COMUNE DI VITERBO
PROVINCIA DI VITERBO

COMPLESSO IMMOBILIARE EX CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE VIA F. BARACCA

PROGETTO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

L.R n. 21 /2009 e s.m.i.

A) A RESIDENZIALE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE art. 3 ter

B) A COMMERCIALE CON RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA art.3 quater

DIRIGENTE URBANISTICA
E CENTRO STORICO
S.U.E ERP

ARCH. EGIDIO CAPOCCIONI

Data:

OTTOBRE 2017

E1

ELABORATI:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTAZIONE:

ARCH. VINCENZO PESSIA

COLLABORAZIONE:
ARCH. ILARIA VITALE
ARCH. PAOLO LOFFREDO

IL COMMITTENTE
AGRIMMOBILIARE SRL
AMMINISTRATORE UNICO
GIUSEPPINA POLIDORI

STUDIO DI ARCHITETTURA VINCENZO PESSIA - VIA GARIBALDI, 23 - ISOLA DEL LIRI
TEL. FAX 0776 800022 - CELL. 335 5398202 - EMAIL: VINCENZO.PESSIA@ARCHIWORLDPEC.IT
PESSIACOLANTONIO.STUDIO@GMAIL.COM

L'intervento proposto dalla Agrimmobiliare srl ai sensi della LR n. 21/2009 si pone l'obiettivo di riqualificare un'area urbana di proprieta' fortemente degradata con presenza di funzioni eterogenee e un tessuto edilizio disorganico e edifici dismessi posta nel quadrante nord della citta compresa tra la stazione ferroviaria Viterbo Roma e la via Francesco Baracca poi Via Teverina che si riconnette alla grande viabilità di importanza interregionale, la strada statale 675 Umbro-Laziale di collegamento con le città di Civitavecchia, Viterbo e Terni.

L'area era stata oggetto di una precedente progettazione che aveva avuto parere positivo nella Conferenza di Servizi convocata ai sensi dell'art 6 della Legge 21/2009 e smi.

La società con Nota allegata al presente Progetto ha rinunciato alla precedente impostazione progettuale

Il progetto sostanzialmente prevedeva la demolizione e la ricostruzione di tutti gli edifici con destinazione d'uso esclusivamente residenziale

La crisi che ha investito il settore immobiliare ha indotto la Societa attraverso i suoi organi statutari a riconsiderare il progetto a favore di una iniziativa di valorizzazione del Compendio immobiliare che, attraverso una trasformazione degli edifici destinati ad una pluralita di funzioni, potesse rispondere ad una domanda differenziata e rigenerare cosi l'intero l'ambito urbano con offerta di maggiori servizi privati.

Il Progetto è stato redatto nel rispetto delle normative vigenti in particolare :

1. il DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
2. **la LR 21/2009 e smi** in particolare
   - l'art. 3 ter che detta la disciplina dei cambi di destinazione d'uso da Non Residenziale a residenziale con un bonus volumetrico importante e un obbligo di destinare una quota non inferiore al 30% ad alloggi a canone calmierato destinati a categorie sociali svantaggiati
   - L'art. tre quater che detta le norme per la disciplina dei cambi di destinazione d'uso da Non Residenziale e a non residenziale, con un massimale di mq 2500 di superficie da destinare a mutamento di destinazione d'uso.
3. **L.R. del 27 maggio 2008 n° 6 Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia** in particolare l'art. 4 Risparmio idrico e art 5 Fonti energetiche rinnovabili

4. **DGRL 30 aprile 2004 n. 355 Direttive e indirizzi per l'attuazione dei Programmi di edilizia residenziale pubblica**

Sul presente progetto saranno acquisiti i pareri nella Conferenza di Servizi da convocare ai sensi dell'art 6 della Legge 21/2009 e smi.

QUADRO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

IL PTPR

L'area è interessata dalla presenza di un corso di acqua pubblica intubato (riportato sulle cartografie ma di fatto inesistente). L'area è ricompresa nel primo Programma Pluriennale di attuazione del Comune di Viterbo approvato nel marzo 1985 .

