



Comune di Cotignola

Relazione Tecnica di Progetto

Variante Sostanziale al PUA con Convenzione Registrata
in data 12/10/2020

Piano Urbanistico Attuativo Ambito Ansi(8) - 3 CT_Ans



CERTIFICATO
CAB 01/04/14
200288M



UNIPR 74-2019
UNI 11865-1:2019
progettazione integrata architettura e ambiente
integrare architettura and ambiente

COMMITTENTE - TITOLARE ATTIVITA' SANITARIA:

G.V.M. REAL ESTATE S.r.l
Via Larga, 8 - 20122 Milano

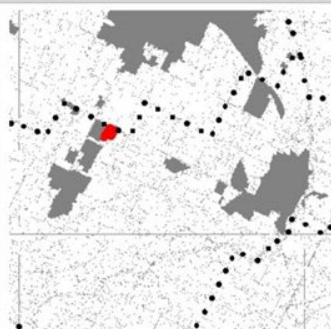
PROPRIETA':

G.V.M. REAL ESTATE S.r.l
Via Larga, 8 - 20122 Milano

L'intervento costituisce Variante Sostanziale al PUA con convenzione registrata in data 12/10/2020 in attuazione di una porzione dell'ambito ANS1(8) a destinazione non residenziale, come ampliamento e completamento dei Servizi Sanitari privati e dei servizi connessi della struttura sanitaria adiacente, Maria Cecilia Hospital.

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
3 CT_Ans	Barbiano Via Madonna di Genova	R	P	C	TR	D	S

Inquadramento Territoriale



LOCALIZZAZIONE

L'ambito si trova nel Comune di Cotingola a nord della Frazione di Barbiano a confine con il Comune di Lugo.



Localizzazione su ortofoto – Scala 1:10.000

DESCRIZIONE

L'intervento riguarda l'attuazione di una porzione dell'ambito ANS1(8) a destinazione non residenziale e specificatamente per l'ampliamento e completamento dei Servizi Sanitari privati e dei servizi ad esso connessi della struttura sanitaria adiacente denominata "Villa Maria".

ACCESSIBILITA'

L'accessibilità, dal punto di vista del trasporto su gomma privato, è molto buona per la localizzazione dell'ambito lungo uno dei principali assi di collegamento con il capoluogo su via Madonna di Genova.

La struttura sanitaria "Villa Maria" è collegata con il centro di Barbiano con una pista ciclabile lungo la Strada Provinciale 7.

Con Deliberazione n.4 del 26/01/2017, il Consiglio Comunale di Cotignola ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) 2017/2021 del Comune di Cotignola.



Estratti degli elaborati grafici dell'accordo Rep. 9771 del 14/07/2016 ai sensi dell'art 18 della LR 20/2000

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

In base all'art.5.5 delle norme PSC del Comune di Cotignola, le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito in oggetto 3CT_Ans identificate catastalmente al Foglio n.1 mappali n. 242, 271, 274, 275, 474 sono di tipo non residenziale e nello specifico, per attività sanitarie private e servizi correlati.

Nell'ambito di intervento, la superficie territoriale coinvolta (ST) è pari a mq. 34.430 con una superficie edificabile ammessa (SC) di mq. 12.050, derivante dall'originale indice IP = 0,28 che, in seguito all'accordo Rep.9771 del 14/07/2016, è stato elevato a IP = 0,35 come contropartita alla realizzazione di opere fuori comparto, per un importo stimato di €. 298.840, identificate nella rotatoria all'incrocio fra le provinciali Felisio – Madonna di Genova e la via Zagonara, con finalità di incremento del livello della sicurezza della circolazione stradale.

