

Comune di Sassuolo (MO)

PROCEDIMENTO UNICO EX ART. 53, L.R. 24/2017
PER AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' INSEDIATA
Media struttura di vendita al dettaglio - alimentare – Via Bologna

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA
INTERVENTO COMMERCIALE

INDICE DELLA RELAZIONE

1) PREMESSA

2) DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROGETTATO

Caratteri progettuali

2.1) *L'edificio commerciale– tipologia e caratteristiche*

2.2) *Le opere di urbanizzazione*

3) RELAZIONE RELATIVA AL RISPETTO DELLA L.13/1989

4) SCHEDA TECNICA DELL'AUTOBLOCCANTE PROPOSTO "ECOTRAFFIC".

1) PREMESSA

L'intervento proposto, attuabile attraverso lo strumento del "Procedimento Unico" di cui al c. 1, lett. "b" all'art. 53 della L.R. n. 24 del 21/12/2017, consiste nell'ampliamento di un fabbricato esistente, funzionale all'esigenza di **ampliamento dell'attività commerciale (media struttura di vendita di prodotti categoria alimentari, al dettaglio, a marchio CONAD) già insediata nel territorio in questo immobile fin dal 2006.**

A seguito di tale intervento, la superficie di vendita del punto vendita (SV) da 646,00 mq. attuali, si amplierebbe a mq. 1.042,00 di SV (+ 396,00 mq), mantenendo quindi per la struttura la classificazione di *medio-piccola* (classificazione definita per strutture con una SV fino a 1.500 mq).

Il fabbricato, che oggi insiste sul mapp.le 526 del F.26, trova spazio di ampliamento sul mapp.le 630 confinante (oggi ineditato) collocandosi in angolo tra Via Bologna e Viale Legnago (vedi foto 1 e 2).

La proprietaria degli immobili sopra individuati catastalmente è la ditta IMMOBILPARCO SRL, ditta proponente l'intervento, mentre il gestore dell'attività è la ditta SUPERMERCATI SASSUOLO SRL; entrambe le ditte concordano sulla necessità di effettuare tale notevole investimento, creando così le basi di un importante **miglioramento del servizio offerto ai cittadini oltre che nuove opportunità in termini di impiego. L'ampliamento richiesto porterà infatti ad un aumento del personale impiegato nel punto vendita di + 50%.**

Si specifica che l'area d'intervento, cu cui si sviluppa l'intervento proposto, seppure libera da fabbricati, **è un'area già da tempo destinata dalla pianificazione comunale all'edificazione**; essa era infatti ricompresa nell'ambito AC SUB C del POC in variante al PSC, disciplinata dalla scheda n.11. Tale zona in precedenza era ricompresa nel Piano Particolareggiato approvato nel 1992, poi normata da Accordo operativo ex art. 18 della L.R. 29/2000 del 5/02/2016. Tale accordo di pianificazione, oggi decaduto, indicava la possibilità per l'area, identificata come sub-comparto 2 (ovvero stralcio 2°) di **attuarsi tramite intervento diretto.**

Estratto di mappa catastale con individuazione dell'area:



1. Attuale punto vendita CONAD – lato Via Bologna



2. Attuale punto vendita CONAD – lato Viale Legnago



3. Vista del fabbricato – lato Sud Est



2) DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROGETTATO

2.1) Caratteri progettuali

Il fabbricato commerciale esistente viene mantenuto in tutta la sua superficie (mq. 1.040 di superficie coperta) e vengono rimosse le pareti Nord e Ovest, lati su cui si interviene con l'ampliamento per ottenere così una superficie coperta di mq. 1.761 (+ 720 mq.).

Nell'area esterna sono organizzate le seguenti funzioni:

- parcheggi pertinenziali a Sud e a Ovest rispetto al fabbricato; si mantengono le corsie di manovra pavimentate in asfalto, mentre gli **stalli di sosta saranno pavimentati in masselli di cls autobloccante di tipo filtrante, con permeabilità calcolata prudenzialmente al 50%**; le cordonature saranno in cls. Nel piazzale destinato a parcheggio pertinenziale trovano spazio le zone dedicate ai carrelli, i parcheggi per la **ricarica di auto elettriche con colonnine**, i parcheggi per persone con difficoltà motoria collocati nell'immediata prossimità dell'ingresso clienti al punto vendita, che resta invariato, oltre ai totem pubblicitari (che sono oggetto della presente istanza al fine della legittimazione dei manufatti, ma che saranno oggetto di autonoma richiesta di Autorizzazione Amministrativa per quanto riguarda gli aspetti pubblicitari).
- area di carico/scarico posta sul lato Nord del fabbricato, scoperta e delimitata da pannellature in grigliato poste su muretto in c.a., che sarà presidiata da idonea e opportunamente dimensionata, **vasca di prima pioggia, a garantire la tutela della risorsa acquifera** in caso di sversamento accidentale.

