

RIQUALIFICAZIONE AREA EX ACETIFICIO VENTURI

Inquadramento:

incrocio trivio composto da: via Piano Caricatore, via Fabio Taglioni, via Rivali San Bartolomeo

Catasto fabbricati: Foglio 111 - Mappali 20, 91

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO URBANISTICO ED ARCHITETTONICO

LUGLIO 2018

REL.02

Proprietà: IMMOBILIARE STUOIE S.p.A. Sede legale: LUGO (RA) PIAZZA BARACCA 24

Indirizzo PEC: IMMOBILIARESTUOIESPA@LEGALMAIL.IT Codice Fiscale E PARTITA IVA: 02511190395



COOPROGETTO

architettura ingegneria servizi
via Severoli, 18 - 48018 Faenza (RA)
tel. 0546-29237 - fax. 0546-29261
segreteria@cooprogetto.it
segreteria@pec.cooprogetto.it

Arch. Alessandro Bucci

collaboratori:

Arch. Silvia Ancarani
Arch. Enrico Ferraresi
Arch. Filippo Govoni
Arch. Luca Landi
Arch. Michele Vasumini

Progetto rete fognaria
ing. Paolo Ruggeri

Consulenti:

geologo: dott. Giancarlo Andreatta
dott. Samuel Sangiorgi
strutturista: ing. Marco Peroni
clima/impatto acustico: ing. Franca Conti
trasporti: ing. Michele Tarozzi
studio ambientale: ing. Lara dal Pozzo
ing. Franca Conti
prevenzione incendi: ing. Roberto d'Agostino
imp. meccanico: per. ind. Christian Fabbri
imp. elettrico: per. ind. Giuliano Rambelli

Pratiche precedenti

Firme dei tecnici ognuno per le proprie competenze

Presa visione

data	redatta da

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO URBANISTICO E
ARCHITETTONICO**

INDICE

1. PREMESSA	pag.02
2. UNA NUOVA POLARITA' DI SERVIZI	pag.03
3. OPERE PREPARATORIE	pag.04
4. PERCORSI ED ACCESSI	pag.05
5. LA RITROVATA DIMENSIONE URBANA	pag.07
6. DESTINAZIONI	pag.10
7. STANDARD URBANISTICI E PARCHEGGI PERTINENZIALI	pag.13
8. AREE VERDI ED ALBERATURE	pag.14
9. MATERIALI E FINITURE	pag.15
10. ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE	pag.16
11. ATTENZIONI AMBIENTALI	pag.17
ALLEGATO 1: ESTRATTO DI MAPPA E PSC	pag. 18
ALLEGATO 2: RELAZIONE FOTOGRAFICA STATO DEI LUOGHI	pag. 20



Fig. 1: render dell'intervento visto dall'incrocio tra via F. Taglioni e via Rivali S, Bartolomeo

1. PREMESSA

Da decenni lo stabilimento dell'(ex) Acetificio Venturi in Lugo è inattivo e versa in situazione di abbandono. Muri e recinzioni delimitano un'area al cui interno i telai a vista in cemento armato dei fabbricati, con copertura a volta ribassata, testimoniano l'antica vocazione industriale, diffusa nella prima metà del Novecento, dell'area prossima alla dorsale ferroviaria: è la stessa logica insediativa che si riscontra nelle vicine Faenza (con l'area dell'ex distilleria Neri), Forlì (nelle aree ex Bartoletti ed Orsi Mangelli), Imola (nell'area Coop. Ceramica Imola), Ravenna ed estendibile a molte altre città dell'Emilia Romagna.

Con l'avvenuta espansione delle città, la conseguente conurbazione nel tessuto di tali aree produttive ed il successivo abbandono di questi luoghi di lavoro, la cesura (urbana e dunque anche sociale) creata dalla ferrovia nel territorio comunale rischia di rimanere ancora più evidente se al di là della stessa non sono previste situazioni in grado di rimarginarla.

Non si tratta solo di servire tale area con collegamenti (ad ogni modo già presenti e fisicamente indispensabili, come sottopassi carrabili e ciclopeditoni) ma di ripensare e riscoprire una nuova parte di città. Intervenire sull'isolato dell'ex Acetificio Venturi è l'occasione per una trasformazione che restituisca una porzione di Lugo alla collettività, che in questo momento non ne può beneficiare.



Fig. 2: Ortofoto di inquadramento territoriale (www.google.it): nel triangolo bianco l'area di progetto

2. UNA NUOVA POLARITA' DI SERVIZI

E' dunque il forte interesse pubblico verso una rigenerazione urbana quello che muove l'amministrazione comunale da un lato, la proprietà dall'altro, per la visione di una nuova centralità dell'area di progetto, individuata nell'isolato triangolare composto dalle tre vie Fabio Taglioni, Piano Caricatore e Madonna delle Stuoie e di fatto distante dal centro per eccellenza di Lugo, il Pavaglione, solo 800 metri in linea d'aria.

Come emerso dalle risposte della collettività coinvolta nell'iniziativa di urbanistica partecipata, riportate nel Masterplan Lugo Innova (figura 3), i cittadini confermano gli orientamenti comunali, proponendo l'insediamento di destinazioni di servizio in grado di innescare dinamiche in un'area oggi a vocazione residenziale, altrimenti tagliata fuori dalle logiche aggregative e sociali.

I piani urbanistici vigenti prevedono l'inserimento nell'area di un polo scolastico di Istituti Tecnici ma a fronte di un'assenza di previsioni di finanziamento in carico alla Provincia e del recente potenziamento ed ampliamento avvenuto negli altri poli scolastici comunali, la direzione intrapresa dall'amministrazione comunale verte sulla fornitura di questi importanti servizi:

- servizi sanitari e socio sanitari complementari a quelli del vicino Ospedale, identificando all'interno dell'area un lotto per l'edificazione di una struttura con attività prevalentemente ambulatoriali;
- servizi per attività di interesse collettivo di tipo sociale, raccolti in Uffici Comunali, ribattezzati "Uffici Welfare".

