

COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO

Provincia di Modena

OGGETTO: Progetto Unitario Convenzionato.
Ristrutturazione edilizia di fabbricato, con demolizione
dell'esistente

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

TAVOLA 1.0	Relazione Tecnica	Scala
Revisione C		Data <u>2017</u>

Il Progettista



La Proprietà

 SITECO SRL
Via Braglia n. 10
41026 Pavullo N/F (MO)

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Ristrutturazione edilizia di fabbricato, con demolizione dell'esistente

Relazione Illustrativa

INDICE

1.	PREMESSA	2
2.	ASPETTI URBANISTICI E DOTAZIONI TERRITORIALI	3
2.1.	ASPETTI URBANISTICI	3
3.	IL PROGETTO ARCHITETTONICO	4
3.1.	LE SCELTE ARCHITETTONICHE	4
3.2.	FINITURE ESTERNE	4
3.3.	SISTEMAZIONI ESTERNE	5

1. PREMESSA

La presente relazione descrive l'intervento per la ristrutturazione edilizia con demolizione dell'esistente di un Edificio Commerciale, piazzale parcheggi e piazzola di sosta Autobus in località S. Antonio sul mappale 118 del foglio 39 in comune di Pavullo N/F (Modena) da tempo in disuso, e avente destinazione d'uso commerciale.

L'intervento, di seguito illustrato, prevede una puntuale operazione di riqualificazione, attuata a scala edilizia, mediante la completa demolizione del fabbricato esistente collocato nei pressi di altre unità edilizie (di altra proprietà e non interessate dall'intervento) a ridosso di un'ampia area artigianale commerciale.

Il ristrutturazione del fabbricato prevede la demolizione e lascerà spazio alla costruzione di un nuovo complesso edilizio indipendente con struttura intelaiata in c.a. il cui sedime si andrà a collocare in corrispondenza dell'impronta a terra lasciata da quanto oggetto di demolizione.

La nuova unità edilizia oggetto di ristrutturazione sarà costituito da un fabbricato commerciale in luogo dell'attuale edificio avente destinazione commerciale. L'unità edilizia presenterà una conformazione molto regolare e caratterizzata da una marcata simmetria che restituisce ordine all'attuale aggregazione di volumi.

La nuova unità edilizia commerciale prevede la realizzazione di un piano seminterrato a destinazione parcheggi con presenza di 75 posti auto interrati e un piano terra a destinazione commerciale avente superficie di vendita SV= 1499 mq. oltre agli spazi a suo servizio per una superficie complessiva di 2.300 mq

Inoltre l'intervento prevede, la complessiva sistemazione delle aree esterne, dei relativi manufatti di accesso pedonale e carrabile ed inoltre la predisposizione di parcheggi di pertinenza ricavati nel piazzale antistante il costruendo immobile, il quale sarà caratterizzato per una tipologia costruttiva ed una impiantistica attenta alla riduzione dei consumi energetici nel rispetto delle normative vigenti in materia

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Ristrutturazione edilizia di fabbricato, con demolizione dell'esistente

Relazione Illustrativa

2. ASPETTI URBANISTICI E DOTAZIONI TERRITORIALI

Nella presente sezione viene verificata la coerenza dell'intervento in oggetto, rispetto al regime di tutele censito nell'insieme degli strumenti di pianificazione vigenti, nonché la coerenza dell'intervento rispetto al complesso delle norme urbanistiche vigenti, nello specifico il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) che recepiscono anche i vincoli di natura sovraordinata al livello comunale. Il presente capitolo si articola, pertanto, in due sottosezioni: una prima parte di analisi degli aspetti urbanistici ed una seconda di verifica delle dotazioni territoriali.