Dal punto di vista idraulico, come meglio illustrato nella relazione del progettista specialista, non vengono incrementate le portate uscenti, rispettando il **principio dell'attenuazione idraulica** come concordato preventivamente con i tecnici HERA preposti, poiché trattasi di ampliamento; questo viene ottenuto tramite posa **di vasca di laminazione interrata** che verrà realizzata con elementi modulari plastici (tipo Rigofill).

Sarà posata in opera vasca per il **riuso dell'acqua piovana** ad uso irriguo, per l'irrigazione delle alberature di nuova piantumazione previste in progetto.

Per quanto riguarda l'edificio, la scelta della tipologia strutturale è ricaduta sul "prefabbricato" in tutti i suoi elementi fuori terra (pareti, pilastri, copertura) sul lato Nord, mentre sul lato Ovest sarà di tipo misto (prefabbricato ed in opera) con copertura in legno lamellare le cui travature saranno in continuità con quelle esistenti. Il **manto di copertura avrà caratteristiche cool-roof ad alta**

riflettanza superiore al 55%, superiore rispetto al valore del 30% previsto per le coperture a falde sia dal DM 26/06/2015 sia dal DGR 1261/2022 regione Emilia Romagna.

L'interno del fabbricato è organizzato come descritto di seguito:

- l'entrata clienti e la zona "avancasse" sono ricavate nella facciata Sud;
- nell'area nuova a Nord trovano posto tutti i servizi quali le aree di preparazione, le aree spogliatoio e wc per i dipendenti e l'area magazzino per lo stoccaggio e l'uscita delle merci confinante con la zona di carico/scarico esterna;
- il collegamento con il livello interrato, in cui erano posti in precedenza servizi igienici e spogliatoi per gli addetti, viene eliminato. Si progetta infatti di chiudere la scala che collega la struttura di vendita al piano interrato. I locali dell'interrato verranno di conseguenza accorpati all'autorimessa, non in uso da parte della struttura di vendita.

Il progetto conserva anche le principali caratteristiche architettoniche esterne, in particolare la "torretta" d'angolo e le lesene sporgenti dal piano murario.

In corrispondenza delle aree di stoccaggio progettate sul lato Nord, troverà collocazione una parte di copertura piana, destinata al posizionamento degli impianti: tale posizione, rivolta verso le arterie viabilistiche, è la scelta di **maggiore efficacia dal punto di vista dell'impatto acustico** determinato dalle emissioni sonore delle macchine (si veda relazione acustica).

Da punto di vista impiantistico l'intervento comporterà un netto **efficientamento degli impianti**, per la maggior parte alimentati elettricamente, e la posa di un **ampio campo fotovoltaico in copertura (potenza di picco P=96 kW) a garantire progressivamente il ricorso unicamente a fonti di energia rinnovabile**. Al termine della transizione progettata, l'edificio sarà alimentato da generatori a pompa di calore ad alimentazione elettrica, **senza emissioni di gas combustibili inquinanti ad effetto serra**. L'edificio complessivamente diventerà NZEB con una copertura dell'energia termica per il riscaldamento, per l'acqua calda sanitaria e per il raffrescamento non inferiore all'84%, e al termine della transizione di tutti i generatori con alim. elettrica, sarà in **classe energetica A4**.

Per le descrizioni di dettaglio dell'impiantistica, dell'organizzazione dell'attività produttiva, della gestione dello smaltimento dei rifiuti, ecc. si vedano i progetti degli impianti allegati e la documentazione specialistica predisposta per l'ottenimento dei pareri AUSL e VVF, a cui l'attività è soggetta. Si vedano inoltre gli studi e le indagini condotte al fine di verificare la **sostenibilità ambientale dell'intervento**.

