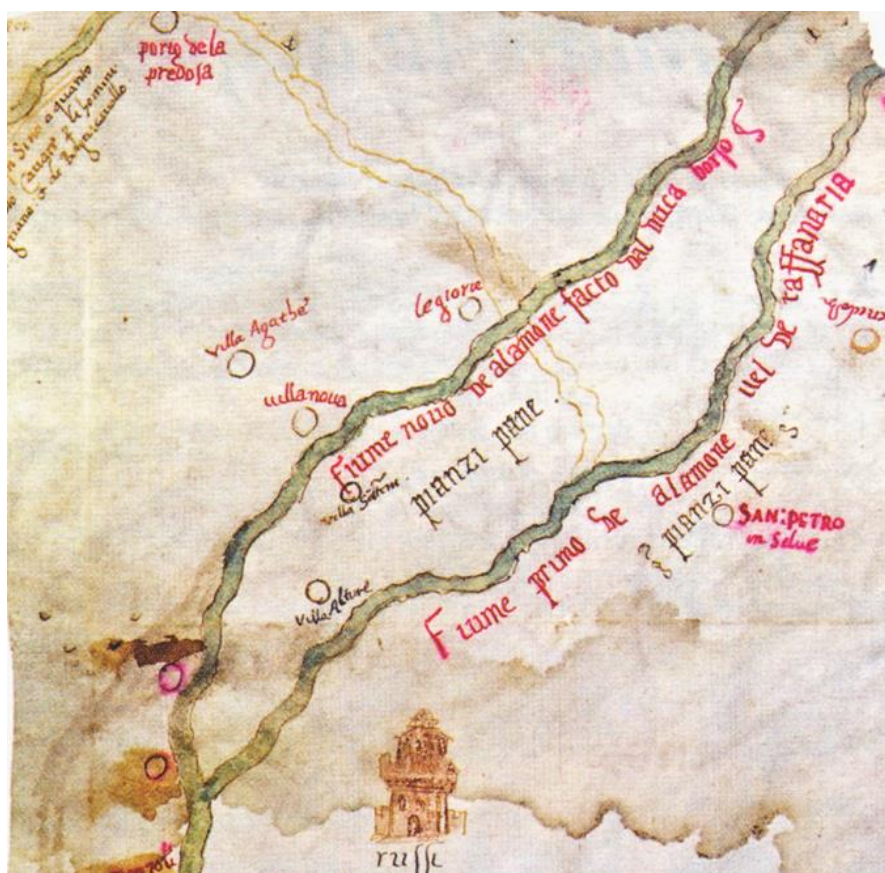




COMUNE DI **BAGNACAVALLO** (RA)

ACCORDO OPERATIVO (ART. 38 L.R. 24/2017). REALIZZAZIONE
DI EDIFICIO RESIDENZIALE IN VIA 2 GIUGNO A GLORIE DI
BAGNACAVALLO (RAVENNA) PER CONTO DI DAVIDE GOLNELLI.



Disegno su pergamena con tratto del Lamone tra Faenza e il Po - XV secolo.

C1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

Redatta da

Prof. Arch. Moreno Daini

Indice

1. PREMESSA.

2. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO.

3. ALCUNI APPROFONDIMENTI:

- a.** i parametri urbanistico - edilizi, le destinazioni d'uso, le superfici d'intervento e le indicazioni prestazionali ed "energetiche" dell'edificio.
- b.** Le dotazioni verdi dell'intervento e il rapporto con l'ambiente.
- c.** La rispondenza alla pianificazione vigente e le cessioni.

4. CONCLUSIONI.

1. PREMESSA.

L'intervento proposto è frutto di un percorso controverso giacché l'area era stata oggetto di un "Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata" presentato dalla Società LORENZ Srl al Comune di Bagnacavallo nel 2007 con relativo "Progetto per le opere di urbanizzazione primaria" il 3 marzo 2007.

Il PP, già approvato dal Consiglio Comunale, non ha mai avuto attuazione per la mancata stipulazione della Convenzione. Sta di fatto che senza la stipula della Convenzione, il Piano Particolareggiato non ha prodotto alcun effetto e la sua validità è cessata.

