

Piano Operativo Comunale

Relazione e integrazione alle Norme

Variante

Programma per la qualificazione urbana diffusa

Adozione

Delibera di C.C. n. 244 del 26/05/2014

Approvazione

Delibera di C.C. n. xxx del xx/xx/2015

Assessore Urbanistica, Città storica e Ambiente
Patrizia Gabellini

Segretario Generale
Luca Uguccioni

Direttore Settore Piani e Progetti Urbanistici
Francesco Evangelisti

documento firmato digitalmente

Assessore Urbanistica, Città storica e Ambiente
Patrizia Gabellini

Segretario Generale
Luca Uguccioni

Coordinamento generale
Francesco Evangelisti

Gruppo di progettazione

Luciana Africani, Paola Africani, Enzo Aldrovandi, Rosanna Bandini, Mauro Bertocchi, Claudio Bolzon, Laura Cantagalli, Nadia Cattoli, Maxia Cazzola, Lara Dal Pozzo, Giuseppe De Togni, Donatella Di Pietro, Damiana Di Silvio, Marco Farina, Elena Ferrari, Giovanni Fini, Maria Grazia Fini, Daniela Furia, Costanza Giardino, Stefania Gualandi, Rosalba Iannantuoni, Luca Lorenzini, Chiara Manaresi, Gabriella Marra, Marika Milani, Paola Minetti, Andrea Minghetti, Serena Persi Paoli, Massimo Poggiali, Claudio Savoia, Giancarlo Sgubbi, Silvia Silvagni, Nelvis Sovilla, Ernesto Tassillo, Francesco Tutino, Paola Vita, Daniele Zappi.



Indice

Relazione

1. Premessa	3
2. Obiettivi	4
3. Percorso procedurale: dalle manifestazioni d'interesse agli accordi	6
4. Quadro degli interventi	8
5. Modalità di realizzazione delle dotazioni territoriali	11
6. Edilizia residenziale sociale (Ers): tipologia degli interventi e criteri per la monetizzazione	13
7. Aspetti normativi: integrazioni alle Norme del Poc	15
8. Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale	17
9. Documento programmatico per la qualità urbana	18
10. Condizioni di fattibilità economico-finanziaria degli interventi	18
11. Carta unica del territorio - Tavola e Schede dei vincoli	19

Integrazione alle Norme

Art. 18bis Attuazione del Programma per la qualificazione urbana	23
--	----



Relazione

1. Premessa

La presente variante al Piano operativo comunale del Comune di Bologna viene adottata dal Consiglio comunale poco prima della scadenza dell'arco temporale quinquennale di validità del Piano vigente, approvato nel 2009. Si tratta quindi di una variante che chiude uno strumento urbanistico ma, ancora (la presentazione del Poc 2009 si intitolava "un Poc che chiude e che apre"), aprendolo per consentire l'attuazione di interventi considerati di particolare interesse da parte dell'Amministrazione comunale.

Il Poc 2009 consentiva la realizzazione di interventi edilizi e urbanistici "che attuano le previsioni del previgente sistema di pianificazione (Prg '85)" e "secondo il nuovo sistema di pianificazione (Psc)". A questa seconda tipologia appartengono gli interventi che attuano il "Programma di qualificazione urbana", attivato dall'attuale Amministrazione nel 2012.

Il Programma è stato promosso con la volontà di dare seguito a uno degli orientamenti strategici che caratterizzano il Psc, ovvero la "priorità di ristrutturazione e riqualificazione urbana", che si articola in due linee d'azione: interventi di riordino urbanistico e interventi di qualificazione diffusa. Gli interventi di riordino urbanistico sono pensati per le parti di città individuate come "Ambiti da riqualificare", cioè ambiti urbani degradati, dismessi o sottoutilizzati, mentre gli interventi di qualificazione diffusa, caratterizzata da interventi di minori dimensioni, sono pensati prioritariamente per gli "Ambiti consolidati di qualificazione diffusa" e gli "Ambiti storici". Il Rue, in coerenza con il Psc, ha assunto l'obiettivo di miglioramento della qualità diffusa del territorio comunale, dal punto di vista urbano e ambientale, incentivando interventi urbanistici ed edilizi che perseguono l'efficienza energetica, il risparmio delle risorse idriche e la permeabilità dei suoli quali scelte cardine sulle quali impostare nuove strategie di trasformazione urbana ed edilizia.

L'Amministrazione comunale, in coerenza con le linee programmatiche di mandato 2011-2016, nelle quali si è evidenziato come le opportunità di crescita siano da ricercare nella riqualificazione urbanistica ed edilizia del patrimonio esistente e nella rigenerazione delle aree dismesse e sottoutilizzate, ha inteso promuovere la riqualificazione della città attraverso l'elaborazione di uno specifico Programma per la promozione della qualità diffusa del territorio urbano strutturato, anche con la volontà di contribuire al rilancio di investimenti diffusi sul territorio sostenendo l'occupazione nell'edilizia e nell'indotto.

Poiché il Rue disciplina interventi diretti nel territorio urbano strutturato al di sotto di certi limiti dimensionali, considerati già dal Psc come limiti che individuano un impatto urbanistico significativo degli interventi (interventi il cui volume totale realizzato superi i 7.000 mc per gli "Ambiti consolidati di qualificazione diffusa" e i 15.000 mc per gli "Ambiti da riqualificare"), il Programma suddetto è preordinato alla costituzione di una Variante al Poc vigente.

Nello specifico, l'Amministrazione comunale, attraverso il Programma per la qualificazione urbana, intende perseguire i seguenti obiettivi:

- incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica finalizzati a un minor consumo di suolo, alla riduzione dell'impermeabilizzazione, al risparmio energetico e alla sicurezza degli edifici esistenti, favorendo la formazione di un ambiente urbano a elevate prestazioni;
- promuovere la rigenerazione di aree con immobili dismessi nel Territorio urbano strutturato;
- indirizzare l'intervento dei privati verso la riqualificazione e valorizzazione dello spazio pubblico, l'incremento delle dotazioni territoriali a servizio delle parti di città interessate alla qualificazione e alla produzione di edilizia sociale.

Gli interventi promossi dal Programma riguardano gli ambiti del Territorio urbano strutturato dove si concentrano necessità e possibilità d'intervento coerenti con le prestazioni previste dal Psc e gli obiettivi suddetti, cioè:

- Ambiti da riqualificare misti;
- Roveri (Ambito da riqualificare specializzato);
- Ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti;
- Ambiti consolidati di qualificazione diffusa specializzati;
- Ambiti storici.

Considerato quanto precisato dall'art. 42 del Quadro normativo del Psc, secondo il quale il Poc è di norma formato a seguito di procedure concorsuali per selezionare in maniera concorrenziale gli Ambiti nei quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione, fra quelli individuati dal Psc, si è ritenuto opportuno promuovere un avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni d'interesse da parte di soggetti pubblici e privati per l'attivazione di specifici interventi. Pertanto il Consiglio comunale, con delibera n. 135 del 21 marzo 2012, ha approvato gli indirizzi e le procedure di presentazione delle manifestazioni di interesse per interventi da comprendere nel Programma per la qualificazione urbana.

2. Obiettivi

Con la delibera del Consiglio comunale n. 135/2012 si sono individuati gli obiettivi specifici del Programma per la qualificazione urbana, a partire da quelli più generali già contenuti nei vigenti strumenti di governo del territorio. Il Programma ha l'obiettivo di promuovere la rigenerazione di aree con immobili non utilizzati, presenti nel territorio urbano strutturato, attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente o la sua sostituzione. Dei tre obiettivi fissati dalla delibera suddetta, l'obiettivo di rigenerare il tessuto urbanizzato costituisce una premessa agli altri due, cioè:

- recupero e riqualificazione urbana finalizzati a un minore consumo di suolo, che favoriscano la formazione di un ambiente urbano a elevate prestazioni (obiettivo di miglioramento ambientale);
- riqualificazione e valorizzazione dello spazio pubblico e incremento delle dotazioni territoriali (obiettivo di miglioramento di dotazioni per l'incontro e la partecipazione alla vita pubblica).

Tali obiettivi delineano le caratteristiche di una precisa azione di intervento sul territorio, le cui premesse risiedono già nei documenti del Piano strutturale comunale e del Regolamento urbanistico ed edilizio.

Gli obiettivi suddetti, con l'intento di favorire la più corretta applicazione degli intendimenti dell'Amministrazione e di esplicitare altresì i criteri di valutazione delle proposte, sono stati così articolati:

A. obiettivi di miglioramento ambientale

A1. riduzione della impermeabilizzazione

l'intervento deve comportare una significativa riduzione dell'impermeabilizzazione dei terreni sui quali si interviene perseguendo l'obiettivo della riduzione dei carichi idrici sui recettori naturali o artificiali interessati e del miglioramento del microclima urbano attraverso l'attenuazione del fenomeno dell'isola di calore nel periodo estivo.

A2. contenimento dei consumi energetici

l'intervento deve contribuire a realizzare un ambiente urbano ad alte prestazioni energetiche, caratterizzato da bassi consumi e dalla utilizzazione di energie rinnovabili. In particolare si considera fondamentale il raggiungimento di livelli prestazionali particolarmente elevati per quanto riguarda i consumi dell'edificio.

A3. sicurezza degli edifici e del contesto urbano

Con l'obiettivo di realizzare un contesto urbano caratterizzato da un elevato livello di sicurezza sismica e ambientale, l'intervento, oltre a garantire i dovuti livelli di sicurezza degli edifici nuovi, come richiesto dalla normativa, deve garantire: l'adeguamento sismico degli edifici eventualmente recuperati; la completa eliminazione di eventuali parti di edificio contenenti amianto; la bonifica di suoli eventualmente contaminati da usi pregressi dell'area.

B. obiettivi di miglioramento di dotazioni per l'incontro e la partecipazione alla vita pubblica

B1. riqualificazione e valorizzazione dello spazio pubblico

l'intervento deve contribuire alla riqualificazione di spazi pubblici esistenti, sia intervenendo in maniera diretta su quelli esistenti, che realizzando nuovi spazi integrati con quelli circostanti perseguendo pertanto: l'integrazione con il sistema urbano, la multifunzionalità e flessibilità degli usi nell'arco della giornata/settimana; la sicurezza e comfort degli utenti; l'accessibilità nei confronti delle categorie più deboli; la facilità e la funzionalità di cura e gestione degli spazi realizzati.

B2. incremento delle dotazioni territoriali a servizio delle parti di città interessate alla qualificazione

gli interventi comporteranno un aumento delle dotazioni territoriali a servizio delle parti di città interessate alla qualificazione o un miglioramento della qualità delle dotazioni già esistenti.

B3. produzione di edilizia residenziale sociale

l'intervento, per la parte finalizzata all'uso abitativo, deve offrire la disponibilità di alloggi per la realizzazione di politiche di edilizia residenziale sociale cioè per dare risposta alla domanda espressa dalle fasce di popolazione con minore capacità economica, in misura del 15% della superficie utile realiz-

zata, con taglio minimo dell'alloggio pari a 45 mq. Gli alloggi devono essere destinati alla locazione, con canoni che non possono superare quelli medi stabiliti dagli accordi territoriali in materia di locazione concordata. I requisiti dei soggetti aventi diritto all'accesso alla locazione verranno stabiliti dal Comune. Il Poc potrà prevedere, come stabilito dall'art. A-6ter della Lr 20/2000, che la realizzazione degli alloggi venga sostituita da un contributo finalizzato alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, monetizzandone il valore.

3. Percorso procedurale: dalle manifestazioni di interesse agli accordi

In esito all'avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni d'interesse, pubblicato il 26 marzo 2012, la cui scadenza era stata fissata al 9 maggio 2012 (poi prorogata fino al 31 maggio), sono pervenute presso il Dipartimento Riqualificazione Urbana 109 manifestazioni di interesse. Dell'esito della raccolta, durante il successivo mese di luglio, è stata informata la Conferenza dei Presidenti di Quartiere e la VIII Commissione Consiliare.

Le manifestazioni d'interesse, compatibilmente con quanto richiesto dall'Avviso, contenevano una prima descrizione della proposta di carattere progettuale per il recupero delle aree dismesse, che comprendeva la localizzazione dell'immobile e i dati descrittivi del soggetto proponente. La maggior parte delle proposte aveva per oggetto il recupero di aree dismesse, mentre in alcuni casi le domande riguardavano l'adeguamento di attrezzature.

Con deliberazione consiliare n. 351 del 18 dicembre 2012 è stata avviata una seconda fase del percorso: il Consiglio ha valutato la conformità di 56 manifestazioni d'interesse agli indirizzi formulati dalla delibera 135/2012 e ha approvato il Documento guida per la redazione del Poc per la qualificazione diffusa del territorio urbanizzato.

A seguito di questa deliberazione i soggetti che avevano presentato le manifestazioni di interesse sono stati invitati a specifici incontri, svoltisi nel mese di febbraio 2013, alla presenza dell'Assessore all'Urbanistica e dei Presidenti dei Quartieri interessati, per confermare il proprio interesse e presentare una proposta progettuale per la riqualificazione. Nove dei proponenti non si sono presentati agli incontri, rinunciando così a proseguire, mentre altri sette hanno deciso di non presentare proposte progettuali entro il termine, fissato per il 15 aprile 2013.

La documentazione tecnica presentata ha consentito di svolgere un'istruttoria sulle caratteristiche urbanistiche e sulla compatibilità ambientale delle 40 proposte rimaste (alle quali si sono aggiunte le 2 manifestazioni presentate a seguito della riapertura dei termini del bando, decisa dal Consiglio con delibera n. 95 del 4 marzo 2013, e valutate ammissibili) che ha portato a una serie di incontri tecnici in seguito ai quali i proponenti hanno presentato gli elaborati integrativi necessari a chiudere il processo istruttorio (scadenza il 30 settembre 2013). Anche dell'esito di questa seconda fase sono state informate la VIII Commissione Consiliare in data 20 novembre 2013 e la Conferenza dei Presidenti di Quartiere, in data 19 dicembre 2013. Alla fine del processo istruttorio, dopo che 5 proponenti hanno chiesto di entrare nel prossimo Poc e 7 proposte sono state diniegate, si è arrivati al

numero di 28 proposte considerate attuabili, per un totale di 32 aree interessate agli interventi.

Il passo successivo è stato la messa a punto degli accordi con i quali i soggetti proponenti e il Comune sanciscono una serie di impegni reciproci al fine di arrivare all'attuazione di quanto proposto e valutato.

L'art. 18 della Lr 20/2000 prevede infatti 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 (...)”.

La firma dell'accordo chiude quindi la fase di confronto tra soggetti privati e amministrazione finalizzata all'inserimento nel vigente Poc degli interventi che formano il Programma per la qualificazione urbana, definendone le ragioni di rilevante interesse pubblico, coerentemente con il percorso avviato dal Consiglio comunale nel marzo 2012.

Alla fine dell'iter valutativo, tenendo conto che per due proposte, in considerazione dell'esiguità dell'intervento, si è deciso di non procedere alla firma di un accordo, per le restanti 29 si è giunti alla predisposizione di 21 accordi complessivi (dal momento che alcuni fanno riferimento a più aree).

Solo per quanto riguarda l'intervento n. I-25 di via Valeriani l'accordo predisposto in fase di adozione non è stato successivamente firmato pertanto l'intervento non è stato ripresentato nella deliberazione di approvazione dello strumento urbanistico.

Gli accordi, approvati dalla Giunta con delibera n. 45 del 11/03/2014, redatti a norma del suddetto art. 18 della Lr 20/2000 (nonché dell'art. 11 della L 241/1990), sono stati stipulati nella forma di scrittura privata.

I contenuti degli Accordi sono così riassumibili:

- oggetto dell'Accordo è l'attuazione dell'intervento urbanistico di riqualificazione urbana, compiutamente descritto nei suoi aspetti quantitativi e qualitativi nella scheda normativa e nelle planimetrie allegate all'Accordo;
- il soggetto attuatore si impegna ad accettare i contenuti della scheda normativa; a stipulare con il Comune una convenzione, relativa alla realizzazione di dotazioni territoriali e di alloggi di edilizia sociale, se dovuti (ovvero alla monetizzazione di questi obblighi), prima della presentazione del titolo edilizio necessario alla realizzazione delle opere private; a presentare il proprio progetto nelle modalità indicate dalla scheda normativa entro i cinque anni di validità del Poc;
- il Comune si impegna a inserire nel Poc le schede normative concordate e a supportare il soggetto attuatore nello sviluppo della progettazione, anche confrontandosi prima della presentazione dei progetti;
- vengono poi presi in esame gli aspetti inerenti le conseguenze di inadempienze, le spese, i richiami normativi e definito il soggetto competente per eventuali controversie.

Gli Accordi disciplinano anche particolari fattispecie relative ai casi nei quali il Poc opera trasferimenti di volumetria tra le aree interessate, della medesima o di differenti proprietà.

Gli Accordi sottoscritti, parte integrante di codesta Variante secondo quanto previsto all'art. 18 comma 3 della Lr 20/2000, sono riportati come Allegato 1 alla presente Relazione.

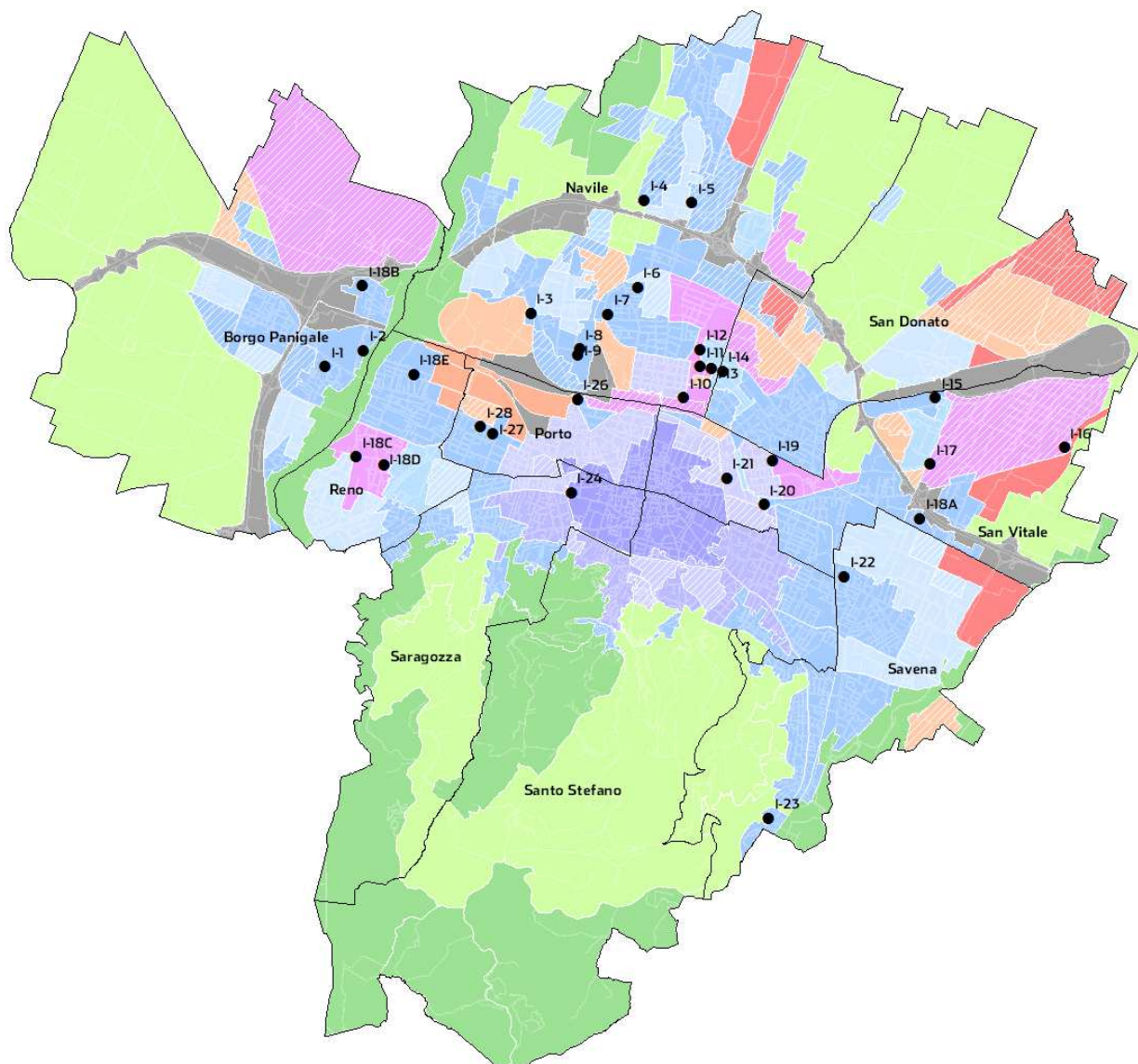
4. Quadro degli interventi

Le aree interessate dagli interventi del Programma per la qualificazione urbana sono 31:

I-1	via del Pontelungo, 7/C
I-2	via del Triumvirato, 13
I-3	via Zanardi, 106
I-4	via del Sostegnazzo, 1
I-5	via di Corticella, 184/2
I-6	via dell'Arcoveggio, 48-48/2
I-7	via Manin, 33
I-8	via della Beverara, 37
I-9	via della Beverara, 21
I-10	via Bigari, 1
I-11	via Creti, 22-24/via della Liberazione, 8-10
I-12	via Ferrarese, 129
I-13	via Mascherino, 10/via Creti, 36
I-14	via Stalingrado, 31-33/via Gnudi, 2
I-15	via Larga/via dell'Industria (ex R5.7a)
I-16	via Mattei, 106
I-17	via Larga, 21
I-18A	via Rivani, 35/2
I-18B	via della Birra, 21
I-18C	via Bertocchi
I-18D	via De Carolis
I-18E	via del Giorgione
I-19	via Libia, 69-71
I-20	via Massarenti, 102
I-21	viale Filopanti, 10-12
I-22	via Oretti, 2
I-23	via Bosi, 2
I-24	via Sant'Isaia
I-26	via Bovi Campeggi, 2
I-27	via Baracca, 14
I-28	via Marzabotto, 4

Le stesse sono così articolate rispetto ai Quartieri:

- Borgo Panigale:	3
- Navile:	11
- Porto:	3
- Reno:	3
- San Donato:	1
- San Vitale:	7
- Saragozza:	1
- Savena:	2



La maggior concentrazione nei due quartieri di Navile e San Vitale si spiega con l'alta presenza di aree produttive, più o meno dismesse, che presentano potenzialità di recupero. Tali quartieri sono infatti caratterizzati da vaste superfici edificate che il Psc ha riconosciuto come Ambiti da riqualificare o come Ambiti consolidati di qualificazione diffusa, cioè le principali tipologie di ambito per i quali si è pensato di promuovere il Programma suddetto.

Le proposte d'intervento si possono articolare nelle seguenti tipologie:

- interventi di qualificazione diffusa, caratterizzati dalla sostituzione di usi e attività preesistenti (28 interventi per un totale di 112.375 mq di Superficie utile);
- interventi di adeguamento/ampliamento di attrezzature (2 interventi per un totale di 2.330 mq di Superficie utile);
- intervento di via Larga/via dell'Industria, variazione di una previsione già contenuta nel Psc vigente (per un totale di 8.270 mq di Superficie utile).

Gli interventi di qualificazione diffusa prevedono la sostituzione di edifici che ospitavano attività e usi prevalentemente produttivi o commerciali oggi dismessi.

Gli interventi che riguardano le attrezzature sono molto disomogenei tra loro, per l'intrinseca natura delle attrezzature coinvolte, e sono relativi alla riorganizzazione e adeguamento impiantistico di una clinica ospedaliera e a un piccolissimo ampliamento di una scuola secondaria superiore. La ragione del loro inserimento nel Poc può essere riconducibile all'entità dell'intervento (se >7.000 mc) oppure alla necessità di deroga per la realizzazione di nuove volumetrie all'interno di ambiti storici.

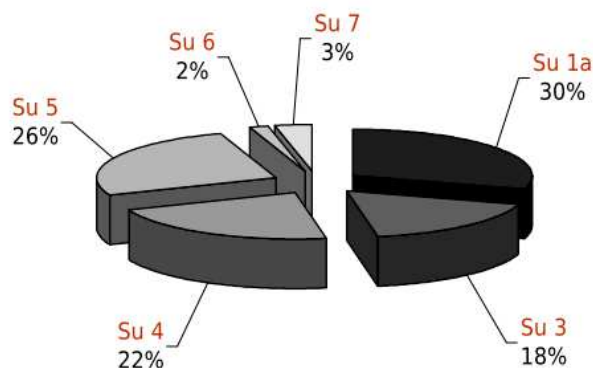
La proposta relativa alla variazione del Poc vigente è localizzata in via Larga/via dell'Industria. Questo comparto era già pianificato dal Prg come "Zona integrata di settore - R5.7a via Larga", ed era stato inserito nel Poc vigente. Allo stato attuale il lotto si presenta come un'area a uso agricolo ma sulla quale esistono già capacità edificatorie acquisite. La proposta, rispetto alla capacità edificatoria acquisita e attuabile tramite il Poc vigente (che recepiva un precedente Piano particolareggiato depositato), risulta nel complesso migliorativa dal punto di vista ambientale, in quanto dovrà soddisfare requisiti ambientali più elevati, in particolare per i temi energia e risparmio idrico, e inoltre non prevede più gli usi residenziali, considerati non adeguati nel contesto.

