

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.

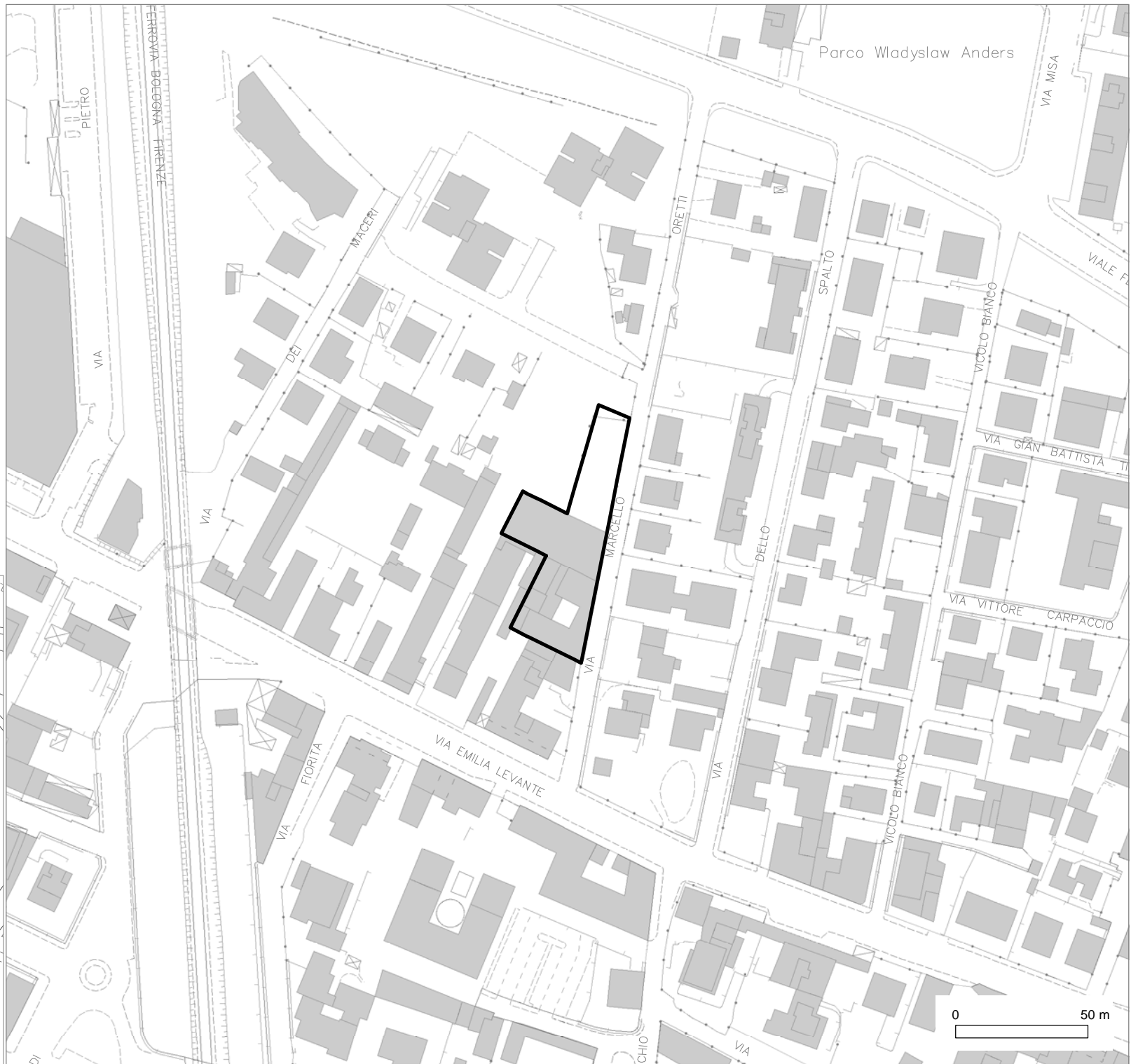
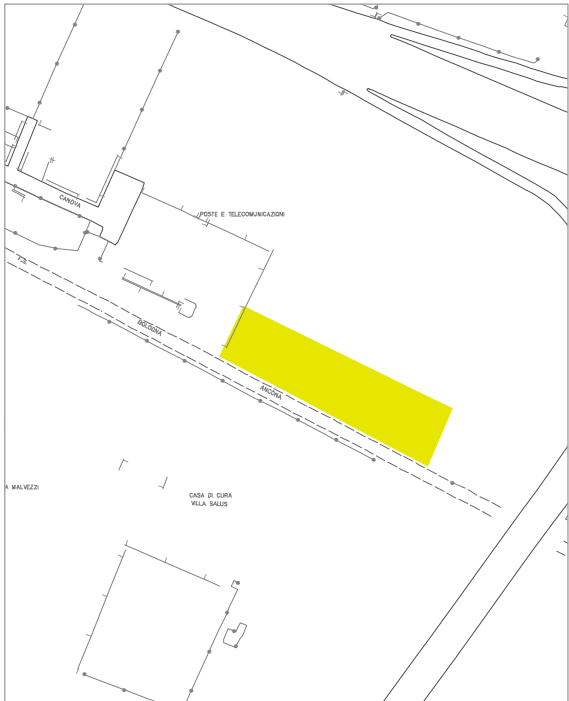
L'Amministrazione si impegna a valutare, una volta realizzato l'intervento, le modifiche di traffico generate dallo stesso per l'eventuale previsione di interventi di regolazione del traffico atti a migliorare le condizioni di sicurezza della zona (tipo "zona 30" o "zona residenziale")

