

Varianti agli strumenti territoriali e urbanistici
PTCP-PSC-PZA-POC
 (Accordo di programma di cui all'art.40 LR 20/2000)

L
u
g
o

STAZIONE FERROVIARIA DI LUGO

APPROVATO Delibera di C.C. n. _____ del _____
 PUBBLICATO BUR n. _____ del _____

Sindaco del Comune di Lugo

Davide Ranalli

Assessore competente

Valentina Ancarani

Segretario Comunale

Marco Mordenti

Responsabile Unico del Procedimento

Gabriele Montanari

VARIANTI AGLI STRUMENTI
TERRITORIALI E
URBANISTICI
PTCP-PSC-PZA-POC

(Accordo di programma di cui all'art. 40 L.R.
20/2000)

Indice

1. PREMESSA.....	1
2. VARIANTE PTCP.....	3
2.1. Variante Quadro Conoscitivo - Allegato B: schede dei poli funzionali - Scheda 8 “Stazione ferroviaria di Lugo”.....	3
2.2. Variante Relazione Generale.....	10
2.3. Variante Norme di attuazione.....	10
3. VARIANTE PSC.....	12
3.1. Variante Relazione illustrativa al Quadro Conoscitivo.....	12
3.2. Variante Relazione illustrativa.....	12
3.3. Variante Norme.....	15
3.4. Variante Cartografica.....	17
4. VARIANTE PZA.....	19
4.1. Relazione.....	19
4.2. Cartografia.....	27
5. POC PUNTUALE CON VALORE ED EFFETTI DI PUA.....	29
5.1. Relazione.....	29
5.2. Documento programmatico per la qualità urbana.....	29
5.3. Norme di attuazione.....	31
5.4. Scheda Ambito.....	34
5.5. Tavola POC.....	39
6. RELAZIONE ECONOMICA.....	42
6.1. Relazione di stima.....	42

1. PREMESSA

L'Accordo di Programma risponde all'esigenza di coordinare l'attività o le politiche di più amministrazioni per realizzare risultati di interesse comune. Nel caso specifico, l'Accordo di Programma per il progetto di riqualificazione dell'area (ex acetificio Venturi) è sottoscritto, oltre che dal soggetto privato (Immobiliare Stuoie S.p.A.), dal Comune di Lugo, dalla Provincia di Ravenna e dalla Regione Emilia-Romagna poiché si propongono modifiche sia a piani comunali (PSC, PZA) sia a piani sovracomunali (PTCP).

Le variazioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sono le seguenti:

PTCP: per il polo funzionale n. 8 "stazione di Lugo" viene ridefinito il perimetro e le unità funzionali e conseguentemente viene aggiornata la scheda del Quadro Conoscitivo che riporta tutti gli interventi già realizzati e la definizione dei nuovi interventi da realizzare. In particolare viene aggiornato quanto previsto per il Campus scolastico e le destinazioni nell'area dell'ex acetificio Venturi.

PSC: vengono aggiornati il Quadro Conoscitivo, la Relazione illustrativa e le Norme di attuazione in coerenza con quanto ridefinito nel PTCP.

PZA: viene aggiornato il piano di zonizzazione acustica in base alle valutazioni viabilistiche e di destinazione previste dal progetto oggetto dell'Accordo di Programma.

L'Accordo di Programma costituisce inoltre:

POC puntuale con valori ed effetti di PUA: per l'area oggetto dell'Accordo di Programma, delimitata tra via Taglioni, via Piano Caricatore e via Rivali San Bartolomeo, viene definito il POC con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo che definisce l'assetto e le capacità insediative.

Si precisa che lo Studio Ambientale del progetto per la riqualificazione dell'area ex acetificio Venturi funge altresì valutazione di VALSAT per le varianti degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

VARIANTE PTCP

2. VARIANTE PTCP

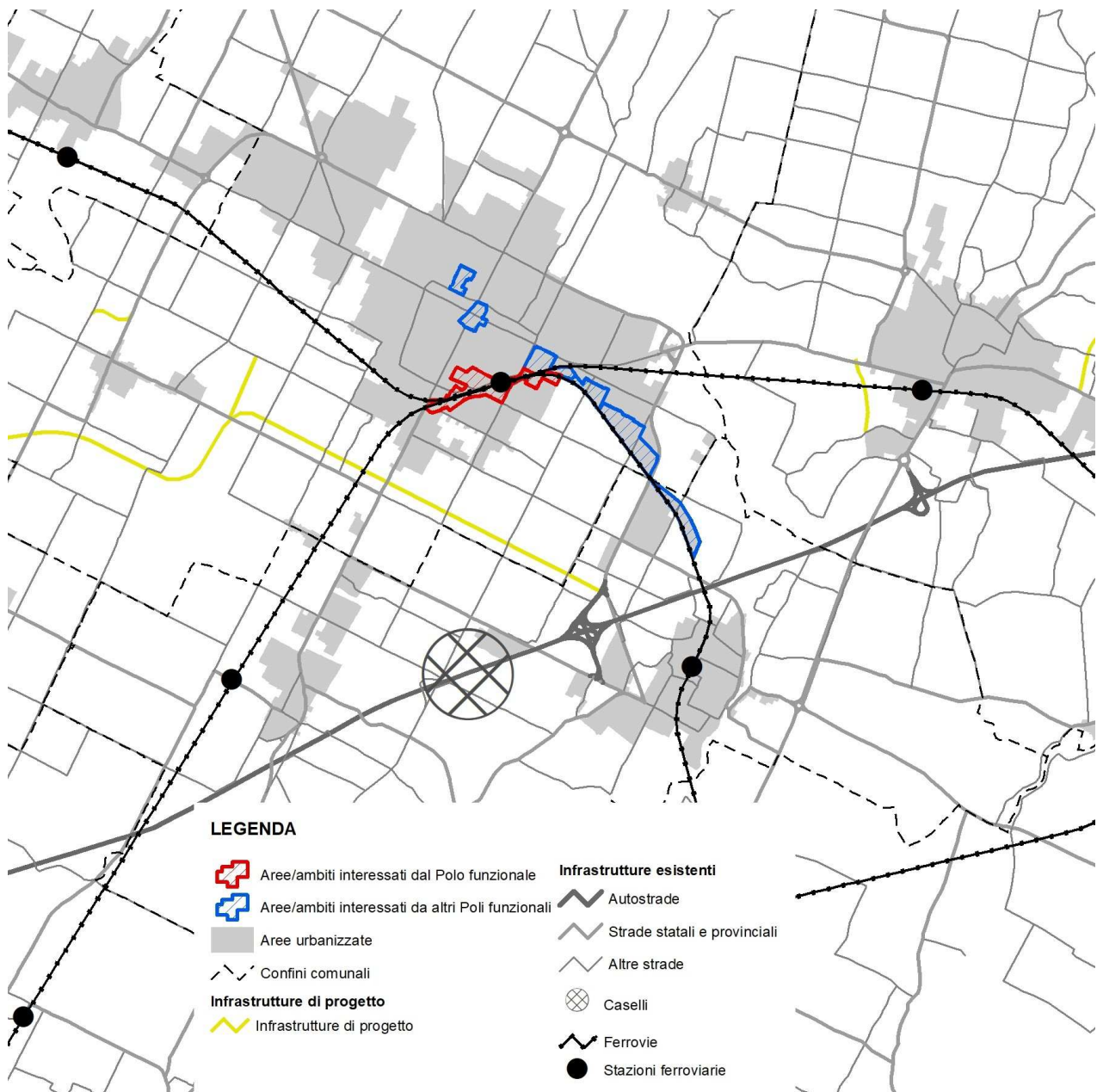
2.1. Variante Quadro Conoscitivo - Allegato B: schede dei poli funzionali - Scheda 8 “Stazione ferroviaria di Lugo”

POLO FUNZIONALE 8

STAZIONE FERROVIARIA DI LUGO

Comune: Lugo

Tav.1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Tav.2 - INQUADRAMENTO URBANO



ELENCO UNITÀ DEL POLO FUNZIONALE:

Famiglia attività (l.r. 20/2000): D

N. Unità	Unità funzionali	Stato attuazione	Località
8 a	Stazione ferroviaria	Esistente	Lugo
8 b	Terminal Bus	Esistente	Lugo
8 c	Area del Tondo e campus scolastico	Esistente	Lugo
8 d	Ex acetificio	Previsione	Lugo
8 e	Aree limitrofe alla ferrovia – lato sud	Previsione	Lugo
8 f	Aree limitrofe alla ferrovia – lato nord	Previsione	Lugo

DESCRIZIONE

Il polo funzionale considerato risulta più ampio della sola area ferroviaria, in quanto nelle aree limitrofe sono localizzate e sono previste attrezzature di interesse locale e sovralocale.

L'area della stazione, che costituisce il fulcro del Polo, si dispone lungo il Circondario di Lugo dividendo la città consolidata dal quartiere di Madonna delle Stuoie. La frattura urbana, che risulta in parte attenuata dalla presenza del sottopasso e del passaggio a livello (via Piano Caricatore), rappresenta però una divisione nell'armatura urbana che ha portato a limitare al di là della ferrovia attrezzature e spazi urbani di rilievo. Il quadrante urbano oltre alla ferrovia si caratterizza più per la presenza di attività produttive, alcune delle quali dismesse. Anche il fronte sulla città presenta caratteristiche tipiche di un margine, con aree in apparente abbandono ed estranee alle funzioni urbane. La realizzazione del Centro Intermodale ha riorganizzato la viabilità, fra cui la soppressione dei passaggi a livello.

Il terminal bus è stato migliorato in accessibilità e funzionalità nel 2013. Nell'utilizzo del terminal vi è l'intento di avvicinare la stazione bus a quella ferroviaria e agli importanti plessi scolastici, riducendo il traffico nelle viabilità interne.

A ridosso della stazione ferroviaria si trova l'area del Tondo e campus scolastico. Si tratta del più importante parco urbano attorno al quale sono disposti una serie di fabbricati che ospitano attività pubbliche ed in particolare i plessi scolastici tra cui l'edificio dei Licei ampliato nel 2011 per accogliere il liceo classico.

L'ex-Acetificio è un impianto produttivo dismesso che occupa una porzione di territorio ritenuta dall'amministrazione comunale strategica per una riqualificazione che operi una ricucitura urbana e che doti il quartiere di alcuni servizi di pregio.

Le aree limitrofe alla ferrovia, lato sud e lato nord, sono aree già edificate con possibilità di riqualificazione.

INQUADRAMENTO DIMENSIONALE E FUNZIONALE

L'area della stazione considerata occupa una superficie di circa 12 ha e comprende il fabbricato viaggiatori, i fabbricati accessori, le banchine e il fascio dei binari, le aree degli impianti tecnici. In conseguenza della realizzazione del Centro Intermodale, una parte del piano del ferro è stata dismessa. Alla stazione di Lugo confluiscono le linee per Castel Bolognese-Bologna, per Ravenna, per Faenza, per Conselice-Ferrara. Oltre alla funzioni della mobilità sono presenti piccole attività e il dopo lavoro ferroviario.

Il terminal bus occupa una superficie di circa 3.500 mq, ed è localizzato a ridosso del circondario e del nuovo sottopasso ferroviario.

L'area del Tondo e campus scolastico si estende su una superficie di circa 6 ha. Il parco, trattato a verde, ospita al suo interno alcune strutture sportive e per attività all'aperto. A ridosso del parco si trova anche il vecchio palazzetto dello sport di Lugo, utilizzato per diverse attività sportive e di servizio. Un notevole afflusso di persone è creato dagli istituti superiori (istituto tecnico/commerciale, liceo scientifico e classico) che si trovano all'interno dell'area.

Verso la stazione si trova poi un edificio adibito a scuola dell'infanzia. Infine sempre nell'area del Tondo vi è un circolo ricreativo e un pubblico esercizio.

L'area dell'ex-Acetificio misura circa 2 ha. È un complesso dismesso costituito da sheld in cemento con le vasche di lavorazione e altri fabbricati, fra cui una palazzina in cui era ospitata la Polizia.

Le due aree limitrofe alla ferrovia, complessivamente misurano circa 2 ha e sono aree edificate con possibilità di riqualificazione.

ACCESSIBILITÀ

L'area risulta ben servita con i mezzi pubblici, data la presenza della stazione ferroviaria e il terminal bus, ben collegata al territorio. L'accessibilità privata si appoggia, per i movimenti all'interno dell'area urbana, alla rete stradale minore e al Circondario; la rete stradale principale garantisce agevoli relazioni con il territorio. Si rileva la presenza di una nuova area a parcheggio rilevante a servizio del Polo e della stazione in particolare che migliora l'efficacia dell'interscambio modale auto-treno.

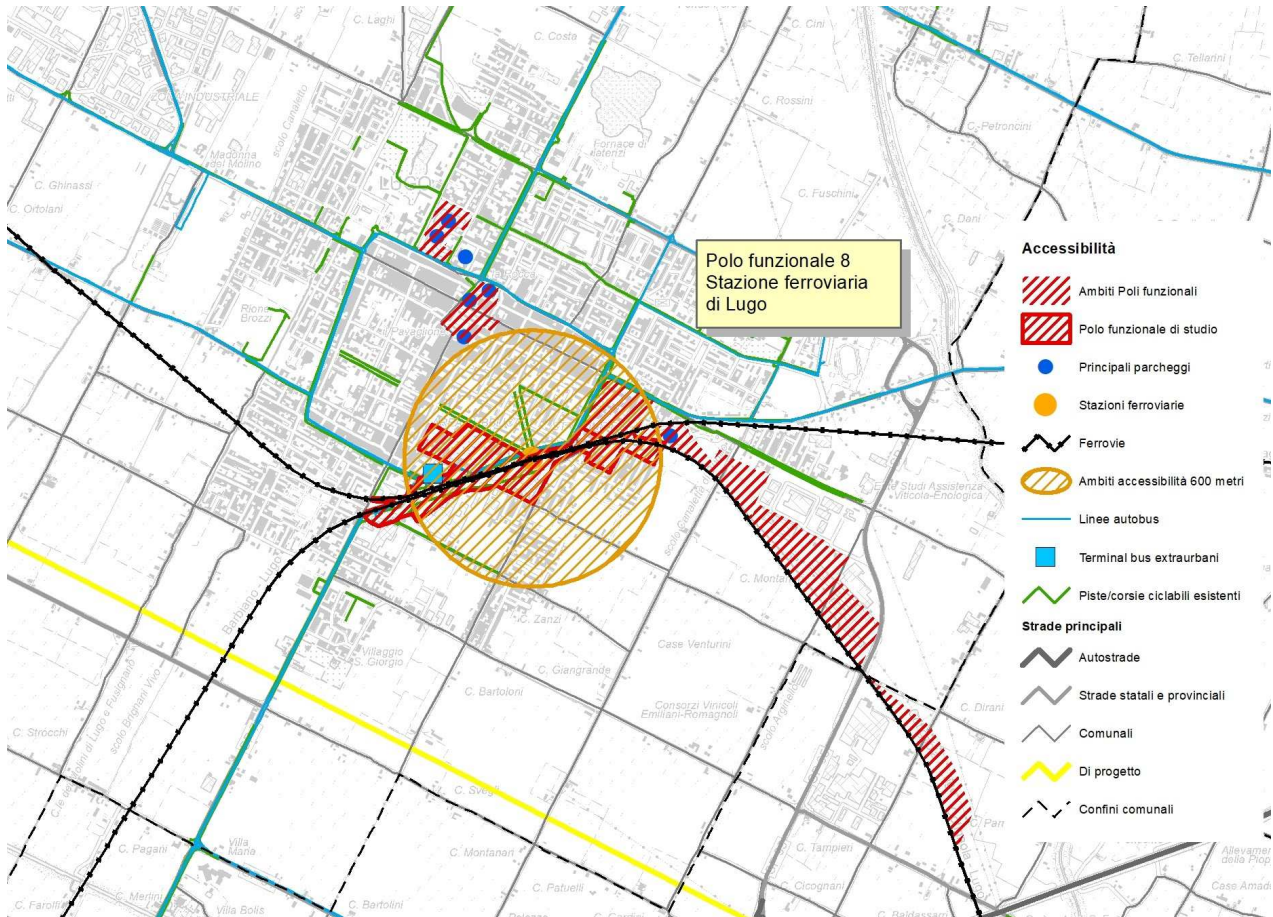
L'attuale presenza di un'entrata di stazione tramite sottopasso ciclopedonale verso il quartiere di Madonna delle Stuoie rende migliore l'accessibilità da quel lato verso la stazione ferroviaria.

