

COMUNE DI BOLOGNA

ACCORDO

A NORMA DELL' ART. 18 DELLA LR 20/2000 E DELL' ART. 11 DELLA LEGGE 241/1990 E SS.MM.II., RELATIVO ALL'ATTUAZIONE DEL "PROGRAMMA PER LA QUALIFICAZIONE URBANA" PER UN'AREA NELL'"AMBITO CONSOLIDATO DI QUALIFICAZIONE DIFFUSA MISTO N.80 – PONTEVECCHIO-VIA LOMBARDIA" (VIA ORETTI, 2) - QUARTIERE SAVENA

L'anno 2015, il giorno 19 del mese di febbraio in Bologna, nella Sede Municipale Palazzo Bonaccorso, Piazza Liber Paradisus n. 10,

tra

il **COMUNE DI BOLOGNA**, rappresentato dall'Arch. Francesco Evangelisti, Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, che interviene legittimamente a seguito dell'incarico attribuito con atto del Sindaco PG n. 162089 del 27 giugno 2013 ed agisce in virtù dell'art. 107 - comma 3 - del Dlgs. 267/2000 e ss.mm.ii. e dell'art. 44 dello Statuto comunale, per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale PG n. 36620/2015 del 17/02/2015, esecutiva ai sensi di legge,

e

PAVIRANI S.R.L., Partita IVA, codice fiscale/iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna n. 03729320378, avente sede a Casalecchio di Reno (BO), via Gaspari n. 5/2, quale proprietaria dei beni distinti nel Catasto del Comune di Bologna al Foglio 214 Mappali 450, e al Foglio 222 mappali 488 e 490, nella persona del legale rappresentante in carica Sig. Pavirani



Ministero dell'EconomiaRCA DA BOLLO

e delle Finanz

Francesca, nata a Bologna il 1/3/1963, che interviene al presente atto in nome e per conto della Società Pavirani S.r.l., d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "Soggetto attuatore";

PREMESSO CHE:

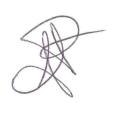
- la L.R. n. 20/2000 del 24/03/2000 e ss.mm.ii. prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);- l'art. 18 della citata L.R. n. 20/2000, come modificato dalla L.R. n. 6/2009, prevede che "gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale, condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione (...)";
- il Comune di Bologna ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), di cui alla L.R. n. 20/2000, rispettivamente con deliberazione consiliare PG n. 148289/2008 O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008 e PG n.83079/2009 O.d.G. n. 137 del 20 aprile 2009;
- tra gli orientamenti strategici che caratterizzano le scelte del PSC è individuata la "Priorità di ristrutturazione e riqualificazione urbana"; per il PSC la riqualificazione della città esistente si articola in due linee di azioni: la prima si applica ad Ambiti urbani degradati, dismessi o sottoutilizzati,





attraverso interventi di riordino urbanistico (Ambiti da riqualificare); la seconda è invece orientata a governare la qualificazione diffusa con interventi modesti (Ambiti consolidati di qualificazione diffusa e Ambiti storici);

- il Piano Operativo Comunale (POC) a valenza quinquennale è stato approvato dal Consiglio Comunale il 4 maggio 2009, con delibera PG n. 88725/2009 O.d.G. n. 144, rendendo possibile il completamento del nuovo sistema di strumenti di pianificazione previsto dalla L.R. n. 20/2000;
- il RUE ha assunto l'obiettivo del miglioramento della qualità diffusa, urbana e ambientale, del territorio comunale, in particolare incentivando gli interventi urbanistici ed edilizi che perseguono efficienza energetica, risparmio delle risorse idriche, permeabilità dei suoli, quali scelte cardine su cui impostare nuove strategie di trasformazione urbana ed edilizia;
- gli interventi diretti disciplinati dal RUE nel territorio urbano strutturato hanno limiti dimensionali, oltre i quali a garanzia degli obiettivi di riqualificazione è previsto l'assoggettamento degli interventi stessi al POC;
- l'Amministrazione comunale, in coerenza con le linee programmatiche di mandato, ha inteso promuovere la riqualificazione della città attraverso l'elaborazione di uno specifico Programma per la promozione della qualificazione diffusa del Territorio urbano strutturato, attuando gli indirizzi del Piano Strutturale Comunale in coerenza con le indicazioni della Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat);
- è stato ritenuto, pertanto, opportuno raccogliere, mediante uno specifico avviso pubblico, le manifestazioni di interesse agli interventi da





comprendere nel Programma da parte dei soggetti privati e pubblici, secondo gli specifici indirizzi di cui al Documento "Programma per la qualificazione urbana", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 48843/2012 O.d.G. n. 135 del 21 marzo 2012, esecutiva dal 21/03/2012;

