

GAUDENZI srl

Via Reale n° 30/e
48026 - Alfonsine (RA)

ISTANZA DI AMPLIAMENTO DELL'AREA PRODUTTIVA "GAUDENZI SRL" via San Vitale SS 253 al Km 63+310 48026 fraz. Godo - Russi

COMUNE DI RUSSI RAVENNA

Società di Ingegneria
STUDIO TI s.r.l.
Ingegneria & Architettura



Via Flaminia 138 47923 Rimini Italia
Tel. 0541 303611 Fax 0541 303666
info@studioti.com www.studioti.com
Direttore Tecnico Ing. Enrico Ricci



STUDIO TECNICO
Geom. GILBERTO MAMBELLI

VIA VALENTINI n. 15 RIMINI (RN)
TEL. 0541777454
mail : gilberto.mambelli@gmail.com



PROCEDIMENTO UNICO ai sensi dell'art. 53 LR 24/2017 PROGETTO ARCHITETTONICO

Progettisti e Collaboratori

Settore Architettura

Arch. Piera Zara
Geom. Gilberto Mambelli
Ing. Enrico Ricci
Arch. Anastasia Pini

Settore Impianti Meccanici

Geom. Filippo Cupioli
Ing. Lorenzo Genestreti
Ing. Luca Melucci
Per. Ind. Leonardo Barigozzi

Settore Impianti Elettrici

Ing. Tamara Neri
Per. Ind. Loris Davani

Settore Strutture

Ing. Michele Capè
Ing. Filippo Conti

Settore Ambiente

Geol. Franco Battistini
Dott. Andrea Nisi

Committente

Gaudenzi s.r.l.
Via Reale n° 30/e
48026 - Alfonsine (RA)

Responsabile Coordinamento Generale di Progetto

Arch. Piera Zara
Geom. Gilberto Mambelli

Responsabile Progetto Architettonico

Arch. Piera Zara

3				
2				
1	23/06/2025	Aggiornamento per recepimento prescrizioni CdS	E.Ricci	P.Zara P.Zara
0	20/11/2024	Emissione	E.Ricci	P.Zara P.Zara
Rev.	Data	Descrizione/Motivazione	Elaborato	Verificato Approvato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elaborato: **PU PF A RG**

Scala: -

N. Repertorio: **2024-0002**

GAUDENZI S.R.L.

**ISTANZA DI AMPLIAMENTO DELL'AREA
PRODUTTIVA "GAUDENZI S.R.L."**

**Via San Vitale SS 253 al Km 63+310
Frazione Godo - Russi
Ravenna**

Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 LR 24/2017

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

23/06/2025

23/06/2025

GAUDENZI srl

INDICE

1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
2	INQUADRAMENTO CATASTALE	5
3	INQUADRAMENTO URBANISTICO	6
3.1	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	6
3.2	ANALISI PRG '95 – PIANO REGOLATORE GENERALE	7
3.2.1	<i>PRG -Tavola 6 – Godo Ovest</i>	9
3.3	ANALISI PUG 2022	11
3.3.1	<i>Tavola DI.A1 Disciplina degli interventi diretti</i>	11
3.4	ANALISI DEI VINCOLI	14
3.4.1	<i>VT.B Tutele di natura ambientale e storico culturale</i>	14
3.4.2	<i>VT.C Carta potenzialità archeologica</i>	15
3.4.3	<i>VT.D Tiranti di riferimento per le aree di pianura sottoposte a rischio allagamento (Art. 6 PSAI)</i>	16
3.4.4	<i>VT.E Aree a rischio idrogeologico</i>	17
3.4.5	<i>VT.F Microzonazione sismica</i>	17
3.4.6	<i>VT.G Servitù e fasce di rispetto</i>	18
3.5	ANALISI PTCP – PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE RAVENNA	19
3.5.1	<i>Tav. 2-12 - Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico – culturali</i>	19
3.5.2	<i>Tav. 4-12 - Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico – culturali</i>	20
3.5.3	<i>Tav. 5 - Assetto Strategico della mobilità, poli funzionali, ambiti produttivi di rilievo sovracomunale, articolazione del territorio rurale</i>	21
3.5.4	<i>Tav. 6 - Reti ecologiche in provincia di Ravenna</i>	22
3.5.5	<i>Tav. - Carta forestale della provincia di Ravenna</i>	23
4	CORRISPONDENZA AGLI OBIETTIVI E CRITERI DEL PUG	24
5	PROCEDURA ARTICOLO 53 DELLA LR 24/17 – PROCEDIMENTO UNICO	25
6	STANDARD URBANISTICI	27
6.1	P1 PARCHEGGI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - U AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI	27
6.2	RICHIESTA DI MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD	28
6.3	PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI	28
7	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	31
7.1	ANALISI DEL CONTESTO	31
7.2	DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO	31
7.3	DESCRIZIONE DEL PROGETTO	32
7.3.1	<i>Triangolo verde</i>	32
7.3.2	<i>Impianto GNL</i>	32
7.3.3	<i>Area rifornimento esistente</i>	33
7.3.4	<i>Ampliamento – isola lavaggio</i>	33
7.3.5	<i>Ampliamento – Area ricettiva e servizi</i>	33
8	STRALCI REALIZZATIVI	37



23/06/2025

GAUDENZI srl



23/06/2025

GAUDENZI srl

1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area in oggetto si trova nel comune di Russi, a Nord della frazione di Godo, in Via San Vitale 1, (SP253), sull'asse di comunicazione Ravenna – Russi.

Attualmente sull'area è insediata una stazione di servizio alla viabilità che offre i servizi di distribuzione di benzina, diesel, GPL. L'area è dotata di n° 8 box coperti per lavaggio auto in modalità self service e di un locale per la rivendita di accessori auto e lubrificanti.

L'area su cui si propone l'ampliamento è adiacente all'area di servizio esistente lungo via San Vitale verso Russi; stretta tra l'area Gaudenzi srl (nota come "Robgas Godo") esistente ed il capannone del consorzio agrario di Ravenna.

Ad oggi l'area di futuro sviluppo è coltivata in maniera intensiva a grano.



Ortofoto con inserimento area oggetto di intervento

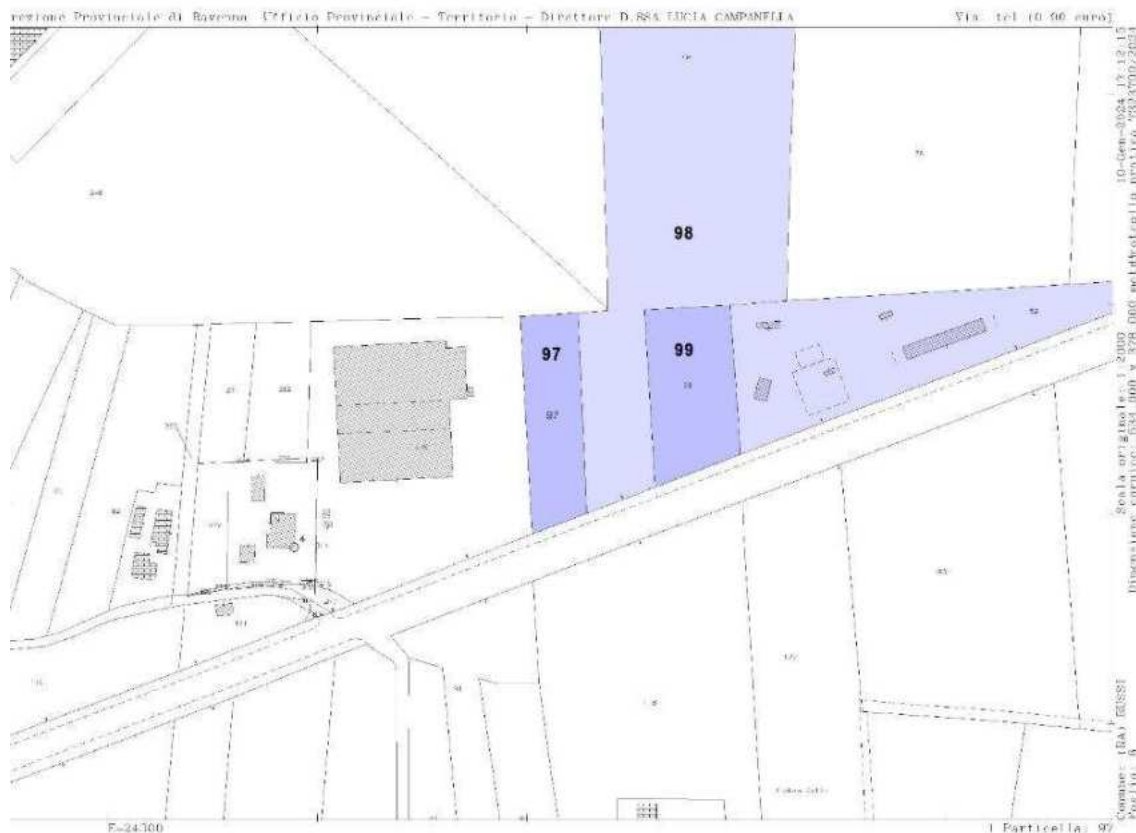


23/06/2025

GAUDENZI srl

2 INQUADRAMENTO CATASTALE

L'area, di proprietà del Signor Roberto Gaudenzi, è individuata all'NCEU del Comune di Russi, Foglio 6, Mappali 52 – 97 – 98 (parte) – 99.



Particelle catastali oggetto di intervento

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☐	F	Proprieta' per 1/1	RUSSI(RA) VIA SAN VITALE Piano T	6	52	1	Cat.E/3		Euro: 5020,00		
☐	F	Proprieta' per 1/1	RUSSI(RA) VIA SAN VITALE Piano T	6	52	2	Cat.D/8		Euro: 1890,00		
☐	T	Proprieta' per 1/1	RUSSI(RA)	6	97		SEMINATIVO	04	2700	R.D. Euro: 16,96 (*) R.A. Euro: 18,82	
☐	T	Proprieta' per 1/1	RUSSI(RA)	6	98						SI
☐	T	Proprieta' per 1/1	RUSSI(RA)	6	99		SEMINATIVO	04	3205	R.D. Euro: 20,13 (*) R.A. Euro: 22,35	



23/06/2025

GAUDENZI srl

3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

3.1 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Attualmente il Comune di Russi ha come strumento urbanistico il PRG in vigore dal 1995 ed ha adottato il PUG con delibera di Giunta Comunale n° 195 del 29 dicembre 2022; quindi vige il periodo di salvaguardia. Per questo motivo la presente relazione valuta entrambi gli strumenti urbanistici.

