

COMUNE di FORMIGINE

PROVINCIA DI MODENA

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA "EX CANTINA SOCIALE" COMPARTO B4.8

spazio per ufficio tecnico

Proprietà' :

Ferruccio Frascari Spa
Via Mazzini, 7
40137 Bologna (Bo)

Il Progettista:

Studio Tecnico Ruggeri
Arch. Roberto Ruggeri

PROPOSTA PROGETTUALE

A

scala

data

Marzo 2021

aggiornamento

Luglio 2021

file

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

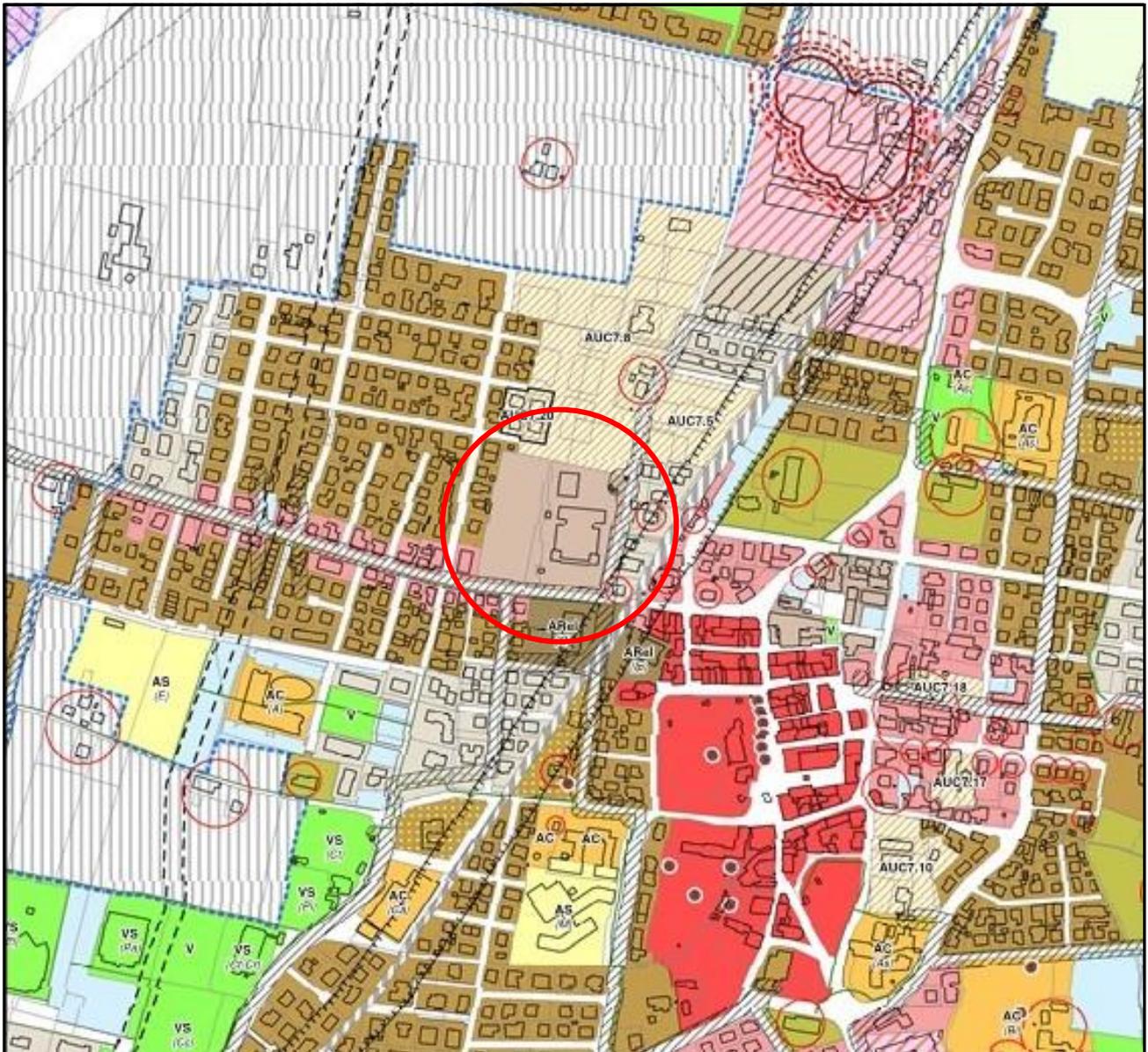
VARIANTE

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

- Inquadramento territoriale

Estratto Tavole RUE 1.5



VARIANTE

Foto aerea



Il Piano Particolareggiato, come già evidenziato nelle precedenti varianti, è guidato dal duplice obiettivo del recupero della memoria storico-architettonica della città e il miglioramento della qualità abitativa offerta, unendo alla valorizzazione dell'esistente le attuali tecniche urbanistiche e costruttive.

