ARCHITETTURA DESIGN

Committente	*Tecnici incaricati*
SI COMPUTER s.p.a Legale rappresentante: ZAGANELLI STEFANO C.F. ZGNSFN71M13E730G	Arch. Francesco Verna
Intervento	*Elaborato*
Ampliamento di attività produttiva esistente con realizzazione di uffici, in variante alla pianificazione urbanistica vigente, ai sensi dell'art.8 DPR 160/2010 a art. 53 L.R 24/2017	A01
localizzazione	*Scala*
Via lato di mezzo n. 35-37 – 48022 Lugo (RA)	
Dati catastali	*Data*
N.C.E.U. del Comune di Lugo, Foglio 117 numero 2068, sub 4	28/02/2025

Oggetto

Variante urbanistica Art.53 l.r 24/2017- PDC

Relazione tecnica

1.1 | IDENTIFICAZIONE IMMOBILE

LOCALIZZAZIONE: Via lato di mezzo n. 35 - 37 48022 Lugo (RA)

DATI CATASTALI: N.C.E.U. del Comune di Lugo, Foglio 117 numero 2068, sub. 1-3-4-5-6

Si specifica che la richiesta di variante urbanistica concerne l'interno lotto, mentre il permesso di costruire si riferisce unicamente al sub.4

1.2 | QUADRO NORMATIVO

Perimetrazioni aree allagate (V3) - eventi di maggio 2023 (aggiornamento 08/01/2025)

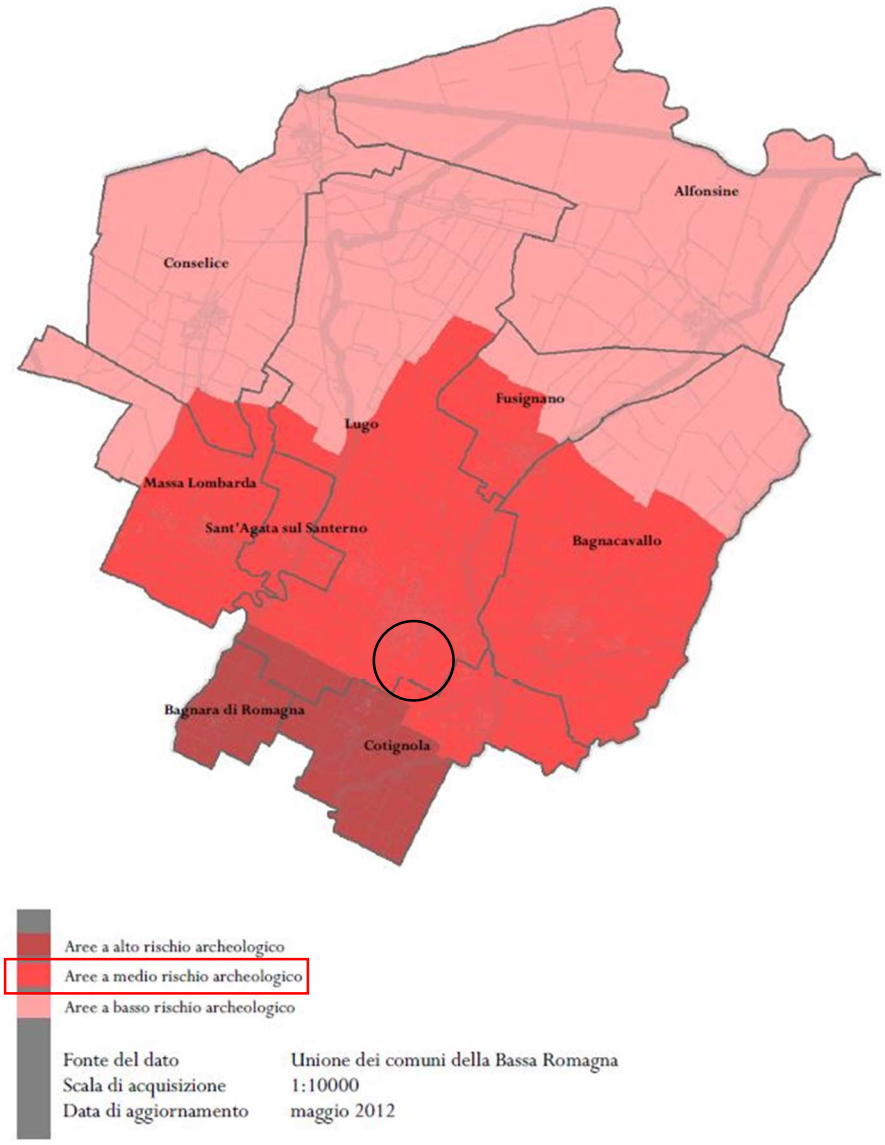
L'area oggetto di intervento ricade all'interno dei territori allagati.

