

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

GIUGNO 2025



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 1344058 - email: dantenieri70@gmail.com
Albo Ing. Forlì-Cesena n° 1766
P. IVA 03113180404
C.F. NREONT70C15D704X



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

Relazione tecnica illustrativa

Quadro generale e strategia dell'intervento

La presente proposta si configura come 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 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.

A differenza dell’impostazione originaria, la presente variante si fonda su un principio chiaro e verificabile: una significativa riduzione della volumetria rispetto a quanto già autorizzato. Tale scelta rappresenta un criterio fondativo dell’intervento e costituisce l’elemento di equilibrio urbanistico su cui si basa la nuova proposta progettuale.

Il progetto interviene su un’area oggi solo parzialmente trasformata rispetto alle previsioni originarie, e propone una riconfigurazione più contenuta, ma coerente con le trasformazioni già avvenute. 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, 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.

I dati puntuali relativi alla superficie, alla consistenza catastale e alle volumetrie oggetto di intervento – con il confronto diretto rispetto al progetto approvato – saranno illustrati nei capitoli successivi, a partire dalla definizione del nuovo perimetro di riferimento.

Inquadramento

- Ubicazione

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 Acquacalda e Vicolo Macello Vecchio, in posizione strategica, a breve distanza da Piazza Garibaldi, dalla Rocca Cittadina e a pochi passi dal nucleo storico urbano.

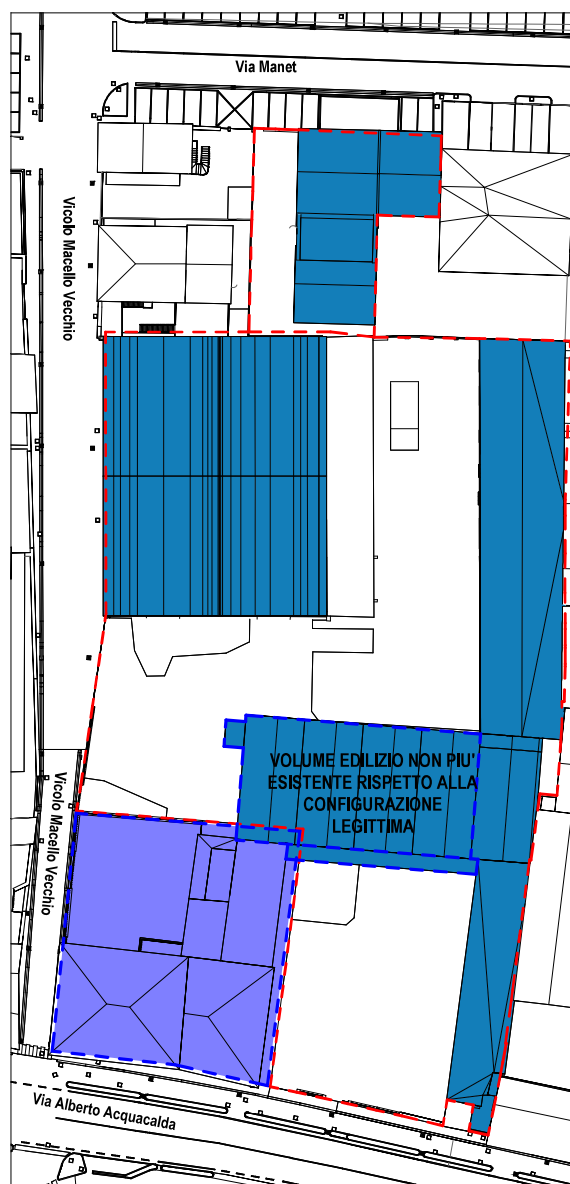
- Inquadramento catastale e urbanistico

La presente proposta, come già accennato, 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.

Tale progetto approvato individuava un'area di intervento catastalmente riferita al Foglio 103, mappali 85, 1593, 1658 e 1689, per una superficie complessiva di **6.735 mq.**

Con la presente variante, si interviene su un perimetro più ristretto, escludendo i mappali 85 e 1593 in quanto già interessati da opere completate nell'ambito del progetto originario.

