

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NTA

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



**ingegneria
ambientale**
ing. dante neri

Via Ravennana 254/B - 47122 Forlì (FC)
cell. 338 1544058 - email: danteneri70@gmail.com
Albo Ing. Forlì-Cesena n° 1766
P.IVA 03113180404
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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sommario

ART. 00_ PREMESSA - INQUADRAMENTO	2
ART. 01_ DISCIPLINA GENERALE DI PRG – AREA DI INTERVENTO	2
ART. 02_ OBIETTIVI VARIANTE	3
DISCIPLINA DI ATTUAZIONE SPECIFICA DELLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO	4
ART. 03_ REALIZZAZIONE EDIFICI E USI	4
ART. 04_ MODALITA' ATTUATIVE	4
ART. 05_ VALIDITA' DEL P.U.A. ED ESECUZIONE INTERVENTI.....	6
ART. 06_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	7
ART. 07_ DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELLE OPERE PUBBLICHE	8
ART. 08_ INDICAZIONI IDROGEOLOGICHE	10
ART. 09_ COSTRUZIONE E CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI	10
ART. 10_ NORME RELATIVE ALLE MODIFICHE CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO E INDICAZIONI SULLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEI FABBRICATI	11
ART. 11_ OPERE FUORI COMPARTO	13
ART. 12_ AREE DA CEDERE	13
ART. 13_ VARIE	14
ART. 14_ PARERI.....	14
ART. 15_ ELENCO ELABORATI	14

ART. 00_PREMESSA - INQUADRAMENTO

L'area di trasformazione si attesta in ambito urbano consolidato in confine con il centro storico di Lugo posto lungo Via Acquacalda, all'incrocio con Vicolo Macello Vecchio e proseguendo lungo Via Manet.

Si tratta di aree marginali al centro storico, la cui trasformazione è finalizzata alla riqualificazione di un'area dismessa.

ART. 01_DISCIPLINA GENERALE DI PRG – AREA DI INTERVENTO

L'area oggetto di intervento era classificata nel PRG in parte come zona B2 edificata consolidata in Lugo Centro, in parte come zona "b9" di riqualificazione urbana a destinazione mista (RUrc n. 6) soggetta a bonifica ambientale, entrambe contrassegnate con specifica simbologia "EQ" edilizia di Qualità.

L'area è stata interessata da Piano di Recupero, approvato con delibera di consiglio comunale 52 del 20 aprile 2009 e Convenzionata 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. L'attuazione è stata eseguita con progettazione contestuale della zona "B9" con la zona "B2" contraddistinte dalla sigla EQ estendendo alla zona "B2" gli indici, i parametri e le destinazioni d'uso della zona "B9" e attuando l'area con piano di recupero secondo quanto disciplinato dagli artt. 28-31-38-138-147-Appendice "incentivi edilizi di qualità" delle norme tecniche di attuazione del PRG allora vigente, oltre ai vincoli di carattere generale degli allora vigenti Regolamento Edilizio Comunale e PRG con la specifica normativa sulle destinazioni d'uso di cui all'art. 38 "destinazioni: residenziale, commerciale e direzionale e altre destinazioni d'uso ammesse".

Il PSC alla tavola 1LU "Schema assetto strutturale degli insediamenti e della mobilità" classifica l'area ai margini tra il centro storico e gli ambiti urbani prevalentemente residenziali. Via Acquacalda è invece classificata principale strada di penetrazione e distribuzione urbana. La tavola 4LU3 "Schema assetto strutturale" classifica l'ambito di intervento come AUC "Ambiti urbani consolidati (art. 5.2)" prescrivendo il ricorso al PUA o progetto unitario convenzionato (art. 5.2) per la sua attuazione. Inoltre, il piano conferma, in via transitoria, la normativa previgente (art. 1.6) per la porzione oggetto del presente Variante al Piano di Recupero.

Il RUE del Comune di Lugo alla Tav. 1 "Ambiti normativi", identifica l'area come soggetta alle disposizioni per aree particolari n. 5 (art. 4.8.1 del RUE) ricadente all'interno dell'ambito AUC.5 "ambito consolidato soggetto a PUA" (art. 4.2.5 del RUE).

