

STRALCIO CARTOGRAFIA PSC  
Tav. P6  
scala 1:20000



STRALCIO CARTOGRAFIA RUE  
Elaborato R3.1 - foglio 208  
scala 1:5000



ORTOFOTO  
scala 1:5000



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE  
foglio 208 mapp. 169, 249, 521, 523  
scala 1:2000



Scheda POC ASP\_N1-27  
Baragalla - via G. D'Arezzo  
Proprietari/proponenti: IMMOBILIARE BARAGALLA SRL  
Foglio: 208 - Mappali: 169, 249, 521, 523

**Usi e potestà edificatorie**

**ASP\_N1-27**  
Superficie territoriale: 9,886 mq  
Capacità insediativa massima ASP\_N1 di rilevo comunale: 6,44 mq/mq  
Superficie complessiva (S<sub>tot</sub>): 4,350 mq  
S<sub>tot</sub> con area di via G. D'Arezzo NA: 1,500 mq

ESISTENTE CONFERMATO: S<sub>corp</sub> 359 mq (non 400 mq + uso b2-450 mq)

ESISTENTE CAMBIO USO: S<sub>corp</sub> 1,600 mq

NUOVA COSTRUZIONE: S<sub>corp</sub> 800 mq (S<sub>corp</sub> 1,100 mq) (S<sub>corp</sub> 1,900 mq)

**Analisi di contesto**

L'ambito è all'interno di un comparto in trasformazione per attività terziarie-commerciali lungo l'asse attrezzato di via Guittonne D'Arezzo, in prossimità della PIA "Area Baragalla" (99/09/01).  
L'intervento prevede la rifunzionalizzazione dell'ex Bowling e la realizzazione di un nuovo fabbricato, destinati a funzioni terziarie quali: struttura di vendita medio-piccola, funzioni terziarie di artigianato e di servizio, con accessibilità lungo Via Tenni, a fronte del parcheggio del nuovo insediamento.  
L'intervento, essendo inoltre accessibile da via Guittonne D'Arezzo (da evitare che si formi un sistema a bypass) dovrà prevedere la riqualificazione dell'area a nord del comparto, oggi destinata a parcheggio pubblico, oltre alla presa in carico, attraverso convenzionamento, dell'esistente dell'area a verde e relativa manutenzione.  
Il progetto inoltre dovrà contribuire alla realizzazione di opere lungo via Guittonne D'Arezzo.  
Sebbene già in parte impermeabilizzata, si sottolinea come la zona sia caratterizzata da vulnerabilità della falda: settore di ricerca B, classe di infiltrazione media, zone vulnerabili da nitrati. Dagli studi geologico-sismici effettuati in sede di PSC e successivi approfondimenti, gli effetti sismici locali risultano costanti dall'implicazione di tipo stratigrafico, mentre possono essere escluse amplificazioni di carattere topografico, fenomeni di liquefazione e di cedimenti post-sismici.

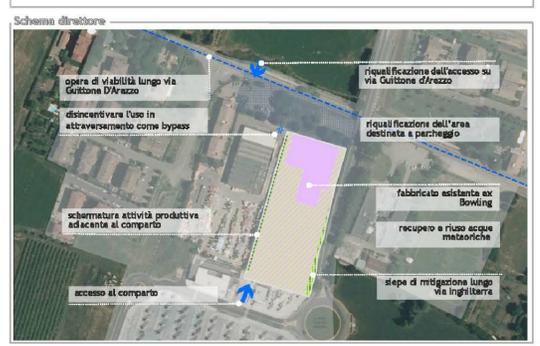
**Contributi**

Destinato ad ERS e a sostegno del piccolo Commercio: 47,150 €  
Destinato alla realizzazione di opere di viabilità lungo via Guittonne D'Arezzo: 50,000 €