CUT- Carta unica del territorio

Scheda dei vincoli

STORICO CULTURALE ETESTIMONIALE

Aree a rischio archeologico



Aree a alto rischio archeologico

Aree a medio rischio archeologico

Aree a basso rischio archeologico

Fonte del dato	Unione dei comuni della Bassa Romagna
Scala di acquisizione	1:10000
Data di aggiornamento	maggio 2012

RUE | Art. 2.3 – Aree a Rischio Archeologico – SCT 10

4. Ogni intervento che implichi la realizzazione di nuovi volumi utili interrati o la costruzione di nuove urbanizzazioni, che comportino scavi nelle misure definite di seguito, e subordinato all'esecuzione di sondaggi preventivi svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica.

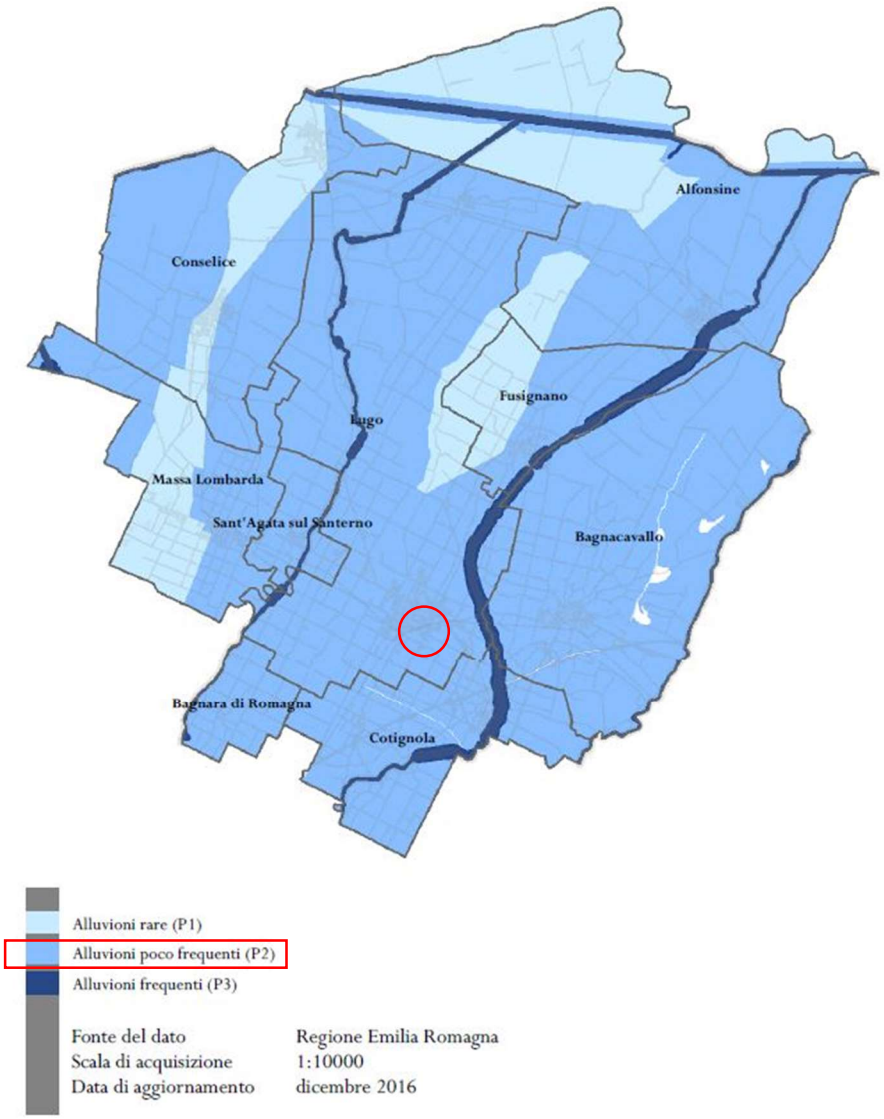
Area ad Alto rischio archeologico: scavo di profondità superiore a ml. 1 dal piano di campagna.

Area a Medio rischio archeologico: scavo di profondità superiore a ml. 4 dal piano di campagna.

Area a Basso rischio archeologico: scavo di profondità superiore a ml. 5 dal piano di campagna e con estensione complessiva superiore a 10.000 mq.