Le regole di trasformazione dettate dal Piano di Recupero vigente sono:

- Indici urbanistici e quantità
 - o Superficie territoriale (St): 6.735 mq
 - o Indice territoriale (It): 1,6 mc/mq RESIDENZIALE;

- Indice territoriale (It): 1,4 mc/mq NON RESIDENZIALE;
- Volume lordo massimo realizzabile (comprensivo del volume esistente nei fabbricati da mantenere) ripartito nei singoli fabbricati come esplicitato negli elaborati allegati all'atto di approvazione per un totale massimo di :
 - VL: 10.776 mc RESIDENZIALE;
 - VL: 9.429 mc NON RESIDENZIALE;
- Distanze dai confini di proprietà, dai limiti di zona, dalla strada e dal confine stradale, da spazi pubblici o di uso pubblico, tra fabbricati interni ed esterni al perimetro: specificato nelle tavole di progetto allegate all'approvazione;
- Indice di visuale libera: 0,5;
- Altezza massima degli edifici: specificato nelle tavole di progetto allegate all'approvazione;
- Parcheggi privati e pertinenziali nella misura prevista dall'art. 11 e per le modalità esecutive dell'art. 12;
- Tipologia edilizia: dovrà essere rispettato quanto previsto dal progetto allegato all'approvazione come schema tipologico redatto secondo i criteri di cui all'appendice "incentivi all'edilizia di qualità"
- Destinazioni d'uso previste: come all'art. 38 "residenziale, commerciale e direzionale e altre destinazioni d'uso"

ART. 02_ OBIETTIVI VARIANTE

L'obiettivo generale della variante rimane quello di recuperare e riattivare un'area urbana dismessa, restituendola alla collettività attraverso una nuova funzione di interesse pubblico, integrata nel tessuto urbano esistente e capace di generare qualità spaziale accessibilità e sostenibilità. Il progetto prevede una riconfigurazione più contenuta e coerente con gli obiettivi di riuso e rigenerazione urbana della L.R. 24/2017. L'obiettivo è dare forma a un insediamento compatto, accessibile e integrato, capace di attivare nuove centralità urbane e migliorare il contesto ambientale e sociale in cui si inserisce. Dal punto di vista funzionale, l'intervento mira alla realizzazione di una nuova struttura a destinazione commerciale alimentare di dimensioni medio piccole, con spazi accessori e aree pubbliche e private di supporto. Particolare attenzione è posta ai temi della mobilità dolce, dell'accessibilità, della permeabilità urbana e del dialogo tra nuovo impianto edilizio e sistema dei percorsi esistenti.

DISCIPLINA DI ATTUAZIONE SPECIFICA DELLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO

ART. 03_ REALIZZAZIONE EDIFICI E USI

La variante al Piano di Recupero prevede una riduzione della volumetria complessiva prevista rispetto dal Piano di recupero approvato.

Per quanto riguarda gli usi si confermano quelli previsti dal piano di recupero approvato, con una previsione volta a realizzare, per le parti in variante, la sola destinazione commerciale.

ART. 04_ MODALITA' ATTUATIVE

Nella variante al Piano di Recupero sono individuate: la dislocazione delle potenzialità edificatorie e le aree di massimo ingombro dei futuri edifici.

I parcheggi privati della presente variante al piano di recupero sono stati ipotizzati sia nella posizione che nel numero prefigurando destinazioni d'uso, superfici di vendita e volumi dei fabbricati che in fase di Permesso di Costruire potranno variare, sempre rispettando le linee di massimo ingombro, le altezze massime, il volume totale massimo consentito dalla variante al piano di recupero e lo standard pubblico a disposizione.

I nuovi corpi tecnologici di rilievo quali cabine Enel, risultano già individuati nella loro ubicazione nelle tavole di variante al piano di recupero in modo da non interferire con le architetture degli edifici. Le cabine Enel con area a servitù dedicata in area privata con accessibilità dall'area pubblica saranno particolarmente curate nei materiali esterni nel rispetto di quanto imposto dai regolamenti e leggi che ne definiscono le caratteristiche tecniche. Potranno apportarsi modifiche agli elementi progettuali di finitura indicati nella variante al Piano con semplice titolo abilitativo e/o altro provvedimento vigente, previo parere favorevole degli uffici comunali e dell'Ente Gestore.

E' prevista la realizzazione di **10.700 mc di volumetria fuori terra di nuova costruzione**, interamente destinata a funzioni commerciali.

Nel calcolo della volumetria complessiva fuori terra sono inoltre considerati i **1.000 mc di volume residenziale esistente da mantenere** e i **4.777 mc di volume non residenziale/direzionale esistente da mantenere**, già oggetto di precedenti interventi di recupero e non riconducibili a nuova edificazione.

Il volume complessivo fuori terra del progetto in variante totale risulta pertanto pari a **16.565 mc**. Il precedente progetto oggetto del PRU approvato prevedeva invece un volume complessivo fuori terra pari a **20.205 mc**, così articolato:

1.000 mc di volume residenziale già realizzato e da mantenere;

4.777 mc di volume non residenziale/direzionale già realizzato e da mantenere;

9.776 mc di volume residenziale di nuova costruzione non realizzati;

4.652 mc di volume commerciale/direzionale di nuova costruzione non realizzati.

