

INTERVENTO VARIANTE A PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

RUrc n.6: AREA EX CONSORZIO AGRARIO, VIA ACQUACALDA E VICOLO MACELLO

approvato da delibera di C.C. n. 52 del 20/04/2009

Inquadramento:

Foglio 103 Mapp. 1658 e Mapp. 1689

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E RELAZIONE FOTOGRAFICA

REL.T

MARZO 2026



ABA - ALESSANDRO BUCCI ARCHITETTI
via Severoli, 18 - 48018 Faenza (RA)
tel. 0546-29237
segreteria@alessandrobucciarchitetti.it
www.alessandrobucciarchitetti.it



PROGETTAZIONE RETI SOTTOSERVIZI

SIE engineering
Per. Ind. Secondo Ambrosani
via Covignano n.215 - 47923 Rimini (RN)
tel. 0541 778457
info@sierimini.it



Via Ravennana 254/B - 47122 Forlì (FC)
cell. 338 1544058 - email: danteneri70@gmail.com
Albo Ing. Forlì - Cesena n° 1766
P. IVA 05113180404
C.F. NREDNT70C15D704X



Geologo
Dott. Aldo Antoniazzi
STUDIO DI GEOLOGIA TECNICA E AMBIENTALE



STUDIO ASSOCIATO ENERGIA
Ing. Daniele Tassinari
Viale Marconi, 30/3 - 48018 Faenza (RA)
Tel. +39 0546 668163 Fax +39 0546 686301

Pratiche precedenti

Delibera di C.C. n. 52 del 20/04/2009

Convenzione Urbanistica in data 01.03.2010, registrata a Lugo il 18.03.2010 n. 430 Serie 1T e trascritta Ravenna il 19.03.2010 N. Reg. Gen. 5025 e N. Reg. Part 2993

1-Quadro generale e strategia dell'intervento

La presente proposta costituisce **variante al “Progetto di Riqualificazione Urbana RUrc n.6 – Area ex Consorzio Agrario, Via Acquacalda e Vicolo Macello”**, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 20/04/2009.

L'obiettivo generale dell'intervento resta quello di **recuperare e riattivare un'area urbana dismessa**, restituendola alla collettività attraverso una nuova funzione di interesse pubblico, sostenibile e integrata nel tessuto urbano consolidato.

Rispetto all'impostazione originaria, la variante si fonda su un principio chiaro: **una sensibile riduzione della volumetria complessiva** e una **razionalizzazione funzionale** degli spazi pubblici e privati. Tale impostazione rappresenta la base del nuovo equilibrio urbanistico, che privilegia la qualità ambientale e la leggibilità dello spazio urbano rispetto alla densità edilizia.

Il progetto interviene su un'area solo parzialmente trasformata rispetto alle previsioni originarie e propone una riconfigurazione coerente, ma più contenuta e ordinata. L'obiettivo è **creare un insediamento compatto e accessibile**, con un sistema di spazi pubblici chiari e funzionali, una rete di percorsi pedonali e ciclabili connessa con le aree limitrofe e una maggiore **integrazione con la morfologia urbana esistente**.

La proposta prevede la **realizzazione di un nuovo edificio commerciale a destinazione alimentare**, accompagnato da parcheggi pubblici e privati, aree di sosta ciclabili, aiuole verdi e un sistema di percorsi pedonali completamente accessibili.

Il progetto tiene conto delle prescrizioni idrauliche e acustiche aggiornate: la quota di imposta dell'edificio è stata fissata a +11.60m nel rispetto delle prescrizioni idrauliche derivanti dai nuovi scenari PAI / PGRA aggiornati a dicembre 2025, mentre lungo il confine con l'area di carico scarico sono previste **barriere fonoassorbenti** di protezione, in sostituzione dei muri di confine esistenti.

L'intervento punta a un **miglioramento complessivo delle prestazioni ambientali**: aumento della permeabilità, grazie anche all'impiego di materiali drenanti per le aree di sosta e predisposizione alla produzione di energia da fonti rinnovabili in conformità all'art. 26 del D.Lgs. 199/2021.

2. Inquadramento territoriale e urbanistico

L'area oggetto di intervento si affaccia sull'antica circonvallazione di **Lugo**, oggi circonvallazione interna, che delimita il centro storico della città.