- detto Avviso è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune di Bologna a decorrere dal 26 marzo 2012, prevedendosi la scadenza per la presentazione delle proposte al 31 maggio 2012 (termine prorogato a tale data con determina dirigenziale PG n. 109426/2012 del 07/05/2012 e oggetto di riapertura al 4 aprile 2013, con riferimento ai contenuti della deliberazione consiliare O.d.G. n. 95/2013);
- con deliberazione consiliare PG n. 277528/2012 O.d.G. n. 351 del 18 dicembre 2012, è stato approvato il "Documento guida per la redazione di un Piano Operativo Comunale per la qualificazione diffusa del territorio urbanizzato";
- il Comune di Bologna, precedente proprietario del bene distinto nel Catasto del Comune di Bologna al Foglio 214 Mappale 450, ha presentato, entro i termini previsti dall'avviso pubblico, la proposta registrata al PG. n. 131257/2012;
- con la medesima deliberazione consiliare PG n. 277528/2012 O.d.G. n. 351/2012 e con successiva deliberazione consiliare PG n. 148020/2013
 O.d.G. n. 366 del 29 luglio 2013 sono stati approvati gli esiti della verifica della ammissibilità delle proposte pervenute nei termini fissati;
- gli obiettivi che l'Amministrazione ha inteso perseguire, attraverso la formazione di una specifica variante al POC vigente definita "Programma





per la qualificazione urbana diffusa" - finalizzata ad attuare la strategia di recupero e riqualificazione del Territorio urbano strutturato prevista dal PSC, sono:

- incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica finalizzati ad
 un minore consumo di suolo, alla riduzione
 dell'impermeabilizzazione, al risparmio energetico e alla sicurezza
 degli edifici esistenti, favorendo la formazione di un ambiente
 urbano ad elevate prestazioni;
- promuovere la rigenerazione delle aree con immobili dismessi, in coerenza con gli usi ammessi ed ammissibili previsti dal RUE;
 - indirizzare l'intervento dei privati verso la valorizzazione dello spazio pubblico, l'incremento delle dotazioni territoriali a servizio delle parti di città interessate alla qualificazione, la produzione di edilizia sociale.- sulla base di tali obiettivi e delle valutazioni relative alle manifestazioni presentate sono state definite le Schede norma; tali Schede, compresa la Scheda relativa all'intervento oggetto del presente Accordo (All. 1), sono parte integrante della variante "Programma per la qualificazione urbana diffusa" al primo Piano Operativo Comunale (POC), adottata con delibera del Consiglio Comunale P.G. n.140283/2014 in data 26/05/2014;- come riferito all'art 3 della Relazione e integrazione alle norme della Variante al POC adottata, si è deciso di posticipare la stipula del presente accordo al momento dell'effettiva entrata in possesso del bene da parte del soggetto attuatore;
- per tale motivo, si rende ora necessario approvare l'accordo con le



intervenute modifiche alla scheda relativa all'intervento denominato I-22 che viene, pertanto, aggiornata rispetto alla versione riportata nel documento "Relazione e integrazione alle norme" della Variante al POC adottata;

CONSIDERATO CHE

- l'intervento proposto è risultato meritevole di inserimento nel "Programma per la Qualificazione Urbana Diffusa" in variante al POC vigente in quanto presenta le seguenti caratteristiche qualitative in relazione agli obiettivi di qualità insediativa e ambientale propri di ciascuna Situazione urbana previste nell'avviso pubblico di cui in premessa:
 - soddisfacimento degli obiettivi di miglioramento ambientale legati alla riduzione dell'impermeabilizzazione, al contenimento dei consumi energetici e al miglioramento della sicurezza degli edifici e del contesto urbano;
 - soddisfacimento degli obiettivi di riqualificazione e valorizzazione dello spazio pubblico e incremento delle dotazioni territoriali a servizio delle parti di città interessate dalla qualificazione.