STATO DI FATTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

Nel PSC approvato l'area ricade all'interno del territorio urbanizzato in ambito "APF (2) – Poli Funzionali" di cui all'art. 5.4 bis delle norme di attuazione che rimandano lo sviluppo di tali aree ad uno specifico Accordo Territoriale; il RUE approvato, all'art. 4.3.2, ha recepito tale norma disciplinando gli interventi ammissibili al di fuori della programmazione del POC.

Con l'approvazione e sottoscrizione dell'Accordo Territoriale tra la Provincia di Ravenna e il Comune di Lugo vengono definiti per ogni unità funzionale l'assetto territoriale ed urbanistico specificando funzioni, tipi di intervento e superfici ammesse.

Tav.3 – ACCESSIBILITÀ





Tav.4 - INQUADRAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

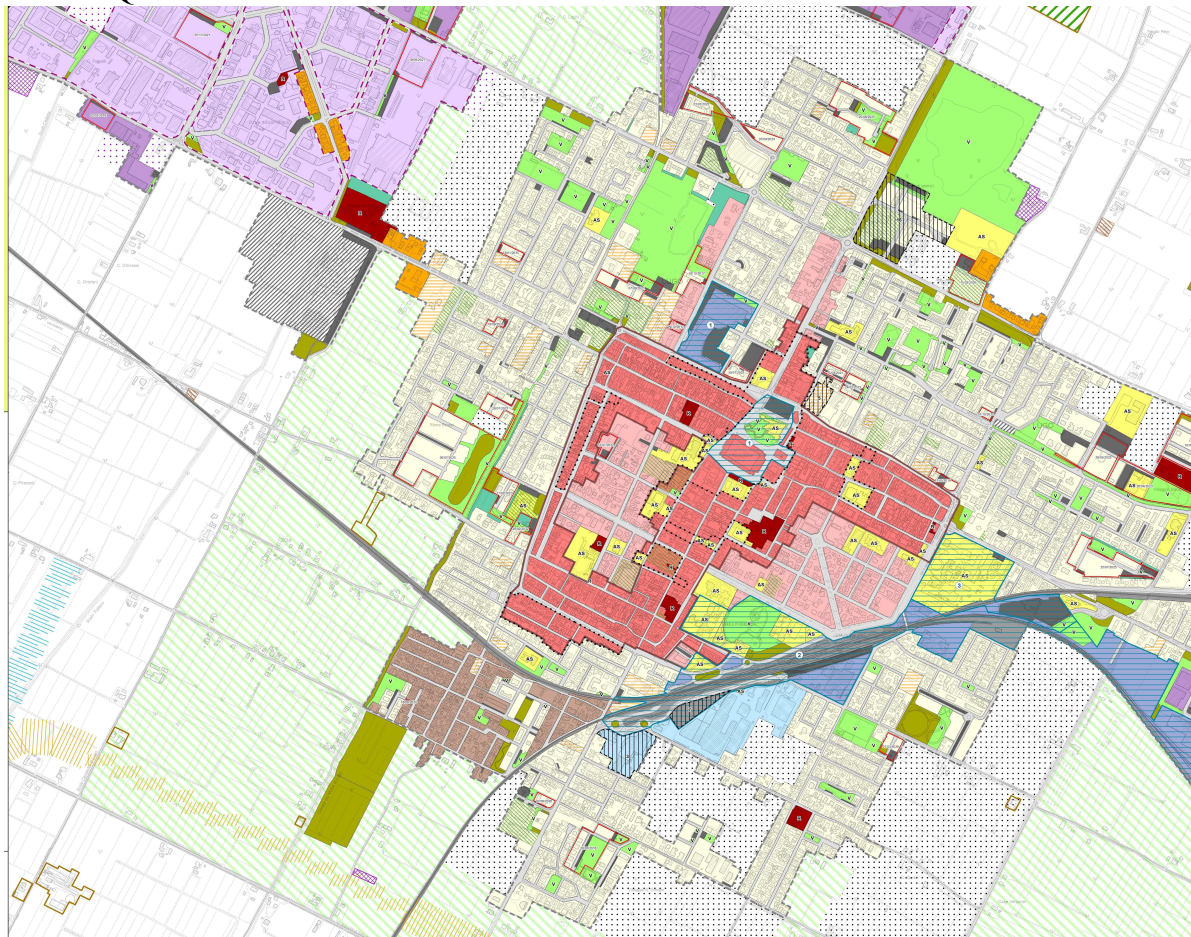


Tavola di RUE 1 LU10 (*elaborato in adozione da aggiornare a seguito dell'approvazione*)

PROBLEMI E CRITICITÀ

L'unica criticità di tipo viabilistico ancora permanente è la presenza del passaggio a livello di via Piano Caricatore. Inoltre appare evidente lo stato di degrado di alcune parti provocato soprattutto dalla presenza di importanti aree produttive dismesse.

PROGRAMMI DI SVILUPPO APPROVATI

Il nuovo assetto infrastrutturale sull'area ferroviaria

Sull'area ferroviaria sono state individuate le opere infrastrutturali stradali necessarie ad un adeguamento funzionale dell'area. Si tratta del miglioramento dell'attraversamento urbano dell'asta ferroviaria, tramite la realizzazione di sottopassi carrabili e ciclopedonali, e del miglioramento dell'accessibilità alla stazione, con un sottopasso che collega il fabbricato viaggiatori della stazione con le aree al di là dei binari attrezzate a parcheggio, e soprattutto la riorganizzazione dell'assetto infrastrutturale di tutto il settore sud, con il completamento della nuova strada di gronda.

Le opere direttamente correlate al nuovo assetto della mobilità sono:

Varianti agli strumenti territoriali e urbanistici

PTCP-PSC-PZA-POC

- 1) Il Terminal bus: è stata realizzata l'autostazione delle corriere con una pensilina di forma ellittica che si è inserita all'interno di un intervento di recupero urbano a prevalenza residenziale;
- 2) Il trasferimento dello scalo merci: la realizzazione del nuovo Centro Intermodale ha consentito di liberare l'area occupata da alcuni binari per la movimentazione e di disporre di tale fascia per una parte della nuova asta stradale di gronda;
- 3) Il parcheggio nel polo Ospedale di Lugo: è stato realizzato un parcheggio di superficie che serve direttamente l'ospedale a nord dell'asta ferroviaria. Il parcheggio è collegato con un sottopasso pedonale all'ospedale ed è connesso con la viabilità principale attraverso una rotonda;
- 4) Il Centro Intermodale di Lugo: il centro intermodale rappresenta una delle prime realizzazioni dei nuovi scali merci per l'area romagnola. Il centro rappresenta la spina portante del nuovo insediamento produttivo previsto (vedi Polo funzionale n. 9);
- 5) La gronda sud: si tratta della più importante arteria stradale che vuole riequilibrare i volumi di traffico lungo il "circondario". La parte già realizzata (5a) costituisce sia un bypass per il settore sud sia un elemento di distribuzione verso il centro cittadino. Su questa strada è infatti stato realizzato il sottopasso carrabile e ciclopedonale di attraversamento dell'asta ferroviaria. La parte da realizzare (5b) costituirà il completamento del bypass del settore sud con la costruzione di un sovrappasso della linea ferroviaria Lugo-Faenza;
- 6) Il sottopasso carrabile: la riorganizzazione degli attraversamenti ferroviari ha portato alla realizzazione di un sottopasso viario che raccorda nella maniera più diretta il settore sud della città con il centro urbano. Il sottopasso ospita anche un percorso protetto ciclopedonale;
- 7) La soppressione dei passaggi a livello: l'assetto proposto dal Comune di Lugo, in accordo con RFI, prevede la soppressione dei 4 passaggi a livello, di cui 3 già soppressi (7a, 7b e 7c) e quello più a est ancora da sopprimere (7d);
- 8) Gli attraversamenti ciclopedonali: la chiusura dei PL si ripercuote sulla mobilità cittadina soprattutto per gli spostamenti ciclopedonali, che rivestono un ruolo importante nella realtà di Lugo. L'assetto della mobilità ha previsto quindi una sostituzione degli attraversamenti a raso con sottopassi ciclopedonali.



Schema di assetto delle opere infrastrutturali

ESIGENZE / PROSPETTIVE / INTENZIONI DI ULTERIORI SVILUPPI

Si registra la volontà di concludere l'assetto progettuale delle infrastrutture, in particolare arrivando ad una definizione del tracciato del tratto terminale della gronda sud con l'eliminazione dell'ultimo passaggio a livello.

2.2. Variante Relazione Generale

All'art. 2.4.7 - **La qualificazione dei poli funzionali**, sono stati individuati 18 oggetti o complessi di oggetti, che, ai sensi della legge regionale, si ritiene che possano essere considerati nel PTCP come poli funzionali. Il numero 8 viene modificato nel seguente modo:

VIGENTE

N.	Denominazione del polo	Unità funzionali
8	Stazione ferroviaria di Lugo	Stazione ferroviaria di Lugo
		Limitrofo sistema di Scuole Superiori

VARIANTE

N.	Denominazione del polo	Unità funzionali
8	Stazione ferroviaria di Lugo	Stazione ferroviaria
		Terminal bus
		Area del Tondo e campus scolastico
		Ex acetificio
		Aree limitrofe alla ferrovia – lato sud
		Aree limitrofe alla ferrovia – lato nord

2.3. Variante Norme di attuazione

All'art. 8.5 – **Disposizioni in materia di poli funzionali**, sono stati individuati i poli. La denominazione del numero 8 viene modificata nel seguente modo:

VIGENTE

N.	Denominazione del polo
8	Stazione ferroviaria di Lugo e campus scolastico

VARIANTE

N.	Denominazione del polo
8	Stazione ferroviaria di Lugo

VARIANTE PSC

3. VARIANTE PSC

3.1. Variante Relazione illustrativa al Quadro Conoscitivo

All'art. C4.3.1 – **Ambiti specializzati, poli dei servizi sovracomunali**, sono stati individuati i poli del territorio della Bassa Romagna, secondo il PTCP. Il numero 8 viene modificato nel seguente modo:

VIGENTE

N.	Denominazione del polo	Unità funzionali
8	Stazione ferroviaria di Lugo	Stazione ferroviaria di Lugo

VARIANTE

N.	Denominazione del polo	Unità funzionali
8	Stazione ferroviaria di Lugo	a) Stazione ferroviaria; b) Terminal bus; c) Area del Tondo e campus scolastico; d) Ex acetificio; e) Aree limitrofe alla ferrovia - lato sud; f) Aree limitrofe alla ferrovia - lato nord

3.2. Variante Relazione illustrativa

Al paragrafo 3.2. **Il Capoluogo** viene modificato il punto relativo a “I poli funzionali”. Di seguito vengono riportate la versione vigente e quella variata:

VIGENTE

I poli funzionali

Lugo ospita ben quattro dei ‘poli funzionali’ individuati dal PTCP di Ravenna: il polo commerciale costituito dal mercato su suolo pubblico e dal Centro commerciale Globo, la Stazione Ferroviaria e funzioni limitrofe, comprensive delle aree per il nuovo polo scolastico superiore, l’Ospedale e il Centro Intermodale.

La tavola 4 del PSC identifica le perimetrazioni dei poli funzionali, evidenziandone le aree di rispettiva pertinenza.

Per il polo commerciale il recente completamento del Centro Commerciale Globo, gli interventi già effettuati di riqualificazione dell’area intorno alla Rocca Estense, la realizzazione di un percorso che rimarca funzionalmente e visivamente l’integrazione fra la distribuzione moderna e il centro commerciale naturale del commercio tradizionale hanno già concretizzato le indicazioni del PTCP, mentre eventuali ulteriori espansioni del polo e delle sue strutture potrebbero, se del caso, essere definite ed approvate attraverso un accordo territoriale.

All’interno del presente documento si sono già illustrate anche le scelte fondamentali ipotizzate per il potenziamento del Centro Intermodale, consistenti, in particolare, nell’ampliamento dello scalo in comune di Cotignola e negli interventi per la soppressione dei passaggi a livello (la Tav. 4 del PSC evidenzia le porzioni del polo produttivo sovracomunale più vocate allo sviluppo del polo

Varianti agli strumenti territoriali e urbanistici

PTCP-PSC-PZA-POC

funzionale, ad integrazione delle potenzialità già recentemente introdotte con variante specifica al PRG pre-vigente).

Al polo costituito dall'aggregazione della stazione di Lugo e dalle aree limitrofe, dove si prevede la localizzazione del polo scolastico superiori unificato, si è invece solamente accennato, in riferimento allo sviluppo dell'areale sud di Lugo.

Il polo funzionale della Stazione ed aree limitrofe rappresenta il progetto urbano più importante per ridisegnare progressivamente un nodo cruciale della città. Il polo comprende la stazione ferroviaria, il terminal bus e l'area verde del Tondo (che costituiscono attrezzature esistenti da assoggettare a importanti interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione), nonché l'area dell'ex-acetificio, un'area industriale dismessa destinata ad ospitare una consistente parte del nuovo polo scolastico.

Il disegno progettuale è destinato a dare un assetto definito e funzionale all'ambito adiacente la stazione, a rilocalizzare funzioni di eccellenza e a garantire il superamento della barriera attualmente costituita dalla ferrovia tra il centro storico e le aree poste a sud della stazione.