L'area oggetto della variante è pertanto limitata ai soli mappali 1658 e 1689 del Foglio 103, per una superficie catastale di **5.745 mq.**



LEGENDA



Volumetrie stato legittimo



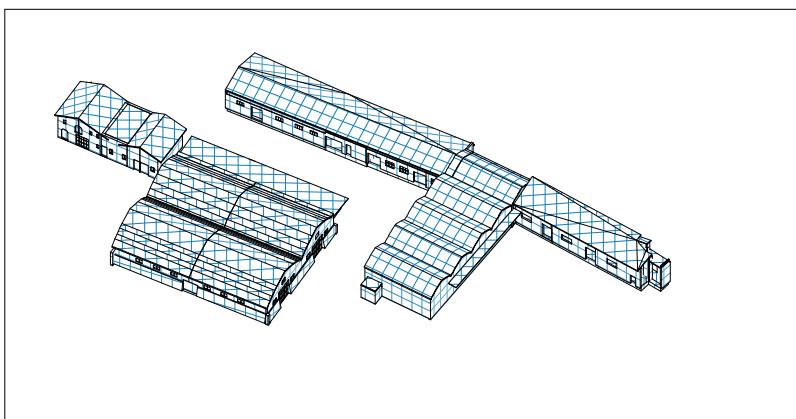
Area esclusa dall'intervento rispetto al perimetro individuato nel progetto "PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA RUrc n.6: AREA EX CONSORZIO AGRARIO, VIA ACQUACALDA E VICOLO MACELLO" approvato da delibera di C.C. n. 52 del 20/04/2009

Volumetrie stato legittimo

Nel progetto in variante si assume come volume dello stato legittimo quello già individuato nel piano approvato, che comprendeva un comparto edilizio con volumi complessivi pari a 24.367 mc. Parte di tali edifici – in particolare quelli corrispondenti ai mappali 85 e 1593 – risulta tuttavia già realizzata e, di conseguenza, non rientra nel perimetro oggetto della presente variante (si veda il capitolo “Inquadramento catastale e urbanistico”).

Per questo motivo, il volume legittimo di riferimento per l'area effettivamente interessata dall'intervento si attesta a **19.120 mc**, corrispondente ai soli mappali 1658 e 1689.

Lo stato legittimo può quindi essere descritto come un'area in gran parte pavimentata e priva di alberature, con edifici esistenti o già parzialmente demoliti, come documentato nelle tavole di inquadramento normativo e di inquadramento dello stato legittimo.

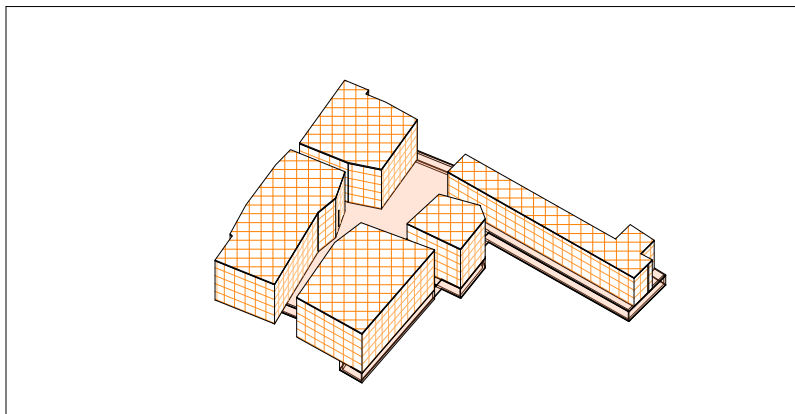


VOLUMETRIE STATO LEGITTIMO: 19 120 mc

Volumetrie stato Pru approvato

Il progetto approvato prevedeva la realizzazione di un nuovo complesso a prevalente destinazione residenziale, integrato con funzioni commerciali e direzionali, spazi verdi e aree a parcheggio. Gli edifici si articolavano su tre o quattro livelli fuori terra, con piano terra a uso commerciale e piani superiori destinati a residenza e terziario, oltre a un ampio piano interrato adibito ad autorimesse private, connesso a superfici esterne in parte pavimentate e in parte a verde.