Il progetto attuale in variante al PRU approvato propone pertanto una **riduzione complessiva della volumetria pari a 3.640 mc**.

Gli usi ammessi sono esclusivamente quelli classificati come commerciali dal RUE vigente, secondo le definizioni e le categorie funzionali in esso previste (b.11.1 a “medio piccole strutture di vendita alimentari o miste con una superficie di vendita da 250 mq a 1500 mq).

La Superficie Complessiva massima (SC max) è pari a 1.686,7 mq, mentre la Superficie di Vendita massima (SV max) è pari a 923 mq.

È inoltre previsto il reperimento di parcheggio pubblico P1 per una superficie complessiva pari a 868 mq > 674,68 mq min (=40% SC max) e a n. 27 posti auto.

Al fine di definire l’assetto complessivo dell’area, si riportano di seguito gli indici e i parametri di riferimento per l’intervento relativi alla Variante del Piano di Recupero:

Superficie territoriale: St = 6.735 mq (catastale) e comprende i seguenti mappali:

Fig. 103, mapp. n. 85 – area interna al perimetro del Piano di recupero;

Fig. 103, mapp. n. 1593 – cabina di proprietà ENEL esistente;

Fig. 103, mapp. n. 1658 e n. 1689 – aree oggetto del presente intervento di 5.745 mq catastali, nelle quali sarà realizzato il volume edificabile di cui al punto successivo.

Per il lotto avente destinazione commerciale, sito al Foglio 103 particelle 1658 – 1689:

- Volume lordo massimo realizzabile: 10.700 mc di nuova costruzione;
- Destinazione d’uso: Commercio al dettaglio alimentare o misto per l’insediamento di una sola medio-piccola struttura di vendita (b.11.1 a “medio piccole strutture di vendita alimentari o miste con una superficie di vendita da 250 mq a 1500 mq)
- Superficie Complessiva (SC max): 1.686,7 mq;
- Superficie di Vendita (SV max): 923 mq;
- Distanze dai confini di proprietà, dai limiti di zona, dalla strada e dal confine stradale, da spazi pubblici o di uso pubblico, tra fabbricati interni ed esterni al perimetro: come specificate nelle tavole di progetto allegate;
- Indice di visuale libera 0,5

- Altezza massima degli edifici:
 - Per le parti in aderenza come altezze esistenti;
 - Per le restanti parti come da progetto.
- Parcheggi privati e pertinenziali nella misura prevista dal RUE- Titolo III – Dotazioni Territoriali e Infrastrutture Capo 3.1 – Dotazioni degli Insediamenti Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3c e P3r) cioè
 - Parcheggi pubblici (P1): 868 mq > 674,68 mq min (=40% SC max) e a n. 27 posti auto.;
 - Parcheggi pertinenziali: 71 posti auto;

Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno del lotto, identificato al Foglio 103, Mappale 85:

- Essi sono ricadenti all'interno del perimetro del Piano di Recupero, ma non sono oggetto di trasformazione con la presente variante, per essi sono sempre ammessi gli interventi edilizi diretti di **Manutenzione Ordinaria (MO)**, **Manutenzione Straordinaria (MS)**, **Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)** e **Ristrutturazione Edilizia (RE)**, quest'ultima intesa senza incremento di volume (Vt). Per l'immobile soggetto a tutela dallo strumento urbanistico edilizio, in quanto di pregio storico culturale o testimoniale, la Ristrutturazione Edilizia è ammissibile, senza integrale demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa vigente al momento della presentazione della pratica.

Per tali unità immobiliari sono inoltre ammessi i **cambi di destinazione d'uso (CD)** verso le funzioni già ritenute compatibili per gli ambiti consolidati, quali: residenza (a1, a2), commercio di vicinato (b1), pubblici esercizi (b2), studi professionali (b3) e attività culturali o di servizio (b4, b10.1). Tali interventi sono attuabili nel rispetto delle dotazioni di standard e parcheggi pertinenziali previsti dalla disciplina generale vigente al momento della richiesta del titolo abilitativo.

Per il lotto su cui è sita la Cabina di proprietà Enel esistente, censita al Foglio 103, Mappale 1593:

- Essendo anch'essa ricadente all'interno del perimetro del Piano di Recupero, ma non oggetto di trasformazione con la presente variante, sono ammissibili solo interventi edilizi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS) e Ristrutturazione Edilizia (RE) senza cambio di destinazione d'uso.