2.2) Opere di Urbanizzazione

I parcheggi pubblici in dotazione per l'area commerciale vengono ricavati più a Nord lungo l'asse stradale di Via Bologna; le due aree idonee e disponibili, identificate dai mappali 623 4 624, ad oggi appartenenti alla stessa proprietà Immobilparco Srl, vengono adibite ad area di sosta con realizzazione di segnaletica stradale a terra e verticale, rifacimento del tappetino d'usura asfaltato, posa di pali per la pubblica illuminazione e di rete per raccolta acque meteoriche (vedere tav. e rel. specialistiche).

Si provvede inoltre a riqualificare il tratto di marciapiede che collega le aree di parcheggio alla struttura commerciale di cui costituiscono dotazione.

Si specifica infine che oltre a tali aree di parcheggio, IMMOBILPARCO SRL cederà al Comune di Sassuolo altre aree, come identificate nella tavola grafica "B" allegata all'istanza.

Sarà infine necessario effettuare i frazionamenti necessari per allineare graficamente i mappali catastali con la attuale situazione delle aree d'intervento, come esposto nella Tavola grafica B.

4. Vista attuale del mapp.le 424, area asfaltata.



5. Vista del fabbricato Conad esistente dall'area che sarà adibita a parcheggio.



6. Vista del marciapiede esistente che costeggia Via Bologna.



2.3) RELAZIONE di cui all'art. 10.2 L. 13 del 9 Gennaio 1989

D.M. 236 del 14 Giugno 1989: " PRESCRIZIONI TECNICHE NECESSARIE A GARANTIRE L'ACCESSIBILITA', L'ADATTABILITA' E LA VISITABILITA' DEGLI EDIFICI PRIVATI E DI EDILIZIA RE-SIDENZIALE PUBBLICA SOVVENZIONATA E AGEVOLATA, AI FINI DEL SUPERAMENTO E DELL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE"

1. Rispetto dei criteri generali di progettazione

La progettazione si è attenuta al rispetto dei requisiti:

- "accessibilità" per spazi esterni e spazi comuni;

Art. 3.2

L'accessibilità degli spazi esterni e degli spazi comuni è garantita attraverso un percorso agevole e senza barriere architettoniche che permette alla clientela dell'attività commerciale progettata di usufruire completamente degli spazi ad essa destinati.

A tal fine i percorsi orizzontali, rispettano i criteri di progettazione di cui agli artt. 4.1.9, 4.1.10, 4.1.11.

2. Descrizione delle soluzioni progettuali adottate

2.1. Porte

Sono soddisfatti i requisiti di cui all'art. 4.1.1 e vengono rispettate le specifiche di progettazione di cui all'art. 8.1.1. In particolare:

- la luce netta della porta d'ingresso all'edificio è di cm. 80 minimo, ed il vetro è posto ad una altezza di cm. 40 dal pavimento, e l'anta apribile potrà essere usata usando una pressione non superiore a 8 kg.;
- la luce netta di tutte porte all'interno del fabbricato sarà sempre di almeno cm. 80;
- le porte sono poste in modo da risultare facilmente manovrabili.

2.2. Pavimenti

Sono soddisfatti i requisiti di cui all' art. 4.1.2 e vengono rispettate le specifiche di progettazione di cui agli artt. 8.1.2 e 8.2.2. In particolare:

- tutte le pavimentazioni dei percorsi e delle parti comuni saranno antisdrucchiolevoli;
- tutti i passaggi da una pavimentazione all'altra non presenteranno mai dislivelli superiori ai cm. 2,5 e le relative soglie avranno bordi arrotondati;
- eventuale zerbino nell'androne di ingresso sarà incassato;
- i grigliati delle canalette di smaltimento delle acque piovane saranno realizzati con maglie non attraversabili da una sfera di cm. 2 di diametro e nel caso fossero ad elementi paralleli saranno posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

2.3. Infissi esterni

Sono soddisfatti i requisiti di cui all'art. 4.1.3 e vengono rispettate le specifiche di progettazione di cui all'art. 8.1.3. In particolare:

- le specchiature delle porte finestre, poste ad una altezza inferiore a m. 1 saranno realizzate con vetri camera antisfondamento.

