

RIQUALIFICAZIONE AREA EX ACETIFICIO VENTURI

Inquadramento:  
Incrocio trivio composto da: via Piano Caricatore, via Fabio Taglioni, via Rivali San Bartolomeo  
Catasto fabbricati: Foglio 111 - Mappali 20, 91

**INDIVIDUAZIONE AREE PUBBLICHE E PRIVATE**  
**VERIFICA STANDARD URBANISTICI E PARCHEGGI PERTINENZIALI**  
**PIANO PRIMO**  
SCALA 1:1000

LUGLIO 2018

**03.2**

Proprietà: IMMOBILIARE STUOIE S.p.A. Sede legale: LUGO (RA) PIAZZA BARACCA 24  
Indirizzo PEC: IMMOBILIARESTUOIESPA@LEGALMAIL.IT Codice Fiscale E PARTITA IVA: 0251190395

**COOPROGETTO**  
architettura ingegneria servizi  
via Severoli, 18 - 48018 Faenza (RA)  
tel. 0546-29237 - fax. 0546-29261  
segreteria@cooprogetto.it  
segreteria@pec.cooprogetto.it

Arch. Alessandro Bucci  
collaboratori:  
Arch. Luca Landi  
Arch. Michele Vasumini

Progetto rete fognaria  
ing. Paolo Ruggieri

Consulenti:  
geologo: dott. Giancarlo Andreatta  
dott. Samuel Sangiorgi  
strutturista: ing. Marco Peroni  
dimostrazione acustica: ing. Franca Conti  
trasporti: ing. Michele Tarozzi  
studio ambientale: ing. Lara dal Pozzo  
ing. Franca Conti  
prevenzione incendi: ing. Roberto d'Agostino  
imp. meccanico: per. ind. Christian Fabini  
imp. elettrico: per. ind. Giuliano Rambelli