2.1. ASPETTI URBANISTICI

Il Piano Strutturale Comunale è stato adottato n.45 del 31/10/2015 ed è composto, oltre che dal corpus normativo dalla tavola Tavola 1.6 – Ambiti urbani principali scala 1:5000 - l'area viene identificata come "AUC 1.5 n. 22 (Località S.Antonio) – Porzioni degli ambiti consolidati nelle quali l'eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da assoggettare a permesso di costruire convenzionato;

Ambito Auc_1.5 n°22 (Località S.Antonio):

Sono ammessi gli usi di cui all'art. 4.2.2 comma 1 con esclusione degli usi a1 e a2.

PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI COMPARTO UNITARIO AUC_1.5 n° 22		
	PROG.	RUE
SUPERFICIE FONDIARIA	5998 mq	
SUPERFICIE DI VENDITA	1499 mq	
SUPERFICIE COPERTA	2250 mq	
SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)	2849 mq	3909,79
DOTAZIONI TERRITORIALI		
PARCHEGGI PRIVATI (13mq/100mq sup. vendita)	n°115	n°115
PARCHEGGI PUBBLICI (40% SC)	Totale 1387,25 mq così articolati: a) 800 mq pari a n°25 posti auto e relativa area di manovra che verranno collocati su via Savonarola b) Sedime pedonale via Giardini Nord 587,25 mq	1.139,60 mq
VERDE PUBBLICO (60% SC)	1813,00 mq (verde pubblico in cessione al netto del parcheggio pubblico)	1709,40 mq
PERMEABILITA' 10% SF	540 mq verde + 50% parcheggi 250mq =790mq (verde posto all'interno del PUC)	599 mq

3. IL PROGETTO ARCHITETTONICO

3.1. LE SCELTE ARCHITETTONICHE

L'edificio a destinazione commerciale, che trova sedime in luogo del precedente fabbricato, è caratterizzato da grande regolarità sia planimetrica che in elevato. La struttura portante sarà realizzata in c.a. composto da un piano seminterrato aperto da destinazione a parcheggio e un piano terra a destinazione commerciale. L'edificio di progetto la cui pianta regolare presenta misure di 70.95m di lunghezza e larghezza variabile fra 30.00 e 33.50m di profondità. che dal piano seminterrato sale fino al piano primo mantenendo la stessa sagoma. Un significativo ruolo funzionale e distributivo è rappresentato dalla presenza di un corpo scala ubicato sul lato sud-est, con relativi ascensori, che collegano il piano seminterrato a destinazione autorimessa al piano primo a destinazione commerciale generica.

Il piano interrato da destinare a parcheggio ha capacità di 75 posti auto e pertanto fa ricadere il fabbricato tra le attività soggette al controllo di prevenzione incendi. Il piano terra si colloca poco sopra la quota di accesso dall'asse stradale che si trova di fronte al lotto e dove si trovano i parcheggi pubblici scoperti avente capacità di 40 posti auto per un totale di 115 parcheggi totali fra scoperti e coperti.

La pianta del fabbricato grazie alla maglia strutturale intelaiata, offre una grande flessibilità a livello architettonico consentendo soluzioni di layout ampiamente differenti qualora dovesse emergere la necessità di una distribuzione interna complessa. Il piano terra sarà accessibile da un ingresso ubicato a fianco del vano scala e ascensori, e da un ingresso laterale ubicato sul lato est. L'edificio, come visibile presenta un fronte parallelo alla statale 12 impostato esattamente sul sedime dell'attuale fabbricato e un fronte lato sud composto da due facce leggermente sfalsate nel punto mediano.