Di seguito si riportano i riferimenti normativi vigenti del Comune di Russi, riportando le previsioni:

PRG '95 Piano Regolatore Generale;

PUG 2022 Piano Urbanistico generale;

inoltre nella Valutazione dei vincoli sono stati valutati anche altri Regolamenti e precisamente:

ENAC Vincolo aeroportuale art. 707 Codice della navigazione aerea

PAI Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico

REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA Consorzio di bonifica della regione Emilia Romagna

CODICE DELLA STRADA

D.LGS. 42/04 Codice dei beni culturali e del paesaggio

D.M. 17/04/2008 e.m.i. Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8

Linee Guida per l'applicazione del § 5.1.3 dell'Allegato al DM 29.05.08 - Distanza di prima approssimazione (DPA) da linee e cabine elettriche.



23/06/2025

GAUDENZI srl

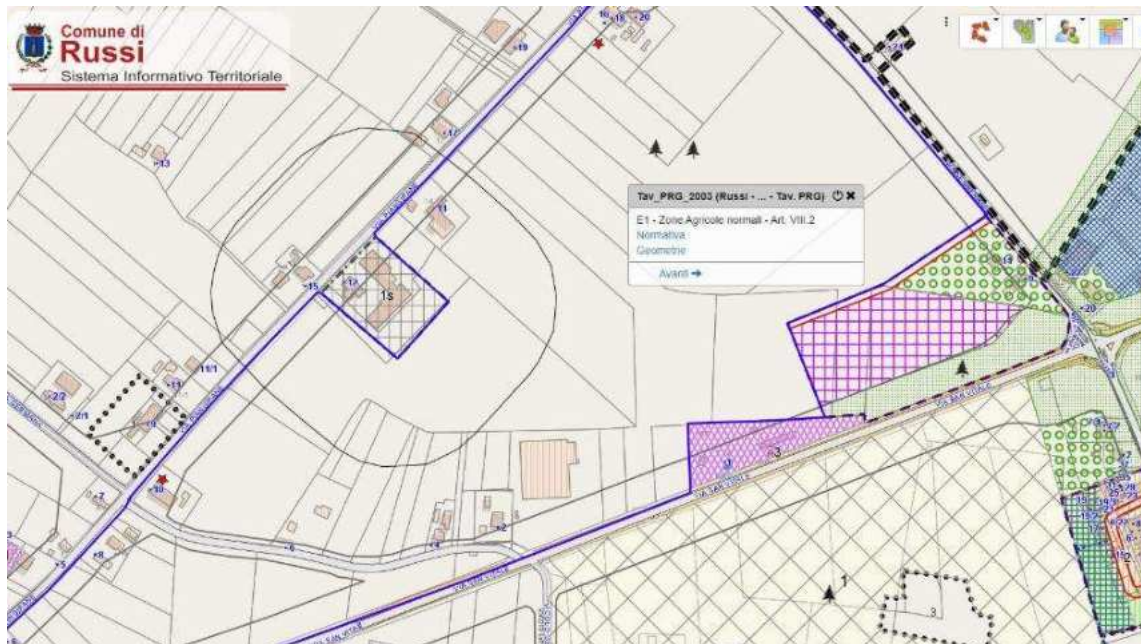
3.2 ANALISI PRG '95 – PIANO REGOLATORE GENERALE

Di seguito si riporta la Tavola del Sistema Informativo Territoriale del Comune di Russi.

La particella distinta al Foglio 6, Mappale 52 sulla quale insiste l'impianto esistente si configura come **Zona D2.3 – Zone terziarie esistenti e/o di completamento – di servizio alla viabilità e all'autotrasporto – Art. VII.6**



L'area in cui si richiede l'ampliamento produttivo, Foglio 6, Mappale 97, 98 (parte), 99, ricade invece in **Zona E1 – Zone agricole normali – Art. VIII.2.**



Tadi PRG - La linea blu racchiude l'area sottoposta allo stesso articolo di PRG

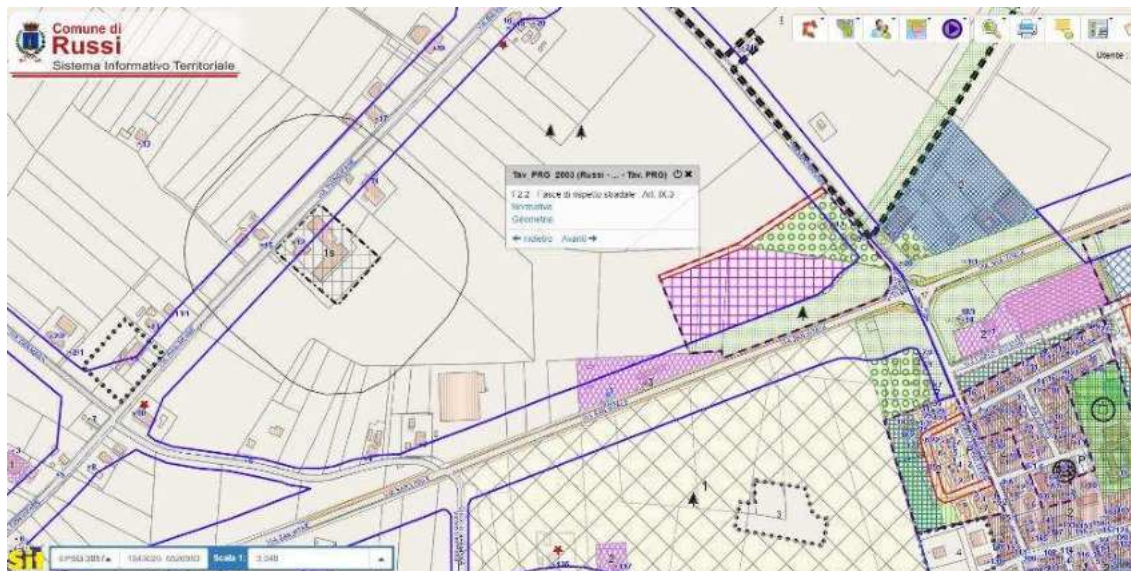


23/06/2025

GAUDENZI srl

ART. VIII.2 - ZONE E1: AGRICOLE NORMALI

Una parte dell'area è interessata dalla zona F2.2 – Fasce di rispetto stradale – Art. IX.3



(La linea blu racchiude l'area sottoposta allo stesso articolo di PRG)

Per approfondire:

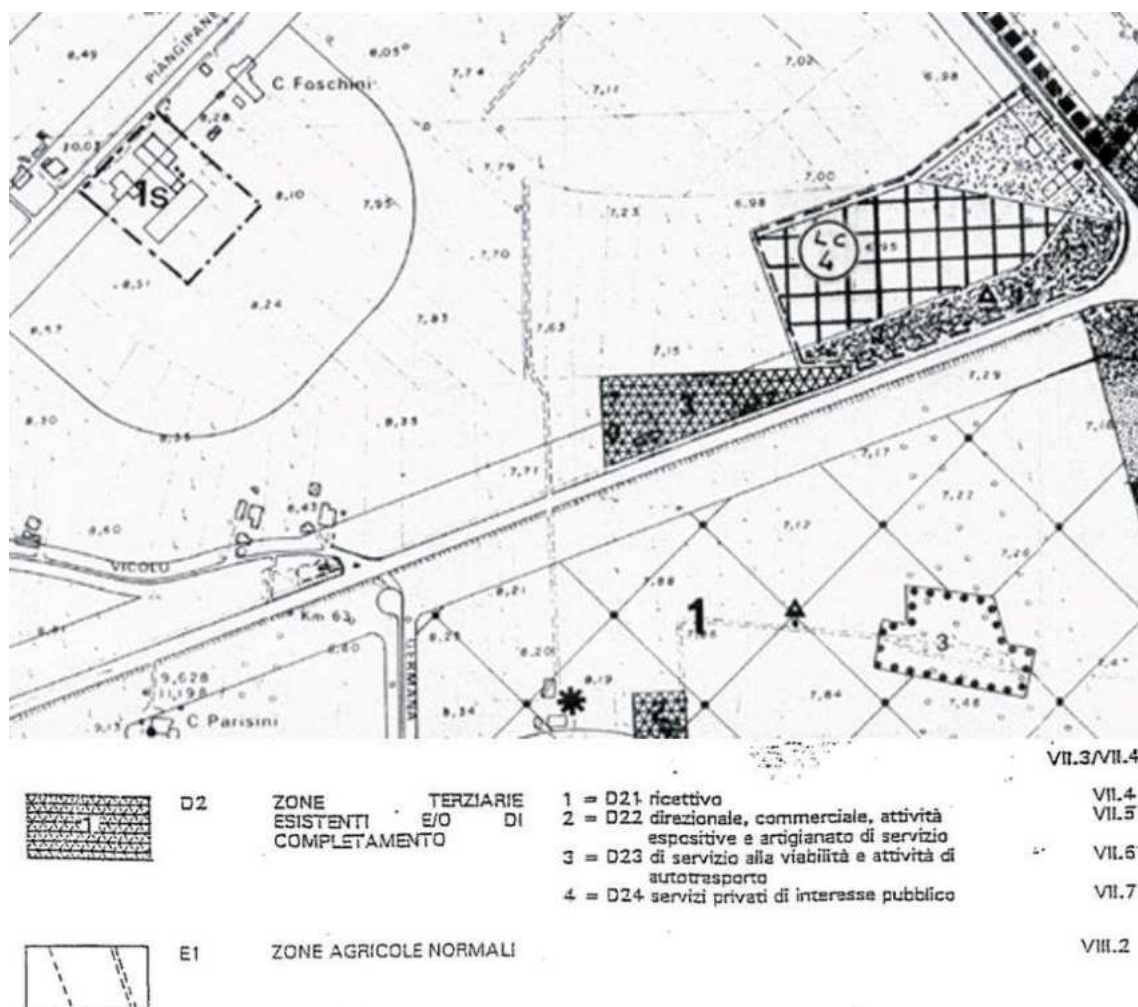
ART. IX.3 - ZONE F2: ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

(C10 bis) per quanto riguarda le strade statali n. 253 – S. Vitale e n. 302 – Brisighellese-Ravennate – sono da considerarsi strade extra urbane secondarie di categoria C, ***pertanto la profondità delle fasce di rispetto è pari a ml. 30.***

ALLEGATO A - CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE DELLE AREE SULLE QUALI POSSONO ESSERE INSTALLATI GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI



3.2.1 PRG -Tavola 6 – Godo Ovest



23/06/2025

GAUDENZI srl

ART.VIII.2 – ZONE E1: AGRICOLE NORMALI

(c1) In tali zone sono consentiti tutti gli usi di cui al precedente Art VIII.1, con esclusione di nuovi allevamenti zootecnici suinicoli di tipo aziendale, interaziendale ed industriale di cui ai punti 5 e 6 dell'Art. VIII.1 comma 2; sono ammessi esclusivamente trasferimenti e rilocalizzazioni di allevamenti esistenti che non rispettino le distanze minime dai centri abitati, secondo le modalità definite al successivo Art. VIII.4. Gli allevamenti esistenti di tipo aziendale, interaziendale ed industriale sono individuati nelle Tavole di P.R.G. ed appartengono alla sottozona E3.1, di cui al successivo Art.VIII.4. Sono inoltre consentite aree per esposizione e rimessaggio roulotte, natanti, imbarcazioni, campers e simili; sono ammesse secondo quanto definito all'Art. IX.3, comma 18, purché non si prevedano nuove costruzioni.