È situata all'angolo tra **Via Alberto Acquacalda** e **Vicolo Macello Vecchio**, in posizione strategica, a breve distanza da **Piazza Garibaldi**, dalla **Rocca Cittadina** e dal cuore del centro urbano.

L'ambito ricade all'interno del comparto dell'ex **Consorzio Agrario**, già disciplinato dal **Piano di Recupero RUrc n.6 – Area ex Consorzio Agrario, Via Acquacalda e Vicolo Macello**, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 20/04/2009, con destinazioni d'uso a carattere misto (commerciale, direzionale e di servizio).

Dal punto di vista catastale, il **perimetro complessivo del Piano di Recupero** comprende i mappali **Fg. 103, nn. 85, 1593, 1658 e 1689**, per una **superficie territoriale pari a 6.735 m²**.

Tale superficie include anche le aree già interessate da opere completate nell'ambito del progetto originario (mappali 85 e 1593), che **non saranno oggetto della presente variante**, ma che restano parte integrante dell'ambito di piano.

L'area oggetto della variante riguarda i soli mappali **1658 e 1689** del Foglio 103, per una **superficie catastale complessiva di 5.745 m²**, all'interno della quale si concentrano le opere previste di nuova edificazione, sistemazione esterna e riorganizzazione delle aree pubbliche e private.

L'impostazione generale del progetto garantisce la coerenza urbanistica e funzionale del comparto, assicurando continuità con le aree già riqualificate e una chiara distinzione tra spazi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, zone di carico/scarico e aiuole verdi alberate.

Nota: la superficie dei mappali oggetto della variante (1658-1689) da rilievo risulta essere di **5.677 m²**



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
Foglio 103 Mapp. 1658, Mapp. 1689, Mapp. 85 e Mapp. 1593

3. Quadro comparativo dei volumi e assetto urbanistico di variante

Il nuovo edificio si sviluppa su **un unico piano fuori terra** e accoglie funzioni a carattere prevalentemente **commerciale e di servizio**, organizzate intorno a un **portico di uso pubblico** che garantisce continuità pedonale tra la viabilità esterna e gli accessi principali.

Dal punto di vista volumetrico, il confronto tra le diverse configurazioni risulta il seguente:

- **Stato legittimo:** 24.367 m³ fuori terra;
- **PRU approvato:** 20.205 m³ fuori terra + 6.822 m³ interrati;
- **Proposta di variante:** 16.565 m³ fuori terra.

La **proposta di variante** è composta da:

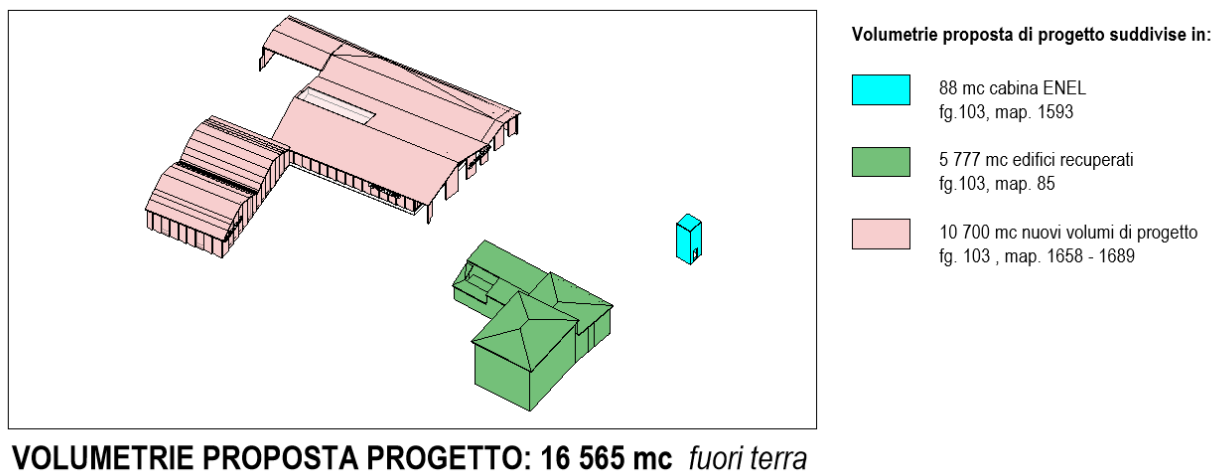
- **5.777 m³** relativi agli edifici già oggetto di opere completate nell'ambito del progetto originario (Fig. 103, mapp. 85), di cui **1.000 m³** a destinazione residenziale e **4.777 m³** a destinazione non residenziale;
- **10.700 m³** di **nuovi volumi di progetto** (Fig. 103, mapp. 1658–1689);
- **88 m³** relativi alla **cabina ENEL** (Fig. 103, mapp. 1593).