SCHEDA POC ASP\_N1-27

**Opere di sostenibilità ambientale**  
preparati per la realizzazione dell'intervento.  
L'intervento dovrà essere inserito in maniera ottimale nel contesto ambientale/paesaggistico, con particolare riferimento:  
a. monetizzazione di porzione del verde pubblico di sezione (SvP) = 1,977 mq;  
b. schermatura verde del fronte esposto relativo all'attività produttiva edificata al comparto e relativa area di deposito materiali;  
c. realizzazione di una infrastruttura lineare verde di mitigazione viaria di via Ingiltarra sul lato est dell'intervento;  
d. piantumazione di alberi e arbusti nell'area verde a nord fuori comparto di proprietà dell'Amministrazione e presa in carico della relativa manutenzione;  
e. riqualificazione dell'area nord (fuori comparto) di proprietà dell'Amministrazione destinata a parcheggio pubblico e predisposizione di idonei accorgimenti onde evitare l'uso in attraversamento come bypass (via G. D'Arezzo - Via Tenni). Il progetto dovrà essere concordato con il Servizio Mobilità e Verde e manutenzione;  
f. contributo monetario per la realizzazione di opere di viabilità lungo via Guittonne D'Arezzo;  
g. progettazione coordinata e unitaria degli spazi di sosta e del verde in relazione ai nuovi interventi in corso di realizzazione a sud dell'ambito.  
Il progetto dovrà inoltre perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale, intesa come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico:  
a. acque reflue: rispetto del principio dell'invarianza idrica (e necessario a valle di uno stato idrico che individui la rete scolante dell'area e la sua ricettività in collaborazione con Gestore); eventuale riutilizzo per usi non pregiati delle acque meteoriche; trattamento delle acque di prima pioggia provenienti da piazzali asfaltati di parcheggio di proprietà di agenti inquinanti, non compromettere la rete drenante esistente; progettazione dei parcheggi a delle aree cortive limitato al massimo l'impermeabilizzazione del terreno; dovranno essere evitati interventi ed attività potenzialmente in grado di dipendere o veicolare sostanze inquinanti nel sottosuolo e in falda;  
b. installare impianti di illuminazione a basso consumo (LED) e che limitino la dispersione luminosa verso l'alto, essendo in zona di protezione dell'equipaggiamento luminoso;  
c. illuminazione esterna con impianti a basso consumo (LED) e che minimizzi la dispersione luminosa;  
d. l'intervento dovrà tendere all'obiettivo del progetto CarbonFootprint, tramite le seguenti alternative misure di riduzione/compensazione delle emissioni di CO<sub>2</sub>:  
- impianto termico composto da pompa di calore associato ad impianto fotovoltaico; almeno 218 kWp di fotovoltaico; acquisto di crediti volontari di carbonio pari a 69,52 t;  
- sistema di micro cogenerazione a metano ed impianto solare termico; almeno 218 kWp di fotovoltaico; acquisto di crediti volontari di carbonio pari a 69,52 t;  
- collegamento al riscaldamento e impianto solare termico; almeno 218 kWp di fotovoltaico; acquisto di crediti volontari di carbonio pari a 69,52 t.  
In fase di POC dovrà essere presentata una relazione contenente l'attestazione del rispetto dell'invarianza idrica e del coefficiente idrometrico massimo ammissibile per il Rio della Vaca (preliminariamente indicato in B.10/a di ST) e il fabbisogno energetico, che in fase attuativa dovrà essere integrato con il calcolo definitivo delle emissioni di CO<sub>2</sub> conseguente alla reale scelta impiantistica ed edilizia effettuate. In fase di POC e più specificamente in fase attuativa dovranno essere presentate le Relazioni Geologica, di Modellazione Sismica e Geotecnica come previsto dalla vigente normativa in materia sismica e di norme tecniche per le costruzioni. Sulla base della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n° 112 del 7 maggio 2007, l'area può essere sottoposta ad un analisi sismologica (il livello di approfondimento) a riguardo di veda l'allegato alla Nota "Approfondimenti geologico-sismici". In fase di POC dovranno inoltre essere condotte indagini archeologiche preventivamente concordate con la Soprintendenza per i Beni Archeologici.

**Condizioni e modalità di attuazione**  
PPC (Progetto Planivolumetrico Convenzionato), con possibilità di realizzazione in due stralci da individuare in sede attuativa, secondo quanto previsto dall'art. 5.1, comma 5 della NA del PSC.  
Condizioni e modalità di attuazione secondo quanto previsto dall'accordo ex art.10 L.R. 20/2000 e s.m.i.