DATO ATTO CHE

- in fase di elaborazione istruttoria del POC si sono svolti incontri negoziali con le proprietà, di concerto con i Presidenti dei Quartieri interessati, per giungere alla definizione dei contenuti degli Accordi e della Scheda di POC relativa al comparto d'intervento (All. 1), in cui vengono definiti l'assetto urbanistico, i carichi insediativi-parametri e indici urbanistici, le destinazioni d'uso, le dotazioni, le misure per la sostenibilità, gli strumenti e le modalità di attuazione, coerentemente con le previsioni del PSC e del RUE vigenti;





- l'accordo con Pavirani S.r.l. non è stato definito e sottoscritto in sede di adozione dello strumento urbanistico perché non si era ancora concluso l'iter di cessione dell'area relativa al patrimonio della citata società, essendo ancora in proprietà del Comune di Bologna;
- il passaggio di proprietà si è perfezionato con l'atto di cessione che il Comune di Bologna Settore Patrimonio ha stipulato a favore della Pavirani S.r.I., in data 10 marzo 2014 a ministero Notaio Federico Tonelli, repertorio 36913/21758 registrato all'Ufficio TERR. BO1 in data 19/03/2014 N. 4488 SERIE 1T e trascritto a Bologna in data 21/03/2014 articolo 7184, agli atti del Comune di Bologna e al quale si fa riferimento per ogni indicazione relativa ai motivi;
- con delibera della Giunta Comunale PG n. 36620/2015 del 17/02/2015 è stato approvato il presente Accordo ed autorizzata la sua sottoscrizione.

LE PARTI DANNO ATTO ESPRESSAMENTE CHE

- il Soggetto attuatore si obbliga a mantenere fermo il presente Accordo e la proposta ivi contenuta, per tutto il tempo necessario al Comune per la sua approvazione da parte dell'organo esecutivo;
- il presente Accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. nella forma della scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge; il presente Accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il privato proprietario dalla data della sottoscrizione da parte del Comune di Bologna, pur essendo tale Accordo concluso sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione della variante al POC. Solo a decorrere da tale approvazione l'Accordo diverrà impegnativo anche per il Comune.





Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente Accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Il presente Accordo ha ad oggetto l'attuazione dell'intervento di cui all'allegata Scheda di POC, contenuta e rappresentata come Scheda I-22 all'interno della Relazione e integrazione alle norme della variante al Piano Operativo Comunale "Programma per la qualificazione urbana diffusa" (All. n. 1), la quale definisce l'assetto urbanistico, i carichi insediativi-parametri e indici urbanistici, le destinazioni d'uso, le dotazioni, le misure per la sostenibilità, gli strumenti e le modalità di attuazione; detta scheda è già parte integrante della Variante "Programma per la qualificazione urbana diffusa" al POC, adottata con delibera del Consiglio Comunale P.G. n.140283/2014 in data 26/05/2014, ma contiene delle modificazioni in accoglimento dell'osservazione di cui al PG 258336/2014, presentata dal soggetto attuatore, e ritenuta accoglibile dall'Amministrazione comunale, a condizione che il "soggetto attuatore"si impegni a conservare (anche con interventi di smontaggio e riassemblaggio degli stessi, eseguiti come sarà convenuto con il responsabile della sicurezza e Direttore dei lavori) i due muri dell'antica fabbrica Maserati, adeguatamente recuperati e messi in sicurezza, come elemento della testimonianza della sua storica presenza in sito.

ART. 2 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto attuatore, così come individuato nella premessa del presente
 Accordo, dichiara di condividere senza riserve l'intero contenuto della



allegata Scheda di POC (All. n. 1), cui si impegna a dare attuazione.

- 2. Il Soggetto attuatore si impegna a stipulare con il Comune una convenzione quale condizione per il rilascio del titolo abilitativo che, in riferimento ai contenuti urbanistici e prestazionali previsti dall'allegata Scheda di POC (All. n. 1), deve contenere:
 - 2.1 il progetto definitivo delle dotazioni territoriali da eseguire a cura e a spese dell'attuatore e le modalità di realizzazione, le relative idonee garanzie fideiussorie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - 2.2 gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici privati da realizzare:
 - 2.3 i termini di inizio e di ultimazione delle dotazioni e delle opere ed edifici privati;
 - 2.4 le sanzioni convenzionali a carico del titolare del titolo abilitativo per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
 - 2.5 l'obbligo al trasferimento ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, degli impegni convenzionali.
- 3. Il Soggetto attuatore, per quanto riguarda la realizzazione delle dotazioni territoriali, si impegna:
 - 3.1 ad attivare l'intervento secondo l'idonea procedura individuata nella convenzione entro i termini di validità della Variante al POC "Programma per la qualificazione urbana diffusa";
 - 3.2 a realizzare a propria cura e spese le suddette dotazioni in quanto opere pubbliche, attraverso le modalità per queste previste dal Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii., ovvero dall'art. 16





del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., entro i tempi stabiliti dalla convenzione di cui sopra.