VULNERABILITA' E SICUREZZA

Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni
Corsi d'acqua naturali



Art. 2.9 Prescrizioni per interventi edilizi all'interno delle aree della Mappa di pericolosità corsi d'acqua naturali – VS07-

1. Nelle zone classificate a rischio P2 o P3 ai sensi del Piano di gestione del rischio alluvioni, per gli interventi diretti di nuova costruzione e di RE che comporti la completa demolizione e ricostruzione, vigono le sottoindicate disposizioni, da osservare ove tecnicamente possibile:

- diniego del permesso di costruire seminterrati o scantinati, se non adottando precise soluzioni tecniche tali da evitare il rischio di allagamento;
- realizzazioni di accorgimenti atti a limitare o annullare gli effetti prodotti dagli allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche;
- se non diversamente indicato dal risultato di una specifica ricerca idraulica, impostazione - del

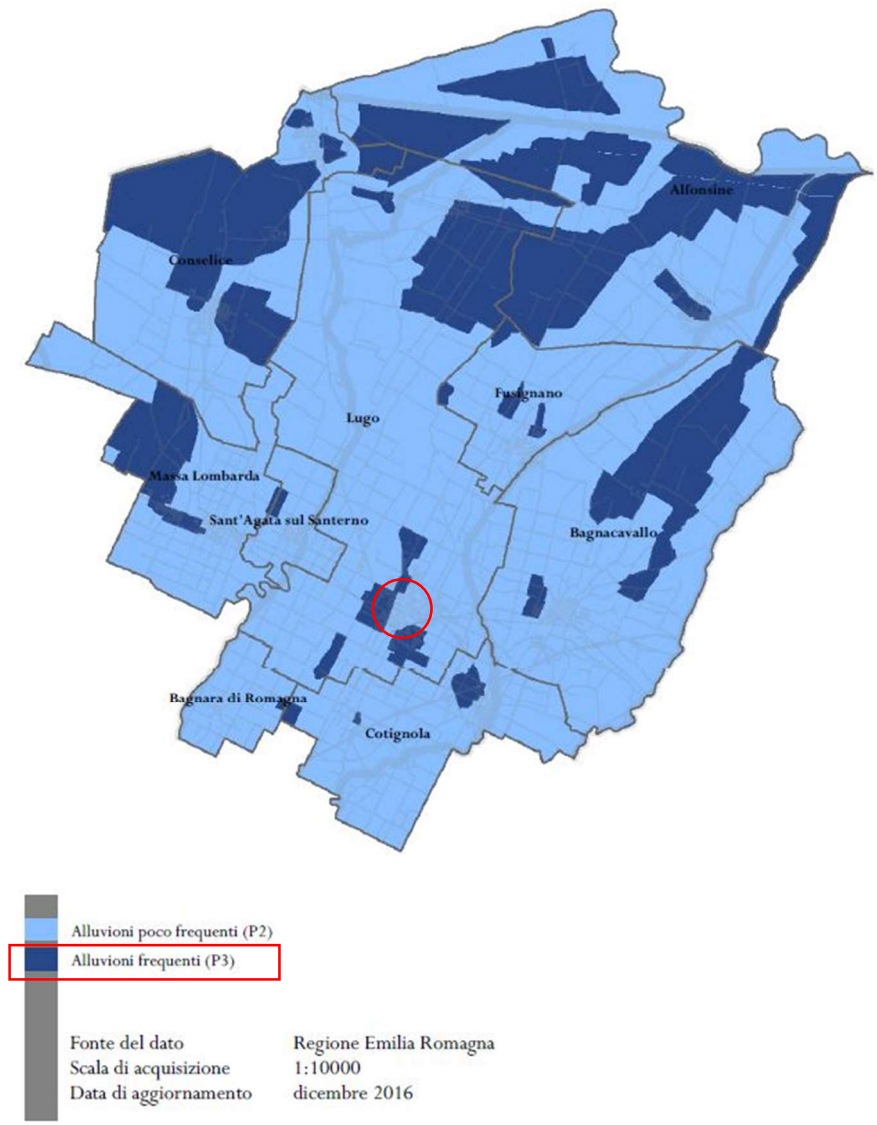
piano di calpestio del piano terreno al di sopra della quota di campagna di almeno 50 cm.