3.2. FINITURE ESTERNE

La finitura dei fronti è realizzata, mediante una facciata prefabbricata la cui finitura superficiale in alcune sue parti, è prevista in pannelli laminati, tipo "alucobond" con colori da definire nel progetto esecutivo da concordare sia con il futuro utilizzatore che con l'Amministrazione Comunale, i prospetti in progetto abbinata ad una adeguata stratigrafia delle superfici esterne disperdenti e della dotazione impiantistica adottata, la quale, consentire di raggiungere, per questo edificio, una elevata classe energetica secondo le normative vigenti in materia La stessa facciata potranno ospitare gli elementi oscuranti di tipo a scorrere per finestre e portefinestre dell'edificio realizzati a tutta altezza -

3.3. SISTEMAZIONI ESTERNE

La sistemazione delle aree esterne prevede un massiccio intervento rispetto alla situazione dello stato di fatto dell'immobile. Attualmente l'area esterna presenta una finitura ad asfalto che si estende su tutta la superficie fino al muretto di recinzione. L'intervento in progetto prevede la riqualificazione di diverse aree direttamente annesse all'area di intervento. In particolare i principali interventi sono di seguito descritti:

- 1 La realizzazione di un percorso ciclo-pedonale a proseguo del tratto esistente che si sviluppa parallelamente alla strada statale n. 12 avente una larghezza di 250 cm e una lunghezza di circa 80 metri. Detto percorso sarà realizzato mediante la posa di masselli autobloccanti in calcestruzzo prefabbricato di colore grigio. La pista ciclabile verrà realizzata anche lungo il ciglio stradale della strada statale 12 in modo da raccordarsi con l'attuale pista ciclabile in prossimità dell'incrocio con Via Gerolamo Savonarola;
- 2 La realizzazione di una piazzola di fermata per gli autobus, costruita attraverso la formazione di una rientranza lungo il ciglio stradale esistente avente larghezza di 300 cm e lunghezza totale di manovra di circa 45 metri comprensivi degli aghi di imbocco e sbocco;
- 3 La costruzione di due ingressi pubblici sulla strada statale SS12, uno per l'ingresso e l'altro per l'uscita dal nuovo fabbricato commerciale;
- 4 La demolizione parziale del muro di recinzione lato Pavullo, in modo da collegare il piazzale parcheggi alla viabilità di arroccamento parallela alla SS. 12 - ciò comporta anche il rifacimento della segnaletica e la riqualificazione dell'aiuola esistente lungo la SS12. Lungo questa viabilità sarà segnalato anche lo spazio per un percorso pedonale avente larghezza di 150 cm, consentendo agli utilizzatori dei mezzi pubblici di potersi spostare in sicurezza in tutte le direzioni;
- 5 La riorganizzazione dell'incrocio esistente tra la SS12 e Via Poliziano. Nello specifico sarà predisposta una corsia di accumulo per la svolta a sinistra, la quale dovrà garantire una protezione, a oggi inesistente, agli utenti che intendono svoltare in Via Poliziano;
- 6 La realizzazione di un reticolo fognario diffuso su tutta l'area e in grado di drenare l'area destinata a parcheggio scoperto, il percorso pedonale e la piazzola di fermata degli autobus;
- 7 La realizzazione di un parcheggio e un'area giochi attrezzata ubicata nei pressi del laghetto "la chioggiola" come meglio specificato negli elaborati allegati;
- 8 La realizzazione della pubblica illuminazione in corrispondenza dell'area giochi e lungo il percorso pedonale di nuova realizzazione.

Le pavimentazioni adottate per l'area del piazzale saranno in parte realizzate in asfalto e in parte in masselli autobloccanti drenanti.

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Ristrutturazione edilizia di fabbricato, con demolizione dell'esistente

Relazione Illustrativa

Infine su tutte le aree destinate a verde sarà realizzata una diffusa piantumazione con essenze arboree previste da regolamento Comunale.

Oltre a quanto sopra verrà riqualificata una zona a verde in cessione evidenziato alla Tav. 2.6 e 2.7 del progetto - area di alto profilo naturalistico ed ambientale, posta in adiacenza al PUC.

In tale area oltre agli interventi sul verde, verrà realizzato uno spazio giochi attrezzato per bambini e pedonali a collegamento con le aree limitrofe, e parcheggi pubblici a suo servizio.