Il nuovo progetto determina quindi una **riduzione significativa dei volumi edificati**, passando dai **27.027 m³ complessivi del PRU approvato** (20.205 fuori terra + 6.822 interrati) agli **attuali 16.565 m³ fuori terra**, con una **diminuzione di oltre 10.000 m³**.

Tale riduzione comporta un miglioramento sensibile dell'impatto urbano e ambientale dell'intervento, restituendo al comparto un'immagine più ordinata, compatta e coerente con il contesto edilizio circostante.

Inoltre, la proposta rispetta pienamente quanto previsto dal **comma 6 dell'art. 4.8.1 del RUE – Area n.5**, secondo cui *“eventuali varianti della convenzione dovranno non superare il volume massimo complessivo definito dalla convenzione in essere, indipendentemente dalle destinazioni”*.

La volumetria di progetto risulta infatti **ampiamente inferiore** al limite massimo convenzionato, garantendo la piena conformità ai parametri urbanistici vigenti.



4. Sintesi della proposta progettuale: assetto urbanistico, scelte architettoniche, accessibilità, materiali e sostenibilità

4.1 Impostazione generale e obiettivi dell'intervento

La proposta interessa la porzione del comparto non ancora attuata, ricalibrata in termini di superficie e volume rispetto al progetto originario.

L'obiettivo è completare il disegno urbano in modo sobrio e funzionale, mantenendo coerenza con quanto già realizzato e migliorando la qualità complessiva degli spazi aperti.

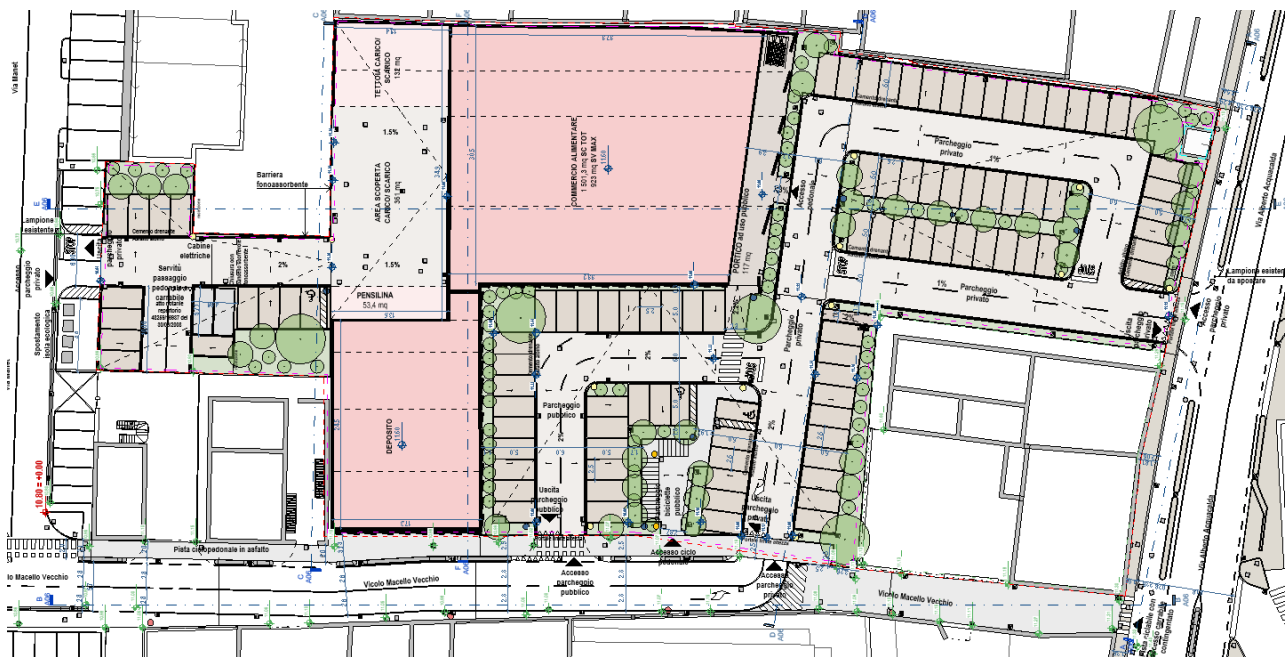
L'intervento prevede la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di un nuovo fabbricato commerciale a destinazione alimentare, affiancato da depositi, aree di carico/scarico e locali tecnici.