ART.VII.6 - SOTTOZONE D2.3: SERVIZI ALLA VIABILITA'

- (c1) In tali sottozone sono ammessi impianti di distribuzione di carburanti e altri servizi legati alla viabilità di cui all'Art. II.3, (c8).
- (c2) In tali sottozone è consentita la gestione e la ristrutturazione, nei limiti fissati dalle norme vigenti, di impianti per la distribuzione di carburante e di attrezzature al servizio della viabilità (lavaggi, assistenza meccanica e strutture similari), di servizi commerciali connessi alla persona ed ai veicoli, la cui superficie di vendita (SV) sia inferiore a mq 250, e di servizio di ristoro, quest'ultimo per una Su max di mq 100; per gli edifici sono ammesse esclusivamente strutture che possono essere agevolmente e rapidamente rimosse, nel rispetto di un H max delle strutture di m 6,00, di $R_c \leq 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$, fatte salve le pensiline fino ad un max di m^2 250 e in ambito extraurbano di una distanza minima di ogni manufatto in elevazione dal filo stradale di ml. 10,00.
- (c3) Le disposizioni in materia di localizzazione, dimensionamento e caratteristiche degli impianti, sono contenute nella Deliberazione del Consiglio Comunale n.20 del 24/02/2000, "Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati gli impianti di distribuzione di carburante - Norme tecniche per la loro installazione e per il potenziamento e la ristrutturazione degli impianti esistenti (Art.2 co.1 D.Lvo 32 del 11/02/98 e successive modifiche e integrazioni), Allegato A delle presenti NTA.



23/06/2025

GAUDENZI srl

3.3 ANALISI PUG 2022

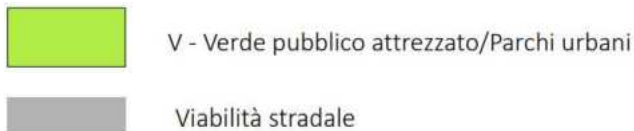
3.3.1 Tavola DI.A1 Disciplina degli interventi diretti



TERRITORIO RURALE



IL DISEGNO DELLA CITTA' PUBBLICA



Secondo la disciplina degli interventi edilizi diretti l'area oggetto di intervento è compresa nelle:

Aree Produttive Agricole (Art. 6.1, 6.3).

ART. 6.1 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

1. Il territorio rurale di Russi è articolato nel PUG in:

Aree di alto valore paesaggistico e ambientale (non interessa l'area)

Aree produttive agricole

Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle norme di tutela di cui al **Titolo 2 e 3** delle presenti norme e sono **soggetti a PRA** nei casi di interventi significativi come definiti dall'**art. 6.6, comma 5**.

Gli interventi edilizi per l'adeguamento delle strutture aziendali sono sempre autorizzabili se realizzati attraverso riuso del patrimonio edilizio esistente (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia) e



23/06/2025

GAUDENZI srl

ampliamento, nella misura definita dalle norme del PUG e RE, in rapporto alla superficie aziendale (interventi previa approvazione di PRA).

Gli interventi di cui all'art. 6.6 devono essere comunque concepiti per minimizzare l'impermeabilizzazione di suolo. In queste aree non sono ammesse in proposito attività che prevedano lo stoccaggio a cielo aperto di materiali e prodotti, né altre attività di magazzinaggio/deposito o parcheggio autoveicoli eccedenti quelle strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

2. Nel territorio rurale sono individuate dal PUG, nelle tavole della Disciplina degli interventi diretti, le seguenti aree ed elementi per le quali la disciplina definisce specifiche politiche di tutela e qualificazione:
 - Edificato sparso e discontinuo
 - Impianti, dotazioni, infrastrutture
 - Edifici e complessi di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale.

ART. 6.2 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE AREE DI ALTO VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE (non interessa l'area)

ART. 6.3 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI NELLE AREE PRODUTTIVE AGRICOLE

1. Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle norme di tutela di cui al **Titolo II e III** delle presenti Norme, e sono soggetti a **PRA (art. 6.6.)** (programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola) nei casi di interventi significativi come definiti dall'art. 6.6, comma 5. 2.
2. Gli interventi edilizi per l'adeguamento delle strutture aziendali sono sempre autorizzabili se realizzati attraverso riuso del patrimonio edilizio esistente (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia) e ampliamento, nella misura definita dalla Disciplina del PUG agli artt. 6.5 e 6.6 in rapporto alla superficie aziendale (interventi previa approvazione di PRA)
3. La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è strettamente subordinata alla verifica preventiva della non soddisfacibilità attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.
4. Gli interventi di cui ai commi precedenti possono essere comunque concepiti per minimizzare l'impermeabilizzazione di suolo. In questi ambiti non sono ammesse in proposito attività che prevedano lo stoccaggio a cielo aperto di materiali e prodotti, né altre attività di magazzinaggio/deposito o parcheggio autoveicoli eccedenti quelle strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

Titolo II – TUTELA DELL'AMBIENTE E DELLA SICUREZZA DEL TERRITORIO

Titolo III – TUTELA DELLE RISORSE PAESAGGISTICHE E STORICO-CULTURALI

PRA (art. 6.6.) INTERVENTI EDILIZI RELATIVI ALL'AZIENDA AGRICOLA-INTERVENTI PER I QUALI E' RICHIESTA LA PRESENTAZIONE DEL PRA (programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola)

ART. 6.4 USI AMMESSI NEL TERRITORIO RURALE

Alle condizioni e nei limiti e modalità specificati dagli articoli del presente Titolo 6, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Categoria A) Residenziale

A1. Residenza (limitatamente al riuso di edifici di origine storica e al riuso di edifici in prevalenza abitativi legittimamente esistenti)



23/06/2025

GAUDENZI srl

Residenza di imprenditore agricolo professionale

Categoria B) Turistico Ricettiva

B1. Attività ricettive alberghiere

Categoria C) Produttivo

C2. Artigianato dei servizi agli automezzi (solo se legittimamente insediato nelle aree produttive agricole)

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE IN TERRITORIO RURALE

ART. 6.17 ATTIVITÀ RICETTIVE, INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ALTRE ATTIVITÀ ECONOMICHE NON AGRICOLE IN TERRITORIO RURALE

1. Attraverso permesso di costruire convenzionato è ammesso l'insediamento di attività di agriturismo, albergo diffuso, ricettività all'aperto in territorio rurale.
2. Le attività al coperto possono avere sede soltanto in edifici esistenti, attraverso interventi di recupero e riuso, nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 6.9 e 6.10 precedenti.
3. E' inoltre ammessa l'installazione di manufatti temporanei legati al periodo di apertura dell'attività, previa garanzia da fornire all'amministrazione comunale per la loro rimozione al termine di detto periodo
4. Ad integrazione delle attività ricettive possono essere disciplinati da specifiche convenzioni attività divulgative, espositive, ricreative, formative e di ricerca e sperimentazione.
5. Sono ammessi gli usi in essere, correlati alle attività insediate, ed in particolare E1 (esercizi commerciale di vicinato), D6 (attrezzature culturali). Sono applicabili per l'attività di B&B le disposizioni di cui alla L.R. 16/2004 in materia di "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità".
6. Per gli insediamenti produttivi non agricoli legittimamente insediati in territorio rurale alla data di adozione del PUG sono ammessi interventi di MO, MS, RRC e RE, oltre ad eventuali interventi di ampliamento con applicazione **del procedimento unico di cui all'art.53 della LR n.24/2017**. Non sono ammessi cambi d'uso. Gli interventi devono in ogni caso essere finalizzati alla mitigazione degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio rurale.



23/06/2025

GAUDENZI srl

3.4 ANALISI DEI VINCOLI

3.4.1 VT.B Tutele di natura ambientale e storico culturale



Dossi di ambito fluviale recente e paleodossi di modesta rilevanza

Riferimento Normativo	Art. 3.20 lett. b e c, comma 2, P.T.C.P – Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: dossi di pianura e calanchi,
Sintesi PTCP Ravenna	1. I dossi di pianura sono morfostutture che per la loro rilevanza storico testimoniale e/o consistenza fisica caratterizzano gli insediamenti storici e/o definiscono la struttura planiziale sia come ambiti di pertinenza fluviale sia come elementi che possono influire il comportamento delle acque di esondazione. 2. Il PUG individua nella Tavola dei Vincoli dossi di ambito fluviale recente e paleodossi di modesta rilevanza. 3. Devono essere salvaguardate le loro caratteristiche altimetriche e non potranno essere previsti interventi edilizi o infrastrutturali che comportino modificazioni morfologiche in termini di sbancamenti anche parziali e/o riporti, salvo il caso di interventi di messa in sicurezza idraulica, previo nulla osta degli Enti competenti. Per una specifica disciplina degli interventi si rimanda a quanto disposto dall'art. 3.20 delle norme del PTCP.