ART. 05_ VALIDITA' DEL P.U.A. ED ESECUZIONE INTERVENTI

La presente variante non modifica il periodo di validità del Piano di Recupero approvato, fissata al 1/3/2030 a seguito delle proroghe di legge di cui alla L. 98/2013, alla L. 120/2020 e alla L. 51/2022 e s.m.i. e fatte salve

eventuali ulteriori proroghe ex-lege. Dalla data di scadenza si applica quanto disposto nello strumento urbanistico generale vigente in combinato con quanto disposto all'art. 17 della legge 17/08/1942 n.1150, qualora applicabile.

Sono considerate varianti sostanziali e pertanto sono subordinate all'approvazione di una specifica variante e relativa convenzione secondo le procedure di un nuovo Piano di recupero:

- modifiche sostanziali dell'impianto urbanistico o modifiche alle quantità di aree attrezzate a soddisfacimento delle dotazioni territoriali, compatibili con le norme previste dagli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della richiesta
- modifiche planivolumetriche che incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti
- modifiche alle destinazioni d'uso

Sono considerate varianti non sostanziali:

- minime modifiche dell'impianto urbanistico che non comportino variazioni delle quantità delle dotazioni territoriali previste e dell'assetto viabilistico;
- scostamenti del posizionamento dei passi carrai senza riduzione delle quantità previste di parcheggio e del numero di stalli, fermo restando il rispetto della disciplina del Nuovo Codice della Strada;
- variazioni delle reti tecnologiche (gas, acqua, energia elettrica, rete telefonica, pubblica illuminazione etc..) previo parere favorevole dell'ente gestore interessato.

Tali modifiche, da concordare preventivamente con gli uffici dell'Amministrazione, verranno autorizzate mediante variante al permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 06_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria, vengono definite dalla DAL 186/2018 e s.m.i. recepita dal comune di Lugo con delibera di consiglio comunale n. 88 del 28.11.2019: *"[...] le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di seguito "U1" (equivalenti alle precedenti opere di urbanizzazione primaria), ovvero gli impianti, gli spazi aperti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti e l'innalzamento della resilienza urbana. Esse riguardano in particolare: - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua; - la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche; - gli spazi e le attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti; - la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia; - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni; - le strade, gli spazi e i*

percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento; - le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale;"

Il P.R.U. individua come necessarie, al fine dell'urbanizzazione dell'intera area, le seguenti opere di urbanizzazione primaria come di seguito definite:

- nuova viabilità stradale, spazi e percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento, parcheggio biciclette, segnaletica stradale orizzontale e verticale;
- rete smaltimento acque meteoriche e sistemi tipo "rain garden"
- rete di illuminazione pubblica, rete ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica;
- reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
- rete di raccolta dei reflui fognari nonché tutti i dispositivi e le opere necessarie al loro collegamento alla rete fognaria pubblica esistente;
- allacciamenti a tutte le reti sopracitate;
- aiuole verdi e piantumate.
- realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione esterne al comparto necessarie a garantire l'integrazione del progetto al sistema viario e impiantistico esistente.

ART. 07_ DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELLE OPERE PUBBLICHE

La realizzazione delle opere pubbliche deve rispettare tutti i vari regolamenti e disciplinari comunali, e i pareri espressi nelle varie conferenze dei servizi intercorse fino all'approvazione della variante al piano di recupero e in sede di permesso di costruire volto alla realizzazione delle opere stesse. Si riportano alcune specifiche, non esaustive, per macrotemi.

Viabilità: la nuova viabilità dovrà avere dimensioni e raggi di curvatura rispondenti ai regolamenti comunali e alle norme e leggi vigenti;

Parcheggi: gli stalli dei parcheggi pubblici e privati saranno pavimentati con pavimentazioni in cemento drenante ed i cordoli saranno a raso rispetto al piano stradale. I corselli di circolazione, invece, saranno realizzati in asfalto albino. Sarà inoltre presente un'area destinata al parcheggio delle biciclette collegata ai nuovi percorsi ciclopeditoni.

Percorsi Pedonali: i percorsi pedonali, sia esistenti che nuovi, dovranno essere tutti collegati tra loro con l'utilizzo di rampe costruite con doppia lastrina zigrinata di cemento bianco e dovranno configurare percorsi senza difficoltà indotte da barriere architettoniche.

Fognature: La rete di fognatura bianca dovrà essere posizionata a 1/3 della carreggiata stradale. I collettori della nuova rete fognaria per lo smaltimento delle acque meteoriche saranno costruiti con elementi scatolari messi in opera con pendenza non inferiore al 0,2%. Dovrà essere definito sia progettualmente che in fase esecutiva, lo sgrondo delle acque meteoriche e la regimazione delle stesse nel verde, prevedendo caditoie per la raccolta delle acque meteoriche ove necessario ed impedendo, in particolare, che le stesse gravino su proprietà privata.