Si tratta di un'area complessa, all'interno della quale ricadono diverse tipologie di aree, precedentemente differenziate e articolate dalla pianificazione pre-vigente: in sede di accordo territoriale andranno dettagliate le più opportune destinazioni d'uso e le più opportune modalità di intervento (ambiti su cui attivare politiche di riqualificazione vera e propria, come pare prospettarsi per le porzioni meridionali del polo, ed ambiti su cui conservare e valorizzare le attività presenti, come il parco del Tondo)

Le principali criticità connesse all'attuazione del polo sono legate al sistema dell'accessibilità, in particolare alla attuale scarsa permeabilità ferroviaria, sia carrabile che ciclo-pedonale. Tali problematiche, tuttavia, appaiono finalmente in fase di risoluzione, a seguito dell'accordo tra amministrazione comunale ed RFI per la soppressione dei passaggi a livello. In base a tale accordo, già dalla prima fase si procederà alla soppressione dei passaggi a livello della Felisio e della via Rivali S.Bartolomeo, sostituiti da un nuovo sottopasso, con affiancato un percorso ciclopedonale, e alla realizzazione del nuovo sottopasso ciclopedonale in corrispondenza del fabbricato viaggiatori. La seconda fase comprenderà, invece, la realizzazione di un ulteriore sottopasso in corrispondenza dell'ospedale, con l'eliminazione del passaggio a livello di via Piano Caricatore, mentre in terza fase verrà realizzato il nuovo cavalcaferrovia sulla linea Granarolo-Lavezzola, per collegare la stessa via Piano Caricatore con la via Provinciale Cotignola.

Oltre a tali interventi infrastrutturali, si affianca il progetto di realizzazione del nuovo polo scolastico, basato sull'utilizzo dell'area dell'ex acetificio e sulla riqualificazione dell'area del Tondo, collegati da un nuovo sistema di percorsi ciclabili e pedonali.

Infine, relativamente, al polo funzionale costituito dall'ospedale di Lugo, il PTCP non evidenzia particolari criticità o problematiche, definendo il polo sostanzialmente consolidato nella sua consistenza. Un tema da affrontare risulta tuttavia quello di un collegamento più diretto della struttura con la viabilità extraurbana senza gravare ulteriormente sul sistema del circondario, già oggi fortemente utilizzato. Tale soluzione, da studiare anche a seguito della realizzazione della nuova potenzialità di parcheggio lungo la via Provinciale Cotignola, andrà valutata in coerenza con il disegno di sviluppo urbano della porzione sud di Lugo e con le scelte di viabilità sovracomunale, in particolare con le nuove ipotesi di localizzazione della strada regionale San Vitale.

VARIANTE

I poli funzionali

Lugo ospita ben quattro dei ‘poli funzionali’ individuati dal PTCP di Ravenna: il polo commerciale costituito dal mercato su suolo pubblico e dal Centro commerciale Globo, la Stazione Ferroviaria **di Lugo**, l’Ospedale e il Centro Intermodale.

La tavola 4 del PSC identifica le perimetrazioni dei poli funzionali, evidenziandone le aree di rispettiva pertinenza.

Per il polo commerciale il recente completamento del Centro Commerciale Globo, gli interventi già effettuati di riqualificazione dell’area intorno alla Rocca Estense, la realizzazione di un percorso che rimarca funzionalmente e visivamente l’integrazione fra la distribuzione moderna e il centro commerciale naturale del commercio tradizionale hanno già concretizzato le indicazioni del PTCP. **E’ stato sottoscritto nel 2013 l’accordo territoriale che regola l’attuazione dell’area.**

All’interno del presente documento si sono già illustrate anche le scelte fondamentali ipotizzate per il potenziamento del Centro Intermodale, consistenti, in particolare, nell’ampliamento dello scalo in comune di Cotignola e negli interventi per la soppressione dei passaggi a livello (la Tav. 4 del PSC evidenzia le porzioni del polo produttivo sovracomunale più vocate allo sviluppo del polo funzionale, ad integrazione delle potenzialità già recentemente introdotte con variante specifica al PRG pre-vigente).

Il polo funzionale della Stazione **di Lugo** rappresenta il progetto urbano più importante per ridisegnare progressivamente un nodo cruciale della città. Il polo comprende la stazione ferroviaria, il terminal bus e l’area verde del Tondo (che costituiscono attrezzature **già esistenti**) **che comprende il campus scolastico così come implementato dai recenti ampliamenti del liceo scientifico e classico e si sviluppi solo sulla parte verso il centro della città. Inoltre l’area dell’ex-acetificio - un’area industriale dismessa che viene destinata a una struttura commerciale medio-grande alimentare fino a 2.200 mq di SV, strutture di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio, terziario, attrezzature collettive di carattere socio-sanitario (destinazioni già presenti nel PRG di Lugo) e residenza.**

Il disegno progettuale è destinato a dare un assetto definito e funzionale all’ambito adiacente la stazione, a rilocalizzare funzioni di eccellenza.

Si tratta di un’area complessa, all’interno della quale ricadono diverse tipologie di aree, precedentemente differentemente articolate dalla pianificazione pre-vigente: in sede di accordo territoriale andranno dettagliate le più opportune destinazioni d’uso e le più opportune modalità di intervento (ambiti su cui attivare politiche di riqualificazione vera e propria, come pare prospettarsi per le porzioni meridionali del polo, ed ambiti su cui conservare e valorizzare le attività presenti, come il parco del Tondo).

Le principali criticità connesse all’attuazione del polo sono legate al sistema dell’accessibilità, in particolare alla **storica** scarsa permeabilità ferroviaria, sia carrabile che ciclo-pedonale. Tali problematiche, tuttavia, **sono** finalmente in fase di risoluzione, a seguito dell’accordo tra amministrazione comunale ed RFI per la soppressione dei passaggi a livello. In base a tale accordo, **si è provveduto** alla soppressione dei passaggi a livello della Felisio e della via Rivali S.Bartolomeo, sostituiti da un nuovo sottopasso, con affiancato un percorso ciclopedonale, e alla

Varianti agli strumenti territoriali e urbanistici

PTCP-PSC-PZA-POC

realizzazione del nuovo sottopasso ciclopedonale in corrispondenza del fabbricato viaggiatori. La seconda fase comprenderà, invece, la realizzazione di un ulteriore **opera di attraversamento** con l'eliminazione del passaggio a livello di via Piano Caricatore, mentre in terza fase verrà realizzato il nuovo cavalcaferrovia sulla linea Granarolo-Lavezzola, per collegare la stessa via Piano Caricatore con la via Provinciale Cotignola.

Infine, relativamente, al polo funzionale costituito dall'ospedale di Lugo, il PTCP non evidenzia particolari criticità o problematiche, definendo il polo sostanzialmente consolidato nella sua consistenza. Un tema da affrontare risulta tuttavia quello di un collegamento più diretto delle struttura con la viabilità extraurbana senza gravare ulteriormente sul sistema del circondario, già oggi fortemente utilizzato. Tale soluzione, da studiare anche a seguito della realizzazione della nuova potenzialità di parcheggio lungo la via Provinciale Cotignola, andrà valutata in coerenza con il disegno di sviluppo urbano della porzione sud di Lugo e con le scelte di viabilità sovracomunale.

Si segnala che al paragrafo **3.2. Il Capoluogo** non viene più modificato il punto relativo a “Gli ambiti di riqualificare” in quanto con la variante al PSC adottata dal Comune di Lugo con deliberazione di C.C. n. 68 del 16/11/2017 ed approvata con _____ vengono sostanzialmente ridefinite tali aree per cui risulta decaduto quanto indicato nella Relazione Illustrativa originaria del PSC.

3.3. Variante Norme

All'art. **5.4 bis – Poli funzionali (APF)**, il comma 1 è stato come di seguito modificato:

VIGENTE

1. **Definizione.** Ai sensi dell'art. A-15 della L.R. 24.3.2000 n. 20, il PSC individua le parti di territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate o previste dal PSC stesso una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione (economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità), con forte attrattività di persone ed un bacino di utenza di carattere sovracomunale. In conformità al PTCP, il PSC individua come Poli funzionali:

- il polo commerciale costituito dal centro commerciale “Globo” e dal mercato su suolo pubblico (il Pavaglione e il sistema delle piazze circostanti la Rocca);
- la stazione ferroviaria ed aree limitrofe ivi compreso il campus scolastico;
- il Centro Mercati Intermodale;
- l'Ospedale di Lugo.

VARIANTE

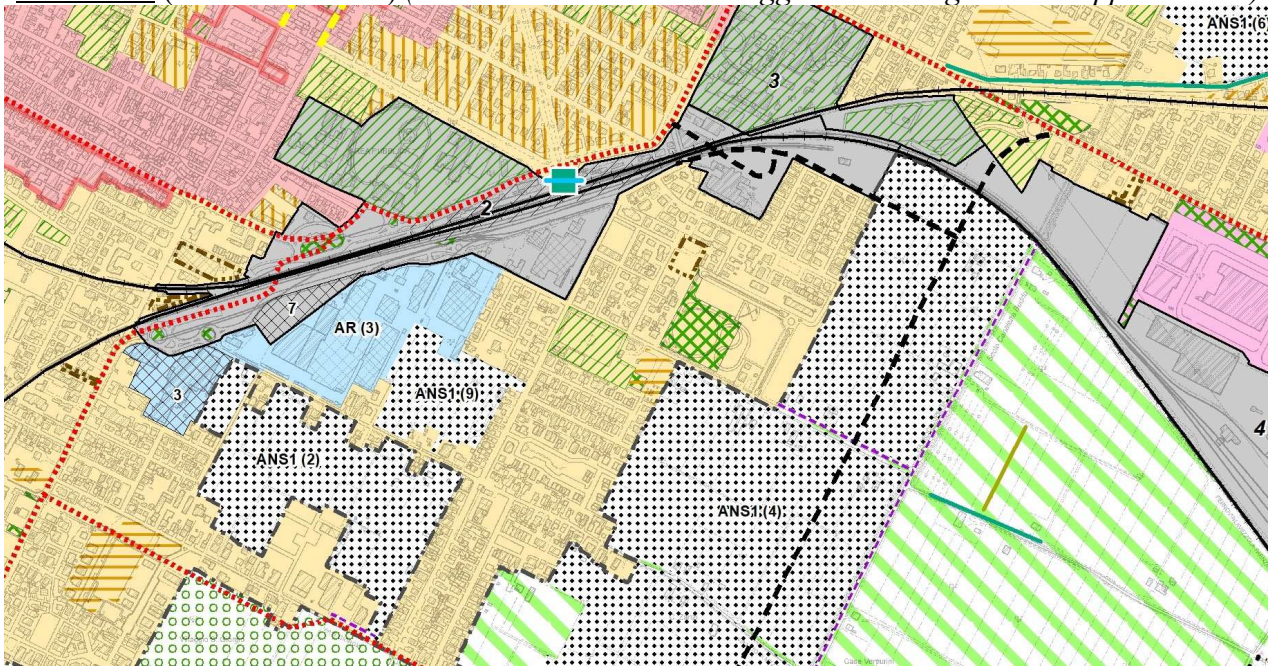
1. **Definizione.** Ai sensi dell'art. A-15 della L.R. 24.3.2000 n. 20, il PSC individua le parti di territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate o previste dal PSC stesso una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione (economica, scientifica,

culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità), con forte attrattività di persone ed un bacino di utenza di carattere sovracomunale. In conformità al PTCP, il PSC individua come Poli funzionali:

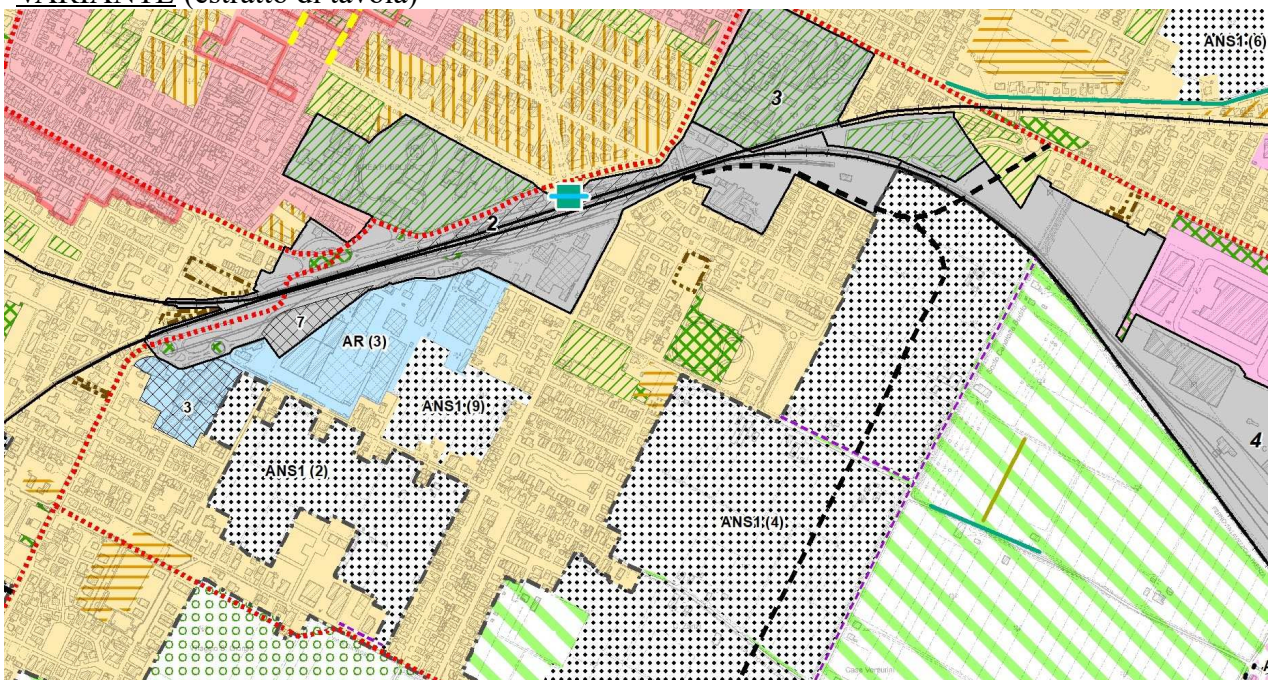
- il polo commerciale costituito dal centro commerciale “Globo” e dal mercato su suolo pubblico (il Pavaglione e il sistema delle piazze circostanti la Rocca);
- la stazione ferroviaria di Lugo, formato dalle seguenti unità funzionali: a) Stazione ferroviaria; b) Terminal bus; c) Area del Tondo e campus scolastico; d) Ex acetificio; e) Aree limitrofe alla ferrovia - lato sud; f) Aree limitrofe alla ferrovia - lato nord;
- l’Ospedale di Lugo;
- il Centro Merci Intermodale.