2.4. Arredi fissi

Sono soddisfatti i requisiti di cui all'art. 4.1.4 e vengono rispettate le specifiche di progettazione di cui all'art. 8.1.4. In particolare:

- i banconi e i piani di appoggio utilizzati per le normali operazioni del pubblico devono essere predisposti in modo che almeno una parte di essi sia utilizzabile da persona su sedia a ruote, permettendole di espletare tutti i servizi;
- nel caso di adozione di bussole, percorsi obbligati, cancelletti a spinta etc., occorre che questi siano dimensionati e manovrabili in modo da garantire il passaggio di una sedia a ruote;
- eventuali sistemi di apertura e chiusura, se automatici, devono essere temporizzati in modo da permettere un agevole passaggio anche a disabili su sedia a ruote;

2.5. Terminali degli impianti

Sono soddisfatti i requisiti di cui all'art. 4.1.5 e vengono rispettate le specifiche di progett. di cui all'art. 8.1.5.

2.6. Servizi igienici

Sono soddisfatti i requisiti di cui all'art. 4.1.6 ed in particolare vengono rispettate le specifiche di progettazione riportate nell'ultimo comma dell'art. 8.1.6, in quanto il progetto riguarda un edificio in cui è previsto il requisito della visitabilità.

2.7. Percorsi orizzontali

Sono soddisfatti i requisiti di cui all'art. 4.1.9 e vengono rispettate le specifiche di progettazione di cui all'art. 8.1.9.

2.8 Spazi esterni

Sono soddisfatti i requisiti di cui all'art. 4.2.1, in particolare:

- percorsi piani senza dislivelli dai posti auto riservati ai disabili agli accessi delle unità commerciali, o dotati di rampe per superamento di lievi pendenze;
- percorsi semplici e regolati privi di strozzature, ostacoli, arredi, con possibilità di inversione di marcia da parte di persona su sedia a ruote;

2.9. Parcheggi

Sono soddisfatti i requisiti di cui agli artt. 4.1.14, 4.2.3 e vengono rispettate le specifiche di progettazione di cui agli artt. 8.1.13 e 8.2.3.

Castelfranco Emilia (MO), 09/03/2023

IL PROGETTISTA ARCHITETTONICO

(Arch. Ilaria Gasperini)

Firmato digitalmente

CARATTERISTICHE GENERALI

| | |
|------------------------------|-------------------------|
| SPESORE | 8 cm |
| PESO PAVIMENTAZIONE | ±160 kg/m ² |
| GEOMETRIA | 22x22,3 cm |
| FABBISOGNO | ±31 pz/m ² |
| DENSITA' IMPASTO | ≥2200 kg/m ³ |
| FORATURA | 12% |
| LARGHEZZA GIUNTI | 1 cm (*) |
| CAPACITA' DRENANTE (Cdre) | 100% (**) |
| COEFFICIENTE DI DEFLUSSO (ψ) | 0.00 (***) |

(*) A norma barriere architettoniche: larghezza fughe <2cm (art. 8.2.2 del DM 236/89)
 (**) Fonte: Manuale Assobeton Drenanti – Volume 3 - Linee guida per la determinazione della capacità drenante delle pavimentazioni modulari in calcestruzzo (Ed. Ottobre 2011)
 (***) Per eventi di forte intensità (200mm/h durata 10'), media intensità (100mm/h durata 20') e debole intensità (20mm/h durata 24h accumulo 480mm/gg). La piovosità media nazionale è 50÷200mm/gg. (Rif. report RT003_16).

CARATTERISTICHE TECNICHE (UNI EN 1338)

| | |
|-------------------------------|---|
| TRAZIONE INDIRECTA PER TAGLIO | ≥3.6 MPa |
| CARICO ROTTURA | ≥250 N/mm |
| RESISTENZA SCIVOLAMENTO | USRV>60 |
| RESISTENZA ABRASIONE | Li≤20mm (CLASSE 4 – MARCATURA I) |
| ASSORBIMENTO ACQUA | Wa≤6% (CLASSE 2 – MARCATURA B) |
| RESISTENZA GELO/DISGELO | L≤1kg/m ² (CLASSE 3 – MARCATURA D) |

ALTRE CARATTERISTICHE TECNICHE

| | |
|----------------------------------|---|
| RESISTENZA SCIVOLAMENTO B.C.R.A. | Attrito eccellente μ≥0.74 (****) |
| RESISTENZA GELO/DISGELO | DM30 <600g/mq - ALTA RESISTENZA (NORMA SIA 162/1 - PROVA n°9) |
| EMISSIONE DI AMIANTO | NESSUN CONTENUTO |
| SOLAR REFLECTANCE INDEX | SRI≥29% (COLORI SOLAR+) |