	Realizzatore	localizzazione	Identificazione catastale
1 OP	Provincia di Ravenna	Via Felisio Via Madonna di Genova	Foglio n. 1 mappale n. 417

DESCRIZIONE OPERA PUBBLICA E AMBITO PSC

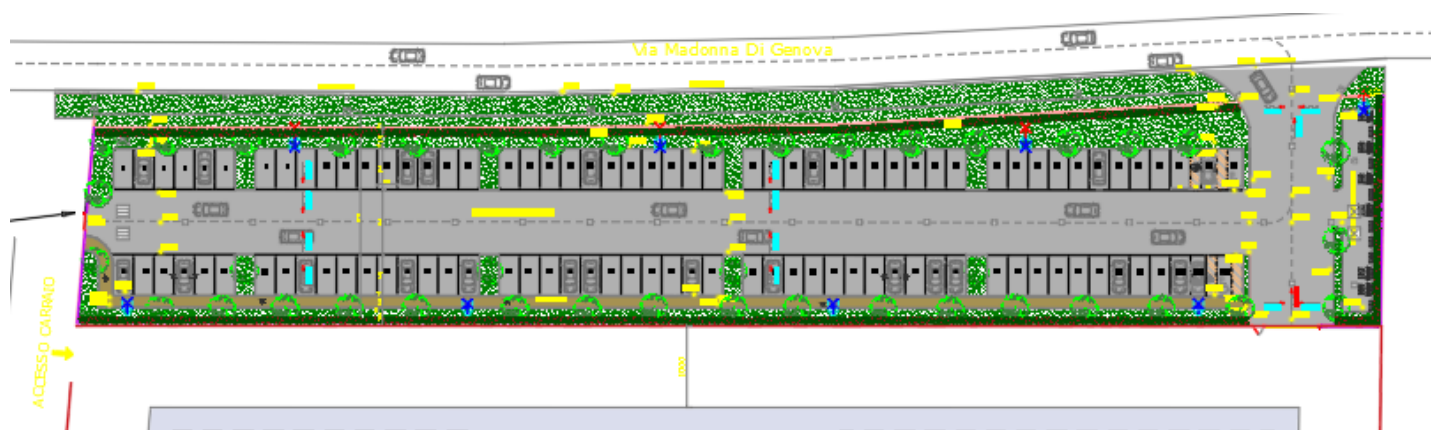
AMBITO PSC	SUPERFICE TERRITORIALE (totale interessato da esproprio)
RURALE – ANS 1	-
<p>Realizzazione rotonda all'incrocio tra la SP 7 Felisio e la SP 31 Madonna di Genova, ai sensi della Convenzione tra la Provincia di Ravenna e il Comune di Cotignola, approvata insieme alla planimetria di progetto con D.C.C. n. 26 del 28/04/2016.</p> <p>Il progetto non prevede l'esproprio di aree attualmente di proprietà privata, restando nell'area di sedime dell'attuale intersezione a raso.</p>	



Rispetto ai valori delle Dotazioni Territoriali espressi dal PUA e dal RUE, a seguito del frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 25/10/2019 prot. RA0061841 le superfici di progetto hanno subito le variazioni come da tabella di seguito riportata.

AMBITO	DOTAZIONI TERRITORIALI previsto da POC e dal RUE	DOTAZIONI PREVISTE da POC approvato con deliberazione di CC n.4 del 26/01/2017	DOTAZIONI PREVISTE di PROGETTO realizzate interamente con il 1° stralcio
		<ul style="list-style-type: none"> - ST = 34.430 mq - SF = 24.790 mq - SC = 9.640 + 2.410 (indice premiale) = 12.050 mq - indice = 0,28 + 0,07 (indice premiale) 	<ul style="list-style-type: none"> - ST = 34.290 mq - SF = 29.961 mq - SC = 9.601 + 2.400 (indice premiale) = 12.001 mq - indice = 0,28 + 0,07 (indice premiale) - IF = 12.001/19.961 = 0,406
ANS 1 indice 0,28+ indice premiale 0,07 = indice 0,35 da applicarsi sulla ST	VERDE (U comprensiva di P2) (60/100 di SC = 0,6 x 9.640 = 5.784)	Monetizzazione di mq 5.784	VERDE - DOTAZIONE U - MONETIZZAZIONE di mq 60/100 di SC = 0,6 x (34.290 x 0,28) = 5.760 mq
	PARCHEGGIO P1 - P2 (40/100 di SC = 0,4 x 9.640 = 3.856)	circa mq 4.000	PARCHEGGIO e VIABILITA' da CEDERE 40/100 di SC = 0,4 x (34.290 x 0,28) = 3.840,48 mq < di mq 4.329 di progetto comprensivi di area per accesso
	TOTALE		mq 4.329 da cedere
	Dotazioni Territoriali (Laminazione)	-----	mq 4.565
	ERS euro 5,00 x SF	ERS euro 5,00 x SF 24.790 = euro 123.800,00	Monetizzazione euro 5,00 x SF 29.96 = euro 149.805,00