Cabina elettrica: le nuove cabine elettriche saranno di tipo prefabbricato, omologate E.N.E.L., composte da pannelli prefabbricati in conglomerato cementizio, con il basamento già predisposto per gli opportuni cunicoli per il passaggio dei cavi.

Illuminazione Pubblica: l'illuminazione pubblica dovrà essere estesa all'interno di tutti i parcheggi pubblici, utilizzando apparecchi illuminanti della tipologia indicata dall'ufficio impianti elettrici del Comune di Lugo. I candelabri posti ad illuminare i parcheggi dovranno essere arretrati ed in asse con le linee divisorie degli stalli. I pali dovranno essere verniciati come da disposizione dell'ufficio tecnico del comune di LUGO e inghisati su blocchi fondazione, eseguiti in conglomerato cementizio. L'impianto di alimentazione dovrà essere realizzato in classe II senza messa a terra. I corpi illuminanti avranno lampade a led, salvo diversa richiesta da parte dell'ufficio impianti elettrici del comune di Lugo. I pozzetti saranno posti ai piedi di ogni corpo illuminanti e nei punti di attraversamento o cambi di direzione delle condotte, dovranno avere carrabilità C250 e dotati di chiusino in ghisa a norma UNI EN 124.

Verde e Alberature: le aree verdi dovranno essere realizzati secondo i pareri espressi in sede di approvazione della variante al piano di recupero.

Arredi: gli arredi dovranno essere realizzati secondo i pareri espressi in sede di approvazione della variante al piano di recupero.

Recinzioni: Le recinzioni potranno essere di due tipologie, o in grigliato metallico o in rete elettrosaldata e/o plastificata su muretto in c.a., oppure completamente in grigliato metallico e/o rete elettrosaldata e/o plastificata.

Manutenzioni: nel periodo intercorrente tra la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la loro cessione al Comune, la ditta lottizzante dovrà procedere alla disinfestazione dei pozzetti con caditoie mediante somministrazione di prodotti larvicida con frequenza mensile dal mese di aprile al mese di ottobre di ogni anno. Per un periodo di 3 anni dall'impianto delle piantumazioni nei parcheggi o comunque fino alla cessione delle aree, devono essere eseguiti interventi di manutenzione sugli stessi quali accertamento delle fallanze,

irrigazione e sostituzione delle piante morte con elementi vegetali aventi la stessa potenzialità di sviluppo, l'irrigazione e l'eliminazione delle piante infestanti.

ART. 08_ INDICAZIONI IDROGEOLOGICHE

La quota del piano di calpestio del fabbricato commerciale è posta a +11,60 m s.l.m., garantendo il superamento della Quota di Sicurezza Idraulica definita dalla specifica Verifica di Compatibilità Idraulica allegata, redatta ai sensi dell'Art. 2.8 del RUE e dei nuovi scenari PAI/PGRA di dicembre 2025. Tale quota assicura un franco idraulico di sicurezza rispetto al battente massimo di +11,59 m s.l.m. rilevato sul sedime.

ART. 09_ COSTRUZIONE E CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI

La progettazione privata dovrà rispettare quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di barriere architettoniche, resta comunque l'obbligo, per gli spazi esterni di pertinenza dell'edificio ed in particolare quelli interposti tra l'edificio e la viabilità pubblica e/o privata, di garantire l'accessibilità ossia la possibilità di raggiungere l'edificio e le sue parti anche alle persone con ridotta capacità motoria o sensoriale. La costruzione degli edifici dovrà avvenire all'interno dell'area di massimo ingombro. Nella progettazione dei singoli edifici resta l'obbligo del rispetto delle norme contenute nel DPCM 5 Dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" e s.m.i..

La progettazione delle aree verdi private, dovrà essere parte integrante di ogni progetto edilizio.

Il progetto degli edifici dovrà essere improntato sulla qualità architettonica associata ad equilibrio compositivo dai volumi e ad un uso attento dei materiali di finitura e del colore delle facciate. In caso di dubbi ed incongruenze sulla qualità architettonica del progetto, sarà la sua innovazione tecnologica insieme alla sostenibilità ambientale, da valutarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire, a definirne l'ammissibilità. Sulla stessa linea dovrà attestarsi la scelta dei colori per le tinteggiature esterne, per gli infissi e per ogni altro elemento architettonico, in linea di indirizzo dovranno essere coordinati e ben bilanciati, e comunque definiti in sede di titolo edilizio.

