

COMMITTENTE

Comune di Guiglia - PIVA 00641440367 - Piazza Gramsci n.1 41052 Guiglia (MO)
Responsabile Unico Procedimento Geom. Lucio Amidei

GUIGLIA (MO)**DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
DELLA SCUOLA PRIMARIA DI
ROCCAMALATINA****PROGETTISTA**

mandataria RTP
STUDIO TECNICO GRUPPO MARCHE
Contrada Potenza, 11 62100 Macerata
P.Iva 00141310433
Tel. +39 0733 492522
azienda certificata
ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015

mandante RTP
Professionista ISO IEC 17024
Studio Associato
GRAZIANI SPARAPANI
via I Maggio 1/5, 62100 Macerata
P.Iva 01755520432
Tel. +39 0733 283116

Progetto Esecutivo**Elaborati generali****RELAZIONE URBANISTICA****Repertorio/Posizione** 2813/01**Data** Giugno 2020**Verificato da** AC**E-GU****Scala**

N.	Descrizione	Data
0	Prima emissione	Giu 2020
1		
2		
3		
4		





Comune di Guiglia

Piazza Gramsci n.1, 41052 Guiglia (MO) - PIVA 00641440367

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA SCUOLA PRIMARIA DI ROCCAMALATINA

Progetto Esecutivo

RELAZIONE URBANISTICA

INDICE

1.	PRG COMUNE DI GUIGLIA.....	3
1.1.	Analisi dei parametri vigenti: RUE e NTA	3
1.2.	Rispondenza del progetto ai parametri individuati	9

1. PRG Comune di Guiglia

1.1. Analisi dei parametri vigenti: RUE e NTA

Art. 8 - Parametri edilizi

L'edificazione in qualsiasi parte del territorio comunale è regolata anche dai seguenti parametri edilizi definiti dalla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna 4 febbraio 2010, n. 279 (di seguito DAL 279/2010 [aggiornato al 2017]), integrate per quanto previsto dalla medesima Deliberazione con quanto segue:

SUPERFICIE UTILE (SU):

I sottotetti con accesso diretto da un'unità immobiliare, nonché le cantine poste ai piani superiori al piano primo fuori terra, o con altezza superiore a m 2,70 (di cui alla definizione regionale), non vengono computati, ai fini del conteggio della Superficie Utile residua, nel caso di lotti di completamento residenziale o produttivo già edificati o per i quali siano già state presentate istanze di rilascio di titolo abilitativo (in caso di intervento diretto: Zone omogenee B, o D.1) prima del 18/12/2013 o nel caso di piani particolareggiati o piani di recupero già convenzionati (in caso di intervento preventivo: Zone C.1 o D.2) precedentemente alla medesima data, corrispondente all'adozione della variante specifica al PRG nel quale sono state recepite le definizioni tecniche uniformi della Regione Emilia Romagna.

Segue estratto DGR 28-06-17 n. 922 (aggiornamento DAL 279/2010)

Allegato II- DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU)

17. Superficie lorda (*)	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
18. Superficie utile (*)¹	SU	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.</p> <p>Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.</p> <p>La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.</p> <p>Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none">• le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70 (per altezze inferiori vedi definizione n. 19);• i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998 (in assenza dei requisiti di abitabilità vedi definizione n.19).

RELAZIONE URBANISTICA

		<p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi; • le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati); • le tettoie con profondità superiore a m. 1,50.
<p>19. Superficie accessoria (*)</p>	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20); • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20); • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18); • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

RELAZIONE URBANISTICA

20. Superfici escluse dal computo della SU e della SA		<p>Non costituiscono né superficie utile né accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none">• i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;• gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;• le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;• i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;• le pensiline (vedi definizione n.53);• le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;• i tetti verdi non praticabili (vedi definizione n. 59);• i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n. 52);• i pergolati a terra (vedi definizione n.54);• gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;• volumi o vani tecnici (vedi definizione n. 41).
--	--	---

Art. 52 - Zone per attrezzature pubbliche di servizio

Le suddette zone sono destinate alla conferma, integrazione o realizzazione dei servizi ed attrezzature pubbliche (per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne, di interesse comune, religiose) secondo le indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.R.G.