Le dotazioni relative alle Urbanizzazioni primarie e secondarie previste dal Piano Particolareggiato di cui si propone variante non varieranno le quantità previste nei titoli abilitativi precedenti, quali parcheggi, percorsi carrabili e ciclopedonali, anche in ragione del fatto che in gran parte risultano ad oggi quasi completamente realizzate.

I Lotti 1-2-3-4 e le relative tipologie non sono, in questa sede, oggetto di variazione e mantengono le caratteristiche già precedentemente previste e approvate.

VARIANTE

La presente Variante, che non modificherà quanto già previsto relativamente alle dotazioni e alle caratteristiche generali del Piano Particolareggiato approvato, è riferita in particolare al Lotto 5 e al completamento delle opere inerenti il parcheggio disposto su due livelli a sud-ovest del Comparto.

Nel Lotto 5, su cui è ubicata la "Ex Cantina Sociale" di cui è prevista la ristrutturazione e la riqualificazione, è stata ridefinita la tipologia del fabbricato residenziale ad essa annesso.

Al fine di meglio valorizzare le caratteristiche dell'edificio esistente si propone un edificio gerarchicamente in subordine; il nuovo fabbricato collegandosi specularmente alla "Ex Cantina Sociale" consentirà di realizzare un edificio con una corte interna che richiama alcuni caratteri edilizi tipici della zona.

Le destinazioni d'uso in progetto sono le medesime già precedentemente previste (residenziale e commerciale/direzionale). Nella "Ex Cantina Sociale", oltre ad attività commerciali è previsto l'insediamento della nuova Farmacia Comunale. La sua centralità garantirà uno sviluppo commerciale della attività di farmacia insediata.

Il fabbricato annesso, che si svilupperà su tre piani fuori terra avrà invece un uso misto, commerciale al Piano Terra e residenziale al Piano Primo e Piano Secondo.

E' prevista la realizzazione di un piano interrato con accesso tramite montauto al fine di renderne il più discreto possibile l'accesso. In esso saranno ubicate le dotazioni di parcheggio pertinenziale richieste per le singole destinazioni d'uso presenti nell'intero fabbricato in conformità a quanto previsto dalle vigenti norme.

L'intervento previsto per l'"Ex Cantina Sociale", sarà volto a mantenere e salvaguardare le caratteristiche costruttive esistenti (rivestimento delle pareti esterne in lastre di pietra con cornici alle aperture e marcapiani in mattoni, inferriate, manto di copertura in laterizio), mentre le aperture esistenti subiranno alcune modifiche funzionali senza snaturare la geometria preesistente delle facciate. Gli infissi saranno sostituiti con nuovi infissi dotati di vetrate antiriflesso e saranno prive di oscuranti.

La nuova Farmacia comunale, che sarà dotata di tutti gli spazi attualmente necessari e richiesti per la tipologia di attività, avrà l'ingresso pubblico dallo spazio comune centrale del fabbricato, di accesso anche alla corte interna, realizzata su solaio di copertura del piano interrato con soprastante terreno drenate al 50%; sul lato Ovest del fabbricato è collocato l'accesso al magazzino ubicato al piano primo, dotato di relativa zona di carico-scarico avente permeabilità al 100%.

Il nuovo fabbricato annesso alla "Ex Cantina Sociale" in cui sono previsti, come precedentemente specificato, spazi per attività commerciali al Piano Terra e residenze ai Piani Primo e Secondo, avrà caratteristiche e finiture analoghe a quanto previsto per gli immobili dei Lotti 1-2-3-4. Diversamente da questi è prevista una copertura piana, questo nell'ottica valorizzare il profilo dell'"Ex Cantina Sociale".

GARAGES INTERRATI – PARCHEGGI PERTINENZIALI

I 5 lotti saranno dotati di autorimesse interrate, in numero tale da soddisfare il fabbisogno richiesto dalla normativa vigente.

VARIANTE

Nel Lotto 5 la dotazione di posti auto sarà adeguata alle destinazioni d'uso proposte; saranno collocati al piano interrato del fabbricato con accesso tramite montauto e saranno tutti disposti entro il perimetro del Lotto stesso. Essi risultano così suddivisi in conformità alle destinazioni d'uso previste:

- Residenza:	1,5 p.a./alloggio	n. 10 alloggi	p.a in progetto: n 15
- Direzionale:	60 mq/100mq SU	mq. 377x0,60=mq. 226	p.a in progetto: n 10
- Commerciale:	2 p.a. per U.I comunque > 1 mq./10 mc	mc. 858,75x0,10= mq. 85,87	p.a in progetto: n 4

Nei Lotti 1-2-3-4, non oggetto della presente variante, la dotazione di parcheggi già prevista secondo la norma non è stata modificata.