Rispetto agli obiettivi di miglioramento ambientale individuati dalla Giunta comunale nel Documento guida per l'avvio del processo che ha portato alla stesura della presente Variante al Poc, tutte le proposte pervenute danno un contributo alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo, dal momento che prevedono aree a verde profondo rispetto alle superfici oggi impermeabilizzate nella quasi loro totalità. Allo stesso tempo i nuovi edifici previsti saranno realizzati secondo elevate prestazioni energetiche (bassi consumi e utilizzo di energie rinnovabili), il che contribuirà alla riduzione delle emissioni di CO₂, secondo gli obiettivi del Piano d'azione per l'energia sostenibile (Paes). Anche dal punto di vista della bonifica dei suoli gli interventi proposti diventano interessanti, dal momento che prima di procedere alle trasformazioni proposte dovranno verificare l'eventuale presenza di suoli contaminati dagli usi pregressi e procedere alla necessaria bonifica. Rispetto agli obiettivi di miglioramento delle dotazioni per l'incontro e la partecipazione dei cittadini e degli utenti alla vita pubblica si potranno riscontrare ulteriori significativi miglioramenti. Tutte le proposte infatti migliorano e aumentano la superficie di spazio pubblico, più o meno a servizio diretto dei nuovi usi previsti nelle aree recuperate. Spazio pubblico che va a integrarsi con il sistema urbano degli spazi già presenti all'intorno dei singoli lotti nelle sue varie accezioni di luoghi per la sosta, slarghi, percorsi pedonali e ciclabili, aree alberate, giardini, parcheggi pubblici ecc. fino ad arrivare al diretto miglioramento di attrezzature, rappresentati dai due interventi a tal fine proposti e relativi a una clinica ospedaliera e a una scuola superiore. All'interno di questo gruppo di obiettivi sta infine la realizzazione (ovvero la monetizzazione) di edilizia residenziale sociale, resa obbligatoria per tutti gli interventi che hanno proposto la realizzazione di residenza.

Sulla base di quanto presentato dai proponenti, pur sapendo che si tratta di previsioni che potrebbero cambiare nel corso dei 5 anni di validità dello strumento urbanistico, dal momento che viene riconosciuta la possibilità di mutare le destinazioni d'uso, nel rispetto degli usi ammessi dal Rue nell'ambito di riferimento, sono previsti i seguenti usi:

- 36.479 mq a uso abitativo (corrispondenti a 486 alloggi di cui 339 alloggi in Ambiti consolidati di qualificazione diffusa e 147 alloggi in Ambiti da ri-qualificare);
 - 21.537 mq a uso economico-amministrativo;
 - 26.822 mq a uso commerciale;
 - 32.016 mq a uso ricettivo-ristorativo;
 - 2.268 mq ad uso ricreativo;
 - 3.939 mq a usi sociali;
- per un totale complessivo di 123.060 mq (corrispondenti a 534.305 mc), di cui 2.474 mq sono destinati ad alloggi Ers (corrispondenti a 33 alloggi).

QUARTIERE	Su 1a (mq) abitativo	alloggi (75 mq)	Su 3 (mq) amministrativo	economico	Su 4 (mq) commerciale	Su 5 (mq) ricettivo-ristorativo	Su 6 (mq) ricreativo	Su 7 (mq) servizi sociali	TOTALE
Borgo Panigale	6.667	89		1.279	0	0	0	0	7.946
Navile	15.841	211		10.818	6.713	19.060	2.076	312	54.820
Porto	1.746	23		434	4.502	0	0	107	6.789
Reno	2.540	34		64	0	384	192	0	3.180
San Donato	0	0		3.300	0	0	0	0	3.300
San Vitale	3.690	49		5.641	15.607	12.572	0	3.170	40.680
Savena	5.995	80		0	0	0	0	0	5.995
Saragozza	0	0		0	0	0	0	350	350
Totale	36.479	486		21.537	26.822	32.016	2.268	3.939	123.060



5. Modalità di realizzazione delle dotazioni territoriali

L'art. A-26 della Lr 20/2000, nel regolare il "concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali" (questa è infatti la rubrica dell'articolo), prevede che i privati attuatori di trasformazioni urbanistiche, oltre al pagamento del contributo di costruzione:

- debbano provvedere al reperimento e alla cessione al Comune delle aree necessarie per la realizzazione di dette dotazioni;
- debbano provvedere direttamente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dotazioni ecologiche e ambientali prescritte dal Poc;
- possano, previa stipula di apposita convenzione urbanistica, assumere l'obbligo alla realizzazione di quote delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dal Poc.

La medesima disposizione chiarisce al comma 7 che, sempre ai fini dell'ordinario concorso allo sviluppo degli standard di qualità urbanistica ed ecologico ambientali definiti dalla pianificazione, i privati possano, "in luogo della cessione delle aree", contribuire "alla costituzione e al mantenimento delle dotazioni territoriali attraverso la monetizzazione delle aree" nei casi ivi specificati.

Queste disposizioni di carattere generale stabilite dalla legge regionale sono articolate negli strumenti comunali di pianificazione: la monetizzazione delle dotazioni è generalmente consentita dal Rue, nel caso di interventi diretti (art. 118), a condizione che il Comune, attraverso il Poc, non abbia previsto la possibilità di reperire le aree per le dotazioni territoriali al di fuori del comparto oggetto dell'intervento e gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la predetta quantità di aree all'interno del comparto stesso. Il Programma per la qualificazione urbana ha quindi puntualmente stabilito in quali casi la monetizzazione è consentita, valutando, assieme ai Quartieri, la priorità di procedere all'ammodernamento e alla riqualificazione di dotazioni già esistenti laddove le aree per dotazioni, interne alle aree di intervento, sono risultate inadeguate per dimensioni e localizzazione. Le schede norma di ogni intervento precisano quindi quali dotazioni siano da cedere e da realizzare, ovvero da realizzare in aree diverse da quelle di intervento, ovvero ancora da monetizzare, in modo da consentire al Comune di realizzare altre opere di miglioramento della qualità urbana nella Situazione dove avviene la trasformazione (o comunque nel Quartiere di riferimento). Tali opere dovranno essere programmate attraverso gli strumenti di programmazione delle opere pubbliche comunali e realizzate entro il periodo di validità del Poc, in modo da assicurare, attraverso tale corrispondenza temporale, che si mantenga il rapporto di ordinata e coerente realizzazione delle trasformazioni e delle dotazioni territoriali necessarie a compensarne il carico urbanistico, secondo il principio fondamentale stabilito dall'art. 6, comma 2, lettera a), e dall'art. 30, comma 4, della Lr 20/2000. Il ricorso alla monetizzazione come modalità di attuazione delle dotazioni individuate dal Poc corrisponde al modello ordinario di concorso dei privati alla "realizzazione delle dotazioni territoriali", previsto dall'art. A-26 della medesima legge allo scopo di dare al contributo richiesto ai privati una maggiore efficacia, perseguibile attraverso una pianificazione complessiva degli interventi attuativi da parte dello strumentazione urbanistica operativa. Il Comune potrà quindi valorizzare al massimo l'utilizzo di tali dotazioni con una programmazione che tenga conto delle carenze pregresse e delle esigenze di qualificazione, presenti in ambiti più ampi di quelli oggetto degli interventi di qualificazione da cui le risorse addizionali derivano (art. A-22, comma 3).

I tempi e le modalità di attuazione delle dotazioni territoriali dovranno essere coordinati con quelli dei connessi interventi edilizi. A tal fine, la convenzione prevista negli accordi, dovrà contenere, quale condizione per la presentazione del titolo abilitativo, 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 di Bologna.

6. Edilizia residenziale sociale: tipologia degli interventi e criteri per la monetizzazione

Il "Documento guida", ha individuato, tra gli obiettivi generali per gli interventi, quello della produzione di edilizia residenziale sociale. Il documento stabiliva alcune indicazioni generali secondo le quali l'intervento di qualificazione: "per la parte finalizzata all'uso abitativo, deve offrire la disponibilità di alloggi per la realizzazione di politiche di edilizia residenziale sociale, ovvero di alloggi destinati a dare risposta alla domanda espressa dalle fasce di popolazione con minore capacità economica, in una misura minima del 15% della superficie utile realizzata, con misura minima dell'alloggio pari a 45 mq. Gli alloggi devono essere destinati a locazione, con canoni che non possono superare quelli medi stabiliti dagli Accordi territoriali in materia di locazione concordata, senza l'applicazione delle maggiorazioni ammesse dall'Accordo stesso per particolari condizioni locative. I requisiti dei soggetti aventi diritto all'accesso alla locazione verranno stabiliti dal Comune". Si prevedeva inoltre che il Poc potesse stabilire, come consentito dall'art. A-6ter della Lr 20/2000, che la realizzazione degli alloggi fosse "sostituita da un contributo finalizzato alla realizzazione di alloggi Ers".

Nel corso della redazione del Programma per la qualificazione urbana i proponenti hanno espresso generalmente la preferenza per l'offerta di alloggi in locazione a breve periodo, cioè per un periodo non inferiore a 15 anni, mentre in alcuni casi si sono espressi a favore della possibilità di monetizzare l'obbligo.

Per questa ragione è stato necessario decidere quale tipo di offerta abitativa favorire (alloggi, contratti, beneficiari..) e quale fosse il corrispettivo della monetizzazione dell'onere di locazione degli alloggi.

Relativamente alla prima delle due decisioni, si è optato per considerare, ove non vi fossero altre ipotesi prospettate dai proponenti, che l'offerta di alloggi in locazione a breve periodo, cioè per un periodo non inferiore a 15 anni, fosse quella più opportunamente realizzabile con interventi di riqualificazione di piccola e media dimensione. Sulla base di due richieste di proponenti, e con l'accordo dei presidenti dei Quartieri interessati (Porto e Navile), si è ritenuto corretto accettare che l'obbligo di locazione di alloggi potesse essere sostituito, a parità di Su, dalla locazione di spazi destinati ad attività di interesse collettivo (in particolare l'educazione dei bambini più piccoli), sempre con l'obbligo di mantenere la locazione per il periodo non inferiore a 15 anni.

Negli accordi, tra gli impegni in carico al soggetto attuatore, sono stati quindi inseriti:

- la destinazione ad Ers di una quota minima del 15% della Su abitativa realizzata da destinare a una locazione non inferiore a 15 anni, con canoni che non possono superare quelli medi stabiliti dall'Accordo territoriale in materia di locazione concordata (senza l'applicazione delle maggiorazioni ammesse dal suddetto Accordo per particolari condizioni locative), a soggetti che verranno individuati dal Comune; gli alloggi devono avere misura non inferiore a 45 mq di Su, non essere monocali e avere caratteristiche edilizie e tipologiche analoghe a quelle degli altri alloggi realizzati nell'intervento;

- la messa in disponibilità all'assegnazione della quota di alloggi Ers realizzati entro 90 giorni dall'ultimazione dell'intervento.

Per quanto riguarda l'individuazione dei soggetti che potranno accedere alla locazione degli alloggi si fa riferimento al Regolamento per l'assegnazione e la gestione di alloggi in locazione a canone calmierato, approvato dal Comune di Bologna con delibera consiliare n. 215 del 10 dicembre 2007. In attuazione di questo Regolamento il Comune approva una graduatoria riferita a cittadine e cittadini che hanno difficoltà a reperire alloggi sul libero mercato, utilizzando, fra l'altro, "alloggi privati messi nella disponibilità indiretta dell'Amministrazione Comunale, mediante apposite convenzioni urbanistiche nelle quali sia prevista la facoltà del Comune di Bologna di individuare i conduttori che stipuleranno contratti di locazione a canone calmierato con soggetti privati proprietari". Attraverso tale graduatoria, sarà possibile individuare i soggetti aventi diritto per l'assegnazione degli alloggi realizzati. I proprietari potranno avvalersi della Agenzia metropolitana per l'affitto (Ama) per la gestione degli alloggi convenzionati.

Relativamente alla seconda decisione, si è prevista la possibilità di monetizzare l'obbligo di locazione sulla base delle considerazioni di seguito esposte. Nonostante la forte domanda abitativa rilevabile oggi a Bologna, i canoni d'affitto sono in calo del 4-5% all'anno. Tali aggiustamenti sono ancora insufficienti a compensare il calo di potere d'acquisto delle famiglie e i provvedimenti di sfratto per morosità sono in aumento. Il mercato delle locazioni è sottoposto a spinte contrastanti, strettamente collegate alla situazione di stallo che stanno vivendo le compravendite. In questa situazione il mercato dell'edilizia libera, soprattutto quello della locazione, si è progressivamente allineato a quello dell'edilizia convenzionata e i canoni d'affitto sul libero mercato spesso non si scostano in modo significativo da quelli del canone concertato.

La prescrizione, per gli interventi abitativi, di riservare una quota del 15% della Su all'Ers in locazione, può essere considerata un deprezzamento del valore dell'immobile, ascrivibile non tanto al canone d'affitto imposto dal bando comunale (sostanzialmente allineato a quelli minimi di mercato), quanto al vincolo che scaturisce dall'obbligo di tenere locati gli alloggi per un periodo non inferiore a 15 anni. Tale deprezzamento può essere assunto come riferimento per la monetizzazione della quota di Ers non realizzata.

In via generale, sulla base di informazioni che si ricavano da analisi del mercato immobiliare (Consulente immobiliare - Il sole 24 ore), il deprezzamento del valore dell'immobile locato può essere stimato tra il 15 e il 20% a seconda delle caratteristiche di rischio per il proprietario (particolari condizioni dell'inquilino, danni, morosità....).

Per riferirsi al valore di un immobile libero, attestato da fonti ufficiali, si è fatto riferimento al valore medio dei prezzi di vendita registrati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate per gli edifici abitativi civili in ottime condizioni, nell'ultimo periodo disponibile al momento dell'elaborazione del Poc (primo semestre 2013), differenziato a seconda delle diverse parti della città. Il valore, riferito alla superficie lorda, è stato trasformato in Superficie utile con il parametro di conversione $S_u = S_l/1,5$.

Pertanto per calcolare l'importo delle eventuali monetizzazioni sono stati assunti convenzionalmente i seguenti parametri:

- prezzo di vendita di un immobile libero: desunto dall'Osservatorio, differenziato a seconda della zona di ogni intervento;
- deprezzamento del prezzo di vendita in relazione alla locazione: 20%;
- superficie su cui effettuare il calcolo: Superficie utile abitativa destinata all'Ers (15% della massima superficie abitativa considerata sostenibile nella Valsat del Poc).

proposta	codice zona Omi	valore minimo €/mq SI	valore massimo €/mq SI	media €/mq SI	Valore medio €/mq Su	quota monetizzazione €/mq Su
via dell' Arcoveggio, 48-48/2	D8	2.400	3.000	2.700	1.800	360
via del Pontelungo, 7/C	E5	2.300	3.000	2.650	1.767	353
via Zanardi, 106	D9	2.300	2.700	2.500	1.667	333
via della Beverara, 37	D9	2.300	2.700	2.500	1.667	333
via Bosi, 2	D17	4.000	6.000	5.000	3.333	667
via del Triumvirato, 13	E5	2.300	3.000	2.650	1.767	353
via Manin, 33	D8	2.400	3.000	2.700	1.800	360
via Libia, 69-71	D5	2.600	3.700	3.150	2.100	420
via Creti, 22-24/via della Liberazione, 8-10	D7	2.900	3.500	3.200	2.133	427
via Rivani, 35/2	D4	2.700	3.500	3.100	2.067	413
via Marzabotto, 4	D10	2.700	3.600	3.150	2.100	420

I valori sopra indicati sono validi in fase di prima applicazione del Poc e sono stati riportati nel testo degli Accordi; poiché però è facoltà dei soggetti attuatori avviare l'intervento nel periodo quinquennale di validità del Poc, decidendo al momento della presentazione dei documenti necessari per la stipula della convenzione urbanistica se monetizzare o meno l'obbligo, i valori da utilizzare saranno ricavati da quelli più recenti indicati da Omi al momento della stipula della convenzione suddetta.

7. Aspetti normativi: integrazioni alle Norme del Poc

Il Titolo 1 – Disposizioni generali e il Titolo 3 – Interventi per le dotazioni territoriali, non vengono modificati e integrati dalla presente variante. Il Titolo 2 – Interventi edilizi e urbanistici viene invece integrato, inserendo le schede norma di ogni nuovo intervento programmato attraverso il nuovo art. 18bis – Attuazione del programma per la qualificazione urbana, che introduce anche alcune norme specifiche valide per gli interventi inclusi nel Programma suddetto.

Definizioni tecniche

Le definizioni tecniche utilizzate (Vt, Su, Hf, Ip) fanno riferimento alle "definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia", di cui all'Allegato A della delibera dell'Assemblea legislativa regionale n. 279/2010, la cui applicazione è obbligatoria dal 28 gennaio 2014, per quanto disposto dalla Lr 15/2013. L'utilizzazione di queste definizioni non comporta la necessità di impiegare parametri di conversione rispetto alle definizioni già presenti nel Rue, utilizzate nella fase di confronto con i proponenti.

Parametri urbanistici vincolanti e modificabili: flessibilità attuativa

Le schede normative definiscono i carichi insediativi e le destinazioni d'uso che il Poc fissa per ogni intervento, precisando quali parametri siano "vincolanti" e quali siano invece legati alle specifiche condizioni di sostenibilità dei progetti valutati. I progetti valutati sono immediatamente attuabili nelle modalità stabilite dalle schede e nel rispetto dei "parametri di sostenibilità" riportati.

Qualora, al momento dell'attuazione dell'intervento, il soggetto attuatore intendesse optare per una diversa quantificazione dei parametri o volesse introdurre altri usi, è ammessa la sola variazione dei parametri non vincolanti e degli usi, purché consentiti dal Rue per l'Ambito all'interno del quale è localizzato l'intervento. Tali modifiche potranno essere proposte attraverso una richiesta di Valutazione preventiva di un nuovo progetto che consenta all'Amministrazione di effettuare la valutazione di sostenibilità specifica per l'intervento che si intende attuare, in riferimento ai nuovi parametri e alle nuove destinazioni d'uso, in maniera analoga a quanto fatto in occasione della stesura della presente variante al Poc. In ogni caso la dotazioni territoriali individuate nella scheda normativa non potranno essere diminuite.

Attraverso questo dispositivo si consente flessibilità nell'attuazione del Poc, evitando il ricorso a varianti che sarebbero necessarie nel caso si fossero stabiliti come vincolanti tutti i parametri riportati nella scheda.

Nelle schede normative degli interventi che vengono realizzati tramite l'utilizzo di volumi ceduti da altre aree ad essi collegati tramite il Poc, il parametro vincolante è già comprensivo delle quantità cedute.

Attività commerciali

L'art. 23 del Poc vigente indica e perimetra la zona della Bolognina come "nuova area opportunità per Progetti di valorizzazione commerciale"; le proposte presentate nella zona della Bolognina, e in particolare quella prevista tra le vie Donato Creti, Mascherino e della Liberazione, consentono un ulteriore rafforzamento dell'offerta commerciale dell'ambito interessato, realizzando nuove unità commerciali per la vendita al dettaglio e una struttura commerciale con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq. Il Progetto di valorizzazione consiste nella realizzazione dell'intervento di riqualificazione, attraverso il riuso di contenitori esistenti e individuando le opere infrastrutturali e di arredo urbano a esso correlate.

Per queste ragioni il Poc conferisce all'intervento il valore e gli effetti di Progetto di valorizzazione commerciale (Pvc) di area urbana ai sensi della lettera a) comma 8 dell'art. 30 della Lr 20/2000.

Per quanto riguarda la realizzazione di altre medie strutture commerciali di vendita (uso 4b e 4c), la cui localizzazione è di competenza comunale, previste in alcuni degli interventi inclusi nel Programma, coerentemente con la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, cui è stato attribuito valore di "principio generale dell'ordinamento nazionale" dall'art. 31 della L 214/2011, si è convenuto sulla non applicabilità della distinzione tra merceologie di vendita alimentari e non, in linea con quanto previsto nella variante al Rue di prossima adozione.

8. Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale

La procedura di Valsat, come previsto all'art. 5 della Lr 20/2000 e smi, è finalizzata a valutare gli effetti più significativi su ambiente e territorio che possono derivare dall'attuazione dei piani.

La Valsat individua, descrive e valuta i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio, degli scenari di riferimento e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti.

Con il Psc si è impostato e avviato un percorso di continua integrazione delle questioni ambientali nel processo di pianificazione che, come già anticipato nella Valsat del Psc stesso, non si esaurisce con l'approvazione del piano ma prosegue attraverso il monitoraggio dei suoi effetti e la valutazione degli strumenti di attuazione delle sue scelte. L'attuazione del Psc attraverso il Poc è quindi condizionata dalla verifica del rispetto delle condizioni e delle misure per la sostenibilità delineate nella Valsat del Psc stesso, con riferimento alla scala sia dei Sistemi sia degli Ambiti.

La maggiore definizione delle scelte che avviene nel Poc permette inoltre di stimare gli effetti locali di ciascuna previsione, in riferimento alle caratteristiche peculiari del territorio interessato e alle dotazioni ambientali e infrastrutturali proprie della specifica trasformazione.

Riprendendo l'impianto metodologico già definito per la Valsat del Psc, le analisi che hanno accompagnato gli interventi di cui alla presente Variante sono articolate in due livelli e sono finalizzate sia alla valutazione della singola proposta di trasformazione (valutazioni specifiche), rispetto alle diverse matrici ambientali, sia alla valutazione complessiva della proposte (valutazione di sistema), che considera la somma degli effetti dovuti alla realizzazione delle trasformazioni previste nella presente Variante.

Nelle valutazioni specifiche è stata elaborata per ciascun intervento una scheda che riporta l'analisi delle tutele, dei vincoli e la valutazione puntuale delle diverse componenti ambientali.

La valutazione di sistema ha lo scopo di valutare le pressioni e gli effetti che il complesso delle previsioni contenute nella Variante generano sull'intero territorio comunale, verificando che la medesima soddisfi le condizioni di sostenibilità delle trasformazioni alla scala più vasta, come indicate nella valutazione sistemica del Psc relativa ai sistemi considerati. La valutazione di sistema ha pertanto considerato gli effetti relativamente alle matrici ambientali: servizi, mobilità, energia, verde e spazio pubblico, acque, rumore e aria.

Nel rispetto del principio di "non duplicazione" delle procedure (art. 5 comma 3 Lr 20/2000 e smi), la valutazione della sostenibilità ambientale del Poc tiene conto delle valutazioni sugli effetti ambientali già operate per il Psc.

La Valsat, parte integrante di codesta Variante, è riportata come Allegato 2 alla presente Relazione.

9. Documento programmatico per la qualità urbana

Le modifiche apportate nel tempo alla Lr 20/2000 hanno comportato, fra l'altro, l'integrazione dell'art. 30 comma 2, relativo ai contenuti del Poc, con la lettera a bis, che inserisce tra i contenuti "un apposito elaborato denominato Documento programmatico per la qualità urbana che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal Poc stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile"; tale elaborato, non contenuto nel Poc 2009 (non era allora richiesto), è stato sviluppato in maniera organica, ancorché sperimentale, in occasione della redazione del Programma per la qualificazione urbana ed è riportato come Allegato 3 alla presente Relazione.

10. Condizioni di fattibilità economico-finanziaria degli interventi

La legge regionale, modificata anche per questo aspetto, richiede al comma 2 lettera f bis dell'art. 30 "una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale".

Fermo restando che gli interventi inclusi nel Programma si dovranno attivare entro i termini di validità della variante al Poc, la loro fattibilità economico-finanziaria dipende dai programmi finanziari predisposti da ciascun soggetto attuatore. Nella fase di negoziazione relativa ai singoli progetti il Comune ha richiesto e ottenuto informazioni in merito a tali aspetti, la cui attendibilità afferisce comunque a valutazioni e programmazioni in capo ai vari soggetti attuatori. Da quanto pervenuto si è verificata anche la disponibilità delle risorse da dedicare all'attuazione delle dotazioni territoriali come definite nelle schede norma e come condivise con ogni soggetto attuatore attraverso la sottoscrizione degli accordi.

L'entità economica di questa parte del Programma è stata misurata, in via presuntiva e preliminare, dal Comune, ipotizzando l'attuazione degli interventi negoziati alle condizioni oggi stabilite dal Rue e dalle sue disposizioni applicative.

La lettura congiunta dei seguenti dati territoriali ed economici fornisce un quadro dell'entità delle trasformazioni ipotizzate (localizzate nei vari Quartieri in misura proporzionale alle trasformazioni ivi previste):

- *dotazioni di Edilizia residenziale sociale:*
2474 mq, pari a 33 alloggi;
- *dotazioni territoriali su aree da cedere:*
 - PU: 18.173 mq
 - verde: 9.120 mq
 - altro: 10.346 mq
 - TOTALE 37.639 mq

- dotazioni territoriali su altre aree:
 - PU: 5.080 mq
 - verde: 4.910 mq
 - altro: 9.013 mq
 - TOTALE 19.003 mq
- monetizzazioni:
 - PU: 4.853.431,00 €
 - DT: 3.391.255,00 €
 - Ers: 862.670,00 €
 - TOTALE 9.107.355,00 €

11. Carta unica del territorio – Tavola e Schede dei vincoli

L'art. 51 della Lr 30 luglio 2013 n. 15 ha modificato e integrato in maniera sostanziale l'art. 19 della Lr 20/2000, riferito alla Carta unica del territorio. In sede di redazione del Psc il Comune di Bologna aveva adempiuto alla richiesta già formulata dalla legge allora vigente di “recepire e coordinare le prescrizioni relative alla regolazione dell'uso del suolo e delle sue risorse e i vincoli territoriali, paesaggistici e ambientali che derivano dai piani sovraordinati, da singoli provvedimenti amministrativi ovvero da previsioni legislative”; il Titolo 2 del Quadro normativo del Psc, “Tutele e vincoli” realizzava questo obiettivo, indicando, all'art. 9, che “gli elaborati conoscitivi e prescrittivi del Psc approvato, derivanti da tutele e vincoli recepiti e istituiti, costituiscono la Carta unica del territorio di Bologna”.

Le nuove disposizioni normative introducono un “apposito strumento conoscitivo, denominato “Tavola dei vincoli”, nel quale sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. Tale atto è corredato da un apposito elaborato, denominato “Scheda dei vincoli”, che riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva”.

Le nuove disposizioni normative sono risultate integrabili nella struttura della Carta unica già realizzata dal Comune, che risulta pertanto costituita dai seguenti elaborati:

- Schede dei vincoli, in cui per ogni tutela e vincolo sono riportati i riferimenti normativi e la relativa rappresentazione grafica del layer della banca dati territoriale unificata del Comune;
- Tavola dei vincoli, che ai sensi dell'art. 19 comma 3bis della Lr 20/2000, è lo strumento conoscitivo nel quale sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, costituita dall'estratto informativo della disciplina urbanistica ottenibile in via informatica nel sito degli strumenti urbanistici comunali.