2. Negli edifici con destinazione diversa dalla residenza, possono essere realizzati piani interrati o parzialmente interrati, unicamente per usi accessori alla funzione principale, alle seguenti condizioni:

- le pareti perimetrali e il solaio di base siano realizzati a tenuta d'acqua;
- vengano previste scale/rampe interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allagabile e gli altri piani;
- gli impianti elettrici siano realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento dell'impianto anche in caso di allagamento;
- le rampe di accesso siano provviste di particolari accorgimenti tecnico-costruttivi (dossi, sistemi di paratie, etc);
- siano previsti sistemi di sollevamento delle acque da ubicarsi in condizioni di sicurezza idraulica.

VULNERABILITA' E SICUREZZA

Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni
Reticolo secondario di pianura



Art.2.8 Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni – Corsi d'acqua naturali – VS07 – Reticolo secondario di pianura – VS 08.

2. Per le aree soggette a PUA o permesso di costruire convenzionato in zone P2 e P3 dovrà essere valutata la sostenibilità del progetto prevedendo uno studio idraulico adeguato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate . Sono comunque definite prescrizioni minime per gli interventi in zone P1, P2 e P3 necessari per la riduzione del rischio dell'allagamento:

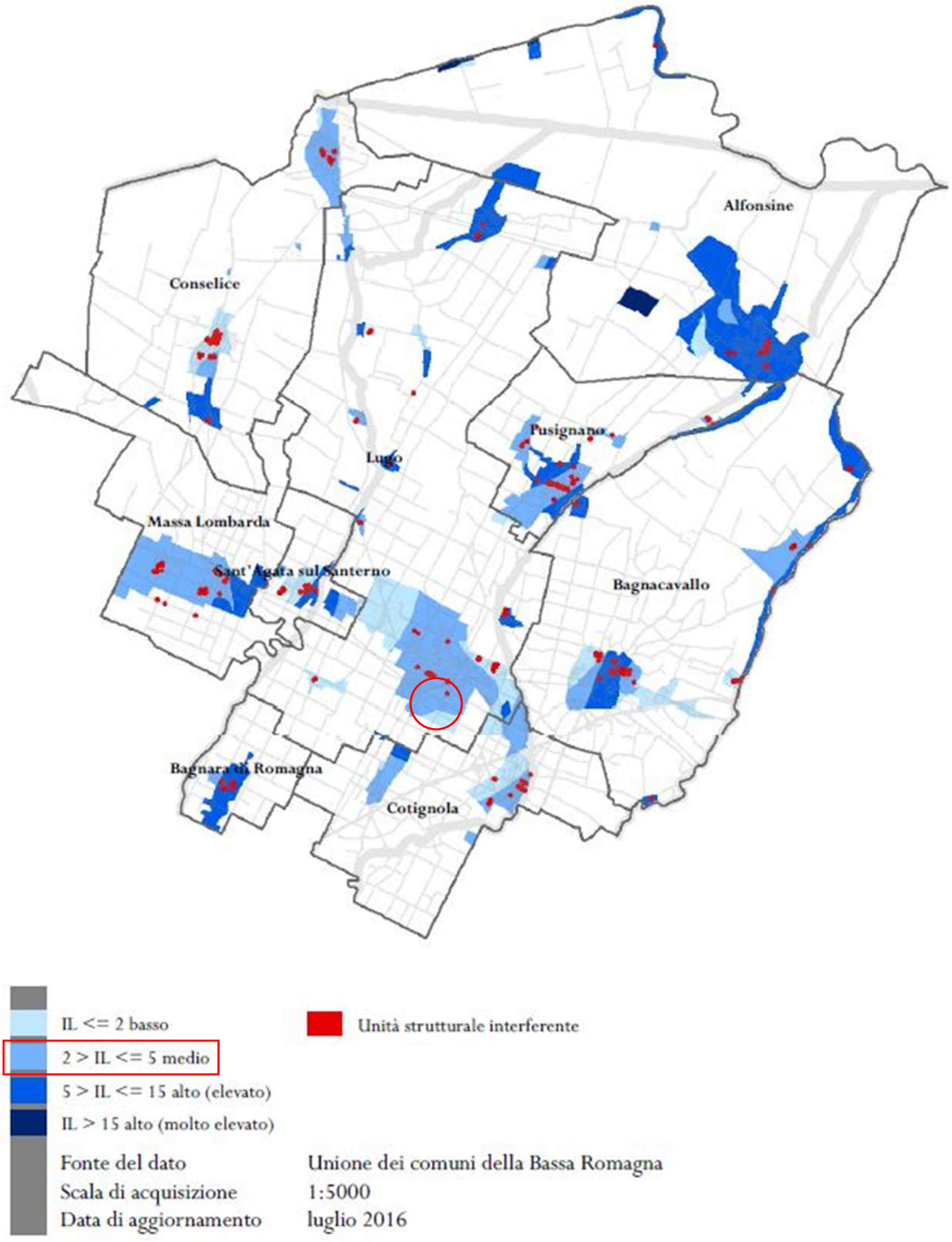
- se non diversamente indicato dal risultato di una specifica ricerca idraulica impostazione del piano di calpestio del piano terreno degli immobili al di sopra della quota di campagna di almeno 50 cm

- 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 allegabile 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.
- divieto di installazione di centrali termiche, quadri elettrici, contatori a quota inferiore a quella del tirante idrico.