3.4. Variante Cartografica

La cartografia di PSC, tavola 4 LU3 “Schema di assetto strutturale” è come di seguito modificata:
VIGENTE (estratto di tavola) *(elaborato in adozione da aggiornare a seguito dell’approvazione)*



VARIANTE (estratto di tavola)



VARIANTE PZA

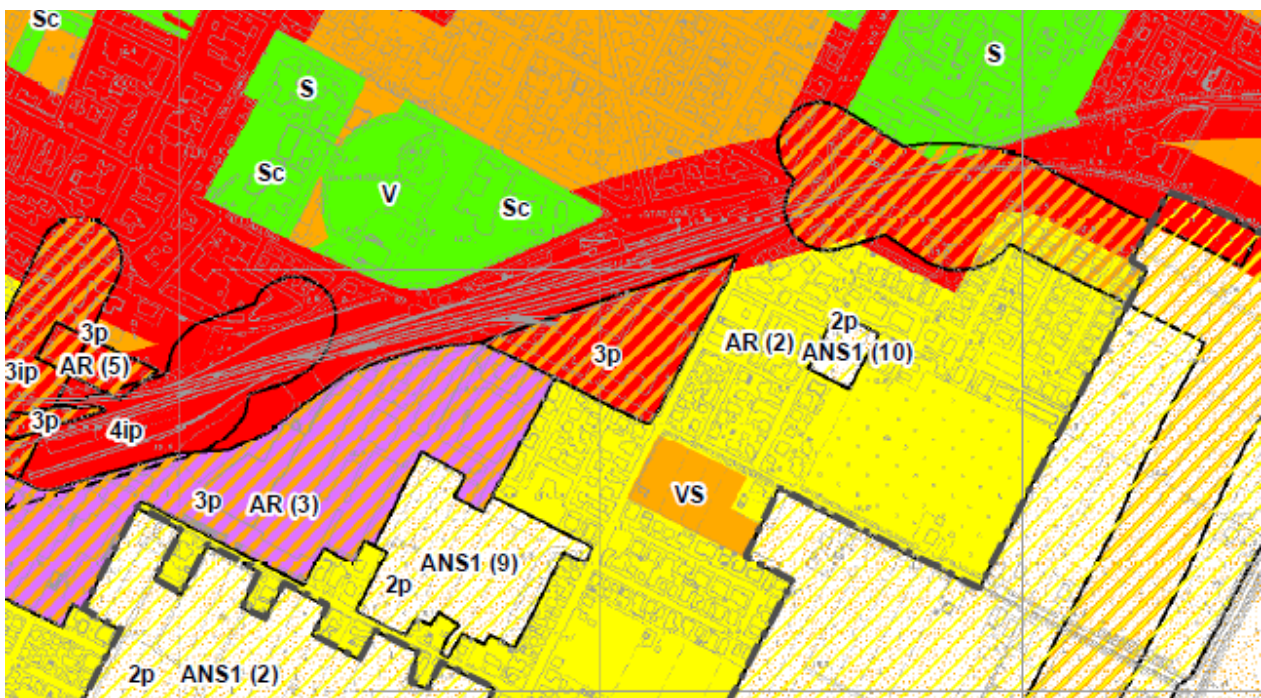
4. VARIANTE PZA

4.1. Relazione

La zonizzazione acustica del Comune di Lugo, redatta in base ai criteri dettati dalla D.G.R. 2053/2001, in vigore al momento delle prime sedute della Conferenza è databile al 2008, essendo stata elaborata in parallelo alla definizione del Quadro Conoscitivo di PSC.

In riferimento alla specifica area dell'ex acetificio Venturi, adiacente al più ampio ambito di trasformazione AR (3) interessante un ampio contesto produttivo solo in parte dismesso presente a sud della linea ferroviaria, si prevedeva l'assegnazione della III classe acustica di progetto, caratteristica delle aree di tipo misto, in ragione di previsioni di trasformazione da PSC ancora non definitivamente dettagliate (si parlava di possibili usi scolastici, piuttosto che di usi terziario commerciali o di residenze).

Si riporta di seguito uno stralcio della zonizzazione relativa allo specifico ambito di interesse.



Stralcio di zonizzazione per l'area di interesse e relativa legenda

Classificazione acustica		
	CLASSE I - Aree particolarmente protette	Sc = Scuola S = Socio/Sanitario V = Verde Pubblico
	CLASSE II - Aree prevalentemente residenziali	V = Verde Pubblico VS = Verde Sportivo ARCH = Complesso archeologico
	CLASSE III - Aree di tipo misto;	T = Imp. Tecnologico VS = Verde Sportivo VSR= Verde sportivo ricreativo
	CLASSE III - Aree extraurbane-zone agricole	
	CLASSE IV - Aree ad intensa attività umana;	Ae = Aeroporto T = Imp. Tecnologico VS = Verde Sportivo VSR= Verde sportivo ricreativo
	CLASSE V - Aree prevalentemente produttive;	T = Imp. Tecnologico
Classificazione acustica di progetto		
	CLASSE I - Aree di progetto	
	CLASSE II - Aree di progetto prevalentemente residenziali	
	CLASSE III - Aree di progetto di tipo misto	
	CLASSE IV - Aree di progetto ad intensa attività umana	
	CLASSE V - Aree di progetto prevalentemente produttive	

Dalla lettura della tavola di zonizzazione sopra riportata emergono le seguenti considerazioni:

- l'area oggetto di intervento, inizialmente inserita in classe IV in relazione al fatto che l'area produttiva ivi insistente era già stata dismessa (in virtù della destinazione produttiva si sarebbe dovuto trattare di una classe V), viene accorpata all'intero ambito di recupero AR (3) di PSC assegnando una classe III di progetto in ragione di un'ipotesi di consistenza residenziale per l'intero ambito pari al 70%;
- sul confine nord dell'area di intervento troviamo la IV classe di fascio ferroviario e stazione;
- lateralmente, sui fronti sud e sud-est, il tessuto residenziale circostante, a bassa densità abitativa, viene assegnato alla II classe acustica;
- sul fronte sud ovest di comparto troviamo infine la destinazione produttiva relativa alla restante porzione di AR (3), ancora non oggetto di trasformazione ed attualmente sede di attività produttive attive (coop agricola Cepal con accesso da via Lato di Mezzo ed altre attività minori con accesso da via Rivali San Bartolomeo).

Ulteriormente, occorre segnalare che, proprio per la data di stesura di detto documento, il 2008, la tavola di zonizzazione su riportata appare non allineata con gli attuali usi di zona, con particolare riferimento alla rete infrastrutturale, non essendosi ancora mappati, per esempio, né il sottopasso ferroviario, né la chiusura dei passaggi a livello sulla via Felisio, non tenendo ovviamente conto delle ricadute in termini d'uso della rete infrastrutturale di zona e quindi della relativa possibile riclassificazione.

A fine 2017, in relazione a quanto modificato dalla variante al PSC (adottata dal Comune di Lugo con deliberazione di C.C. n. 68 del 16/11/2017), è stata adottata la variante al Piano di Zonizzazione Acustica (adottata dal Comune di Lugo con deliberazione di C.C. n. 69 del 16/11/2017) di cui si riporta di seguito lo stralcio relativo all'area di interesse.



Per quanto riguarda la specifica area di intervento si evidenzia che in fase di adozione non sono intervenute variazioni, così come non sono intervenute variazioni di rilievo per gli ambiti territoriali immediatamente limitrofi per cui restano valide le considerazioni sopra esposte.

In tale elaborato sono però contenuti alcuni errori materiali che in particolare per questa porzione di territorio riguardano:

- le modifiche infrastrutturali intervenute su via Felisio e viabilità limitrofe (chiusura dei passaggi a livello, realizzazione del sottopasso e delle relative rotonde),
- l'individuazione e/o l'attribuzione di una classe di progetto per alcuni comparti divenuti AUC. 5 a seguito della variante al PSC e RUE,

per cui in fase di controdeduzioni per l'approvazione sono state risolte le suddette incongruenze.

L'Accordo di Programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica per l'attuazione dell'intervento relativo all'area dell'ex Acetificio Venturi comporta una **proposta di riclassificazione acustica di ambito** in funzione degli specifici usi di progetto, delle modifiche alla viabilità di progetto e alle ricadute sulla viabilità esistente.

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DELLA SPECIFICA AREA DI INTERVENTO

La presente valutazione sulla zonizzazione acustica specifica dell'area di intervento si basa sugli usi esistenti e di progetto definitivamente individuati dalla proposta progettuale presentata.

In quanto ai servizi si è abbandonata l'ipotesi di inserimento di usi scolastici (esigenza superata,

oggi assolta attraverso altri interventi già attuati o da attuare sulle aree già di proprietà pubblica), prevedendo al contrario l'inserimento dei seguenti usi, sempre perseguendo il fine dell'interesse pubblico:

- servizi sanitari complementari a quelli del vicino Ospedale, identificando all'interno dell'area un lotto per l'edificazione di una nuova palazzina ad uso sanitario e socio-sanitario, con attività prevalentemente ambulatoriali;
- servizi collettivi di tipo sociale raccolti negli uffici comunali dell'Area Welfare, ribattezzati "uffici Welfare".

Questi servizi vengono poi affiancati ad altre destinazioni (commerciali, direzionali e residenziali), creando un valore sinergico e catalizzatore per il rilancio dell'intera area.

In termini dimensionali, si tratta di:

- attività commerciali, per 4.602 mq (di cui 2.499 mq di superficie di vendita)
- attività terziarie, per 265 mq
- attività direzionali (uffici welfare), per 500 mq
- attività sanitarie ed assistenziali, per 1.144 mq
- residenza, 1.550 mq.

Stando alle indicazioni della Delibera della Giunta Regionale n. 2053/2001 e presa a riferimento come UTO l'area di intervento

- per l'attribuzione della classe acustica dello stato di fatto, facendo riferimento al seguente passaggio della DGR, ove si esplicita, per le assegnazioni di stato di fatto:

“La classe IV è attribuita alle UTO costituite da aree con forte specializzazione funzionale a carattere esclusivamente industriale-artigianale; in tale contesto vanno ricompresi anche gli edifici pertinenti all'attività produttiva. ...”

per cui si conferma la **classe IV** per lo stato di fatto;

- per l'attribuzione della classe acustica dello stato di progetto:

“In coerenza con la classificazione dello stato di fatto, per la classificazione acustica delle trasformazioni urbanistiche potenziali occorrerà considerare il dettaglio delle destinazioni di uso ammesse ...”

per cui utilizzando i parametri di valutazione della DGR (i calcoli di dettaglio sono riportati all'interno della “Relazione previsionale di clima/impatto acustico” REL.01.2A) si ottiene l'attribuzione della **classe III** per lo stato di progetto, confermando quanto già previsto dalla zonizzazione.

Sull'area di intervento si rileva che, pur essendo dominante la destinazione extraresidenziale, le strutture terziario-commerciali di previsto insediamento (supermercato, farmacia, banca, ecc.)

Varianti agli strumenti territoriali e urbanistici PTCP-PSC-PZA-POC

hanno una valenza territoriale di quartiere, così da ritenersi adeguata l'iniziale assegnazione verso la classe III di progetto dell'area.

Si evidenzia inoltre che le destinazioni d'uso previste dall'intervento (servizi, commercio e, in quota minimale, residenza) rendono l'area oggetto di trasformazione maggiormente compatibile con gli usi di contesto, inserendosi all'interno di un tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale, oltre a porsi come elemento di schermo e separazione fra la rete infrastrutturale primaria e i recettori residenziali esistenti.

Per cui si conferma la **classe IV** per lo stato di fatto e la **classe III** per lo stato di progetto come già previsto dalla previgente zonizzazione.

PROPOSTA DI RICLASSIFICAZIONE PER LE FASCE DI PROSPICIENZA E PERTINENZA DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE

L'area dell'Ex Acetificio Venturi è ubicata immediatamente a sud della Stazione Ferroviaria e del relativo fascio dei binari.

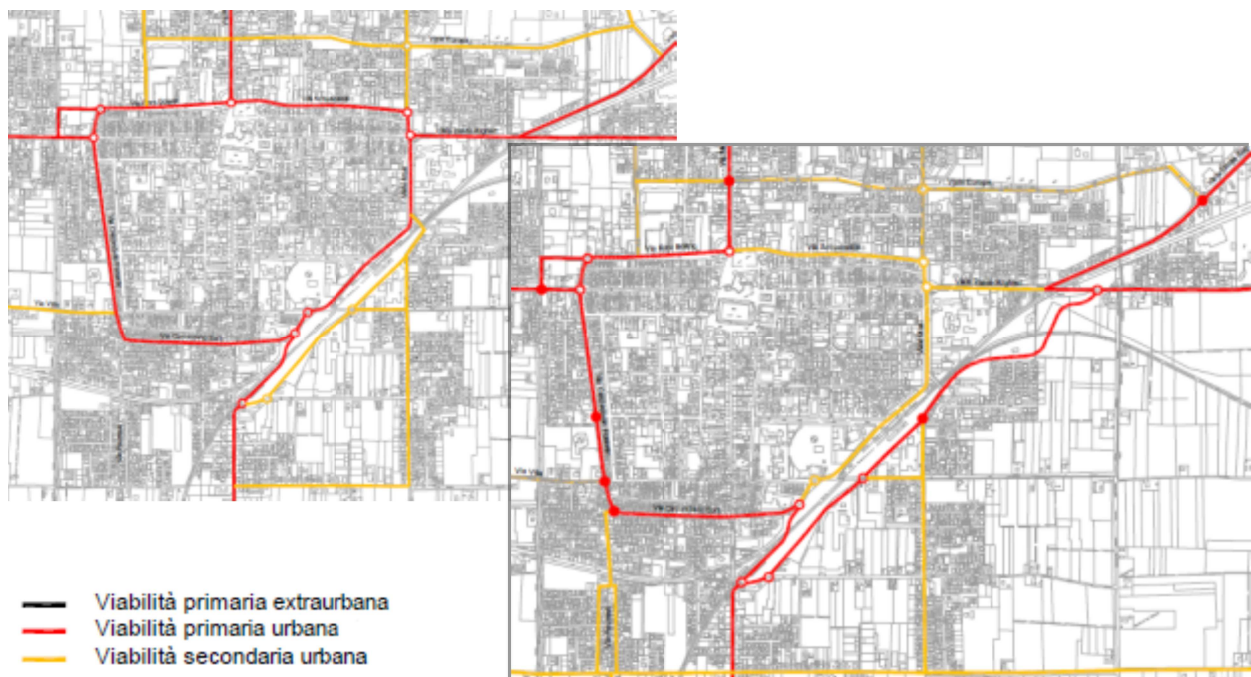
Essa occupa una superficie di 2,1 ha e si sviluppa con una forma triangolare delimitata a nord da via Fabio Taglioni, nel lato sud-est da via Piano Caricatore e nel lato sud-ovest da via Rivali S. Bartolomeo.



L'area si colloca in prossimità delle direttrici viarie extraurbane che permettono il collegamento tra Lugo e le principali arterie e conurbazioni presenti sul territorio circostante, in particolare:



- SP 95, per il collegamento verso sud con l'Autostrada A14 (casello di Cotignola/Lugo) e l'agglomerato di Cotignola;
- SP 253 (provinciale S. Vitale), per il collegamento con i centri abitati ad ovest (Massa Lombarda, Medicina, Castenaso, Bologna) e ad est di Lugo (Bagnacavallo, Russi, Godo, Ravenna);
- SP 14 (provinciale Quarantola), per il collegamento con le agglomerazioni a nord di Lugo (Fusignano, Alfonsine);
- SP 7 (provinciale Felisio), per i collegamenti verso sud di Lugo.



Rete viaria: confronto fra scenario attuale e scenario di medio lungo periodo

Attualmente, in quanto alla classificazione acustica delle aree prospicienti alle infrastrutture di trasporto, troviamo:

- il fascio ferroviario e viale Oriani in IV classe, unitamente alle sopracitate strade provinciali;
- la restante rete viaria locale viene invece assorbita dalle classi acustiche delle UTO circostanti a indicare, implicitamente, l'assegnazione della II classe.

Tenendo conto delle modifiche alle infrastrutture già intervenute:

- realizzazione del sottopasso ferroviario;
- chiusura dei passaggi a livello della Felisio;

oltre che dei futuri sviluppi che prevedono, nel medio-lungo periodo, il prolungamento di via Taglioni, con l'eliminazione dell'ultimo passaggio a livello posto ad interconnessione con viale

Masi (e contestuale sostituzione dello stesso con sovrappasso o sottopasso), e collegamento con via Provinciale Cotignola, viene a modificarsi sensibilmente il modello di fruizione dell'intera rete viaria di zona, portando ad ipotizzare la proposta di riclassificazione di seguito illustrata.