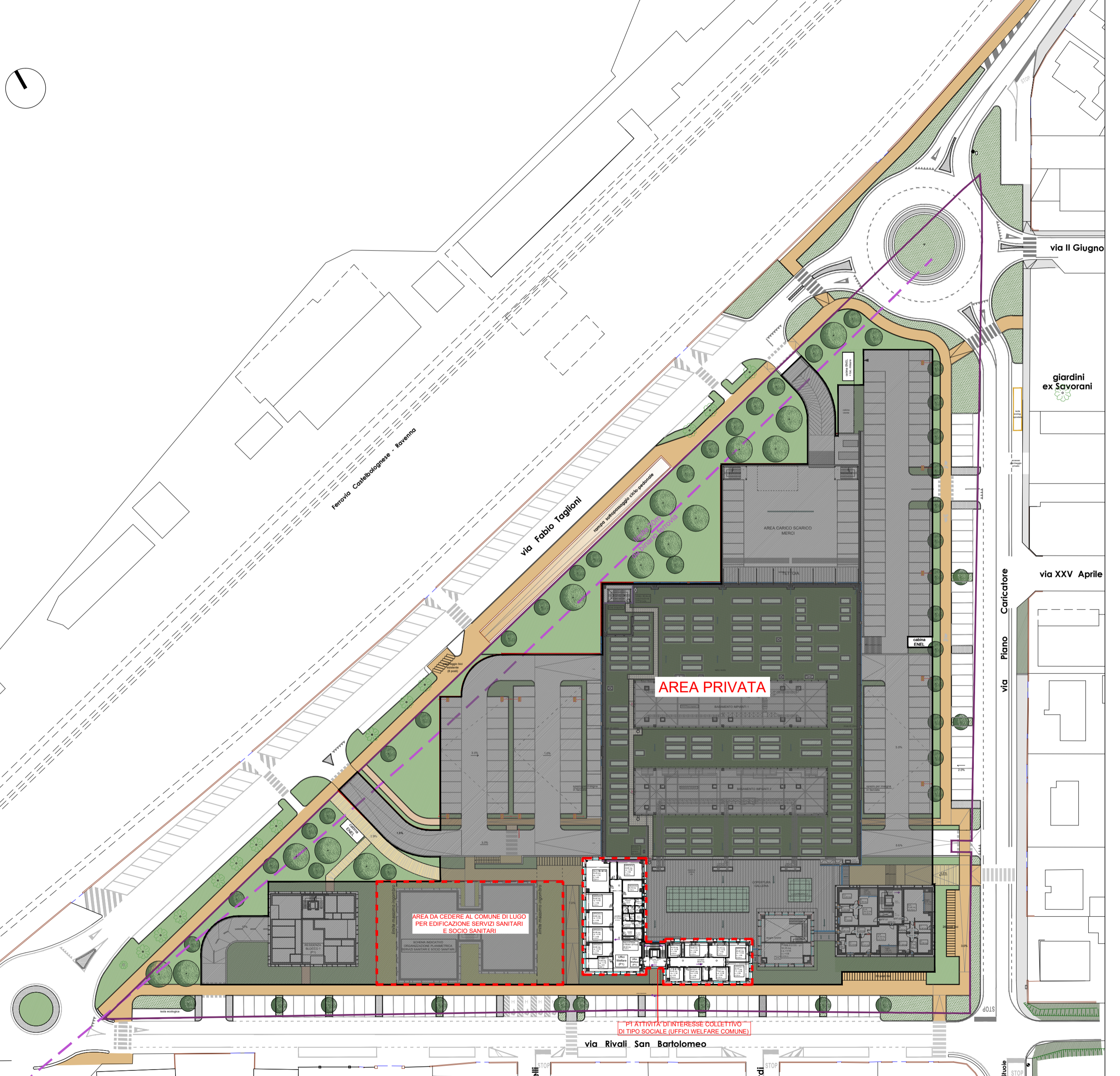
Pratiche precedenti

Firme dei tecnici ognuno per le proprie competenze Presa visione

data	redatta da

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI, OGNI RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE DEL SEGUENTE DISEGNO E' PERSEGUIBILE AI TERMINI DI LEGGE - (art. c.c. 2576)

