

UNIONE DELLA BASSA ROMAGNA

# COMUNE DI ALFONSINE

Provincia di Ravenna



TAVOLA N.	TITOLO ELABORATO	
PA 13	RELAZIONE PROGETTO	
SCALA	DATA EMISSIONE	NOME FILE
	Febbraio 2021	E012_pua_190121.pln
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Foglio n. 91 - Particella n. 568	
DESTINAZIONE URBANISTICA	P.R.G. - Zone E4 agricole speciali - art. 51BIS delle N.T.A.	

	COMMITTENTE
	<b>Consorzio Agrario di Ravenna Soc. Coop. a r.l.</b> Via Madonna di Genova, 39 - 48033 - Cotignola(RA) - Tel. 0545/906211 - Fax. 0545/906210 info@consorzioagrario.it - www.consorzioagrarioravenna.it CF. e R.I. 00167.370.394 - P.I. 00072430390 - Iscritto Albo Coop. N. A104586

PROGETTISTI e DL ARCHITETTONICI	ALTRI TECNICI :	
<b>Arch. ENNIO NONNI</b> Via Togliatti, 132 48014 - Castel Bolognese (RA) Tel. 0546/655352 - Cell. 329/2107556 nonni@enniononni.it - www.enniononni.it CF. NNNNNE54P28D458L - P.I. 02658120395 Ordine degli Architetti di Ravenna n. 80	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA <b>Soc. Coop. SERVIZI ECOLOGICI</b> Via Firenze, 3 - 48018 - Faenza (RA) Tel. 0546665410 - Fax. 0546665371 info@serecol.it - www.serecol.it Albo soc. coop. ve n. A100247	RELAZIONE GEOLOGICA <b>Geologo Oberdan Drapelli</b> Via Cerchio, 57 - 48100 - Ravenna (RA) Tel./Fax. 0544202700 - Cell. 338/8439633 oberdandrapelli@gmail.com Ordine Geologi Regione ER n. 938
	PREVISIONE IMPATTO ACUSTICO <b>SONUS di Fabio Bezzi</b> Via Nino Bixio, 68 - 48100 - Ravenna (RA) Tel. 0544215169 - Cell. 348/8273850 fabio.bezzi@gmail.com Elenco Nazionale Tecnici Acustici n. 6357	PROGETTISTA STRUTTURALE <b>Ing. Gabriele Casadio</b> Via Don G. Pollini, 2 - 47122 - Forlì (FC) Cell. 349/7411525 ing.casadiogabriele@libero.it Ordine Ingegneri di Forlì-Cesena n. 1788/A
<b>Arch. ANNA CLAUDIA CICOGNANI</b> Via Massimo D'Azeglio, 17 48121 - Ravenna (RA) Cell. 348/7018575 ac.cicognani@gmail.com CF. CCGNCL88B52A944S Ordine degli Architetti di Ravenna n. 913	ANTICENDIO <b>Mazzoni Sas - Ing. Michelangelo Costa</b> Via Ragone, 60 - 48125 - Ravenna (RA) Cell. 340/8645934 info@stecad.it Ordine Ingegneri di Rimini n. 406/A	PROGETTISTA TERMOTECNICO <b>Ing. Ignazio Montalto</b> Circ. San Gaetanino, 201 - 48100 - Ravenna (RA) Tel. 0544454080 - Fax. 0544600656 - Cell. 337/606102 info@studiomontalto.it Ordine Ingegneri di Ravenna n. 263
	IMPIANTI ELETTRICI <b>FPF Impianti Panzavolta Srl</b> Via F. Santi, 6 - 48123 - Ravenna (RA) Tel. 0544451333 - Fax. 0544451752 - Cell. 335/5744198 roberto.panzavolta@fpf.it Ordine Periti Industriali di Ravenna n. 104	COLLABORATORI <b>Arch. MARCO MONTI</b> <b>Ing. PIETRO RENZI</b> <b>Geom. MARTINA DALMONTE</b>

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

CON VALORE DI PERMESSO DI COSTRUIRE

ZONE AGRICOLE SPECIALI DESTINATE ALLA DELOCALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE DEL CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE

## Relazione illustrativa

L'elenco delle tavole di cui si compone il PUA con valore di Pdc è il seguente:

### ELENCO ELABORATI

<b>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO</b>	
<b>CON VALORE DI PERMESSO DI COSTRUIRE</b>	
TAVOLA	TITOLO
<b>PA1</b>	INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA
<b>PA2</b>	PROGETTO GENERALE
<b>PA3</b>	PROGETTO VIABILITA' E SEGNALETICA
<b>PA4</b>	PROGETTO VERDE PUBBLICO
<b>PA5</b>	PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
<b>PA6</b>	PROGETTO RETE IDRICA
<b>PA7</b>	PROGETTO RETE ELETTRICA
<b>PA8</b>	PROGETTO RETE TELEFONICA
<b>PA9</b>	PROGETTO FOGNATURE E VASCA DI LAMINAZIONE
<b>PA10</b>	RELAZIONE GEOLOGICA-TECNICA
<b>PA11a</b>	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - SINTESI NON TECNICA
<b>PA11b</b>	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - RAPPORTO AMBIENTALE
<b>PA12</b>	PREVISIONE DI IMPATTO ACUSTICO
<b>PA13</b>	RELAZIONE DI PROGETTO
<b>PA14</b>	STIMA DEI COSTI
<b>PA15</b>	CONVENZIONE

<b>AGENZIA CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE</b>	
TAVOLA	TITOLO
<b>PdC1</b>	PLANIMETRIA E PIANTE
<b>PdC2</b>	PROSPETTI E SEZIONI
<b>PdC3</b>	PROGETTO AREE ESTERNE
<b>PdC4a</b>	PROGETTO TERMICO E INDICAZIONE STRUTTURE
<b>PdC4b</b>	RELAZIONE TECNICA EX LEGGE 10/91
<b>PdC5a</b>	PROGETTO IMPIANTO ELETTRICO
<b>PdC5b</b>	RELAZIONE TECNICA IMPIANTO ELETTRICO
<b>PdC6a</b>	PROGETTO ANTICENDIO
<b>PdC6b</b>	RELAZIONE TECNICA PREVENZIONE INCENDI
<b>PdC7</b>	RELAZIONE ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

## L'obiettivo della iniziativa imprenditoriale

L'intenzione del Consorzio Agrario di Ravenna di trasferire, per ragioni logistiche e di accessibilità, la propria Agenzia di Alfonsine, ubicata in pieno centro urbano in via Reale n. 124, in un'area esterna, risale a circa vent'anni fa, quando il 24 settembre 2003 venne sottoscritto un atto d'obbligo per la delocalizzazione delle sedi di Longastrino e Alfonsine.

Mentre il processo di delocalizzazione di Longastrino è giunto a conclusione, il trasferimento dell'agenzia di Alfonsine è stato subordinato alla vendita e trasformazione del sito di via Reale per altre funzioni maggiormente compatibili.

Il Consorzio Agrario è da tempo proprietario del terreno sito nel Comune di Alfonsine, in angolo fra via Raspona e via Guerrina, censito al NCT foglio 91, mappali 567, 568, 569, 570, 571, con superficie catastale complessiva di mq 101.516; i mappali 567 e 568 della superficie catastale di mq 50.000 circa, sono destinati dal PRG di Alfonsine, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 23 febbraio 2004, a zona E4 di cui all'art.51 Bis delle relative NTA.

La norma di PRG è funzionale alla delocalizzazione del complesso del Consorzio Agrario Provinciale e per questa ragione la zona urbanistica è stata qualificata come "Zona agricola speciale".

L'obiettivo è quello di costruire in via Raspona una Agenzia di piccole dimensioni, pari a circa 1300 mq (reali mq 1264), con annesso un deposito per il grano di circa 1030 mq (reali mq 1009).

L'area oggetto di intervento affaccia su via Raspona, sul versante nord, ma si estende ampiamente sul lato est in fregio alla secondaria via Guerrina; si trova nella prima periferia di alfonsine, sul lato est rispetto alla ferrovia, in vicinanza all'insediamento artigianale.

La accessibilità all'area dell'ipotizzato insediamento, dalla via Raspona è stata risolta, in condivisione con la provincia di Ravenna, mediante una rimodulazione degli accessi esistenti (non aumento).