L'investimento fatto dalla Soc. LORENZ, il mancato rientro, la crisi successiva dell'edilizia, ha portato al fallimento e la messa all'asta del terreno da parte del Tribunale di Ravenna.

All'asta partecipa Davide Golnelli che si aggiudica il terreno nel 2018 (trasferito nel mese di gennaio 2019). La scelta dell'acquisto dell'area, proprio a Glorie di Bagnacavallo da parte del sig. Golnelli, deriva dalla composizione della sua famiglia (coppia con bambina in tenera età) e dalla presenza, nella frazione, dei propri genitori.

Per questo Davide Golnelli, come proprietario, presenta, nei termini (agli atti Prot. 41342 del 14/08/2020) una "MANIFESTAZIONE D'INTERESSE" dopo che il Comune di Bagnacavallo era uscito con l'Avviso pubblico in data 6 agosto 2020 finalizzato alla raccolta delle manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 4 c. 3 della L.R. 24/2017, inerente urbanizzazione a destinazione residenziale di porzione dell'ambito ANS1 (7) in Glorie di Bagnacavallo, per una superficie territoriale di 4440 mq.

Successivamente, con Delibera del Consiglio Comunale di Bagnacavallo n. 22 del 30/03/2021, avente a oggetto "DELIBERA DI INDIRIZZO PER LA SELEZIONE DELLE PROPOSTE PRELIMINARI PRESENTATE A SEGUITO DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 2 L.R. 24/2017 FINALIZZATA ALLA DEFINIZIONE DI ACCORDI OPERATIVI", il Comune ha approvato la Manifestazione d'interesse presentata, invitando il sig. Golnelli alla consegna degli elaborati previsti al comma 3, dell'Art. 38 della LR 24/2017, per l'approvazione dell'ACCORDO OPERATIVO.

È con questa proposta che il sig. Davide Golnelli si presenta al Comune con la soluzione che, certamente risolve il suo problema, ma che risponde ai dettami del Bando pubblico con la cessione di quasi 3.000 mq di area pubblica.

Il materiale allegato all'"Accordo Operativo" non si limita però solo a quello richiesto dalla Delibera del Consiglio Comunale (n. 22 del 30 marzo 2021) ma

contiene anche altri elaborati che vanno a “rispondere” ai requisiti propri dell’Accordo Operativo con:

- a) il “progetto urbano”;
- b) le NTA del Progetto urbanistico;
- c) la convenzione urbanistica;
- d) la relazione economico-finanziaria;
- e) il documento di ValSAT dell’Accordo operativo;
- f) la sintesi non tecnica della ValSAT
- g) appositi Rendering che dimostrano l’inserimento dell’intervento nell’area.

2. DESCRIZIONE GENERALE DELL’INTERVENTO.

La proposta progettuale, da sviluppare in seguito con un progetto esecutivo del fabbricato e dell’area attraverso la presentazione di idoneo titolo edilizio, parte dalla necessità di realizzare un alloggio per rispondere alle esigenze proprie della famiglia ma, al contempo, dare risposta al bando con la cessione di un’area che consenta di realizzare un connubio tra il lotto “verde” del sig. Golnelli e il contesto che, se ripensato come previsto nel PRG (Fig. 1), porterebbe a dotare la frazione di un polmone in equilibrio con l’ambiente in cui viviamo, sia dal punto di vista climatologico, che geologico.