Il programma evidenziava tutte le aree del territorio comunale di cui all'art. 3 punto 1 , lett. C) della LR n. 35 /1978 che risultavano impegnate da edifici esistenti in ambito urbanizzazo (art. 7 delle NT d'A del PPA) . Per questa area, ai sensi dell'art. 142 comma 2 lett. B) del D. Lgs n. 42/2004 non si applicano le disposizioni di cui al comma 1 dello stesso articolo in quanto il vincolo paesaggistico non è efficace.

IL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

L'area dismessa interamente destinata alle funzioni svolte dal Consorzio Agrario fu individuata nel Piano regolatore adottato come Zona B3 - *Saturazione e sostituzione edilizia* successivamente fu destinata a Zona F3 *Servizi ed attrezzature pubbliche tecnologiche specializzate* art. 14 delle NTdA del PRG con Delibera di Consiglio Comunale n. 712 del 22.10.1976

Il Consiglio Comunale accolse poi l'Osservazione dell'allora proprietà che evidenziava l'inesattezza della destinazione a Zona omogenea B per un compendio immobiliare destinato all'esercizio della attivita del Consorzio Agrario Provinciale.

L'area pertanto fu destinata a Zona F3. Da questa ricognizione storica sulle destinazioni d'uso dell'area ne deriva il fatto che l'area non è destinata a standards urbanistici di cui al DM LL.PP. n. 1444/68

La Norma tecnica di attuazione del PRG che disciplina le zone F3 non esclude l'iniziativa privata in ordine all'attuazione di tali zone. La zona F3 in esame inoltre non è contrassegnata, a differenza

delle altre del PRG, dallo specifico simbolo con il quale si rafforza nella impostazione programmatica derivante dello strumento urbanistico generale di funzione pubblico-privata dell'area, indicazione derivata da originarie indicazioni precedenti anche all'adozione del PRG.

Le precedenti considerazioni confermano che la destinazione di zona F3 non è stata individuata come area destinata a soddisfare standards urbanistici ma solo una ricognizione e una conseguente presa d'atto di funzioni si servizi privati insediate nell'area.

Pertanto per l'area in esame non si configura né un vincolo ablativo ne conformativo, vincoli ostativi all'applicazione della legge Regionale n. 21/2009 ai sensi della DGR Lazio n. 50 del 15.03.2013.

LO STATO ATTUALE DELL'AREA

L'area è caratterizzata da una pluralità di edifici di diversa qualità architettonica e da diverse destinazioni d'uso. Tutti gli edifici risultavano dismessi alla data del 31 dicembre 2013. La destinazione d'uso prevalente è magazzino, deposito e commerciale direzionale. E' presente una modesta costruzione residenziale destinata alla guardiania dell'area.

Complessivamente le superfici sono cosi distribuite

DEST USO	VOLUME	SUPERFICIE
Residenziale	1064,7	141,96
direzionale;	10453,12	2184,53
commerciale;	4896,5	1399
depositi magazzini	**39721**	**6837,35**
Totale	**56135,49**	**9858,86**

La consistenza edilizia è cosi distribuita:

Stato attuale					
	destinazioni d'uso	**categorie catastali**	**h edifici**	**volume**	**superficie**
Edificio A	magazzino	C/2	3	**41,25**	13,75
	magazzino	C/2	3,6	**499,32**	138,7
			3,9	**373,46**	95,75
Edificio B					234,459
	magazzino	C/2	4,7	**2865,6**	
edificio C	magazzino	C/2	3,8	**342**	90
edificio D	studi e uffici privati	A/10	4	1878,12	469,53
	magazzino	C/2	12,2	**2345,12**	192,22
			14,9	**722,35**	48,47
edificio E					240,70
	uffici e studi privati	A/10	5	8575	1715
edificio F	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	D/8	3,5	4896,5	1399
Edificio G	magazzini e depositi	C/2	2,4	848,01	353,33
edificio H	magazzini e depositi	C/2	6,1	15172,86	2487,35
edificio I	magazzini e depositi	C/2	6,1	16462,45	2698,76
edificio L	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)	C/6	3,25	48,75	15
	Abitazioni	A/3	7,5	1064,7	141,96
	totale			**56135,5**	9858,86