4.2 Organizzazione planivolumetrica e sistemazioni esterne

Le sistemazioni esterne si articolano in due ambiti di parcheggio privato (su via Acquacalda/vicolo Macello Vecchio e su via Manet), in un parcheggio pubblico su vicolo Macello Vecchio e in una rete di percorsi pedonali e aiuole verdi alberate.

Gli accessi carrabili e ciclopedonali principali sono previsti sul fronte di via Acquacalda e di vicolo Macello Vecchio, mentre le operazioni logistiche sono organizzate sul retro, con ingresso da via Manet e adeguato arretramento rispetto ai confini, per garantire ordine funzionale e qualità urbana.

Nella medesima area sono collocate due cabine elettriche (una pubblica e una privata), con relative servitù di passaggio per garantirne l'accessibilità.



4.3 Assetto edilizio e volumetrico

Come sfondo degli ingressi principali si colloca il nuovo edificio, impostato su un solo livello fuori terra e caratterizzato da una sagoma compatta e regolare, con copertura a falde e altezza massima di circa 10 metri.

Il fabbricato riprende l'impronta planimetrica degli edifici esistenti nei punti di demolizione e ricostruzione volumetrica, mentre la quota di imposta è stata fissata a + 11.60m, in coerenza con le valutazioni idrauliche, per garantire la sicurezza in caso di eventi meteorici intensi.

L'edificio ospita esclusivamente funzioni di commercio alimentare, con una superficie coperta di circa 1.500 mq e circa 300 mq di superfici accessorie come tettoie pensiline e portico.

La volumetria complessiva si attesta intorno a **10.700 mc**, con una superficie di vendita massima pari

a **923 mq**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ SU - SA
Commercio alimentare (compreso deposito e locali di servizio) 923 mq SV	1 501,3 mq SU
Tettoia carico / scarico	132 mq SU
Pensilina	53,4 mq SU
Portico di uso pubblico	117 mq escluso da SU ed SA
TOT SC	1 686,7 mq SC

4.4 Scelte architettoniche e materiche

Dal punto di vista architettonico e materico, l'edificio adotta soluzioni coerenti con il contesto: linee pulite, cromie neutre e ritmi regolari contribuiscono a rafforzare il senso di continuità e integrazione. Le coperture a falde richiamano la tipologia edilizia tradizionale, fungendo da elemento di connessione con l'identità costruttiva del contesto urbano.

L'ingresso all'area commerciale si apre su uno spazio porticato di uso pubblico, concepito come soglia urbana e luogo di relazione, capace di generare continuità tra il fabbricato e lo spazio aperto circostante.

4.5 Accessibilità e inclusione

Particolare attenzione è stata riservata all'accessibilità e all'inclusione.

L'accesso al fabbricato sarà garantito tramite rampe con pendenza molto inferiore all'8.

Nei parcheggi limitrofi sono previsti **tre posti riservati a persone con disabilità** — uno nel parcheggio pubblico, uno nella zona di carico/scarico e uno nel parcheggio privato — collegati a percorsi pedonali protetti e privi di barriere.

Tali parcheggi saranno adeguatamente segnalati con indicazioni orizzontali e verticali.

Tutti gli ambienti previsti nel nuovo edificio saranno raggiungibili nel pieno rispetto delle prescrizioni di legge, garantendo l'accessibilità universale.

Le connessioni urbane esterne non presentano dislivelli o ostacoli, e ogni attraversamento pedonale sarà dotato di pavimentazione **Loges**, per garantire l'orientamento anche a persone ipovedenti.