Sono pure consentite funzioni complementari secondarie in base alla matrice di compatibilità di cui all'art. 36, nella misura massima del 20% della Su edificabile.

L'intervento è diretto e di iniziativa pubblica o privata con apposita convenzione.

Nella generalità dei casi l'individuazione delle aree per servizi operata dal P.R.G. è da ritenersi vincolante, mentre per eventuali indicazioni all'interno dei comparti edificatori di espansione le stesse, fatte salve le quantità, potranno essere diversamente organizzate in sede di P.P. di attuazione, previo accordo con l'Amministrazione comunale.

Gli interventi sono soggetti all'applicazione dei seguenti indici e parametri:

- *UF = 0,60 mq/mq (zone già edificate)
0,05 mq/mq (zone non edificate)*
- *Parcheggi = come art 11*
- *H massima = tre piani fuori terra e comunque non superiore a ml 11,50 salvo specifiche esigenze per strutture particolari*
- *Distanze minime (*) = -dai confini di zona o proprietà ml 5,00 dalle strade interne al P.T.U.
ml 5,00 -da pareti finestrate di edifici antistanti ml 10,00*
- *VL = 0,5*

() In caso di ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti è ammessa la costruzione "a filo".*

Negli interventi dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella Relazione Geologica e successive integrazioni allegata al P.R.G. di cui al precedente art. 3.

Art. 53 - Zone per parcheggi pubblici

Dette zone sono destinate dal P.R.G. alla realizzazione di aree di sosta per autovetture e veicoli in genere e la loro attuazione avviene a mezzo di progetto esecutivo.

Il progetto dovrà prevedere una percentuale non inferiore al 25% dell'area con pavimentazione permeabile e la messa a dimora di alberature d'alto fusto nella misura minima di una essenza ogni 10 posti macchina. Le caratteristiche dimensionali di corsie e posti auto sono quelle fissate all'art. 11 delle presenti norme.

Potranno inoltre essere previste strutture di parcheggio interrato e/o in elevazione, le cui caratteristiche saranno determinate in sede di progetto esecutivo in base alle esigenze e condizioni ambientali della zona, sempre fatta salva la quota di terreno permeabile di cui al comma precedente.

Nel caso in cui le aree destinate a parcheggio individuate graficamente dal P.R.G. ricadano all'interno di comparti per insediamenti residenziali e/o produttivi, le stesse concorrono al soddisfacimento dello standard richiesto dalle presenti norme in base al citato art. 11.

L'Amministrazione, previo atto deliberativo, potrà derogare i parametri di cui al comma 2 del presente articolo purchè compensi la riduzione degli standards previsti a verde realizzando aree di pari dimensioni, con piantumazioni ad alberi di alto fusto, anche in terreni di proprietà privata.

RELAZIONE URBANISTICA

Art. 38.2) Sottozona B.2 – Di Completamento Speciale

Destinazione Prevalente: Residenziale E Residenziale Turistica

- *Funzioni Ammesse: (Min. 70%): A.1, A.2 (Max. 30%): B.1, B.2 (Escluso D.8) B.3 (A10, B1, B5 (*), D6, G4) E.1. Conferma Dell'esistente Per Le Altre Funzioni*
- *Tipo Di Intervento: Diretto*
- *Interventi Ammessi: Tutti*
- *Indice Edificazione: 0,4 Mq/Mq (**)*
- *Superficie Minima Di Intervento: Accatastamento In Atto*
- *Altezza Massima: Ml 9,00(**)*
- *Indice Di Visuale Libera: 0,4*
- *Parcheggi: Come Art. 11*
- *Superficie Permeabile Min.: 35%*
- *Distanze:*
 - Dai Confini Di Proprietà: Ml 5,00*
 - Dal Confine Stradale: Codice Della Strada O*
- *Allineamento Prevalente*
 - Dai Limiti Di Zona D, E, F, G: Ml 5,00*
 - Fra Pareti Finestre: Ml 10,00*

Art. 11 - Spazi di sosta e parcheggi

Nell'ambito degli interventi regolamentati dal P.R.G. sono da reperirsi quote di parcheggi pubblici e privati in funzione delle diverse zone e delle specifiche destinazioni degli immobili, secondo le seguenti tabelle e relative note e specificazioni:

TABELLA "A" PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (estratto)

ZONA DI PRG	PARCH. DI U.1	PARCH. DI U.2
A	Vedi Disciplina Particolareggiata	
B.1	5 mq/30 mq Su (1)	==
B.2	5 mq/30 Su (1)	==
G	5 % ST	10 % ST

Le quantità prescritte sono da intendersi teoriche e vanno tradotte in effettivi posti auto con la seguente formula:

$N = S/25$ dove N è il numero di posti auto, S la superficie minima complessiva richiesta dalle norme.

Il numero di posti auto va arrotondato all'intero più vicino.

La dimensione minima del posto macchina è di ml 2,70 x 5,00.

La dimensione minima del posto macchina coperto è pari a ml 2,70 x 5,00.

Le corsie di accesso e distribuzione devono avere una larghezza minima di ml 5,50.

RELAZIONE URBANISTICA

TABELLA "B" PARCHEGGI DI PERTINENZA (estratto)

TIPO DI FUNZIONE (vedi art. 32)	DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI
a.1, a.2, d.1	2 posti auto per ogni nuovo alloggio(*)
b.1	30 mq/100 mq di Su
b.2 (C.1,C.1.1A/B) (C.1.2A)	37,5 mq/100 mq di SU (°) (&) 25mq/30 mq di SU (°) per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita 25mq/18mq di SU(°) per esercizi da 401 a 800 mq di superficie di vendita 25mq/13mq di SU(°) per esercizi da 801 a 1500 mq di superficie di vendita 25mq/40 mq di SU (°) per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita 25mq/25mq di SU(°) per esercizi
(C.1.2B)	da 401 a 800 mq di superficie di vendita 25mq/20mq di SU(°) per esercizi da 801 a 1500 mq di superficie di vendita
b.2 (C.2, C.3)	30 mq/100 mq di SU di superf. di vendita
b.3	30 mq/100 mq di Su
c.1 c.2 c.3	20 mq/100 mq di Su
e.1	66 mq/100 mq di Su

Art. 32 – Destinazioni d'uso

b.3 = scuole

RELAZIONE URBANISTICA

1.2. Rispondenza del progetto ai parametri individuati

Il Progetto per la nuova scuola di Roccamalatina riguarda la part. 52, foglio 36, e tangenzialmente le partt. 53, 54. L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è infatti quello di realizzare:

- la demolizione e ricostruzione della scuola primaria, part. 52;
- la nuova palestra scolastica, part. 53 e 54;
- il nuovo parcheggio a servizio di ambedue le funzioni, part. 54.

Si tratta pertanto di un intervento globale a servizio della popolazione scolastica e della cittadinanza che prevedrà, a livello di pianificazione comunale:

- l'aggiornamento dei confini catastali della part. 52, come da nuovo perimetro a seguito delle modifiche apportate al percorso stradale comunale di via Fosse Ardeatine;
- l'acquisizione delle aree private partt. 53 e 54, attualmente identificate in categoria B2 da PRG, e la conversione delle stesse in categoria G.

Seguono i calcoli effettuati per il soddisfacimento degli standard urbanistici, divisi tra potenzialità edificatoria attuale e obiettivi di intervento progettuale (a seguito di modifiche al catasto e al PRG).

STATO DI FATTO										
	foglio	mappale	Superficie Territoriale (mq)	parte zona B.2	indice zona B.2	parte zona G art. 52	indice zona G art. 52	parte zona G art. 53	indice zona G art. 53	SU Max
lotto scuola	36	52	1190	0	0,00	1190	0,60	0	0,00	714,0
lotto FUTURO parcheggio	36	54	1690	1084	0,40	606	0,05	0	0,00	463,9
lotto FUTURA palestra	36	53	710	700	0,40	0	0,00	0	0,00	280,0