Elenco delle proprietà catastali di tutte la particelle interessate dalla proposta con relative proprietà e superfici

L'elenco catastale delle proprietà del compendio immobiliare

	Proprieta	Foglio	Particella	Superficie	SUP. OCC.TA	
A	Agrimmobiliare srl	167	103	15	15	ENTE URBANO
B	Agrimmobiliare srl	167	119	130	130	ENTE URBANO
C	Agrimmobiliare srl	167	102	5980	5980	ENTE URBANO
D	Agrimmobiliare srl	167	120	46	46	ENTE URBANO
E	Agrimmobiliare srl	167	66	440	440	ENTE URBANO
F	Agrimmobiliare srl	167	114	1620	1620	ENTE URBANO
G	Agrimmobiliare srl	144	234	340	340	ENTE URBANO
H	Agrimmobiliare srl	144	172	6070	6070	ENTE URBANO
I	Agrimmobiliare srl	144	264	2600	2600	ENTE URBANO
L	Agrimmobiliare srl	144	118	49	49	ENTE URBANO
M	Agrimmobiliare srl	144	422	880	880	ENTE URBANO
N	Agrimmobiliare srl	144	2460	830	830	ENTE URBANO
	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 19470					

Il Progetto: contesto urbano di riferimento, descrizione dell' area, degli edifici e tipologia

Il progetto interessa un'area strategica per lo sviluppo del quadrante nord della città di Viterbo. E' posizionata lungo la viabilità di collegamento, la Via Teverina, con l'infrastruttura di interesse interregionale la SS 675 e il Parco Ferroviario a servizio della Stazione della Ferrovia Roma Viterbo.

L'area ha avuto nel passato una funzione strategica per la sua posizione a ridosso della Ferrovia , nodo di movimentazione logistica dei prodotti agricoli commercializzati da Consorzio Agrario

Il progetto ha come obiettivo la realizzazione di un Polo di Servizi Privati destinato a riqualificare un ambito urbano oggi fortemente degradato.

Si articola sostanzialmente su due ampie aree:

A) Un'Area a Destinazione Residenziale caratterizzata da quattro blocchi edilizi di sei piani.

I blocchi sono organizzati intorno ad un'ampio spazio di verde pubblico.

B) Un'area a Destinazione Commerciale e Direzionale caratterizzata da un edificio già destinato a deposito di cui è prevista la riqualificazione con un intervento di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso

Una terza area baricentrica tra le due aree è destinata ad un ampio Parcheggio e alla viabilità principale dell'intervento.

Una tabella riepilogativa e sinottica dei cambi di destinazione d'uso è allegato alla presente relazione.

Area a cambio di destinazione d'uso a residenziale

A) il cambio di destinazione degli edifici da non residenziale a residenziale consentito dall'art. 3 ter della LR 21/2009

gli edifici A-C-D- E -F- G- L) saranno demoliti

La volumetria demolita relativa a incrementata in misura massima del 30% sarà distribuita su quattro corpi di fabbica. Uno dei corpi di fabbrica sarà sara costituito da alloggi destinati a locazione a canone calmierato per una volumetria massima .

Per le modalità di determinazione dei I canoni di locazione e le modalità di assegnazione si farà riferimento al REGOLAMENTO REGIONALE CONCERNENTE: “Determinazione dei criteri e modalità

per la definizione del canone calmierato per l'edilizia sociale ai sensi dell'articolo 3 ter della legge regionale 11 agosto 2009, n.21 e successive modifiche.