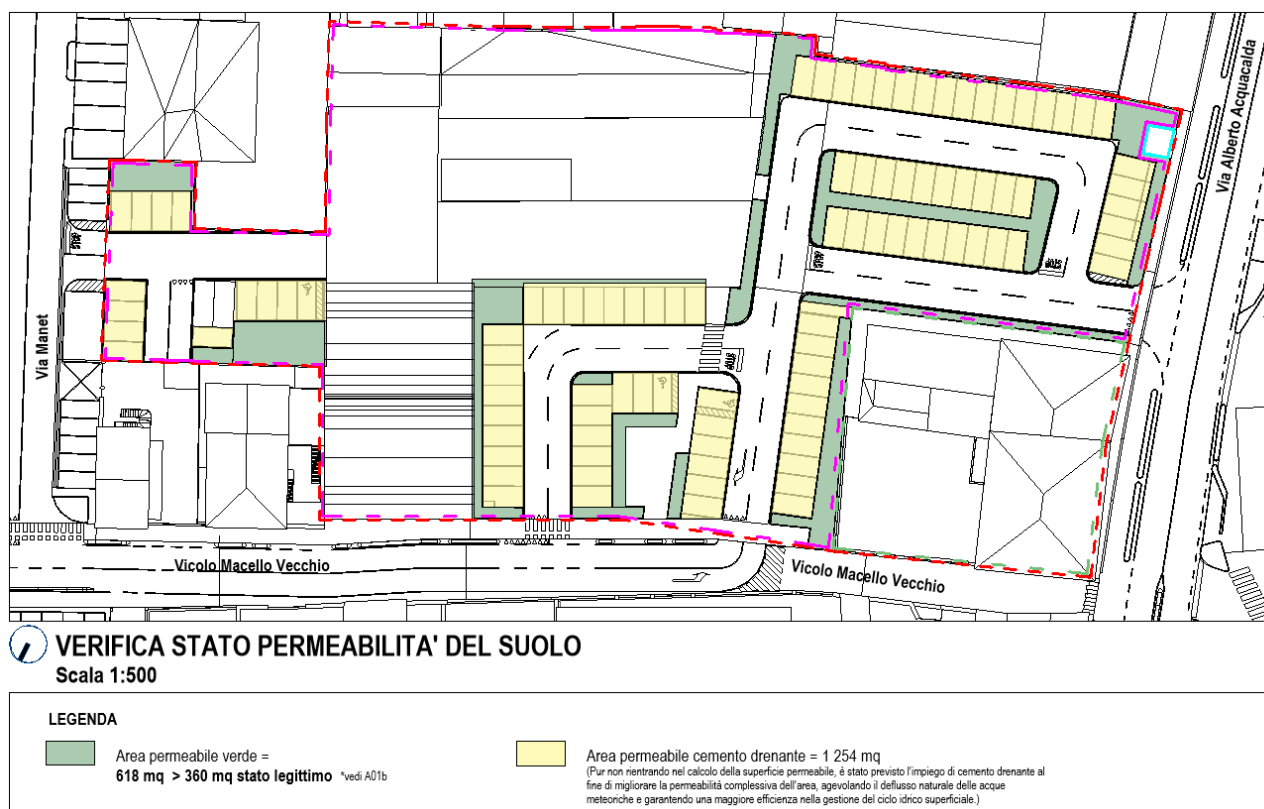
I marciapiedi saranno di ampia sezione, adeguati all'uso simultaneo da parte di pedoni, biciclette e persone con mobilità ridotta.

4.6 Sostenibilità ambientale e gestione delle acque meteoriche

Per quanto riguarda la sostenibilità ambientale e la gestione delle acque meteoriche, gli stalli dei parcheggi pubblici e privati saranno realizzati in **cemento drenante**, mentre i corselli di manovra saranno pavimentati in **asfalto albino**.

Cordoli a raso garantiranno la continuità del piano stradale e il corretto deflusso delle acque verso sistemi di raccolta a verde, organizzati sotto forma di *rain garden*, che favoriscono l'assorbimento naturale e migliorano la permeabilità complessiva.

In termini di superficie, l'intervento determina un **miglioramento significativo della permeabilità complessiva** dell'area rispetto allo stato legittimo.



4.7 Standard urbanistici, parcheggi e dotazioni

Per quanto riguarda la dotazione di **parcheggi pubblici**, considerando la superficie complessiva dell'edificio pari a **1.686,7 m² di SC** e applicando il rapporto minimo previsto di **40 m² ogni 100 m² di superficie coperta**, si determina un fabbisogno minimo di **674,68 m²**, pari a **27 posti auto**.

Il progetto ne prevede complessivamente **868 m² di parcheggio pubblico**, equivalenti a **27 posti auto**, garantendo quindi una **dotazione conforme e superiore ai minimi richiesti**.