In questa fase di rinnovamento degli strumenti di pianificazione comunale (la presente variante al Psc e la contemporanea variante al RUE) si è proceduto a verificare e aggiornare la Carta unica del Psc, realizzandone una nuova versione secondo l'articolazione suddetta.

La Carta unica del territorio, elaborato costitutivo di codesta Variante e riportato come Allegato 4 alla presente Relazione, è esteso a tutto il territo-

rio per quanto riguarda le “Schede dei vincoli” e limitatamente agli ambiti territoriali cui si riferiscono le previsioni della variante per quanto riguarda la “Tavola dei vincoli” (riproduzioni dei quadranti in scala 1:5.000 interessati dalle trasformazioni previste e articolati in 8 serie di tavole tematiche).

Secondo quanto richiesto dall'art. 3 ter, la delibera di adozione della variante al Poc "Programma per la qualificazione urbana diffusa" darà atto del fatto che non vengono recepiti in questa fase gli elementi relativi al Piano di rischio aeroportuale e all'adeguamento della normativa sismica (Lr 19/2008 e Dal Rer 112/2007), trattandosi di materie in corso di approfondimento.

Integrazione alle Norme

Titolo 2

INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI

Capo 2 Interventi secondo il nuovo sistema di pianificazione (Psc)

Art. 18bis Attuazione del Programma per la qualificazione urbana

1. Contenuti del Programma. Il Programma per la qualificazione urbana è costituito dagli interventi individuati in Tavola 1 "Interventi edilizi, urbanistici, di valorizzazione commerciale" e di seguito elencati:

- I-1 via del Pontelungo, 7/C
- I-2 via del Triumvirato, 13
- I-3 via Zanardi, 106
- I-4 via del Sostegnazzo, 1
- I-5 via di Corticella, 184/2
- I-6 via dell'Arcoveggio, 48-48/2
- I-7 via Manin, 33
- I-8 via della Beverara, 37
- I-9 via della Beverara, 21
- I-10 via Bigari, 1
- I-11 via Creti, 22-24/via della Liberazione, 8-10
- I-12 via Ferrarese, 129
- I-13 via Mascherino, 10/via Creti, 36
- I-14 via Stalingrado, 31-33/via Gnudi, 2
- I-15 via Larga/via dell'Industria (ex R5.7a)
- I-16 via Mattei, 106
- I-17 via Larga, 21
- I-18A via Rivani, 35/2
- I-18B via della Birra, 21
- I-18C via Bertocchi
- I-18D via De Carolis
- I-18E via del Giorgione
- I-19 via Libia, 69-71
- I-20 via Massarenti, 102
- I-21 viale Filopanti, 10-12
- I-22 via Oretti, 2
- I-23 via Bosi, 2
- I-24 via Sant'Isaia
- I-26 via Bovi Campeggi, 2
- I-27 via Baracca, 14
- I-28 via Marzabotto, 4

2. Contenuti delle schede. Le schede normative di seguito riportate definiscono le caratteristiche di ciascun intervento incluso nel Programma in termini di carichi insediativi (parametri e indici urbanistici), destinazioni d'uso, dotazioni, misure per la sostenibilità, strumenti e modalità d'attuazione, precisando le disposizioni "vincolanti" e quelle legate alle specifiche condizioni di sostenibilità degli interventi valutati. Gli interventi sono immediatamente attuabili nelle modalità stabilite dalle schede e nel rispetto delle misure per la sostenibilità riportate.

3. Modifiche ammissibili. Qualora il soggetto attuatore volesse attuare l'intervento con una diversa quantificazione dei carichi insediativi o con diverse destinazioni d'uso, è ammessa solamente la variazione dei parametri non vincolanti e degli usi, purché consentiti dal Rue (vigente al momento della presentazione del titolo edilizio) per l'Ambito all'interno del quale è localizzato l'intervento. Tali modifiche potranno essere proposte attraverso una richiesta di Valutazione preventiva del nuovo progetto per consentire all'Amministrazione di effettuare la valutazione di sostenibilità specifica in riferimento ai nuovi parametri e alle nuove destinazioni d'uso. In ogni caso la dotazioni territoriali individuate nella scheda normativa non potranno essere diminuite.

4. Realizzazione e monetizzazione di dotazioni territoriali. Le schede norma indicano gli obblighi in materia di dotazioni territoriali relativi a ogni intervento: è indicato l'obbligo di cedere e realizzare aree e opere, oppure quello di realizzare opere su aree di proprietà comunale, oppure quello di monetizzare la cessione e la realizzazione delle opere per consentire al Comune di realizzare dotazioni per la qualità urbana nella Situazione oggetto di intervento o all'interno del territorio del Quartiere interessato. La programmazione di questa ultima tipologia di opere sarà inclusa nella programmazione comunale delle opere e dei lavori pubblici, e dovrà aver luogo entro i termini stabiliti dal presente Poc per l'attuazione del Programma per la qualificazione urbana.

5. Schede di sintesi per gli aspetti geologico-sismici. Per ogni valutazione relativa alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale in merito agli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici, si rimanda alla relazione allegata al Poc e alle specifiche "Schede di sintesi per gli interventi".

I-1 VIA DEL PONTELUNGO, 7/C

ASSETTO URBANISTICO

Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, n. 84 - Pontelungo
 Situazione Pontelungo – Quartiere Borgo Panigale

L'area in oggetto si colloca in una pozione intermedia tra la via Emilia Ponente e la via E.A. Poe. Confina verso Nord-Est con altri capannoni, verso Nord-Ovest e Sud-Ovest con spazi aperti variamente alberati di pertinenza di altri edifici. La strada che garantisce l'accesso, via del Pontelungo, si sviluppa tangente al lato Sud-Ovest del lotto.

L'intervento prevede la demolizione degli edifici esistenti e il recupero della volumetria esistente incrementata del 20%, ai sensi dell'art. 56 del Rue, per la realizzazione di un edificio a uso residenziale con autorimesse ricavate al piano interrato e altri parcheggi, sia privati che pubblici, al piano terra.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

Vt = 8.890 mc

Parametri di sostenibilità:

Su = 1.860 mq

Hf = 17 m

Ip = 18%

DESTINAZIONI D'USO

(1a) abitazioni singole permanenti e temporanee (compresi residence come "colonie" di appartamenti e case di vacanza, bed and breakfast)

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali:

A titolo di "infrastrutture per l'urbanizzazione a diretto servizio degli insediamenti", l'intervento si deve fare carico della realizzazione di un parcheggio pubblico (PU) su via Pontelungo nella misura minima di 200 mq.

Totale delle aree da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali = 200 mq.

La restante quota di dotazioni territoriali dovute, sarà impiegata per la realizzazione di opere e attrezzature pubbliche per il Quartiere localizzate nel Parco dei Noci, nel Giardino Pasteur e in aree adiacenti a essi.

Dotazioni di Edilizia residenziale sociale:

15% Su a uso abitativo.

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

Dal punto di vista atmosferico i nuovi usi sono sostenibili e non sono necessarie azioni compensative.

Rumore

Le misure di sostenibilità dovranno essere finalizzate a tutelare il nuovo ricevitore dalle immissioni sonore presenti in sito e a garantire, presso di esso,

il conseguimento dell'obiettivo migliorativo della IV classe di qualità, attraverso una accurata progettazione dell'edificio che contempli i possibili accorgimenti per limitare l'esposizione acustica.

Dovranno essere inoltre verificate le immissioni sonore, soprattutto in riferimento ai livelli differenziali, indotte dall'attività di carrozzeria a nord del comparto, qualora acusticamente non trascurabili.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando il livello migliorativo di eccellenza che prevede un consumo massimo domestico di 120 l/ab/g, come da scheda tecnica di dettaglio dE9.1 del Rue.

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 riutilizzo o la predisposizione di sistemi di drenaggio nel terreno.

Ai fini del controllo delle portate massime sarà necessario il rispetto di quanto richiesto dal requisito A5.1 comma 4 dell'art. 55 del Rue.

Dovrà essere raggiunto un valore pari almeno a 6 dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue).

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.

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.

Rifiuti

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 da eventuali 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

La trasformazione dovrà prevedere la riprogettazione finalizzata al miglioramento degli spazi aperti, pertanto nelle prossime fasi progettuali dovrà essere studiato nel dettaglio il disegno degli spazi verdi e delle aree parcheggio. Queste ultime dovranno prevedere l'inserimento di alberature finalizzate all'ombreggiamento e dovranno essere utilizzate quanto più possibile pavimentazioni permeabili.

Mobilità

Le misure per la sostenibilità sono costituite dalla realizzazione e cessione di stalli di sosta, e relativo marciapiede, lungo il fronte di via del Pontelungo in corrispondenza del fronte del lotto.

Per questa area di sosta, pertanto, si chiede la ricucitura dei percorsi pedonali, da realizzare mediante la esecuzione di attraversamenti pedonali in corrispondenza delle due estremità del nuovo marciapiede, al fine di mettere in collegamento il nuovo tratto di marciapiede pubblico, che verrà realizzato sul lato ovest di via del Pontelungo, con quello già esistente su tutto il lato est della medesima.

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.

I-2 VIA DEL TRIUMVIRATO, 13

ASSETTO URBANISTICO

Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, n. 84 - Pontelungo
 Situazione Pontelungo – Quartiere Borgo Panigale

L'area di intervento è prospiciente la via Triumvirato e confina verso est con il Parco Lungo Reno, a nord e sud con lotti edificati.

L'area è oggi occupata da un impianto produttivo costituito da due edifici distinti e funzionalmente indipendenti: una palazzina di uffici e un blocco di sei capannoni costruiti in aderenza; gli edifici sono inutilizzati dal 2008.

L'intervento prevede la manutenzione straordinaria della palazzina per una nuova utilizzazione a uffici (uso 3a, Su = 1.108 mq) e la totale demolizione con nuova costruzione dei capannoni a uso produttivo. La nuova costruzione verrà destinata all'uso abitativo e direzionale.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

Vt = 21.800 mc

Parametri di sostenibilità:

Su = 5.290 mq

Hf = 22 m

Ip = 28 %

DESTINAZIONI D'USO

(1a) abitazioni singole permanenti e temporanee (compresi residence come "colonie" di appartamenti e case di vacanza, bed and breakfast): 75% Su

(3b) attività direzionali di piccole dimensioni, svolte in singole unità immobiliari con Su fino a 300 mq, integrate in edifici che comprendono altri usi e attività (studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili; centri civici e centri sociali; sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili): 25% Su

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali:

La quota di dotazioni territoriali dovute sarà interamente monetizzata.

Dotazioni di Edilizia residenziale sociale:

15% Su a uso abitativo.

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

La trasformazione non necessita di misure di sostenibilità.

Rumore

La trasformazione dovrà prevedere una accurata progettazione degli edifici al fine del rispetto dei seguenti limiti: limiti assoluti della IV classe di qualità (in riferimento alla totalità delle sorgenti sonore presenti in sito) per gli usi

residenziali, e della IV classe per tutti gli altri; limiti differenziali in riferimento a tutte le sorgenti sonore puntuali presenti in sito (cabina elettrica, eventuali ulteriori sorgenti o attività svolte nell'area produttiva a nord, ecc.). Dovrà essere valutato l'impatto acustico generato dal traffico indotto dalla trasformazione nei confronti dell'esistente.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando il livello migliorativo di eccellenza che prevede un consumo massimo domestico 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, la predisposizione di sistemi di drenaggio nel terreno o il loro recapito al Fiume Reno, anche tramite lo scolmatore fognario rete DN 1800 posta al limite est dell'area di intervento, fatto salvo il parere del Gestore del Servizio Idrico Integrato. L'immissione nel corpo recettore dovrà comunque essere dotata di valvola antireflusso all'interno della proprietà.

La rete fognaria delle acque nere e tutti i manufatti connessi dovranno essere messi in sicurezza nei confronti di eventuali perdite; pertanto le condotte dovranno essere dotate di controtubo e i pozzetti di ispezione e i raccordi dovranno essere realizzati con accorgimenti atti ad evitare le infiltrazioni nel terreno. Dovranno inoltre essere assicurati i necessari interventi di controllo e manutenzione periodica.

L'allacciamento della rete nera separata alla pubblica fognatura di via Triumvirato dovrà essere realizzato a valle dello scolmatore di piena esistente, o comunque ad una distanza tale da escludere la possibilità di attivazioni irregolari dello scarico di emergenza.

Il punto di immissione dovrà essere valutato ed approvato dal Gestore del Servizio Idrico Integrato.

Ai fini del controllo e della gestione delle acque di prima pioggia, le misure di sostenibilità dovranno rispondere a quanto previsto dal requisito A5.1 comma 3 dell'art. 55 del Rue.

Poichè l'area di intervento è parzialmente interessata alla fascia di pertinenza fluviale del fiume Reno, (art. 18 delle Norme del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico), ai fini dell'ottenimento dei titoli edilizi dovrà essere predisposto uno studio idraulico di dettaglio con riguardo agli effetti della piena di tempo di ritorno bisecolare e dovrà essere prevista, qualora necessaria, l'esecuzione di misure strutturali locali a tutela dell'inondazione del comparto. Tali interventi dovranno essere eseguiti in aree di proprietà privata e dovranno essere sottoposti all'approvazione del Servizio Tecnico di Bacino Reno.

Dovrà essere raggiunto un valore pari almeno a 6 dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue).

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.

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.

Rifiuti

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

L'intervento dovrà incrementare le superfici permeabili, raggiungendo almeno l'indice sopra indicato.

Mobilità

Non sono previste misure per la sostenibilità.

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

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto attuabile attraverso Permesso di costruire, previa stipula di convenzione.

I-3 VIA ZANARDI, 106

ASSETTO URBANISTICO

Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto n. 69 - Pescarola
 Situazione Bertalia – Quartiere Navile

L'intervento è localizzato su un'area delimitata a nord dalla via Zanardi nel tratto compreso tra la via Terracini e la linea ferroviaria proveniente da Padova e Ferrara con la quale confina per l'intero lato est.

L'intervento prevede la riqualificazione di un'area dismessa mediante la demolizione degli immobili esistenti per la realizzazione di un edificio di minore volume. L'edificazione sarà concentrata in posizione più lontana dalla ferrovia per creare spazi funzionali alla fermata metropolitana e per realizzare uno spazio di sosta e a verde attrezzato antistante alle attività che potranno essere insediate al piano terra del fabbricato. L'insediamento sarà adeguato al nuovo assetto della viabilità dettato dalla realizzazione della fermata Zanardi del Servizio Ferroviario Metropolitano – Sfm e ne recepirà le specifiche esigenze di accessibilità.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

Vt = 20.000 mc

Parametri di sostenibilità:

Su = 4.800 mq

Hf = 18 m

Ip = 28 %

DESTINAZIONI D'USO

(1a) e (1b) usi abitativi di tipo urbano: 38% di Su

(3b) attività di piccole dimensioni, svolte in singole unità immobiliari con Su fino a 300 mq, integrate in edifici che comprendono altri usi e attività (studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili; centri civici e centri sociali; sedi di associazioni sindacali, politiche, di categorie, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili): 42% di Su

(4d) commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq) artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona (comprese palestre fino a 100 utenti, centri estetici, parucchieri): 10% di Su

(5c) attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie): 10% di Su

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali:

L'intervento si deve fare carico:

- della realizzazione di n. 28 parcheggi pubblici di cui n. 11 in dotazione alla fermata Sfm, nella misura minima di mq 400;

- della sistemazione di un'area di mq 1.075 a servizio della Stazione Sfm comprensiva di strada a senso unico per gli automezzi e gli autobus in fermata alla stazione stessa e di tratto di pista ciclabile di 120 m;
- della realizzazione di una strada di mq 1.125 per la viabilità interna al comparto di accesso da via Terracini. La strada d'accesso esistente dalla via Zanardi, rimarrà a uso esclusivo dei residenti.

Totale delle aree da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali = 2.600 mq.

La restante quota di dotazioni territoriali dovute, non realizzate, sarà monetizzata.

Qualora l'intervento fosse realizzato anticipatamente all'attuazione delle previsioni di assetto viario legate alla Stazione Sfm, provvisoriamente la strada a senso unico parallela alla ferrovia sarà dotata di una racchetta di ritorno per l'inversione di marcia e verrà mantenuto l'accesso esistente da via Zanardi. Al completamento dei lavori della Stazione Sfm la viabilità del comparto sarà adeguata all'assetto finale previsto.

Dotazioni di Edilizia residenziale sociale:

15% di Su a uso abitativo

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

La zona sarà in futuro servita da una fermata del trasporto pubblico prospiciente al comparto e dal Sfm con la nuova fermata Zanardi. Per favorire la diversione modale degli spostamenti e limitare quindi l'impatto da traffico, dovranno essere realizzati idonei percorsi pedonali e ciclabili adeguatamente ricuciti con i marciapiedi e i percorsi ciclabili attualmente esistenti e/o compatibili con quanto previsto dal progetto delle opere di accessibilità alla fermata Sfm Zanardi.

Per incentivare ulteriormente l'uso delle biciclette, dovrà essere predisposto uno spazio adeguato per gli stalli.

Rumore

L'insediamento dei nuovi usi è subordinato al rispetto dei limiti della IV classe di qualità per gli usi riconducibili all'abitativo (studentato, ecc.) e della IV classe per tutti gli altri usi (terziario, commerciale, ecc.), da verificarsi considerando la somma di tutte le sorgenti sonore.

Per la dimostrazione del rispetto dei limiti di cui sopra dovrà essere valutato lo scenario infrastrutturale futuro, con la modifiche viarie a via Zanardi e la nuova fermata Sfm sulla linea ferroviaria. Dovranno essere considerate anche le eventuali immissioni sonore indotte dalle limitrofe aree produttive (impianti tecnici in esterno, aree di carico/scarico merci) sia in termini assoluti, sia in termini differenziali.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando almeno il livello migliorativo di consumo massimo domestico di 130 l/ab/g. Tale livello prestazionale potrà essere garantito attraverso l'impiego delle modalità indicate nella 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 riutilizzo o la predisposizione di sistemi di drenaggio nel terreno.

Ai fini del controllo e della gestione delle acque di prima pioggia, le misure di sostenibilità dovranno rispondere a quanto previsto dal requisito A5.1 comma 3 dell'art. 55 del Rue.

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.

Dovrà essere raggiunto un valore pari almeno a 4 dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue).

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 nel successivo iter progettuale.

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

Ai fini della sostenibilità della trasformazione dovrà essere garantito il rispetto dell'art. 242 comma 11 del Dlgs 152/2006 e smi che recita: "Nel caso di eventi avvenuti anteriormente all'entrata in vigore della parte quarta del presente decreto che si manifestino successivamente a tale data in assenza di rischio immediato per l'ambiente e per la salute pubblica, il soggetto interessato comunica alla Regione, alla Provincia e al Comune competenti l'esistenza di una potenziale contaminazione unitamente al piano di caratterizzazione del sito, al fine di determinarne l'entità e l'estensione con riferimento ai parametri indicati nelle Csc e applica le procedure di cui ai commi 4 e seguenti".

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.

Rifiuti

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 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, data la potenziale criticità riscontrata, il progetto dovrà valutare, 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 garantire 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 devono 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).

Verde e spazio pubblico

La trasformazione dovrà prevedere un aumento della permeabilità dei suoli attraverso la realizzazione di spazi a verde privato.

Dovrà essere adeguatamente valutata la distribuzione degli spazi aperti e dei parcheggi pubblici, in particolare di quello a servizio della stazione Sfm, privilegiando soluzioni di qualità che prevedano un assetto del verde finalizzato sia all'ombreggiamento del parcheggio sia al disegno dello spazio a fruibilità pubblica.

Mobilità

Al fine di migliorare e garantire, in piena sicurezza, l'accessibilità pedonale e carrabile al parcheggio pubblico proposto in adiacenza alla linea ferroviaria (a est del lotto) si richiede la realizzazione di idonei percorsi pedonali e ciclabili adeguatamente ricuciti con i marciapiedi e i percorsi ciclabili attualmente esistenti e/o compatibili con quanto previsto dal progetto delle opere di accessibilità alla fermata Sfm Zanardi.

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

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto attuabile mediante Segnalazione certificata di inizio attività, previa stipula di convenzione. Le dotazioni territoriali saranno attuate secondo idonea procedura definita nella convenzione stessa.

I-4 VIA DEL SOSTEGNAZZO, 1

ASSETTO URBANISTICO

Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato – n. 113 Corticella Specializzato
 Situazione Corticella - Quartiere Navile

L'area oggetto dell'intervento è situata in via del Sostegno, che la delimita lungo il margine sud, confina a nord con un'altra proprietà privata, a ovest con una struttura socio sanitaria, a est con via della Cooperazione.

L'intervento prevede la demolizione di un fabbricato a uso industriale dismesso e il recupero della volumetria esistente con un incremento del 20% ai sensi dell'art. 56 del RUE, per la realizzazione di un nuovo complesso a destinazione ricettiva, commerciale, terziario e pubblici esercizi.

La proposta progettuale prevede la riqualificazione del contesto, intervenendo, oltre che nell'area privata, sul miglioramento delle dotazioni territoriali esistenti mediante la riqualificazione e il completamento di opere che fanno parte del Parco Lungo Navile, e dell'immediato intorno.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

Vt = 60.223 mc

Parametri di sostenibilità:

Su = 14.579 mq

Hf = 30 m

Ip = 42 %

DESTINAZIONI D'USO

(3b) attività di piccole dimensioni, svolte in singole unità immobiliari con Su fino a 300 mq, integrate in edifici che comprendono altri usi e attività (studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili; centri civici e centri sociali; sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili): 3% Su

(4c) commercio in medio-piccole strutture non alimentare (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq): 6% Su

(4d) commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq), artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona (comprese palestre fino a 100 utenti, centri estetici, parrucchieri): 5% Su

(5a) - accoglienza in alberghi, pensioni, motel, locande, ostelli, studentati (compresi residence come strutture alberghiere di miniappartamenti o camere con personale e servizi comuni di ristorazione, lavanderia, pulizia, sorveglianza, assistenza alla clientela, ecc.): 73% Su

(5c) attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie): 10% Su

(6b) - Servizi Ricreativi: spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo, cinema e teatri; spazi espositivi e museali; discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre > 100 utenti): 3% Su.

DOTAZIONI

L'intervento si farà carico del miglioramento delle seguenti dotazioni territoriali:

- riqualificazione del sotto passo autostradale lungo il percorso del Navile lato destro;
- ripristino di una passerella sul canalazzo di collegamento con via Marco Polo;
- ripristino del sottopasso autostradale che collega il Parco pubblico di via del Sostegnazzo – Casa che cresce con la fascia boscata di via dell'Arcoveggio;
- interventi di miglioramento del verde del parco pubblico di via del Sostegnazzo – Casa che cresce;
- realizzazione di un tratto di pista ciclabile;
- sistemazione del parcheggio pubblico su via del Sostegnazzo.

Dotazioni territoriali

La quota di dotazioni territoriali dovute sarà interamente monetizzata.

Dotazioni di parcheggi al servizio degli edifici:

La dotazione dei parcheggi pertinenziali non potrà essere inferiore al minimo previsto dalla normativa nazionale vigente.

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

Ai fini della sostenibilità della trasformazione, dovrà essere realizzato un tratto di percorso ciclo-pedonale, in connessione con il ramo di pista ciclabile a sud della confluenza tra via della Cooperazione e via del Sostegnazzo, consentendo così di raggiungere il percorso ciclabile di via dell'Arcoveggio (chiamato anche Radiale Nord - Itinerario 4) che collega Corticella con la Stazione Centrale in direzione del centro città. Dovrà essere inoltre realizzato su via del Sostegnazzo un percorso pedonale, da prevedersi all'interno del parco, sul lato sud di via del Sostegnazzo, in modo da ricucire i percorsi pedonali in parte già esistenti sulla via stessa.

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 assimilabili al residenziale, e della IV classe per tutti gli altri usi.

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

Dovrà essere valutato l'impatto associato al traffico veicolare indotto e ai nuovi impianti (anche in termini di limiti differenziali) nei confronti dei ricettori esistenti.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando il livello migliorativo di eccellenza che prevede un consumo massimo domestico di 120 l/ab/g, come da scheda tecnica di dettaglio dE9.1 del Rue. Tale livello prestazionale potrà essere garantito attraverso l'impiego delle modalità indicate nella 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 quali-quantitativa delle acque dovranno prevedere la realizzazione di reti fognarie separate, come da requisito A5.1 comma 1 dell'art. 55 del Rue. Le acque nere dovranno essere inviate alla fognatura pubblica mista. Le acque bianche non contaminate, nei casi in cui risulti tecnicamente ed economicamente impossibile il loro riuso o la predisposizione di sistemi di drenaggio nel terreno, dovranno essere recapitate al Canale Navile, anche attraverso il condotto VIG 2200X1760 posto a sud del comparto.

Ai fini del controllo e della gestione delle acque di prima pioggia, le acque meteoriche di dilavamento provenienti da piazzali, viabilità e parcheggi prima del recapito, direttamente o indirettamente (tramite il VIG 2200X1760), nel Canale Navile dovranno subire un opportuno trattamento di filtrazione/sedimentazione e disoleazione.

Ai fini del controllo delle portate massime, 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 di eventuali aree pubbliche.

Dovrà essere raggiunto un valore pari almeno a 6 dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue).

Suolo e sottosuolo

Ai fini dell'attestazione della compatibilità dei suoli con la trasformazione prevista e in considerazione delle evidenze emerse dalla dettagliata ricostruzione delle attività pregresse in sito come sopra descritto, si dovrà dare seguito al piano di indagine preliminare proposto per la valutazione dello stato ambientale di suolo, sottosuolo e acque sotterranee. I campioni di terreno prelevati dalle pareti degli scavi, da eseguirsi secondo il piano di indagine proposto, dovranno essere puntuali e non mediati sull'altezza; la miscelazione è ammessa nel solo fondo scavo.