Applicando i disposti della DGR 2053/2001 in merito alla classificazione delle aree prospicienti alle infrastrutture viarie:

“ ...

- *appartengono alla classe IV le aree prospicienti le strade primarie e di scorrimento quali ad esempio tronchi terminali o passanti di autostrade, le tangenziali e le strade di penetrazione e di attraversamento, strade di grande comunicazione atte prevalentemente a raccogliere e distribuire il traffico di scambio fra il territorio urbano ed extraurbano, categorie riconducibili, agli attuali tipi A, B, C e D del comma 2, art. 2 D. Lgs. n. 285/92;*
- *appartengono alla classe III le aree prospicienti le strade di quartiere, quali ad esempio: strade di scorrimento tra i quartieri, ovvero comprese solo in specifici settori dell'area urbana, categorie riconducibili agli attuali tipi E ed F del comma 2, art. 2 D. Lgs. n. 285/92;*
- *appartengono alla classe II le aree prospicienti le strade locali, quali ad esempio: strade interne di quartiere, adibite a traffico locale, categorie riconducibili agli attuali tipi E ed F del comma 2, art. 2 D. Lgs. n. 285/92.*

Qualora le reali condizioni di esercizio presentino elementi di criticità rispetto alle caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, queste potranno essere eventualmente assunte ai fini della classificazione acustica delle aree prospicienti.”

Si ritiene pertanto coerente la seguente proposta di riclassificazione:

- la viabilità urbana primaria identificata dal Piano del Traffico viene assegnata alla classe IV;
- la viabilità urbana secondaria identificata dal Piano del Traffico viene assegnata alla classe III;
- la restante viabilità locale viene assegnata alla classe II.

Nello scenario di progetto per via Taglioni, dovendosi confrontare unicamente con il “tipo strada E-F” e non con lo specifico ruolo funzionale assunto sul territorio, si deve confermare l'assegnazione verso la classe III, anche per lo scenario di progetto di lungo periodo, confermando l'assegnazione attuale verso la classe III.

Nello specifico del presente contesto avremo dunque:

- viale Oriani (con prosecuzione attraverso il sottopasso), via Felisio, viale Dante e viale Masi in classe IV;
- via Taglioni, via Madonna delle Stuoie, via Lato di Mezzo e via Piano Caricatore in classe III;
- via Taglioni, nella configurazione di asse di gronda e quindi interconnesso alla provinciale Cotignola, classe III di progetto.

Per l'area prospiciente la ferrovia rimane invariata l'assegnazione della classe IV come definito dalla DGR.

PROPOSTA GLOBALE DI RICLASSIFICAZIONE ACUSTICA D'AMBITO

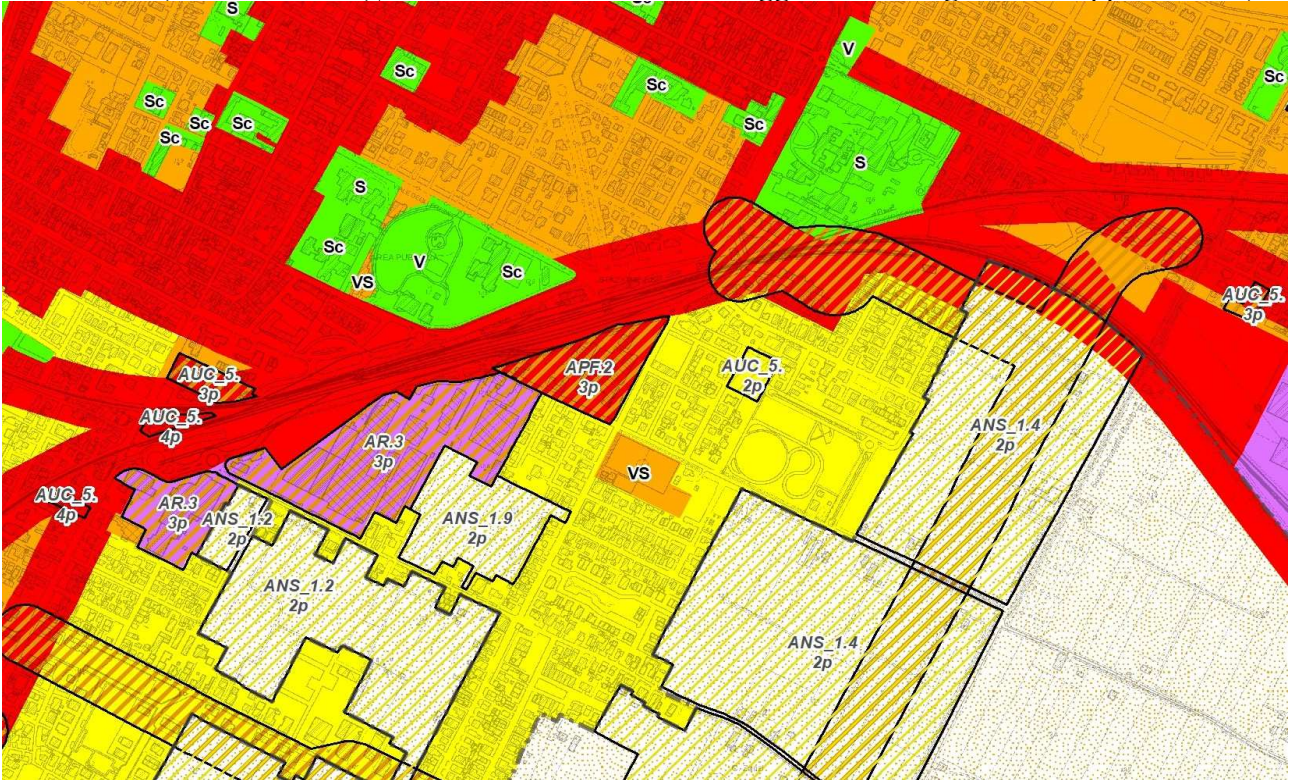
La fusione di questi tematismi:

- classificazione della specifica area di intervento in funzione degli effettivi usi;
- proposta di riclassificazione delle aree prospicienti le infrastrutture viarie, in funzione delle modifiche intervenute, sia per lo scenario attuale che di progetto,

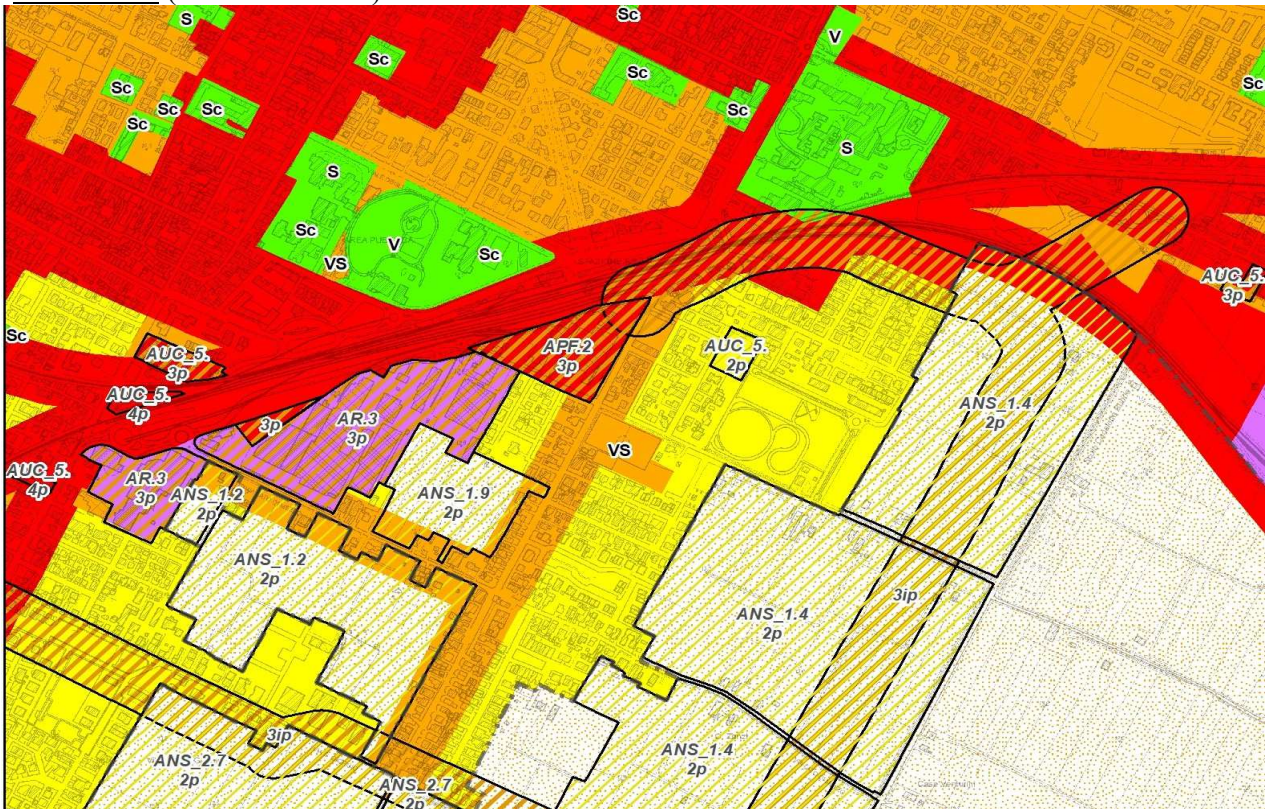
ha quindi portato al definitivo ridisegno di classificazione di seguito riportato e posto a confronto con la classificazione attuale, per la stessa area ampia assunta a riferimento per la proposta di variante alla zonizzazione.

4.2. Cartografia

VIGENTE (estratto di tavola)(*elaborato controdedotto da aggiornare a seguito dell'approvazione*)



VARIANTE (estratto di tavola)



POC PUNTUALE CON VALORI ED EFFETTI DI PUA

5. POC PUNTUALE CON VALORE ED EFFETTI DI PUA

5.1. Relazione

Il Piano Operativo Comunale è lo strumento urbanistico generale previsto dall'art. 30 della L.R. 20/2000, per l'individuazione degli interventi di trasformazione, volti alla tutela, valorizzazione e organizzazione del territorio. Il POC concorre alla realizzazione degli obiettivi del PSC, individuando le opere di pubblico interesse che si intende attuare, entro la validità del POC stesso cioè entro 5 anni dalla sua approvazione. I comuni dell'Unione, che hanno avviato il processo di pianificazione ai sensi della L.R. 20/2000 con il PSC e il successivo RUE condividendo contenuti e tempi, per quanto riguarda il POC, dopo aver pubblicato unitariamente il Bando pubblico di selezione delle proposte, previsto dal comma 10 dell'art. 30 della Legge, hanno proseguito il percorso dei POC in modo autonomo, mantenendo comunque stretta unitarietà di intenti, criteri, metodo, forma ed obiettivi. In alcuni casi si è ravvisata la necessità di anticipare POC relativi ad opere pubbliche o, come per il presente accordo di programma, di disgiungere l'iter autorizzativo per questo intervento puntuale significativo.

5.2. Documento programmatico per la qualità urbana

Si provvede ad aggiornare il DPQU pubblicato con il bando, per quanto riguarda il "quartiere" di Lugo SUD (Comune di Lugo), mantenendo comunque l'impostazione iniziale di un comune compreso in un quadro di Unione, in considerazione dell'unitarietà degli obiettivi della pianificazione generale del vigente PSC della Bassa Romagna. L'analisi che si effettua con questa integrazione, verifica le traiettorie previste nel DPQU 2013, alla luce dei dati relativi al periodo intercorso tra la pubblicazione del bando e l'approvazione del POC, soprattutto in relazione alla popolazione.

POPOLAZIONE

Il cambio di direzione, che già iniziava a manifestarsi nel 2012, è stato confermato dai dati del 2013, 2014 e 2015, la popolazione dell'Unione tende a diminuire seppur lievemente. Considerando le ricadute sul territorio, il dato non è ancora significativo, mentre l'inversione di tendenza come fenomeno generale sembra chiaro.

POPOLAZIONE ANAGRAFE COMUNI BASSA ROMAGNA 2009-2017									
	31/12/09	31/12/10	31/12/11	31/12/12	31/12/13	31/12/14	31/12/15	31/12/16	31/12/17
<i>ALFONSINE</i>	12.373	12.411	12.433	12.343	12.371	12.186	12.038	11.993	11.953
<i>BAGNACAVALLO</i>	16.676	16.665	16.850	16.788	16.724	16.853	16.739	16.686	16.816
<i>BAGNARA</i>	2.250	2.330	2.397	2.438	2.438	2.426	2.427	2.432	2.439
<i>CONSELICE</i>	9.923	10.028	10.015	10.086	9.879	9.897	9.856	9.783	9.779
<i>COTIGNOLA</i>	7.417	7.414	7.426	7.444	7.447	7.486	7.474	7.487	7.479
<i>FUSIGNANO</i>	8.425	8.444	8.408	8.326	8.396	8.252	8.222	8.155	8.164
LUGO	32.756	32.777	32.891	32.883	32.619	32.533	32.485	32.396	32.317
<i>MASSA LOMBARDA</i>	10.501	10.700	10.776	10.838	10.703	10.681	10.653	10.578	10.646
<i>S. AGATA</i>	2.797	2.849	2.861	2.865	2.918	2.918	2.862	2.880	2.918

TOTALE UNIONE	103.118	103.618	104.057	104.011	103.495	103.232	102.756	102.390	102.511
----------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Dal 2012, primo anno in cui si manifesta anche a Lugo una lieve decrescita dopo anni di leggera crescita, si conferma il trend di diminuzione della popolazione che si verifica anche nell'Unione.

DOTAZIONI PUBBLICHE

Il comparto APF che viene inserito nel POC, è significativo per la dotazione di aree per servizi pubblici che vengono ceduti all'Amministrazione. Vengono infatti realizzati 2.664 mq di verde e 2.578 mq di parcheggio, che lasciano il bilancio complessivo delle dotazioni a valori superiori agli standard definiti dall'art. 4.3 del PSC (ad esclusione delle attrezzature scolastiche), innalzando il valore pro-capite da 52,7 a 54,0 mq/abitante, anche considerando i potenziali 35 abitanti insediabili. Il primo raffronto è quello già pubblicato nel DPQU del 2013, che considerava le dotazioni esistenti e la popolazione residente al 31/12/2011. I valori delle dotazioni rispetto ai dati pubblicati nel 2013, sono stati corretti non sostanzialmente, per la modifica di alcune individuazioni imperfette, inoltre sono aumentati in virtù di alcune attuazioni concluse di PUA in corso alla data di approvazione del RUE. Di seguito le tabelle riportano il confronto tra la popolazione al 31/12/2017 con le dotazioni attuali, successivamente la popolazione aumentata con gli abitanti teorici insediabili nella superficie edificabile complessiva (SC) del presente POC (+35 abitanti teorici) e le dotazioni aumentate dalle aree che si prevede di realizzare con l'intervento proposto (V.+2.664 mq e P.+2.578 mq).