Quantificazione in termini di indici e parametri urbanistico-edilizi incremento di abitanti previsto e relativa determinazione degli standards

I blocchi hanno una volumetria complessiva di mc.26408 e una superficie utile lorda di mq 8252

Le aree destinate agli spazi pubblici di cui all'art. 3 del DM 1444/68 in considerazione del fatto che l'area assume la destinazione d'uso di Zona omogenea B) sono computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.

Le aree a standard minime secondo il DM 1444/68 necessarie per insediare 330 nuovi abitanti sono pari a mq 2969,50

Le aree destinate a verde pubblico e parcheggio di progetto sono pari1905.

STANDARDS MINIMI INDEROGABILI RESIDENZIALE D.M. 1444/68 art. 5						
	SUPERFICIE UTILE LORDA MQ	**H. PIANO MT**	**VOLUME MC**	**AB. INSE DIATI**	**STANDARDS MINIMI D.M. 1444/68 art. 5 MQ**	**STANDARDS DISPONIBILI MQ**
PARCHEGGI	8231,65	3,2	26341,29	330	Ab x 1,25 mq/Ab = MQ 412	415
VERDE	8231,65	3,2	26341,29	330	Ab x 4,5 mq/Ab =MQ 1485	1490
ATTREZZATURE SCOLASTICHE	8231,65	3,2	26341,29	330	Ab x 2,25 mq/Ab = MQ742,50	Monetizzazione
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	8231,65	3,2	26341,29	330	Ab x 1mq/Ab = MQ 330	Monetizzazpone
					2969,50	**1905,00**
Quota standards non reperiti						**Mq 1064,50**

Gli standard urbanistici connessi all'incremento di volume o di superficie per la quota di parcheggi pubblici e verde sono soddisfatti attraverso il reperimento all'interno dell'area di aree in quantità superiore al minimo di cui al DM 1444/68.

La quota di standards minimi relativi alle Attrezzature scolastiche e Attrezzature di interesse comune sono soddisfatte attraverso il pagamento di un contributo straordinario commisurato alla

volumetria che determina la quota di standard urbanistici che sono pari a non reperiti pari a mq 1064,50

Il comune di Viterbo alla data del 31 dicembre 2013 con propria Deliberazione ha stabilito una modalità di pagamento degli standards non reperiti , fissando il contributo straordinario in € 40/mq di standards non reperiti destinando le risorse a realizzare le attrezzature scolastiche e di interesse comune .

Gli introiti saranno vincolati alla realizzazione di tali opere pubbliche nelle adiacenze immediate dell'area di intervento come disposto dall'art. 3 ter della LR 12/2009 tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti.

La quota di parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/89 pari al 10% del volume da realizzare è soddisfatta nel piano interrato sottostante le residenze.

Parcheggi pertinenziali L. 122/89 = 1/10 Volume					
	SUPERFICIE UTILE LORDA MQ	**H. PIANO MT**	**VOLUME MC**	**SUPERFICIE DI PARCHEGGIO MINIMO L.R. 122/89 = 1/10 V MQ**	**SUPERFICIE DI PARCHEGGIO DISPONIBILE MQ**
PARCHEGGI Residenza	8252,5	3,20	26408	2640,80	2800

Dimensionamento dell'intervento ex art. 3 ter LR n. 21/2009

Si riportano nella tabella allegata di seguito i dati dimensionali dell'intero intervento in coerenza con quanto disposto dall'art. 3 ter della LR 21/2009 e smi.

volumetria esistente da demolire	SUL esistente da demolire	volumetria premialita art. 3 ter LR 21/2009	SUL premialita art. 3 ter LR 21/2009	volume ammissibile da trasformazione	SUL ammissibile da trasformazione	volumetria alloggi a canone calmierato	SUL alloggi a canone calmierato
A	B=A/3,20	C=AX0,30	D= BX0,30	D=A+C	E=B+D	F= Dx0,30	G=Ex0,30
20314,2	6348,2	6094,3	1904,5	26408,5	7998,7	7922,5	2475,8

L'intervento di mutamento di destinazione d'uso a residenziale è costituito da n. 4 blocchi edilizi Un blocco edlizio è destinato a soddisfare la quota di alloggi a canone calmierato cosi come richiesto dalla normativa.