La volumetria complessiva fuori terra prevista era pari a circa 20.205 mc. Con la presente variante, a seguito dell'esclusione di alcune porzioni già realizzate o non più oggetto d'intervento, come già illustrato, la volumetria fuori terra di riferimento si riduce a circa 14.428 mc, corrispondente ai soli volumi ex novo previsti dal progetto approvato all'interno del perimetro oggi disponibile. Sommando a tale valore il volume interrato destinato a parcheggi (pari a circa 6.822 mc), la volumetria complessiva del progetto approvato da considerare ai fini del confronto con la proposta in variante ammonta a circa **21.250 mc**.

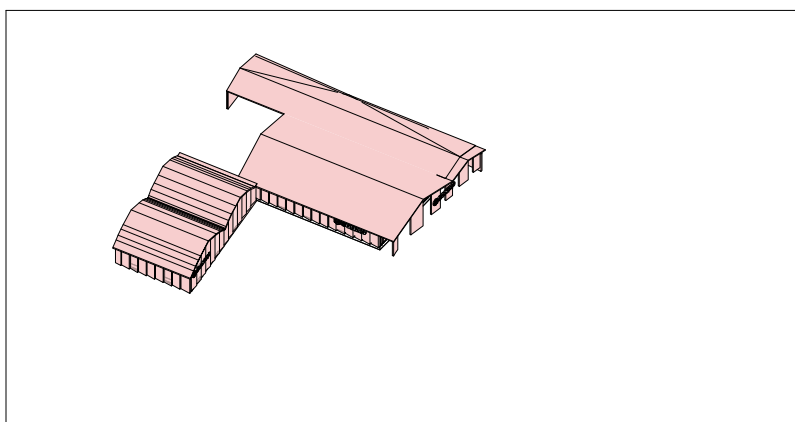


VOLUMETRIE PRU APPROVATO: 21 250 mc
(14 428 mc fuori terra + 6 822 mc ca parcheggio interrato)