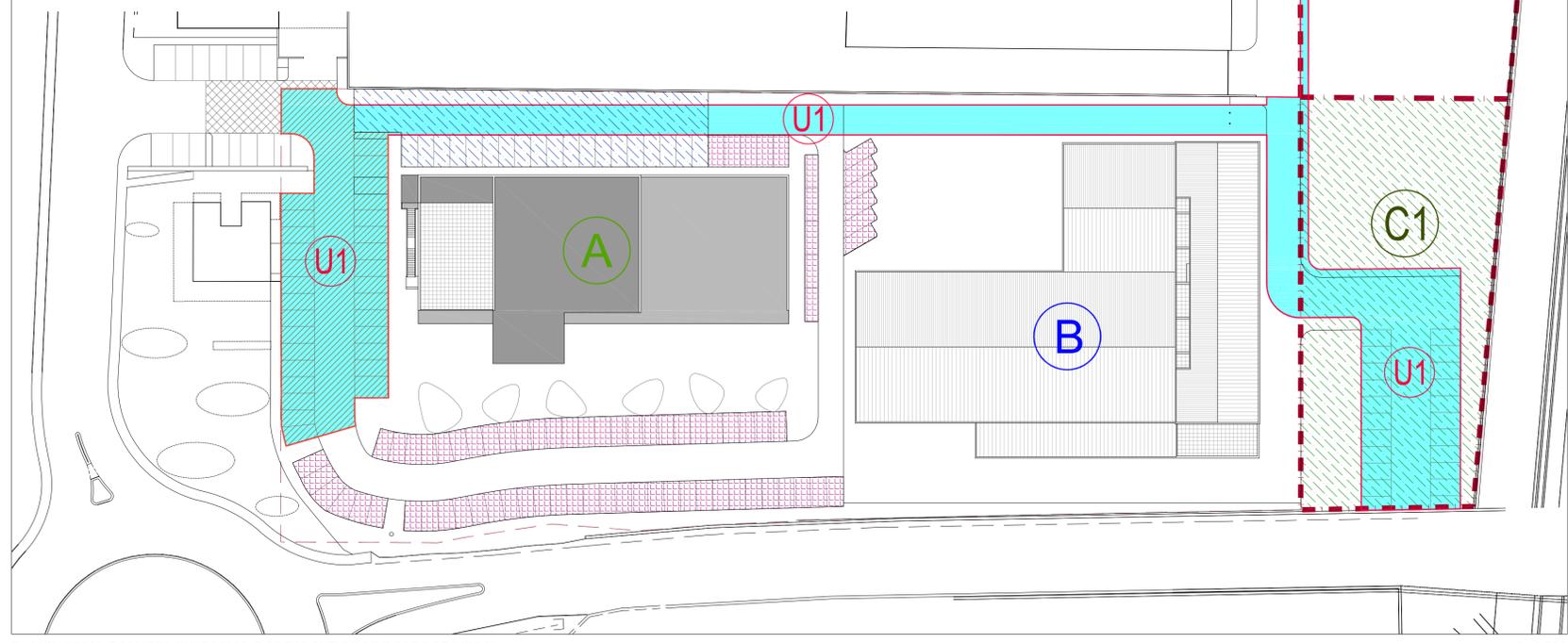
Schema di attuazione

**LEGENDA**

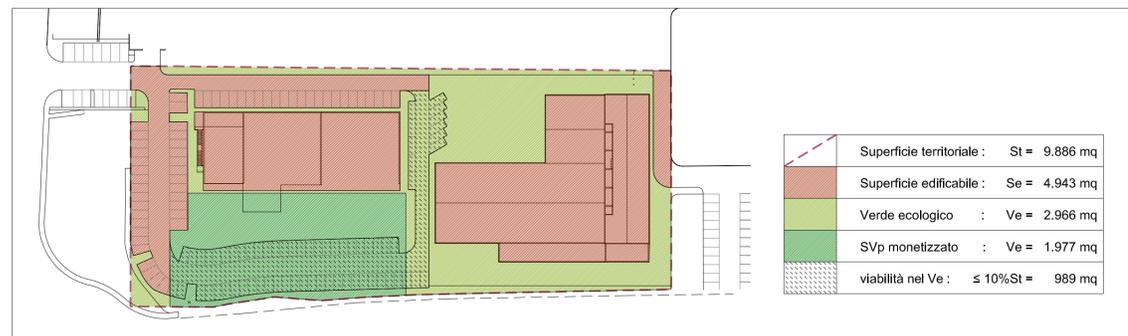
- PERIMETRO COMPARTO ASP\_N1-27: 9,886,45 mq.
- AREA ESTERNA AL COMPARTO, DI PROPRIETA' COMUNALE, OGGETTO DI PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE: c.a. 3.417,00 mq.
- IDENTIFICAZIONE STRALCI: (A)
- OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERALI da realizzarsi contestualmente al 1° stralcio attuativo: (U1)
- PARCHEGGI P2 DA ASSERVIRE ALL'USO PUBBLICO: 728,27 mq.
- AREA ESTERNA AL COMPARTO, IN PROPRIETA' AL SOGGETTO ATTUATORE, DA ASSERVIRE ALL'USO PUBBLICO PER L'ACCESSO AL COMPARTO: 99,34 mq.
- VERDE E PARCHEGGI ESISTENTI, IN PROPRIETA' COMUNALE CHE, VERRANNO PRESI IN CARICO DAL SOGGETTO ATTUATORE (stralcio C1): c.a. 1.696,00 mq.

**VERIFICA STANDARD PARCHEGGI**

	richiesti	in progetto
P1	519 mq.	573 mq.
P1 uso b11.2	75 p.a.	75 p.a.
P2	725 mq.	728 mq.