OPERE PUBBLICHE IN CESSIONE

- GARAGES INTERRATI – PARCHEGGI PUBBLICI

Parte dei parcheggi pubblici è stata prevista in forma interrata . Essi , nella misura prevista di 66 posti auto, saranno collocati al piano interrato della struttura parzialmente già realizzata sita nella parte sud- ovest del comparto.

L'accesso carrabile al piano interrato sarà consentito da una rampa, ancora da realizzare, conforme alla attuali normative; l'accesso pedonale avverrà attraverso una scala con ascensore, in parte da completare.

Le lavorazioni attualmente sono sospese . Alla ripresa dovrà essere effettuata una ricognizione tesa ad individuare eventuali criticità dovute al periodo di ferma del cantiere e dovrà essere effettuata una generale pulizia dell'area.

- AREE PUBBLICHE: AREE VERDI E PARCHEGGI

Le dotazioni necessarie per la fruibilità delle aree e per il soddisfacimento degli standards urbanistici previsti, sia pubblici che privati e relativi a parcheggi, strade, percorsi ciclopedonali e aree verdi, sono quasi totalmente realizzati, in particolare per la parte relativa alle dotazioni pubbliche.

Di queste, a tutt'oggi, risultano ancora da completare:

Viabilità: modifica dell'assetto dell'incrocio tra Via Pascoli e Via Suor Anna Battistella come già previsto dalla precedente variante;

Parcheggi: per quanto riguarda i parcheggi non è stata ancora completata la porzione prevista al piano terra della struttura pubblica interrata sita nella parte sud- ovest del comparto, essendo questa ancora da completare.

Negli elaborati grafici sono indicati ed evidenziati le porzioni relative agli standards di parcheggio U1 e U2.

VARIANTE

- ILLUMINAZIONE PUBBLICA

La rete di Illuminazione Pubblica risulta anch'essa quasi totalmente realizzata ad eccezione della parte relativa al parcheggio sito nella parte sud-ovest del comparto e all'incrocio tra Via Pascoli e Via Suor Anna Battistella.

L'elaborato grafico (Tav. 13.03) è stato aggiornato allo schema di cui alla Tav. 15e del P.D.C. n. 19556 e successiva variante S.C.I.A. n. 7730/2015.

- SEGNALETICA STRADALE

L'elaborato Tav. 22-Segnaletica Stradale è stato aggiornato come da indicazioni dal Settore Mobilità.

- RIFUGIO ANTIAEREO

Nell'ambito del comparto è presente una costruzione sotterranea utilizzata durante i tempi della seconda guerra mondiale come rifugio antiaereo durante gli attacchi ed i bombardamenti. La struttura è molto semplice: è costituita da due rampe di scale poste ai lati opposti di un vano a volta geometricamente riconducibile ad un rettangolo. Oggi in stato di abbandono, in pratica inaccessibile, costituisce un elemento della memoria da valorizzare.

L'interno, sobrio e austero, trasferisce un senso di protezione e di sicurezza che va oltre le sue anguste dimensioni e la scarsa luce naturale.

Il soggetto attuatore si propone di ristrutturare tale ambiente recuperando i materiali presenti in modo da restituire un involucro fedele alla sua costruzione e funzione.

All'interno le pareti intonacate potranno essere il luogo deputato per mostre stabili o temporanee con a tema proprio le vicende della seconda guerra mondiale legate alla zona di Formigine e Modena.

ELABORATI DI PROGETTO

- RELAZIONE GEOLOGICA

In riferimento alla relazione geologica si dichiara che la variante proposta non va a modificare quanto evidenziato nella documentazione geologica e sismica del piano originario e della variante approvata nel 2013. Sarà necessario allegare ai singoli permessi di costruire le specifiche relazioni geologiche e geotecniche che terranno conto delle caratteristiche dei singoli edifici .

- VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO

Il sottoscritto in merito alla VPCA già depositata e qui riproposta dichiara che la Classificazione acustica approvata con C.C. n. 62 del 21-11-2013 non ha avuto variazioni .

Inoltre le altezze degli edifici e la disposizione planimetrica generale non è variata pertanto le valutazioni generali espresse sono del tutto pertinenti .