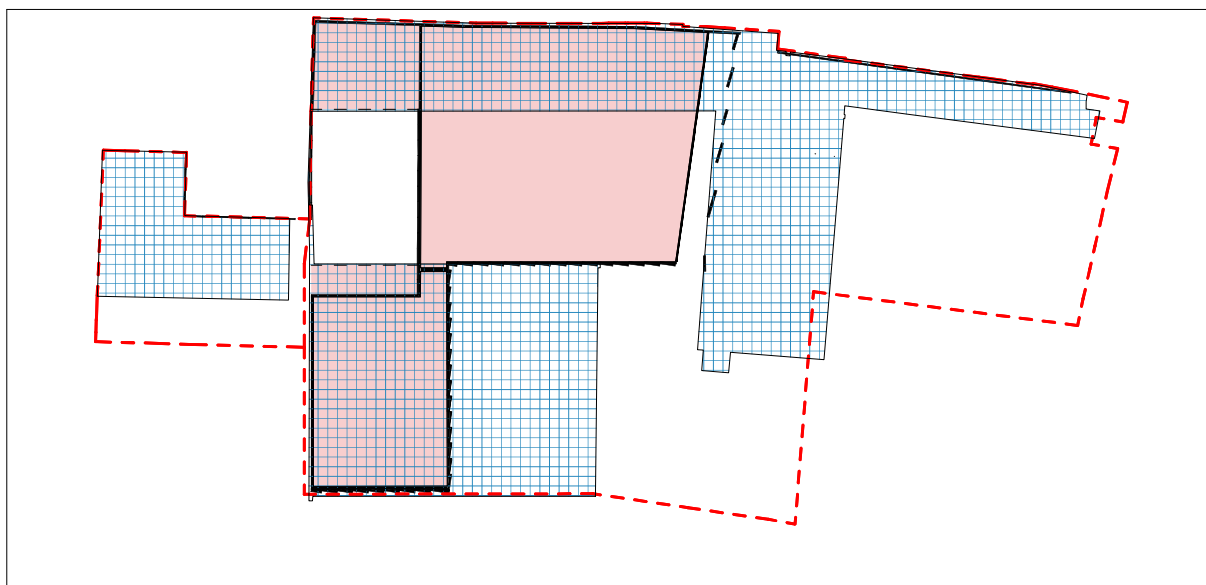
Volumetrie proposta in variante

La proposta di variante prevede la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale alimentare, localizzato in corrispondenza dell'area ancora non attuata del comparto. L'intervento si sviluppa su un unico livello fuori terra, nel rispetto delle sagome e delle geometrie insediative preesistenti, senza introdurre nuove volumetrie in elevazione né opere in sotterraneo. Il fabbricato si compone di un corpo principale destinato alla vendita, affiancato da locali accessori e spazi tecnici di supporto all'attività.

Dal punto di vista quantitativo, l'intervento si attesta su un volume complessivo di circa **10.300 mc**, con una superficie coperta pari a circa 1.500 mq, a cui si sommano circa 200 mq di superfici accessorie. La superficie di vendita è stimata in circa 900 mq.



VOLUMETRIE PROPOSTA PROGETTO: 10 300 mc



PROPOSTA PROGETTO CON RIDUZIONE VOLUMETRIA: CONFRONTO CON STATO LEGITTIMO

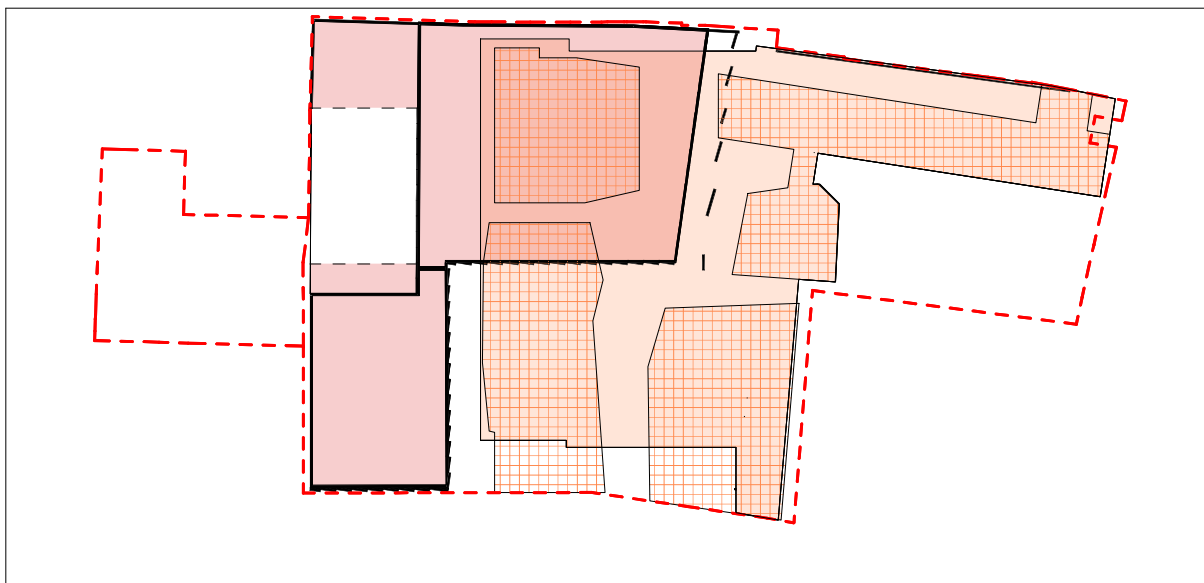
LEGENDA






Volumetrie stato legittimo



Volumetrie proposta in variante



PROPOSTA PROGETTO CON RIDUZIONE VOLUMETRIA: CONFRONTO CON PRU APPROVATO

LEGENDA		
	Volumetrie stato PRU approvato	 Volumetrie interrato stato PRU approvato
		 Volumetrie proposta progetto

In confronto sia allo stato legittimo sia al progetto originariamente approvato, la nuova configurazione determina una riduzione sensibile della volumetria complessiva. Tale scelta progettuale consente di contenere l'impatto edilizio, garantendo una maggiore integrazione con il contesto esistente e contribuendo alla salvaguardia dell'identità urbana e paesaggistica dell'area.