In riferimento alla relazione sugli aspetti idraulici richiesta dal Consorzio di Bonifica, si allega la planimetria per il tirante idraulico. *Poiché l'intervento non comporta variazioni delle superfici impermeabili esistenti, non si rende necessaria la verifica di invarianza idraulica.*

VULNERABILITA' E SICUREZZA

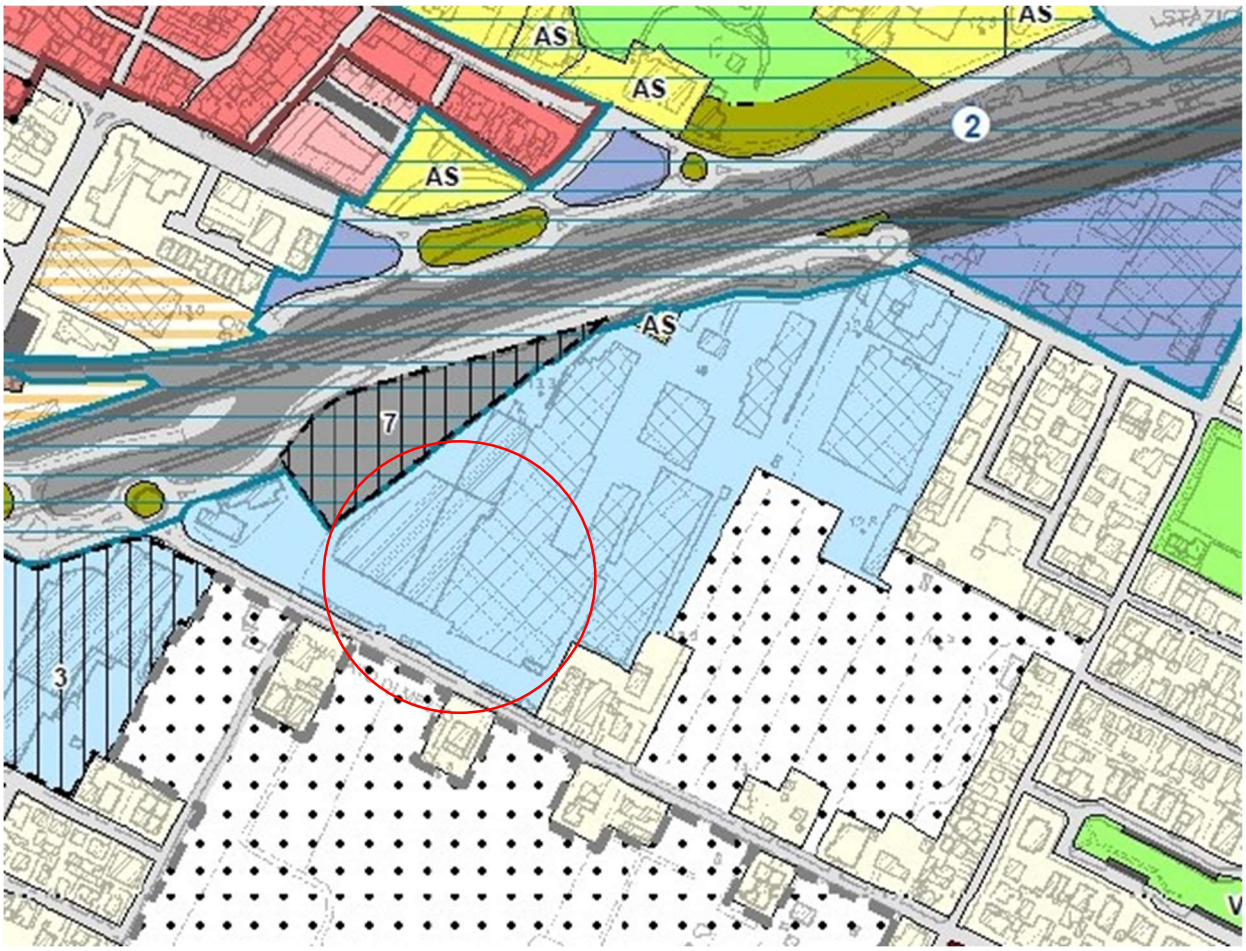
Approfondimento aree di terzo livello (studio MS)
e unità strutturali interferenti (studio CLE)



Art. 4.9.3 – Elaborati di riferimento

Art. 4.9.4 – Disposizioni per la riduzione del rischio sismico: Micronizzazione Sismica.