In conformità a quanto stabilito dall'art. 3.1.4 comma 7 del RUE, è inoltre prevista un'adeguata dotazione di **parcheggi per biciclette**, calcolata in ragione di **almeno un posto bici per ogni posto auto**.

Sono pertanto previsti **27 posti bicicletta**, collocati in prossimità del parcheggio pubblico, in posizione accessibile e ben visibile, con pavimentazione differenziata e segnaletica dedicata.

La verifica dei **parcheggi pertinenziali privati** risulta parimenti soddisfatta: sulla base del rapporto previsto dal **D.C.R. 1253/99** (pari a **13 m² per ogni posto auto**), e con una superficie di vendita pari a

923 m², il fabbisogno risulta ampiamente coperto con la previsione di **71 posti auto complessivi**, distribuiti nei due parcheggi privati del comparto.

Per quanto concerne infine l'assolvimento degli standard urbanistici di verde pubblico, ai sensi della normativa vigente e in coerenza con la destinazione d'uso commerciale, è previsto un fabbisogno pari al 60% della superficie complessiva, ovvero 974 mq. Tale quota è garantita mediante la cessione di un'area esterna al comparto, come previsto dall'artt. 4 e 5 della convenzione.

Qui sotto si possono vedere in azzurro l'area dei parcheggi pubblici e in rosa i 71 posti pertinenziali



5. Interventi in area extra comparto

All'esterno dell'area oggetto di variante sono state individuate e descritte alcune opere di riqualificazione **extra comparto**, finalizzate al miglioramento complessivo della mobilità e della qualità urbana.

Tali interventi interessano **tratti di Via Acquacalda, Vicolo Macello Vecchio, Via Manet** e, in misura minore, **Viale Europa**, in continuità con le opere di rinnovo delle reti e rifacimento delle pavimentazioni stradali.

5.1 Area pubblica Via Acquacalda (Area extra comparto 1)

L'intervento previsto lungo Via Acquacalda prevede un ingresso carrabile per l'accesso e l'uscita dal parcheggio privato a servizio del fabbricato commerciale.

L'ingresso avverrà esclusivamente da destra con obbligo di uscita nella stessa direzione, in modo da garantire la sicurezza della manovra e sfruttare la **rotatoria esistente** per le inversioni di marcia.

In prossimità di **Piazza Giuseppe Garibaldi**, dove è già presente un attraversamento pedonale, è prevista la realizzazione di **cordoli spartitraffico rialzati** e di conseguenza la realizzazione di una **corsia pedonale parzialmente protetta**, così da migliorare la sicurezza e la leggibilità degli attraversamenti. Inoltre, si prevede il miglioramento della illuminazione.

Tali opere concorrono a ordinare la circolazione veicolare in un ambito urbano di particolare delicatezza.

5.2 Area pubblica Vicolo Macello Vecchio (Area extra comparto 1-2)

La presente proposta include una serie di interventi di trasformazione lungo Vicolo Macello Vecchio, con l'obiettivo di implementare una nuova pista ciclo-pedonale e garantire la continuità della rete di mobilità sostenibile già presente nel territorio comunale. La nuova configurazione punta a migliorare la qualità dello spazio pubblico e a promuovere modalità di spostamento più sicure e accessibili.

Nel tratto iniziale, a partire da Via Acquacalda, Vicolo Macello Vecchio verrà chiuso al traffico veicolare ordinario e riconvertito in percorso esclusivamente ciclopedonale. Il traffico veicolare in questa nuova area ciclopedonale sarà garantito solo ai mezzi autorizzati.

La parte restante della strada manterrà la sua funzione a doppio senso di marcia, arricchita però da una pista ciclo-pedonale che si sviluppa lungo l'intero tracciato di Vicolo Macello Vecchio. Gli utenti potranno quindi usufruire di un percorso protetto e sicuro, in grado di collegare l'area di intervento a sud con le aree verdi e i percorsi ciclopedonali esistenti a nord, migliorando la continuità funzionale e la connessione urbana complessiva.

La pista ciclopedonale sarà opportunamente segnalata rispetto alla carreggiata veicolare mediante segnaletica verticale, al fine di garantire adeguata visibilità e condizioni di sicurezza per l'utenza. Fino all'intersezione con Via Manet, il tracciato sarà fisicamente separato dalla corsia veicolare tramite un cordolo rialzato di circa 50 cm di larghezza. Da quel punto e fino all'incrocio con Viale Europa, la separazione sarà invece garantita con la sola segnaletica orizzontale che prevede due righe parallele di colore bianco e giallo.