Di seguito una sintesi dei dati delle volumetrie:

	Stato legittimo	Pru approvato	Proposta di progetto
mc residenziale	0	9 776 mc	0
mc non residenziale	19 120 mc	4 652 mc	10 300 mc
mc parcheggio interrato	0	6 822 mc ca	0
mc TOT	19 120 mc TOT	14 428 mc + 6 822 mc = 21 250 mc TOT	10 300 mc TOT

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

La proposta interviene sulla 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 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.

Le sistemazioni esterne si articolano in due ambiti di parcheggio privato (su Via Acquacalda/ Vicolo Macello Vecchio e su Via Manet), un parcheggio pubblico su Vicolo Macello Vecchio, percorsi pedonali e aree verdi. Gli accessi carrabili e ciclopeditoni principali sono previsti sul fronte di Via Acquacalda e 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.

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 8 metri. Il fabbricato riprende l'impronta planimetrica degli edifici esistenti nei punti di demolizione-ricostruzione volumetrica, mentre la quota di imposta è stata rialzata di circa 70 cm rispetto al piano di campagna, 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 200 mq di superfici accessorie. La volumetria complessiva si attesta intorno a 10.300 mc, con una superficie di vendita pari a circa 900 mq.

Sotto il profilo architettonico e materico, l'edificio adotta soluzioni coerenti con il contesto: linee pulite, cromie calde e ritmi regolari contribuiscono a rafforzare il senso di continuità e integrazione. Le coperture a falde richiamano fedelmente la tipologia storica, fungendo da elemento di connessione con l'identità edilizia preesistente. L'ingresso all'area commerciale si apre su uno spazio porticato, concepito come soglia pubblica e luogo di relazione, capace di generare continuità tra il fabbricato e lo spazio urbano circostante.

Particolare attenzione è stata riservata all'accessibilità e all'inclusione. L'accesso al fabbricato sarà garantito tramite rampe con pendenza inferiore all'8%, tali da rendere completamente accessibili i marciapiedi. Nei parcheggi limitrofi sono previsti tre posti riservati a persone con disabilità, dotati di rampe dedicate e connessi a percorsi pedonali privi di barriere. Tali parcheggi saranno adeguatamente segnalati con indicazioni sia orizzontali che verticali. Tutti gli ambienti previsti nel nuovo edificio saranno raggiungibili nel pieno rispetto delle prescrizioni di legge, garantendo l'accessibilità universale. Anche 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 biciclette, pedoni e persone con ridotta mobilità.

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 in asfalto albino. Cordoli a raso garantiranno la continuità del piano stradale e il corretto convogliamento delle acque verso sistemi di raccolta a verde, organizzati sotto forma di “rain garden”, che definiscono le fasce verdi e trattano le acque piovane in modo naturale. L’area dedicata al parcheggio biciclette, collocata nel parcheggio pubblico, sarà evidenziata con una colorazione superficiale specifica, in continuità con le piste ciclopedonali, per migliorare la leggibilità e la sicurezza degli spazi.

In termini di superficie, l’intervento determina un miglioramento significativo della permeabilità dell’area rispetto allo stato legittimo. L’area impermeabile complessiva si riduce da circa 5.317 mq (stato legittimo) a 3.793 mq (progetto in variante), con un aumento della superficie permeabile pari a circa 1.524 mq. Questo risultato contribuisce sensibilmente alla riduzione del rischio idraulico locale e alla ricarica della falda, migliorando l’equilibrio idrogeologico complessivo dell’area.

