COMUNE DI LUGO

REGIONE EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RAVENNA

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 TERRA

SCALA 1:1000

LUGLIO 2018

03.1

Proprietà: IMMOBILIARE STUOIE S.p.A. Sede legale: LUGO (RA) PIAZZA BARACCA 24
Indirizzo PEC: IMMOBILIARESTUOIESPA@LEGALMAIL.IT Codice Fiscale E PARTITA IVA: 02511190395

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 Ruggeri

Consulenti:
geologo: dott. Giancarlo Andreatta
dott. Samuel Sangiorgi
strutturista: ing. Marco Peroni
clima/impatto acustico: ing. Franca Conti
trasporti: ing. Michele Tanzizi
studio ambientale: ing. Lara dal Pozzo
ing. Franca Conti
prevenzione incendi: ing. Roberto d'Agostino
imp. meccanico: per. ind. Christian Fabbri
imp. elettrico: per. ind. Giuliano Rambelli

Pratiche precedenti

Firme dei tecnici ognuno per le proprie competenze — Presa visione

data	redatta da

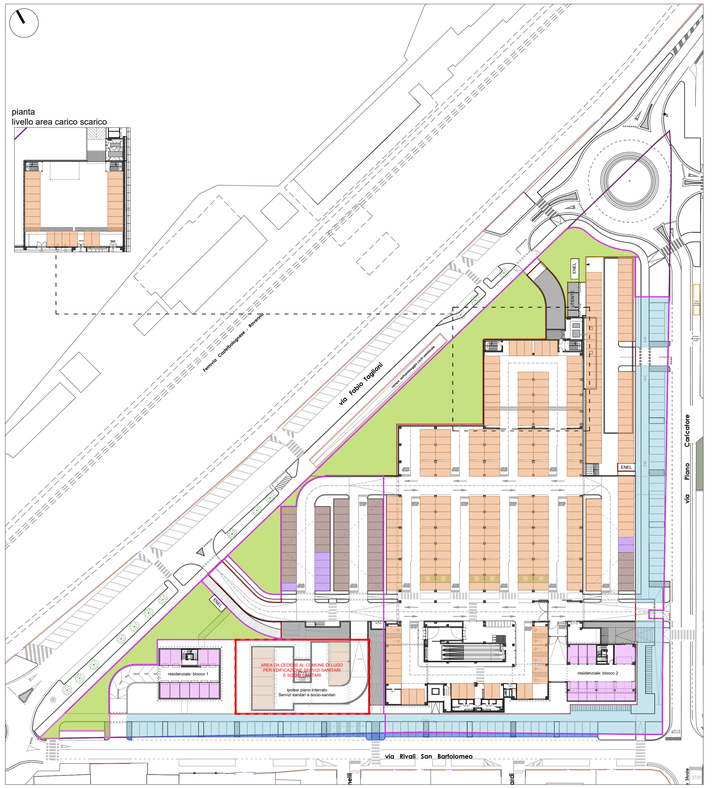
TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI, OGNI RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE DEL SEGUENTE DISEGNO E' PERSEGUIBILE AI TERMINI DI LEGGE - (art. c.c. 2576)

individuazione aree private: 13.726,5 mq

piano terra

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

CALCOLO P1 ed aree U

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 (negozio2)	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	vano scale e ascensori 15% su 60% = 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 (negozio1)	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	da 15 MQ/100 su 60 MQ% 9,25 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 = 25 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	addizione a cantidad P1 15% su 60% = 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	15 mq a 60% = 9 mq	500 mq	non richiesti	0 mq

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

(a1) residenziale	1 223 mq	SAC mq a 60% = 327 mq	1550 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

superficie di P1 esterna all'area di progetto - acquisite trasformate e ricedute al Comune - per il raggiungimento dello standard minimo richiesto: 143 mq (2)

riassumendo: (1) + (2) = 2 578 mq >= 2 578 mq (81 posti auto) **VERIFICATO**

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 PARCHEGGIO PERTINENZIALE (art. 3.1.5. Norme del RUE Comune di Lugo)	DI USO RISERVATO (P3r)	DI USO COMUNE (P3c)
(b1.n) esercizio commerciale di vicinato non alimentare (negozio2)	250 mq	1 posto auto ogni 50 mq di Superficie Utile	nessuno 0 p.a.	1 p.a. ogni 50 mq di S.U. 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.	1 p.a. ogni 8 mq di S.U. 275 p.a.
(b1.n) esercizio commerciale di vicinato non alimentare (negozio1)	170 mq	1 posto auto ogni 50 mq di Superficie Utile	nessuno 0 p.a.	1 p.a. ogni 50 mq di S.U. 4 p.a.
(b2) pubblico esercizio	200 mq	1 posto auto ogni 50 mq di Superficie Utile	nessuno 0 p.a.	1 p.a. ogni 50 mq di S.U. 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.	1 p.a. ogni 50 mq di S.U. 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.	1 p.a. ogni 25 mq di S.U. 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		1 p.a. ogni 50 mq di S.U. 10 p.a.

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

residenziale: blocco 1	9 unità	2 posti auto per ogni unità (U.I. non superiori a 100 mq di Su) di cui almeno 1 garage per unità abitativa; per condomini con 8 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 (U.I. 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): 344 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**