23/06/2025

GAUDENZI srl

3.4.2 VT.C Carta potenzialità archeologica



23/06/2025

GAUDENZI srl

3.4.3 VT.D Tiranti di riferimento per le aree di pianura sottoposte a rischio allagamento (Art. 6 PSAI)



Aree di potenziale allagamento	
Riferimento Normativo	Piano Stralcio Assetto Idrogeologico dei Bacini Regionali Romagnoli, Variante coordinamento PGRA-PSAI, DGR n. 2112 del 05/12/2016, Normativa, Art. 6
Sintesi PSAI – PGRA	1. Si tratta delle aree di potenziale allagamento passibili di azioni erosive dei corsi d'acqua in riferimento ad eventi di pioggia con tempo di ritorno non superiore a 200 anni, nonché di sormonto degli argini da parte delle piene. Tali aree sono individuate in conformità con il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni di cui alla Direttiva 2007/60/CE.2. 2 Gli interventi all'interno delle aree di cui al p.to 1 sono subordinati all'adozione di misure in termini di protezione dall'evento e/o di riduzione della vulnerabilità.



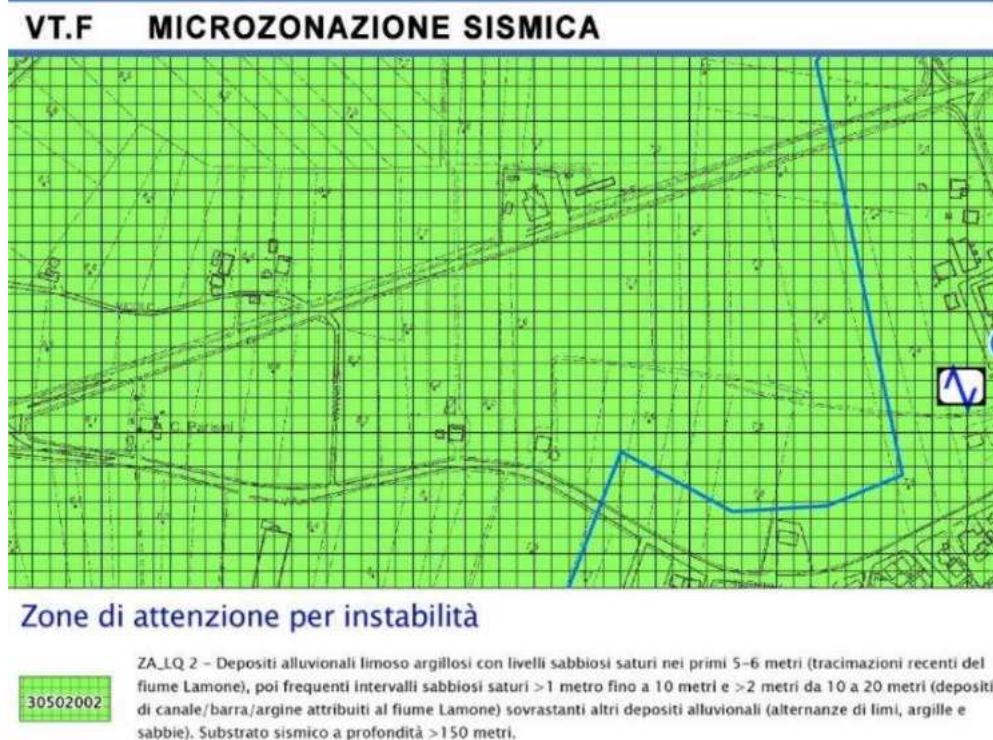
23/06/2025

GAUDENZI srl

3.4.4 VT.E Aree a rischio idrogeologico



3.4.5 VT.F Microzonazione sismica



23/06/2025

GAUDENZI srl

3.4.6 VT.G Servitù e fasce di rispetto



Viabilità e fasce di rispetto

Riferimento Normativo

Nuovo Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione: D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, aggiornato con D.Lgs. 10 sett. 1993 n. 360, D.P.R. 19 apr. 1994 n. 575, D.Lgs. 4 giugno 1997 n. 143, L. 19 ott. 1998 n. 366, D.M. 22 dic. 1998 e ss. mm; all'interno dei centri abitati le distanze dalle strade sono definite dal D.P.R. 16/12/1992 n. 495

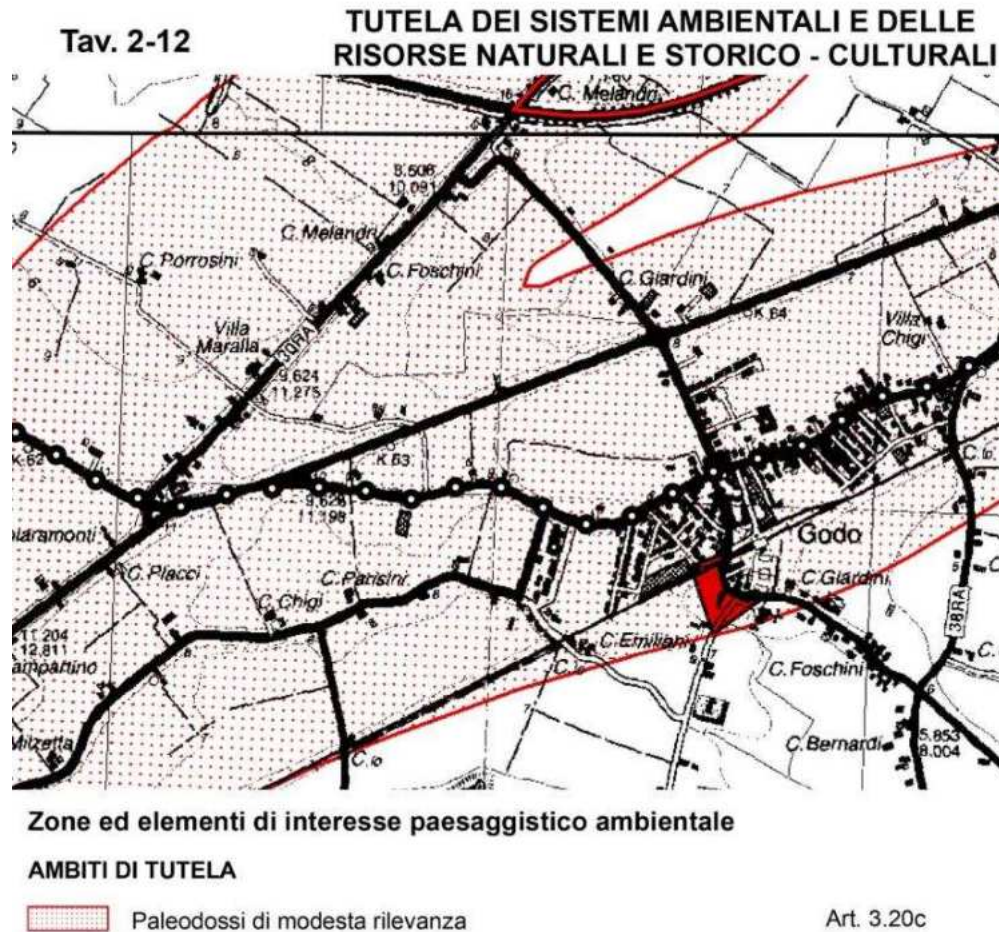
23/06/2025

GAUDENZI srl

3.5 ANALISI PTCP – PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE RAVENNA

Tav. 1 → Unità di paesaggio – L'area ricade nell'unità di paesaggio N° 10 "Terre vecchie"

3.5.1 Tav. 2-12 - Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico – culturali



L'area ricade tra quelle interessate dal Paleodosso di modesta rilevanza, come recepito dal PUG.

Tav. 3 → Carta della tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranea – L'area è libera da qualsiasi tipo di vincolo.

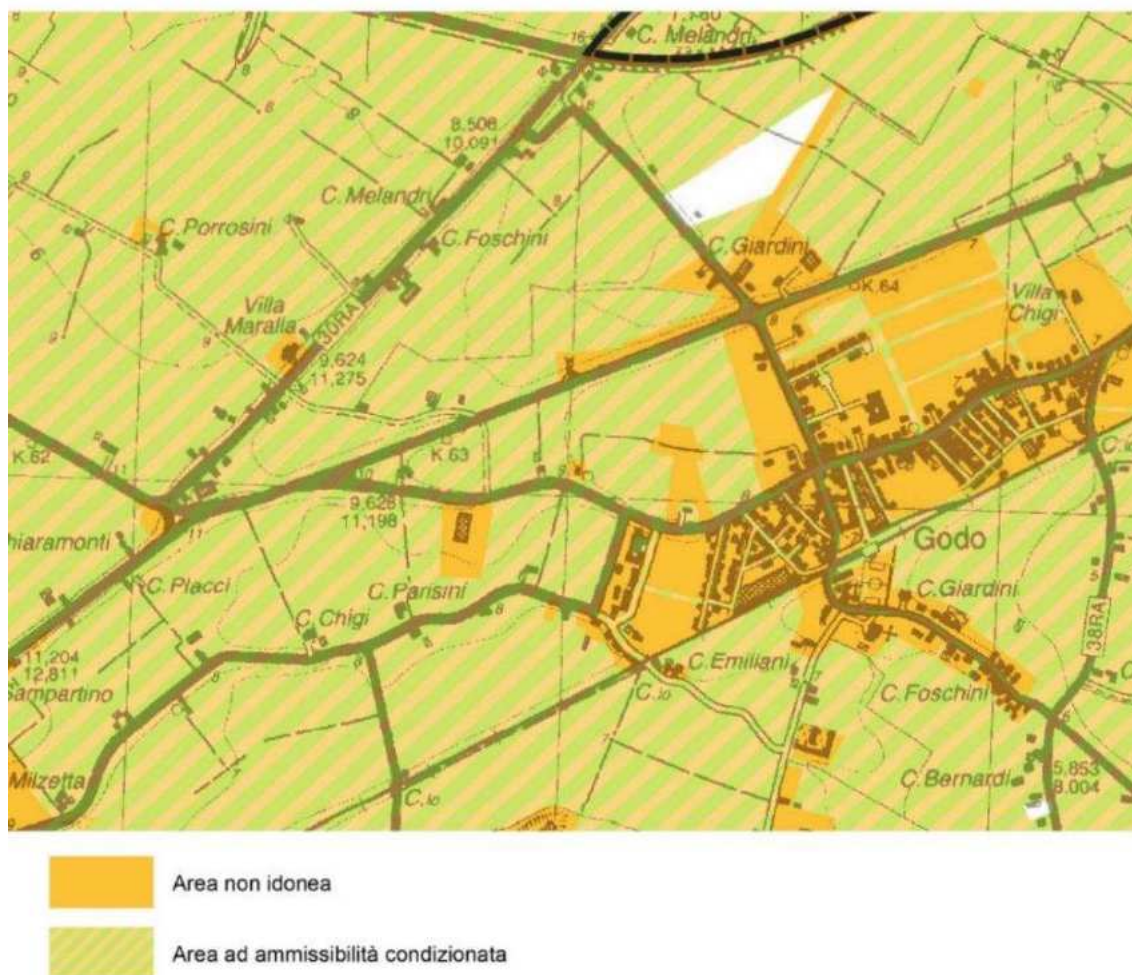
Tav. 4 → Aree non idonee alla localizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti

23/06/2025

GAUDENZI srl

3.5.2 Tav. 4-12 - Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico – culturali

TAVOLA 4.12



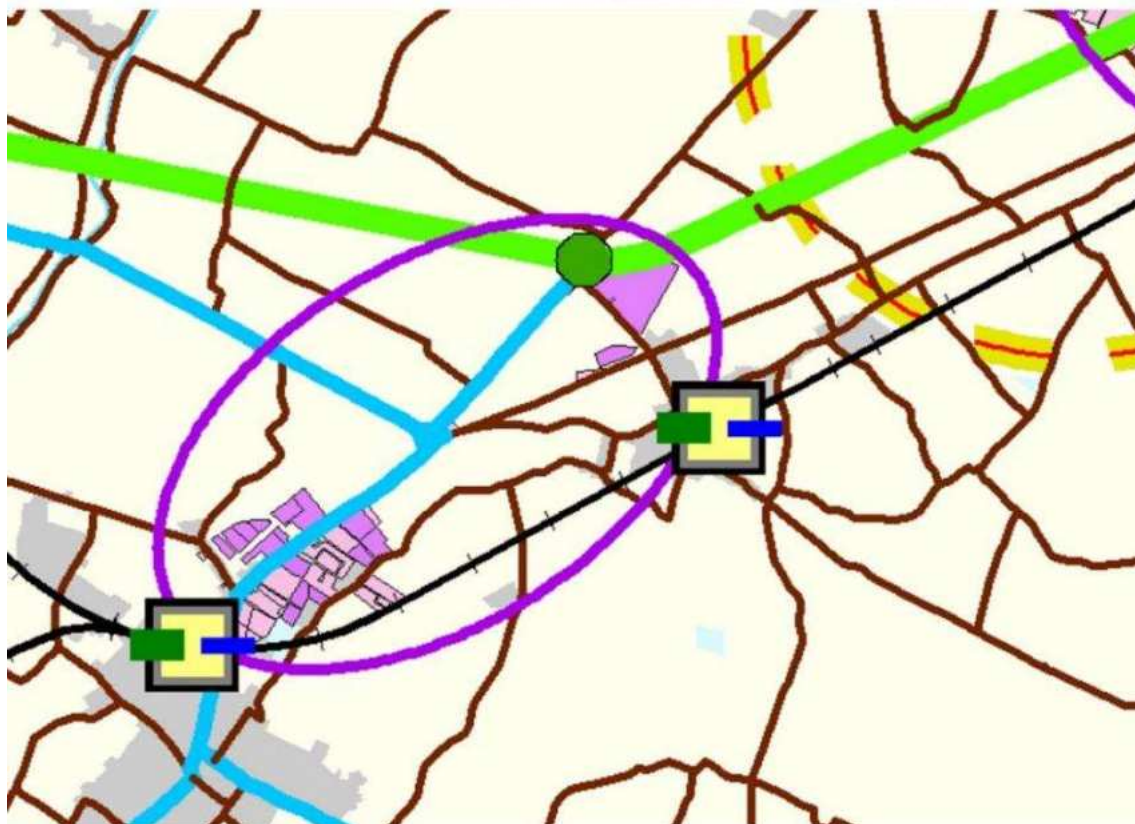
23/06/2025

GAUDENZI srl

3.5.3 Tav. 5 - Assetto Strategico della mobilità, poli funzionali, ambiti produttivi di rilievo sovracomunale, articolazione del territorio rurale

Tavola 5

ASSETTO STRATEGICO DELLA MOBILITÀ, POLI FUNZIONALI, AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE, ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE



 Ambiti rurali a prevalente vocazione produttiva agricola

Sistema della mobilità



Stazioni e fermate ferroviarie

 Autostrade (Tipo A)

 Viabilità secondaria di rilievo provinciale o interprovinciale (Tipo C,F)

 Rete Stradale Minore

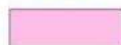


Nodi principali di interconnessione della grande rete

Sistema insediativo

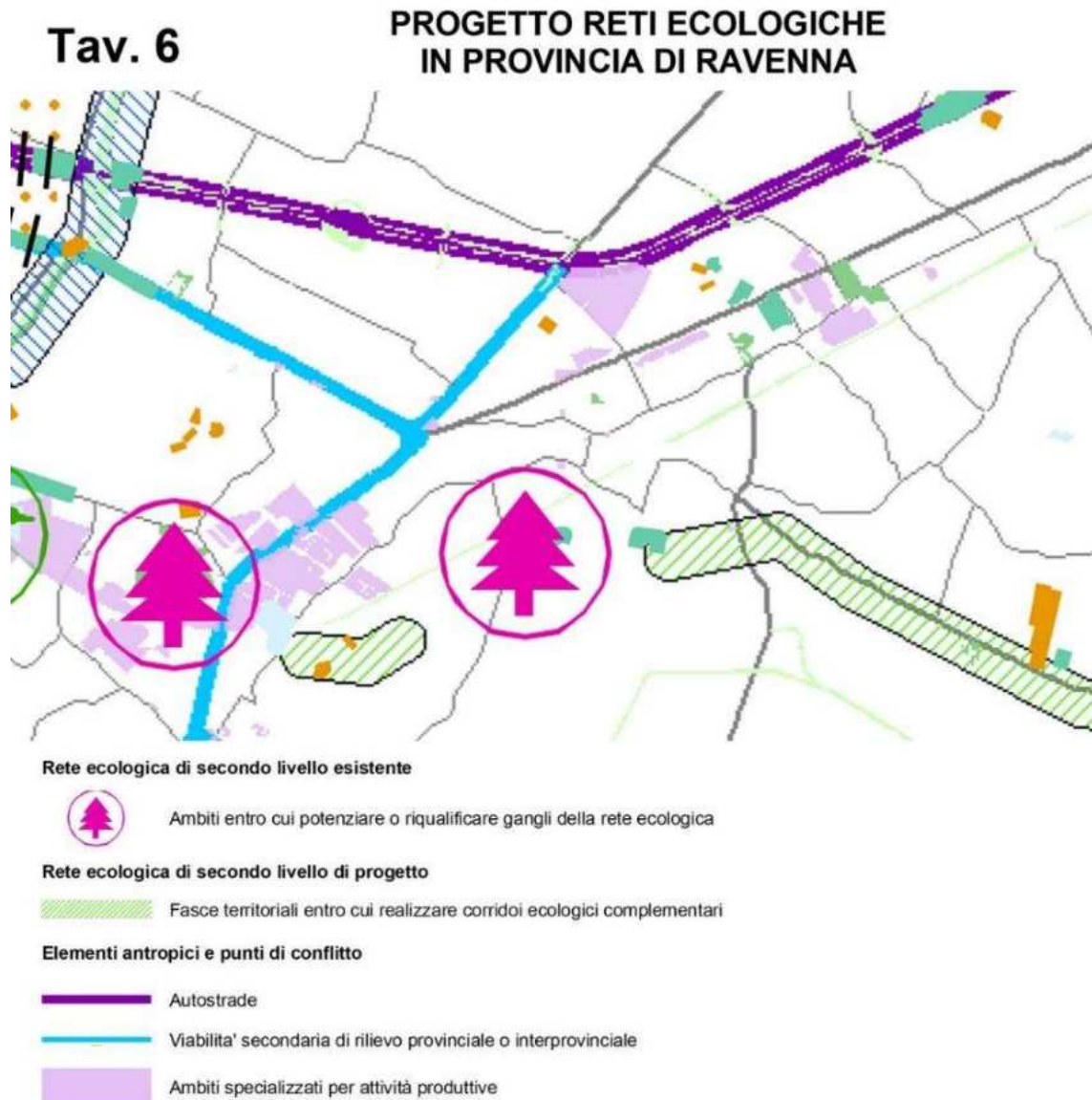


Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale



Negli ambiti specializzati: zone edificate sature

3.5.4 Tav. 6 - Reti ecologiche in provincia di Ravenna



Questa Tavola evidenzia che sia nell'area di progetto che nel suo intorno sono molto più presenti elementi antropici che ecologici.

23/06/2025

GAUDENZI srl

3.5.5 Tav. - Carta forestale della provincia di Ravenna



Il lotto di intervento non è interessato da aree forestali.



23/06/2025

GAUDENZI srl

4 CORRISPONDENZA AGLI OBIETTIVI E CRITERI DEL PUG

La seguente matrice da evidenza di come il progetto proposto sia allineato agli obiettivi e criteri del piano:

OBIETTIVO PUG	POLITICHE, AZIONI E PROGETTI	CRITERI
Città attrattiva Favorire l'introduzione di sistemi innovativi e qualificanti in ambito produttivo	Consolidare le aree produttive esistenti favorendo l'ampliamento delle attività in essere e l'insediamento di nuove attività economiche	Ampliamento su attività produttiva esistente con creazione di alcuni posti di lavoro. In particolare si esplicita che l'aumento di posti di lavoro potrebbe attestarsi su circa 20 unità dirette ed un meno quantificabile piccolo indotto di servizi e merci necessario al funzionamento dell'attività. Le risorse in aumento saranno assorbite tra personale di servizio ai prodotti petroliferi, assistenza al lavaggio, operatori per bar, hall albergo, cucina e servizio ai tavoli ed ai piani.
Città Attrattiva Potenziare le infrastrutture del territorio	Mitigare ed eliminare le situazioni di incompatibilità paesaggistico-ambientale	Il progetto prevede azioni volte ad eliminare situazioni di incompatibilità paesaggistico-ambientale. All'interno dell'area di progetto da 17000 mq (di cui 5000 già destinati a piazzale) sono previsti 6300 mq di parco, giardini ed aiuole. Il verde non si sviluppa esclusivamente a terra, ma aggredisce i terrazzi e una facciata dell'immobile di nuova realizzazione. Come previsto dall'art. 5.37 del PUG si cederà la parte di area privata lungo la strada per permettere interventi di mitigazione ecologica
Città Attrattiva Favorire l'introduzione di sistemi innovativi e qualificanti in ambito produttivo	Incentivare l'insediamento e lo sviluppo di attività ricettive e turistiche attraverso il recupero del patrimonio esistente	Attività economiche e recupero ES. All'interno dell'area trova spazio quello che una volta veniva definitivo, con un certo discredito, un motel. La visione progettuale lo reinventa tramite un edificio ed un intorno di qualità. L'idea di progetto è di trasformare un motel a bordo strada in un albergo ristorante calato in un'isola verde, che ampli l'offerta di ospitalità e svago in una cornice di qualità.
Città resiliente Ridurre la vulnerabilità del territorio dai rischi naturali e antropici (rischio sismico, idraulico)	Definire interventi compensativi e di mitigazione legati alla realizzazione di opere infrastrutturali, di accordi operativi e di altri progetti, anche edilizi, che incidono sul territorio	Il progetto riduce la vulnerabilità dell'area in cui è attuato senza impattare negativamente sulle aree limitrofe: Le acque meteoriche provenienti dal piazzale sono convogliate in una vasca con bocca tarata che garantirà l'invarianza idraulica, non andando a peggiorare la situazione al contorno in casi di eventi estremi. I reflui civili sono trattati in maniera spinta per poi essere scaricate anch'esse nel fosso non andando ad appesantire le reti fognarie. L'edificio sismicamente sarà realizzato secondo tutte le norme vigenti garantendo così la massima tutela dai rischi sismico.
Città resiliente Ridurre la vulnerabilità del territorio dai rischi naturali e antropici (rischio sismico, idraulico)	Articolare le prestazioni ambientali da perseguire nei diversi tessuti, o porzioni di essi, in termini di riduzione degli impatti edilizi, di permeabilità dei suoli, di coperture arboree arbustive, di qualità microclimatica, prevedendo anche i casi di ricorso alle compensazioni e mitigazioni;	Capacità del progetto di riduzione/mitigazione del rischio idraulico. Il progetto prevede l'inserimento di circa 70 alberi nell'area in ampliamento, a fronte degli zero presenti in quanto coltivata. Anche solo quest'intervento assicura un impatto positivo a livello di microclima e gestione delle acque. Come detto le parti permeabili saranno comunque importanti mentre quelle impermeabili saranno gestite tramite vasca di laminazione a cielo aperto in grado di garantire l'invarianza idraulica.
Città resiliente Ridurre la vulnerabilità del territorio dai rischi naturali e antropici (rischio sismico, idraulico)	In relazione ai cambiamenti climatici in atto a livello globale definire linee di efficientamento del sistema delle reti di smaltimento e recupero delle acque piovane negli edifici e nelle aree pubbliche e private	L'intervento è progettato per adattarsi agli effetti del cambiamento climatico in corso. Il piazzale e le aree verdi saranno realizzati, come il piazzale esistente, leggermente rialzati rispetto ai campi coltivati circostanti, in modo da offrire una protezione passiva contro possibili allagamenti. La progettazione dell'invarianza idraulica, unita all'inserimento di un ulteriore volume di stoccaggio per l'irrigazione, garantirà che l'intervento non aumenti la pressione sulla rete di fossi esistenti, evitando il peggioramento delle condizioni idrauliche locali.
Città resiliente Salvaguardare la risorsa suolo	Promuovere l'adozione di sistemi di riuso delle acque meteoriche, al fine di contenere i consumi idrici	La proposta prevede il ricorso ad impianti di riciclo dell'acqua. In particolare le acque meteoriche che insistono sulle coperture dell'immobile saranno raccolte in apposita rete e stoccate in una vasca di adeguate dimensioni per poter essere utilizzate per fini irrigui.
Città inclusiva Sostenere la transizione ecologica, potenziare le azioni orientate alla neutralità climatica	Promuovere il miglioramento del welfare aziendale delineando linee minime di intervento contestuali alla realizzazione e/o qualificazione aziendale, complementari alle dotazioni pubbliche	la Gaudenzi srl, da sempre attenta al benessere dei suoi lavoratori garantisce fin da ora una gestione orientata al benessere dei lavoratori, promuovendo un ambiente di lavoro inclusivo e rispettoso delle pari opportunità. In particolare, l'impresa si impegnerà a implementare buone pratiche legate alla parità di genere, garantendo pari opportunità di crescita e sviluppo professionale per tutti i dipendenti. Saranno previsti, altresì, programmi di formazione per sensibilizzare sul benessere psicofisico, attraverso iniziative aziendali di supporto alla salute mentale e fisica.

23/06/2025

GAUDENZI srl

5 PROCEDURA ARTICOLO 53 DELLA LR 24/17 – PROCEDIMENTO UNICO

ARTICOLO 53 (PROCEDIMENTO UNICO) DELLA LR 24/17.

L'Articolo 53 (Procedimento unico) della L.R. 24/17 disciplina un procedimento uniforme utilizzabile per l'approvazione di progetti relativi ad opere pubbliche o di interesse pubblico di rilievo regionale o locale, o relativi alla trasformazione di insediamenti imprenditoriali, comportanti la localizzazione di opere non previste dal PUG o da accordi operativi, o in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale.

Nel nostro caso il procedimento riguarda un progetto relativo a:

- b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, o interventi di nuova costruzione, nella stessa area di pertinenza o in prossimità, di fabbricati necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate.*

L'approvazione del progetto dell'intervento attraverso il procedimento unico consente:

- a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;*
- b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente.*

Questa è la procedura in base alla quale è presentato il presente progetto e richiesto il titolo unico.

L'elenco elaborati di progetto si trova nel documento: PF-2024-0002-PEE0.

Per l'esame del progetto delle opere il Comune convoca una conferenza di servizi alla quale partecipano tutti gli Enti e le autorità interessate.

*L'espressione della posizione definitiva degli enti titolari degli strumenti di pianificazione cui l'intervento comporta variante è subordinata alla preventiva pronuncia degli organi consiliari, ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte dei medesimi organi **entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della conferenza di servizi.***

Entro il termine di convocazione della conferenza di servizi l'amministrazione procedente provvede altresì:

- a) al deposito del progetto presso la sede degli enti titolari dei piani da variare;*
- b) alla pubblicazione nel sito web degli enti titolari dei piani da variare e sul BURERT di un avviso dell'avvenuto deposito con i contenuti di cui all'articolo 45, comma 3;*
- c) alla pubblicazione integrale del progetto sul sito web degli enti titolari dei piani da variare;*
- d) a trasmettere gli elaborati relativi alle varianti ai soggetti competenti in materia ambientale che non partecipano alle conferenze di servizi, per acquisirne il parere entro il termine e con le modalità previste per la presentazione delle osservazioni;*
- e) ad acquisire per i soggetti privati titolari degli interventi di cui al comma 1, lettera b), del presente articolo l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011. La conclusione della conferenza di servizi e la sua efficacia sono subordinate all'acquisizione dell'informazione antimafia non interdittiva.*



23/06/2025

GAUDENZI srl

Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione sul BURERT dell'avviso di deposito chiunque può prendere visione del progetto e formulare osservazioni.

Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine precedentemente esplicitato i soggetti partecipanti alla conferenza di servizi esprimono la propria posizione, tenendo conto delle osservazioni presentate e l'amministrazione procedente adotta la determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi, dando specifica evidenza alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale.

Un avviso dell'avvenuta conclusione della conferenza di servizi è pubblicato sul BURERT dalle strutture regionali.



23/06/2025

GAUDENZI srl

6 STANDARD URBANISTICI

Dati di progetto

SU D5 (Pubblici Esercizi) = Mq. 318,21
SU B1 (Albergo) = Mq. 332,59 (12 Camere)
Aree da trasformare in Uso C2 Artigianato di servizio agli automezzi
= ST Mq. 1195,51

6.1 P1 PARCHEGGI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - U AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

Da PRG '95:

ART. XIV.7 - OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE

Per assimilazione si utilizzano i parametri previsti in presenza di P.U.E. (piani urbanistici esecutivi)

(c10) Nei P.U.E. di nuovo impianto relativi ad insediamenti industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, le aree attrezzate da cedere, oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori al 15% della superficie territoriale (St) di tali insediamenti.

Aree da trasformare in Uso C2 Artigianato di servizio agli automezzi = ST = Mq. 1195,51

$P1 + U = 15\% \text{ di Mq. } 1195,51 = 179,33$

Considerando al 50% P1 e 50% U si ha:

$P1(C2) = 179,33/2 =$ Mq. 89,66

$U(C2) = 179,33/2 =$ Mq. 89,66

(c11) Nei P.U.E. di nuovo impianto che prevedono insediamenti alberghieri, commerciali e per uffici pubblici e/o privati, le aree attrezzate da cedere non possono essere inferiori a m^2 100 per ogni m^2 100 di superficie utile (Su) di tali attività.

SU a destinazione **D5 (Pubblici Esercizi)**= Mq.318,21

SU a destinazione **B1 (Albergo)**= Mq.332,59

SU D5+B1 = Mq.650,08

$P1 + U = 100 \text{ mq per ogni } 100 \text{ mq di SU} = \text{Mq. } 652,21$

Considerando al 40% P1 e 60% U si ha:

$P1(D5+B1) = 650,08 \times 40\% =$ Mq. 260,32

$U(D5+B1) = 650,08 \times 60\% =$ Mq. 390,48

Da PRG si ha quindi:

$P1(PR) = P1(C2) + P1(D5+B1) = 89,66 + 260,32 =$ Mq. 349,98

$U(PR) = U(C2) + U(D5+B1) = 89,66 + 390,48 =$ Mq. 480,14

Da PUG assunto:

Art. 5.36 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni

c) per gli usi produttivi:

$P1+U=15\%$ della ST, di cui minimo 3% per P1



23/06/2025

GAUDENZI srl

Aree da trasformare in Uso C2 Artigianato di servizio agli automezzi = ST = Mq.1195,51

$P1 + U = 15\% \text{ di } 1195,51 = \text{Mq. } 179,33$

La quota minima di P1 da considerare è del 3%, ma si valuta di aumentarla al 7,5%. Considerando quindi al 50% P1 e 50% U si ha:

$P1(C2) = 179,33/2 = \text{Mq. } 89,66$

$U(C2) = 179,33/2 = \text{Mq. } 89,66$

b) per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili

$P1 = 45 \text{ mq} / 100 \text{ mq di Su}$

$U = 65 \text{ mq} / 100 \text{ mq di Su}$

$SU \text{ a destinazione D5 (Pubbl. Esercizi)} = \text{Mq. } 318,21$

$SU \text{ a destinazione B1 (Albergo)} = \text{Mq. } 332,59$

$SU D5+B1 = \text{Mq. } 650,08$

$P1(D5+B1) = 650,08 \times 45\% = \text{Mq. } 292,54$

$U(D5+B1) = 650,08 \times 65\% = \text{Mq. } 422,55$

Da PUG si ha quindi:

$P1(PUG) = P1(C2) + P1(D5+B1) = 89,66 + 292,54 = \text{Mq. } 382,20$

$U(PUG) = U(C2) + U(D5+B1) = 89,66 + 422,55 = \text{Mq. } 512,21$

$P1(PUG = \text{Mq. } 382,20)$ e $U(PUG = \text{Mq. } 512,21)$ risultano maggiori rispetto a $P1(PRG)$ e $U(PRG)$ e vengono considerati come parametro corretto.