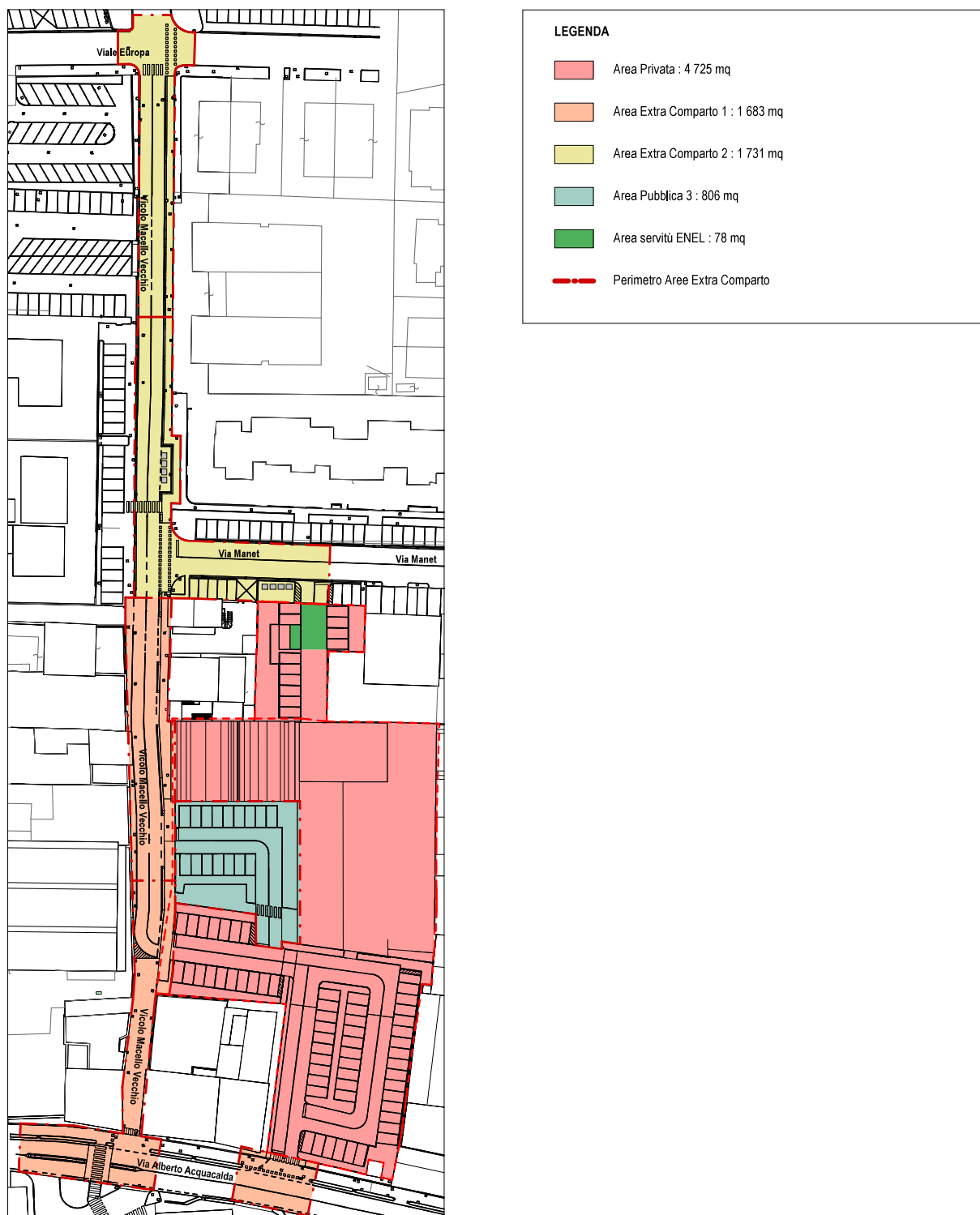
Infine, per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pubblici, considerando la superficie complessiva dell’edificio pari a 1.623,04 mq e applicando il rapporto minimo previsto di 40 mq ogni 100 mq di SC, si determina un fabbisogno di almeno 649 mq di parcheggio. Il progetto ne prevede complessivamente 819 mq, comprensivi anche dell’area attrezzata per la sosta delle biciclette, garantendo quindi una dotazione superiore a quella richiesta.