- 4. Il Soggetto attuatore, per quanto riguarda la realizzazione delle opere ed edifici privati, si impegna ad attivare l'intervento con Permesso di costruire.
- 5. Il Soggetto attuatore si impegna altresì a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente Accordo.
- 6. Inoltre, limitatamente alla realizzazione degli interventi attraverso Permesso di costruire, è facoltà del soggetto attuatore presentare la documentazione relativa al titolo abilitativo anche a POC adottato, fermo restando che il suo rilascio è subordinato all'approvazione del POC stesso ed al recepimento delle eventuali modifiche ad esso apportate a seguito di osservazioni pervenute.

ART. 3 - IMPEGNI DEL COMUNE DI BOLOGNA

- 1. Il Comune di Bologna si impegna:
 - 1.1 a sottoporre al Consiglio Comunale, per l'approvazione, la Variante al POC "Programma per la qualificazione urbana diffusa", contenente la Scheda di POC allegata (All. 1), con le modifiche intervenute dopo la fase di adozione dello strumento urbanistico, ai fini della approvazione dello stesso nei nuovi termini di progetto delineati nella scheda l-22 sopra richiamata;
 - 1.2 per quanto di competenza, a supportare il Soggetto attuatore nella definizione progettuale di cui al precedente art. 2;
 - 1.3 a concertare la definizione dei contenuti della convenzione e del relativo progetto al fine di perfezionare gli aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando momenti di





confronto preliminari alla presentazione del titolo abilitativo, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

ART. 4 - INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE CONSEGUENZE

Qualora per gli interventi oggetto del presente Accordo al termine quinquennale di validità della variante al POC non sia stata presentata la domanda per il rilascio del Permesso di costruire, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000, le previsioni del "Programma per la qualificazione urbana diffusa" oggetto del presente Accordo perderanno automaticamente efficacia, senza necessità di ulteriori specifici provvedimenti. In tal caso, successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali immobili si applicherà quanto previsto dal RUE a quel momento vigente.

ART. 5 - SPESE

Sono a carico del Soggetto attuatore le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto.

ART. 6 - RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 7 - CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il TAR per l'Emilia Romagna sede di Bologna, ai sensi dell'art. 133 del Codice del Processo Amministrativo.





ART. 8 - DISPOSIZIONI FINALI

Il presente atto sarà registrato solo in caso d'uso.

Costituiscono allegati del presente atto:

- a) Scheda di POC (All. n. 1)
- b) Individuazione dell'intera area oggetto del presente atto su cartografia comunale (All. n. 2)
- c) Individuazione dell'intera area oggetto del presente atto su cartografia catastale (All. n. 3)

Letto, approvato e sottoscritto

p. COMUNE DI BOLOGNA

Francesco Evangelisti

p. PAVIRANI S.R.L.

Francesca Pavirani

Fe

I-22 VIA ORETTI, 2

ASSETTO URBANISTICO

Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, n.80 - Pontevecchio-via Lombardia

Situazione Fossolo - Quartiere Savena

Il lotto d'intervento è in via Oretti, strada che collega da nord a sud il viale Felsina alla via Emilia Levante. L'intervento prevede la demolizione del volume esistente e la ricostruzione dello stesso incrementato del 20%.

La riqualificazione dell'area consiste nella demolizione di un capannone artigianale, attualmente utilizzato come falegnameria della Fondazione Teatro Comunale, per lasciare spazio a un nuovo complesso residenziale e alla riduzione delle superfici impermeabili.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

 $Vt = 12.975 \, mc$

Il volume di progetto qualora costuisca un unico organismo edilizio con gli edifici circostanti potrà avere una distanza minima da quest'ultimi di m 6 garantendo comunque all'interno dei vani il fattore medio di luce diurna previsto dal Rue.