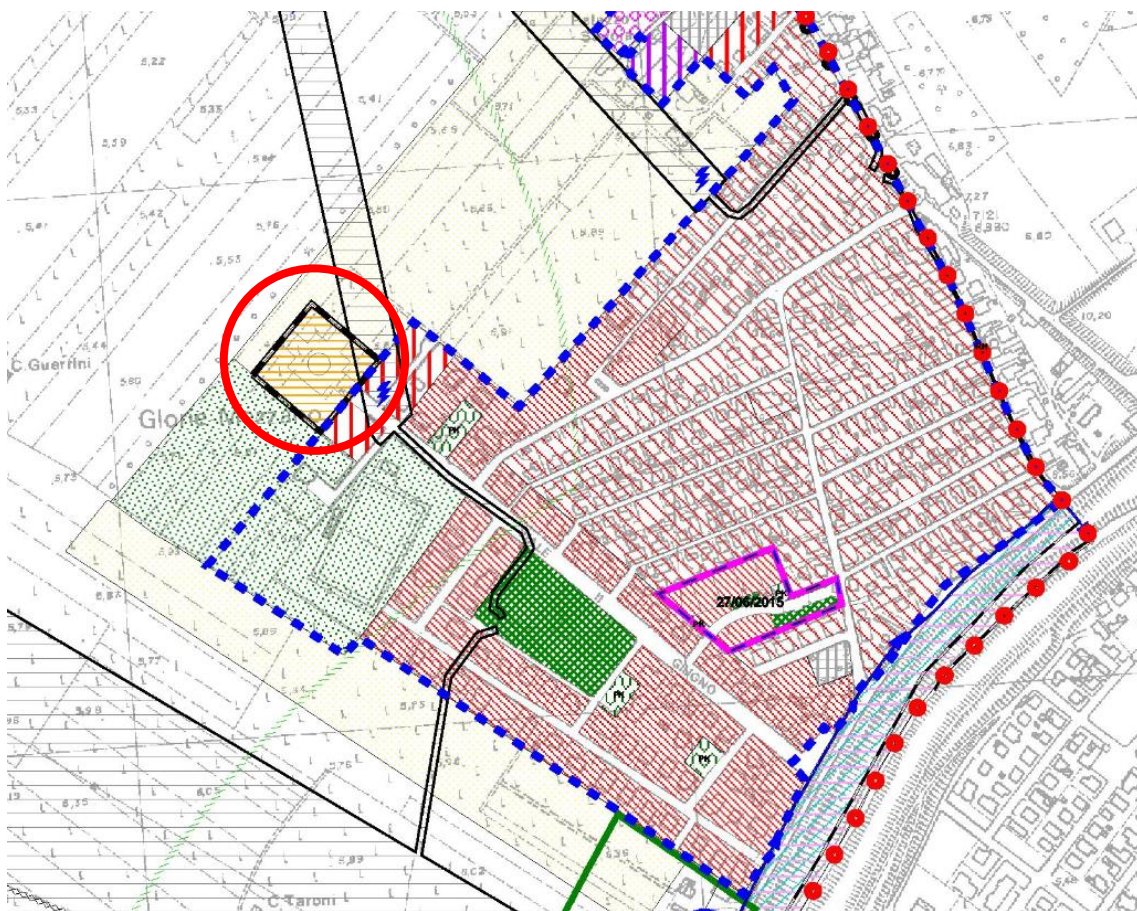


Fig. 1. Estratto PRG Comune di Bagnacavallo Tav. 2A (Variante 10 - DCC n.10 del 3.3.2009)

L'intervento prevede di realizzare un fabbricato residenziale con almeno tre camere, un ampio soggiorno, una cucina, con relativa dispensa, una lavanderia/stireria oltre a uno studiolo, e la separazione degli ambienti tra zona giorno e notte. Tre bagni, con servizi accessori, rendono fruibili tutte le zone.

Un ampio ripostiglio, con ingresso dall'esterno, servirà come ricovero attrezzi da giardino. Sempre dall'esterno si accederà al garage che, attraverso opportuni collegamenti, consentirà di accedere alla dispensa e, da questa, alla cucina.

L'ingresso all'appartamento avverrà da un accesso indipendente. All'ampio soggiorno sarà collegato un porticato, orientato verso nord-est, in modo da essere sfruttato durante tutto il giorno e, specialmente, sia a pranzo che a cena.

L'ipotesi è anche quella di realizzare il fabbricato su due piani in modo da diminuire la superficie impermeabile e rendere più economico l'intervento.

Un'attenzione particolare, come abbiamo già detto, sarà quella della sistemazione esterna. L'obiettivo primario è quello di privilegiare il verde con la messa a dimora di alberi e arbusti ma, tenendo conto delle "perplexità" dell'Amministrazione, una sorta di bacino di laminazione "morbido" nelle forme e nel disegno, con declivi leggerissimi, sarà posto nel lato nord dell'area e, in caso di pioggia e relativo riempimento, si adeguerà trovando anche alcune piante palustri.