Anche la verifica dei parcheggi pertinenziali risulta soddisfatta: sulla base del rapporto previsto dal D.C.R. 1251/39 (pari a 13 mq per ogni posto auto), con una superficie di vendita pari a 923 mq, sono previsti 71 posti auto, in linea con quanto richiesto.

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’art. 2 della convenzione.

Interventi in area extra comparto

All'esterno dell'area in oggetto sono inoltre state definite delle aree di intervento extra comparto che comprendono parte di Via Acquacalda, Vicolo Macello Vecchio, parte di Via Manet e dei piccoli interventi in Viale Europa.



- **Area pubblica Via Acquacalda (Area extra comparto 1)**

L'intervento previsto su Via Acquacalda prevede la realizzazione di una nuova apertura carrabile per consentire l'accesso e l'uscita al parcheggio privato del fabbricato destinato al commercio alimentare. 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 adiacente per l'inversione del senso di marcia.

Contestualmente, in prossimità di Piazza Giuseppe Garibaldi, dove è già presente un attraversamento pedonale, verranno attuate una serie di misure volte a rafforzarne la sicurezza. È prevista l'applicazione di una cromia specifica sulla pavimentazione per evidenziare l'attraversamento e la realizzazione di cordoli spartitraffico rialzati prima e dopo il passaggio pedonale. Questi elementi concorrono a migliorare la visibilità dell'attraversamento, a favorire un attraversamento sicuro per i pedoni e a ordinare la circolazione veicolare in uno snodo urbano particolarmente sensibile.

- **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 favorire 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. In prossimità dell'incrocio con Via Acquacalda sarà comunque mantenuta una porzione carrabile contingentata, con accesso riservato ai soli residenti della zona, garantendo la funzionalità locale senza compromettere la qualità dello spazio pubblico. La parte restante della strada manterrà la sua funzione a doppio senso di marcia, arricchita però da una pista ciclo-pedonale che si svilupperà lungo l'intera lunghezza della via. Gli utenti potranno accedere all'area di intervento e svoltare agevolmente nei pressi del tratto carrabile riservato, grazie a una riorganizzazione funzionale degli ingressi.

La pista ciclo-pedonale sarà opportunamente segnalata e differenziata rispetto alla carreggiata, sia mediante segnaletica orizzontale, sia attraverso trattamenti superficiali con vernice colorata a contrasto, per garantire maggiore visibilità e sicurezza. Fino all'intersezione con Via Manet, il tracciato sarà fisicamente separato dalla carreggiata tramite un cordolo rialzato di circa 50 cm di larghezza. Da quel punto fino all'incrocio con Viale Europa, la separazione sarà invece affidata a segnaletica orizzontale di colore bianco e giallo, con idonea cromia differenziata rispetto al manto stradale.

Per migliorare lo stato manutentivo complessivo, si prevede il rifacimento del manto stradale di Vicolo Macello Vecchio mediante la demolizione dello strato di usura superficiale dell'asfalto e la successiva posa di un nuovo strato di usura. Le canaline di scolo esistenti verranno demolite nel tratto compreso tra Via Acquacalda e Via Manet, mentre saranno mantenute nel segmento compreso tra Via Manet e Viale Europa, delimitando così l'area effettiva dell'intervento. Nell'ambito della riorganizzazione funzionale degli spazi, l'isola ecologica oggi collocata verso Viale Europa sarà riposizionata in prossimità dell'intersezione con

Via Manet, per garantire maggiore accessibilità e una collocazione più funzionale. A completamento dell'intervento, saranno realizzati due nuovi attraversamenti ciclo-pedonali su Viale Europa, in corrispondenza del collegamento con la Scuola Primaria "A. Codazzi - Gardenghi", e un ulteriore attraversamento presso l'incrocio con Via Manet. Tali opere rafforzeranno la sicurezza e l'accessibilità degli utenti più fragili, migliorando nel complesso la fruibilità e la qualità dello spazio urbano in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità, inclusione e continuità della rete di mobilità dolce.

- **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.

Relazione fotografica





7



8



9



10



11



12



13



14



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