In base agli accordi sottoscritti è stato realizzato un parcheggio pubblico sul confine del lotto a ridosso di via Madonna di Genova, pari a mq. 4.329, mentre le superficie da destinare a verde pubblico, secondo le quantità derivate dall'intervento pari a mq. 5.760, sarà totalmente monetizzato, con successivo utilizzo delle somme ricavate per la realizzazione di opere di pubblico interesse.



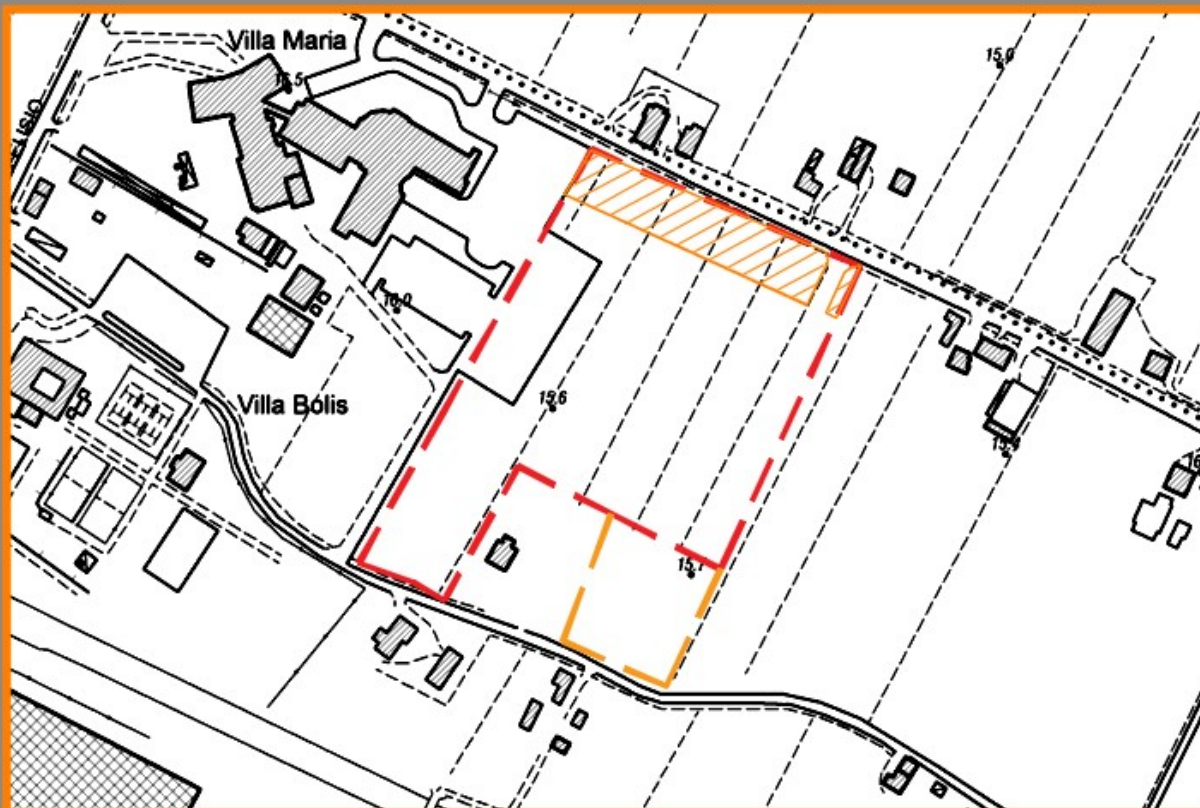
PARCHEGGIO PUBBLICO

La proposta progettuale è stata sviluppata ed integrata nel rispetto delle condizioni poste dalle norme:

- 1) con l'adeguamento alle prescrizioni esecutive disposte dal Servizio LL.PP in merito alla realizzazione delle opere pubbliche previste con l'attuazione dell'intervento,
- 2) con l'adozione di tutti i provvedimenti atti a che il sistema di laminazione dell'area non possa arrecare danni alle proprietà circostanti e limitrofe, con manutenzione pulizia e gestione a carico del soggetto attuatore/proprietario. La qualità insediativa e la sostenibilità ambientale dell'intervento sono riferiti alla VALSAT del POC, che assume gli indirizzi delle norme ambientali vigenti (Piano Aria Integrato Regionale, Piano di Indirizzo per il Contenimento del Carico Inquinante delle Acque di Prima Pioggia e Piano di Gestione Rischio Alluvioni), in coerenza con il PSC che ne costituisce il quadro di riferimento.

Come previsto dal RUE, sono state valutate compiutamente le analisi geologiche/geotecniche e gli approfondimenti necessari alla compatibilità dell'intervento con le normative e i requisiti tecnici e tipologici in esso previste.

Al fine di ottimizzare il sistema di laminazione dell'area, il proponente ha acquisito un'area agricola contigua all'ambito di intervento, catastalmente individuata al Foglio n.1 mappale n. 455 e con superficie di mq. 4.670.



- AREA DI INTERVENTO
- AREA AGRICOLA DESTINATA ALLA LAMINAZIONE
- ▨ AREA da CEDERE
circa 4.000 mq di PARCHEGGIO PUBBLICO ATTREZZATO

DATI PRINCIPALI DEL PROGETTO

La distribuzione degli edifici sul lotto è stata modificata in coerenza con le finalità e le esigenze funzionali delle attività che la proprietà intende promuovere.

In sede di esame preliminare e in accordo con i tecnici comunali, è stato ritenuto opportuno, nel rispetto della centuriazione, che l'allineamento verso strada delle facciate delle nuove costruzioni corrispondesse a quelle esistenti della struttura sanitaria di MCH già a suo tempo approvata.

Una Hall d'ingresso comune e baricentrica rispetto alle costruzioni costituisce la cerniera dei tre edifici principali, con i collegamenti verticali collocati sulle testate di ogni blocco funzionale in modo da rispettare le distanze previste dalle norme di sicurezza e consentirne la realizzazione in tempi successivi ma per comparti autonomi e finiti.

L'orientamento degli edifici è stato condizionato dalla forma del lotto e dall'obbligo del rispetto della centuriazione. Per questi motivi le facciate principali degli edifici A e B sono rivolte verso Nord-Est e Sud Ovest. L'edificio C, perpendicolare e più basso rispetto agli altri due, è previsto a Sud, con le facciate principali a Est e Ovest. Come da normale prassi di progettazione BIM, attraverso i modelli virtuali è stato prodotto lo studio animato della luce solare basato sulla posizione e sulla forma degli edifici che evidenzia l'assenza di interferenze di rilievo tra gli stessi.

Gli edifici conterranno aree di direzione e uffici operativi oltre a uffici per consulenti esterni e ambienti di formazione e un'area ristoro/relax senza servizi cucina.

L'area oggetto dell'intervento verrà rialzata con un riporto di terreno di circa 30 centimetri, in modo da facilitare il rinterro delle condutture delle acque meteoriche dalla vasca di laminazione al recapito su via Madonna di Genova.

Le alberature saranno funzionali all'ombreggiamento dei parcheggi e alla regolazione dell'insolazione delle facciate, per le quali sono previsti anche sistemi di schermatura a verde e con frangisole a protezione delle pareti vetrate.

Le destinazioni d'uso, come previsto dal RUE art 1.6.1. sono quelle definite dal POC approvato, quindi "Attività Sanitarie Private e Servizi Connessi".

Nell'appendice del lotto confinante con via Budrio verrebbe collocata la Centrale di Sterilizzazione Esternalizzata con la Centrale Tecnologica.