Lo stato dei suoli è fortemente caratterizzato dagli usi agricoli e le altimetrie seguono l'andamento dei terreni circostanti, che mostrano tutti quote con andamento degradante, mano a mano che ci si allontana dalla via Raspona; la sagoma dell'area è riconducibile ad una forma rettangolare, con asse maggiore orientato quasi perfettamente nord/ovest-sud/est.

E' evidente che rispetto alle esigenze costruttive del Consorzio, nella contemperazione fra le possibilità di investimento attuali e la ricerca del massimo beneficio funzionale, emerge che l'area produttiva che il PRG destina alla delocalizzazione è ampiamente sovradimensionata.

## Il quadro urbanistico di riferimento

Il PRG di Alfonsine approvato nel 2004, prevede in un appezzamento di terreno di circa 50000 mq con fronte su via Raspona il trasferimento dell'Agenzia del Consorzio ubicata in via Reale.

I successivi strumenti urbanistici e in particolare il PSC approvato con delibera CC n.32/2012 e il RUE approvato con delibera CC n. 33/2012 confermano la volontà a suo tempo espressa dal PRG, ma con una importante limitazione temporale di questo tenore:

*“Area PSC n.1: fino a 10 anni dall'adozione del RUE (29-3-2011) sono ammessi interventi secondo le disposizioni normative e la capacità edificatoria previste ai sensi del PRG previgente. Dopo tale data si applicano le norme dell'ambito in cui ricade”*

Emerge quindi che entro il 29-3-2021 dovrà essere presentato il Piano attuativo per la urbanizzazione dell'area.

Le grandi dimensioni dell'ambito pianificato previste nel PRG del 2004, pari a circa 50000 mq, con le relative possibilità costruttive che in totale ammontano a 16800 mq di Superficie utile complessiva, fotografano un intervento che oggi non è più in linea con gli obiettivi di investimento e di organizzazione della filiera agricola del Consorzio Agrario.

Il PUA con valore di PdC viene limitato ad una Superficie Territoriale (ST) di mq 13569 circa, con un unico lotto d'intervento, finalizzato al trasferimento del Consorzio Agrario di Alfonsine, avente una Superficie Fondiaria (SF) pari a 10779 mq circa, una Superficie Complessiva (SC) edificabile di progetto pari a 2830 mq circa, dotazioni di Verde Pubblico pari a 2421 mq circa e Viabilità pari a 369 mq circa. Il totale delle aree da cedere risulta quindi pari a 2790 mq circa.

In conclusione il Consorzio Agrario con la presente istanza intende ottenere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo con valore di Permesso di Costruire, relativo ad una parte dell'area con destinazione E4, andando ad interessare una superficie territoriale di circa 13569 mq, fronteggiante via Raspona e quindi conservando all'uso agricolo tutto il terreno rimanente di circa 36361 mq.

In questo progetto di trasferimento del Consorzio Agrario si utilizza una piccola parte, esattamente 13569 mq, dell'area edificabile di PRG; in pratica se ne occupa circa il 27% lasciando il rimanente terreno alla funzione agricola.

Anche facendo una sommaria verifica dimensionale i 16800 mq previsti dal PRG per l'intera area (indice UT 0,34 mq/mq), l'intervento attuale potrebbe arrivare a realizzare 4600 mq che sono ampiamente in eccedenza rispetto ai 2775 mq del presente progetto. Infatti l'indice UT di cui si chiede ora l'utilizzo è pari a 0,21 mq/mq.

## Il progetto del nuovo Consorzio

Il presente PUA con valore di PdC presenta il seguente quadro dimensionale:

Superficie Territoriale (ST)	mq 13569
------------------------------	----------

Esternamente alla ST è previsto lungo il fosso di confine il bacino di laminazione delle acque che costituisce opera di urbanizzazione, dotazione territoriale, da mantenere in gestione privata con specifico vincolo	mq 2262
--	---------

Dotazioni territoriali DT  
15% della ST = 2035 minimo di legge

Dotazioni territoriali DT Cedute a Verde Pubblico	mq 2421
--	---------

Area per la viabilità pubblica	mq 369
--------------------------------	--------

La decisione di riservare a verde pubblico l'ampia area fronteggiante via Raspona, quale assolvimento dello standard deriva dalla valutazione circa la non necessità e non opportunità di realizzare parcheggi pubblici, la cui mancata attuazione entrerà nel computo delle compensazioni economiche (come da convenzione).