La verifica ambientale preliminare dovrà essere finalizzata a 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.

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.

Rifiuti

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 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 degli 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.

Nelle fasi progettuali, deve essere chiarito se gli impianti per la produzione di energia alternativa prevedono l'immissione in rete; in caso affermativo, è necessario l'inserimento di trasformatori e la definizione delle relative Dpa.

Le Dpa devono essere riportate nelle tavole di progetto. Nelle tavole progettuali qualsiasi parte dell'edificio di progetto, posta all'interno dei volumi di rispetto elettromagnetico dei valori di attenzione e obiettivi di qualità, deve essere contrassegnata con l'indicazione "zona interdotta a permanenza di persone per periodi superiori a 4 ore".

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

La proposta prevede la realizzazione di numerosi interventi su aree pubbliche finalizzate al miglioramento della fruibilità pubblica, in particolare sul Lungo Navile e sul giardino di via Frisi - via Sostegnazzo.

Una importante qualificazione del contesto dovrà essere attuata con gli

interventi di miglioramento delle dotazioni territoriali esistenti nelle aree limitrofe rivolti a favorire la fruibilità pubblica, in particolare:

- riqualificazione del sottopasso autostradale in corrispondenza della sponda destra del canale Navile;
- ripristino del sottopasso autostradale che collega il parco pubblico di via Frisi con la fascia boscata;
- ripristino della passerella sul Canalazzo;
- realizzazione di un tratto di pista ciclabile;
- interventi di miglioramento del giardino pubblico di via Frisi;
- sistemazione del parcheggio pubblico su via del Sostegnazzo.

Il parcheggio pubblico dovrà essere sistemato privilegiando soluzioni di qualità, prevedendo anche l'utilizzo di essenze arboree adeguate finalizzate all'ombreggiamento, in linea con quanto progettato e realizzato nell'intorno. Nelle prossime fasi di progettazione dovranno essere attentamente valutati gli interventi su aree pubbliche e spazi aperti, in particolare nel giardino di via Frisi - via Sostegnazzo, nel Lungo Navile e nel parcheggio pubblico, in linea con i progetti esistenti.

Non è prevista la cessione di nuove dotazioni territoriali a verde pubblico ma unicamente miglioramenti sulle esistenti.

Mobilità

Le misure per la sostenibilità sono costituite dalla realizzazione di un tratto di percorso ciclo-pedonale all'interno del parco e di un attraversamento ciclo-pedonale su via del Sostegnazzo a collegamento con gli itinerari esistenti (realizzati all'interno dell'urbanizzazione di via Frisi i quali già si collegano con la pista ciclabile protetta esistente su via dell'Arcoveggio chiamata "radiale nord").

Si richiede, in aggiunta, la realizzazione su via del Sostegnazzo di un percorso pedonale, da prevedersi all'interno del parco, sul lato sud di via del Sostegnazzo, in modo da ricucire i percorsi pedonali in parte già esistenti sulla via stessa.

E' prevista anche la riqualificazione del parcheggio pubblico esistente su via del Sostegnazzo in corrispondenza del fronte del lotto.

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

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.

I-5 VIA DI CORTICELLA, 184/2

ASSETTO URBANISTICO

Ambito consolidato di qualificazione diffusa specializzato – n.114 Papini – Tuscolano (Corticella Est)

Situazione Corticella - Quartiere Navile

L'area oggetto dell'intervento è situata in via di Corticella che la delimita sul lato est, a sud è delimitata da via Marziale, a nord ed est da aree private con usi diversi.

La proposta progettuale prevede la demolizione di vari immobili a uso artigianale dismessi e il recupero mediante la ricostruzione della volumetria esistente per la definizione di un nuovo complesso a destinazione commerciale, terziario e pubblici esercizi.

Il progetto prevede di:

- riqualificare il fronte commerciale di via di Corticella mediante l'inserimento di due unità commerciali;
- di contribuire alla realizzazione del collegamento ciclabile Croce coperta – via Marziale realizzando al margine del lotto una pista ciclabile lungo la via.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

$V_t = 24.337 \text{ mc}$

Parametri di sostenibilità:

$S_u = 4.871 \text{ mq}$

$H_f = 22,50 \text{ m}$

$l_p = 19 \%$

DESTINAZIONI D'USO

(3b) attività di piccole dimensioni, svolte in singole unità immobiliari con S_u fino a 300 mq, integrate in edifici che comprendono altri usi e attività (studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili; centri civici e centri sociali; sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili): 53% S_u

(4c) commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq): 35% S_u

(4d) commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq), artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona (comprese palestre fino a 100 utenti, centri estetici, parrucchieri): 2% S_u (limitatamente a commercio di vicinato)

(5c) attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie): 10% S_u .

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

L'intervento si deve fare carico della realizzazione di un parcheggio pubblico, nella misura minima di 220 mq, costituito da un parcheggio a lisca di pesce su via di Corticella e della realizzazione della pista ciclabile e dell'area verde di arredo del parcheggio.

Si richiede altresì la sistemazione dell'impianto semaforico su via di Corticella e il collegamento della pista ciclabile (di nuova realizzazione) a via della Croce Coperta.

Totale delle aree da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali = 734 mq.

La restante quota di dotazioni territoriali dovute, non realizzate, sarà monetizzata.

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

Le misure di sostenibilità ai fini della mobilità sostenibile dovranno prevedere la realizzazione di un tratto di pista ciclabile su via Marziale, che si colleghi a quella esistente di Croce Coperta.

Dovrà inoltre essere predisposto un adeguato numero di stalli per biciclette nel lotto.

Rumore

Al fine di evitare l'esposizione dei nuovi usi a livelli di rumore non compatibili con la IV classe, dovrà essere attentamente valutata la disposizione interna degli usi e dovranno essere adottati i possibili accorgimenti necessari per limitare l'esposizione acustica.

Dovrà inoltre essere verificato il rispetto dei limiti differenziali associati all'esercizio degli eventuali impianti tecnici di progetto.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando almeno il livello migliorativo di consumo massimo domestico di 130 l/ab/g. Tale livello prestazionale potrà essere garantito attraverso l'impiego delle modalità indicate nella 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. Le acque bianche potranno essere recapitate alla fognatura pubblica mista 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, 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.

Dovrà essere raggiunto un valore pari almeno a 4 dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue).

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.

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.

Rifiuti

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 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

Il disegno degli spazi verdi dovrà valutare l'adeguatezza delle essenze presenti e la compatibilità della loro permanenza in riferimento al disegno progettuale e alla relativa fase di cantiere.

Dovranno essere idoneamente integrati nel contesto i percorsi ciclopedonali di collegamento con l'intorno.

I parcheggi pubblici dovranno essere progettati privilegiando soluzioni di qualità, rispetto anche all'utilizzo di idonee essenze arboree finalizzate all'ombreggiamento.

Mobilità

Le misure per la sostenibilità sono costituite dalla realizzazione di posti di parcheggio pubblico lungo il fronte di via di Corticella, dalla modifica dell'attuale attraversamento semaforizzato da "pedonale" a "ciclo-pedonale" nonché dalla prosecuzione del percorso ciclabile lungo via Marziale.

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 Segnalazione certificata di inizio attività, previa stipula di convenzione.

Le dotazioni territoriali saranno attuate secondo idonea procedura definita nella convenzione stessa.

I-6 VIA DELL'ARCOVEGGIO, 48-48/2

ASSETTO URBANISTICO

Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto n. 72 - Arcoveggio
 Situazione Bolognina – Quartiere Navile

L'area d'intervento confina a nord con l'area del presidio ospedaliero di Villa Erbosa, a est con il tessuto insediativo residenziale attestante la via dell'Arcoveggio, a sud e a ovest con il tessuto insediativo residenziale di via Fratelli Cervi.

L'intervento prevede la demolizione di due capannoni dismessi a destinazione produttiva/magazzino e il recupero della volumetria esistente ridotta di una quota, pari a mc 6.510, da cedere all'intervento di via della Beverara, individuato con PG 111181/2012. La volumetria residua sarà incrementata del 20%, ai sensi dell'art. 56 del RUE, per la realizzazione di un nuovo complesso residenziale concepito secondo due blocchi distinti. L'accessibilità carrabile è prevista da via Fratelli Cervi per l'ingresso al parcheggio pubblico da realizzare nel lotto e da una strada a uso privato, con imbocco da via dell'Arcoveggio, per l'ingresso ai parcheggi pertinenziali posti nei piani interrati.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

Vt = 21.400 mc

Parametri di sostenibilità:

Su = 3.950 mq

Hf = 31 m

Ip = 32 %

DESTINAZIONI D'USO

(1a) abitazioni singole permanenti e temporanee (compresi residence come "colonie" di appartamenti e case di vacanza, bed and breakfast)

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

A titolo di "infrastrutture per l'urbanizzazione a diretto servizio degli insediamenti" l'intervento si deve fare carico della realizzazione di un parcheggio pubblico nella misura minima di 1.650 mq, accessibile da via Fratelli Cervi e dotato di alberature.

Area minima da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali = 1.650 mq

La restante quota di dotazioni territoriali dovute, non realizzate, sarà monetizzata.

Dotazioni di Edilizia residenziale sociali

15% Su a uso abitativo

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

Dal punto di vista atmosferico i nuovi usi sono sostenibili e non sono necessarie azioni compensative.

Rumore

La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti della IV classe di qualità. Le misure di sostenibilità dovranno essere finalizzate a tutelare i nuovi usi residenziali dalle immissioni sonore presenti in sito attraverso un ottimale orientamento e una accurata progettazione dell'edificio.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere il controllo dei consumi, rispettando almeno il livello migliorativo di consumo massimo domestico 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, 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.

Dovrà essere raggiunto un valore pari almeno a 6 dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue).

Suolo e sottosuolo

Ai fini dell'attestazione della compatibilità dei suoli con la trasformazione prevista e in considerazione delle evidenze emerse dalla dettagliata ricostruzione delle attività pregresse in sito, 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.

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 152/06 e smi.

Rifiuti

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 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

La trasformazione dovrà prevedere un aumento della permeabilità dei suoli con la realizzazione di verde privato a permeabilità profonda.

Mobilità

Al fine di migliorare e garantire in piena sicurezza un'accessibilità pedonale e carrabile al parcheggio pubblico proposto all'interno del lotto (al quale si accederà da via F.lli Cervi) si richiede la realizzazione di idonei percorsi pedonali adeguatamente ricuciti con i marciapiedi già esistenti su via F.lli Cervi.

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

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto attuabile mediante Segnalazione certificata di inizio attività, previa stipula di convenzione. Le dotazioni territoriali saranno attuate secondo idonea procedura definita nella convenzione stessa.

I-7 VIA MANIN, 33

ASSETTO URBANISTICO

Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto n. 72 – Bolognina nord
 Situazione Bolognina – Quartiere Navile

Area individuata dal Rue come Agglomerato di interesse documentale del moderno. Il progetto, pertanto, sarà volto al rispetto della normativa di riferimento (art. 57 comma 6 del Rue) per la tutela dell'interesse testimoniale dell'impianto volumetrico del complesso.

L'intervento prevede la demolizione di immobile a uso commerciale e recupero della volumetria esistente ridotta di una quota pari a mc 6.366 da trasferire nell'area sita in via Massarenti 102 individuata con PG 126657/2012. La volumetria residua sarà incrementata del 20%, ai sensi dell'art. 56 del Rue, per la realizzazione di abitazioni a schiera.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

Vt = 3.600 mc

Parametri di sostenibilità:

Su = 840 mq

Hf = 6,50 m

Ip = 27 %

DESTINAZIONI D'USO

(1a) abitazioni singole permanenti e temporanee (compresi residence come "colonie" di appartamenti e case di vacanza, bed and breakfast)

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

A titolo di "infrastrutture per l'urbanizzazione a diretto servizio degli insediamenti" l'intervento si deve fare carico della realizzazione di un parcheggio pubblico nella misura minima di 1.300 mq con corsello d'accesso di collegamento tra le vie Manin e Gobetti.

Totale delle aree da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali = 1.300 mq

La restante quota di dotazioni territoriali dovute, non realizzate, sarà monetizzata.

Dotazioni di Edilizia residenziale sociale

15% Su a uso abitativo

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

Dal punto di vista atmosferico i nuovi usi sono sostenibili e non sono necessarie azioni compensative.

Rumore

Le misure di sostenibilità dovranno essere finalizzate a tutelare i nuovi usi residenziali dalle immissioni sonore presenti in sito attraverso un ottimale orientamento e una accurata progettazione dell'edificio.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere il raggiungimento del livello prestazionale di eccellenza, che comporta un consumo massimo domestico di 120 l/Ab/g. Tale livello prestazionale potrà essere garantito attraverso l'impiego delle modalità indicate nella scheda tecnica di dettaglio dE9.1 del Rue.

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.

Nelle fasi successive dovrà essere valutata l'opportunità di scaricare le acque bianche non contaminate e non riutilizzate nella rete bianca ONI 800X1200 di via Yuri Gagarin che scolma in Canale Navile.

Ai fini del controllo e della gestione delle acque di prima pioggia, le misure di sostenibilità dovranno rispondere a quanto previsto dal requisito A5.1 comma 3 dell'art. 55 del Rue.

Ai fini del controllo delle portate massime, 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.

Dovrà essere raggiunto un valore pari almeno a 6 dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue).

Suolo e sottosuolo

In sede di demolizione dell'edificio e delle pavimentazioni dovranno essere effettuati controlli a vista dello stato dei suoli.

L'indagine preliminare del suolo dovrà essere elaborata ed eseguita almeno in corrispondenza della cabina di trasformazione MT/Bt esistente.

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 152/06 e smi.

Rifiuti

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 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 degli 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

La trasformazione dovrà prevedere un aumento della permeabilità con realizzazione di verde privato a permeabilità profonda.

Mobilità

Le misure per la sostenibilità sono costituite dalla realizzazione di una nuova viabilità pubblica, dotata anche di percorsi pedonali protetti, e da nuovi parcheggi pubblici.

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

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto attuabile mediante Segnalazione certificata di inizio attività, previa stipula di convenzione. Le dotazioni territoriali saranno attuate secondo idonea procedura definita nella convenzione stessa.

I-8 VIA DELLA BEVERARA, 37

ASSETTO URBANISTICO

Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto n. 71 - Navile
 Situazione Beverara – Quartiere Navile

Il lotto d'intervento è localizzato in un'area urbanizzata compresa tra la strada e un'area degradata demaniale adiacente all'area di pertinenza del Canale Navile.

L'intervento prevede la riqualificazione di un'area occupata da un fabbricato di tipo artigianale industriale da demolire per la realizzazione di un edificio residenziale.

L'intervento usufruisce degli incentivi volumetrici previsti dall'art. 56 del RUE per il conseguimento di livelli prestazionali di eccellenza. La trasformazione nel suo complesso porterà a un nuovo contesto urbano pienamente integrato con il parco del Canale Navile.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

$V_t = 11.350 \text{ mc}$

Parametri di sostenibilità:

$S_u = 2.460 \text{ mq}$

$H_f = 16 \text{ m}$

$I_p = 45 \%$

DESTINAZIONI D'USO

(1a) abitazioni singole permanenti e temporanee (compresi residence come "colonie" di appartamenti e case di vacanza, bed and breakfast)

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

L'intervento si deve fare carico della riqualificazione dell'area di proprietà demaniale adiacente all'area di pertinenza, per un totale di circa 2.160 mq, prevedendo: la conversione dei suoli a prato, la realizzazione di un percorso pedonale in calcestruzzo, la piantumazione di alberature e la realizzazione di una zona giochi.

L'attuatore si farà carico dell'acquisizione di una porzione di terreno confinante a sud, censita al foglio 68 mappale 201, per razionalizzare il confine di proprietà e per consentire il completamento dell'intervento di sistemazione a verde. Una parte del terreno acquisito, pari a circa 340 mq, sarà successivamente ceduta al Comune.

Totale delle aree da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali = 340 mq

La restante quota di dotazioni territoriali dovute, non realizzate, sarà monetizzata.

Dotazioni di Edilizia residenziale sociale

15% S_u a uso abitativo

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

Dal punto di vista atmosferico i nuovi usi sono sostenibili e non sono necessarie azioni compensative.

Rumore

Le misure di sostenibilità dovranno essere finalizzate a tutelare i nuovi usi residenziali dalle immissioni sonore che interessano il sito, attraverso un orientamento acusticamente corretto e una accurata progettazione dell'edificio.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere il raggiungimento del livello prestazionale di eccellenza, che comporta un consumo massimo domestico di 120 l/Ab/g. Tale livello prestazionale potrà essere garantito attraverso l'impiego delle modalità indicate nella scheda tecnica di dettaglio d'E9.1 del Rue.

Le misure di sostenibilità previste per la tutela quali-quantitativa delle acque reflue dovranno prevedere la realizzazione di reti separate, come da requisito A5.1 comma 1 dell'art. 55 del Rue. Le acque nere dovranno essere inviate alla fognatura pubblica mista delle acque nere. La rete fognaria delle acque nere e tutti i manufatti connessi dovranno essere messi in sicurezza nei confronti di eventuali perdite; pertanto le condotte dovranno essere dotate di contro-tubo e i pozzetti di ispezione e i raccordi dovranno essere realizzati con accorgimenti atti ad evitare le infiltrazioni nel terreno. Dovranno inoltre essere assicurati i necessari interventi di controllo e manutenzione periodica.

Le acque bianche, nel caso in cui risulti tecnicamente ed economicamente impossibile il loro riutilizzo o la predisposizione di sistemi di drenaggio nel terreno, dovranno essere recapitate al vicino Canale Navile con uno scarico diretto oppure attraverso una delle 2 reti fognarie bianche (ONI 800X1200 e SCAT 1500X1500) che scaricano nel Canale stesso.

Ai fini del controllo e della gestione delle acque di prima pioggia, si ricorda che le acque meteoriche di dilavamento provenienti da piazzali, viabilità e parcheggi prima del recapito in Canale Navile dovranno subire un opportuno trattamento di filtrazione/sedimentazione e disoleazione.

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. Si ricorda che la laminazione delle aree private dovrà essere separata da quella delle aree pubbliche.

Dovrà essere raggiunto un valore pari almeno a 6 dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue).

Suolo e sottosuolo

Vista la presenza di fonti di potenziale inquinamento, ai fini di verificare lo stato del suolo e del sottosuolo del lotto e per l'attestazione della compatibilità dei suoli con la trasformazione, preliminarmente alla realizzazione degli interventi, dovrà essere avviata la fase di verifica ambientale preliminare e dovrà essere predisposta un'apposita caratterizzazione ambientale dell'area.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta in corrispondenza delle aree in cui è segnalata la cisterna interrata da rimuovere e l'area di stoccaggio degli olii, al fine di escludere la presenza di eventuale contaminazione nel suolo e sottosuolo. Gli esiti di tale verifica sono necessari per comprovare l'ammissibilità del cambio d'uso e dovranno essere parte integrante della documentazione da presentare per l'ottenimento del titolo edilizio.

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.

Rifiuti

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 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, data la potenziale criticità dovuta alla presenza degli impianti di telefonia, 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. La trasformazione dovrà essere sviluppata in modo da garantire il rispetto dei valori di attenzione e obiettivi di qualità definiti dalla normativa.

Relativamente alle basse frequenze, data anche la potenziale criticità dovuta dagli elettrodotti presenti, 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

Le misure per la sostenibilità dovranno prevedere un aumento della permeabilità con la realizzazione di verde privato a permeabilità profonda e verde pensile.

La trasformazione dovrà prevedere la riqualificazione di un tratto di area demaniale lungo il Navile.

Mobilità

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

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.

I-9 VIA DELLA BEVERARA, 21

ASSETTO URBANISTICO

Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto n. 71 - Bolognina
 Situazione Beverara – Quartiere Navile

L'intervento è localizzato in un'area urbanizzata compresa tra la strada e il Canale Navile. Nell'intorno dell'ambito in oggetto, la maglia della viabilità principale è costituita dalla direttrice di via Marco Polo-via Zanardi, in senso nord-sud, e dalle direttrici di via Gagarin a nord e via Carracci a sud, per i collegamenti est-ovest.

L'intervento prevede la demolizione di porzione di capannone a uso magazzino/vendita e recupero della volumetria esistente incrementata del 20%, ai sensi dell'art. 56 del Rue, per la realizzazione di un edificio da destinare a uffici per attività direzionale. L'intervento usufruisce di una quota aggiuntiva di volume pari a mc 6.510 ceduto dall'intervento di via dell'Arcoveggio 48-48/2, individuato con PG 104443/2012.

Il progetto dei nuovi uffici coinvolgerà in parte un immobile adiacente, che potrà essere collegato al fine di ottimizzarne la funzionalità come sede di una sola attività.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

Vt = 23.900 mc

Parametri di sostenibilità:

Su = 5.770 mq

Hf = 23 m

Ip = 30 %

DESTINAZIONI D'USO

(3a) attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; palazzi e aggregati d'uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di enti, istituzioni, agenzie, aziende pubbliche e private; fiere ed esposizioni merceologiche; centri congressuali e di ricerca)

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

L'intervento si deve fare carico del ripristino del percorso ciclopedonale lungo la sponda sinistra del Navile per una lunghezza di circa 300 m e della riqualificazione dell'area circostante per una superficie pari a circa 2.750 mq.

E' richiesto il ripristino della porzione di marciapiede prospiciente il lotto d'intervento a seguito di ricollocazione della recinzione su via della Beverara per inglobare una porzione di superficie privata ora adibita a parcheggio pubblico.

La restante quota di dotazioni territoriali dovute, non realizzate, sarà monetizzata.

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

Le misure di sostenibilità ai fini della tutela della qualità dell'aria riguardano la realizzazione di dotazioni a favore della mobilità sostenibile; nello specifico è prevista la realizzazione di un tratto di circa 300 m di percorso ciclopedonale nel "Parco Lungo Navile", in coerenza con il progetto già approvato.

Dovranno inoltre essere predisposti un adeguato numero di stalli per biciclette e l'adozione di politiche di mobility management per favorire spostamenti sostenibili per i dipendenti.

Rumore

L'insediamento dei nuovi usi è subordinato al rispetto dei limiti della IV classe, nonché dei limiti differenziali in riferimento agli impianti esistenti presenti presso le attività produttive/artigianali limitrofe all'intervento in oggetto.

Dovrà essere valutato l'impatto acustico generato dall'intervento nei confronti dei ricettori esistenti sia in termini di traffico indotto, sia in riferimento agli eventuali impianti tecnici previsti dallo stesso.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere il raggiungimento del livello prestazionale di eccellenza, che comporta un consumo massimo domestico di 120 l/Ab/g. Tale livello prestazionale potrà essere garantito attraverso l'impiego delle modalità indicate nella 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 quali-quantitativa delle acque dovranno prevedere la realizzazione di reti fognarie separate, come da requisito A5.1 comma 1 dell'art. 55 del Rue. Le acque nere dovranno essere inviate alla fognatura pubblica mista. La rete fognaria delle acque nere e tutti i manufatti connessi dovranno essere messi in sicurezza nei confronti di eventuali perdite; pertanto le condotte dovranno essere dotate di controtubo e i pozzi di ispezione e i raccordi dovranno essere realizzati con accorgimenti atti ad evitare le infiltrazioni nel terreno. Dovranno inoltre essere assicurati i necessari interventi di controllo e manutenzione periodica.

Le acque bianche non contaminate, nei casi in cui risulti tecnicamente ed economicamente impossibile il loro riuso o la predisposizione di sistemi di drenaggio nel terreno, dovranno essere recapitate al Canale Navile.

Ai fini del controllo e della gestione delle acque di prima pioggia, si ricorda che le acque meteoriche di dilavamento provenienti da piazzali, viabilità e parcheggi prima del recapito in Canale Navile dovranno subire un opportuno trattamento di filtrazione/sedimentazione e disoleazione. Ai fini dei controlli delle portate massime bisognerà inoltre concordare con il Servizio Tecnico Bacino Reno la realizzazione di eventuali interventi di laminazione delle portate che recapiteranno nel Canale Navile.

Dovrà essere raggiunto un valore pari almeno a 1,5 dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue).

Suolo e sottosuolo

Ai fini dell'attestazione della compatibilità dei suoli con la trasformazione, è necessario avviare la fase di verifica ambientale preliminare della parte che sarà accessibile solo a seguito delle demolizioni e del terreno circostante la cisterna interrata, a garanzia delle condizioni del sottosuolo nel suo intorno, 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 dovranno essere parte integrante della documentazione da presentare per l'ottenimento del titolo edilizio.

Il piano di indagini 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 152/06 e smi..

Rifiuti

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 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, data la potenziale criticità dovuta alla presenza degli impianti di telefonia, 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. La trasformazione dovrà essere sviluppata in modo da garantire il rispetto dei valori di attenzione e gli obiettivi di qualità definiti dalla normativa.

Relativamente alle basse frequenze, data anche la potenziale criticità dovuta agli elettrodotti presenti, 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

La trasformazione dovrà prevedere un aumento della permeabilità con la realizzazione di verde privato a permeabilità profonda nonché verde pensile. Eventuali abbattimenti di alberature tutelate dovranno essere valutati in fase di progettazione definitiva.

La riqualificazione degli spazi pubblici lungo il canale Navile dovrà essere eseguita in accordo con il Progetto Lungo Navile elaborato dalla Fondazione Villa Ghigi. Il percorso ciclopedonale previsto in affiancamento al canale Navile ricade in area fluviale appartenente al Demanio Pubblico dello Stato, pertanto esso dovrà essere autorizzato dal Servizio Tecnico di Bacino Reno.

Mobilità

Le misure per la sostenibilità sono costituite dall'impegno preso in merito alla realizzazione del percorso ciclabile sul lungo Navile.

Dall'intervento è prevista la modifica parziale del tratto di via della Beverara in corrispondenza del lotto attualmente interessato da stalli di sosta, pertanto si richiede che, per lo spazio rimanente tra la nuova recinzione e la carreggiata, venga realizzato un marciapiede lungo tutto il fronte al fine di mantenere l'attuale continuità pedonale di via della Beverara.