(****) A norma barriere architettoniche: coeff. attrito >0.4 (art. 8.2.2 del DM 236/89)

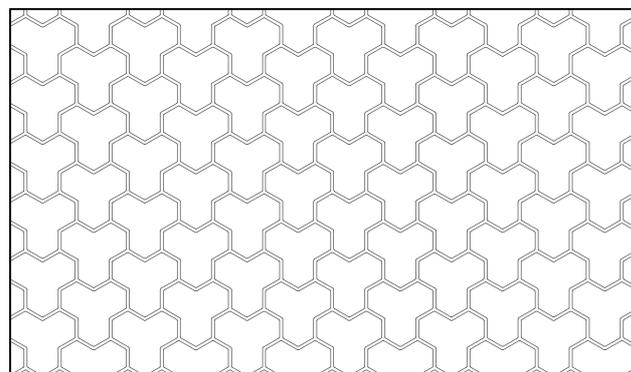
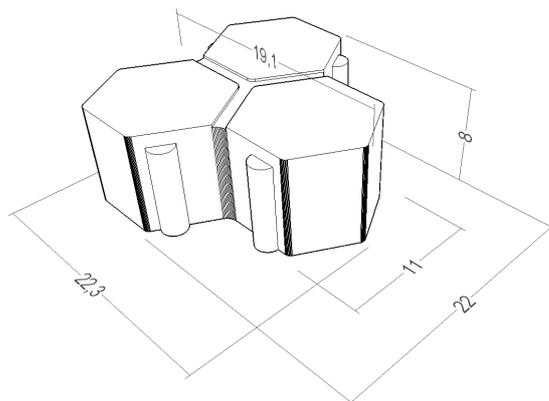
COLORI / FINITURE / IMBALLO

| | |
|-------------------|-----------------------|
| FINITURE | QUARZOPORFIDO |
| COLORI | NERO / GRIGIO / ROSSO |
| TIPO IMBALLO | PALLETS |
| QUANTITA' IMBALLO | 9 m ² |
| PESO IMBALLO | ±1.47 ton |

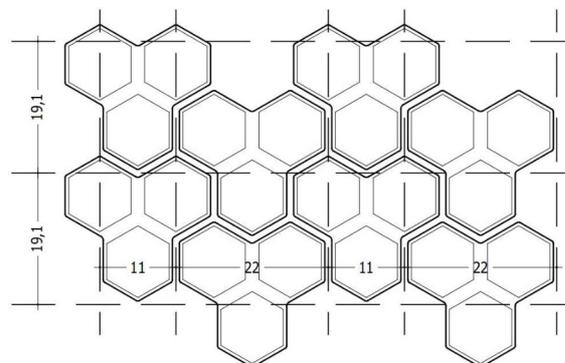
CERTIFICAZIONI & PRESTAZIONI

| | |
|--|--|
|  UNI EN 1338 |  Traffico pesante |
|  Drenante |  Resistente all'abrasione |
|  Antisdruciolio |  Alta riflettanza solare |
|  Resistente al gelo/disgelo |  No barriere architettoniche |
|  Finitura Antismog Blue City® (su richiesta) |  Predisposto per posa di tipo meccanico |
|  Prestazioni ECO | |

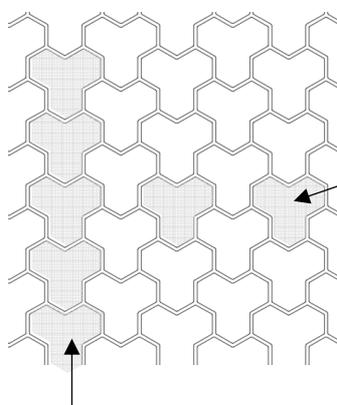
VISTA ELEMENTI & POSA IN OPERA



Posa "A Correre"



Modulo di posa



Fabbisogno fila con pezzi alternati:
2.62 pz/ml (0.082 mq/ml)

Fabbisogno per file continue:
5.24 pz/ml (0.164 mq/ml)

Richiedi il report drenanti a ufficiotecnico@ferrariBK.it