**individuazione aree private: 13.726,5 mq**

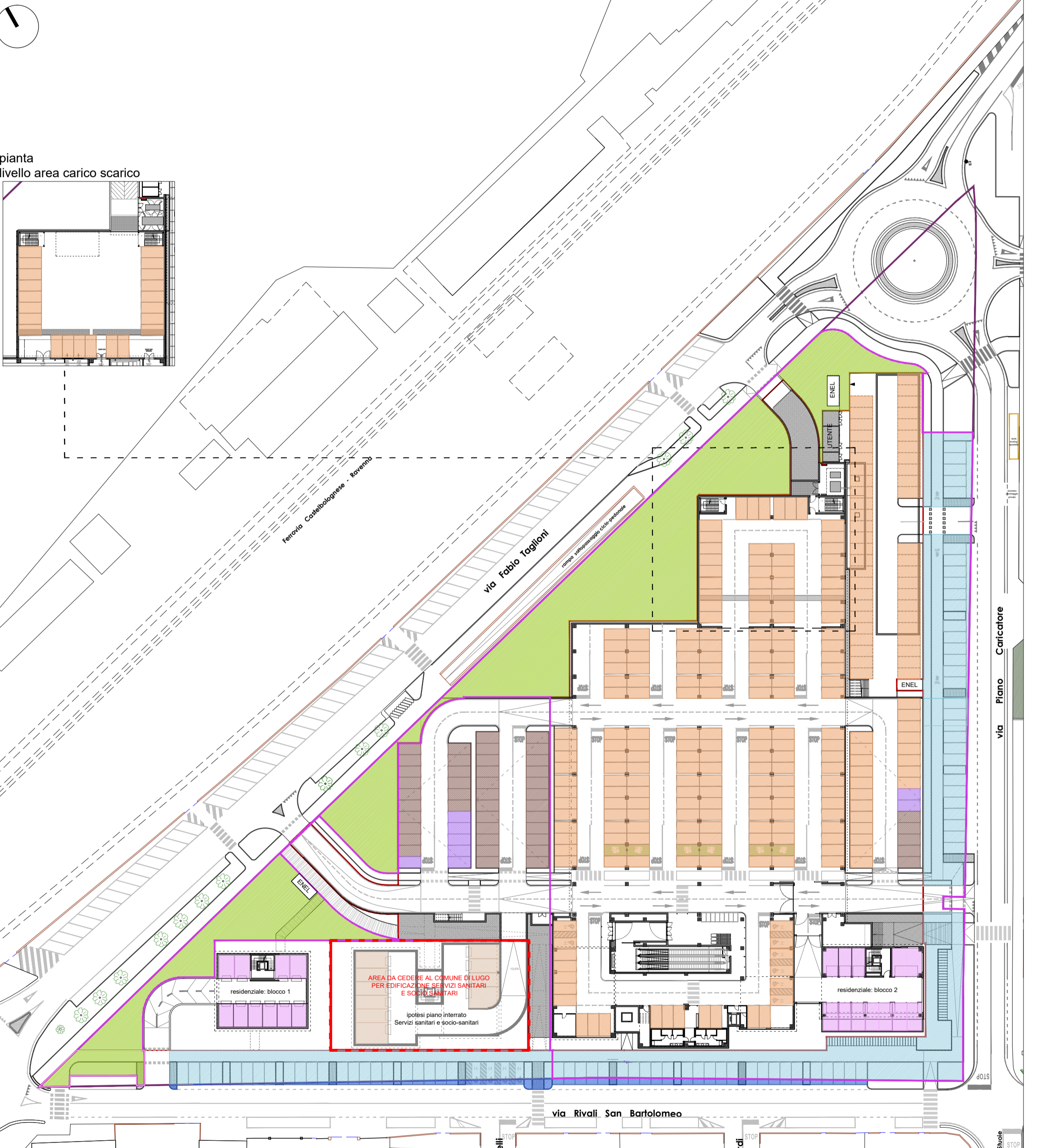


piano primo

AREA PERTINENTE ALLE SUPERFICI COMMERCIALI

- 14.452 mq < 1,5 Ha (15.000 mq) al cui interno sono individuati:
- 1.849 mq di "P1" (standard parcheggio pubblico) > 1.757 mq VERIFICATO
- 2.664 mq di "U" (standard verde pubblico) > 2.659 mq VERIFICATO
- 289 p.a. pertinenziali (P3c) ≥ 288 posti auto VERIFICATO

NOTA BENE: la galleria commerciale è considerata di uso pubblico



schema su piano interrato

DESTINAZIONE	Superficie Utile	Superficie Accessoria (CALCOLATA al 60%)	Superficie Complessiva (=Su+60%Sa)	DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD PARCHEGGIO PUBBLICO (art. 3.1.6. Norme del RUE Comune di Lugo)	
(b1.n) esercizio commerciale di vicinato non alimentare (negozi2)	250 mq	0 mq	250 mq	P1 + U = 70 mq (di cui P1 non meno di 20 mq) ogni 100 mq di Superficie Complessiva	175 mq P1 = 50 mq U = 125 mq
(b11.2a) medio-grande struttura di vendita del settore alimentare o misto (commercio alimentare)	3828 mq	92 mq	3920 mq	P1 + U = 100 mq (di cui P1 non meno di 40 mq) ogni 100 mq di Superficie Complessiva	3 920 mq P1 = 1 608 mq U = 2 312 mq
(b1.n) esercizio commerciale di vicinato non alimentare (negozi1)	170 mq	0 mq	170 mq	P1 + U = 70 mq (di cui P1 non meno di 20 mq) ogni 100 mq di Superficie Complessiva	119 mq P1 = 34 mq U = 85 mq
(b2) pubblico esercizio	200 mq	0 mq	200 mq	P1 + U = 70 mq (di cui P1 non meno di 20 mq) ogni 100 mq di Superficie Complessiva	140 mq P1 = 40 mq U = 100 mq
parti comuni alle attività commerc. servizi al piano seminterrato disimpegni/filtri piano seminterrato / filtro piano galleria	0 mq	62 mq	62 mq	P1 + U = 100 mq (di cui P1 non meno di 40 mq) ogni 100 mq di Superficie Complessiva	62 mq P1 = 20 mq U = 37 mq

TOT richiesta P1 destinazioni commerciali = 1 757 mq  
TOT richiesta U destinazioni commerciali = 2 659 mq

(b3) studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico (<400 mq Su)	265 mq	0 mq	265 mq	P1 + U = 70 mq (di cui P1 non meno di 20 mq) ogni 100 mq di Superficie Complessiva	186 mq P1 = 53 mq U = 133 mq
(b15) Servizi sanitari e socio-sanitari (PT+P1)	1000 mq	144 mq	1144 mq	P1 = 40 mq ogni 100 mq di Superficie Complessiva	458 mq P1 = 458 mq
(b10.1) attività di interesse collettivo di tipo sociale (uffici WELFARE Comune)	491 mq	9 mq	500 mq	non richiesti	0 mq