Ricordiamo che, nella parte privatistica, saranno messe a dimora essenze che puntano alla *fitocenosi* con un suo habitat preferito e in questo vive e si propaga al meglio.

L'intervento edilizio è pensato come un'abitazione "ecologica" (la struttura e la copertura sarà di legno) con tutte le dotazioni necessarie dal punto di vista del risparmio energetico e nell'uso di risorse naturali e, certamente, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari.

La scelta, come vedremo, punterà al minor impatto sul territorio cercando di "rappresentare" le caratteristiche dei fabbricati esistenti nelle aree limitrofe e, per analogia, con moltissimi degli edifici esistenti nella frazione.

3. ALCUNI APPROFONDIMENTI.

Vengono qui di seguito approfonditi alcuni temi riguardo all'intervento tra cui i parametri urbanistico - edilizi, le destinazioni d'uso, le superfici d'intervento e le indicazioni prestazionali ed "energetiche" dell'edificio; la rispondenza alla pianificazione vigente; le dotazioni da cedere.

Per quanto attiene agli "obiettivi" dell'intervento "e del suo inserimento nel contesto territoriale e ambientale con indicazione delle criticità rilevate alle quali si intende dare soluzione con la proposta progettuale", riteniamo opportuno sintetizzare sommariamente quello che intendiamo fare ma rimandare, per le criticità, gli approfondimenti e il monitoraggio, a due relazioni: il "**Documento di ValSAT**" e la conseguente "**ValSAT - Sintesi non tecnica**", sulla scorta del

precedente “Schema ValSAT” (**Allegato 12 C** alla Manifestazione d’interesse), già utilizzato dal Comune di Bagnacavallo per il POC 2017-2022 e che riteniamo significativo e, schematicamente parlando, ben articolato.

Definiti questi fondamentali aspetti, è importante rilevare, fin da subito, la densità dell’intervento rispetto alla dimensione dell’area.

Nel Catasto del Comune di Bagnacavallo le aree, di Davide GOLNELLI, sono individuate al Foglio 13, Particelle 556, 557 e 558.

Al catasto terreni, Foglio 13, i mappali 556, 557 e 558 sono così definiti, e “classati”:

556	mq	1.795	frutteto - classe 2;
557	mq	2.491	frutteto - classe 2
<u>558</u>	<u>mq</u>	<u>2.434</u>	<u>frutteto - classe 2;</u>
tot.	mq	6.720	

a. I parametri urbanistico - edilizi, le destinazioni d’uso, le superfici d’intervento e le indicazioni prestazionali ed “energetiche” dell’edificio.

Alla luce della Delibera del Consiglio Comunale di Bagnacavallo n. 22 del 30/03/2021, e alla sua istruttoria tecnica allegata, di cui alla Fig. 2 seguente,



Fig. 2. - Schema suddivisione aree di cui alla DCC n. 22 del 30/03/2021.

l’area oggetto d’intervento diviene:

- Superficie Territoriale (STER) = 4.440 mq
- Aree da cedere gratuitamente $\geq 50\%$ STER = 2.220 mq
- Indice Perequativo (Ip) = 0.18 mq/mq

- Superficie Complessiva massima (SC) = $4.440 \times 0.18 = 799,2$ mq
- Rispetto alla Sc massima ammissibile è stato scelto di limitarne l'utilizzo al fine di avere un indice fondiario pari a 0.4 mq/mq sul lotto privato, risulta pertanto quanto segue:
 - Superficie fondiaria 1.500 mq;
 - Superficie Complessiva di progetto (SC) = 600 mq;
 - Indice fondiario lotti privati = $600/1.500 = 0.40$ mq/mq;
 - Standard minimi (U+P1) = $600 \times 0.7 = 420$ mq;
 di cui:
 - Aree parcheggio pubblico P1 = $600 \times 0.2 = 120$ mq pari a 5 posti auto
 - Aree U = $600 \times 0.5 = 300$ mq
 - Area ERS $0,20 \times 1500$ mq = 300 mq