Regolamento Urbanistico Edilizio



RUE Modifica generale art.33 L.R. 20/2000 Unione bassa Romagna | TAVOLA 1 LU10 Ambiti normativi

AR - Ambiti urbani da riqualificare (art.4.3.1)

"Art. 4.3.1 – Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC

1. Negli ambiti urbani da riqualificare gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o un progetto preliminare unitario convenzionato.

2. Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo precedente, sugli altri edifici sono ammessi per intervento diretto gli interventi di cui ai commi seguenti.

3. Nelle porzioni che ospitano prevalentemente attività produttive manifatturiere, qualora non siano previsti interventi nel POC, non sono ammessi interventi di cambio d'uso. Sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RRC, D, nonché ogni altro intervento necessario alla prosecuzione dell'attività produttiva in condizioni di sicurezza e per la riduzione degli impatti ambientali."

Su questo è nato un dialogo con l'amministrazione e sono scaturite le seguenti considerazioni ai punti della normativa sopra citata:

4.3.1.1
Le procedure per un POC o un PUA sono molto lunghe, e il progetto unitario convenzionato sarebbe molto vincolante per le attività future e eventuali ridistribuzioni funzionali interne

4.3.1.2\3
La nuova attività produttiva che si è insediata ha la necessità di effettuare Manutenzioni Ordinarie e Straordinarie ai fini di rendere l'edificio energeticamente sostenibile e funzionalmente produttivo.
Sono quindi state preparate alcune pratiche per rendere agibile l'immobile esistente, coibentare e climatizzare l'intero comparto produttivo e rendere operativo il magazzino deposito, con un investimento superiore ai 3 milioni di euro.
Impianto fotovoltaico, antincendio, climatizzazione sono indispensabile per un'attività che produce e assembla componenti elettronici per grossi gruppi industriali, privati ed anche enti pubblici.

L'articolo 4.3.2 nei comparti polifunzionali comprendeva anche la RE, ristrutturazione edilizia. Nel nostro articolo invece questo non è possibile.
Ad oggi quindi si chiede di poter utilizzare il volume residuo dalle demolizioni effettuate in fase di compravendita e frazionamento sull'intero comparto e rimodulare una parte di quel volume sopra la palazzina uffici esistente.

EDIFICI DEMOLITI		
Porzione edificio	SL Area (mq)	Volume (mc)
A	67,00	155,56
B	24,00	53,64
C	175,61	1616,48
D	319,62	2709,40
E	88,00	762,08
F	12,00	27,18
G	18,00	59,00
TOT	704,23	5383,34

EDIFICI COSTRUITI		
Porzione edificio	SL Area (mq)	Volume (mc)
I (Ampliamento)	316,93	1283,57

Confrontando le superfici demolite e quelle realizzate all'interno del comparto, risulta una superficie residua disponibile pari a 387,3mq

Sottolineo che non vi è aumento di volume, ma solo una rimodulazione, sempre all'interno della sagoma a terra già esistente; quindi, diminuendo la superficie coperta a terra, aumentando gli spazi verdi prima inesistenti e conformando il lotto agli standard minimi urbanistici.

- La superficie verde passa da *0 a 1875,46mq*
- La superficie coperta da *11045,09 a 10331mq*
- La superficie utile da a 8052,31*mq* a 8302,21*mq*
- L'altezza massima degli edifici rimane invariata
- La classe energetica viene portata da Classe E a Classe A sull'intero comparto produzione e uffici, cioè su circa 5000mq

Foto aerea del comparto prima delle demolizioni

2.1 | PREMESSE

Di seguito l'elenco delle pratiche edilizie che hanno interessato l'edificio in questione:

- 1951_P.E. 110.1951
- 1952_P.E. 144.1952
- 1953_P.E. 197.1953
- 1953_P.E. 317-1953
- 1960_P.E. 376-1960
- 1963_P.E. 516-1963
- 1968_P.E. 317-1968
- 1970_P.E. 255-1970
- 1973_P.E. 265-1973
- 1979_P.E. 774.1979
- 1983_P.E. 857.1983
- 1984_P.E. 810.1984
- 1985_P.E. 2403-1985
- 1993_P.E. 472.1993
- 1996_P.E. 245.1996
- CILA prot. 51933 del 06/07/2022
- SCIA in sanatoria prot. n. 64934 del 05/09/2022 completata con prot. 12912 del 22.02.2023 per accertamento di conformità di cui all'art. 17 comma 1 LR 23/2004, pratica SU n. 3975/2022
- CILA prot. 90245 del 14/12/2022
- SCIA Prot. 15549 Data 3/03/2023
- SCIA per spostamento deposito Prot. 74685 data 15/09/2023
- SCIA in variante di fine lavori prot. 85832 del 23/10/2023
- SCEA parziale prot. n. 107340 del 29/12/2023 pratica SU n. 6400/2023
- SCIA in variante zona produzione prot. n. 81667 del 22/10/2024
- SCIA zona guardiole prot. n. 101323 del 20/12/2024

2.2 | CRITERI GENERALI DI INTERVENTO

L'intervento riguarda la ristrutturazione e l'ampliamento dell'area direzionale del fabbricato. Il progetto prevede una riorganizzazione complessiva a partire dalla sistemazione dell'ingresso al lotto, con la ridistribuzione dei parcheggi e la creazione di aree verdi su due livelli, che guideranno verso l'ingresso principale dell'edificio.

Figura 1 Vista esterna

All'interno della palazzina uffici, al piano rialzato, è prevista una nuova distribuzione degli spazi tramite l'utilizzo di pareti vetrate d'arredo, oltre alla ristrutturazione e aggiornamento dei servizi igienici.

Sulla copertura di questo piano sarà realizzato un ampliamento in elevazione, che andrà ad aumentare l'area destinata agli uffici direzionali. L'accessibilità al piano sarà garantita attraverso le scale esistenti e da un ascensore, previsto nella fase progettuale, collocate nella zona produzione e pertanto non inclusi nella presente pratica.

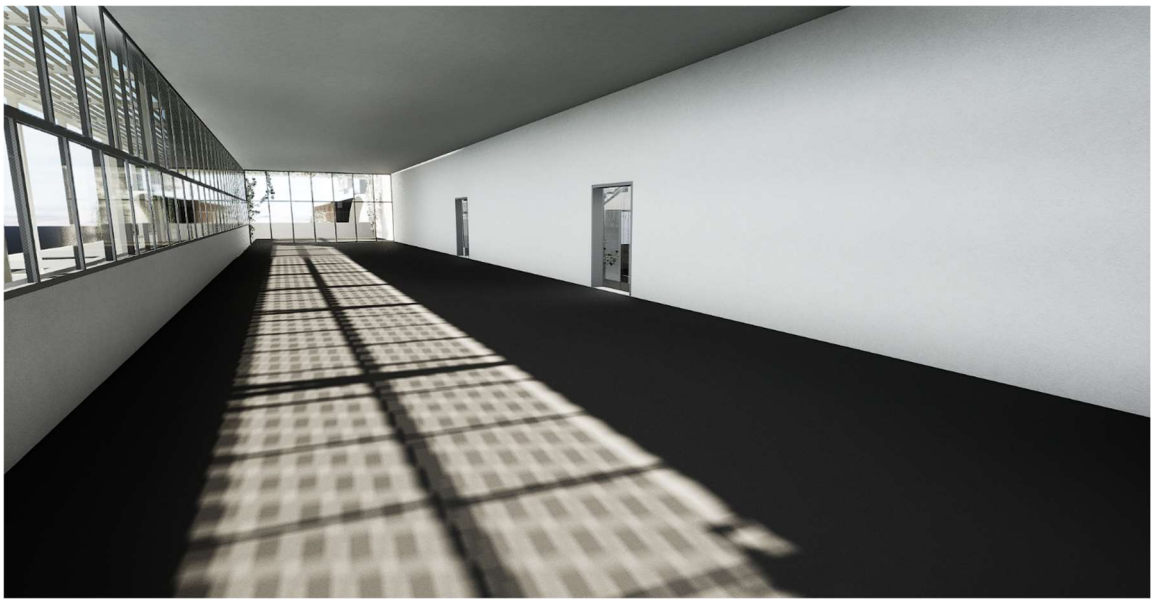


Figura 2 Piano primo, uffici in ampliamento

Il prospetto frontale dell'edificio sarà rinnovato con l'introduzione di un pergolato che collegherà i due piani. Tra i pilastri del pergolato verranno inserite schermature per migliorare sia l'estetica che la funzionalità dell'intervento.