Le ragioni della mancata realizzazione sono le seguenti:

- Trattasi di attività speciale la cui fruibilità e accessibilità è assolta totalmente con i parcheggi interni; infatti quando il Consorzio è chiuso, in quella zona non sono necessari posti auto pubblici.
- Essendo un'area isolata i parcheggi pubblici non controllati determinerebbero uno stato di insicurezza dovuto alla difficoltà di sorveglianza.
- Realizzare parcheggi non necessari costituisce una cementificazione del suolo; quello stesso terreno viene riservato a verde permeabile.
- L'area oggi riservata alla cessione pubblica potrebbe essere in parte utilizzata per la realizzazione di una rotatoria di livello urbano e anche per questa ragione è opportuno un minimale livello urbanizzativo.

L'area a verde pubblico di mq 2421 è progettata per essere un piccolo polmone di verde, densamente alberato con piante di prima grandezza e con macchie di arbusti che attingono dalle essenze tipiche della pianura. L'area proprio per esplicare il massimo beneficio ambientale, non viene interessata da alcun tipo di urbanizzazione/cementificazione e costituisce un filtro fra la viabilità e l'Agenzia.

L'accesso all'area del Consorzio avviene dalla via Raspona attraverso un piccolo tronco di strada pubblica che consente di accedere anche all'area a verde, accorpando un accesso già presente in quel tratto; in questo modo si perseguono, unitamente alla apposizione di segnaletica orizzontale e verticale, migliori criteri di sicurezza stradali, accertati dalla Provincia con l'assenso alla soluzione ipotizzata.

Tutti gli allacci ai servizi pubblici avvengono da via Raspona (illuminazione pubblica, rete idrica, fognature bianche e nere, Enel, Telecom), come pure la raccolta rifiuti (ordinaria) mediante una piccola piazzola a fianco della viabilità di accesso.

L'ampia distanza del cancello di entrata dalla via Raspona (circa 30 mt) consente di mantenere in sicurezza la viabilità provinciale, nel caso di stazionamento di un camion (nell'ipotesi che il cancello sia chiuso).

All'esterno del cancello d'ingresso, sul lato destro, in prossimità della recinzione (che verrà realizzata in rete metallica su pali in ferro di altezza 2 metri) viene ritagliata una piccolissima piazzola per collocare i sacchetti della raccolta differenziata; piazzola occultata da tre lati da una macchia omogenea di arbusti.

Particolare attenzione è stata posta al progetto di laminazione delle acque al fine di conciliare la sicurezza in caso di eventi meteorici forti e un naturale inserimento paesaggistico del bacino. Questo bacino, quale importante opera di urbanizzazione primaria (che rimane in proprietà unitamente alla gestione essendo gravata da specifico vincolo di servitù trascritto) viene posto sul retro dell'insediamento, in area agricola, quale grande fosso lineare a delimitazione del podere di proprietà.

Il tirante d'acqua (livello minimo di pavimento dei piazzali) è posto a 0,45 mt superiori alla quota di via Guerrina; il bacino, il cui calcolo del volume di acqua è stato fatto anche tenendo conto della maggior parte delle aree a verde privato interne, è collegato alla fognatura acque bianche con scarico nel grande condotto di via Raspona. Con questa tecnica progettuale, il fosso di laminazione (avente una superficie complessiva di 2262 mq) verrà interessato da un ingresso d'acqua unicamente in caso di rari eventi eccezionali, evitando così ristagni, che contribuiscono alla proliferazione di zanzare, in caso di piogge ordinarie.

Il progetto del Piano urbanistico attuativo è completato dalla Valutazione di sostenibilità, indagine geologica e valutazione dell'impatto acustico, a cui si rimanda nei contenuti e che validano nel modo più completo la presente trasformazione urbanistica anche nel caso (attualmente non ipotizzabile) di limitati ampliamenti futuri.

E' evidente che, a differenza delle iniziali previsioni di qualche decennio fa, il presente PUA ha una portata assai contenuta, essendo limitato e circoscritto alla edificazione di un unico lotto, sede del Consorzio Agrario; proprio per questa ragione il PUA ha valore di permesso di costruire al fine di accorciare i tempi del procedimento e avere una visione unica, temporale e progettuale dell'insediamento.