Questi vengono affiancati a destinazioni commerciali, (peraltro già presenti all'interno del quadro conoscitivo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Ravenna, POLI FUNZIONALI, scheda 8), direzionali e residenziali, creando un valore sinergico e catalizzatore per il rilancio dell'intera area.

3



Fig. 3: estratto della tavola del Masterplan che riporta le indicazioni dell'outreach

3. OPERE PREPARATORIE

La realizzazione delle opere in seguito descritte è subordinata alla cessione da parte della Proprietà al Comune di Lugo di:

- un lotto di terreno per l'edificazione di servizi sanitari e socio sanitari, avente superficie di circa 1058 mq;
- un'area per attività di interesse collettivo di tipo sociale destinata ad uffici comunali denominati Uffici Welfare, avente Superficie Complessiva di 500 mq;

Questi aspetti sono regolamentati e descritti nel documento degli Accordi di Programma ed eventuali atti correlati.

L'atto insediativo dei nuovi manufatti è volto a confrontarsi in ogni direzione con il contesto, sviluppando differenti aspetti compositivi e riuscendo al tempo stesso a definire un' immagine unitaria dell'intero complesso.

L'area dovrà dunque in primo luogo essere liberata oltre che dall'edificio esistente dell'ex Acetificio, anche dal non più in uso edificio della Polizia Stradale, una palazzina a due piani con relativa autorimessa, posta al vertice del lotto (si stima una demolizione complessiva di circa 31.500 mc per i corpi adibiti a capannoni uffici e depositi dell'Acetificio mentre per il fabbricato ex Polizia ed annessi risultano 1535 mc circa). Attualmente nell'area dell'Acetificio, su via Piano Caricatore, insiste anche una cabina elettrica a torretta di proprietà ENEL (Foglio 111, Mappale 196): per la soluzione di questa tematica è stata inviata ad ENEL da parte della proprietà proprio la richiesta di acquisizione dell'area e concordata la posizione indicativa delle nuove cabine.



Fig. 4: schema planimetrico con individuazione aree del comparto

4. PERCORSI ED ACCESSI

Uno dei fini principali dell'intervento è quello di garantire una reale connessione dell'area non solo con gli isolati limitrofi di Lugo, ma anche con luoghi più distanti, perseguendo una strategia di coinvolgimento ed interazione dell'isolato più a larga scala.

I punti cruciali della viabilità carrabile sono le intersezioni nei vertici del triangolo dell'area di progetto: tra via Rivali San Bartolomeo e Madonna delle Stuoie il percorso pedonale proveniente da via Piano Caricatore sarà protetto con una cordonata a bordo corsia consentendo il transito in sicurezza fino al nuovo attraversamento pedonale ed al marciapiede che conduce all'ingresso dell'esistente circolo sportivo e ricreativo Madonna delle Stuoie.

L'intersezione tra via Piano Caricatore e via Taglioni vede la realizzazione di una nuova rotonda a quattro bracci con diametro 36 m, necessaria alla gestione del maggiore flusso veicolare in avvicinamento ed in uscita, generato dall'insediamento delle nuove funzioni. La rotonda intercetta quindi anche l'immissione della via Il Giugno. Le aree attorno alla rotonda vengono destinate ad aiuole: in particolare, il disassamento del centro della rotonda con via piano Caricatore consente la creazione di una breve controstrada che permette ai proprietari delle residenze di immettersi in sicurezza.

Oltre al già citato collegamento con il circolo sportivo a Sud Est, si realizza in corrispondenza della nuova rotonda un attraversamento pedonale che collega il nuovo complesso alla vicina area verde attrezzata (giardini ex Savorani) posta all'incrocio tra via Taglioni e via Il Giugno.



Fig. 6: incrocio via F. Taglioni e via Piano Caricatore e nuova rotonda:

stato di fatto - stato di progetto

Su via Taglioni sono individuati due nuovi innesti; uno per definire il secondo accesso/uscita all'area del parcheggio sotto il fabbricato commerciale, contrapposto a quello di via Piano Caricatore; un altro per l'accesso all'area carico scarico merci.

Le sezioni stradali attuali prevedono il posteggio delle auto su entrambi i lati in senso parallelo all'andatura di marcia; su via Rivali e via Piano Caricatore non esistono veri e propri marciapiedi ma spazi di transito tra i posti auto e i muri di confine dell'Acetificio. Le sezioni di progetto su queste due strade mantengono in generale le dimensioni delle corsie, con l'importante modifica alla direzione dei posteggi (sul lato del lotto d'intervento) che vengono disposti perpendicolarmente alla strada (in questo modo se ne aumenta il numero, pari a 81 posti auto) e dotati di spazio di manovra prima dell'immissione in corsia.

Oltre a risolvere il tema del "bordo", in cui viene progettata la pista ciclabile rialzata (e dunque anche fungente da marciapiede) sui lati che ne erano sprovvisti, quello di via Rivali San Bartolomeo e quella di via Piano Caricatore, si persegue la ricerca di una reale permeabilità all'area, prevedendo attraversamenti trasversali ciclopeditoni in direzione Est-Ovest. Sono previsti anche posteggi per le bici, nella misura di un posto bici per ogni posto auto pubblico presente (come da art. 3.1.4 comma 7 del R.U.E.). I percorsi di avvicinamento al cuore commerciale dell'area avvengono con pendenze gradualmente e con mirate soluzioni atte a risolvere i dislivelli presenti nell'area.