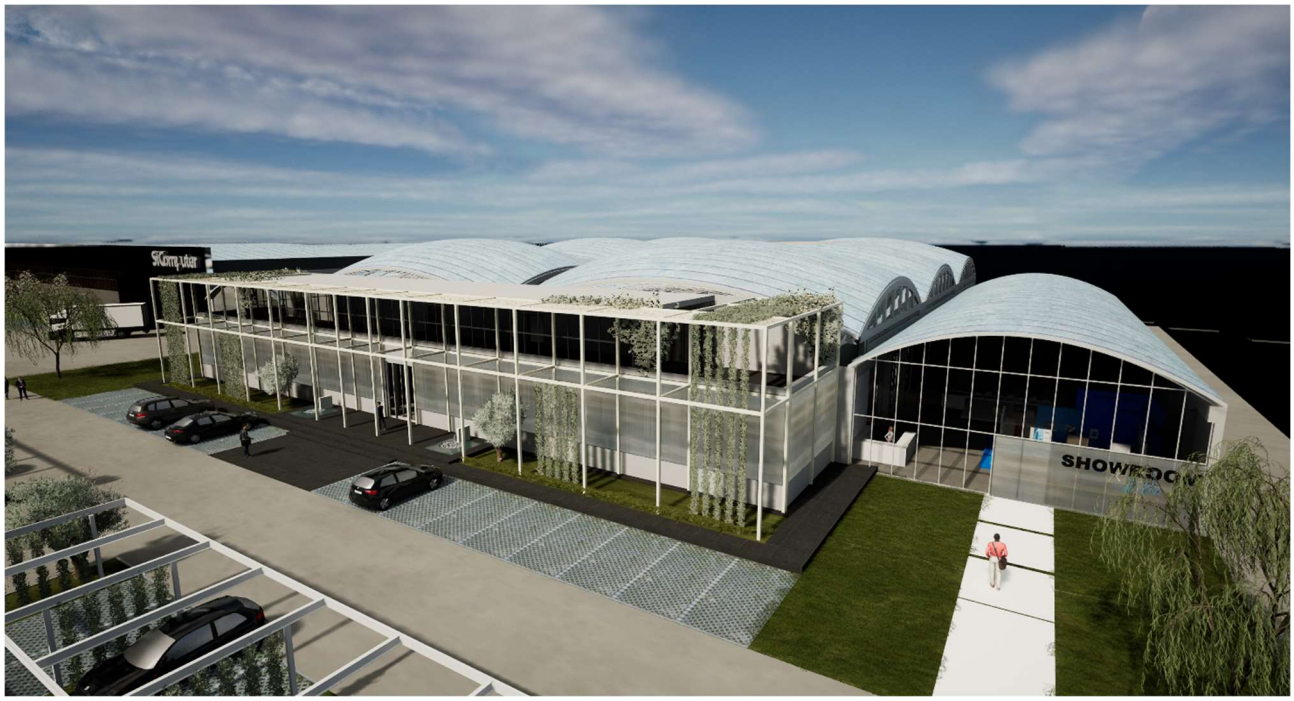


Figura 3 Vista esterna

3.1 | CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE

Gli interventi riguardano l'area direzionale (sub.4) come evidenziato nella tavola Arc.02.

All'ingresso dell'edificio dedicato agli uffici si prevedono i seguenti interventi:

- Nuovo marciapiede d'ingresso al fabbricato
- Nuove aree di parcheggio con pavimentazione drenante
- Realizzazione di aiuole verdi

Per quanto riguarda l'edificio al piano terra si prevede:

- Demolizione del massetto e rifacimento della pavimentazione comprensiva di strato isolante
- Realizzazione di contro-parete e contro-soffitto in Actis
- Installazione di partizione interne in vetro per la realizzazione dei nuovi uffici
- Sostituzione infissi
- Modica divisori interni privi di carattere portante
- Opere per la modifica dell'impianto idrico nei bagni
- Opere per l'installazione dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento
- Opere per l'installazione dell'impianto di videosorveglianza
- Opere per dell'impianto antincendio
- Opere per il rifacimento dell'impianto elettrico

Mentre al piano primo si prevede:

- Realizzazione di un ampliamento per l'inserimento di ulteriori uffici e servizi igienici. Tale volume, vetrato su tre lati, non si estenderà per l'intero piano terra, ma verrà interrotto per consentire la creazione di due terrazze.
- La realizzazione di un pergolato che unisca l'intera facciata dell'edificio. Nei pilastri al piano terra verranno istallate delle schermature.

il progettista

Francesco Verna