La nuova sede del Consorzio Agrario di Alfonsine che si estende su una Superficie fondiaria (SF) di 10779 mq è qualificabile fra le agenzie di piccole dimensioni.

Infatti all'interno della SF si prevede di costruire:

Agenzia Consorzio Agrario	1264 mq	5056 mc
---------------------------	---------	---------

Tunnel di carico e scarico	502 mq	3012 mc
----------------------------	--------	---------

Deposito prodotti agricoli	1009 mq	6054 mc
----------------------------	---------	---------

---

Totale	2775 mq	14122 mc
--------	---------	----------

L'indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) reale è quindi solo di 0,26 mq/mq.

All'interno della superficie fondiaria si è limitata al massimo quella impermeabile, al fine di riservare ampi spazi a verde privato (circa il 50%) che vengono delimitati in prossimità del confine da alberature di alto fusto di prima grandezza (quercus robur) e da acer campestre integrate da siepi miste. La configurazione finale è quella di un'area con molto verde (pubblico, privato, rurale) contornata da alberature.

Nella distribuzione dei percorsi si è mantenuta la separazione fra le persone che affluiscono all'Agenzia, posta sul fronte dell'edificio principale per le necessità minute degli agricoltori e l'accesso dei mezzi che devono scaricare e caricare il grano dal deposito.

Mentre i parcheggi per i camion sono distribuiti lungo il percorso che dalla pesa arriva alla rotonda finale, i parcheggi per le auto e i piccoli mezzi sono distribuiti in prossimità dell'ingresso dell'Agenzia.

Sul fronte esterno dell'Agenzia viene delimitata un'ampia superficie esclusivamente pedonale che, oltre a fare da filtro fra la viabilità e l'accesso alla struttura, consente la esposizione dei prodotti che possono essere riparati dal sole e dalle intemperie con elementi che abbiano le caratteristiche della leggerezza, precarietà e indipendenza rispetto all'edificio.

I parcheggi privati pertinenziali rispondono ampiamente ai requisiti richiesti dalle norme:

Parcheeggi pertinenziali necessari

1 mq/10mc di volume	1412 mq
---------------------	---------

Parcheeggi pertinenziali di progetto	2154 mq
--------------------------------------	---------