Per la progettazione edilizia e l'esame dei progetti prevalgono nell'ordine le seguenti norme:

- elaborati grafici e normative di variante al piano di recupero;
- normativa di RUE;
- la qualità architettonica del progetto, la sua innovazione anche tecnologica ed i materiali utilizzati da valutarsi al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire contribuiranno a definire l'ammissibilità delle soluzioni proposte in caso di dubbi interpretativi circa le tipologie.

ART. 10_ NORME RELATIVE ALLE MODIFICHE CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO E INDICAZIONI SULLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEI FABBRICATI

Parcheggi: gli stalli dei parcheggi privati saranno realizzati all'interno dell'area che rimarrà privata. Si precisa che all'interno dei posti auto pertinenziali non è consentito il posizionamento di carrelli, se non a fronte della sottrazione degli stalli interessati dal conteggio dei parcheggi, in quanto non più fruibili. Tale eventuale riduzione comporterebbe conseguentemente la necessità di una diminuzione e di una ricalibrazione della superficie di vendita destinata alle funzioni commerciali.

Sagoma di massimo ingombro: La **sagoma planimetrica e volumetrica dell'edificio**, riportata negli elaborati grafici della variante al piano di recupero, costituisce il **riferimento progettuale** per l'intervento e individua l'assetto insediativo previsto. Eventuali **modifiche di limitata entità** alla sagoma rappresentata, purché **non comportino incrementi delle volumetrie complessive** e risultino **conformi alle altezze massime, distanze dai confini e tra fabbricati previste dalla normativa vigente, ovvero rientrino nell'impronta planimetrica dell'edificato preesistente legittimamente demolito, non sono soggette a variante** al piano di recupero.

Dimensione planimetrica degli edifici: Sono ammissibili variazioni planimetriche degli edifici previsti, purché tali modifiche risultino conformi alla **superficie territoriale massima consentita per lotto**, agli **indici ecologici previsti per i singoli lotti** e agli **standard dei parcheggi pubblici e privati**.

Altezza degli edifici: Non sono ammesse variazioni dell'altezza degli edifici, rispetto quelle individuate nelle tavole della variante di Piano di Recupero, fatta eccezione per i volumi tecnici e impiantistici.

Destinazioni d'uso: Nel lotto privato sarà possibile collocare le destinazioni d'uso previste da variante al piano di recupero. Sarà possibile variare la destinazione d'uso anche parzialmente frazionando l'edificio in più unità nel rispetto delle funzioni ammesse della variante al piano di recupero e dalla quantità di standard definito nel presente progetto.

Logge e Portici: sono ammessi logge e portici (come definiti dalla DGR 922/2017) all'interno della sagoma dell'edificio; i portici sono gravati da servitù di uso pubblico.

All'interno delle aree di logge e portici, nonché nelle superfici da essi coperte, è prevista la realizzazione di zone destinate al deposito dei carrelli.

Oscuranti: gli oscuranti esterni potranno essere in legno verniciato, in alluminio verniciato o in pvc; del tipo a battente, a scorrere, a libro oppure potranno essere previsti avvolgibili a scomparsa o elementi frangisole fissi del tipo lamiera stirate e simili.

Banchine e Soglie: le banchine e le soglie dovranno preferibilmente essere in pietra naturale, oppure in cemento o alluminio, senza preclusione alcuna per la scelta di materiali alternativi.

Coperture: le coperture potranno essere a falde inclinate o piane. In caso di falda inclinata, questa potrà essere realizzata in: laterizio, lamiera in rame, alluminio, acciaio, materiali metallici in genere. I camini dovranno rispondere ad un disegno unitario in armonia con il progetto dell'edificio.

Lattoneria: tutte le lattonerie dovranno conformarsi con le soluzioni adottate nei manti di copertura dell'edificio, i pluviali dovranno esser progettati e dimensionati in modo organico nelle facciate.

Corpi Illuminanti: I corpi illuminanti posti sugli edifici e nelle aree verdi private dovranno essere conformi a leggi e regolamenti vigenti in materia di inquinamento luminoso e dovranno essere integrati nel progetto delle aree esterne degli edifici (come disciplinato dalla L.R. 19/2003 e s.m.i.).

Recinzioni: Le recinzioni tra parti private e pubbliche potranno essere realizzate o con muretto in c.a. alto 40 cm con sovrastante grigliato metallico o rete elettrosaldata e/o plastificata di altezza 100 cm (recinzione di tipo A), o con semplice grigliato metallico o rete elettrosaldata e/o plastificata alta 140 cm (recinzione di tipo B). Nel rispetto delle norme in materia di recinzione sui confini, eventuali dislivelli, all'interno dei lotti privati in confine, dovranno essere risolti con pendenze del terreno o con muretti di contenimento. I cancelli carrabili e pedonali dovranno essere realizzati in ferro verniciato con disegni semplici, sono ammessi soluzioni con cancelli in lamiera piena disegnata a laser o con sbarre mobili.