Per quanto attiene i livelli prestazionali dell'edificio, riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, si faccia riferimento, anche in questo caso, all'allegato specifico "*Schema ValSAT*" (**Allegato 12 C**) della Manifestazione d'interesse, nel quale sono definiti i parametri:

- sistemi di energia prodotti da fonti rinnovabili (solare termico, senza ricorrere a fonti rinnovabili prodotte da combustione - art. 26 del PAIR);
- contenimento dei consumi del calore con misure attive e passive di risparmio energetico;
- impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognaria (rete acque nere);
- dispositivi per ridurre i consumi delle apparecchiature idrosanitarie (frangijetto, riduttori di flusso, cassette di risparmio a flusso differenziato); consumo apparecchiature irrigue nel giardino (sistemi temporizzati a micro pioggia - art. 5.11 PTCP);
- quota permeabile pari ad almeno il 50% della Sf teorica;
- per il rumore un'attenzione particolare deriva dal materiale da costruzione utilizzato (il legno) e il rispetto del DPCA e del DPIA (redatte secondo i criteri della DGR 673/2004 per nuove costruzioni - rispetto dell'art.4.2.5 RUE c. 4).

b. Le dotazioni verdi dell'intervento e il rapporto con l'ambiente.

La proposta progettuale, da approfondire e dettagliare con un progetto esecutivo dell'area cortiliva, prevede la realizzazione di una siepe sempreverde collocata nei confini sia con la parte edificata sia con l'area ceduta al Comune.

Per le essenze arboree si prevede d'intervenire utilizzando, fin da subito, alberi di *II* o *III* grandezza, in modo da avere immediatamente luoghi d'ombra e consentire di abbattere le cosiddette "ondate di calore". La messa a dimora di alberi e arbusti, oltre a dare piacevolezza all'occhio, consente anche di avere una specie di isola verde che si inserisce in un contesto (quello agricolo) dove il

passaggio dall'urbano all'agricolo sembra senza definizione. Non esistono più i confini della città. È in questo senso che la proposta vuole misurarsi.

Pensare a un confine verde alberato tra la parte urbanizzata e quella agricola, è forse un sistema con cui confrontarsi.

Le "macchie" alberate non sono casuali. In apparenza può sembrare che abbiano una densità d'impianto ampia. Questa si nota in particolare durante i primi anni; successivamente però permette il corretto sviluppo delle piante, mettendone in evidenza i portamenti globosi, a fontana, colonnari o verticali. Le piante si svilupperanno correttamente, seguendo il loro portamento naturale.