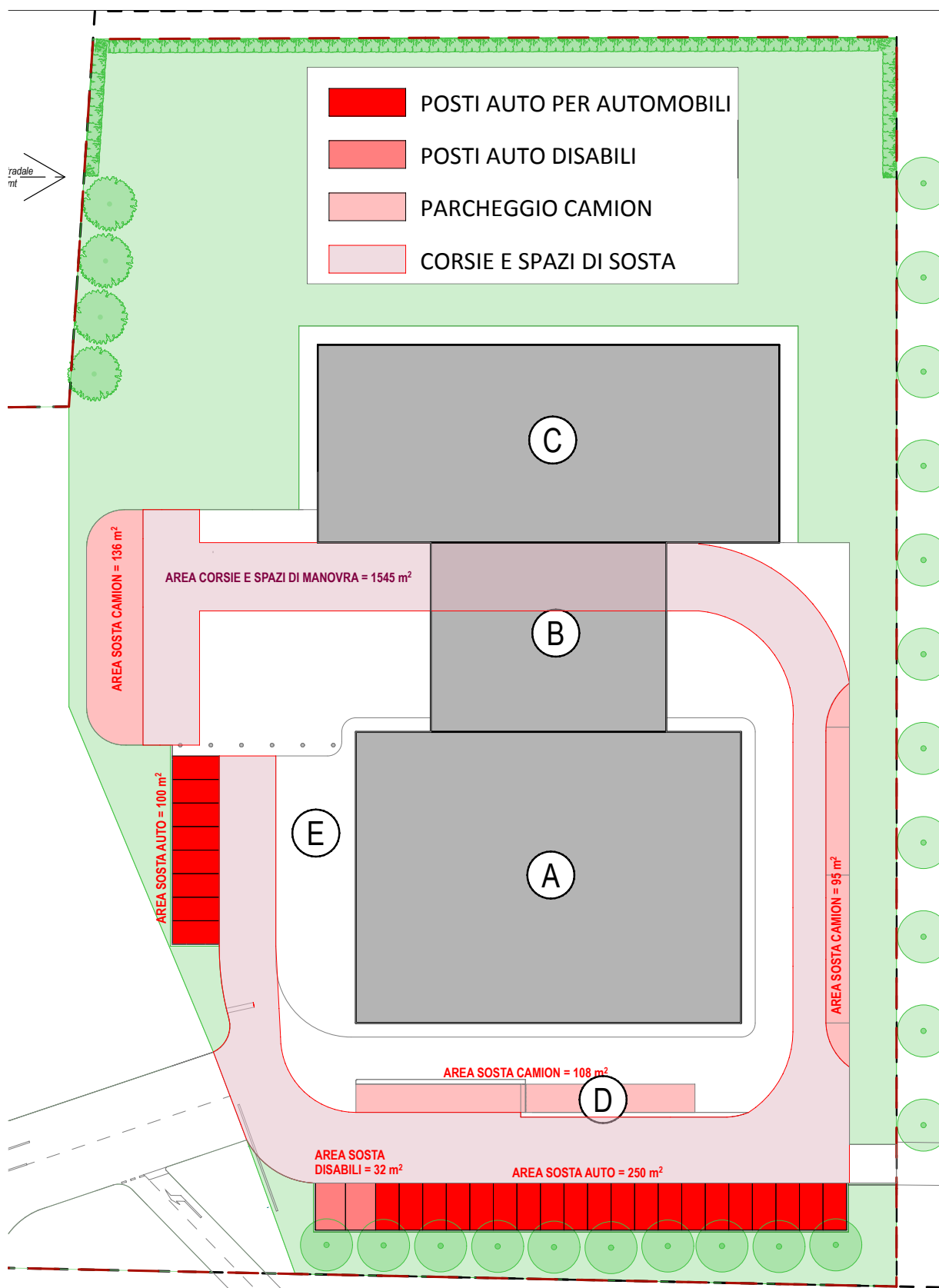
Così suddivisi:

Posti auto automobili	(n 28)	350 mq
-----------------------	--------	--------

Posti auto per disabili	(n 2)	32 mq
-------------------------	-------	-------

Parcheeggi camion	(n 5)	321 mq
-------------------	-------	--------

Corsie e spazi di manovra		1451 mq
---------------------------	--	---------





Nel suo complesso il progetto prevede la realizzazione di uno stabile per l'immagazzinamento dei prodotti agricoli, costituito da un unico edificio di 1009 mq, che va a raccordarsi con l'edificio dell'Agenzia di 1264 mq (ben all'interno dei limiti fissati dal PRG) dove troveranno collocazione le attività più operative, tipiche e ricorrenti in tutte le sedi dei Consorzi.

I due immobili saranno collegati fra loro da un'estesa tettoia-tunnel di circa 500 mq che costituisce un elemento essenziale per le operazioni di carico-scarico dai magazzini, senza interferenza negativa da parte di pioggia o altri eventi climatici.

La centralità del complesso edilizio risponde all'esigenza di assicurare ulteriori condizioni di sicurezza passiva in caso d'incendio; la congrua distanza dalla via Raspona e dalla via Guerrina e l'ampia fascia inedificata per creare una barriera spaziale alla diffusione del fuoco.

La progettazione definitiva qui rappresentata ha già affrontato la prevenzione incendi, la legge 10 e il progetto dell'impianto elettrico.

I tre corpi di fabbrica previsti nell'area vengono realizzati con una struttura prefabbricata a pannelli lisci in cemento. Sul fronte di via Raspona la facciata, sulla quale sono ritagliate le regolari aperture di accesso, viene illuminata in modo uniforme dall'alto e al centro verrà posto il logo del Consorzio. Nella facciata fronteggiante via Raspona verrà realizzata con la tecnica dello stencil una grande rappresentazione di street art che si pone l'obiettivo di porre in grande evidenza l'attività del Consorzio e il grande valore della terra, dell'alimentazione e del grano; giganti spighe caratterizzeranno il prospetto e nel loro presentarsi a chi passa da via Raspona ne indicheranno un preciso messaggio.