La conquistata percorrenza dell'area è un tema che ben si contrappone al senso di chiusura ed inaccessibilità che gli attuali muri sul confine comunicano al passante, e costituisce un valore aggiunto usufruibile da parte sia degli utenti degli spazi commerciali, sia dai nuovi residenti, sia degli abitanti della zona.

LEGENDA

- **percorso ciclo-pedonale**
- **percorso pedonale**
- **percorso carrabile**
- **percorso mezzi servizio area c/s**
- area compattatori**
- isole ecologiche**

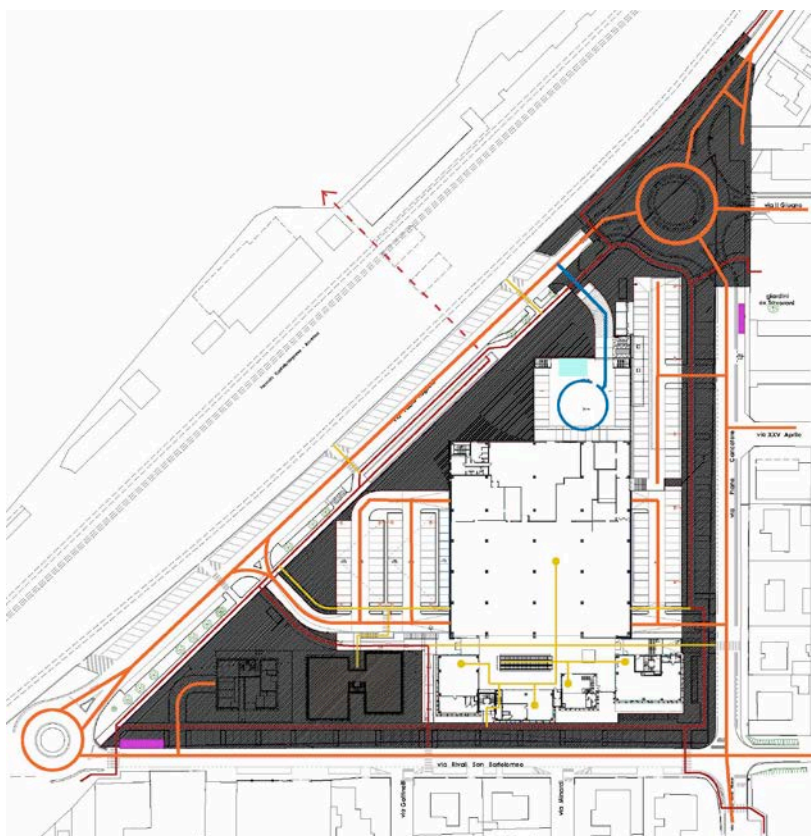


Fig. 7: planimetria dei percorsi_piano terra

5. LA RITROVATA DIMENSIONE URBANA

Il nuovo progetto si compone di diversi volumi in relazione tra di loro. Il fabbricato dimensionalmente più grande è quello relativo al commercio alimentare ed è stato posizionato nel baricentro del lotto, garantendo un ridotto impatto visivo dalle strade da cui è allontanato, ad una quota di camminamento leggermente sopraelevata rispetto a quelle esistenti delle strade sul perimetro del lotto.

Questo accorgimento altimetrico consente la possibilità di realizzare il parcheggio di pertinenza sotto di esso, raggiungibile grazie al graduale degradare dei piazzali carrabili circostanti, ottenendo così un secondo beneficio visivo, poiché la distesa delle auto parcheggiate non risulta visibile esternamente, ma “occultata” e riparata sotto l'edificio, a vantaggio di aree a verde e di percorsi ciclopedonali.

Il tema della riconoscibilità del nuovo intervento assume sul fronte di via Taglioni una particolare importanza, dal momento che tale esposizione si presenta come un “biglietto da visita” della città di Lugo per coloro che giungono in treno. E' proprio su questo lato che viene pensato un elemento verticale di grande visibilità a marchio CONAD, contrapposto alla sistemazione a verde sottostante, che privilegia l'andamento orizzontale delle dune verdi, ad abbracciare l'edificio.



Fig. 8: render di veduta dalla ferrovia – vista diurna e vista notturna

Si è individuata su via Rivali San Bartolomeo la posizione ideale per l'assetto di un nuovo fronte urbano, di fatto in testata al blocco commerciale prima descritto: il tentativo è quello di creare un dialogo con i fabbricati residenziali antistanti che, per quanto di poco pregio, presentano una scansione di elementi singoli ad uno/due piani, ma non diradati.

Il confronto con l'edificio esistente fa nascere un allineamento di volumi generalmente attestati su tre piani, planimetricamente frammentato per identificare gli accessi all'area interna e per definire l'ambito della galleria coperta ad uso pubblico in corrispondenza dell'ingresso all'area commerciale. La stessa cortina edilizia presenta ora avanzamenti, ora arretramenti che generano un'apprezzabile tensione compositiva. I volumi sono coronati da falde inclinate semplici che mutano di volta in volta direzione ed inclinazione.

La vicinanza con cui si giustappongono gli edifici rimanda all'intento del recupero della densità urbana e dunque di continuità di tessuto che culmina nell'edificio sul vertice dell'area (denominato nello schema sottostante *blocco A*), la cui falda punta verso l'alto è identificata come tema architettonico di chiusura (o apertura) della sequenza dei fabbricati disposti in linea.