Accessi ai lotti e passi carrai: Non sono ammesse modifiche agli accessi ai lotti e ai passi carrabili individuati nelle tavole della variante al Piano di Recupero; eventuali variazioni **costituiscono variante al Piano di Recupero**.

Reti, sottoservizi, impianti tecnologici: Sono ammesse modeste modifiche di tracciato delle reti, dei sottoservizi e degli impianti tecnologici purchè le soluzioni proposte siano coerenti con la normativa vigente, interessino aree pubbliche e siano state valutate positivamente dagli enti e servizi competenti nell'ambito del progetto esecutivo delle OO.UU. della variante al piano di recupero. I box contatori per gli allacci alle varie utenze dovranno essere realizzati ponendo particolare cura alla loro contestualizzazione. I sistemi di condizionamento vanno progettati preventivamente; non dovranno essere visibili da area pubblica, dovranno quindi essere opportunamente schermati. La stessa regola vale per ogni tipo di impianto esterno che va adeguatamente progettato come componente dell'architettura.

Elementi Pubblicitari: elementi pubblicitari quali totem, pali o altro, posti al di fuori della sagoma dei fabbricati e del massimo ingombro, saranno consentiti e saranno oggetto di una valutazione specifica e dovranno essere posizionati previa autorizzazione, nel rispetto di tutte le normative vigenti.

ART. 11_ OPERE FUORI COMPARTO

Ai fini della sostenibilità della variante al Piano di Recupero, oltre alle Opere di Urbanizzazione primaria, andranno realizzate le seguenti strutture fuori comparto:

- Gli interventi di riqualificazione e adeguamento viabilistico e della mobilità sostenibile lungo **Vicolo Macello Vecchio fino Via Manet**, comprendenti la chiusura al traffico veicolare del primo tratto in prossimità di Via Acquacalda (eccetto mezzi autorizzati), la realizzazione del nuovo percorso ciclopeditonale protetto mediante cordolo, il rifacimento del manto stradale e la posa della relativa segnaletica verticale e orizzontale. Dal tratto di Vicolo Macello Vecchio compreso tra **Via Manet e Viale Europa**, la pista sarà invece **ricavata con segnaletica orizzontale**. È inoltre previsto il rifacimento del manto stradale nonché il riposizionamento dell'isola ecologica attualmente collocata in prossimità di Viale Europa, con trasferimento della stessa in prossimità dell'incrocio con Via Manet;
- Sono inoltre previsti interventi su **Via Acquacalda**, comprendenti la nuova apertura carrabile per l'accesso al parcheggio privato (con obbligo di uscita verso destra in direzione della rotatoria) e il rafforzamento dell'**attraversamento pedonale esistente in prossimità di Piazza Giuseppe Garibaldi**, mediante segnaletica verticale e orizzontale e cordoli spartitraffico rialzati, al fine di migliorarne la visibilità e la sicurezza;
- Sono inoltre previsti interventi su **Via Manet**, consistenti nel **rifacimento del manto stradale** fino ai limiti indicati negli elaborati, nel **limitato riposizionamento dell'isola ecologica** e nella **realizzazione del nuovo accesso carrabile** all'area logistica posta sul retro del fabbricato commerciale;
- Gli interventi saranno eseguiti in conformità agli elaborati di progetto depositati, alle prescrizioni degli enti competenti e secondo le modalità e le tempistiche definite con il Servizio Lavori Pubblici del Comune di Lugo.

ART. 12_ AREE DA CEDERE

La variante al piano di recupero prevede:

- cessione di mq. 868 di area destinata a parcheggio pubblico alberato, per complessivi 27 posti auto, in cui è compresa un'area adibita a parcheggio biciclette per 27 posti biciclette;
- cessione di un'area extracomparto della superficie di mq 21.712 mq per assolvere gli standard di verde pubblico attrezzato e per la realizzazione di un'area che, in linea con gli indirizzi dell'Amministrazione comunale, sarà destinata al potenziamento delle dotazioni ecologico ambientali al fine di perseguire le strategie territoriali di adattamento climatico e sicurezza del territorio

ART. 13_ VARIE

La variante al piano di recupero prevede il rispetto delle disposizioni sull'utilizzo di fonti di risparmio energetico di cui alla delibera 156/2008 della Regione Emilia-Romagna. Nel periodo intercorrente tra la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione al Comune delle stesse, la ditta lottizzante procederà alla disinfestazione delle caditoie e delle bocche di lupo mediante somministrazione di prodotti larvicida con frequenza mensile dal mese di aprile al mese di ottobre.