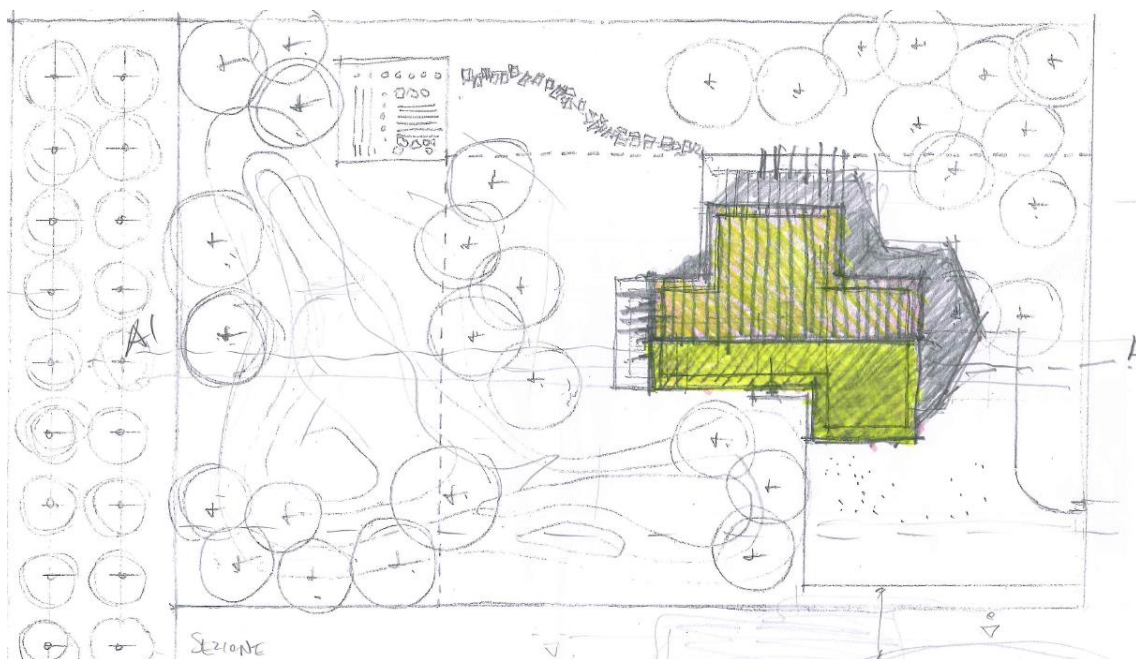


Fig. 3. - Ipotetica sistemazione del fabbricato con l'area cortiliva e il rapporto con l'ambiente esterno.

c. La rispondenza alla pianificazione vigente e le cessioni.

Poche cose sulla compatibilità urbanistica dell'intervento. Il Piano Strutturale Comunale (l'area era già nel PRG) classifica l'area come **ANS1** (Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani). Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio ne conferma la previsione.

Per quanto attiene all'area di cessione di **2.940 mq** questa, si distingue per:

- **2.220 mq** (50% di STER);
- **120 mq** (P1);
- **300 mq** (U);
- **300 mq** (ERS).

Non si sa quale sia l'intervento pubblico sull'area ceduta. Come dicevamo nel Cap. 2, forse la previsione lungimirante del PRG (Fig. 1), collegata all'area verde cortiliva privata, potrebbe portare a "sistema" il verde esistente della frazione di Glorie con l'area ceduta in modo da realizzare una specie di *corridoio ecologico* con un cono visivo proiettato verso la campagna.

Del resto, anche richiamando il comma 3 dell'Art. 5.5 - *Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani (ANS)*, ci accorgiamo che gli obiettivi sono " ... lo sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati, ove questi siano carenti; ... omissis ... un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili;" si può notare, in questi stralci, la completa sintonia sia per l'ordinata addizione che per l'alta qualità ambientale e per il miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi.

Un discorso a parte va fatto per l'ERS. È evidente che l'Amministrazione Comunale può trarre più "giovanamento" da un'area verde pubblica che non pensare di realizzare sull'area ceduta un intervento ERS. Crediamo che questa non sia l'area su cui ricavare alloggi ERS sia per il carico urbanistico che ne deriverebbe, sia per l'impatto che avrebbe sul territorio proprio nell'ottica del risparmio di suolo agricolo.

4. CONCLUSIONI.

Poche considerazioni, oltre quelle già contenute nei capitoli precedenti, per sottolineare di cosa stiamo parlando: la costruzione di un alloggio di 300 mq complessivi, dove la superficie coperta è di circa 180 mq con un'area cortiliva di oltre 2.070 mq (il rapporto tra superficie permeabile e impermeabile non arriva al 9%) dimostra l'attenzione a territorio e un ambiente in cui prevalgono la natura e l'armonia.

Pur rilevando che l'intervento si colloca in un ambiente prettamente agricolo (e quindi con nessuna contaminazione ambientale o compromissione del terreno agrario), l'intenzione di agire con una residenza ecologica e con misure di compensazione e di riequilibrio ambientale, mira a integrare, e mettere in sinergia, la tutela e la valorizzazione dei beni culturali, ambientali e paesaggistici rurali.

Il paesaggio rurale fa, infatti, parte di un patrimonio culturale per la complessità del sistema di relazioni tra fattori naturali e antropici che lo compongono. Potremmo terminare con il concetto sulla **pianificazione** (ambientale): enfasi sulle invarianti morfologiche, sugli statuti dei luoghi, sui corridoi, sulle dominanti, sulla compatibilità, sui requisiti di prestazione, sulla suitability, sulle reti fisiche, sul riferimento geografico, sull'informazione spaziale.

Prof. Arch. Moreno Daini

Bagnacavallo, giugno 2021