Per tale ragioni di coerenza nei confronti degli aspetti compositivi ed architettonici si richiedono le deroghe riportate nella tavola 07a–Schemi volumetrici;

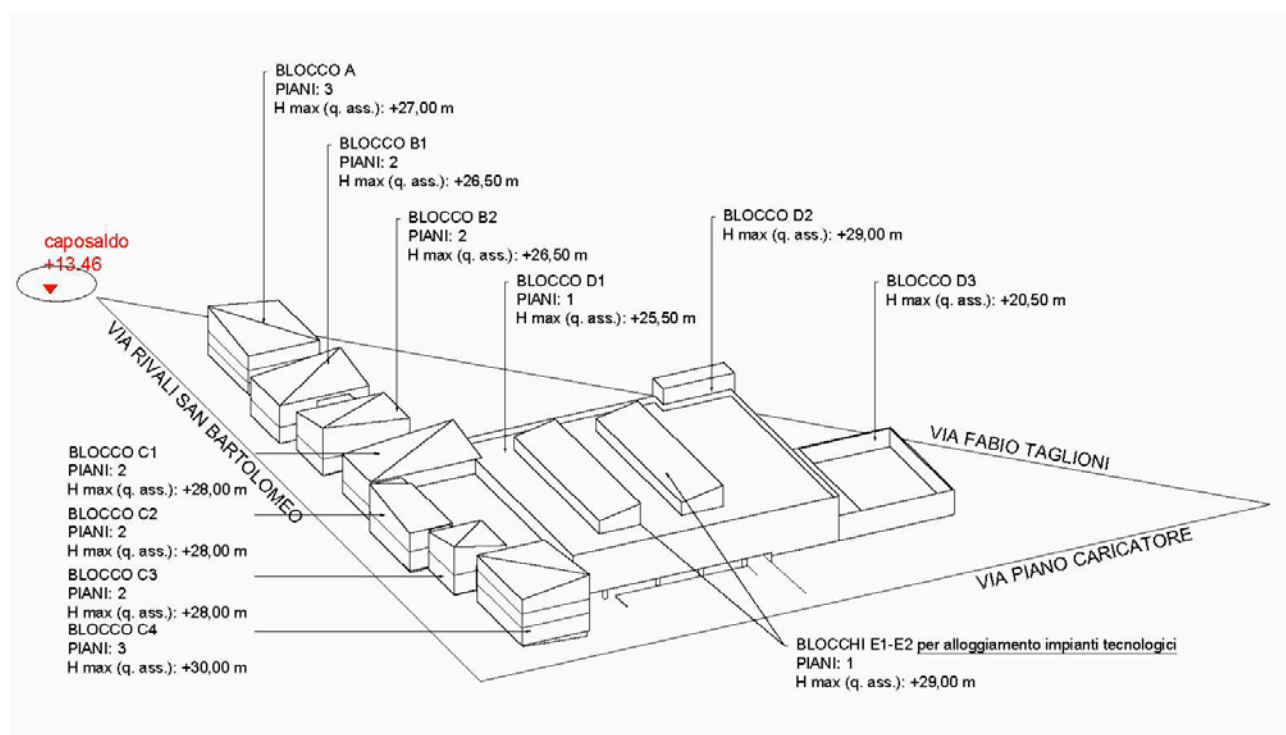


Fig. 9: schema assonometrico dell'organizzazione compositiva



Fig. 10: vista a volo d'uccello da Sud Est



Fig. 11: vista a volo d'uccello da Ovest

6. DESTINAZIONI

Il concetto fondamentale su cui si stila il programma funzionale dell'area è quello di *mixité*: puntando sulla diversificazione delle offerte dei servizi si riesce ad assicurare un interesse ed afflusso di visitatori costante, in grado di frequentare il complesso con continuità nelle diverse ore della giornata.

L'intervento propone l'insediamento delle seguenti funzioni, espresse in mq di Superficie Complessiva, intesa come somma della Superficie Utile e del 60% della Superficie Accessoria (per le rispettive definizioni si rimanda all'allegato II del DGR 922/2017)

- esercizi commerciali di vicinato uniti ad una medio grande struttura di vendita del settore alimentare o misto, che generano un totale di 4.540 mq (di cui 2.499 mq di Sup. di Vendita);
- studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico, per 265 mq;
- attività di interesse collettivo di tipo sociale (uffici Welfare), per 507 mq circa;
- residenze, per 1.550 mq;
- strutture sanitarie e socio-sanitarie, per 1.144 mq;

(nel progetto allegato è individuato il lotto di circa 1058 mq su cui sorgerà l'edificio: nelle planimetrie e nei render allegati è inserita una proposta coerente con la caratterizzazione progettuale dell'intero complesso)

La Superficie di Vendita così individuata definisce una media struttura commerciale configurata come Centro Commerciale.

Il complesso è formalmente composto da un fabbricato su un unico livello (colore arancione nello schema proposto) che ospita il negozio di generi alimentari e di fronte a questo, oltre l'ambito della galleria, si sviluppa un aggregato di edifici su due livelli contenente al piano terra esercizi commerciali (colore azzurro), ed un esercizio pubblico; ai piani superiori v'è lo spazio adibito ad uffici Welfare (colore giallo).



Fig. 12: schema delle funzioni insediate



Fig. 13. Vista degli edifici da Via Rivali San Bartolomeo

La galleria di accesso sarà coperta, climatizzata e ospiterà l'ingresso e l'uscita per il supermercato e per le altre strutture commerciali. Tale area è esclusa dal conteggio delle superfici utili in quanto sarà asservita da vincolo di uso pubblico, come anche i due porticati esterni che vi accedono.

Il supermercato sarà suddiviso in due zone: quella dedicata al deposito, ai laboratori di preparazione degli alimenti ed agli spogliatoi dei lavoratori, alla quale si accede da un cortile interno, (area di carico/scarico) e quella dedicata all'area vendita, accessibile direttamente dalla galleria.