L'accessibilità carrabile privata al lotto, in termini di passi carrai, andrà studiata nel dettaglio conformemente a quanto previsto dal Regolamento Comunale vigente senza, però, modificare l'attuale assetto stradale prospiciente l'intervento che, già allo stato attuale, permette un agevole ingresso al lotto.

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.

I-10 VIA BIGARI, 1

ASSETTO URBANISTICO

Ambito da riqualificare misto – n.120 Bolognina Est
 Situazione Bolognina - Quartiere Navile

L'area oggetto dell'intervento è situata in via Bigari, confina a nord con l'area dell'istituto Salesiani, a est con l'area ricreativa del Dopolavoro Ferroviario, a sud con il Parcheggio Salesiani e a ovest con l'area scolastica del liceo Sabin.

L'intervento proposto prevede il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione degli edifici storici della fine dell'800 che ospitano la Collezione Storica dell'Amministrazione Provinciale di Bologna, nucleo del Museo dei Trasporti, e la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica che ospiterà oltre all'ampliamento del Museo le funzioni di tipo ricettivo alberghiero. La proposta costituisce una variante alla scheda del Poc vigente (art. 14 scheda n. 2 - Museo Provinciale dei trasporti e nuovi uffici della Provincia di Bologna).

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

Su = 7.600 mq

Parametro di sostenibilità:

Ip = 40 %

DESTINAZIONI D'USO

(5a) accoglienza in alberghi, pensioni, motel, locande, ostelli, studentati (compresi residence come strutture alberghiere di miniappartamenti o camere con personale e servizi comuni di ristorazione, lavanderia, pulizia, sorveglianza, assistenza alla clientela, ecc.): 79% Su

(6a) servizi ricreativi: spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo quali stadi e palasport; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri; spazi espositivi e museali; discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre) in grandi strutture o complessi di capienza oltre i 400 utenti contemporanei: 21% Su limitatamente a spazi espositivi e museali.

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

A titolo di "infrastruttura per l'urbanizzazione a diretto servizio dell'insediamento", l'intervento si deve fare carico della realizzazione della pista ciclopedonale (compreso anche il tratto lungo il margine sud dell'area liceo Sabin) e dell'area verde pubblica di collegamento al "parco lineare" - Asta "Ex Casaralta", nella misura minima di 3.600 mq.

Totale delle aree da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali= 3.600 mq.

La restante quota di dotazioni territoriali dovute, non realizzate, sarà monetizzata.

Dotazioni di parcheggi al servizio degli edifici

Considerata la presenza dell'adiacente parcheggio dei Salesiani e la vicinanza della stazione ferroviaria Av è concessa la deroga alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali in base a quanto previsto dell'art. 30 del Rue. La dotazione pertinenziale comunque realizzata non potrà essere inferiore al minimo previsto dalla legislazione nazionale.

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

Ai fini della sostenibilità della trasformazione e per favorire la mobilità sostenibile dovrà essere realizzato il tratto di pista ciclabile da via Bigari a via Matteotti, in continuità con quello già realizzato.

Rumore

Ai fini della sostenibilità della trasformazione dovranno essere approfondite le ricadute acustiche indotte dalla viabilità interna al comparto nei confronti dei ricettori esistenti (in particolare verso l'area scolastica a ovest). Dovrà essere inoltre verificato l'impatto acustico dei futuri impianti tecnici a servizio dei nuovi usi, dimostrando il rispetto dei limiti differenziali.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere almeno il raggiungimento del livello prestazionale migliorativo, che comporta un consumo massimo domestico di 130 l/Ab/g. Si specifica che per gli usi non domestici il consumo stimato verrà parametrizzato al consumo domestico, come avviene per gli scarichi. Tale livello prestazionale potrà essere garantito attraverso l'impiego delle modalità indicate nella scheda tecnica di dettaglio dE9.1 del Rue.

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. Le acque bianche, solo nel caso in cui risulti tecnicamente ed economicamente impossibile il loro riutilizzo, la predisposizione di sistemi di drenaggio nel terreno o il loro recapito nella Canaletta Reno 75, che scorre a est lungo via Stalingrado (la fattibilità tecnica di quest'ultima possibilità dovrà essere valutata nella successiva fase approvativa) potranno essere immesse nella fognatura mista esistente.

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.

Dovrà essere raggiunto un valore pari almeno a 4 dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue).

Suolo e sottosuolo

Nonostante dai sondaggi condotti nel 2010 a nord e a sud degli edifici che saranno conservati e in prossimità di una vasca di carburante interrata non siano emerse concentrazioni di sorgenti inquinanti significative, considerato il rischio di inquinamento legato alle attività svolte nell'area, dovrà essere avviata, preliminarmente all'attuazione degli interventi, una ulteriore fase di verifica ambientale quanto più esaustiva possibile ai fini dell'attestazione della compatibilità dei suoli con la trasformazione.

A tal fine dovrà essere predisposta un'apposita caratterizzazione ambientale dell'area per verificare lo stato del suolo e del sottosuolo del lotto. Particolare attenzione dovrà essere rivolta in corrispondenza delle aree presumibilmente più impattate, al fine di escludere la presenza di eventuale contaminazione nel suolo e sottosuolo.

Gli esiti di tale verifica sono necessari per comprovare l'ammissibilità del nuovo uso ricettivo e dovranno essere parte integrante della documentazione da presentare per l'ottenimento del titolo edilizio.

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 152/06 e smi..

Rifiuti

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 la classe A di prestazione energetica per gli edifici di nuova costruzione e dovrà essere verificata la possibilità di raggiungere la classe energetica B per l'intervento di riqualificazione dell'edificio storico, compatibilmente con il rispetto dei vincoli che lo riguardano. 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

Dovrà essere realizzato il tratto di percorso ciclabile e pedonale per l'intero tratto mancante, ossia da via Bigari a via Matteotti, in continuità con quello già realizzato, per il completamento della cosiddetta "Asta Casaralta"; tale percorso di uso pubblico dovrà essere idoneamente progettato come parco lineare e prevedere una fruizione continua diurna e notturna.

Mobilità

Al fine di migliorare e garantire un'accessibilità pedonale e ciclabile in piena sicurezza al comparto, e per dare compimento a un importante percorso ciclo-pedonale esistente (Asta "Ex Casaralta"), si richiede che i percorsi pedonali e ciclabili siano estesi anche oltre i confini del lotto interessato fino a collegarsi con via Matteotti e che tali percorsi siano sempre liberamente.

Per la realizzazione di tali collegamenti, inoltre, si precisa che era già prevista (da un "Accordo Quadro" tra Provincia di Bologna e Comune di Bologna – approvato con delibera di Consiglio comunale con PG.37542/2009) la cessione di aree, da parte della Provincia di Bologna in favore del Comune di Bologna, allo scopo di collegare il percorso ciclabile già realizzato a opera del Comune di Bologna con via Matteotti. Tale itinerario interessa parte del lotto in oggetto e parte delle aree attualmente comprese all'interno dell'Istituto Scolastico Sabin e deve essere integralmente realizzato in quanto essenziale per l'effettiva ricucitura dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti. Nel caso non sia possibile la cessione dell'area scolastica di proprietà dell'Amministrazione Provinciale, la convenzione potrà prevedere specifiche disposizioni che definiscano e regolamentino la servitù di uso pubblico, nonché le modalità di realizzazione, gestione e manutenzione del percorso stesso.

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

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto attuabile attraverso Permesso di costruire e Segnalazione certificata di inizio attività, previa stipula di convenzione.

Le dotazioni territoriali saranno attuate secondo idonea procedura definita nella convenzione stessa.

I-11 VIA CRETI, 22-24/VIA DELLA LIBERAZIONE, 8-10

ASSETTO URBANISTICO

Ambito da riqualificare misto n 120 – Bolognina est
 Situazione Bolognina – Quartiere Navile

L'area, ricompresa fra le vie Creti e della Liberazione, confina a ovest con il percorso pedonale e ciclabile che percorre l'intero ambito in direzione nord-sud, e a est con un lotto di altre proprietà.

L'intervento prevede la demolizione di due capannoni dismessi e il recupero di parte della volumetria per la realizzazione di due edifici a torre a prevalente destinazione abitativa. Nell'area di pertinenza sarà realizzata una cintura perimetrale porticata di altezza contenuta, affacciata verso una piazzetta interna. La piazzetta sarà collocata in prossimità del collegamento longitudinale tra isolati contigui e tra questi e il parcheggio pubblico. Nel complesso edilizio si prevede la collocazione di usi complementari a quelli residenziali.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

Vt = 43.350 mc

Parametri di sostenibilità:

Su = 7.210 mq

Hf = 38,50 m

Ip = 8 %

DESTINAZIONI D'USO

(1a) abitazioni singole permanenti e temporanee (compresi residence come "colonie" di appartamenti e case vacanze, bed and breakfast): 93 % di Su

(4d) commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq), artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona (comprese palestre fino a 100 utenti, centri estetici, parucchieri): 3 % di Su

(7a) servizi alla popolazione di livello locale: scolastici (fino alla media inferiore), socio sanitari, religiosi: 4 % di Su

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

L'intervento si deve fare carico della realizzazione di un parcheggio pubblico nella misura minima di 863 mq e di un intervento di sistemazione e valorizzazione di un tratto di 80 m del percorso ciclabile e pedonale in corrispondenza del tracciato dell'ex tramvia per Malalbergo.

Totale delle aree da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali = 863 mq

La restante quota di dotazioni territoriali dovute, non realizzate, sarà monetizzata.

Dotazioni di Edilizia residenziale sociale

15% Su a uso abitativo

A parziale scomputo delle dotazioni di edilizia residenziale sociale dovute, sarà messa a disposizione del Comune di Bologna la gestione, in convenzione, degli spazi da destinare ad attrezzature per un periodo non inferiore a quindici anni.

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

A fronte di un potenziale aumento di emissioni in atmosfera dovute al maggior carico veicolare potenziale, non risulta possibile realizzare ulteriori opere per favorire una mobilità sostenibile, considerato che il lotto è già servito da trasporto pubblico e piste ciclabili. Comunque le dimensioni e la destinazione esclusivamente residenziale non comportano un impatto particolarmente problematico rispetto alla situazione attuale.

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, e della IV classe per tutti gli altri usi.

A tal fine la progettazione dovrà essere orientata a ottimizzare il disegno architettonico dell'edificio nei confronti delle immissioni sonore veicolari, individuando volumetrie tese a minimizzare l'esposizione al rumore e prevedendo un'adeguata disposizione degli ambienti interni e degli affacci. Il progetto dovrà essere sostanzialmente congruente al disegno planivolumetrico allegato all'accordo ai sensi dell'art. 18 della Lr 20/00 siglato tra le parti.

L'insediamento degli usi residenziali dovrà essere subordinato alla presentazione di uno studio acustico, firmato da tecnico competente in materia, che dimostri il rispetto dei limiti della IV classe di qualità presso ogni singolo affaccio di progetto.

La documentazione acustica dovrà essere sottoposta al parere preventivo degli uffici comunali competenti.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando almeno il livello migliorativo di consumo massimo domestico di 130 l/ab/g. Tale livello prestazionale potrà essere garantito attraverso l'impiego delle modalità indicate nella 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 delle acque nere in pubblica fognatura (via della Liberazione) 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 e della gestione delle acque di prima pioggia, le misure di sostenibilità dovranno rispondere a quanto previsto dal requisito A5.1 comma 3 dell'art. 55 del Rue.

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.

Dovrà essere raggiunto un valore pari almeno a 5 dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue).

Suolo e sottosuolo

Poiché dalle ricerche storiche eseguite è emersa la presenza di diverse attività potenzialmente pericolose, è stato predisposto un piano di indagine preliminare per la valutazione dello stato ambientale di suolo, sottosuolo e acque sotterranee; non si condivide però la modalità prescelta di miscelare diverse aliquote del terreno per la formazione del campione sulla parete verticale. Si richiede pertanto, nelle zone a maggiore criticità di prevedere un'ulteriore indagine sempre attraverso trincee esplorative con campionamento del terreno puntuale, non mediato sull'altezza.

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.

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.

Rifiuti

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 di prestazione energetica A 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, il progetto dovrà valutare, 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 garantire 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 devono 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

La proposta dovrà contenere la realizzazione di verde privato a permeabilità profonda e pensile finalizzato sia alla fruizione sia di arredo. Tali spazi dovranno essere realizzati in modo da rendere permeabile il lotto con gli spazi limitrofi. A tal fine dovrà inoltre essere recuperato il tratto, ubicato sul fronte ovest esterno al lotto, dell' "Asta Casaralta", un percorso ciclabile che collega la stazione ferroviaria alla Dozza. Molti tratti di tale infrastruttura infatti sono già stati recuperati e arricchiti di verde di arredo e aree di sosta, mentre il tratto in oggetto dovrà essere recuperato e integrato in occasione della trasformazione del lotto.

Mobilità

Le misure per la sostenibilità sono costituite dalla realizzazione di un parcheggio pubblico sul fronte est del comparto, con ingresso/uscita su via della Liberazione, e di un percorso pedonale – in prossimità del medesimo – a collegamento tra via Creti e via della Liberazione.

Gli accessi carrabili privati andranno realizzati conformemente a quanto previsto dal vigente Regolamento comunale dei passi carrabili.

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto attuabile mediante Segnalazione certificata di inizio attività, previa stipula di convenzione, da sottoporre a valutazione preventiva. Le dotazioni territoriali saranno attuate secondo idonea procedura definita nella convenzione stessa.

I-12 VIA FERRARESE, 129

ASSETTO URBANISTICO

Ambito in via di consolidamento misto, n. 58 Fiera – Stalingrado 1.
 Situazione Bolognina - Quartiere Navile.

La proposta consiste nella realizzazione di un ampliamento di superficie utile del fabbricato esistente in via Ferrarese 129, all'interno della sagoma planivolumetrica e lasciando invariato il numero di unità immobiliari.

Nello specifico si tratta della realizzazione di un solaio interpiano, al fine di utilizzare l'altezza esistente del fabbricato, ampliandone la superficie calpestabile di 90,53 mq, oltre a realizzare le necessarie scale di accesso dal piano terra al piano primo.

La superficie utile esistente è pari a mq 167,97, con l'incremento previsto di 90,53 mq raggiungerà i 258,50 mq.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametri vincolanti:

Vt = 989,61 mc

Su = 91 mq, realizzabile all'interno del volume esistente

DESTINAZIONI D'USO

(1a) abitazioni singole permanenti e temporanee (compresi residence come "colonie" di appartamenti e case di vacanza, bed and breakfast).

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

La quota di dotazioni territoriali dovute sarà interamente monetizzata.

Dotazioni di Edilizia residenziale sociale

Non dovuta.

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

La trasformazione è sostenibile e non sono necessarie azioni mitigative e/o compensative.

Rumore

La trasformazione è sostenibile e non sono necessarie azioni mitigative e/o compensative.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando almeno il livello migliorativo di consumo massimo domestico di 130 l/ab/g, come da scheda tecnica di dettaglio dE9.1 del Rue.

Suolo e sottosuolo

La trasformazione è sostenibile e non sono necessarie azioni mitigative e/o compensative.

Rifiuti

In relazione alle necessarie 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 B 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.

Elettromagnetismo

Relativamente alle alte frequenze, il progetto dovrà valutare, 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 garantire 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 devono 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

La trasformazione è sostenibile e non sono necessarie azioni mitigative e/o compensative.

Mobilità

Non sono previste misure per la sostenibilità.

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

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto attuabile mediante Segnalazione certificata di inizio attività.

I-13 VIA MASCHERINO, 10/VIA CRETI, 36

ASSETTO URBANISTICO

Ambito da riqualificare misto n. 120 – Bolognina est
 Situazione Bolognina – Quartiere Navile

L'area si trova in testata di un più vasto ambito cosiddetto delle "ex Cevolani" a cavallo tra due porzioni residenziali della zona Bolognina est. L'edificio confina a ovest con un ulteriore lotto della medesima proprietà.

L'intervento prevede la demolizione di un capannone esistente attestato sulle vie Donato Creti, Mascherino, della Liberazione, e il recupero di parte del volume esistente per la ricostruzione di un immobile destinato a struttura commerciale con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq.

L'intervento assume il valore e gli effetti di Progetto di valorizzazione commerciale (Pvc) di area urbana ai sensi della lettera a) comma 8 dell'art. 30 della Lr 20/2000.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

Vt = 13.970 mc

Parametri di sostenibilità:

Su = 2.650 mq

Hf = 5 m

Ip = 4 %

DESTINAZIONI D'USO

(4c) commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq)

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

E' da realizzare, utilizzando le risorse derivanti dalla monetizzazione, un parcheggio pubblico di circa 5.080 mq sull'area comunale compresa fra le vie Stalingrado, della Liberazione, Mascherino, Creti.

Ai margini di tale parcheggio saranno ricuciti e razionalizzati i percorsi pedonali e ciclabili esistenti integrandoli con l'area di sosta e con le fermate dei mezzi pubblici esistenti e di progetto.

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

Ai fini della sostenibilità della trasformazione, dovranno essere ricuciti i percorsi pedonali e ciclabili esistenti. Ove possibile, all'interno del parcheggio, lungo i percorsi pedonali, dovranno essere poste a dimora siepi schermanti verdi per allontanare i pedoni dalle strade principali, contribuendo anche alla mitigazione dell'impatto atmosferico sulle aree residenziali limitrofe.

Rumore

Le zone di carico/scarico merci e le sorgenti puntuali legate agli impianti dovranno essere opportunamente progettate e schermate. Nei confronti dei ricettori esistenti dovrà essere verificato il rispetto dei limiti assoluti di zona a

seguito dell'attuazione dell'intervento o, qualora tali limiti fossero già superati nello stato attuale, dovrà essere verificato che la trasformazione induca incrementi acusticamente trascurabili. Dovrà inoltre essere verificato il rispetto dei limiti differenziali in riferimento alle sorgenti sonore puntuali di progetto.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando almeno il livello migliorativo di consumo massimo domestico di 130 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 quali-quantitativa delle acque dovranno prevedere la realizzazione di reti fognarie separate, come da requisito A5.1 comma 1 dell'art. 55 del Rue. Le acque nere dovranno essere inviate alla fognatura pubblica mista (in via della Liberazione). Le acque bianche non contaminate potranno essere recapitate nella pubblica fognatura solo nel caso in cui risulti tecnicamente ed economicamente impossibile il loro riuso o la predisposizione di sistemi di drenaggio nel terreno o il recapito nella Canaletta Reno 75.

Ai fini del controllo e della gestione delle acque di prima pioggia, le misure di sostenibilità dovranno rispondere a quanto previsto dal requisito A5.1 comma 3 dell'art. 55 del Rue. Le acque meteoriche di dilavamento provenienti da piazzali, viabilità e parcheggi, prima dell'eventuale recapito nella Canaletta Reno 75, dovranno subire un opportuno trattamento di filtrazione/sedimentazione e disoleazione.

Ai fini del controllo delle portate massime, 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. Si ricorda che la laminazione delle aree private dovrà essere separata da quella di eventuali aree pubbliche.

Dovrà essere raggiunto un valore pari almeno a 2,5 dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue).

Suolo e sottosuolo

Vista la presenza di fonti di potenziale inquinamento, ai fini dell'attestazione della compatibilità dei suoli con la trasformazione, preliminarmente all'attuazione degli interventi è necessario avviare un'ulteriore fase di verifica ambientale quanto più esaustiva possibile.

Nelle zone a maggiore criticità (Fabbricati 4 e 1) dovrà essere eseguita un'indagine sempre attraverso trincee esplorative con campionamento del terreno puntuale, non mediato sull'altezza. Dovrà essere chiarito se nei pressi della centrale termica è presente una cisterna interrata e, in caso affermativo, considerarla nell'integrazione al piano di indagine preliminare attuato.

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.

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 152/06 e smi.

Rifiuti

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 della proposta dovranno essere realizzati verde privato a permeabilità profonda, verde pensile nonché verde di arredo.

Nel parcheggio pubblico dovranno essere preservate le alberature in filare sul fronte di via Stalingrado.

Il parcheggio pubblico dovrà inoltre essere dotato di nuove alberature e realizzato con criteri di sostenibilità ambientale.

La progettazione del parcheggio pubblico dovrà privilegiare soluzioni di qualità utilizzando essenze arboree adeguate finalizzate all'ombreggiamento e prevedere siepi perimetrali che ne schermano parzialmente la percezione dalle visuali circostanti l'area di trasformazione.

Mobilità

Le misure per la sostenibilità sono costituite dalla realizzazione di un parcheggio pubblico nell'area compresa tra le vie Stalingrado/Liberazione/Mascherino/Donato Creti e la ricucitura dei collegamenti ciclo-pedonali esistenti.

Si precisa, tuttavia, che la nuova accessibilità pedonale al comparto non dovrà essere prevista a scapito degli attuali percorsi pedonali esistenti (in particolare su via della Liberazione) e che l'attuale posizione delle fermate del trasporto pubblico (in particolare quella su via Donato Creti) dovrà essere compatibilizzata con gli accessi carrabili previsti e mediante opere da realizzare totalmente a carico dell'attuatore.

Si richiede, inoltre, uno studio puntuale dell'accessibilità e della distribuzione del parcheggio pubblico in modo che non ci siano interferenze tra il sistema di ingresso/uscita del parcheggio e la rete viaria attuale. Anche l'accessibilità carrabile privata al lotto, in termini di passi carrai, andrà studiata nel dettaglio conformemente a quanto previsto dal Regolamento Comunale vigente.

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto attuabile mediante Segnalazione certificata di inizio attività, previa stipula di convenzione. Le dotazioni territoriali saranno attuate secondo idonea procedura definita nella convenzione stessa.

I-14 VIA STALINGRADO, 31-33/VIA GNUDI, 2

ASSETTO URBANISTICO

Ambito in via di consolidamento misto – n. 61 Fiera – Stalingrado 2
 Situazione San Donato vecchia - Quartiere San Donato

L'area oggetto di intervento è compresa tra via Cesare Gnudi (a sud), via Stalingrado (a ovest) e via Aldo Moro (a nord).

La proposta di riqualificazione interessa l'area dell'ex sede del negozio Mercatone Uno, area commerciale dismessa localizzata in via Stalingrado, 31-33, angolo via Cesare Gnudi, 2.

L'intervento prevede la demolizione di tre fabbricati, due capannoni e una palazzina e il recupero delle volumetrie esistenti, incrementate del 20%, ai sensi dell'art. 56 del Rue, per la realizzazione di un complesso a uso direzionale. Il progetto ridisegna altimetricamente l'area, coerentemente con la situazione del piano particolareggiato R5.1 della Fiera, e prevede la realizzazione di un percorso ciclopedonale a collegamento con quelli esistenti sull'esterno dell'area di intervento.

Per completare il disegno urbanistico fra il presente intervento e il piano particolareggiato della Zona Integrata di Settore R5.1 a, b, h, i, g, o – Fiera Stalingrado (come classificata dal previgente Prg'85), l'attuatore si impegna a permutare l'area di progetto lungo via Stalingrado, destinata a verde pubblico, con un'area di proprietà comunale, di pari valore, costituita dalla fascia di terreno a verde pubblico compresa tra il confine nord-est dell'area d'intervento e la pista ciclabile retrostante l'edificio di viale Aldo Moro, civici 7-13.

Entrambe le aree oggetto di permuta saranno risistemate a verde destinato all'uso pubblico e saranno mantenute a carico dell'attuatore, in particolare per l'area che sarà di proprietà comunale si dovrà prevedere, entro la fine dei lavori\collaudo, a stipulare uno specifico atto col Comune per assumere la gestione e la custodia degli spazi verdi pubblici realizzati.

All'interno dell'area di intervento è presente un edificio, classificato dal Rue come "edificio d'interesse documentale"; in applicazione di quanto previsto dall'art. 57 del Rue, il soggetto attuatore ha presentato la documentazione necessaria ad attestare l'assenza di elementi di pregio storico-culturale o testimoniale. L'edificio potrà quindi essere demolito per dare attuazione agli interventi previsti dal Poc, realizzando una completa riqualificazione dell'area.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

$V_t = 19.000 \text{ mc}$

Individuazione del volume di progetto

Si assume come quota di riferimento per l'individuazione del piano terra quella definita dallo stato di progetto.

Sono esclusi dal conteggio del volume i percorsi coperti esterni.

Parametri di sostenibilità:

$S_u = 3.300 \text{ mq}$

$H_f = 24 \text{ m}$

$I_p = 20 \%$

DESTINAZIONI D'USO

(3a) attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; palazzi e aggregati di uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di enti, istituzioni, agenzie, aziende pubbliche e private; fiere ed esposizioni merceologiche; centri congressuali e di ricerca).

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

A titolo di "infrastrutture per l'urbanizzazione a diretto servizio degli insediamenti" l'intervento si deve fare carico della realizzazione del percorso ciclo-pedonale su via Stalingrado, nella misura minima di 270 mq, e della realizzazione di un attraversamento pedonale protetto su via Gnudi.

Totale delle aree da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali = 270 mq.

E' inoltre da realizzare, utilizzando le risorse derivanti dalla monetizzazione e dagli oneri di urbanizzazione secondaria fino al massimo importo dovuto, il sottopasso ferroviario di collegamento tra il parco San Donnino e il Centro Sportivo Trigari. Se per quest'ultima opera, nella successiva fase progettuale si riscontrasse la non fattibilità della stessa, si provvederà alla realizzazione di un'opera di pari importo concordata con il Comune o si provvederà alla monetizzazione delle dotazioni.

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

Ai fini della sostenibilità della trasformazione dovranno essere realizzate alcune opere per favorire la mobilità sostenibile: un sottopasso ciclopedonale di collegamento tra il Parco San Donnino e il Centro Sportivo Trigari; un percorso ciclopedonale su via Stalingrado (tra gli incroci con via Gnudi e viale Moro) e un attraversamento pedonale protetto su via Gnudi.