Abitanti al 31/12/2011 LUGO SUD	Attrez. interesse collettivo, civili e religioso		Attrez. scolastiche (escluse superiori)		Parcheggi pubblici		Spazi verdi e attrez. sportive		TOTALE (mq)	
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
2791	70121	25,1	0	0	33695	12,1	47834	17,1	151650	54,3

Abitanti al 31/12/2017 LUGO SUD	Attrez. interesse collettivo, civili e religioso		Attrez. scolastiche (escluse superiori)		Parcheggi pubblici		Spazi verdi e attrez. sportive		TOTALE (mq)	
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
2667	62988	23,6	0	0	26504	9,9	51189	19,2	140681	52,7

Abitanti teorici (abt. 2017 + SC1550/44)	Attrez. interesse collettivo, civili e religioso		Attrez. scolastiche (escluse superiori)		Parcheggi pubblici (2017 + 2578)		Spazi verdi e attrez. sportive (2017 + 2664)		TOTALE (mq)	
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
2702	62988	23,3	0	0	29082	10,8	53853	19,9	145923	54,0

Il risultato del confronto tra la popolazione e le dotazioni, nel 2011, 2017 e a seguito del POC, prevedendo popolazione e dotazioni future, mette in risalto come per il "quartiere" di Lugo SUD, sia quantitativamente ampiamente soddisfacente la dotazione pro capite, che si attesta su un valore quasi doppio rispetto i 30 mq/abitante, soglia obiettivo fissata dal PTCP e dal PSC. Si evidenzia che la mancanza di aree scolastiche, è riferita al sedime dei plessi scolastici, come da norma, ma la dotazione di spazi didattici è comunque adeguata nel territorio comunale, infatti, disaggregando il

Varianti agli strumenti territoriali e urbanistici

PTCP-PSC-PZA-POC

dato comunale, si nota come le scuole siano concentrate nel quartiere centrale, portando a conseguenti valori ridotti o nulli per gli altri quartieri dell'intorno.

VALUTAZIONI

Per quanto riguarda le dotazioni pubbliche, nel DPQU pubblicato nel 2013, non emergevano criticità particolari e con l'attuazione del presente POC, le dotazioni procapite migliorano. In particolare si evidenzia che a fronte del modesto incremento della potenzialità edificatoria, la dotazione di aree verdi pro capite passa da 19,2 mq/abitante a 19,9 mq/abitante, e il parcheggio da 9,9 mq/abitante a 10,8 mq/abitante superando le soglie-obiettivo minime definite dall'art.4.3 del PSC di 18 e 5 mq/abitante. L'attuazione del POC consentirà la realizzazione di un parcheggio pubblico di oltre 2.500 mq collocato sulle vie Rivali San Bartolomeo e Piano Caricatore, e una striscia di aree verdi (circa 2.600 mq) sulla via Fabio Taglioni.

5.3. Norme di attuazione

INQUADRAMENTO NORMATIVO E AMBITO DI INTERVENTO

Il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Lugo, presso l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, in data 23/05/2016 prot. n. 25600 del 25/05/2016, una domanda intesa ad ottenere l'approvazione del progetto di riqualificazione dell'area "Ex Acetificio Venturi" relativo ai terreni siti in Lugo, via Taglioni, via Piano Caricatore, via Rivali San Bartolomeo, individuati al Catasto Terreni al F. 111 mapp. 20-91-196. I terreni di cui ai mappali 20 e 91 sono di proprietà del Soggetto Attuatore, mentre il terreno di cui al mappale 196 corrisponde ad una cabina elettrica da dismettere di proprietà del gestore del servizio elettrico.

L'area oggetto dell'intervento nel Piano Strutturale Comunale (PSC) risulta classificata come porzione del polo funzionale 2 (APF 2) per cui l'area risulta regolamentata dall'Accordo Territoriale approvato con deliberazione di C.C. n. ___ del ___/___/___ e sottoscritto in data ___/___/___.

Per l'attuazione del progetto proposto si è reso necessario procedere con un Accordo di Programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e che l'approvazione dell'Accordo di Programma comporta variante al PTCP della Provincia di Ravenna e per il Comune di Lugo al PSC e al Piano di Zonizzazione Acustica ed approvazione di POC puntuale con valore ed effetti di PUA.

SUPERFICIE TERRITORIALE OGGETTO DELL'INTERVENTO

La Superficie Territoriale (ST) oggetto dell'intervento è di 20.120 mq. catastali.

SUPERFICIE COMPLESSIVA EDIFICABILE E USI AMMESSI

La Superficie Complessiva (SC) edificabile massima è pari a max mq. 8.061 (esclusa la Superficie Accessoria del parcheggio pertinenziale seminterrato relativo alle destinazioni commerciali/terziarie) e da progetto è così ripartita:

- medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto mq. 3.920;
- esercizi commerciali di vicinato non alimentare mq. 420;
- pubblico esercizio mq. 200;
- parti comuni mq. 62;

- studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico mq. 265;
- attività di interesse collettivo di tipo civile/sociale mq. 500;
- servizi sanitari e socio-sanitari dell'AUSL Romagna mq. 1.144;
- residenze mq. 1.550.

Per le funzioni commerciali è prevista una Superficie di Vendita (SV) complessiva pari a mq. 2.499.

Gli usi ammessi, di cui all'art. 1.6.1 del RUE vigente, disciplinati dall'Accordo Territoriale del polo funzionale "Stazione ferroviaria di Lugo", previsti dal progetto sono:

- **a1** Residenza
- **b1.n** Esercizi commerciali di vicinato non alimentare
- **b2** Pubblici esercizi
- **b3** Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico
- **b10.1** limitatamente ad attività di interesse collettivo di tipo civile
- **b11.2a** Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto
- **b15** Attività sanitarie ed assistenziali

Inoltre sono insediabili le seguenti ulteriori funzioni:

- **b5** Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.

DOTAZIONI TERRITORIALI

A fronte della quantità di Superficie Complessiva (SC) edificabile massima di mq. 8.061¹, ripartita come sopra definita, le norme di RUE prevedono le seguenti dotazioni territoriali:

- parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (P1) pari a mq. 2.578;
- verde pubblico (U) pari a mq. 3.567.

¹ Esclusa la Superficie Accessoria del parcheggio pertinenziale seminterrato relativo alle destinazioni commerciali/terziarie in quanto non si deve tener conto di tale superficie nel dimensionare le dotazioni.

Il progetto di riqualificazione dell'area "Ex Acetificio Venturi" prevede la realizzazione delle seguenti dotazioni :

- parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (P1) pari a mq. 2.578 (di cui mq. 2.435 su area di proprietà del Soggetto Attuatore oggetto di cessione e mq. 143 su area di proprietà pubblica);
- verde pubblico (U) pari a mq. 2.664.

Le dotazioni territoriali che non verranno realizzate (max mq. 950) e quelle realizzate su area pubblica saranno oggetto di monetizzazione.

DEROGHE

Deroghe alle distanze

Le distanze dai confini di proprietà, dalle sedi stradali e fra edifici sono quelle specificate nelle tavole di progetto (in particolare tav. 07 "Schemi volumetrici").

Varianti agli strumenti territoriali e urbanistici

PTCP-PSC-PZA-POC

Tali distanze sono in parte in deroga a quanto previsto dal RUE agli articoli 6.1.3 (distanza dai confini di proprietà), 6.1.4 (distanza dalle sedi stradali) e 6.1.6 (distanza fra pareti antistanti di due edifici) e sono ammissibili in quanto formano oggetto di Piano Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche (anche ai sensi del D.M. 1444/1968) che individua un intervento di riqualificazione urbanistica che delimita un isolato e costituisce un insieme integrato di edifici omogenei dal punto di vista architettonico.

MODALITA' ATTUATIVE

L'attuazione del progetto di riqualificazione dell'area "Ex Acetificio Venturi" prevede tre fasi di intervento:

- a) Nella **prima fase** vengono demoliti tutti i fabbricati esistenti, vengono realizzate tutte le opere di urbanizzazione dentro e fuori comparto e viene realizzato il complesso edilizio costituito come un unico fabbricato formato dalla struttura commerciale alimentare con Superficie di Vendita pari a 2.200 mq., dalle altre strutture ospitanti attività commerciali (esercizi commerciali di vicinato e pubblico esercizio), attività terziarie/direzionale, attività di interesse collettivo di tipo sociale (UFFICI WELFARE), collegate da una galleria commerciale di uso pubblico e da alcune unità abitative ai piani superiori.
- b) La **seconda fase** prevede la realizzazione dell'edificio esclusivamente residenziale posto vicino all'angolo di via Rivali San Bartolomeo e via Taglioni.
- c) La **terza fase** prevede la realizzazione dell'edificio per servizi sanitari e socio-sanitari dell'AUSL Romagna.

Le fasi non sono necessariamente da intendersi in sequenza temporale e possono essere eseguite contemporaneamente anche in base alle esigenze dell'Azienda USL della Romagna che andrà a realizzare l'edificio per servizi sanitari e socio-sanitari.

VARIANTI

Non comporta variante tutto ciò che è esplicitamente ammesso e previsto dagli articoli precedenti e dalla convenzione attuativa, nonché le modifiche planivolumetriche apportate in fase attuativa che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

5.4. Scheda Ambito

<i>Richiedente</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Identificazione catastale</i>
IMMOBILIARE STUOIE S.P.A.	Via Taglioni, via Piano Caricatore, via Rivali S. Bartolomeo	Foglio n. 111 mappali n. 20, 91, 196 (cabina Enel)

DESCRIZIONE AMBITO PSC

AMBITO PSC	SUPERFICE TERRITORIALE (totale)
<i>APF – Poli funzionali</i>	2,1 HA

OBIETTIVI SPECIFICI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI (art. 5.4 bis, norme PSC)

Sviluppo del polo funzionale con le destinazioni d'uso come definite dall'Accordo Territoriale e precisamente:

Il dimensionamento massimo è assunto pari a quanto previsto nel progetto oggetto di Accordo di Programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 che in particolare prevede una Superficie Complessiva (SC) edificabile di progetto pari a mq. 8.061 (esclusa la Superficie Accessoria del parcheggio pertinenziale seminterrato relativo alle destinazioni commerciali/terziarie) con una Superficie di Vendita (SV) pari a mq. 2.499.

Il progetto prevede le seguenti destinazioni:

- **a1** Residenza
- **b1.n** Esercizi commerciali di vicinato non alimentare
- **b2** Pubblici esercizi
- **b3** Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico
- **b10.1** limitatamente ad attività di interesse collettivo di tipo civile
- **b11.2a** Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto
- **b15** Attività sanitarie ed assistenziali

di cui all'art. 1.6.1 del RUE approvato.

Di seguito si elencano le ulteriori funzioni insediabili:

- **b5** Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.

DESCRIZIONE AMBITO INTERVENTO

<i>SUPERFICIE TERRITORIALE COINVOLTA</i>	<i>SUPERFICIE EDIFICABILE (SC)</i>
20.120 MQ	8.061 MQ

CARATTERISTICHE INTERVENTO

L'area si caratterizza per unitarietà di progettazione architettonica al fine di realizzare un complesso integrato e di qualità.

E' prevista la cessione di:

- 2.435 mq. circa di area per parcheggio pubblico (comprensiva di aree ad aiuole e percorsi ciclo-pedonale) e la realizzazione di ulteriori 143 circa mq. fuori comparto su area di proprietà demaniale;
- 2.664 mq. circa di verde pubblico attrezzato/alberato;
- 1.058 mq. circa di SF per lotto servizi sanitari e socio-sanitari;
- 500 mq. minimi di uffici welfare;
- 1.276 mq. circa di aree a viabilità, aiuole, aree igiene urbana, ecc.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Al fine di assicurare la congruenza del presente POC con il quadro della pericolosità di inondazione, che vede le aree oggetto dell'accordo di programma classificate come interessate da alluvioni poco frequenti (P2), richiamando quanto già prescritto dal RUE e tutte le misure di mitigazione e tutela del rischio allagamento che sono state valutate nella Valsat di cui allo studio ambientale, si prevedono le seguenti prescrizione specifiche minime per tutti gli edifici:

- i piani interrati o parzialmente interrati possono essere realizzati, unicamente per usi accessori comuni alla funzione principale, alle seguenti condizioni: 1) le pareti perimetrali e il solaio di base siano realizzati a tenuta d'acqua; 2) vengano previste scale/rampe interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allagabile e gli altri piani; 3) gli impianti elettrici siano realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento dell'impianto anche in caso di allagamento; 4) le rampe di accesso agli interrati/seminterrati siano provviste di particolari accorgimenti tecnico-costruttivi (dossi, sistemi di paratie, etc..) e siano eventualmente previsti sistemi di sollevamento delle acque da ubicarsi in condizioni di sicurezza idraulica.

Con riferimento al Piano Regionale dei Rifiuti (PRGR) e alla tav. 4 del PTCP della provincia di Ravenna, è prescritto per gli interventi di urbanizzazione ed edilizi l'impossibilità di utilizzo di rifiuti per realizzare riempimenti.

Con riferimento al Piano Aria Integrato Regionale si fa obbligo del rispetto delle misure di sostenibilità ambientale degli insediamenti urbani di cui all'art 24 delle NTA: "il divieto di installazione e di utilizzo di impianti per la climatizzazione invernale e/o estiva in spazi di pertinenza dell'organismo edilizio (quali, ad esempio, cantine, vani scale, box, garage e depositi) in spazi di circolazione e collegamento comuni a più unità immobiliari (quali, ad esempio, androni, scale, rampe), in vani e locali tecnici e divieto di utilizzo di

quelli esistenti” e “obbligo di chiusura delle porte di accesso al pubblico da parte di esercizi commerciali e degli edifici con accesso pubblico per evitare dispersioni termiche sia nel periodo invernale che in quello estivo.”

Si fa obbligo del rispetto di tutte le prescrizioni indicate dal parere motivato positivo alla VALSAT del _____ della Provincia di Ravenna del _____ espresse ai sensi dell’art 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e citate nella delibera consigliare di approvazione del presente POC ed inoltre le misure di mitigazione/tutela previste dalla VALSAT del presente piano sono da porsi integralmente a carico del soggetto attuatore.