11

Proprio nella galleria sarà collocato l'accesso pedonale dal piano interrato dei parcheggi tramite *tapis-roulant*. Tutto il complesso sarà posizionato ad un piano rialzato rispetto alla quota attuale dell'Acetificio di circa due metri e vi si accederà tramite spaziose gradinate o rampe con pendenze misurate per rendere agevole l'accessibilità ciclopedonale. Su questo piano ed in vicinanza agli ingressi della galleria saranno posizionati posteggi per biciclette in numero tale da assolvere le richieste da normativa (comma 7, art. 3.1.4 del R.U.E.).

Su via Rivali San Bartolomeo, ai lati del nucleo commerciale e direzionale si attestano gli altri edifici: in direzione Sud Est viene inserita in una tipologia a blocco una piccola attività terziaria a piano terra (colore verde) con soprastanti due piani di residenze (colore rosso) dotate di garage con ingresso al piano interrato indipendente dal parcheggio dell'area commerciale; in direzione Nord Ovest è previsto il lotto per l'edificazione di una struttura per servizi sanitari e socio-sanitari (colore marrone), su due piani: anch'essa sarà dotata di proprio garage interrato con accesso indipendente.

La successione dell'edificato culmina verso via Taglioni con un blocco di residenze su tre piani (Blocco A), con accesso alla rampa per i garage privati del piano interrato che avviene da via Rivali.



fig. 14: render dall'incrocio tra via Rivali San Bartolomeo e via Piano Caricatore



Fig. 15: render sulla nuova pista ciclopedonale

7. STANDARD URBANISTICI E PARCHEGGI PERTINENZIALI

Le destinazioni d'uso previste nell'insediamento sono classificate secondo le definizioni dell'art. 1.6.1. del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.); la relativa cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi è stata calibrata sulle metrature insediate, seguendo la regolamentazione dell'art. 3.1.6. del R.U.E. Per un approfondito esame delle modalità di calcolo degli standard e la loro individuazione planimetrica si rimanda allo specifico elaborato grafico A.03.1.

I parcheggi pubblici sono stati attestati sulle vie Piano Caricatore e Rivali San Bartolomeo e disposti perpendicolarmente alle corsie di andatura, per un totale di 81 posti auto (di cui 4 per disabili).

I parcheggi pertinenziali di uso comune P3c (342) e di uso riservato P3r (32) sono stati calcolati secondo le indicazioni contenute nell'artt. 3.1.3, 3.1.4 e 3.1.5 del R.U.E. Il parcheggio delle attività commerciali è stato individuato al di sotto del nuovo supermercato e degli edifici che si sviluppano attorno alla galleria: vi si accede tramite l'innesto viario posto su via Piano Caricatore e quello su via Taglioni. Il parcheggio ospiterà parte dei posti auto pertinenziali richiesti dalle attività previste, una quota parte di posteggi per ciclomotori ed 8 posti auto per disabili. Questo piano sarà collegato direttamente con la zona commerciale e direzionale tramite tapis-roulant ed un ascensore.

La rimanente quota dei parcheggi è posizionata in un piazzale a Nord Est circoscritto da aiuole piantate ad arbusti ed alberature, accessibile da via Piano Caricatore, ed infine nei due piazzali inclinati di accesso al piano interrato: in questi sono assolti anche i posti auto per l'edificio Welfare, per la struttura dei servizi sanitari e socio-sanitari e per le residenze (piazzale a Nord Ovest), per la piccola attività terziaria e le altre residenze (piazzale a Sud Est).



Fig. 16: render del piazzale Nord Est di parcheggi pertinenziali

8. AREE VERDI ED ALBERATURE

In stretta simbiosi con l'edificazione dei fabbricati previsti è pensata la caratterizzazione del sistema arboreo di nuovo impianto delle aree pubbliche, proposta con due differenti tematiche: lungo gli assi carrabili principali perimetrali all'area, ossia i fronti urbani di via Piano Caricatore e via Rivali San Bartolomeo si adottano varietà arboree di terza grandezza (art. 1.6 dell'allegato E del R.U.E), come *Lagerstroemia* e *Pyrus Calleryana*, identificando una distribuzione a filare che ripari e schermi i posti auto e la pista ciclabile; sul fronte di via Taglioni, già caratterizzato dalla presenza di aiuole alberate, si sviluppa il tema di un verde più "denso", un sistema a macchia continua a protezione del lato prospiciente la ferrovia, dalla piantumazione meno regolare, ricorrente anche ad esemplari di seconda grandezza, piantati sulla duna erbosa che lambisce l'edificio commerciale.