MISURE PER IL RISPARMIO ENERGETICO

La progettazione farà costante riferimento a quanto indicato nel Piano di Azione Nazionale per edificio NZEB (Nearly Zero Energy Building) ovvero a energia quasi zero e della delibera regionale n. 967 del 20/07/2015 e le modifiche apportate dalla deliberazione n. 1715 del 24/10/2016.

Il fabbisogno energetico sarà mantenuto molto basso utilizzando un involucro edilizio che terrà conto dell'orientamento ottimale, che avrà un elevato ed accurato isolamento, una protezione da apporti solari eccessivi, un adeguato accumulo legato alla massa termica dell'edificio e apparecchi utilizzatori che minimizzino le fonti di calore interno.

L'isolamento termico delle strutture disperdenti sarà portato ai livelli più alti nel pieno rispetto delle norme vigenti con lo scopo di minimizzare i fabbisogni energetici sia per il regime di riscaldamento che in quello di raffreddamento.

L'energia termica per il riscaldamento degli ambienti e frigorifera per il raffrescamento estivo, saranno prodotte da nuove centrali indipendenti da quelle esistenti, mentre per la produzione di acqua calda sarà di

tipo misto con gruppi a gas affiancati da sistemi a pompa di calore.

Si prevede l'utilizzo di:

- gruppi termici a gas metano a condensazione in grado di garantire rendimenti di combustione superiori al 93 %;
- impianto a pompa di calore geotermico con sonde di profondità occupando l'area della vasca di laminazione;
- impianto di cogenerazione a gas metano;
- gruppi refrigeratori di acqua di ultima generazione azionati da motori elettrici con compressori controllati da inverter capaci di modulare la potenza dal 20 al 100% del regime mantenendo coefficienti di prestazione molto elevati;

La ventilazione dei locali, che come noto riveste un ruolo importante sia per ottenere un microclima interno ottimale sia per consentire un controllo efficace dei consumi energetici controllando le rientrate di calore dall'esterno, avverrà con sistemi a recupero di calore.

Si utilizzeranno sistemi a recupero totale di calore con recuperatori statici e recuperatori a ciclo termodinamico a pompa di calore, che trasferiranno il calore contenuto nell'aria di espulsione all'aria di rinnovo e quando la temperatura lo consentirà, potranno mantenere raffrescati i locali con l'aria esterna realizzando il free-cooling.

Il rinnovo inoltre sarà gestito in funzione della presenza di persone con sistemi capaci di "sentire" la reale necessità valutando la qualità dell'aria interna.

Per la climatizzazione dei locali si privilegeranno impianti che utilizzino basse temperature per il riscaldamento con conseguente maggior comfort ambientale e minori consumi sfruttando l'inerzia termica dell'edificio quali pannelli radianti a soffitto o pavimento, impianti ad induzione e travi fredde.

Questi impianti sono ideali per essere alimentati da caldaie a condensazione e da pompe di calore.

Il fabbisogno di energia termica per il riscaldamento dell'acqua sanitaria sarà soddisfatto da impianti a pompa di calore aria-acqua che sfrutteranno il calore disperso all'interno delle centrali.

Il fabbisogno di energia elettrica sarà coperto nel rispetto della normativa vigente installando impianti fotovoltaici in rapporto alla superficie utile energetica degli edifici.

La loro installazione, prevista sulle coperture, avverrà nel pieno rispetto delle norme vigenti di sicurezza e di prevenzione incendi.

Il vapore necessario ad alimentare le apparecchiature di sterilizzazione della Centrale sarà prodotto da apparecchiature alimentate con energia elettrica ed evitando quindi l'utilizzo del vapore da generatori termici a gas, semplificandone l'utilizzo e in modo da garantire una maggiore sicurezza e l'eliminazione di emissioni in atmosfera.

L'energia elettrica sarà generata da pannelli fotovoltaici, dotati di batterie di accumulo, posti sulla copertura del locale. L'energia necessaria per i periodi di punta sarà prelevata dall'impianto di cogenerazione e dalla rete pubblica.

COORDINAMENTO GENERALE PROGETTO
GVM.ENGINEERING S.r.l.
Corso Garibaldi 11 - Lugo (RA)

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
FRANCESCO DAPPORTO
 Ingegnere