Parametri di sostenibilità:

Su = 3.125 mg

Hf = 27,50 m

lp = 13 %

I due muri meglio conservati della antica fabbrica Maserati, adeguatamente recuperati e messi in sicurezza, dovranno essere mantenuti come elemento di testimonianza della sua storica presenza in sito.

DESTINAZIONI D'USO

(la) abitazioni singole permanenti e temporanee (compresi residence come "colonie" di appartamenti e case di vacanza, bed and breakfast)

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

Cessione di area in via Canova contigua a parco pubblico attrezzato già di proprietà comunale, ed eventuale sua piantumazione fino al raggiungimento della quota di monetizzazione dovuta.

A titolo di "infrastrutture per l'urbanizzazione a diretto servizio degli insediamenti" l'intervento si deve fare carico della realizzazione di un marciapiede, su suolo pubblico, per garantire l'accesso sicuro alle residenze. Il marciapiede sarà realizzato dalla via Emilia fino a circa la metà del lotto di intervento.

Totale delle aree da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali = 8.780 mg



121

Dotazioni di Edilizia residenziale sociale

Quota non dovuta con riferimento all'atto stipulato in data 10 marzo 2014 a ministero Notaio Federico Tonelli, repertorio 36913/ 21758 registrato all'Ufficio Terr. BO1 in data 19/03/2014 n. 4488 Serie 1T e trascritto a Bologna in data 21/03/2014 articolo 7184.

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

La trasformazione è sostenibile e non sono necessarie azioni compensative.

Rumore

Le misure di sostenibilità dovranno essere finalizzate a tutelare i nuovi ricettori dalle immissioni sonore presenti in sito e a garantire il conseguimento dell'obiettivo della IV classe di qualità (in riferimento alla totalità delle sorgenti sonore) per gli usi residenziali.

A tal fine, la progettazione dovrà essere orientata a ottimizzare il disegno architettonico degli edifici nei confronti delle immissioni sonore veicolari e ferroviarie, individuando volumetrie tese a minimizzare l'esposizione al rumore e prevedendo un'adeguata disposizione degli ambienti interni e degli affacci.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando il livello di eccellenza di consumo massimo domestico che comporta un consumo di 120 l/ab/g, come da scheda tecnica di dettaglio dE9.1 del Rue. Si specifica che per gli usi non domestici il consumo stimato dovrà essere parametrizzato al consumo domestico, come avviene per gli scarichi.

Le misure di sostenibilità per la tutela qualitativa delle acque reflue dovranno prevedere la realizzazione di reti separate, come da requisito A5.1 comma 1 dell'art. 55 del Rue, con recapito alla fognatura pubblica mista delle acque nere e delle acque bianche solo nel caso in cui risulti tecnicamente ed economicamente impossibile il loro riuso o la predisposizione di sistemi di drenaggio nel terreno.

Ai fini del controllo delle portate massime, nel progetto dovranno essere predisposti adeguati sistemi di laminazione, dimensionati con riferimento alle prescrizioni dell'Autorità di bacino (art 5 Psai Sistema idraulico Navile Savena Abbandonato), e nel rispetto di quanto richiesto dal requisito A5.1 comma 4 dell'art. 55 del Rue. La laminazione delle aree private dovrà essere separata da quella delle aree pubbliche.

La trasformazione deve rispettare il valore di eccellenza del Rie riferito all'uso o agli usi di progetto considerando entrambe le aree incluse nell'intervento (via Oretti e via Canova).

Suolo e sottosuolo

Ai fini dell'attestazione della compatibilità dei suoli con la trasformazione prevista, è necessario avviare la fase di verifica ambientale preliminare, per poter definire la necessità o meno di un intervento di bonifica o di messa in sicurezza. Gli esiti di tale verifica sono necessari per comprovare l'ammissibilità del cambio d'uso e devono essere parte integrante della documentazione da presentare per l'ottenimento del titolo edilizio.





122

Il piano di indagine preliminare dovrà essere preventivamente concordato con Arpa.

In ogni caso, qualora durante la realizzazione degli scavi previsti dovessero essere rilevate situazioni anomale e di potenziale contaminazione, il proponente dell'intervento dovrà attivarsi ai sensi dell'art. 242 del Dlgs 152/2006 e smi.