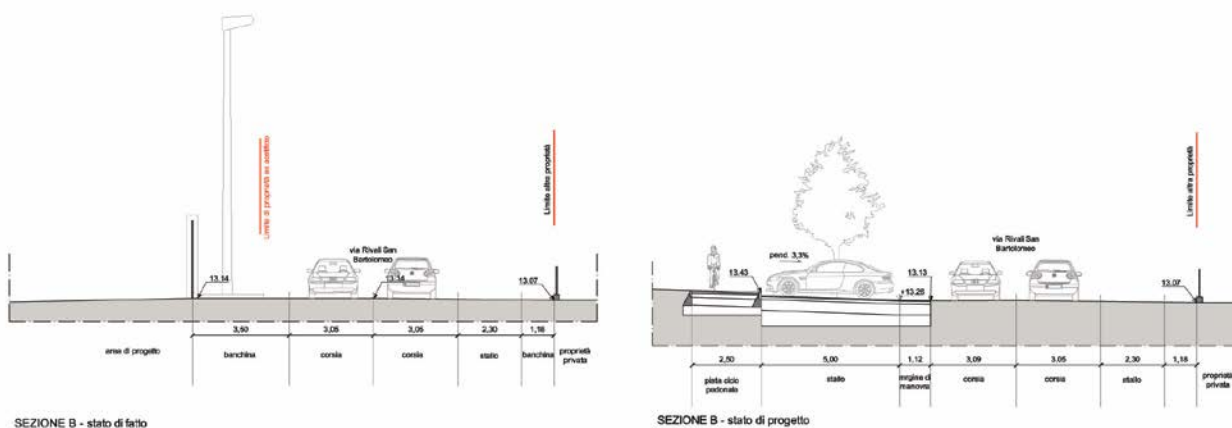


Fig. 17: Sezione stradale dello stato di fatto e di progetto su via Rivali San Bartolomeo



Fig. 18 render da via F. Taglioni

9. MATERIALI E FINITURE

Il nuovo complesso, consapevole della sua collocazione strategica e dell'importanza quasi simbolica di intervento rigeneratore urbano, adotterà soluzioni architettoniche e materiche adeguate, sia per i rivestimenti verticali, che per le superfici orizzontali e le sistemazioni esterne, accostando materiali che, seppur differenti, dialoghino per tinta o trattamento superficiale.

Gli edifici disposti in successione su via Rivali San Bartolomeo (blocchi C1, C2, C3 e C4 al piano terra) saranno caratterizzati da una facciata strutturale continua in elementi di alluminio con moduli opachi alternati a moduli trasparenti; creando così una scansione ritmica compositiva. Le residenze (blocco C4) riproporranno lo stesso disegno di facciata attraverso l'utilizzo di aperture trasparenti e cappotti tinteggiati con le stesse tonalità dei moduli opachi precedenti. La composizione delle facciate è inoltre unificata dalla presenza di una pelle esterna che riveste tutti i fronti con funzione di decoro, realizzata mediante un traliccio di lame in alluminio verniciate. La copertura di questi edifici è a doppia falda con manto metallico e possibilità di predisporre l'integrazione di elementi impiantistici. Ove possibile saranno ricavati ambiti tecnici in copertura in grado di occultare gli impianti.

Il blocco commerciale (blocco D1) sarà realizzato con tecnologia prefabbricata in cemento armato: la pannellatura esterna, realizzata in vetro retrolaccato scandito da inserti verticali in lamiera metallica, è stato progettato per dialogare con i fabbricati in linea sopra descritti, richiamando la composizione verticale dei prospetti. Anche l'area carico-scarico (blocco D3) sarà protetta da una parete intonacata scandita da elementi scatolari metallici di rivestimento disposti verticalmente.

Le restanti coperture piane, ugualmente predisposte per l'integrazione di elementi impiantistici, sono previste principalmente con tecnologia di tetto verde per mitigare l'impatto ambientale.



Fig. 19: render dall'incrocio tra via Rivali San Bartolomeo e via Piano Caricatore

10. ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella redazione del progetto si tengono in considerazione i criteri stabiliti dalla normativa vigente, al fine di favorirne il superamento da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, garantendo il soddisfacimento dei requisiti e delle norme relative all'accessibilità assicurando percorsi e spazi fruibili. In particolare i nuovi percorsi pedonali (art. 4 DPR 503/1996) avranno una larghezza minima di cm 150, al fine di consentire un transito agevole e l'inversione di marcia da parte di persona su sedia a ruote. Il dislivello tra il piano del percorso pedonale ed il piano del terreno e/o delle zone carrabili ad esso adiacenti sarà minore o uguale a cm.2.

Allorquando il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, vi saranno delle rampe con pendenza massima del 15% per le rampe e di 15 cm per il dislivello. In riferimento al D.P.R. n.503 del 24/07/1996, in sede esecutiva tutte le rampe esterne dovranno essere realizzate nel rispetto dell'art. 8.1.11 del D.M. 236/89.

Le pavimentazioni saranno realizzate con materiali anti-sdrucchiolo, come stabilito dalla norma. Per quanto riguarda i parcheggi, saranno previsti posti auto riservati a servizio di persone disabili nelle vicinanze dell'area verde e dell'area commerciale.



Fig. 20: render con vista sul percorso inclinato accessibile che conduce alla galleria

11. ATTENZIONI AMBIENTALI

Si mettono in evidenza una serie di aspetti e di attenzioni progettuali che fanno sì che il nuovo complesso non venga considerato un semplice “Centro Commerciale”, bensì un edificio urbano, polifunzionale, integrato nel tessuto della città e con grandi livelli di compatibilità ambientale, energetica e funzionale.

Segnaliamo a questo proposito i seguenti aspetti:

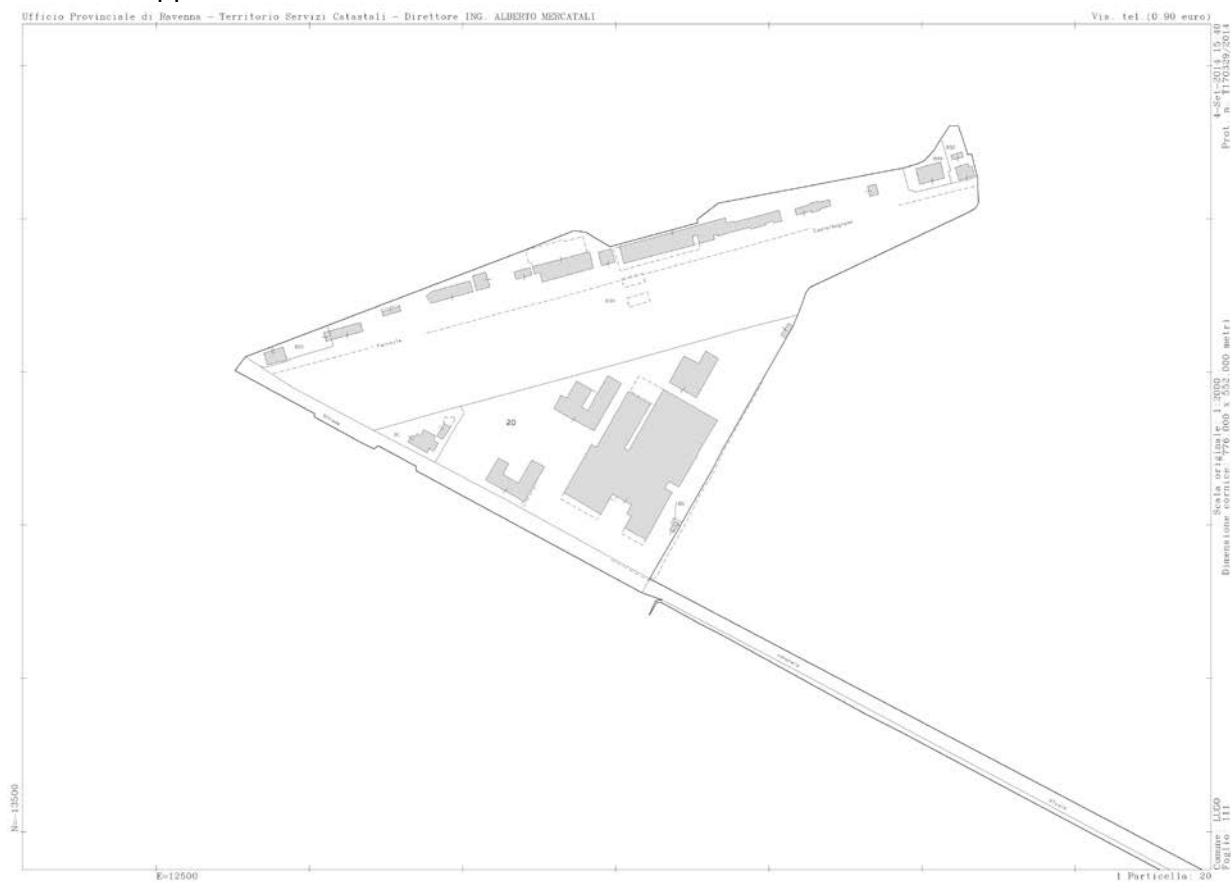
- **Risparmio energetico:** il diffuso uso di energie, l'adozione di involucri altamente performanti, la presenza di tetto giardino sul fabbricato commerciale, e di impianti fotovoltaici su quelli direzionali/residenziali fanno sì che gli edifici ottimizzino il proprio fabbisogno energetico molto più che la media degli edifici di pari genere.
- **Verde architettonico:** la presenza di estese superfici di verde a terra contribuisce all'integrazione del fabbricato con l'ambiente circostante, diminuendo l'impatto visivo dello stesso.
- **Accessibilità:** la grande attenzione posta agli utenti che arriveranno alla struttura in bicicletta e la presenza di più aree destinate al parcheggio delle biciclette fanno sì che questo ambito possa veramente essere incentivante per chi deciderà di arrivarvi senza fare uso dell'automobile.



Fig. 18: render del sistema di risalita dai piazzali dei parcheggi ai camminamenti della galleria

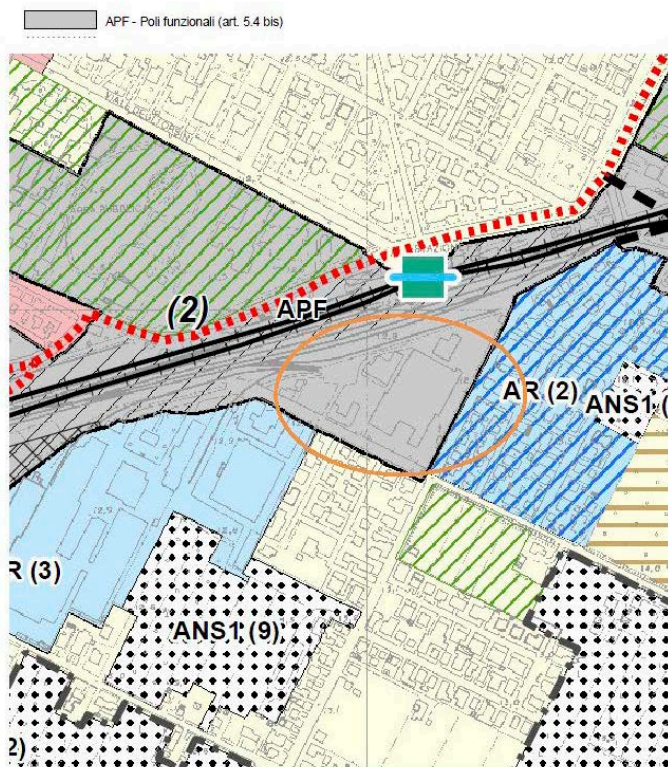
ALLEGATO 1

Estratto di Mappa Catastale



18

PSC – stralcio tavola 4 LU3
“Schema di assetto strutturale”
con individuazione
dell’area di progetto



Art. 5.4 bis Poli funzionali (APF)

1. **Definizione.** Ai sensi dell'art.A-15 della LR 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 Merci Intermodale;
- l'Ospedale di Lugo.