Come esplicitato nel paragrafo successivo si chiede all'amministrazione di poter monetizzare entrambi gli standard dovuti.

6.2 RICHIESTA DI MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD

Si richiede la possibilità di monetizzare entrambi gli standard urbanistici. Tale richiesta è giustificata dal fatto che l'area in questione non è adiacente a luoghi di interesse pubblico, né si trova nelle vicinanze del centro di Godo. Pertanto, la realizzazione di parcheggi pubblici e di un parco non appare di alcun vantaggio per la comunità, non essendo né necessaria né motivata.

Inoltre, la sistemazione dell'area con i dovuti standard risulterebbe ulteriormente problematica poiché il parcheggio pubblico sarebbe accessibile esclusivamente attraverso un'area privata, non essendo possibile creare nuovi accessi carrabili su Via San Vitale 1 (SP253).

Si sottolinea, infine, che i parcheggi, essendo in qualche modo di pertinenza dell'area di servizio, continueranno a essere normalmente accessibili al pubblico.

6.3 PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI

Da PRG '95:

-*/- PARCHEGGI PRIVATI E PRIVATI DI USO PUBBLICO

TABELLA A - SPAZI PER PARCHEGGIO PRIVATO E PRIVATO DI USO PUBBLICO

- esercizi pubblici, bar, trattorie, ristoranti, etc. (Art.II.3.4)

$\text{m}^2 15 \text{ per m}^2 10 \text{ di Su } P3(D5) =$



23/06/2025

GAUDENZI srl

- 318,21/10x15= Mq.477,32
- alberghi e attrezzature ricettive (Art. II.3.12)
1 posto auto per camera+m²10 per m²100 di Su complessiva
P3(B1) = 1posto auto per ogni camera =
12 Posti auto+332,59/100x10= Mq. 33,26
- artigianato di servizio (Art.II.3.7)
m² 10 per m² 20 di Su
P3(C2) = non essendo prevista SU per la destinazione C2 non si prevedono parcheggi pertinenziali aggiuntivi.

Da PRG si ha quindi:

P3(PRG) = 12 Posti Auto + Mq. 510,58

Da PUG assunto:

Art.5.35 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali – P3

Uso D5 = 1 posto auto ogni 35 m² di Su

P3(D5) = 318,21/35 = 10 Posti Auto

Uso B1 = 1 posto auto per ogni camera e comunque 1 posto auto ogni 35 m² di Su
il maggiore tra:

P3(B1) = 12 camere = 12 Posti Auto

P3(B1) = 332,59/35 = 10 Posti Auto

La dotazione minima prevista risulta quindi di 12 Posti Auto.

Uso C2 = 1 posto auto ogni 80 mq. di Su e comunque 1 posto auto ogni Mq. 200 di SF.

Una parte dei posti auto, pari ad almeno il 30% della loro superficie con un minimo di Mq. 100 dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta agli autocarri.

P3(C2) = 1195,51/200 = 6 Posti Auto

Da PUG si ha quindi:

P3(PUG)=P3(D5)+P3(B1)+P3(C2)=10+12+6=28 Posti Auto.

La dotazione di P3 da garantire dovrà essere quindi la maggiore tra

P3(PRG) = 12 Posti Auto + Mq. 510,58

P3(PUG) = 28 Posti Auto

Come esplicitato nella Tavola PF A 004 il progetto prevede la realizzazione di 44 posti auto per un totale di Mq. 879.72 di cui Mq. 346,31 (5 Posti) riservati a mezzi pesanti.

All'interno di questo numero sono compresi anche i 2 posti auto per diversamente abili previsti limitrofi agli accessi principali della struttura.



23/06/2025

GAUDENZI srl

Infine, in relazione agli usi urbanistici secondo quanto disposto dal RE, è prevista la seguente dotazione minima di stalli per le biciclette:

- negli edifici a prevalente funzione turistico-ricettiva:

2 posti bici ogni 10 posti letto.



7 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

7.1 ANALISI DEL CONTESTO

L'area insiste sulla Strada Provinciale 253 – San Vitale la quale collega Bologna con Ravenna.

Il tracciato odierno su cui affaccia l'area in oggetto è stato aperto nel Settembre 1962 per aggirare le frazioni di Godo e San Michele.

La stazione di servizio si è insediata nell'area nel 1991.

La strada ha in parte perso la sua funzione sovra-provinciale dopo la realizzazione dell'autostrada che in questo tratto corre parallela a via San Vitale.



7.2 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'area destinata a servizio alla mobilità ha forma triangolare.

Partendo da Russi verso Ravenna si trovano:

1. il piazzale originario, realizzato nel 1991 sul quale insiste il manufatto del gestore e le pensiline a copertura delle pompe di distribuzione carburante, con annessi i vari elementi per lo stoccaggio e funzionamento dell'impianto.



2. Al centro della parte di piazzale realizzato nel 1997 trova posto l'area autolavaggio costituita da 8 box coperti

23/06/2025

GAUDENZI srl



3. Lato Ravenna un triangolo a verde incolto.

7.3 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto prevede una profonda trasformazione dell'area esistente e l'ampliamento sui terreni limitrofi delle attività dell'impresa esistente.

7.3.1 Triangolo verde

Il triangolo di verde esistente rimarrà a verde privato come dotazione ecologica, sarà piantumato e rinaturalizzato e rientrerà a pieno titolo tra le opere di mitigazione e compensazione ecologiche dell'intervento.

7.3.2 Impianto GNL

Il lavaggio esistente sarà smontato ed al suo posto sarà realizzata una stazione di rifornimento di GNL (Gas Naturale Liquefatto).

L'incentivazione all'uso di GNL si è avuta a seguito della **Direttiva 2014/94/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 22 ottobre 2014**, relativamente alla realizzazione di infrastrutture per i combustibili alternativi.

In Italia è stata recepita con il **D.Lgs. n. 257 del 16 dicembre 2016**. La ratio della norma è quella di ridurre al minimo la dipendenza dal petrolio ed attenuare l'impatto ambientale nel settore dei trasporti attraverso l'uso di fonti energetiche rinnovabili.

In quest'ottica il **gas naturale liquefatto** (GNL) viene incentivato permettendo a grandi navi e a veicoli pesanti di essere alimentati a GNL.

Il quadro strategico nazionale adottato dall'Italia (sez. C dell'All. III D.Lgs. n. 257/2016) prevede che, entro il 31 dicembre del 2025 siano realizzati un numero adeguato di punti di rifornimento di gas naturale liquefatto GNL:

- nei porti marittimi per consentire la navigazione di navi alimentate a GNL;
- nelle strade della rete TEN-T (rete transeuropea dei trasporti) per assicurare la circolazione dei veicoli pesanti alimentati a GNL.

Il progetto prevede la realizzazione all'interno della stazione di rifornimento di:

Serbatoio criogenico di stoccaggio

È il serbatoio principale dove viene conservato il GNL a temperature molto basse (circa -160°C). Questo serbatoio è progettato per mantenere il GNL in forma liquida.

Pompa criogenica

Viene utilizzata per pompare il GNL dal serbatoio di stoccaggio al dispensatore di carburante. Le pompe criogeniche sono progettate per gestire il gas a temperature estremamente basse.

23/06/2025

GAUDENZI srl

Distributore di carburante

È l'unità in cui i veicoli si riforniscono. Include la pistola erogatrice, il contatore di flusso e i dispositivi di sicurezza. Questa unità è simile a quella dei distributori di carburante tradizionali, ma è specificamente progettata per il GNL.

Pensilina di protezione

A tutela delle pompe e degli utenti sarà posizionata una pensilina di Mq. 100,00 con altezza di Ml. 4.55. ***Oltre a queste macro dotazioni l'impianto sarà provvisto di tutta una serie di dotazioni atte a garantire l'uso in sicurezza dell'impianto quali il sistema di recupero del vapore, scambiatori di calore, valvole di sicurezza e di controllo, unità di monitoraggio e controllo e sistema di prevenzione incendi.***

7.3.3 Area rifornimento esistente

L'area di rifornimento esistente sarà implementata con l'inserimento di un punto di erogazione di gas metano per autotrazione. Le pompe saranno disposte parallelamente alle linee di distribuzione esistenti e sarà realizzata un'ulteriore pensilina delle dimensioni di ml.12,07 x 8,37 a tutela del nuovo impianto.

7.3.4 Ampliamento – isola lavaggio

Nella parte in ampliamento limitrofa al manufatto del gestore sarà realizzata un'isola per il lavaggio autoveicoli.

L'isola è dotata di due tunnel per il lavaggio automatico dei mezzi, e di 4 box per il lavaggio manuale tramite lancia.

Divisi da una strada di servizio interna all'isola lavaggio trovano posto 8 box adibiti ad asciugatura e pulizia degli interni.

L'area destinata a zona lavaggio è così racchiusa in un'isola con una sua viabilità interna che non intralcia con le movimentazioni indotte dalle altre funzioni presenti sul piazzale.



7.3.5 Ampliamento – Area ricettiva e servizi

Nell'ultimo tratto di ampliamento, in direzione Russi, il progetto prevede la realizzazione di un edificio ad albergo, ristorante e bar.

L'area ad esso adibita è dotata di parcheggi pertinenziali ed ampie aree a parco.

In particolare verso il lato strada si propone quindi la realizzazione di un parcheggio auto. In testata al parcheggio trova spazio un parco attrezzato con attrezzature ludiche per bambini.