Rumore

Al fine di garantire il rispetto dei limiti di IV classe per i nuovi usi, la progettazione degli edifici dovrà essere orientata a ottimizzare il disegno architettonico nei confronti delle immissioni sonore veicolari, individuando volumetrie tese a minimizzare l'esposizione al rumore e prevedendo un'adeguata disposizione degli ambienti interni e degli affacci.

Dovrà essere prestata particolare attenzione alla progettazione degli impianti tecnici a servizio dei nuovi usi previsti dalla trasformazione, adottando tutti gli accorgimenti progettuali e mitigativi tesi a minimizzare quanto più possibile le immissioni sonore nei confronti dei ricettori esistenti.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando almeno il livello migliorativo di consumo massimo domestico di 130 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 e della gestione delle acque di prima pioggia, le misure di sostenibilità dovranno rispondere a quanto previsto dal requisito A5.1 comma 3 dell'art. 55 del Rue.

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.

Dovrà essere raggiunto un valore pari almeno a 1,5 dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue).

Suolo e sottosuolo

Ai fini dell'attestazione della compatibilità dei suoli con la trasformazione prevista, è necessario avviare la fase di verifica ambientale preliminare che includa anche la ricerca delle eventuali cisterne di carburante dismesse e non ancora note, 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.

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 152/06 e smi.

Rifiuti

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 degli 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

La trasformazione dovrà migliorare la dotazione di verde privato di uso pubblico (profondo e pensile); inoltre dovranno essere realizzati i percorsi ciclo-pedonali pubblici necessari alla ricucitura con quelli esistenti che dovranno essere valutati e concordati con i competenti uffici comunali.

Mobilità

Le misure per la sostenibilità sono costituite dalla ricucitura e riqualificazione dell'itinerario ciclo-pedonale attualmente esistente sul fronte di via Stalingrado prospiciente il lotto (tratto di marciapiede compreso tra via Gnudi e viale Aldo Moro).

Relativamente alla riqualificazione dell'itinerario ciclo-pedonale suddetto si precisa che l'idoneo ampliamento del marciapiede (a uso ciclo-pedonale) dovrà avvenire all'interno del lotto privato, quindi senza modificare l'attuale carreggiata stradale e con cessione al Comune dell'area privata interessata dall'ampliamento. La progettazione del percorso suddetto dovrà tener conto e risolvere tutte le eventuali interferenze con i manufatti e le paline di pertinenza degli impianti semaforici esistenti di via Stalingrado\Liberazione\Aldo Moro\Creti\Gnudi, anche attraverso un eventuale spostamento degli stessi, da realizzarsi a carico del proponente.

Inoltre, al fine di ricucire i percorsi pedonali esistenti andrà prevista, in via Gnudi, la realizzazione di un attraversamento pedonale protetto da posizionare in prossimità dell'uscita del percorso ciclo-pedonale, proveniente dal comparto ZIS Fiera, situato sul lato est del lotto e in adiacenza allo stesso (compatibilmente con lo stato dei luoghi).

Un'ulteriore misura di sostenibilità è rappresentata dall'impegno alla realizzazione di un'opera fuori comparto, consistente in un sottopasso ferroviario ciclo-pedonale di collegamento tra il parco S. Donnino e il centro sportivo Trigari, la cui fattibilità realizzativa andrà adeguatamente verificata.

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

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.

I-15 VIA LARGA/VIA DELL'INDUSTRIA (EX R5.7A)

ASSETTO URBANISTICO

Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, n. 97

Situazione Scandellara – Quartiere San Vitale

Rue: Piani attuativi in corso di realizzazione R5.7

L'intervento confina a nord con lo scalo ferroviario San Donato, a est con via Larga, a sud con via dell'Industria e a ovest con i magazzini del Teatro Comunale.

Nuova costruzione di una struttura commerciale e di un piccolo edificio per servizi sociali di interesse comunale.

La presente scheda normativa modifica la scheda normativa R5.7A del pre-vigente Prg, tuttora attuabile secondo quanto stabilito dall'art. 12 comma 2 del Poc.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

Su = 8.270 mq (superficie utile residua da Prg, di cui parte privata 7.080 mq e parte pubblica 1.190 mq)

Parametri di sostenibilità:

Hf = 8 m

Per il lotto su cui viene localizzato l'intervento di interesse pubblico: Hf = 10 m

lp = 15 %

DESTINAZIONI D'USO

Parte privata

(4b) commercio in medio-grandi strutture di tipo alimentare e non alimentare (con superficie di vendita superiore a 1.500 mq fino a 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali: 90 % Su

(5c) attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie): 10 % Su

Parte pubblica

(7) servizi sociali e di interesse generale

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

A titolo di "infrastrutture per l'urbanizzazione a diretto servizio degli insediamenti" l'intervento si deve fare carico della realizzazione di un parcheggio pubblico (PU) di 3.000 mq lungo il fronte di via Larga prevedendo una soluzione distributiva che ne renda l'utilizzo non vincolato ai parcheggi pertinenziali previsti per il lotto. Pertanto si dovrà prevedere un ingresso/uscita indipendente su via Larga con divieto o impedimento fisico di svolta a sinistra in uscita.

Altre "infrastrutture per l'urbanizzazione a diretto servizio degli insediamenti":
 - adeguamento delle corsie di ingresso al lotto dell'intervento da via Larga in rotatoria sia a nord (con allargamento da ricavare all'interno del lotto) sia a sud (modificando l'isola mediana);

- integrazione dei percorsi pedonali e ciclabili già esistenti su via Larga con la fermata bus e prosecuzione del percorso ciclabile su via dell'Industria valutando la possibilità di prosecuzione anche oltre i confini del lotto (fino a via Protche);
- messa in sicurezza - attraverso la semaforizzazione - dell'attraversamento pedonale a collegamento delle due fermate del trasporto pubblico che occorrerà spostare in funzione della ricollocazione della fermata bus prevista sul lato nord di via dell'Industria e funzionale al comparto.

La restante quota di dotazioni territoriali dovute, non realizzate, sarà monetizzata.

Totale delle aree da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali = 3.000 mq

Qualora si rendesse disponibile la frazione di area già di proprietà Igieco, compresa tra via Larga, via dell'Industria e il comparto, in tempi utili per l'attuazione del Pua, l'attuatore realizzerà un parcheggio pubblico integrandolo nel disegno complessivo.

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

Nelle prossime fasi dovrà essere presentata una valutazione dell'impatto atmosferico indotto dal nuovo carico urbanistico e dal corrispondente traffico veicolare. Lo studio dovrà comprendere un bilancio delle emissioni tra la situazione attuale e quella di progetto e una proposta per le necessarie opere di mitigazione/compensazione.

Dovranno essere integrati i percorsi pedonali e ciclabili esistenti su via Larga, al fine di renderli compatibili con l'accessibilità ciclo-pedonale al lotto e con l'accessibilità pedonale alla fermata, valutando anche la prosecuzione del percorso ciclabile su via dell'Industria oltre i confini del lotto (fino a via Protche).

Rumore

Nelle successive fasi dovrà essere valutato, tramite un modello previsionale tarato su una campagna di rilievi fonometrici ad hoc, l'impatto acustico indotto dal traffico veicolare attratto/generato dall'attività e dagli impianti a essa collegati nei confronti dei ricettori esistenti.

In considerazione del fatto che fra gli usi potenziali è compreso anche quello scolastico, nel caso di insediamento di tale uso occorrerà verificare preventivamente la compatibilità del clima acustico con la classe assegnata alle aree particolarmente protette ovvero la classe I con limiti nel solo periodo diurno pari a 50 dB(A) presso le aree destinate alla fruizione esterna.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando almeno il livello migliorativo di consumo massimo domestico di 130 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.

Le acque bianche potranno essere recapitate nella fognatura mista 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 e della gestione delle acque di prima pioggia, le misure di sostenibilità dovranno rispondere a quanto previsto dal requisito A5.1 comma 3 dell'art. 55 del Rue.

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.

Dovrà essere raggiunto un valore pari almeno a 1,5 dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue).

Suolo e sottosuolo

Il piano di indagine preliminare di suolo e sottosuolo dovrà essere elaborato per la porzione di area comunale e non agricola che in passato è stata adibita a deposito materiali, rifiuti, veicoli rimossi dalla sede stradale. Tale piano dovrà essere preventivamente concordato con Arpa.

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 152/06 e smi.

Rifiuti

In relazione alle necessarie 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, data la potenziale criticità data dalla presenza degli elettrodotti, 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.

Le Dpa devono essere calcolate dal proprietario gestore delle linee e riportate sulle tavole di progetto.

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

I parcheggi (pubblici e pertinenziali), per mitigare l'estesa superficie occupata, dovranno essere realizzati con pavimentazioni altamente drenanti, privilegiando soluzioni di qualità nelle quali siano utilizzate essenze arboree adeguate finalizzate all'ombreggiamento e siepi perimetrali che ne schermino parzialmente la percezione dalle visuali esterne e interne al comparto. Una specifica attenzione dovrà essere posta in fase progettuale e realizzativa alle dimensioni delle aree dedicate alle aiuole e alla predisposizione di un adeguato sottofondo per garantire la crescita nel tempo delle essenze impiantate. Particolare attenzione dovrà essere posta nella collocazione o nella scelta delle alberature in prossimità dei cavi ad alta tensione.

Mobilità

Relativamente alla rotatoria Modonesi, per la quale è stata messa in evidenza una situazione di criticità dei livelli di servizio nell'orario di punta pomeridiano, si richiede che - così come rilevato dalla relazione presentata e al fine di migliorare la fluidità del deflusso su Larga - vengano adeguate le corsie di ingresso da via Larga in rotatoria sia a nord (con allargamento da ricavare all'interno del lotto) sia a sud (modificando l'isola mediana) e che vengano realizzate a carico dell'attuatore.

Le misure per la sostenibilità già proposte, invece, sono costituite dalla realizzazione di posti di parcheggio pubblico lungo il fronte di via di Larga per i quali, però, si richiede di studiare una soluzione distributiva che ne renda l'utilizzo non vincolato ai pertinenziali previsti per il lotto; tale modifica richiede la realizzazione di un ingresso/uscita indipendente su via Larga con divieto o impedimento fisico di svolta a sinistra in uscita (vista la prossimità della rotatoria Modonesi).

Si precisa, inoltre, che le soluzioni degli accessi carrabili proposti per via dell'Industria e per via Larga dovranno tenere conto della necessità di mantenere e integrare i percorsi pedonali e ciclabili già esistenti su via Larga al fine di renderli compatibili con l'accessibilità ciclo-pedonale al lotto e con l'accessibilità pedonale alla fermata valutando anche la prosecuzione del percorso ciclabile su via dell'Industria anche oltre i confini del lotto (fino a via Protche).

Visto inoltre il maggior indotto generato dal comparto, anche da punto di vista dell'utilizzo della linea del trasporto pubblico, si chiede di mettere in sicurezza - attraverso la semaforizzazione - l'attraversamento pedonale a collegamento delle due fermate del trasporto pubblico che occorrerà spostare in funzione della ricollocazione della fermata bus prevista sul lato nord di via dell'Industria e funzionale al comparto.

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento attuabile mediante Piano urbanistico attuativo che potrà essere articolato attraverso l'individuazione di 2 sub-comparti con superficie fondiaria massima pari a 15.000 mq ciascuno, dove localizzare le destinazioni commerciali e i pubblici esercizi, ed un terzo sub-comparto dove localizzare la parte pubblica dell'intervento. La parte restante del comparto sarà utilizzata per collocare le dotazioni territoriali previste.

I-16 VIA MATTEI, 106

ASSETTO URBANISTICO

Ambito da riqualificare specializzato, n. 128 - Roveri
 Situazione Roveri – Quartiere San Vitale

Il lotto di intervento confina a nord con la linea Sfm Bologna-Portomaggiore, in posizione baricentrica rispetto alle fermate Roveri e Villanova, a ovest con il complesso della Poligrafica Editoriale del Resto del Carlino, a sud con la via Mattei, a est con un complesso di abitazioni rurali e campi a uso agricolo su cui insisterà il tracciato della Lungo Savena, nuova viabilità di progetto.

L'intervento prevede la demolizione di edifici a uso produttivo oggi dismessi e la realizzazione di un complesso edilizio destinato a varie funzioni: direzionale, commerciale, accoglienza temporanea e pubblici esercizi.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

Vt = 82.520 mc

Parametri di sostenibilità:

Su = 17.260 mq

Hf = 30 m

Ip = 20 %

DESTINAZIONI D'USO

(3a) attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; palazzi e aggregati di uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di enti, istituzioni, agenzie, aziende pubbliche e private; fiere ed esposizioni merceologiche; centri congressuali e di ricerca): 25% Su

(4c) commercio in medio-piccole strutture non alimentare (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq): 10% Su

(4d) commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq) artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona (comprese palestre fino a 100 utenti, centri estetici, parrucchieri): 5% Su (servizi alla persona); 10% Su (commercio in strutture di vicinato per merci ingombranti)

(4g) garage e autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all'auto: 5% Su (artigianato di servizio all'auto)

(5a) accoglienza in alberghi, pensioni, motel, locande, ostelli, studentati (compresi residence come strutture alberghiere di miniappartamenti o camere con personale e servizi comuni di ristorazione, lavanderia, pulizia, sorveglianza, assistenza alla clientela, ecc.): 35% Su

(5c) attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar ristoranti, trattorie, pizzerie): 10% Su

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

L'intervento si deve fare carico della realizzazione di:

- un parcheggio pubblico di 9.500 mq;
- altre dotazioni territoriali da definire in sede di convenzione di Pua all'interno della Situazione Roveri o del Quartiere San Vitale, per un valore pari alla restante quota di dotazioni dovute per la realizzazione dell'intervento.

Le aree da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali saranno individuate in sede di convenzione di Pua.

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

Per favorire una mobilità sostenibile, visto l'alto numero previsto di uffici, dovranno essere adottate politiche di mobility management (es. car pooling e abbonamenti agevolati al trasporto pubblico) da realizzarsi anche in maniera integrata tra i vari soggetti che si insedieranno.

Rumore

La trasformazione dovrà rispettare i limiti della IV classe acustica.

Nella documentazione acustica, necessaria per l'ottenimento del titolo edilizio, dovrà essere attentamente valutato anche l'impatto acustico generato dal traffico indotto e dagli impianti a servizio dei nuovi edifici nei confronti dei ricettori esistenti.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando almeno il livello migliorativo di consumo massimo domestico di 130 l/ab/g. Tale livello prestazionale potrà essere garantito attraverso l'impiego delle modalità indicate nella 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 e della gestione delle acque di prima pioggia, le misure di sostenibilità dovranno rispondere a quanto previsto dal requisito A5.1 comma 3 dell'art. 55 del Rue.

Ai fini del controllo delle portate massime, 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.

Dovrà essere raggiunto un valore pari almeno a 4 dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue).

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.

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.

Rifiuti

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 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

La trasformazione dovrà prevedere un aumento della permeabilità con realizzazione di verde privato a permeabilità profonda e verde pensile.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione dello spazio aperto del lotto, prevedendo siepi arboreo-arbustive lungo i bordi (soprattutto sui lati nord, est e ovest), parcheggi pertinenziali e pubblici alberati ed eventualmente schermati con siepi arbustive. Una specifica attenzione dovrà essere posta in fase progettuale e realizzativa alle dimensioni delle aree dedicate alle aiuole e alla predisposizione di un adeguato sottofondo per garantire la crescita nel tempo delle essenze impiantate.

Mobilità

Nell'ottica di migliorare le condizioni di sicurezza dei pedoni che attraversano la via Mattei (utenti del Tpl e utenti che utilizzano il parcheggio pertinenziale posto a fronte del lotto) si chiede di studiare e realizzare, a carico degli attori del comparto, un attraversamento pedonale semaforizzato a chiamata tenendo conto della situazione attuale (attraversamento pedonale e fermate bus esistenti). La collocazione e le modalità realizzative dell'impianto (caratteristiche costruttive e funzionali) andranno concordate con il competente ufficio del Settore Mobilità Sostenibile. Si chiede, inoltre, di adeguare la linea del marciapiede prospiciente il lotto attualmente non continua.

Relativamente alla realizzazione del parcheggio pubblico lungo il fronte di via Mattei si chiede di studiare una disposizione distributiva che ne renda l'utilizzo non vincolato ai pertinenziali previsti per il lotto di intervento.

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento da attuarsi mediante Piano urbanistico attuativo.

I-17 VIA LARGA, 21

ASSETTO URBANISTICO

Ambito da riqualificare specializzato, n. 128 – Roveri
 Situazione Roveri – Quartiere San Vitale

L'area dell'intervento si colloca su via Larga e confina a nord con Villa Leonina, a est con degli edifici a uso industriale, a sud con la linea ferroviaria Sfm, e a ovest con via Larga.

Demolizione di edifici a uso industriale dismessi e realizzazione di un complesso con un mix funzionale.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

Vt = 18.840 mc

Parametri di sostenibilità:

Su = 4.210 mq

Hf = 21 m

Ip = 30 %

DESTINAZIONI D'USO

(3a) attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; palazzi e aggregati di uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di enti, istituzioni, agenzie, aziende pubbliche e private; fiere ed esposizioni merceologiche; centri congressuali e di ricerca): 20% Su

(4c) commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 mq fino a 1.500 mq): 55% Su

(5c) attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie): 25% Su

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

La quota di dotazioni territoriali dovute sarà interamente monetizzata.

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

Per l'ubicazione del lotto e per gli usi previsti non è necessario realizzare misure di sostenibilità.

Rumore

La trasformazione dovrà rispettare i limiti acustici della IV classe. Dovrà essere valutato l'impatto acustico dovuto all'aumento del traffico veicolare nei confronti dei ricettori esistenti, adottando idonee misure di mitigazione se stimate necessarie.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando almeno il livello migliorativo di consumo massimo domestico di 130 l/ab/g.

Tale livello prestazionale potrà essere garantito attraverso l'impiego delle modalità indicate nella 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 e della gestione delle acque di prima pioggia, le misure di sostenibilità dovranno rispondere a quanto previsto dal requisito A5.1 comma 3 dell'art. 55 del Rue.

Ai fini del controllo delle portate massime, 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.

Dovrà essere raggiunto un valore pari almeno a 4 dell'indice Rie calcolato sull'area interessata dall'intervento (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue).

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.

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

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.

Rifiuti

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 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, data la potenziale criticità riscontrata, 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 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

La trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di verde privato a permeabilità profonda e verde di arredo, avendo particolare cura agli aspetti fruitivi in relazione agli usi che si intendono insediare.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione dello spazio aperto del lotto, prevedendo parcheggi pertinenziali alberati ed eventualmente schermati con siepi arbustive. Una specifica attenzione dovrà essere posta in fase progettuale e realizzativa alle dimensioni delle aree dedicate alle aiuole e alla predisposizione di un adeguato sottofondo per garantire la crescita nel tempo delle essenze piantate.

Mobilità

Al fine di migliorare e garantire, in piena sicurezza, l'accessibilità pedonale e carrabile al parcheggio proposto in adiacenza alla linea ferroviaria (a sud del lotto) si richiede la realizzazione di idonei percorsi pedonali adeguatamente ricuciti con i marciapiedi esistenti. L'accessibilità carrabile privata al lotto, in termini di passi carrai, andrà studiata nel dettaglio conformemente a quanto previsto dal Regolamento Comunale vigente.

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto attuabile mediante Segnalazione certificata di inizio attività.

I-18A VIA RIVANI, 35/2

ASSETTO URBANISTICO

Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, n. 78
 Situazione Croce del Biacco – Quartiere San Vitale

L'intervento confina a nord con una palazzina direzionale che si affaccia su via Rivani, a est con dei capannoni industriali, a ovest con un complesso residenziale e a sud con un'area industriale dismessa.

L'accesso al lotto è garantito attraverso due accessi carrabili su via Rivani

Intervento di demolizione di capannoni a uso industriale oggi dismessi e costruzione di una palazzina a uso residenziale con delocalizzazione parziale dei volumi esistenti (6.500 mc) verso i lotti di cui alle Schede B, C, D, E.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

Vt = 7.170 mc

Parametri di sostenibilità:

Su = 1.500 mq

Hf = 17 m

Ip = 60 %

DESTINAZIONI D'USO

(1a) abitazioni singole permanenti e temporanee (compresi residence come "colonie" di appartamenti e casa di vacanza, bed and breakfast)

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

A titolo di "infrastrutture per l'urbanizzazione a diretto servizio degli insediamenti" l'intervento si deve fare carico della realizzazione di una pista ciclabile su via Rivani che connetta i due tratti di pista ciclabile esistenti su via Due Madonne e verso viale Lenin, e della cessione della relativa area.

Totale delle aree da cedere per la realizzazione delle dotazioni territoriali = 350 mq

La restante quota di dotazioni territoriali dovute, non realizzate, sarà monetizzata.

Dotazioni di Edilizia residenziale sociale

15% Su a uso abitativo di tutte le quote Ers degli interventi di cui alle Schede A, B, D ed E.

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

Ai fini della sostenibilità della trasformazione, dovrà essere realizzato un tratto di pista ciclabile sul lato nord di via Rivani, che consentirà di collegare le piste esistenti verso le due arterie di via due Madonne e viale Lenin.

Rumore

La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti della IV classe di qualità per gli usi residenziali.

Le misure di sostenibilità dovranno essere finalizzate a tutelare i nuovi usi residenziali dalle immissioni sonore presenti in sito attraverso un ottimale orientamento e una accurata progettazione dell'edificio.

Dovrà essere indagata l'eventuale presenza di sorgenti sonore puntuali nelle aree produttive limitrofe (sia come impianti, sia come attività svolte all'interno delle stesse). Nel qual caso, esse dovranno essere considerate per le verifiche di compatibilità acustica, in riferimento ai limiti assoluti e differenziali.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando almeno il livello migliorativo di consumo massimo domestico di 130 l/ab/g, come da scheda tecnica di dettaglio dE9.1 del Rue.

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 riutilizzo o la predisposizione di sistemi di drenaggio nel terreno.

Ai fini del controllo delle portate massime, 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.

Dovrà essere raggiunto un valore dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue) pari almeno a 6.

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.

Dal momento che è nota la presenza di serbatoi interrati in campo, dovrà essere progettato quanto prima un intervento che preveda la rimozione degli stessi e la verifica dei suoli sottostanti e in un adeguato intorno.

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.

Rifiuti

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 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

La trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di verde privato a permeabilità profonda e verde di arredo.

Al fine di migliorare la fruibilità dell'area e connettere aree pubbliche presenti nell'intorno, dovrà essere realizzato il completamento della ciclabile su via Rivani.

La eventuale realizzazione di un parcheggio privato sul lato nord di via Rivani, individuata negli elaborati di proposta, dovrà prevedere l'adozione di soluzioni di qualità, che includano l'inserimento di idonee alberature finalizzate all'ombreggiamento delle aree interessate.

Mobilità

Come misura di sostenibilità si richiede la realizzazione di un itinerario ciclabile, sul lato nord di via Rivani, a collegamento con i percorsi già esistenti (a ovest connessione con il percorso proveniente da viale Lenin e a est connessione con i percorsi provenienti da via Due Madonne).

Non essendo presenti all'interno del lotto aree di parcheggio pubblico da cedere, si evidenzia che l'accessibilità al comparto avverrà esclusivamente attraverso la realizzazione, o regolarizzazione, di passi carrabili che dovranno rispettare il Regolamento Comunale vigente.

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto attuabile mediante Segnalazione certificata di inizio attività, previa stipula di convenzione. Le opere di urbanizzazione saranno attuate secondo idonea procedura definita nella convenzione stessa.

I-18B VIA DELLA BIRRA, 21

ASSETTO URBANISTICO

Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, n. 85
 Situazione Pontelungo – Quartiere Borgo Panigale

L'intervento si colloca all'interno di un contesto residenziale caratterizzato da villette ed edifici di piccole dimensioni. Di fronte al lotto di intervento è presente un'area destinata a parcheggio pubblico e un'area che il Comune intende acquisire tramite perequazione urbanistica.

Intervento di demolizione di edificio esistente e realizzazione di un nuovo edificio a uso abitativo. Parte del volume da realizzarsi in sito deriva dalla demolizione degli edifici di cui alla Scheda A (1.150 mc).

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametri vincolanti:

Vt = 4.900 mc

Hf = 13 m

Parametri di sostenibilità:

Su = 800 mq

Ip = 45 %

DESTINAZIONI D'USO

(1a) abitazioni singole permanenti e temporanee (compresi residence come "colonie" di appartamenti e casa di vacanza, bed and breakfast)

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

La quota di dotazioni territoriali dovute sarà interamente monetizzata.

Dotazioni di Edilizia residenziale sociale

Non dovute in quanto realizzate all'interno dell'intervento previsto nella Scheda A.

Qualora la Su realizzata dovesse essere maggiore di 800 mq, il 15% della Su eccedente sarà monetizzato.

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

I nuovi usi sono sostenibili 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).

A tal fine, la progettazione dovrà essere orientata a ottimizzare il disegno architettonico degli edifici nei confronti delle immissioni sonore, 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 almeno il livello migliorativo di consumo massimo domestico di 130 l/ab/g, come da scheda tecnica di dettaglio dE9.1 del Rue.

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 dovrà rispettare 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.

Dovrà essere raggiunto un valore dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue) pari almeno a 5,2.

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.

Dal momento che è nota la presenza di serbatoi interrati in campo, dovrà essere progettato quanto prima un intervento che preveda la rimozione degli stessi e la verifica dei suoli sottostanti e in un adeguato intorno.

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 152/2006e smi.

Rifiuti

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.

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

La proposta dovrà prevedere la realizzazione di verde privato a permeabilità profonda e verde di arredo.

Mobilità

Gli accessi carrabili privati andranno realizzati conformemente a quanto previsto dal vigente Regolamento comunale dei passi carrabili.

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto attuabile mediante Permesso di costruire.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla demolizione degli edifici oggi esistenti nell'area di intervento di via Rivani e alla stipula della convenzione attuativa dello stesso intervento (vd Scheda A).