PROGETTO										
	foglio	mappale	Superficie Territoriale (mq)	parte zona B.2	indice zona B.2	parte zona G art. 52	indice zona G art. 52	parte zona G art. 53	indice zona G art. 53	SU Max
lotto scuola	36	52	1440	0	0,00	1440	0,60	0	0,00	864
lotto FUTURO parcheggio	36	54	1690	0	0,00	800	0,05	890	0,00	40
lotto FUTURA palestra	36	53	710	0	0,00	700	0,60	0	0,00	420,0

art. 11			
dotazione parcheggi U.1 in zona G art. 52 (5% ST)	dotazione parcheggi U.2 in zona G art. 52 (10 % ST)	dotazione parch. pertinenziali in zona G art. 52 (30% SU)	NTA del PRG per altri parametri urbanistici
72	144	259	art. 52
40	80	12	art. 52, art. 53
35	70	126	art. 52

Tot MQ P necessari =	838
Tor p.a. (/25) =	34

RELAZIONE URBANISTICA

La progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva viene realizzata per l'edificio scolastico, mentre per il parcheggio e la palestra vengono fatte considerazioni di massima riguardanti la fattibilità tecnica di intervento.

In merito ai calcoli effettuati si precisa quanto segue:

- la part. 52 risulta in una SU edificabile max di 864 mq. Tuttavia, la realizzazione dell'edificio esistente risale a tempi antecedenti l'entrata in vigore degli strumenti di pianificazione territoriale, per cui l'intervento di demolizione e ricostruzione avviene nel rispetto della SU effettivamente presente sul lotto. Avremo pertanto una superficie complessiva di ca 1086 mq, di cui ca 850 da demolire e ricostruire.
- la part. 54 sarà adibita parzialmente a parcheggio (zona G art. 53) ed a palestra (zona G art. 52). Anche la part. 53 sarà adibita a palestra (zona G art. 52). Si prevede pertanto di sommare la capacità edificatoria delle aree di tipo G art. 52 al fine della realizzazione della palestra. La metratura complessiva disponibile per realizzare l'intervento sarà pertanto di: $40,00 + 420,00 = \mathbf{460,00 \text{ mq}}$ da impiegare per la realizzazione di una palestra scolastica di tipo almeno A1 (da DM 18/12/75: **Tipo A1** - unità da 200 m2 più i relativi servizi per scuole elementari da 10 a 25 classi, per scuole medie da 6 a 20 classi, per scuole secondarie da 10 a 14 classi. **Tipo A2** - due unità da 200 m2 più i relativi servizi per scuole medie da 21 a 24 classi, per scuole secondarie da 15 a 23 classi).
- i posti auto da inserire all'interno del nuovo parcheggio corrispondono alla somma di quanto previsto per i lotti di tipo G art. 52, considerando le superfici massime realizzabili, andando quindi a servire in maniera adeguata sia il lotto della scuola che quello della palestra. Data la conformazione del lotto, caratterizzato da ampi dislivelli, i parcheggi per disabili verranno localizzati in prossimità degli ingressi dei diversi edifici affinché sia garantita la piena accessibilità del nuovo costruito.

L'edificio, inoltre:

- si sviluppa in alzata per h inferiori al max consentito;
- mantiene le distanze minime prescritte da strade e confini, derogando ove previsto da PRG. In particolare: sul lato nord, il nuovo edificio viene realizzato "a filo" dell'esistente, in affinità allo sviluppo dell'edificio scolastico preesistente, e pertanto con distanza <5m dal tracciato stradale, con IVL <0,5 (parametro in ogni caso migliorato rispetto alla preesistenza poiché h fronte SDF 7,5m / IVL 0,2 e h fronte progetto 3,5m / IVL 0,4); sul lato ovest, il nuovo viene arretrato sino a raggiungere una distanza >5m di distanza dalla strada comunale, migliorando nettamente il rapporto tra il lotto ed il costruito rispetto alla preesistenza, con IVL > 0,5.

Il progetto rispetta pertanto i parametri previsti dal PRG, compatibili con le funzioni che le aree andranno ad ospitare a conferma della fattibilità progettuale.

Per la schematizzazione di calcolo delle superfici riguardo l'edificio scolastico da demolire / ricostruire si rimanda agli elaborati seguenti.

D-RA1-1 – PLANIMETRIA E SEZIONI AMBIENTALI

D-AA1-3 – ATTACCO A TERRA