Il volume complessivo è di mc.26406,27 e SUL mq 8251,76. Un blocco è destinato a soddisfare la quota di alloggi a canone calmierato.

Le dimensioni del blocco pari al 30% della superficie complessiva di trasformazione sono : mc 7922,43 e SUL di mq 2475,76.

Tipologie edilizie

I quattro blocchi edilizi sono organizzati intorno ad un'area di verde pubblico. Dalla viabilità a servizio dell'intervento si accede attraverso una ampia rampa ai parcheggi pertinenziali.

Gli edifici hanno le le dimensioni riportate nella seguente tabella:

Tipo B1		Tipo B2		Tipo B3		Tipo A alloggi a canone calmierato	
mc	sul	mc	sul	mc	sul	mc	sul
6161,98	1925,62	6161,98	1925,62	6161,98	1925,62	7922,55	2475,7969

Caratteristiche tecniche dell'Intervento

L'intervento sarà caratterizzato da una elevata classe prestazionale sotto il profilo mdell'efficientamento energetico

la struttura sarà in conglomerato cementizio armato , i solai saranno realizzati in latero cemento le murature perimetrali con blocchi alveolari e cappotto esterno in polistirene estruso in modo da avere una trasmittanza termica certificata per edifici di elevata classe prestazionale .

Gli intonaci esterni ed internie pitture saranno confezionati con materiali che non inibiscono la traspirazione

Infissi esterni in alluminio ad alta efficienza energetica con vetrocamera doppia

Impianti riscaldamento autonomi con caldaie a condensazione integrati da impianto alimentato da pannelli fotovoltaici per soddisfare il fabbisogno di acqua calda in misura non inferiore al 50% e fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1 kW per ciascuna unità immobiliare.

E' prevista la adozione di impianti di riscaldamento a pavimento radiante

Per gli spazi esterni è prevista l'uso di pavimentazione drenante con sistemi per il recupero delle acque piovane e grigie.

Area a cambio di destinazione d'uso a non RESIDENZIALE

Il cambio di destinazione degli edifici da non residenziale a non residenziale è consentito dall'art. 3 quater della LR 21/2009

E' interessato a questa tipologia di cambio di destinazione d'uso l'edificio contraddistinto dalle lettere H = mq 2487,354 e dalla lettera I = mq 2698,76 per una superficie utile lorda di mq 5186 ,12 destinati a magazzino e deposito .

Il nuovo organismo edilizio sara destinato ad attività commerciale e sara? costituito da

1) mq 3899,00 commerciale

2) mq 500,00 direzionale

Lotto	Tipo	Sup. fondiaria lotto	Edifici	Volume dir/comm.	Indice di edificabilità fondiario	Superficie lorda dir/comm	H Edificio	Piani
LOTTO 3	Destinazione d'uso commerciale	5147	1	23718,93	0,76		6,10	2

La superficie che è destinata a commerciale è quella derivante dalla misura massima che puo mutare destinazione d'uso per applicazione della LR 21/2009 art. 3 quater pari a Mq 2.500,00 oltre alla superficie destinata attualmente a commerciale di parte dell'edificio E =mq 1399,00 per un totale di mq 1399+2500,00 = mq 3899,00.

Inoltre sarà realizzato una superficie al piano primo destinata a uffici di mq 500,00 tale superficie è trasferita in parte dall'edificio F.