L'intervento interessa **Vicolo Macello Vecchio** per l'intero tratto compreso tra **Via Acquacalda** e **Viale Europa**, suddiviso funzionalmente in due segmenti: il primo tra **Via Acquacalda** e **Via Manet**, il secondo tra **Via Manet** e **Viale Europa**.

Su entrambi i tratti è previsto il **refacimento del solo strato di usura** delle due carreggiate e della pista ciclopedonale, al fine di garantire le corrette pendenze della sede stradale e del percorso ciclopedonale di progetto. Contestualmente, le **caditoie esistenti** saranno **spostate e adeguate**, ove necessario, in relazione alla nuova configurazione plano-altimetrica della sede stradale; qualora richiesto, è prevista la **integrazione puntuale di nuove caditoie** per assicurare il corretto smaltimento delle acque meteoriche.

Nel tratto compreso tra **Via Acquacalda** e **Via Manet**, l'intervento comprende inoltre la **realizzazione di un cordolo di protezione continuo** a separazione della sede carrabile.

Nell'ambito della riorganizzazione funzionale degli spazi, l'**isola ecologica**, attualmente collocata lungo **Vicolo Macello Vecchio in prossimità di Viale Europa**, risulta determinare un **eccessivo restringimento della carreggiata**. Per tale motivo è prevista la **ricollocazione dell'isola ecologica in prossimità dell'intersezione con Via Manet**, in una posizione più idonea sotto il profilo funzionale e della sicurezza della circolazione.

A completamento dell'intervento sono previsti **nuovi attraversamenti ciclo-pedonali** finalizzati a garantire la **continuità della nuova pista ciclopedonale realizzata lungo Vicolo Macello Vecchio**, che collega **Via Acquacalda** con la **Scuola Primaria "A. Codazzi – Gardenghi"**. In particolare, è previsto un attraversamento in corrispondenza dell'**incrocio tra Via Manet e Vicolo Macello Vecchio** e un attraversamento su **Viale Europa**, necessari per consentire il superamento dell'asse viario e il raggiungimento in sicurezza del plesso scolastico.

5.3 Area pubblica Via Manet (Area extra comparto 2)

Nell'area retrostante il fabbricato destinato al commercio alimentare si colloca l'ingresso al parcheggio privato, che funge anche da zona di accesso alle attività logistiche. In quest'ambito trovano posto sia le cabine elettriche – una pubblica e una privata – sia l'area di carico e scarico merci, opportunamente arretrata rispetto ai confini per garantire ordine funzionale e decoro urbano.

L'isola ecologica precedentemente collocata lungo la via sarà ricollocata nelle immediate vicinanze, mantenendo la funzione di raccolta differenziata in prossimità dell'area servita, ma migliorandone l'accessibilità e l'integrazione spaziale.

La cabina elettrica pubblica sarà servita da una strada di progetto identificata come **“Area di servitù ENEL”**, così da garantirne l'accesso in condizioni di sicurezza e piena funzionalità.

Immagini di progetto



FOTO DRONE DA VIA A. ACQUACALDA STATO DI FATTO



FOTO DRONE DA VIA A. ACQUACALDA STATO PROGETTO



VISTA DA VIA A. ACQUACALDA



VISTA DA INGRESSO VIA A. ACQUACALDA

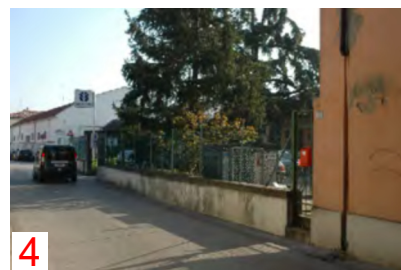


VISTA DA PARCHEGGIO SU VIA A. ACQUACALDA



VISTA DA VICOLO MACELLO VECCHIO

Relazione fotografica







9



10







Foto drone stato attuale da Via A. Acquacalda



Foto drone stato attuale da angolo Via A. Acquacalda e Vicolo Macello Vecchio



Foto drone stato attuale da angolo Via Manet e Vicolo Macello Vecchio



Foto drone stato attuale da Via Manet



Foto drone stato attuale da Via Manet