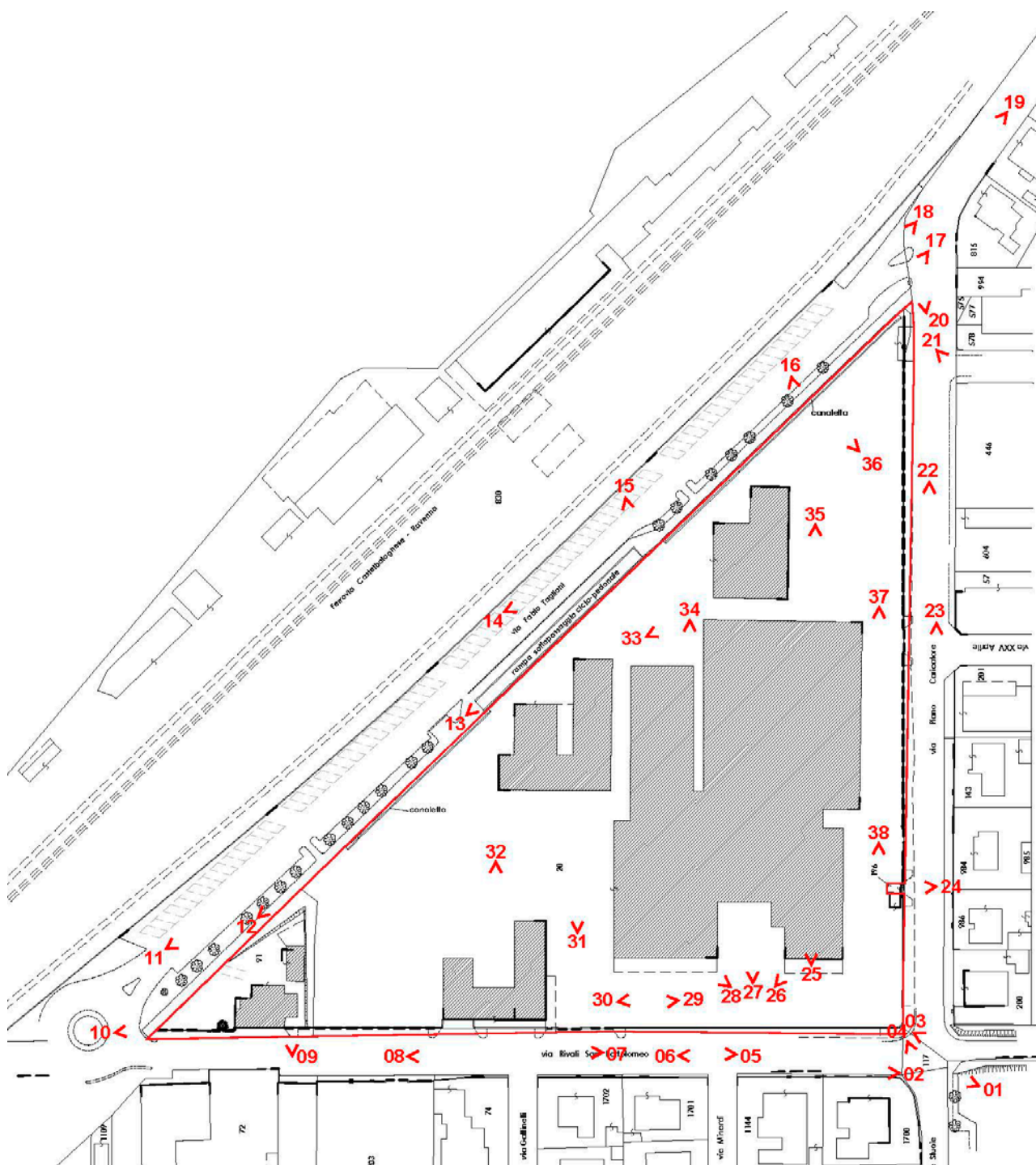
2. **Modalità di attuazione.** Lo sviluppo di ciascuno dei suddetti Poli funzionali, nonché l'individuazione cartografica ad un maggiore livello di dettaglio, deve essere oggetto di uno specifico Accordo territoriale con la Provincia ai sensi del PTCP. Fino all'approvazione dell'Accordo territoriale, sono ammissibili, secondo la disciplina da precisare nel RUE, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione e integrazione degli immobili esistenti, nonché gli interventi che siano previsti in PUA , in Accordi di Programma, in Programmi di

Riqualificazione Urbana o in Progetti di Valorizzazione Commerciale approvati o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente all'adozione delle presenti norme. Nel solo caso dei poli della Stazione del Centro Merci Intermodale il RUE può prevedere anche interventi di realizzazione di nuovi edifici all'interno dell'ambito delle parti già urbanizzate, purché dettati esclusivamente da esigenze strettamente funzionali alle attività già oggi insediate ed entro un limite massimo di 3.000 mq di SC, esclusivamente in attesa dell'Accordo Territoriale della Provincia di Ravenna.

3. Interventi ulteriori potranno essere programmati dal POC nei termini ed entro i limiti che saranno definiti negli Accordi territoriali.

ALLEGATO 2

RELAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI



Punti di presa delle foto



foto 01



foto 02



foto 03



foto 04



foto 05



foto 06

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE AREA EX ACETIFICIO VENTURI, LUGO (RA)



foto 07



foto 08



foto 09



foto 10



foto 11



foto 12

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE AREA EX ACETIFICIO VENTURI, LUGO (RA)



foto 13



foto 14



foto 15



foto 16



foto 17



foto 18



foto 19



foto 20



foto 21



foto 22



foto 23



foto 24



foto 25



foto 26



foto 27



foto 28



foto 29



foto 30



foto 31



foto 32



foto 33



foto 34



foto 35



foto 36



foto 37



foto 38