L'edificio commerciale sara costituito da n. 2 unita immobiliari della superficie di mq 3899

Le unità immobiliari commerciali avranno caratteristiche di media distribuzione in coerenza con la Legislazione regionale in materia di strutture di vendita.(LR n. 39/99)

la verifica degli standards

STANDARDS MINIMI INDEROGABILI EDIFICIO COMMERCIALE							
CALCOLO STANDARD URBANISTICI PER ATTIVITA' COMMERCIALI							**PROGETTO**
	%	DESTINAZIONI	U.M.	VOLUMETRIE O SUPERFICI DI RIFERIMENTO	U.M	STANDARD MINIMO	**STANDARD DI PROGETTO**
PARCHEGGIO L. 765/67 E l. 122/89 (1 mq/10 mc)	10		MC	3.888,35	MQ	389	***non si applica in quanto < 4100 mq**
D.M. 1444/68 ART.5	80	COMMERCIALE	MQ (SUL)	3.888,35	MQ	3.111	
D.M. 1444/68 ART.5	80	DIREZIONALE	MQ (SUL)	540	MQ	432	
				TOT	MQ	**3.543**	**3.551**
PARCHEGGI L.R. 33/99 ART. 19 lett. G	100	COMMERCIALE	MQ (SV)	3.888,35	MQ	3.888	**4.100**
PARCHEGGI L.R. 33/99 ART. 19 lett. G	50	DEPOSITO	MQ	416,00	MQ	208	
					MQ	**4.096**	

Caratteristiche dell'intervento

L'intervento di recupero sarà volto ad ottimizzare sotto il profilo della sicurezza sismica l'edificio che in base alla sua classe d'uso dovrà rispondere a requisiti fissati dalle Norme Tecniche per le Costruzioni D.M. 14 gennaio 2008

Per quanto riguarda le finiture e gli impianti gli stessi saranno definiti dai soggetti gestori degli esercizi commerciali in funzione della tipologia delle funzioni commerciali da assolvere.

opere di urbanizzazione primaria

Verranno realizzate le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

1) la rete viaria e le aree di sosta
2) il sistema di smaltimento delle acque nere e delle acque meteoriche superficiali
3) l'Impianto di adduzione dell'acqua potabile
4) la rete elettrica

5) l'impianto di pubblica illuminazione

LA RETE VIARIA E LE AREE DI SOSTA

La rete viaria a servizio dell'intervento è strutturata per consentire l'accesso alle residenze ai servizi Commerciali e direzionali e alle aree di sosta limitando le interferenze con la viabilità principale

Le caratteristiche tecniche della viabilità di quartiere sono:

una carreggiata di due corsie delle dimensioni di m 5,50 con cunetta in calcestruzzo per il convogliamento delle acque meteoriche superficiali della larghezza cm 50 e spessore cm 10, marciapedi laterali delimitati da cigli in calcestruzzo vibrocompresso e conglomerato bituminoso.

La struttura stradale è costituita da una fondazione stradale in misto granulare, strato di collegamento e strato di base e strato di usura in conglomerato bituminoso.

rete fognaria

La rete fognaria delle acque nere sarà realizzata con una pendenza almeno del 2% con recapito in pubblica fognatura.

Il sistema di raccolta ed allontanamento delle acque nere servirà a smaltire:

- la portata delle utenze idriche.

Per la realizzazione delle reti di convogliamento delle acque si utilizzeranno i seguenti elementi:

- pozzetti di raccolta utenze: pozzetti prefabbricati in cls60x60 cm, con gliglia di raccolta superiore;
- canalizzazione orizzontale: tubi in PVC DN ⌀250 - 315 mm
- pozzetti di raccordo: pozzetti in c.a.v. ispezionabili 100x100 cm.

rete elettrica

La rete elettrica è costituita da un punto di consegna della energia in MT e trasformata in BT attraverso una cabina di trasformazione . La rete di distribuzione è costituita da corrugati fi 160 posti alla profondità di 1,20 per la consegna in cavo dell'energia in media tensione e corrugati fi 125 posti alla profondità di 1,00 dal piano viabile per la distribuzione dell'energia in bassa tensione. Saranno posti in opera pozzetti della dimensione di m. 1,00x1,00 con chiusino carrabile.

impianto di pubblica illuminazione

L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato sulla scorta delle normative di riferimento in materia.