Rifiriti

In relazione alle previste demolizioni e ai conseguenti volumi di materiale di varia natura che si origineranno, la sostenibilità della trasformazione è condizionata al rispetto delle seguenti pratiche:

- demolizione selettiva, cioè già al momento della demolizione le tecniche utilizzate sono tali da consentire una prima separazione tra i diversi materiali costituenti gli edifici (legno, vetro, metalli, laterizio, calcestruzzo, ...);
- verifica della possibilità di riutilizzo in sito degli inerti prodotti dalle demolizioni per la realizzazione di opere e interventi preventivamente individuati;
- utilizzo, per la realizzazione del nuovo intervento, di materiale proveniente da impianto di recupero di inerti da demolizione, in relazione agli usi e alle diverse caratteristiche nei singoli componenti l'intervento (sottofondi, vespai, strutture, ...).

Energia

Ai fini della sostenibilità della trasformazione dovrà essere raggiunta almeno la classe A di prestazione energetica e dovranno essere rispettati i singoli requisiti minimi di prestazione energetica secondo la normativa regionale vigente, prestando attenzione al soddisfacimento dei requisiti specifici previsti dal Rue (in particolare si segnala che dovrà essere soddisfatta la prestazione 1.4 del requisito E7.1 in merito al soddisfacimento energetico solare).

Elettromagnetismo

Relativamente alle alte frequenze dovrà essere valutato, ai sensi dell'art. 56 scheda dE4.2 del Rue, l'impatto elettromagnetico provocato dagli impianti di telefonia mobile presenti in un raggio di 200 metri dall'area di intervento, e dovrà essere garantito il rispetto dei valori di attenzione e obiettivi di qualità, definiti dalla normativa.

Relativamente alle basse frequenze, tutte le Dpa associate alla rete di trasporto, distribuzione e produzione dell'energia elettrica esistenti o di nuova realizzazione, anche a servizio degli impianti di produzione di energia rinnovabile, non dovranno interessare zone in cui è prevista la presenza di persone per periodi superiori a 4 ore giornaliere.

Qualora non sia possibile eliminare l'interferenza delle Dpa con le aree in cui è prevista la permanenza di persone per periodi superiori a 4 ore/giorno, è necessario schermare gli elementi che provocano le emissioni.

Tutte le eventuali nuove linee Mt devono essere realizzate in cavo interrato e a elica visibile (elicord).

La realizzazione di nuove cabine Mt/Bt deve essere conforme a quanto previsto nell'art. 49 del Rue.



Verde e spazio pubblico

Ai fini della sostenibilità, la trasformazione dovrà prevedere in sito una maggiore quota di superfici permeabili, a verde profondo e a verde pensile, di dimensioni idonee per accogliere essenze arboree e arbustive. L'area da cedere in via Canova dovrà essere piantumata al fine di realizzare un bosco arboreo-arbustivo planiziale secondo le moderne tecniche di forestazione naturalistica.

Il verde pubblico nell'area verde di via Canova dovrà avere valenza estensiva, in particolare potrà essere valutata la possibilità di realizzare una fascia boscata, in fregio alla ferrovia. Per la progettazione del verde (pubblico) e la scelta delle specie, si rimanda alle norme vigenti in materia ossia al "Regolamento Comunale per il Verde Pubblico e Privato" e alle "Linee guida per la progettazione delle aree verdi pubbliche", e comunque alle buone tecniche costruttive del verde; in ogni caso il progetto definitivo/esecutivo dovrà essere concordato con gli uffici competenti.

Mobilità

Le misure per la sostenibilità sono costituite dalla realizzazione di un marciapiede in corrispondenza del fronte del lotto al fine di mettere in sicurezza gli accessi pedonali al lotto stesso. Tale marciapiede si svilupperà a partire dalla via Emilia e si concluderà in corrispondenza degli accessi pedonali situati più a nord.

L'accessibilità carrabile privata al lotto, in termini di passi carrai, andrà studiata nel dettaglio conformemente a quanto previsto dal Regolamento Comunale vigente.

L'Amministrazione si impegna a valutare, una volta realizzato l'intervento, le modifiche di traffico generate dallo stesso per l'eventuale previsione di interventi di regolazione del traffico atti a migliorare le condizioni di sicurezza della zona (tipo "zona 30" o "zona residenziale")

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto attuabile mediante Permesso di costruire, previa stipula di convenzione. Le dotazioni territoriali saranno attuate secondo idonea procedura definita nella convenzione stessa.





124