I-18C VIA BERTOCCHI

ASSETTO URBANISTICO

Ambito da riqualificare misto, n. 119
 Situazione Barca - Quartiere Reno

L'intervento si colloca all'interno di un'area libera. Confina a nord con via Bertocchi, a est e a sud con un'area destinata a verde pubblico, a ovest con via Giotto.

Realizzazione di un nuovo edificio destinato ad attività associative e ricreative, su area oggi ineditata, mediante la utilizzazione di una quota dei volumi delocalizzati dal lotto di cui alla Scheda A (2.450 mc).

All'interno dell'area di intervento è contenuto un mappale intercluso di proprietà comunale, da permutare su iniziativa del soggetto attuatore con mappale non intercluso di pari valore, prima dell'attivazione dell'intervento edilizio.

CARICHI INSEDIATIVI - PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

Vt = 2.450 mc

Parametri di sostenibilità:

Su = 640 mq

Hf = 8 m

Ip = 10 %

La possibilità di realizzare l'intera volumetria e superficie utile sopra riportata è vincolata al rispetto delle norme vigenti in materia di distanze di cui al Capo 2 del Titolo 2 della Parte prima del vigente Rue, senza l'applicazione di deroghe.

DESTINAZIONI D'USO

(3b) attività direzionali di piccole dimensioni, svolte in singole unità immobiliari con Su fino a 300 mq, integrate in edifici che comprendono altri usi e attività (studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili; centri civici e centri sociali; sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili): 10% Su

(5c) attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie): 60% Su

(6b) spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo, cinema e teatri; spazi espositivi e museali; discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscina, palestre > 100 utenti) in piccole e medie strutture di capienza fino a 400 utenti contemporanei: 30% Su

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

A titolo di "infrastrutture per l'urbanizzazione a diretto servizio degli insediamenti" l'intervento si deve fare carico della realizzazione di:

- un parcheggio pubblico di 300 mq

- un collegamento ciclabile dall'area di intervento a via della Barca. Il collegamento, che integra tratti di piste ciclabili esistenti, ha una estensione di circa 500 m, e deve essere realizzato a doppio senso di marcia (larghezza pari a 2,5 m)

Totale delle aree da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali = 300 mq

La restante quota di dotazioni territoriali dovute, non realizzate, sarà monetizzata.

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

Ai fini della sostenibilità della trasformazione, dovrà essere realizzato il tratto di percorso ciclopedonale di ricucitura tra quello di via Giotto e quello di via De Pisis.

Rumore

Le misure di sostenibilità dovranno essere finalizzate a tutelare i nuovi ricettori dalle immissioni sonore presenti in sito e a garantire il rispetto dei limiti indicati dalla Classificazione acustica.

A tal fine, la progettazione dovrà essere orientata a ottimizzare il disegno architettonico degli edifici nei confronti delle immissioni sonore, individuando volumetrie tese a minimizzare l'esposizione al rumore e collocando le aree maggiormente fruite nei punti acusticamente più tranquilli.

Eventuali sorgenti sonore di progetto (impianti tecnici, impianti di diffusione sonora, ecc.) dovranno essere ubicate in modo da minimizzare le ricadute acustiche nei confronti dei ricettori limitrofi, dimostrando - rispetto a questi - il rispetto dei limiti assoluti e differenziali di immissione sonora.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando almeno il livello migliorativo di consumo massimo domestico di 130 l/ab/g, come da scheda tecnica di dettaglio dE9.1 del Rue.

Le misure di sostenibilità previste per la tutela quali-quantitativa delle acque reflue dovranno prevedere la realizzazione di reti separate, come da requisito A5.1 comma 1 dell'art. 55 del Rue. Le acque nere dovranno essere inviate alla fognatura pubblica mista delle acque nere. Le acque bianche, nel caso in cui risulti tecnicamente ed economicamente impossibile il loro riuso o la predisposizione di sistemi di drenaggio nel terreno, dovranno essere recapitate al Fiume Reno, anche valutando la fattibilità di scarico tramite lo scolmatore fognario rete ONI 1000 X 1500 posto al limite ovest dell'area di intervento. Solo nel caso in cui tutto ciò risulti impossibile, si potranno immettere le acque meteoriche nella fognatura mista esistente.

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 20 Psai Reno), 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. Dovrà essere raggiunto un valore dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue) pari almeno a 5,5.

Suolo e sottosuolo

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 152/2006e smi.

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

La trasformazione dovrà utilizzare quanto più possibile pavimentazioni permeabili e verde profondo nonché verde pensile.

Mobilità

Per garantire la migliore accessibilità all'edificio dovranno essere realizzati posti auto pubblici opportunamente disposti al margine del lotto e gli accessi carrabili privati andranno realizzati conformemente a quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale dei passi carrabili.

Per l'accessibilità ciclabile verranno realizzati, a carico degli attuatori del comparto, i tratti di ricucitura dell'itinerario ciclabile mancante lungo via Giotto (sul lato est) fino all'intersezione con via De Pisis.

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

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

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla demolizione degli edifici oggi esistenti nell'area di intervento di via Rivani (vd Scheda A).

I-18D VIA DE CAROLIS

ASSETTO URBANISTICO

Ambito da riqualificare misto, n. 119
 Situazione Barca – Quartiere Reno

L'intervento si colloca all'interno di un contesto residenziale.
 L'accesso al lotto avviene attraverso una strada privata che si apre su via De Carolis.

Intervento di demolizione dell'edificio destinato ad attività ricreative oggi esistente e realizzazione di un nuovo edificio a uso abitativo con utilizzazione di una quota dei volumi delocalizzati dal lotto di cui alla Scheda A (1.100 mc).

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

Vt = 7.670 mc

Parametri di sostenibilità:

Su = 2.140 mq

Hf = 14 m

Ip = 30 %

DESTINAZIONI D'USO

(1a) abitazioni singole permanenti e temporanee (compresi residence come "colonie" di appartamenti e casa di vacanza, bed and breakfast)

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

La quota di dotazioni territoriali dovute sarà interamente monetizzata

Dotazioni di Edilizia residenziale sociale

Non dovute in quanto realizzate all'interno dell'intervento previsto nella Scheda A.

Qualora la Su realizzata dovesse essere maggiore di 2.140 mq, il 15% della Su eccedente sarà monetizzato.

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

I nuovi usi sono compatibili e non è necessario prevedere misure per la sostenibilità.

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).

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando almeno il livello migliorativo di consumo massimo domestico di 130 l/ab/g, come da scheda tecnica di dettaglio dE9.1 del Rue.

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 riutilizzo o la predisposizione di sistemi di drenaggio nel terreno.

Ai fini del controllo delle portate massime, dovrà essere garantito il rispetto delle norme di Rue art 55 requisito A5.1 comma 4.

Dovrà essere raggiunto un valore dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue) pari almeno a 6.

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.

Dal momento che è nota la presenza di serbatoi interrati in campo, dovrà essere progettato quanto prima un intervento che preveda la rimozione degli stessi e la verifica dei suoli sottostanti e in un adeguato intorno.

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 s.m.i.

Rifiuti

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 della trasformazione dovranno essere realizzati verde privato a permeabilità profonda e verde di arredo.

Mobilità

Non sono previste misure di sostenibilità connesse alla realizzazione dell'intervento.

Gli accessi carrabili privati andranno realizzati conformemente a quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale dei passi carrabili.

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto attuabile mediante Permesso di costruire.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla demolizione degli edifici oggi esistenti nell'area di intervento di via Rivani e alla stipula della convenzione attuativa dello stesso intervento (vd Scheda A).

I-18E VIA DEL GIORGIONE

ASSETTO URBANISTICO

Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, n.90
 Situazione Santa Viola – Quartiere Reno

L'area di intervento confina a nord con edifici residenziali di piccole dimensioni, a est con l'area verde di una scuola, a sud con via del Giorgione, a ovest con una strada privata che garantisce l'accesso al lotto e che si affaccia su via del Giorgione e su via Agucchi verso il centro sportivo Pontelungo.

Realizzazione di una nuova costruzione costituita da due edifici unifamiliari su un lotto oggi non edificato, mediante la utilizzazione di una quota dei volumi delocalizzati dal lotto di cui alla Scheda A (1.800 mc)

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

Vt = 1.800 mc

Parametri di sostenibilità:

Su = 400 mq

Hf = 9 m

Ip = 40 %

DESTINAZIONI D'USO

(1a) abitazioni singole permanenti e temporanee (compresi residence come "colonie" di appartamenti e casa di vacanza, bed and breakfast)

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

A titolo di "infrastruttura a diretto servizio dell'insediamento" l'intervento si deve far carico della realizzazione di una strada carrabile per l'accesso agli edifici e di una pista ciclopedonale per l'accesso all'area destinata a servizi situata a nord, su area da cedere al Comune di Bologna.

Totale delle aree da cedere per la realizzazione delle dotazioni territoriali = 600 mq

La restante quota di dotazioni territoriali dovute, non realizzate, sarà monetizzata.

Dotazioni di Edilizia residenziale sociale

Non dovute in quanto realizzate all'interno dell'intervento previsto nella Scheda A. Qualora la Su realizzata dovesse essere maggiore di 400 mq, il 15% della Su eccedente sarà monetizzato.

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

I nuovi usi sono compatibili e non è necessario prevedere misure per la sostenibilità.

Rumore

La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti della IV classe di qualità per gli usi residenziali.

Le misure di sostenibilità dovranno essere finalizzate a tutelare i nuovi usi residenziali dalle immissioni sonore presenti in sito attraverso un ottimale orientamento e una accurata progettazione dell'edificio.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando almeno il livello migliorativo di consumo massimo domestico di 130 l/ab/g, come da scheda tecnica di dettaglio dE9.1 del Rue.

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 e della gestione delle acque di prima pioggia, le misure di sostenibilità dovranno rispondere a quanto previsto dal requisito A5.1 comma 3 dell'art. 55 del Rue.

Ai fini del controllo delle portate massime, dovranno essere predisposti adeguati sistemi di laminazione, dimensionati con riferimento alle prescrizioni dell'Autorità di bacino (art 20 Psai Reno), 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.

Dovrà essere raggiunto un valore dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue) pari almeno a 5,2.

Suolo e sottosuolo

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 152/2006e smi.

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

La trasformazione dovrà utilizzare quanto più possibile pavimentazioni permeabili e realizzare verde profondo nonché verde pensile.

Mobilità

Le misure per la sostenibilità sono costituite dalla realizzazione e cessione di un collegamento tra via Agucchi e via del Giorgione.

Gli accessi carrabili privati andranno realizzati conformemente a quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale dei passi carrabili.

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto attuabile mediante Permesso di costruire. Le opere di urbanizzazione saranno attuate secondo idonea procedura definita nella convenzione stessa.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla demolizione degli edifici oggi esistenti nell'area di intervento di via Rivani e alla stipula della convenzione attuativa dello stesso intervento (vd Scheda A).

I-19 VIA LIBIA, 69-71

ASSETTO URBANISTICO

Ambito da riqualificare misto, n.121 - Cirenaica

Individuato nel Poc vigente come intervento di riqualificazione nella Situazione Massarenti – Quartiere San Vitale.

L'area, di proprietà dell'Amministrazione Provinciale, è collocata nei pressi di via Libia, delimitata a nord dall'asse ferroviario Bo-Rn-Fi, a ovest dal ponte di via Libia, a sud dal complesso religioso di S. Maria del Suffraggio dei Dehoniani, a est da aree verdi di proprietà dell'ordine di Suore dell'Istituto Sacra Famiglia di Bergamo.

Ex deposito provinciale Atc in disuso, la rigenerazione dell'area si attua attraverso la totale demolizione di capannone, palazzina e tettoia esistenti e ricostruzione per la definizione di un nuovo complesso a principale matrice residenziale, corredato da usi commerciali, attività economiche e amministrative di piccole dimensioni.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

Vt = 10.500 mc

Parametri di sostenibilità:

Su = 2.920 mq

Hf = 18 m

Ip = 40 %

DESTINAZIONI D'USO

(1a) abitazioni singole permanenti e temporanee (compresi residence come "colonie" di appartamenti e case di vacanza, bed and breakfast): 75% Su

(3b) attività economiche e amministrative di piccole dimensioni: 12% Su

(4d) commercio in strutture di vicinato: 13% Su

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

A titolo di "infrastrutture per l'urbanizzazione a diretto servizio degli insediamenti" l'intervento si deve fare carico della realizzazione di un tratto di percorso ciclopedonale alberato e affiancato da una fascia di verde, nella parte più a nord del lotto, a ridosso della ferrovia, per connettere il percorso esistente a est con la via Libia e contestuale riapertura di un voltone sotto il Ponte di via Libia; si prevede inoltre la sistemazione del marciapiede su via Sabatucci fino a via Bentivogli.

Totale delle aree da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali = 1.700 mq

La restante quota di dotazioni territoriali dovute, non realizzate, sarà monetizzata

Dotazioni di Edilizia residenziale sociale

15% Su a uso abitativo

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

Dal punto di vista atmosferico i nuovi usi sono sostenibili.
 Per migliorare la mobilità sostenibile occorrerà ricucire gli itinerari ciclabili presenti nella zona e riqualificare i marciapiedi esistenti limitrofi all'area di intervento.

Rumore

La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti della IV classe di qualità (riferiti alla totalità delle sorgenti sonore presenti in sito) per gli usi abitativi (o a essi assimilabili) e della IV classe per tutti gli altri usi.
 L'insediamento dei nuovi usi dovrà essere subordinato alla preventiva realizzazione di tutte le opere di mitigazione necessarie a garantirne la compatibilità acustica e, al fine di dare un disegno unitario al contesto urbano e operare una riqualificazione dello stesso, dovrà essere valutata la opportunità di raccordare la barriera lungo la linea ferroviaria con quella esistente (opere di mitigazione presenti su via Sante Vincenzi); potranno altresì essere concordate con l'Amministrazione differenti soluzioni di mitigazione.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando almeno il livello migliorativo di consumo massimo domestico di 130 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 riutilizzo o la predisposizione di sistemi di drenaggio nel terreno.

Ai fini del controllo e della gestione delle acque di prima pioggia, le misure di sostenibilità dovranno rispondere a quanto previsto dal requisito A5.1 comma 3 dell'art. 55 del Rue.

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.

Dovrà essere raggiunto un valore pari almeno a 5,5 dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue).

Suolo e sottosuolo

La Conferenza dei servizi per l'Analisi di Rischio sito specifica, prevista dall'art.242 del D.Lgs.152/2006, si è conclusa ed ha definito le condizioni e le modalità per l'insediamento nel comparto delle destinazioni d'uso previste dal Poc.

I proprietari/attuatori dovranno predisporre un Progetto operativo di Bonifica relativo a tutto il comparto, che potrà anche essere articolato per fasi, ai sensi dell'art.242 c.7 del D.Lgs. 152/2006 e dovrà essere trasmesso preliminarmente all'istanza del titolo edilizio.

Al fine di coordinare l'avanzamento degli interventi di bonifica e l'attuazione degli interventi edilizi previsti, l'iter per il conseguimento del titolo edilizio e del successivo certificato di agibilità potrà anch'esso seguire l'articolazione per fasi prevista nel Progetto operativo di Bonifica..Qualora, durante la realizzazione degli scavi previsti, dovessero essere rilevate ulteriori situazioni anomale e di potenziale contaminazione, il proponente dell'intervento dovrà riattivarsi ai sensi dell'art. 242 del Dlgs 152/2006e smi.

Rifiuti

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 della trasformazione, dovrà essere realizzata una fascia verde a nord del lotto, che comprenda un percorso ciclopedonale in linea con quanto già realizzato a est. Tale percorso dovrà essere esteso, tramite l'apertura di un voltone sotto il ponte di via Libia, su via Sabatucci fino all'incrocio con via Bentivogli.

Mobilità

Le misure per la sostenibilità sono costituite dalla ricucitura dell'itinerario ciclabile esistente sul lato sud della linea ferroviaria Bologna-Rimini, attualmente interrotto in corrispondenza del comparto, il quale dovrà essere realizzato e ceduto al Comune di Bologna. Tale intervento, da realizzarsi a carico degli attuatori, dovrà comprendere un nuovo collegamento con via Sabatucci, mediante l'apertura di un varco sotto al ponte di via Libia, precisando che il percorso dovrà essere sempre fruibile e non intercluso o vincolato da alcuna recinzione. L'itinerario ciclabile dovrà essere prolungato su via Sabatucci mediante l'adeguamento del marciapiede fino all'intersezione con via Bentivogli.

Gli accessi carrabili privati andranno realizzati conformemente a quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale dei Passi Carrabili e l'eventuale modifica o adeguamento del passo carrabile esistente dovrà comunque essere oggetto di opportuna autorizzazione dei competenti Uffici del Settore Mobilità Sostenibile anche in relazione alla complessa collocazione dell'attuale passo carrabile.

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto attuabile mediante Segnalazione certificata di inizio attività, previa stipula di convenzione. Le dotazioni territoriali saranno attuate secondo idonea procedura definita nella convenzione stessa.

I-20 VIA MASSARENTI, 102

ASSETTO URBANISTICO

Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, n.75 - Massarenti-viale Felsina
 Situazione Massarenti – Quartiere San Vitale

Il lotto d'intervento si colloca sulla via Massarenti, all'intersezione con via Bentivogli, in prossimità di una fermata del trasporto pubblico strategica data la prossimità dell'ospedale Sant'Orsola, sul lato opposto della strada.

Il lotto, delimitato dalla via Massarenti, confina a est con un'area pubblica in parte attrezzata a verde e in parte a parcheggio, a ovest con un condominio residenziale e a nord con il verde privato di pertinenza del suddetto condominio.

Demolizione del supermercato Coop esistente e ricostruzione di un complesso architettonicamente più adeguato, che affianca all'attività commerciale un mix funzionale, a dominante carattere ricettivo. La riqualificazione si attua anche attraverso una nuova progettazione dei percorsi, del parcheggio e del verde pubblico al fianco del quale la struttura si colloca.

La demolizione dell'edificio commerciale lascerà spazio a un edificio più alto con parcheggi ai piani interrati. Nel dettaglio, si prevede la demolizione e la ricostruzione del volume esistente a cui viene applicato un incremento volumetrico del 20%; a tale volume si aggiunge una quota delle volumetrie derivate dalla demolizione di due lotti della stessa proprietà – Coop via Baracca, 14 per 6.320 mc e Coop via Manin, 33 per 6.366 mc.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

$V_t = 21.550 \text{ mc}$

Parametri di sostenibilità:

$S_u = 4.550 \text{ mq}$

$H_f = 20 \text{ m}$

$I_p = 6 \%$

DESTINAZIONI D'USO

(3b) attività di piccole dimensioni, svolte in singole unità immobiliari con S_u fino a 300 mq, integrate in edifici che comprendono altri usi e attività: 3% S_u

(4c) commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 e fino 1.500 mq): 30% S_u

(5a) accoglienza in alberghi, pensioni, motel, locande, ostelli, studentati: 59% S_u

(5c) attività di pubblico esercizio: 8% S_u

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

A titolo di "infrastrutture per l'urbanizzazione a diretto servizio degli insediamenti" l'intervento si deve fare carico della:

- risistemazione funzionale del parcheggio pubblico con l'aumento di disponibilità dei posti in superficie, con particolare attenzione nella progettazione integrata di parcheggio, giardino, fermata del trasporto pubblico sulla via Massarenti e adeguata collocazione dell'edicola di giornali;
- definizione di un nuovo percorso ciclo-pedonale per l'accesso al lotto dalla via Paolo Fabbri fino a via Massarenti;
- sistemazione dei percorsi pedonali che permettono l'accesso e l'attraversamento del lotto.

E' inoltre da sistemare lo spazio verde pubblico attiguo al lotto di intervento e ricollocare l'area sgambatura cani, attualmente presente nel giardino pubblico, in altro spazio (da definire in sede di convenzione) utilizzando le risorse derivanti la monetizzazione.

La quota di dotazioni territoriali dovute, non realizzate, sarà monetizzata.

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

Ai fini della sostenibilità dell'intervento dovrà essere realizzato un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra via Paolo Fabbri e via Massarenti e dovrà essere previsto, all'interno del lotto privato, un adeguato numero di stalli per biciclette.

Si consiglia l'adozione di politiche di mobility management per stimolare nei dipendenti e nei fruitori del supermercato l'utilizzo di una mobilità sostenibile.

Rumore

Ai fini della sostenibilità della trasformazione dovrà essere dimostrata la compatibilità acustica nei confronti dei ricettori esistenti, sia come traffico indotto, sia come sorgenti puntuali (area carico/scarico merci, impianti tecnici, ecc.).

In riferimento a queste ultime, la loro ubicazione e progettazione dovrà essere attentamente studiata per limitare quanto più possibile le immissioni sonore presso i ricettori circostanti, e dovrà essere verificato - con buon margine di sicurezza - il rispetto dei limiti assoluti e differenziali di immissione sonora.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando almeno il livello migliorativo di consumo massimo domestico di 130 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 previste per la tutela quali-quantitativa delle acque dovranno prevedere la realizzazione di reti fognarie separate, come da requisito A5.1 comma 1 dell'art. 55 del Rue. Le acque nere dovranno essere inviate alla fognatura pubblica mista. Le acque bianche non contaminate, nei casi in cui risulti tecnicamente ed economicamente impossibile il loro riuso o la predisposizione di sistemi di drenaggio nel terreno, potranno essere immesse nella fognatura mista esistente.

Dovrà essere raggiunto un valore pari almeno a 6 dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue).

Suolo e sottosuolo

Nel caso in cui siano rilevati serbatoi dismessi, 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 dovranno essere parte integrante della documentazione da presentare per l'ottenimento del titolo edilizio.

Il piano di indagini 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 152/2006e smi.

Rifiuti

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 devono 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

La trasformazione dovrà prevedere la riprogettazione finalizzata al miglioramento degli spazi aperti. Pertanto, nelle prossime fasi progettuali dovrà essere studiato nel dettaglio il disegno degli spazi aperti sia pubblici sia privati, ossia del giardino e del parcheggio pubblico (prestando particolare attenzione all'integrazione di parcheggio, giardino, fermata del trasporto pubblico su via Massarenti e collocazione dell'edicola di giornali), prevedendo altresì la delocalizzazione dell'area di sgambatura cani in altra area; il tutto in accordo con gli uffici tecnici competenti.

Mobilità

Le misure per la sostenibilità sono costituite dall'adeguamento del parcheggio pubblico esistente su via Massarenti e dalla realizzazione di un percorso ciclo-pedonale a collegamento tra via Paolo Fabbri e via Massarenti.

In merito al percorso ciclo-pedonale, da realizzare a collegamento tra via Paolo Fabbri e via Massarenti, si richiede che, per la parte del percorso parallela alla linea ferroviaria Bologna-Portomaggiore, venga verificata la non interferenza con il progetto di interrimento e riqualificazione della stessa (fasi di cantiere e assetto definitivo). Per il rimanente tratto di percorso, parallelo a via Bentivogli, si chiede che vengano studiati due percorsi pedonali e ciclabili separati; in particolare si chiede che il percorso pedonale venga previsto a ridosso del supermercato e che il percorso ciclabile venga previsto più in prossimità di via Bentivogli al fine di collegarlo con l'attraversamento pedonale semaforizzato esistente all'intersezione Massarenti/Bentivogli/Albertoni che, di conseguenza, andrebbe adeguato ad attraversamento ciclo-pedonale.

In merito all'adeguamento del parcheggio pubblico, si richiede una verifica puntuale dell'accessibilità e della distribuzione del parcheggio stesso in modo che non vi siano interferenze tra il sistema di ingresso/uscita del parcheggio e i percorsi pedonali di accesso allo stesso, all'area verde e al supermercato; anche i percorsi pedonali di accesso all'attuale fermata del Trasporto Pubblico Locale (collocata in corrispondenza del lotto) andranno compatibilizzati con quelli previsti per il parcheggio pubblico. Si chiede inoltre di verificare la compatibilità con gli stalli sosta attualmente esistenti in prossimità dell'intersezione semaforizzata. Anche l'accessibilità carrabile privata al lotto, in termini di passi carrai, andrà studiata nel dettaglio e conformemente a quanto previsto dal Regolamento Comunale vigente.

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.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla demolizione dei due lotti dai quali è previsto il trasferimento delle volumetrie e conseguenti diritti edificatori (Scheda via Baracca, 14 e Scheda via Manin, 33).

I-21 VIALE FILOPANTI, 10-12

ASSETTO URBANISTICO

Ambito storico – tessuto compatto est – n.12
 Situazione Massarenti – Quartiere San Vitale

Attrezzatura pubblica e d'interesse pubblico – ospedale di proprietà privata e uso pubblico.

All'interno del lotto d'intervento è collocata una villa storica, individuata dal Rue edificio di interesse storico documentale.

Struttura sanitaria privata accreditata per la quale si propone l'adeguamento dei reparti esistenti e l'incremento delle tecnologie di cui la struttura sanitaria necessita incrementando così l'offerta di servizi pubblici e di interesse pubblico a scala urbana. L'intervento si attua mediante la demolizione di alcuni elementi del complesso edilizio, alla cui ricostruzione si aggiunge la realizzazione di nuove volumetrie.

La struttura sanitaria privata accreditata è ospitata in un complesso edilizio cresciuto in tempi successivi attorno alla Villa Torri, d'impianto ottocentesco. Il lotto in oggetto si affaccia su viale Filopanti, nel tratto compreso tra Porta San Vitale e Porta San Donato.

E' prevista la demolizione di Villa Carlotta, priva di valore storico-architettonico, e di alcuni volumi accessori appartenenti a uno degli ampliamenti realizzati negli anni '60; quindi si ricostruisce il volume demolito incrementato fino alla saturazione della densità massima ammessa nel lotto (4,15 mc/mq). In questa maniera si realizzerà un nuovo corpo di fabbrica per ospitare l'ampliamento della casa di cura e le impiantistiche necessarie; sale operatorie e parcheggi pertinenziali saranno collocati negli interrati.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

$V_t = 7.260 \text{ mc}$

gli spazi per attrezzature tecniche privi di tamponamento esterno o di copertura (o tamponati e coperti da grigliato metallico aperto) non sono computati nel volume totale.