E' prevista l'installazione di complessi illuminanti per soddisfare i parametri illuminotecnici per strade urbane di classe F, strade locali urbane, la categoria illuminotecnica di riferimento è Illuminamento medio minimo E - 10 lux.

Inquinamento luminoso

Nell'area oggetto dell'intervento sono vigenti le seguenti norme per la limitazione dell'inquinamento luminoso:

UNI 10819 "Impianti per l'illuminazione esterna" - Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso disperso – Ed. marzo 1999.

L.R. Lazio 13 Aprile 2000, n. 23 Norme per la riduzione e per la prevenzione dell'inquinamento luminoso – modificazioni alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14

Le caratteristiche tecniche dell'impianto

Saranno posti in opera cavi in cavidotti del tipo corrugato, punti luce in pali di acciaio zincato del tipo stradale di altezza otto metri e pali di acciaio zincato di altezza ridotta nelle aree verdi. Ogni punto luce sarà dotato di pozzetto per la connessione di terra.

rete gas metano e telefonica rete di adduzione dell'acqua potabile

Per la rete del gas metano e telefonica si rinvia alle specifiche tecniche che saranno fornite dagli enti gestori dei servizi

inserimento ambientale - opere di arredo urbano

il progetto non comporta particolari difficoltà di inserimento ambientale. Al fine di migliorare la qualità complessiva del progetto e ridurre al minimo le situazioni di interferenza, si prevedono alcuni interventi di mitigazione, specialmente riferiti alla situazione paesaggistica, all'emissione di inquinamento acustico e del traffico veicolare dell'area ed a eventuali estremi di precipitazione.

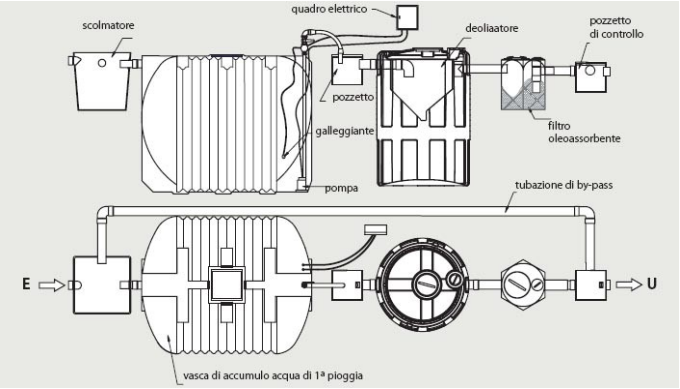
Al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico dell'impianto e attenuare il livello di pressione sonora generato dall'attività, è prevista la realizzazione di barriere naturali fonoassorbenti e un intervento puntuale di arredo a verde coerente con le specie autoctone

Nel perimetro dell'area è stata predisposta una barriera fonoassorbente con specie Salix Alba .

All'interno delle aree a parcheggio si prevede la piantumazione della specie ad alto fusto Robinia Pseudoacacia nella misura di una essenza di alto fusto ogni 60 mq di parcheggio, mentre nelle aree a verde siepi basse.

I presidi idraulici

Le acque meteoriche provenienti dai piazzali saranno convogliate e trattate in vasche di decantazione e di sedimentazione e di disoleazione prima dell'immissione nel collettore delle acque chiare della pubblica fognatura secondo le indicazioni delle modalità di gestione delle acque meteoriche raccolte sulle superfici scoperte impermeabili dell'insediamento adibito a parcheggio privato ad uso pubblico come da Normative Tecniche Attuazione Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvate con Deliberazione del Consiglio Regionale 27/09/2007 n°42 e alle precisazioni riportate nella DGR 13/05/2011 n°219, pubblicata sul Supplemento ordinario n°130 al "Bollettino Ufficiale" n°24 del 28/05/2011, per quanto concerne le "acque di prima pioggia e lavaggio di aree esterne". In uscita dal depuratore biologico, le caratteristiche del liquame depurato saranno nei limiti dei parametri indicati nel D.L.vo n°152/06 per gli "scarichi in acque superficiali