Una verifica potrà essere effettuata nell' ambito dei singoli permessi di costruire soprattutto nel caso in cui la tipologia subisse delle modifiche rispetto alle proposte inserite nella presente variante.

VARIANTE

- **RAPPORTO PRELIMINARE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ (VALSAT)**

Analoghe a quanto sopra sono le considerazioni da eseguire relative agli elaborati di Valsat allegati. Nessuno dei parametri analizzati subisce modifiche né ante né post operam, pertanto la sua integrale riproposizione è del tutto consona ed accettabile .

Elenco elaborati che costituiscono il Piano:

TAV. 01 – Estratto C.T.R. - Inquadramento

TAV. 02 – Stato di fatto legittimato INDICI URBANISTICI

TAV. 03 – Planimetria generale di progetto

TAV. 04 – Planimetria di progetto MATERIALI, ARREDO, VERDE

TAV. 05 – Planimetria di progetto QUOTATA

TAV. 06 – Planimetria di progetto INDICI URBANISTICI

TAV. 07 – Planimetria di progetto AREE DI CESSIONE

TAV. 08 – Planimetria di progetto PARCHEGGI DI PERTINENZA

TAV. 09.01 – Tipologie edilizie Lotti 1-2AREA CORTILIVA

elaborato approvato con del. G.C. n. 166 del 28/11/2013, non oggetto della presente variante

TAV. 09.02 – Tipologie edilizie Lotti 3-4-5 AREA CORTILIVA

TAV. 09.03 – Tipologie edilizie Lotti 1-2PIANTA PIANO TERRA, PIANO PRIMO, PIANO SECONDO PIANO TERZO

elaborato approvato con del. G.C. n. 166 del 28/11/2013, non oggetto della presente variante

TAV. 09.04 – Tipologie edilizie Lotti 3-4-5 PIANA PIANO TERRA, PIANO PRIMO, PIANO SECONDO PIANO TERZO

TAV. 09.05 – Tipologie edilizie Lotto 6

elaborato approvato con del. G.C. n. 166 del 28/11/2013, non oggetto della presente variante

TAV. 09.06 – Ex Cantina Sociale - Stato Attuale

TAV. 09.07 – Ex Cantina Sociale - Prospetti Stato Attuale

TAV. 09.08 – Progetto Tipologie Lotti 5 Prospetti

TAV. 09.09 – Progetto Lotto 5-Sezioni di scavo

VARIANTE

TAV. 09.10 – Ex Cantina Sociale- Pianta Interventi Edilizi

TAV. 09.11 – Ex Cantina Sociale - Prospetti Interventi Edilizi

TAV. 09.12 – Progetto Farmacia

TAV. 09.13 – Valutazione tecnico estimativa-Computo metrico fabbricato ex cantina

TAV. 10 – Planimetria di progetto VERIFICA PERMEABILITA' privata

TAV. 11 – Progetto recupero Rifugio

TAV. 12 – Profili Longitudinali

TAV. 13.01 – Schema rete fognaria

TAV. 13.02 – Schema rete gas e acqua

TAV. 13.03 – Schema rete Illuminazione Pubblica

TAV. 13.04 – Schema RSU

TAV. 13.05 – Schema rete Telecom

TAV. 13.06 – Schema rete elettrica

TAV. 14 – Planimetria di progetto ADEMPIMENTI D.P.R. 503

TAV. 15 – Sezioni caratteristiche

elaborato approvato con del. G.C. n. 166 del 28/11/2013, non oggetto della presente variante

TAV. 16 – Parcheggio interrato

TAV. 17 – Norme Tecniche di Attuazione

TAV. 18 – Schema di Convenzione

TAV. 19 – Previsione di Spesa

TAV. 19 bis – Rilievo alberature esistenti

elaborato approvato con del. G.C. n. 166 del 28/11/2013, non oggetto della presente variante

TAV. 20– Relazione geologica

elaborato approvato con del. G.C. n. 166 del 28/11/2013, non oggetto della presente variante

TAV. 21 – Sinottica della Variante

TAV. 22 – Planimetria di progetto SEGNALETICA STRADALE

A-RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VARIANTE

B-ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE

elaborato approvato con del. G.C. n. 166 del 28/11/2013, non oggetto della presente variante

C-ESTRATTI CATASTALI E RELATIVI CERTIFICATI FI PARTITA

D-ELABORATO FOTOGRAFICO

VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO

elaborato approvato con del. G.C. n. 166 del 28/11/2013, non oggetto della presente variante

RAPPORTO PRELIMINARE VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ

elaborato approvato con del. G.C. n. 166 del 28/11/2013, non oggetto della presente variante

Arch. Ruggeri Roberto