PLANIMETRIA CON IDENTIFICAZIONE STRALCI E REGIMI DI PROPRIETA'  
scala 1:500



SCHEMA RIPARTIZIONE FUNZIONALE  
scala 1:1000

**SCHEDA POC ASP\_N1-27 BARAGALLA - VIA G. D'AREZZO**

Ambito territoriale	Ambito ASP_N1
Superficie territoriale	ST 9,886 mq
Capacità insediativa	0,44 mq/mq
Superficie complessiva ammessa SV commerciale NA	SC 4,350 mq
	1,500 mq

**DATI E STANDARD DI PROGETTO**

Funzione d'uso	Uso	Superficie Complessiva SC	Superficie utile Su	Superficie di Vendita SV	Parcheggi pertinenziali P1	Parcheggi urbanizz. primaria P2
----------------	-----	---------------------------	---------------------	--------------------------	----------------------------	---------------------------------

**STRALCIO "A" - NUOVA STRUTTURA**

Artigianato di servizio	b5	233,61 mq	222,00 mq	--	40mq / 100 mq.Su 89 mq.	25 mq / 100 mq.Su 56 mq.
Medio-piccola strutt. di vendita	b11.1 NA	915,26 mq	869,52 mq	600,00 mq	1 PA / 20 mq.SV 30 p.a.	40 mq / 100 mq.Su 348 mq.
Pubblico esercizio	b2	595,73 mq	465,92 mq	--	40mq / 100 mq.Su 186 mq.	25 mq / 100 mq.Su 116 mq.
<b>totale</b>		<b>1.744,60 mq</b>	<b>1.557,44 mq</b>	<b>600,00 mq</b>	<b>275mq+30p.a.</b>	<b>520 mq.</b>

**STRALCIO "B" - EX-BOWLING**

funzioni confermate: Abitazioni esistenti	a1	415,27 mq	260,20 mq	--	40mq / 100 mq.Su 104 mq.	non è richiesto adeguamento a standard in quanto non c'è aumento della Su nel cambio d'uso
funzioni confermate: Pubblico esercizio (esistente)	b2	455,58 mq	349,04 mq	--	40mq / 100 mq.Su 140 mq.	da 25 a 40mq/100mq.Su
cambio d'uso in terziario: Medio-piccola strutt. di vendita	b11.1 NA	1.661,30 mq	1.367,62 mq	900,00 mq	1 PA / 20 mq.SV 45 p.a.	205 mq.
<b>totale</b>		<b>2.532,15 mq</b>	<b>1.976,86 mq</b>	<b>900,00 mq</b>	<b>244mq+45p.a.</b>	<b>205 mq.</b>
<b>TOTALE :</b>		<b>4.276,75 mq</b>	<b>3.543,30 mq</b>	<b>1.500,00 mq</b>	<b>519mq+75p.a.</b>	<b>725 mq.</b>

**Parcheggi previsti in progetto :** 573mq+75p.a. 728 mq.

Le dotazioni di parcheggi P1 e P2 sono verificati sugli standard richiesti dalle NA della 2° variante del RUE.  
Le superfici SC e Su del fabbricato esistente (Ex-Bowling) sono state ricalcolate con i criteri del RUE vigente sullo stato di fatto autorizzato.  
Le superfici previste in progetto per lo stralcio "B" sono indicative, basate sulle superfici esistenti, pertanto da definirsi in sede di attuazione dello stralcio.

\*) SC come da SCIA P.G. n° 5498/2010

**Lauro Sacchetti Associati**  
studio tecnico di progettazione e consulenza  
Ing. L. Sacchetti - Ing. G. Borelli - Arch. A. Sassi - Arch. G. Altana  
Geom. A. Bulgarelli - Ing. E. Panzani - Geom. A. Toselli

Via Del Chiaro, 28/a - 42122 Reggio Emilia - E-Mail: info@lusa.it  
Tel. 0522-271401 - Fax 0522-923700 - P.I. 0161263058

**committente:**  
**IMMOBILIARE BARAGALLA s.r.l.**  
Via O. Tenni, 128/b  
42123 Reggio Emilia

**titolo:**  
**PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO DI ATTUAZIONE DELLA SCHEDA POC ASP\_N1-27 TRA VIA G. D'AREZZO E VIA O. TENNI - RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL'EX-BOWLING E REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO TERZIARIO**

**fase:**  
**Progetto definitivo**

**serie:**  
**PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO**

**descrizione:**  
**ESTRATTO CARTOGRAFICI, SCHEDA POC IDENTIFICAZIONE STRALCI E REGIMI DI PROPRIETA' RIPARTIZIONE FUNZIONALE DATI DI PROGETTO**



**data:** 22-09-2014  
**scala:** varie

**aggiornamenti:**

1	10-04-2015	prescrizioni
2	18-06-2015	urbanizzazioni

**gruppo di progetto:**  
**Arch. Giuseppe Altana**

cdx	rp	file
A1412	GA	PPC_2015.04.10.dwg