Schema impianto trattamento acque di pioggia

Misure di prevenzione dal rischio incidenti

Nel punto di massima interferenza del traffico degli automezzi (nodo su Via Francesco Baracca) con il traffico locale si prevede la installazione di un impianto semaforico

Il progetto consta dei seguenti elaborati:

Elaborati di progetto:

E1	Relazione
E2 integrazione	Deteminazione canone calmierato
TAV 1	IGM
	Stralcio Planimetria Catastale
	Stralcio PTPR Tav A
	Stralcio PTPR Tav B
	Stralcio PTPR Tav C
	Stralcio CTR
	Stralcio PRG
TAV 2	Stato di fatto Documentazione fotografica
TAV 3	Zonizzazione su base catastale
	Dati Metrici e Verifica Standards
TAV 4	Planimetria di Progetto
TAV 5	Verifica standards
	Edifici residenziali Alloggi a canone Calmierato
TAV 6a	Pianta Piano interrato
	Edifici residenziali Alloggi a canone Calmierato
TAV 6b	Pianta Piano terra
	Edifici residenziali Alloggi a canone Calmierato
TAV 6c	Pianta Piano tipo
	Edifici residenziali Alloggi a canone Calmierato
	Pianta coperture
TAV 6d	
	Edifici residenziali Alloggi a canone Calmierato
TAV 6e	
	Edifici residenziali Alloggi a canone Calmierato
TAV 6a	
	Edifici residenziali Alloggi a canone Calmierato
TAV 6a	
	Servizi Commerciali e direzionali
	Rilievo geometrico e strutturale edificio H-I
Tav. 7a	Pianta fondazioni
	Servizi Commerciali e direzionali
Tav. 7b	Rilievo geometrico e strutturale edificio

	H-I
	Pianta piano terra sezioni
	Servizi Commerciali e direzionali
	Rilievo geometrico e strutturale edificio
	H-I
Tav. 7c	Pianta copertura
	Servizi Commerciali e Direzionali
	Progetto
Tav. 7d	Pianta Sezioni prospetto

Stato attuale						Progetto						
						residenziale			commerciale		direzionale	standards parcheggio pubblico
	destinazioni d'uso	categorie catastali	h edifici	volume	superficie	cambio di destinazione d'uso a residenziale	esistente	premialità L.R 21/2009 art. 3 ter	cambio di destinazione d'uso a commerciale	esistente	esistente	
						volume						
Edificio A	magazzino	C/2	3	**41,25**	13,75	41,25						
	magazzino	C/2	3,6	**499,32**	138,7	499,32						
			3,9	**373,46**	95,75897	373,46						
Edificio B					234,459							
	magazzino	C/2	4,7	**2865,6**		2865,6						
edificio C	magazzino	C/2	3,8	**342**	90	342						
edificio D	studi e uffici privati	A/10	4	1878,12	469,53	1878,12						
	magazzino	C/2	12,2	**2345,12**	192,223	2345,12						
			14,9	**722,35**	48,47987	722,35						
edificio E					240,7028							
	uffici e studi privati	A/10	5	8575	1715	6847					1728	
edificio F	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	D/8	3,5	4896,5	1399					8533,9		
Edificio G	magazzini e depositi	C/2	2,4	848,01	353,3375	848,01						
edificio H	magazzini e depositi	C/2	6,1	15172,86	2487,354				15172,86			
edificio I	magazzini e depositi	C/2	6,1	16462,45	2698,762	2438,55						5490
edificio L	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (se	C/6	3,25	48,75	15	48,75						
	Abitazioni	A/3	7,5	1064,7	141,96		1064,7					
	totale			**56135,49**	9858,86	20314,23	6094,269					

rriepilogo					
destinazioni d'uso			volumetria	premialità	totale
residenziale			**20314,23**	**6094,269**	**26408,5**
direzionale;					**1728**
commerciale;					**23706,8**