Il parco, destinato ad area giochi e relax, guadagna un'importanza centrale in quanto si pone come elemento non solo di emergenza intrinseca, ma anche come connessione tra il parcheggio posto verso Ravenna, il ristorante ed il futuro sviluppo del consorzio agricolo limitrofo in cui è previsto l'inserimento di un mercato di prodotti locali.

Immerso nel verde ed in stretta connessione con il parco ed il parcheggio, si inserisce l'immobile destinato a bar, ristorante-pizzeria ed albergo.

L'edificio in progetto si sviluppa su tre piani fuori terra, con una distribuzione funzionale chiara e razionale. Al piano terra si trovano la hall dell'albergo e il bar-ristorante, mentre i piani primo e secondo sono dedicati alle camere dell'hotel.

La struttura dell'edificio sarà realizzata con un telaio in calcestruzzo armato, mentre le tamponature esterne saranno costituite da murature perimetrali in laterizio dello spessore di 30 cm, isolate termicamente con un cappotto esterno da 12 cm. Le coperture saranno di tipo piano.

Distribuzione degli spazi

- **Piano terra:** Il piano ha una conformazione ad "L". Nell'angolo nord-ovest sono collocati la cucina e le aree di servizio, mentre nell'angolo nord-est si trova la hall, che funge da collegamento tra l'esterno e il vano scala baricentrico. Sul lato sud dell'edificio, il bar e il ristorante sono caratterizzati da ampie vetrate scorrevoli in PVC, che esaltano l'apertura verso l'esterno e garantiscono luminosità agli ambienti.
- **Piano primo:** Il primo piano presenta un'ampia terrazza destinata a lastrico solare, sulla quale verranno installati la maggior parte dei pannelli fotovoltaici previsti per l'edificio. Il terrazzo sarà dotato di parapetti per garantire la sicurezza collettiva. La distribuzione interna è organizzata tramite un corridoio centrale, con camere collocate specularmente sui lati sud e nord dell'edificio. Ogni camera sarà dotata di balcone e bagno finestrato.
- **Piano secondo:** La configurazione del secondo piano riprende quella del primo, con la differenza che la lunghezza del corpo edilizio si riduce, creando un terrazzo. Questo terrazzo, schermato da lamiera microforata, ospiterà gli impianti di climatizzazione e vani tecnici, nei quali verranno installati i boiler per la produzione e lo stoccaggio dell'acqua calda sanitaria.

Impianti e copertura

La copertura sarà attrezzata con un campo fotovoltaico aggiuntivo, che consentirà di superare abbondantemente i requisiti di produzione energetica da fonti rinnovabili imposti dalla normativa. L'accesso alla copertura sarà garantito tramite una botola, mentre la sicurezza degli interventi di manutenzione sui pannelli solari sarà assicurata da una linea vita.

Pareti interne

Le partizioni interne saranno realizzate con un sistema a secco, costituito da doppie lastre su entrambi i lati, con un'intercapedine riempita con materiale isolante minerale, per garantire un ottimo isolamento acustico e termico.



23/06/2025

GAUDENZI srl

Più dettagliatamente i servizi presenti all'interno dell'edificio si possono semplificare come segue:



Il bar, servizio importante per la viabilità, rappresenta il momento di ristoro, la possibilità di usufruire di servizi igienici e prendere un caffè: è un bisogno strettamente connesso al viaggio.

Oltre a questo, così come spesso previsto nelle stazioni di servizio, si prevede un edificio con destinazione alberghiera, composto da 12 camere per una capacità ricettiva di 25 posti letto ed un ristorante che offra il suo servizio non solo agli ospiti dell'albergo ma anche ai visitatori esterni.

Il ristorante ha capacità di circa 90 posti interni, eventualmente ampliabili nella corte esterna.

Il business plan prevede la possibilità di intercettare clienti lavoratori per un pranzo veloce ed economico, ed altresì vorrebbe aprire alla cittadinanza per la sera, con la possibilità di ospitare famiglie e gruppi di amici nella cornice di un locale di pregio ed immerso nel verde, nonostante sia comunque limitrofo ad una strada provinciale.

La strategia progettuale ha tenuto insieme le varie anime e vocazioni dell'area.

Da una parte il bisogno di essere in prima linea, di avere un ampio fronte strada per essere facilmente percepibili dagli utenti che percorrono via San Vitale in auto.

Dall'altra invece la necessità di negare la strada per non averne la percezione, ed una volta all'interno del locale mangiare, dormire e rilassarsi scordandosi di essere a bordo strada.

Il paradosso viene risolto con una serie di accorgimenti che si trasformano in spazi architettonici.

Si è mantenuto lo spazio di pregio sul fronte strada, volumi essenziali, ampie vetrate e giardino scenicamente illuminato, quest'ultimo come richiamo e grande insegna per incuriosire i passanti. Al contempo però gli spazi del ristorante si piegano ad L creando degli affacci qualificati sulla corte interna e sull'altra ala del ristorante.

Un altro criterio che ha guidato le scelte progettuali è quello dell'importanza delle dotazioni ecologiche.

Se da un lato ogni trasformazione urbanistica ha necessità di opere di mitigazione e compensazione ecologica, dall'altro lato è ormai assodata l'associazione tra verde e benessere.

Secondo questo principio l'area a verde è stata massimizzata, passando da un inciampo normativo ad un plus di progetto, qualcosa da offrire non solo all'amministrazione ma soprattutto agli utenti finali dei servizi proposti.

Il verde non si limita a permeare tutte le aree non strettamente necessarie ai servizi o alla circolazione, ma aggredisce anche l'edificio rendendolo simile ad un organismo vivente che si trasforma tramite fioriture e colori col passare delle stagioni.

23/06/2025

GAUDENZI srl

Il parco e la corte verde sono “chiusi” tramite l’inserimento di una sorta di steccato. Questa recinzione semipermeabile alla vista funge da filtro tra la viabilità e lo spazio a verde e garantisce una limitazione fisica per utenti meno attenti come i bambini.

Al contempo vista dall'esterno questa cortina sarà ancora una volta sfruttata come elemento di richiamo ed interesse nei confronti dei passanti o turisti.

Sul retro dell'edificio trovano spazio tutti i servizi necessari al corretto funzionamento dell'albergo/ristornate: dispensa, cucina e pizzeria oltre a servizi e spogliatoi per i dipendenti della struttura ricettiva e del ristorante.

Infine l'area esterna sul retro dell'immobile viene utilizzata per l'inserimento della vasca di laminazione.

La vasca ed il suo intorno, debitamente rinaturalizzati, sono l'occasione per ampliare le dotazioni ecologiche dell'intervento, creando così una zona fruibile e di buon pregio naturalistico.



Sul fronte Nord-Est trova posto la hall dell'albergo. In stretta connessione con il bar ristorante, accoglie gli ospiti e li distribuisce al vano scala che serve i due piani adibiti a camere.

L'albergo nasce per colmare un vuoto del territorio; non sono infatti presenti alberghi con servizio ristorante nel comune di Russi, e sono comunque insufficienti le dotazioni di camere in alberghi o strutture simili nell'area.

Eppure esiste una domanda di ricettività per la zona, sia a valore turistico che per l'inserimento recente nei pressi dell'area di importanti poli produttivi. Questo bisogno è certificato anche dalle linee strategiche presenti nel **PUG** di recente adozione, che richiedono l'aumento di strutture ricettive sul territorio.

La proprietà intende intercettare questi bisogni proponendo una struttura elegante e funzionale in cui soggiornare per brevi e medi periodi.

I due piani adibiti ad albergo si snodano intono ad un vano scala con ascensore baricentrico, che serve un corridoio centrale il quale distribuisce le camere sul lato strada e verso la campagna.

Le 12 camere saranno tutte dotate di balcone e di ampio bagno finestrato.

23/06/2025

GAUDENZI srl

8 STRALCI REALIZZATIVI

L'intervento è concepito come un'operazione unica e organica. Per questo motivo, si richiede il permesso per l'attuazione dell'intero comparto con il presente titolo unico. Tuttavia, si tratta indubbiamente di un intervento complesso e rilevante; di conseguenza, potrebbe rendersi necessaria la suddivisione delle lavorazioni in stralci funzionali, consentendo di rendere agibili e remunerative alcune parti dell'ampliamento mentre altre sono ancora in fase di realizzazione.

A tal proposito, vengono fin d'ora indicati i vari stralci operativi in cui il progetto unitario potrebbe essere suddiviso, qualora si ritenesse necessario. In particolare, come mostrato nell'immagine seguente, si avrà:

Area del piazzale esistente: sarà sottoposta a sola manutenzione ordinaria.

Stralcio 1: comprende la realizzazione dell'intero piazzale, inclusi gli spazi di manovra, i parcheggi e l'isola per il lavaggio auto. Poiché la maggior parte delle reti, in particolare quelle per il trattamento delle acque reflue e il loro smaltimento, saranno realizzate a servizio del piazzale, in questo stralcio sarà costruita anche la vasca di laminazione, a servizio della parte impermeabilizzata del piazzale. Prevede inoltre la realizzazione della pompa di metano e della relativa pensilina, oltre alla sistemazione dell'intorno del chiosco del gestore, per permettere la futura integrazione con il progetto di ampliamento.

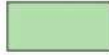
Stralcio 2: prevede la realizzazione dell'immobile destinato a bar, ristorante e albergo. Questo stralcio comprende anche tutte le pertinenze esterne, come la stradella di servizio sul retro, il vano tecnico, il parco attrezzato e tutti gli arredi fissi necessari per il corretto funzionamento delle attività previste.

Stralcio 3: riguarda la dismissione del lavaggio auto esistente, ormai in disuso da anni, e l'installazione di un impianto di stoccaggio e distribuzione di GNL. Inoltre, sarà rinaturalizzata l'area verde triangolare già esistente all'interno della proprietà.



LEGENDA

-  Dotazioni ecologiche non conteggiabili come U Art. 5.37 c.5
-  Piazzale esistente soggetto a manutenzione ordinaria

-  STRALCIO 1:
Uso C2 artigianato di servizi agli automezzi: Area lavaggio
piazzale asfaltato e vasca di laminazione
-  STRALCIO 2:
Uso D5 Pubblici esercizi e B1 Attività ricettive:
Ristorante-bar-albergo e relativa area verde

-  STRALCIO 3:
realizzazione impianto GNL su piazzale esistente,
sistemazione area a verde esistente