Parametri di sostenibilità:

$S_u = 1.980 \text{ mq}$

$H_f = 15 \text{ m}$

$I_p = 31 \%$

DESTINAZIONI D'USO

(7b) Servizi alla popolazione di livello sovralocale: scolastici (università escluse), ospedalieri e socio-sanitari, religiosi

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

A titolo di "infrastrutture per l'urbanizzazione a diretto servizio degli insediamenti" l'intervento si deve fare carico della sistemazione della fermata del trasporto pubblico su viale Filopanti, attraverso l'arretramento della recinzione all'interno del lotto privato e la collocazione di una nuova pensilina coperta, con contestuale cessione dell'area necessaria ad accogliere tale struttura (circa 6x2 mq).

Totale delle aree da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali = circa 12 mq

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

L'area è già servita dal trasporto pubblico locale, con fermata prospiciente all'area di intervento. Dovrà essere realizzata un raccordo con la prevista pista ciclabile nello spartitraffico di viale Filopanti e la sistemazione di rastrelliere per gli utenti.

Rumore

Le misure di sostenibilità dovranno essere orientate sia a garantire il rispetto dei limiti normativi per gli edifici di progetto, sia a tutelare i ricettori limitrofi dalle fonti di rumore (attuali e di progetto) previste all'interno del comparto. A tal fine, la progettazione degli edifici dovrà minimizzare l'esposizione dei nuovi ricettori di progetto, garantendo (in riferimento alla totalità delle sorgenti sonore presenti in sito) il rispetto della I classe per gli ambienti destinati alla degenza, e della IV classe per gli ambienti con funzione esclusivamente diurna (uffici/ambulatori) o adibiti a usi non sensibili (locali di servizio, corridoi, ecc.).

Nelle successive fasi progettuali dovrà essere inoltre dimostrato il rispetto dei limiti differenziali di immissione sonora considerando il contributo complessivo degli impianti esistenti e di progetto presenti all'interno del comparto, verifica da effettuarsi nelle condizioni di massimo disturbo.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando il livello migliorativo di eccellenza che prevede un consumo massimo domestico 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.

Dovrà essere raggiunto un valore pari almeno a 5 dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue).

Suolo e sottosuolo

Ai fini dell'attestazione della compatibilità dei suoli con la trasformazione prevista, è necessario avviare la fase di verifica ambientale preliminare che includa l'ambito del serbatoio di stoccaggio diesel, 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.

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 152/2006e smi.

Rifiuti

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 di prestazione energetica B 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, il progetto dovrà valutare, 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 garantire 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 devono 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

La trasformazione dovrà prevedere la riprogettazione finalizzata al miglioramento degli spazi aperti, pertanto nelle prossime fasi progettuali dovrà essere studiato nel dettaglio il disegno degli spazi verdi, delle aree di parcheggio e della viabilità interna.

Nelle successive fasi di progettazione eventuali modifiche sugli spazi pubblici (pensilina e alberature) dovranno essere concordate/concertate con l'amministrazione e con gli uffici tecnici competenti.

Mobilità

Le misure per la sostenibilità sono costituite dalla modifica nell'utilizzo degli accessi carrabili e dalla disponibilità di cessione di parte del giardino privato al fine di realizzare un allargamento del marciapiede di viale Filopanti per l'installazione di una pensilina a protezione dell'attuale fermata di Trasporto Pubblico presente in prossimità della recinzione del lotto.

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

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

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:

$V_t = 12.975 \text{ mc}$

Il volume di progetto qualora costituisca 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:

$S_u = 3.125 \text{ mq}$

$H_f = 27,50 \text{ m}$

$I_p = 13 \%$

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

(1a) 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 mq

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.

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.

Rifiuti

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.

I-23 VIA BOSI, 2

ASSETTO URBANISTICO

Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, n. 103 - San Ruffillo
 Situazione Pedecollina Est – Quartiere Savena

Il lotto d'intervento è collocato all'intersezione di via Toscana con via Bosi e confina solo sul lato ovest con alcune abitazioni.

Si prevede la demolizione di un fabbricato a uso produttivo, ormai in disuso, e l'edificazione di un nuovo complesso residenziale.

Il nuovo disegno del lotto prevede la riduzione e l'arretramento del sedime e quindi l'allontanamento del nuovo volume edificato dalla via Toscana per permettere la realizzazione di un parcheggio pubblico di cui si prevede la cessione.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

Vt = 13.000 mc

Parametri di sostenibilità:

Su = 2.870 mq

Hf = 23,50 m

Ip = 8 %

DESTINAZIONI D'USO

(1a) abitazioni singole permanenti e temporanee (compresi residence come "colonie" di appartamenti e case di vacanza, bed and breakfast)

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

A titolo di "infrastrutture per l'urbanizzazione a diretto servizio degli insediamenti" l'intervento si deve fare carico della realizzazione di un parcheggio pubblico nella misura minima di 400 mq sul fronte di via Toscana e dei marciapiedi su via Bosi e su via Toscana (circa 100 mq)

Totale delle aree da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali = 500 mq

La restante quota di dotazioni territoriali dovute, non realizzate, sarà monetizzata

Dotazioni di Edilizia residenziale sociale

15% Su a uso abitativo

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

Non sono necessarie misure per la sostenibilità.

Rumore

Le misure di sostenibilità devono essere finalizzate a tutelare i nuovi ricettori dalle immissioni sonore presenti in sito dovute alla sorgente veicolare e a garantire il conseguimento dell'obiettivo migliorativo della IV classe di qualità.

A tal fine, la progettazione dovrà essere orientata a minimizzare l'esposizione dei nuovi ricettori di progetto, non prevedendo affacci connessi a zone fruite sulla facciata prospiciente via Toscana e ricorrendo all'utilizzo di elementi schermanti per quelle laterali.

Acqua

Le misure di sostenibilità da prevedere ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno garantire il raggiungimento del livello prestazionale migliorativo, ossia un consumo domestico massimo di 130 l/ab/g. Tale livello prestazionale potrà essere garantito attraverso l'impiego delle modalità indicate nella scheda tecnica di dettaglio dE9.1 del Rue.

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.

La rete bianca separata dovrà essere preferibilmente recapitata al Torrente Savena anche mediante allacciamento ad eventuali scolmatori di piena di emergenza esistenti e nel rispetto delle prescrizioni del Gestore del Servizio idrico Integrato. Una eventuale condotta di scarico diretta dovrà essere dotata di valvola di non ritorno.

La rete fognaria delle acque nere e tutti i manufatti connessi dovranno essere messi in sicurezza nei confronti di eventuali perdite; pertanto le condotte dovranno essere dotate di controtubo e i pozzetti di ispezione e i raccordi dovranno essere realizzati con accorgimenti atti ad evitare le infiltrazioni nel terreno. Dovranno inoltre essere assicurati i necessari interventi di controllo e manutenzione periodica.

L'area in oggetto ricade in fascia di pertinenza fluviale del Torrente Savena (art. 18 delle Norme di Piano) e lambisce un'area ad alta probabilità di inondazione (art. 16); pertanto, considerato che il cambio di destinazione porta ad un aumento del rischio idraulico a causa dell'aumento dei soggetti potenzialmente esposti, ai fini del rilascio dei titoli edilizi dovrà essere predisposto uno studio idraulico di dettaglio con riguardo agli effetti della piena di ritorno biscolore. Dovrà essere prevista, qualora risultasse necessaria, l'esecuzione di misure strutturali locali a tutela dell'inondazione del comparto. Tali interventi dovranno essere eseguiti in aree di proprietà privata e dovranno essere sottoposti all'approvazione del Servizio Tecnico di Bacino Reno.

Dovrà essere raggiunto un valore pari almeno a 5 dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue).

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.

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

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 152/2006e smi.

Rifiuti

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 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

La progettazione del parcheggio pubblico, accessibile dalle strade laterali, dovrà porre particolare attenzione alla schermatura degli stalli sul fronte di via Toscana; a tal fine dovranno essere privilegiate soluzioni di qualità sulla scelta di essenze arbustive e arboree adeguate per la schermatura e l'ombreggiamento, evitando altresì la collocazione di barriere quali cabine Enel proprio sul fronte strada di via Toscana; una specifica attenzione dovrà essere posta in fase progettuale e realizzativa alle dimensioni delle aree dedicate alle aiuole e alla predisposizione di un adeguato sottofondo per garantire la crescita nel tempo delle essenze impiantate.

Mobilità

Le misure per la sostenibilità sono costituite dalla realizzazione di un marciapiede su via Bosi e di un parcheggio pubblico su via Toscana. Dovrà essere valutata la possibilità di realizzare un collegamento pedonale sicuro anche sul lato ovest dell'ambito di intervento (su "via Toscana segue numerazione").

Attualmente infatti, sulle strade chiuse adiacenti al lotto non sono presenti marciapiedi o percorsi pedonali protetti e, di conseguenza, a oggi non sarebbe garantito un accesso pedonale sicuro al futuro insediamento e alle fermate di trasporto pubblico esistenti su via Toscana.

Il parcheggio pubblico previsto sul fronte di via Toscana (con accessibilità dalle strade laterali) dovrà essere dotato di idonei marciapiedi a servizio del medesimo, adeguatamente collegati con i percorsi pedonali esistenti su via Toscana e con quelli di progetto (marciapiede su via Bosi ed eventuale su "via Toscana segue numerazione"). La progettazione dovrà porre attenzione all'eliminazione delle barriere architettoniche e sistemazione degli attraversamenti per garantire adeguata connessione anche con le vicine fermate del trasporto pubblico. L'accessibilità carrabile privata al lotto, in termini di passi carrai, andrà studiata nel dettaglio conformemente a quanto previsto dal Regolamento Comunale vigente.

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto attuabile mediante Segnalazione certificata di inizio attività, previa stipula di convenzione. Le dotazioni territoriali saranno attuate secondo idonea procedura definita nella convenzione stessa.

I-24 VIA SANT'ISAIA

ASSETTO URBANISTICO

Ambito storico – nucleo di antica formazione, n. 1 - Nucleo antico
 Situazione Nucleo antico – Quartiere Saragozza
 Scuole di proprietà privata e uso pubblico

Il complesso immobiliare è a ridosso dei viali di circonvallazione (porta S. Isaia).

L'intervento prevede una nuova costruzione su un'area libera, la corte interna, per potenziare l'offerta formativa dell'Istituto Malpighi, quindi aule per laboratori linguistici e informatici e/o altri spazi a servizio dell'uso scolastico già insediato.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

Vt = 1.400 mc

Parametri di sostenibilità:

Su = 350 mq

Hf = 8 m

Ip = 26 %

DESTINAZIONI D'USO

(7a) servizi alla popolazione di livello locale: scolastici (fino alla media inferiore), socio-sanitari, religiosi

(7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale: scolastici (università escluse), ospedalieri e socio-sanitari

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

Le dotazioni territoriali non sono dovute.

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

La trasformazione è sostenibile e non sono necessarie azioni mitigative e/o compensative.

Rumore

Nella verifica di compatibilità acustica dell'intervento dovrà essere verificato anche l'impatto determinato da eventuali impianti tecnici previsti a servizio del nuovo fabbricato.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando almeno il livello migliorativo di consumo massimo domestico di 130 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.

Poichè l'intervento si configura come nuova costruzione all'interno di un complesso scolastico già esistente non si ritengono necessarie misure di sostenibilità per la tutela quali-quantitativa delle acque reflue, pertanto non sarà necessaria la realizzazione di nuove reti fognarie interne all'area. Dovrà essere raggiunto un miglioramento del valore dello stato di fatto dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue).

Suolo e sottosuolo

Ai fini della sostenibilità della trasformazione dovrà essere verificata la presenza di eventuali cisterne interrato a uso riscaldamento e, in caso affermativo, occorrerà predisporre un intervento che preveda la rimozione delle stesse e la verifica della qualità dei suoli sottostanti in un adeguato intorno. Gli esiti di tale eventuale 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.

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 152/2006e smi.

Energia

Ai fini della sostenibilità della trasformazione dovrà essere raggiunta almeno la classe B 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.

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

Tutti gli interventi che interessano le aree verdi e le alberature dovranno essere conformi al vigente Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato.

Mobilità

Non sono previste misure per la sostenibilità.

L'accessibilità carrabile privata al lotto, in termini di passi carrai, dovrà essere conforme a quanto previsto dal Regolamento Comunale vigente.

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto attuabile mediante Permesso di costruire.

I-26 VIA BOVI CAMPEGGI, 2

ASSETTO URBANISTICO

Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, n. 87 - Bovi Campeggi
 Situazione Saffi - Quartiere Porto

L'intervento prevede la demolizione del complesso immobiliare costituito da capannoni industriali e da un piccolo padiglione espositivo e la costruzione di un'unica piastra commerciale.

CARICHI INSEDIATIVI - PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

$V_t = 46.710 \text{ mc}$

Parametri di sostenibilità:

$S_u = 4.000 \text{ mq}$

$H_f = 16 \text{ m}$

$I_p = 10 \%$

DESTINAZIONI D'USO

(4b) commercio in medio-grandi strutture (con superficie di vendita superiore a 1.500 fino a 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

L'intervento è subordinato alla realizzazione di idonei accessi carrabili e di un intervento di riorganizzazione complessiva dell'intersezione tra vie Zanardi, Tanari e Bovi Campeggi che metta a sistema e non intercluda anche gli accessi carrabili al comparto e ai lotti limitrofi. Una possibile soluzione, da approfondire nelle successive fasi progettuali, anche attraverso apposite verifiche modellistiche, può consistere nella realizzazione di una rotatoria, da prevedere in parte all'interno del lotto. L'assetto proposto dovrà tenere conto di una adeguata accessibilità pedonale e ciclabile e realizzare anche la piena ricucitura dei percorsi esistenti e di quelli previsti.

La realizzazione delle suddette opere dovrà essere a carico dell'attuatore del comparto, a titolo di monetizzazione delle dotazioni territoriali.

Totale delle aree da cedere per la realizzazione della rotonda (stima presuntiva da verificare) = 1.000 mq

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

La sostenibilità dei nuovi usi è legata alla possibilità di raggiungere il lotto con modalità alternative al mezzo privato. La possibile soluzione della rotatoria su via Bovi Campeggi dovrà essere completa di pista ciclabile in continuità con quella esistente. Inoltre dovrà essere previsto nel lotto privato un adeguato numero di stalli per biciclette, possibilmente coperti.

Rumore

La trasformazione dovrà rispettare i limiti acustici stabiliti dalla Classificazione acustica comunale.

La documentazione acustica dovrà dimostrare che il carico veicolare indotto dai nuovi usi e tutte le eventuali modifiche infrastrutturali previste sulla viabilità della zona non determinano incompatibilità per i ricettori esistenti.

L'eventuale rotatoria dovrà essere allontanata quanto più possibile dai ricettori residenziali presenti, in modo da garantire presso di essi il rispetto dei limiti o, qualora essi siano già superati, nessun peggioramento del clima acustico attuale.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando il livello migliorativo di eccellenza che prevede come consumo massimo domestico 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, la predisposizione di sistemi di drenaggio nel terreno o il loro recapito alla Canaletta delle Lame o al Canale Navile nel rispetto delle prescrizioni del Gestore del recettore individuato.

Ai fini del controllo e della gestione delle acque di prima pioggia si ricorda che le acque meteoriche di dilavamento provenienti da piazzali, viabilità e parcheggi prima del recapito Canaletta delle Lame o in Canale Navile dovranno subire un opportuno trattamento di filtrazione/sedimentazione e disoleazione.

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.

Per quanto riguarda l'indice Rie dovrà essere raggiunto il valore dell'indice previsto nell' art. 56 requisito E8.4 del Rue.

Suolo e sottosuolo

In considerazione del cambio di destinazione d'uso, ai fini dell'attestazione della compatibilità dei suoli con la trasformazione prevista, è necessario avviare in fase attuativa una verifica ambientale preliminare, per poter definire la necessità o meno di un intervento di bonifica o di messa in sicurezza ai sensi del Dlgs 152/2006 e smi.

Dovrà inoltre essere verificato se sono presenti cisterne interrato a servizio delle produzioni e lavorazioni od eventualmente solo per il riscaldamento e in caso positivo predisporre un intervento che ne preveda la rimozione e la verifica della qualità dei suoli sottostanti e in un adeguato intorno.

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.

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 s.m.i.

Rifiuti

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 di prestazione energetica A 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). Si specifica che la prestazione energetica A è da riferirsi all'edificio e agli impianti necessari al comfort dell'utenza e degli addetti e non ad apparecchiature ed impianti collegati alle specifiche attività commerciali o produttive da insediare.

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

La trasformazione dovrà prevedere un miglioramento degli spazi aperti, pertanto dovrà essere progettato il disegno degli spazi verdi e delle aree di parcheggio utilizzando, quanto più possibile, pavimentazioni permeabili, vegetazione arborea per favorire l'ombreggiamento e arbustiva, in modo da ridurre l'impatto visivo.

Mobilità

Al fine di migliorare e garantire, in piena sicurezza, l'accessibilità al comparto si richiede la realizzazione di idonei accessi carrabili, conformi a quanto previsto dal Regolamento Comunale vigente e di un intervento di riorganizzazione complessiva dell'intersezione tra vie Zanardi, Tanari e Bovi Campeggi che metta a sistema e non intercluda anche gli accessi carrabili al comparto e ai lotti limitrofi. Una possibile soluzione, da approfondire nelle successive fasi progettuali, anche attraverso apposite verifiche modellistiche, può consistere nella realizzazione di una rotatoria, da prevedere in parte all'interno del lotto.

L'assetto proposto dovrà tenere conto di una adeguata accessibilità pedonale e ciclabile e realizzare anche la piena ricucitura dei percorsi esistenti e di quelli previsti.

La realizzazione delle suddette opere dovrà essere a carico dell'attuatore del comparto.

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.

I-27 VIA BARACCA, 14

ASSETTO URBANISTICO

Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, n. 86 - via Marzabotto
 Situazione Saffi – Quartiere Porto
 E' presente un piccolo edificio di interesse documentale.

L'area è all'incrocio di via Emilia Ponente con via Bainsizza, vicino all'Ospedale Maggiore.

Il lotto dell'intervento ospita un supermercato, con relativi ambienti di servizio alla struttura di vendita, e un piccolo edificio che si prevede di demolire. Il supermercato sarà ridimensionato, con un profondo intervento di restyling, riducendo la superficie di vendita. Le volumetrie risultanti dalle demolizioni saranno trasferite su un altro intervento della stessa proprietà (Scheda via Massarenti).

All'interno dell'area di intervento è presente un edificio, classificato dal Rue come "edificio d'interesse documentale"; in applicazione di quanto previsto dall'art. 57 del Rue, il soggetto attuatore ha presentato la documentazione necessaria ad attestare l'assenza di elementi di pregio storico-culturale o testimoniale. L'edificio potrà quindi essere demolito per dare attuazione agli interventi previsti dal Poc realizzando una completa riqualificazione dell'area.

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

Vt = 10.910 mc

Parametri di sostenibilità:

lp = 5 %

DESTINAZIONI D'USO

(4c) commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq)

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

Le dotazioni territoriali non sono dovute.

E' richiesta, a titolo di contributo alla dotazione di attrezzature e spazi collettivi, la predisposizione e la cessione al Comune in comodato d'uso gratuito di un ambiente destinato ad attività socio-assistenziali di Quartiere (ambulatorio di 20 mq con annesso bagno e zona spogliatoio).

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

Si consiglia l'adozione di politiche di mobility management per stimolare nei dipendenti e nei fruitori del supermercato l'utilizzo di una mobilità sostenibile.

Rumore

Nelle fasi successive dovranno essere attentamente valutati gli impatti acustici associati alle eventuali nuove aree di parcheggio, agli impianti tecnici e alle aree di carico/scarico merci, verificando il rispetto dei limiti assoluti e differenziali di immissione sonora, e adottando idonee misure di mitigazione se necessarie.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando almeno il livello migliorativo di consumo massimo domestico di 130 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.

Dovrà essere raggiunto un valore pari almeno a 1,5 dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue).

Suolo e sottosuolo

Ai fini dell'attestazione della compatibilità dei suoli con la trasformazione prevista, è necessario avviare la fase di verifica ambientale preliminare che includa la ricerca del serbatoio di stoccaggio olio combustibile per il riscaldamento, 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.

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.

Rifiuti

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 per gli interventi di nuova costruzione o di riqualificazione globale, e almeno la classe B per gli interventi di manutenzione straordinaria di edifici esistenti. 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

La trasformazione dovrà aumentare la permeabilità del piazzale prevedendo, nel parcheggio, aiuole alberate di idonea dimensione. Più nello specifico, nella riorganizzazione della sosta si dovrà intervenire riqualificando tutto il verde esistente, eliminando le piante presenti e troppo vicine alla recinzione o sviluppatesi in maniera non conforme, garantendo ai nuovi impianti un'adeguata collocazione e la possibilità di svilupparsi naturalmente. Particolare attenzione andrà posta nella predisposizione del sottofondo e nella collocazione delle eventuali infrastrutture interrate per evitare conflitti

Mobilità

Non sono previste misure per la sostenibilità.

L'accessibilità carrabile privata al lotto, in termini di passi carrai, dovrà essere conforme a quanto previsto dal Regolamento Comunale vigente.

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento diretto tramite Segnalazione certificata di inizio attività, previa stipula di convenzione.

Parte del volume esistente, corrispondente a 6.320 mc, viene demolito e trasferito nell'area di proprietà del medesimo proponente, collocata in via Massarenti n. 102, di cui alla proposta individuata con PG 126657/2012.

I-28 VIA MARZABOTTO, 4

ASSETTO URBANISTICO

Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto, n. 86 - via Marzabotto

Situazione Saffi - Quartiere Porto

L'area è all'incrocio di via Emilia Ponente con via Marzabotto, all'altezza dell'Ospedale Maggiore.

Il lotto è interessato da un edificio artigianale costituito da un capannone, un edificio contenente uffici e alcuni manufatti aggregati al complesso.

L'intervento prevede la realizzazione una nuova costruzione previa demolizione dell'edificio esistente con il recupero della volumetria incrementata del 20%, ai sensi dell'art. 56 del RUE costituita da una piastra fuori terra sovrastata da un edificio a torre.

CARICHI INSEDIATIVI - PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

$V_t = 11.840 \text{ mc}$

Parametri di sostenibilità:

$S_u = 2.790 \text{ mq}$

$H_f = 40 \text{ m}$

$I_p = 6 \%$

DESTINAZIONI D'USO

(1a) abitazioni singole permanenti e temporanee: 63% S_u

(3b) attività di piccole dimensioni, svolte in singole unità immobiliari con S_u fino a 300 mq, integrate in edifici che comprendono altri usi e attività: 15% S_u

(4d) commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq), artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona: 18% S_u

(7a) servizi alla popolazione di livello locale: scolastici (fino alla media inferiore), socio-sanitari, religiosi: 4% S_u

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

A titolo di "infrastrutture per l'urbanizzazione a diretto servizio degli insediamenti" l'intervento si deve fare carico della realizzazione di un parcheggio pubblico su via Marzabotto nella misura minima di 340 mq.

E' richiesta, a titolo di contributo alla dotazione di attrezzature e spazi collettivi, la predisposizione di locali destinati all'uso 7a - piccola comunità per l'infanzia come da richiesta dal Quartiere Porto - da gestirsi in convenzione con il Comune di Bologna.

Totale delle aree da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali= 340 mq

La restante quota di dotazioni territoriali dovute, non realizzate, sarà monetizzata.

Dotazioni di Edilizia residenziale sociale

A scomputo delle dotazioni di edilizia residenziale sociale dovute (15% Su a uso abitativo) sarà ceduta al Comune di Bologna la gestione in convenzione degli spazi da destinare ad attrezzature per un periodo non inferiore a quindici anni.

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

I nuovi usi sono sostenibili e non sono necessarie azioni compensative.

Rumore

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

La progettazione dovrà essere orientata a ottimizzare il disegno architettonico dell'edificio nei confronti delle immissioni sonore veicolari, individuando volumetrie tese a minimizzare l'esposizione al rumore e prevedendo un'adeguata disposizione degli ambienti interni.

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando il livello migliorativo di eccellenza che prevede un consumo massimo domestico 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 riutilizzo o la predisposizione di sistemi di drenaggio nel terreno.

Ai fini del controllo e della gestione delle acque di prima pioggia, le misure di sostenibilità dovranno rispondere a quanto previsto dal requisito A5.1 comma 3 dell'art. 55 del Rue.

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.

Dovrà essere raggiunto un valore pari almeno a 6 dell'indice Rie (cfr. art. 56 requisito E8.4 del Rue).

Suolo e sottosuolo

Ai fini dell'attestazione della compatibilità dei suoli con la trasformazione prevista, è necessario avviare in fase attuativa la verifica ambientale preliminare, per poter definire la necessità o meno di un intervento di bonifica o di messa in sicurezza ai sensi del DI 152/2006 e smi.

Dovrà inoltre essere verificato se la cisterna individuata nelle tavole del 1944 sia ancora presente e, in caso positivo, dovrà essere predisposta la rimozione della stessa e la verifica della qualità dei suoli sottostanti e in un adeguato intorno.

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.

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.

Rifiuti

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 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

La trasformazione dovrà portare a un generale miglioramento degli spazi aperti, pertanto dovrà essere sviluppato il disegno degli spazi verdi e delle aree parcheggio; quanto più possibile dovranno essere utilizzate pavimentazioni permeabili.

Il nuovo parcheggio pubblico dovrà essere progettato considerando il mantenimento delle alberature in filare su via Marzabotto e comunque in accordo con gli uffici competenti.

Mobilità

Le misure per la sostenibilità sono costituite dalla realizzazione di un parcheggio pubblico su via Marzabotto, da prevedersi fuori della carreggiata e non interferente con l'attuale marciapiede, in risposta all'attuale domanda di sosta dell'area e a quella futura indotta dall'intervento.

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

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto attuabile attraverso Permesso di costruire previa stipula di convenzione.

Le opere di urbanizzazione saranno attuate secondo idonea procedura definita nella convenzione stessa.