Varianti agli strumenti territoriali e urbanistici

PTCP-PSC-PZA-POC



Tavola “Individuazione aree pubbliche e private”

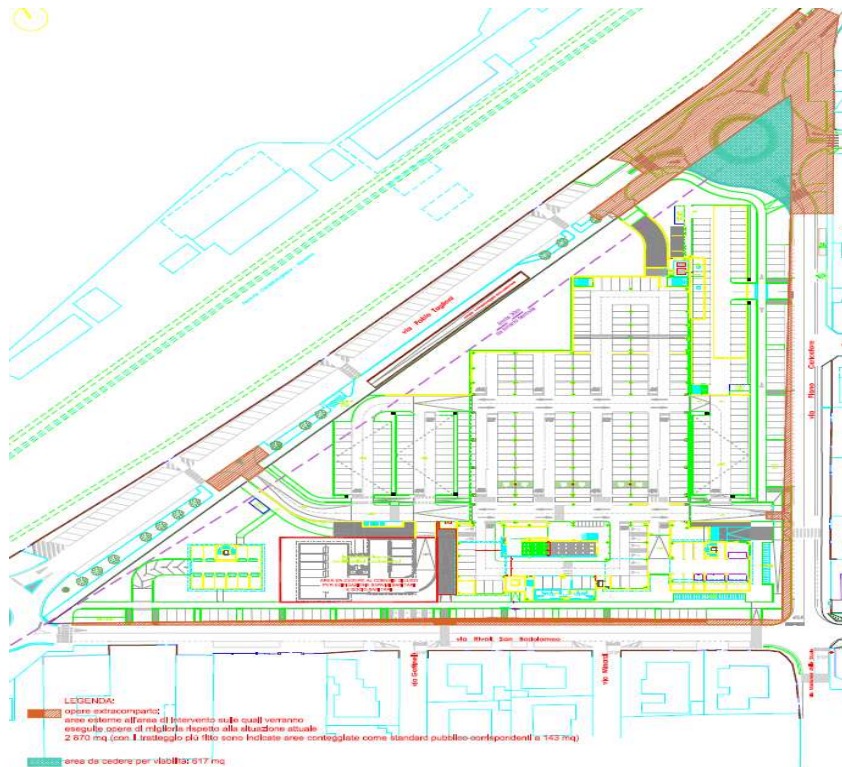
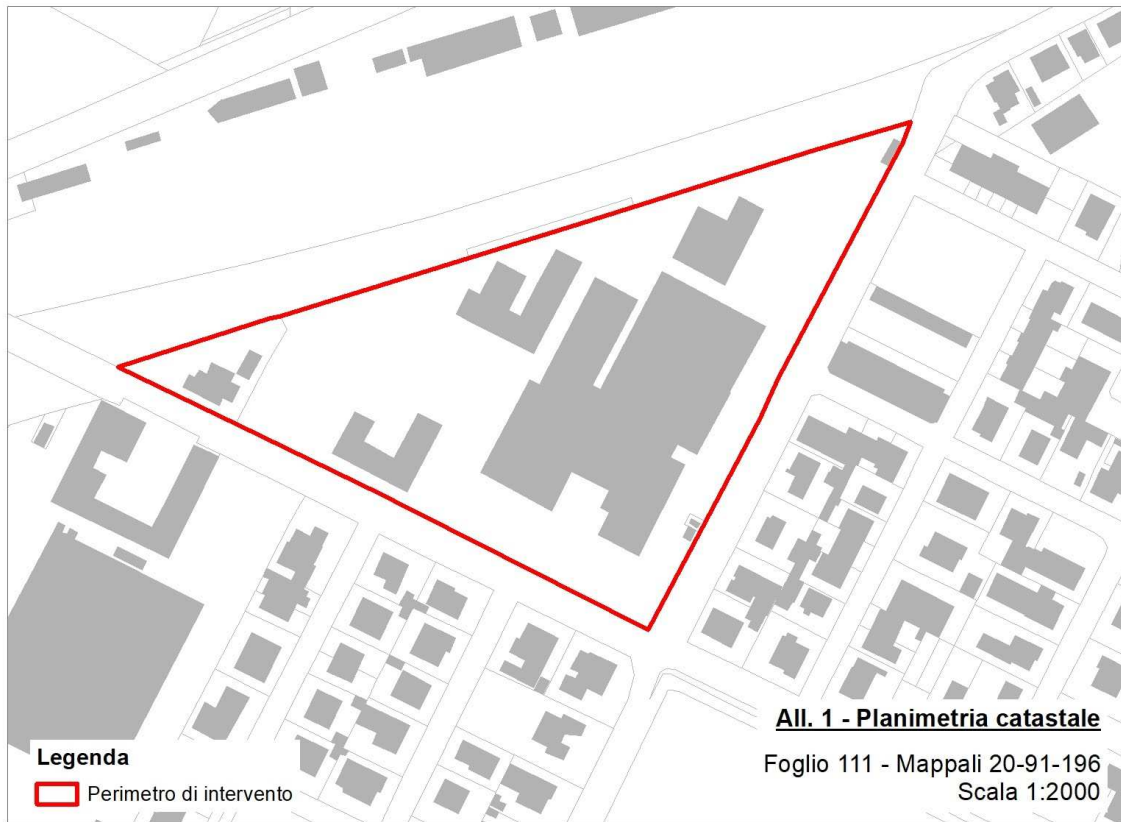
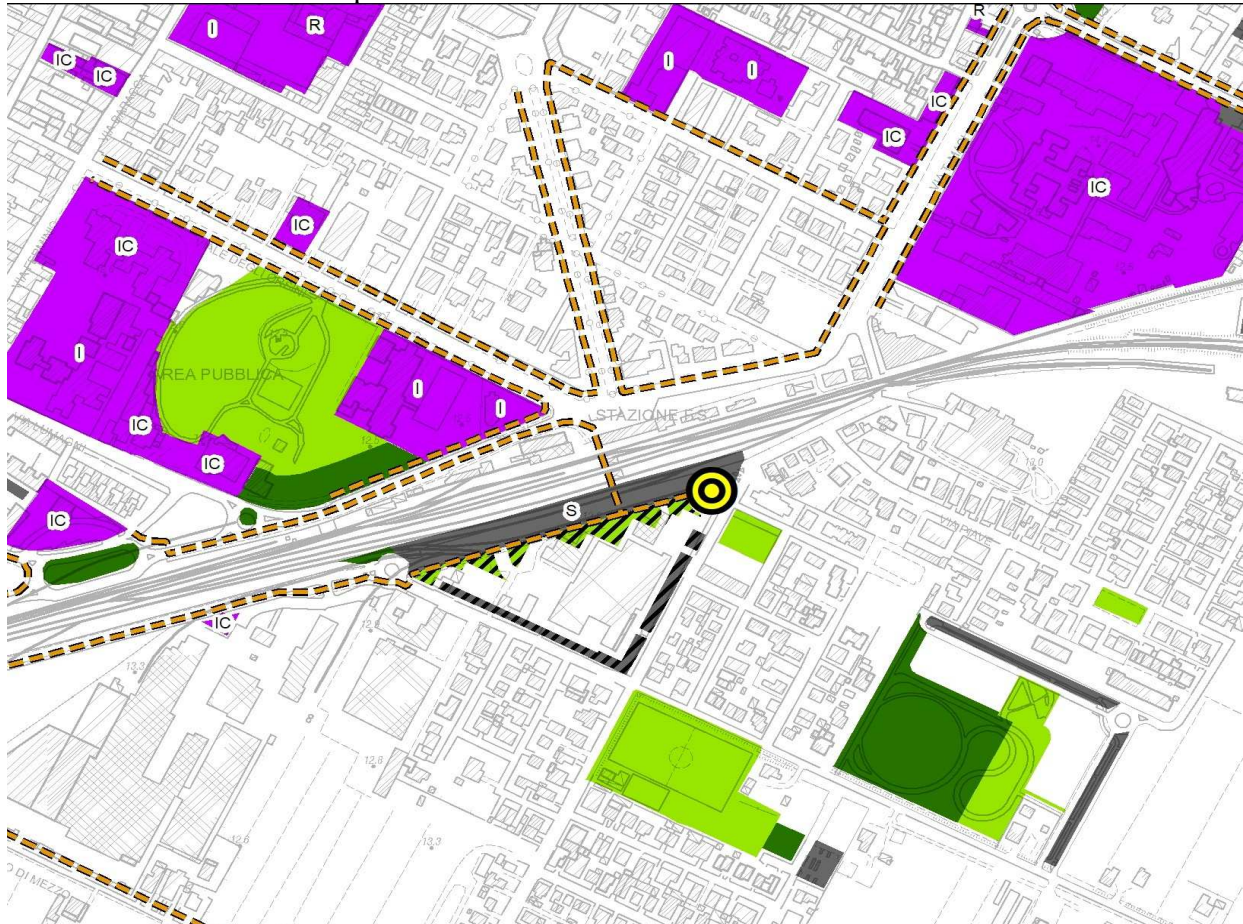


Tavola “Opere extracomparto”



5.5. Tavola POC


Estratto della tavola "POC puntuale con valore ed effetti di PUA" - EX ACETIFICIO



Legenda

● ● ● ● ● Confine comunale

DOTAZIONI E OPERE PUBBLICHE esistenti

 Aree attrezzate I Istruzione IC Interesse comune R Religioso

 Parcheggi pubblici

 Verde pubblico

 Dotazioni ecologiche

 Pista ciclopedonale

di progetto

 Parcheggi pubblici

 Verde pubblico

 Rotatoria

RELAZIONE ECONOMICA



6. RELAZIONE ECONOMICA

6.1. Relazione di stima

**unione dei comuni
della bassa Romagna**

**Elaborazione di una metodologia di stima
dei beni e dei diritti edificatori premiali
e per le valutazioni inerenti le aree da inserire
nel Piano Operativo Comunale (POC) dei comuni
dell'Unione della bassa Romagna**

Relazioni di stima

Dicembre 2016

*Prof. Sergio Copiello - Università IUAV di Venezia e
Università di Bologna, Facoltà di Architettura di Cesena*

Varianti agli strumenti territoriali e urbanistici

PTCP-PSC-PZA-POC

Lugo / Area ex Acetificio Venturi

Oggetto della stima

La stima ha per oggetto l'individuazione della valorizzazione immobiliare privata indotta dalla ipotesi di variante per l'area dell'ex Acetificio Venturi situata a Lugo Sud, nonché della quota di tale valorizzazione che viene resa pubblica mediante la corresponsione di compensazioni a favore dell'Amministrazione Comunale e della collettività locale.

Descrizione generale e tecnico-legale

I beni sottoposti ad analisi, oggetto della proposta privata di Variante, ricadono nel territorio del Comune di Lugo, nella porzione a sud-est del capoluogo (cfr. Allegato 1). Essi sono censiti nel Catasto dei Terreni, al Foglio 111, in due particelle di cui di seguito si riportano gli estremi.

Il Piano Strutturale Comunale (cfr. Allegato 2, Estratto dal Piano Strutturale Comunale: Tavola 4, Schema di assetto strutturale) classifica i beni come APF - Poli funzionali (art. 5.4 bis). Tali aree non sono assoggettate a particolari vincoli o tutele (cfr. Allegato 2, Estratto dal Piano Strutturale Comunale: Tavola 3, Carta dei vincoli e delle tutele).

Le aree sotto identificate sono ubicate nel capoluogo del comune di Lugo, immediatamente a sud-est della stazione ferroviaria e del fascio di binari, a circa un chilometro dal centro dell'abitato, raggiungibile sia mediante il passaggio a livello posto a nord-est della stazione, sia mediante il sottopassaggio di recente realizzazione collocato a sud-ovest. Le aree presentano una forma regolare, geometricamente coincidente con un triangolo. Esse sono comprese tra le vie Piano Caricatore, Rivali di San Bartolomeo, e Fabio Taglion. Esse si presentano inoltre occupate da vari fabbricati, tra i quali spiccano in particolare gli immobili in precedenza destinati ad attività produttive.

Al fine di prendere conoscenza dello stato dei luoghi in oggetto è stato effettuato un sopralluogo in data 29 gennaio 2013.

Identificazione catastale			Consistenza *				Prescrizioni urbanistiche e vincoli *				
Foglio	Particella	Note	Terreni	Fabbricati		PSC	T. Amb.-Paes.	T. Stor.-Cult.	Vulnerab.	Impianti	
n	n		mq	cat.	vani	mq	mq	mq	mq	mq	

Complesso delle aree che costituiscono gli ambiti individuati dal PSC

111	91		990							
111	91	sub. 2		B/1		1289				
111	91	sub. 3		C/6		42				
111	20		19,226							
111	20	sub. 2		D/1						
111	20	sub. 3		A/4	7.5					
111	20	sub. 4		A/5	5.0					
Totale			20,216		12.5	42		0	0	0

* Le consistenze delle particelle catastali e delle aree soggette a tutela sono state estrapolate dal sistema informativo territoriale dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, tali consistenze differiscono parzialmente da quelle contenute nel sistema informativo catastale.

Legenda delle abbreviazioni: "T. Amb.-Paes." tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche; "T. Stor.-Cult." tutele dei beni storico-culturali e testimoniali; "Vulnerab." tutele relative alla vulnerabilità e alla sicurezza del territorio.

Processo estimativo e valutativo

Scopo della stima Lo scopo della stima consiste nella individuazione della valorizzazione immobiliare aggiuntiva generata dall'assentimento della proposta di Variante urbanistica.

Tale valorizzazione è data dalla differenza tra il valore che l'area può acquisire nella situazione di diritto che verrebbe creata con l'assentimento della variante e il valore che l'area presenta nella situazione di diritto antecedente alla variante medesima.

Criterio e metodologia di stima La prima parte della stima ha per oggetto l'individuazione del valore dell'area nella situazione di diritto antecedente alla Variante urbanistica. Tale stima si fonda sulla ricognizione e ricostruzione delle previsioni per l'area contenute nel previgente PRG, così come modificate nell'ambito della redazione del PTCP, operata dagli uffici del Servizio di Piano dell'Unione Bassa Romagna. Sulla base di tale ricostruzione, è possibile ipotizzare che circa il 22 per cento dell'area possa essere destinato ad edificazione commerciale e terziaria, e il restante 88 per cento dell'area sia destinato a servizi pubblici, in particolare nel campo dell'istruzione.

La seconda parte della stima ha per oggetto l'individuazione del valore dell'area nella situazione di diritto che verrebbe creata con l'assentimento della variante urbanistica. Tale stima si fonda sulla ricognizione della proposta progettuale presentata dalla proprietà dell'area, sulla base dell'istruttoria effettuata dagli uffici del Servizio di Piano dell'Unione Bassa Romagna.

Sia nella prima che nella seconda parte della stima, l'individuazione del valore per quanto concerne la destinazione commerciale (alimentare) si fonda sulla applicazione del metodo estimativo reddituale, ovvero sulla capitalizzazione della componente del fatturato annuo destinata alla remunerazione del fattore produttivo fabbricato (cosiddetta quota immobiliare). La stima del fatturato annuo tiene conto di parametri quali la superficie di vendita e il fatturato medio annuo per metro quadrato. Quest'ultimo dato viene desunto da fonti accreditate (cfr. estratto da "Annuario R&S 2014 - Principali gruppi italiani della Gdo 2009-2013"). In particolare, si ritiene che la situazione ante variante configuri uno spazio commerciale di vendita che può beneficiare di un fatturato moderato, e che invece la situazione post variante conduca a configurare uno spazio commerciale di vendita tale da poter beneficiare di un fatturato più elevato.

Lugo / Area ex Acetificio Venturi

L'individuazione del valore da attribuire alle altre destinazioni - direzionale nella situazione ante variante, residenziale nella situazione post variante - si fonda sui principi utilizzati per l'effettuazione delle indagini di mercato in occasione della redazione della Metodologia per la individuazione del valore dei beni e dei diritti edificatori premiali e per le valutazioni inerenti le aree da inserire nel Piano Operativo Comunale, esposta nella Relazione recante la data del 20 giugno 2013.

La terza parte della stima opera il confronto tra il valore ante variante (esito della prima parte) e il valore post variante (esito della seconda parte). La differenza tra il secondo e il primo valore costituisce la valorizzazione immobiliare privata aggiuntiva che verrebbe indotta per effetto dell'assentimento della variante. A sua volta, la valorizzazione immobiliare privata aggiuntiva viene posta a confronto con il valore delle compensazioni prefigurate a favore dell'Amministrazione Comunale e della collettività locale. Tale confronto è finalizzato a verificare che l'incidenza delle compensazioni superi la soglia del 50 per cento così come stabilito dalla Legge 164/2014, art. 16, c. 4.