TOT richiesta P1 = 2 268mq  
TOT richiesta U = 2 792 mq

(a1) residenziale	1 223 mq	327 mq	1 550 mq	P1 + U = 70 mq (di cui P1 non meno di 20 mq) ogni 100 mq di Superficie Complessiva	1085 mq P1 = 310 mq U = 775 mq
-------------------	----------	--------	----------	--	--------------------------------

TOT richiesta P1 = 2 578 mq  
TOT richiesta U = 3 567 mq

**in azzurro:** parcheggi di urbanizzazione primaria P1  
superficie di P1 all'interno dell'area di progetto: 2 435 mq (1)  
NOTA: poiché occorrono 2 578 mq di P1, devono essere reperiti altri 143 mq al di fuori dell'area di progetto

**in verde:** aree U per attrezzature e spazi collettivi: 2 664 mq (< 3 567 mq richiesti) **NON VERIFICATO** (per 903 mq)

DESTINAZIONE	Superf. Utile	DOTAZIONE MIN. DI PARCHEGGI PERTINENZIALI (art. 3.1.5. Norme del RUE Comune di Lugo)		
		DI USO RISERVATO (P3r)	DI USO COMUNE (P3c)	DI USO COMUNE (P3c)
(b1.n) esercizio commerciale di vicinato non alimentare (negozi2)	250 mq	1 posto auto ogni 50 mq di Superficie Utile	nessuno	0 p.a. 5 p.a.
(b11.2a) medio-grande struttura di vendita del settore alimentare o misto (commercio alimentare)	2 200 mq (S.Vendita)	1 posto auto ogni 8 mq di Superficie di Vendita	nessuno	0 p.a. 275 p.a.
(b1.n) esercizio commerciale di vicinato non alimentare (negozi1)	170 mq	1 posto auto ogni 50 mq di Superficie Utile	nessuno	0 p.a. 4 p.a.
(b2) pubblico esercizio	200 mq	1 posto auto ogni 50 mq di Superficie Utile	nessuno	0 p.a. 4 p.a.
(b3) studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico (<400 mq Su)	265 mq	1 posto auto ogni 50 mq di Superficie Utile	nessuno	0 p.a. 5 p.a.
(b15) Servizi sanitari e socio-sanitari (PT+P1)	1000 mq	1 posto auto ogni 25 mq di Superficie Utile	10 p.a.	30 p.a.
(b10.1) attività di interesse collettivo di tipo sociale (uffici WELFARE Comune)	500 mq	1 posto auto ogni 50 mq di Superficie Utile	nessuno	10 p.a.

P3r: 10 p.a. P3c: 333 p.a.

residenziale: blocco 1	9 unità	2 posti auto per ogni unità (U1. non superiori a 100 mq di Su) di cui almeno 1 garage per unità abitativa; per condomini con 6 o più alloggi, un quarto dei posti auto prescritti devono essere di uso comune (tipo P3c); 18 p.a. così suddivisi	10 p.a.	8 p.a.
residenziale: blocco 2	6 unità	2 posti auto per ogni unità (U1. non superiori a 100 mq di Su) di cui almeno 1 garage per unità abitativa; 12 p.a. così suddivisi	12 p.a.	0 p.a.

P3c: 8 p.a.

posti auto richiesti: TOT: P3r: 32 p.a. TOT: P3c: 341 p.a.

- parcheggi pertinenziali di uso comune **da progetto** (P3c): 342 posti auto (≥ 341 richiesti) **VERIFICATO** suddivisi in:
- parcheggi pertinenziali per attività commerciali: 267+22 (in area car./scar.) = 289 posti auto (≥ 288 richiesti)
- parcheggi pertinenziali per altre attività: 45 posti auto (≥ 45 richiesti)
- parcheggi pertinenziali per residenze: 8 posti auto (≥ 8 richiesti)
- parcheggi pertinenziali di uso riservato - Servizi sanitari e socio-sanitari (P3r): 10 posti auto (≥ 10 richiesti) **VERIFICATO**
- parcheggi pertinenziali di uso riservato - Residenze (P3r): 22 posti auto (≥ 22 richiesti) **VERIFICATO**