni intermedi.

Vengono pertanto previste due pilastrate lungo i lati lunghi dell'edificio, portanti travi a doppio T su cui poggiano tegoloni a vincere una luce di 27,46 m.

Esiste poi una seconda campata minore, con luce 3,30 m, coperta con tegoli a doppio T, interessante solo il locale di transito merci, la cui struttura portante regge l'impianto di climatizzazione posto in copertura.

La ipotesi di progetto è stata quella di fondazioni superficiali, ipotesi confortata dalle conclusioni della Relazione Geologico-Geotecnica e Sismica.

Avendo verificato la assenza di rischi locali correlati alla liquefacibilità dei suoli, sono state confermate fondazioni superficiali, a plinto, collegate da travi.

Il predimensionamento fa prevedere plinti con dimensioni di 5 x 5 m.

I pilastri sono predimensionati con sezione 60 x 60 cm, e sono previsti a interasse di 6,90.

I tegoloni atti a coprire la luce di progetto di 27,46 m hanno altezza 131 cm.

Le travi a doppio T che li accolgono sono predimensionate con appoggio largo 60 cm e altezza 80 cm.

Per quanto riguarda i materiali di finitura esterni dell'edificio, esso si caratterizza per pareti e pilastri tinteggiati e coronamento delle pensiline in doghe metalliche colorate.

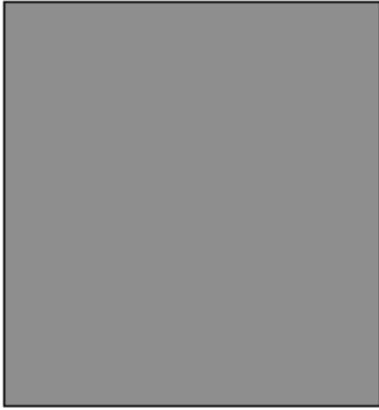
I campi delle pareti sono tinteggiati in giallo

SIKKENS SERIE CONCEPT GIALLO 4041 COD F8.30.80



I pilastri sono tinteggiati in grigio

SIKKENS SERIE CONCEPT GRIGIO COD ON.00.53



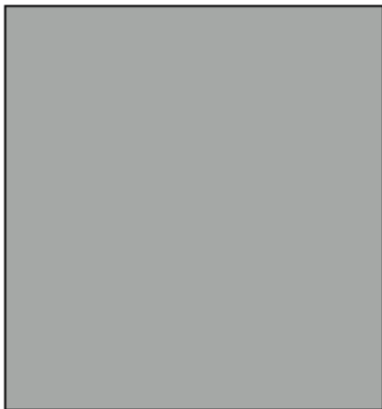
I fronti delle pensiline sono smaltati in blu

RAL 5017



Le rimanenti carpenterie metalliche sono smaltate in grigio chiaro

RAL 9006



Adeguamento alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13, e al Decreto Ministeriale 14 giugno 1989, n. 236.

I criteri seguiti nella progettazione dell'edificio e dei percorsi esterni nel lotto di pertinenza tendono a rendere accessibile qualsiasi sua parte anche alle persone con ridotte o impedito capacità motorie, secondo quanto stabilito in parti-colare dagli articoli 4 e 8 del Decreto Ministeriale.

I percorsi esterni di accesso all'edificio e perimetrali si presentano in piano o con pendenza longitudinale ridotta (sempre inferiore a 1%), mentre la pendenza trasversale risulta dello 0,5%.

Tutte le aree pavimentate esterne consentono la percorribilità e la manovra di inversione. Tutti i cambi di direzione avvengono in piano e le zone interessate alla svolta sono precedute e seguite da ulteriori spazi pianeggianti di 150 centimetri.

Nei casi in cui le aree pavimentate perimetrali confinano con zone non pavimentate (spazi verdi privati), esse sono delimitate da cordolo in calcestruzzo che, per colore e composizione, ne assicura la percezione visiva e acustica; il dislivello fra gli spazi verdi e i percorsi pedonali risulterà in ogni caso non superiore a 2,5 cm.

Nel complesso, su 134 posti auto, 3 (1 in ragione di ogni 50 o frazione) risultano avere le dimensioni idonee per lo stazionamento di automobili per il trasporto di persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Le porte d'ingresso hanno una luce di 180 centimetri di larghezza. Le maniglie sono posizionate a 90 centimetri di altezza. Le parti vetrate sono ad almeno 40

centimetri di altezza. Gli infissi esterni hanno maniglie posizionate a 130 centimetri di altezza.

Gli spazi antistanti e retrostanti le porte sono compatibili con le prescrizioni grafiche allegate all'articolo 8.1.1. del D.M. 236/89.

I pavimenti sono anti sdrucciolevoli ai sensi dell'articolo 8.2.2. del D.M. 236/89.

I comandi e i terminali degli impianti, e in particolare interruttori, campanelli, pulsanti, prese, citofono e telefono saranno posizionati a 120 centimetri di altezza.

Per quanto riguarda i servizi igienici il requisito previsto dal presente progetto è quello della visitabilità, requisito che è garantito se è consentito il raggiungimento di una tazza WC e di un lavabo, cioè la possibilità di arrivare in diretta prossimità anche senza accostamento laterale al WC e frontale al lavabo.

Tutti i parapetti interni ed esterni, e tutte le pareti interne ed esterne dell'edificio sono calcolate per resistere al sovraccarico orizzontale di 150 kg per metro come stabilito dalla tabella 1 del Decreto Ministeriale 16 gennaio 1996, applicati al loro bordo superiore per i parapetti e a 120 centimetri dal piano di calpestio.

I parapetti hanno altezza minima 100 centimetri.

I parapetti e le pareti non sono scalabili.

I parapetti e le pareti non presentano vuoti di dimensioni tali da consentire il passaggio di una sfera di metri 0,10 di diametro.

L'altezza dei bancali delle finestre, o della loro parte fissa a parapetto, non è mai inferiore a metri 1,00.

Tutte le superfici finestrate poste a una altezza superiore a metri 1,50 dal piano di calpestio sono tali da rendere possibile la pulizia e la sostituzione dei vetri dall'interno.

L'apertura di dette superfici finestrate è assicurata con sistemi manovrabili dal basso.

Per quanto riguarda le pavimentazioni è garantita la percorrenza senza rischi di cadute in quanto pavimenti di ingressi, pianerottoli e scale interne ed esterne, camminamenti, marciapiedi esterni e comunque tutti i pavimenti di percorsi che costituiscono vie di fuga in caso di pericolo di qualsiasi tipo non hanno superfici sdruciolevoli.

Per i pavimenti esterni si è tenuto conto anche della possibile presenza di la-mine d'acqua portate dal vento.

Il sottoscritto Luca Giovanardi, in qualità di progettista del Progetto Urbano APC.SG_II Villa Conti Sud in San Giovanni Persiceto:

DICHIARA

Che il presente progetto è conforme alla Legge 24 luglio 1996, numero 503, e al Decreto Ministeriale 14 giugno 1989, numero 236.

Modena, 22 luglio 2021