Stima del valore ante variante

Stima del valore di riferimento per la media superficie di vendita alimentare

	Superficie complessiva	Superficie di vendita	Fatturato annuo	Quota immobiliare	Saggio di capitaliz.	Valore complessivo	Valore unitario
	mqSC	mqSV	euro/mqSV	%	%	euro	euro/mqSC
	a	b = a x 0,575	c	d	e	$f = [(b \times c) \times d] / e$	$g = f / a$
Media superficie di vendita alimentare	1,640	943	4,592	4%	8%	2,165,317	1,320

Sviluppo del procedimento di stima

	Commerciale (alimentare)	Direzionale	Direz. max	Valore medio ponderato
	euro/mqSV	euro/mqSV	%	euro/mq
Valore di mercato	1,320	1,400	50%	1,360

	Classe [1]	Costo [2]	Rapporto [3]	Inc. urb. [4]	Incidenza area
	0/1	euro/mqSC	n	%	%
Incidenza area	1	42.23	0.81	2.51%	13.9%

[1] 0: ambito urbanizzato; 1: ambito non urbanizzato

[2] costo delle urbanizzazioni primarie

[3] rapporto di conversione tra superficie vendibile (SV) e superficie complessiva (SC)

[4] differenza di incidenza area tra le zone urbanizzate e non urbanizzate

	E	ke	D	kd	Saggio di attualizzazione
	%	%	%	%	%
Costo medio ponderato del capitale	50%	11.2%	50%	6.2%	8.7%

	Saggio	Tempo	Coefficiente di attualizzazione
	%	anni	n
Fattore temporale *	8.7%	3	0.779

* Per la porzione RUC10 oggetto di iniziativa privata

	Saggio	Tempo	Coefficiente di attualizzazione
	%	anni	n
Fattore temporale **	8.7%	15	0.286

** Per le porzioni IS e IC oggetto di iniziativa pubblica

Individuazione del valore

Individuazione del valore dei diritti edificatori ex previgente PRG

Porzione	Estensione	IPb	Valore	Incidenza	Coefficiente	Rapporto [5]	Valore dei diritti edificatori	
							parametrico	complessivo
							euro/mqSC	euro
	mq	mq/mq	euro/mq	%	n	n	$g = \frac{c \times d \times e \times f}{c \times d \times e \times f}$	$h = a \times b \times g$
	a	b	c	d	e	f		
Direzionale	4,389	0.50	1,400	13.90%	0.779	1.00	151	329,069
Commerciale	4,389	0.50	1,320	13.90%	0.779	1.23	176	381,717
IS + IC	15,760	0.15	700	13.90%	0.286	1.00	28	65,793
Totale								776,579

Varianti agli strumenti territoriali e urbanistici

PTCP-PSC-PZA-POC

Lugo / Area ex Acetificio Venturi

Stima del valore post variante

Stima del valore di riferimento per la media superficie di vendita alimentare

	Superficie complessiva	Superficie di vendita	Fatturato annuo	Quota immobiliare	Saggio di capitaliz.	Valore complessivo	Valore unitario
	mqSC	mqSV	euro/mqSV	%	%	euro	euro/mqSC
	a	b = a x 0,575	c	d	e	$f = \frac{[(b \times c) \times d]}{e}$	$g = f / a$
Media superficie di vendita alimentare	4,713	2,710	7,588	4%	8%	10,282,147	2,182

Sviluppo del procedimento di stima

	Residenziale	Commerciale (alimentare)	Direzionale	Res. max	Valore medio ponderato
	euro/mqSV	euro/mqSV	euro/mqSV	%	euro/mq
Valore di mercato	1,800	2,182	1,400	24%	2,089

	Classe [1]	Costo [2]	Rapporto [3]	Inc. urb. [4]	Incidenza area
	0/1	euro/mqSC	n	%	%
Incidenza area	1	42.23	0.81	1.64%	21.2%

[1] 0: ambito urbanizzato; 1: ambito non urbanizzato

[2] costo delle urbanizzazioni primarie

[3] rapporto di conversione tra superficie vendibile (SV) e superficie complessiva (SC)

[4] differenza di incidenza area tra le zone urbanizzate e non urbanizzate

	E	ke	D	kd	Saggio di attualizzazione
	%	%	%	%	%
Costo medio ponderato del capitale	50%	11.2%	50%	6.2%	8.7%

	Saggio	Tempo	Coefficiente di attualizzazione
	%	anni	n
Fattore temporale	8.7%	3	0.779

Individuazione del valore

Individuazione del valore dei diritti edificatori con la variante proposta dalla proprietà

Porzione	Estensione	IPb	Valore	Incidenza	Coefficiente	Rapporto [5]	Valore dei diritti edificatori	
	mq	mq/mq	euro/mq	%	n	n	parametrico	complessivo
	a	b	c	d	e	f	$g = \frac{g}{c \times d \times e \times f}$	$h = a \times b \times g$
Residenziale	20,149	0.08	1,800	21.15%	0.779	1.23	365	565,235
Commerciale	20,149	0.24	2,182	21.15%	0.779	1.02	367	1,761,162
Totale	40,298							2,326,397

Confronto tra il valore ante variante, il valore post variante, e il valore delle compensazioni

Riepilogo dei valori individuati sulla base del previgente PRG e dei contenuti della proposta di variante presentata dalla proprietà

Il valore complessivo dell'area ante variante è individuato in euro	a	776,579
Il valore complessivo dell'area post variante è individuato in euro	b	2,326,397
La valorizzazione immobiliare generata dalla variante è individuata in euro:	d = b - c	1,549,818

Confronto con gli elementi di compensazione contenuti nella proposta

	Anno	Importo	Saggio att.	C. attual.	Importo attualizzato
	n	euro	%	n	euro
	a	b	c	$d = \frac{1}{(1 + c)^a}$	$e = b \times d$
Compensazioni: cessione di immobili (uffici welfare)	3	896,000	8.7%	0.779	697,621
Compensazioni: cessione di parcheggi (uffici welfare)	3	43,750	8.7%	0.779	34,064
Compensazioni: cessione di aree (casa salute)	0	271,052	8.7%	1.000	271,052
Compensazioni: cessione di parcheggi (casa salute)	3	131,250	8.7%	0.779	102,191
Il valore complessivo delle opere di compensazione è individuato in euro:					1,105,000

Le compensazioni a favore dell'Amministrazione comunale rappresentano il 71% (dato dal rapporto tra 1.105milioni di euro e 1.55milioni di euro) della valorizzazione immobiliare indotta dalla trasformazione proposta.

Lugo / Area ex Acetificio Venturi

Al fine di consentire una più agevole lettura della presente bozza di stima, si riportano di seguito alcune note alle elaborazioni sopra esposte.

Il valore complessivo dell'area ante variante è individuato in 0.777milioni di euro. Tale valore è attualizzato, ovvero riferito al momento temporale in cui viene svolta la valutazione, tenendo conto di un orizzonte temporale presunto per la realizzazione delle opere pari a 3 anni per quanto concerne le destinazioni direzionale e commerciale, e pari a 15 anni per la porzione destinata a servizi pubblici. Tale lungo lasso di tempo appare giustificato dal fatto che ancora ad oggi le previsioni del previgente PRG, pur essendo trascorso molto tempo dalla sua approvazione, non sono state avviate alla realizzazione.

Il valore complessivo dell'area ante variante è individuato in 2.326milioni di euro. Tale valore è attualizzato, ovvero riferito al momento temporale in cui viene svolta la valutazione, tenendo conto di un orizzonte temporale presunto per la realizzazione delle opere pari a 3 anni per quanto concerne le destinazioni residenziale e commerciale. L'assunzione di tale orizzonte temporale è giustificata dal fatto che la stipula della Convenzione susseguente alla variante urbanistica è ipotizzata poter avvenire entro un anno, mentre altri due anni devono essere previsti per la realizzazione delle opere e la loro collocazione sul mercato.

La differenza tra il valore post variante e il valore ante variante - e quindi la valorizzazione immobiliare aggiuntiva indotta dalla variante - risulta pari a 1.55milioni di euro. Anche tale valore deve considerarsi attualizzato, e pertanto riferito al momento temporale in cui viene svolta la valutazione.

Le opere di compensazione previste a favore della Pubblica Amministrazione e della collettività locale sono così articolate: cessione di immobili a destinazione direzionale in cui l'Amministrazione potrà insediare gli uffici del welfare; cessione dei relativi parcheggi pertinenziali; cessione di area edificabile su cui l'Azienda Sanitaria Locale potrà realizzare la casa della salute; cessione dei relativi parcheggi pertinenziali. Di seguito si riportano i parametri adottati per la stima del valore di tali compensazioni.

Cessione di immobili (uffici welfare). Superficie 640 mq; valore unitario di riferimento 1400 euro/mq corrispondente al valore della destinazione direzionale.

Il valore complessivo degli immobili (uffici welfare) è individuato in circa 896mila euro. Tale valore deve essere attualizzato con riferimento ad un arco di tempo pari a 3 anni, poiché la cessione potrà avvenire solo al termine della realizzazione. Il valore attualizzato risulta pari a circa 698mila euro.

Cessione di parcheggi (uffici welfare). Numero di posti auto pari a 10, ciascuno con una superficie di 12.5 mq; valore unitario di riferimento 1400 euro/mq corrispondente al valore della destinazione direzionale, ragguagliato in misura pari al 25% ai sensi del DPR 138/1998 Allegato C per tenere conto che si tratta di una superficie accessoria rispetto alla superficie principale.

Il valore complessivo dei parcheggi (uffici welfare) è individuato in circa 44mila euro. Tale valore deve essere attualizzato con riferimento ad un arco di tempo pari a 3 anni, poiché la cessione potrà avvenire solo al termine della realizzazione. Il valore attualizzato risulta pari a circa 34mila euro.

Cessione di area (casa salute). Superficie 1144 mq; valore unitario di riferimento 1400 euro/mq corrispondente al valore della destinazione direzionale, considerato in misura ridotta al 80% per tenere conto che la particolare configurazione assunta dall'immobile in progetto ne ridurrà il valore di mercato rispetto ad immobili ordinari; incidenza area pari al 21.2%.

Il valore complessivo dell'area (casa salute) è individuato in circa 271mila euro. Tale valore deve essere attualizzato con riferimento ad un arco di tempo pari a 0 anno, poiché la cessione potrà avvenire al momento della stipula della Convenzione. Il valore attualizzato risulta pari a circa 271mila euro.

Cessione di parcheggi (casa salute). Numero di posti auto pari a 30, ciascuno con una superficie di 12.5 mq; valore unitario di riferimento 1400 euro/mq corrispondente al valore della destinazione direzionale, ragguagliato in misura pari al 25% ai sensi del DPR 138/1998 Allegato C per tenere conto che si tratta di una superficie accessoria rispetto alla superficie principale.

Il valore complessivo dei parcheggi (casa salute) è individuato in circa 131mila euro. Tale valore deve essere attualizzato con riferimento ad un arco di tempo pari a 3 anni, poiché la cessione potrà avvenire solo al termine della realizzazione. Il valore attualizzato risulta pari a circa 102mila euro.

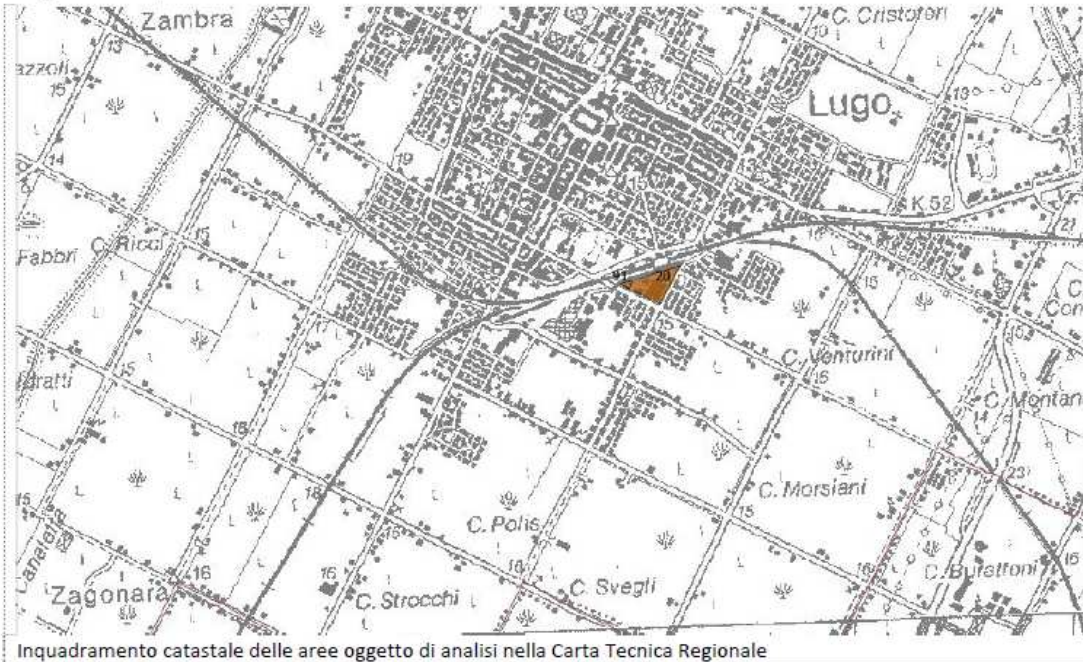
Bologna, 13 dicembre 2016

prof. Sergio Copiello

Varianti agli strumenti territoriali e urbanistici PTCP-PSC-PZA-POC

Comune di Lugo / Area ex Acetificio Venturi

Allegato 1 – Inquadramento



Inquadramento catastale delle aree oggetto di analisi nella Carta Tecnica Regionale



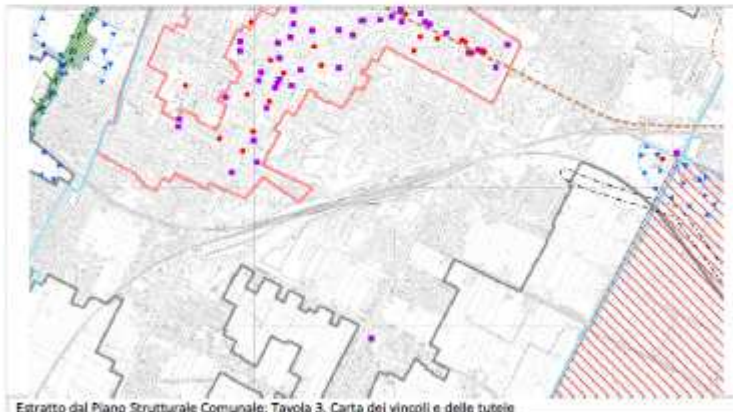
Inquadramento catastale delle aree oggetto di analisi nell'Ortofoto Agea ed. 2011



Allegato 2 – Documentazione urbanistica



Estratto dal Piano Strutturale Comunale: Tavola 4, Schema di assetto strutturale



Estratto dal Piano Strutturale Comunale: Tavola 3, Carta dei vincoli e delle tutele