Sarà obbligo per la ditta lottizzante mantenere le aree verdi in perfetta efficienza e decoro, prevedendo tre sfalci all'anno delle aree seminate, nonché garantire l'irrigazione di tutte le aree verdi; sarà obbligo altresì, per la ditta lottizzante, sostituire le piante e gli arbusti che eventualmente non avessero attecchito. Tali impegni dovranno essere mantenuti fino al collaudo delle opere stesse.

Al fine di mitigare l'impatto acustico e schermare le sorgenti sonore derivanti dalle operazioni di carico e scarico localizzate verso Via Manet, è prevista la realizzazione, lungo il confine di proprietà e previo assenso del confinante, nei casi previsti dal Codice civile o dal regolamento comunale di una barriera fonoassorbente con caratteristiche da definirsi in fase di permesso di costruire, coerenti con le risultanze di specifico studio di impatto acustico.

Le caratteristiche tecniche e prestazionali della barriera sono riportate nella Relazione Acustica (V.I.AC_Valutazione Previsionale di Impatto Acustico), nella quale è specificato che: " *Nell'area di carico/scarico, sul confine di proprietà, saranno posizionati il gruppo elettrogeno (funzionante solo in emergenza) e il compattatore rifiuti. Per schermare queste sorgenti e il rumore del carico/scarico stesso si impone la realizzazione sul confine di proprietà di una barriera fonoassorbente di altezza 3 m e lunghezza 30 m circa, tipo Flexophone T3 di CIR Ambiente o analoga con lato interno microforato.*"

ART. 14_ PARERI

Le presenti norme vanno integrate con i pareri espressi dagli enti nelle varie conferenze di servizi fino alla conclusione del procedimento e successivamente con i pareri connessi al rilascio dei permessi di costruire.

ART. 15_ ELENCO ELABORATI

La variante di piano di recupero si compone dei seguenti elaborati:

- la proposta di variante al piano di recupero si compone dei seguenti elaborati:

	RELAZIONI
ELE	ELENCO ELABORATI
REL.S.L.	RELAZIONE STATO LEGITTIMO
REL.T	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E RELAZIONE FOTOGRAFICA
REL.G	RELAZIONE GEOLOGICA E RELAZIONE SULLA MODELLAZIONE SISMICA, ANALISI PRELIMINARE

NTA	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
QTE	QUADRO TECNICO ECONOMICO
S. I. TR.	STUDIO IMPATTO DEL TRAFFICO
VALSAT	VALSAT
V. I.A.C.	VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO
CONV.	BOZZA DI CONVENZIONE
CME	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
EP	ELENCO PREZZI
C.I.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
	TAVOLE ARCHITETTONICO
A01a	INQUADRAMENTO NORMATIVO
A01b	INQUADRAMENTO STATO LEGITTIMO
A01c	INQUADRAMENTO AREE INTERVENTO DI PROGETTO
A02	RILIEVO PLANI ALTIMETRICO STATO DI FATTO
A03	INQUADRAMENTO URBANO DI PROGETTO
A04	PIANTA PIANO TERRA PROGETTO, PIANTE PIANO TERRA COMPARATIVA NEI CONFRONTI DELLO STATO LEGITTIMO
A05	VERIFICA STANDARD URBANISTICI
A06	PROSPETTI E SEZIONI DI PROGETTO, PROSPETTI E SEZIONI COMPARATIVE NEI CONFRONTI DELLO STATO LEGITTIMO, VISTE DI PROGETTO
A07a	APPROFONDIMENTO AREA PUBBLICA 1/3
A07b	APPROFONDIMENTO AREA PUBBLICA 2/3
A07c	APPROFONDIMENTO AREA PUBBLICA 3/3
A08	STRATIGRAFIE
A09	VIABILITA' E SEGNALETICA
A10	L-13/89
A11	PROGETTO DEL VERDE
	TAVOLE SPECIALISTICHE
S01a	RELAZIONE TECNICA RETI SOTTOSERVIZI
S01b	RELAZIONE ILLUMINOTECNICA STRADE E PARCHEGGI
S01c	RELAZIONE DISTANZA DI PRIMA APPROSSIMAZIONE CABINE ELETTRICHE
S02a	DISEGNI PLANIMETRICI RETI FOGNARIA - IDRICA
S02b	DISEGNI PLANIMETRICI RETI CADITOIE VICOLO MACELLO VECCHIO
S03	DISEGNI PLANIMETRICI RETI ENERGIA ELETTRICA - TELEFONICA - ILLUMINAZIONE ESTERNA
S04	DISEGNI PLANIMETRICI RETE IRRIGAZIONE