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

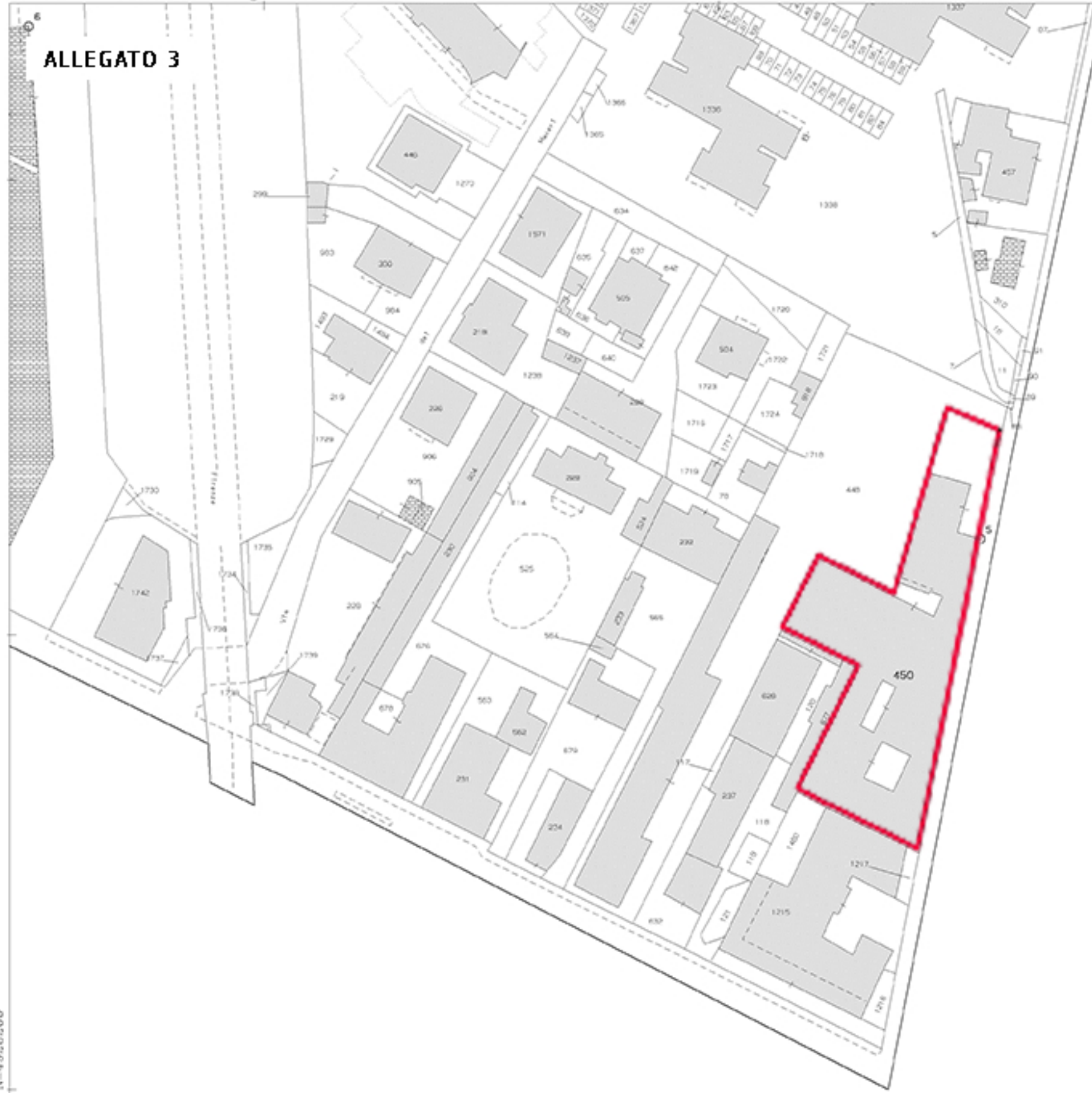
Intervento edilizio diretto attuabile mediante Permesso di costruire, previa stipula di convenzione. Le dotazioni territoriali saranno attuate secondo idonea procedura definita nella convenzione stessa.

ALLEGATO 2
POC QUALIFICAZIONE DIFFUSA
VIA ORETTI, 2

-  PERIMETRO INTERVENTO
-  AREE DA CEDERE PER DOTAZIONI TERRITORIALI



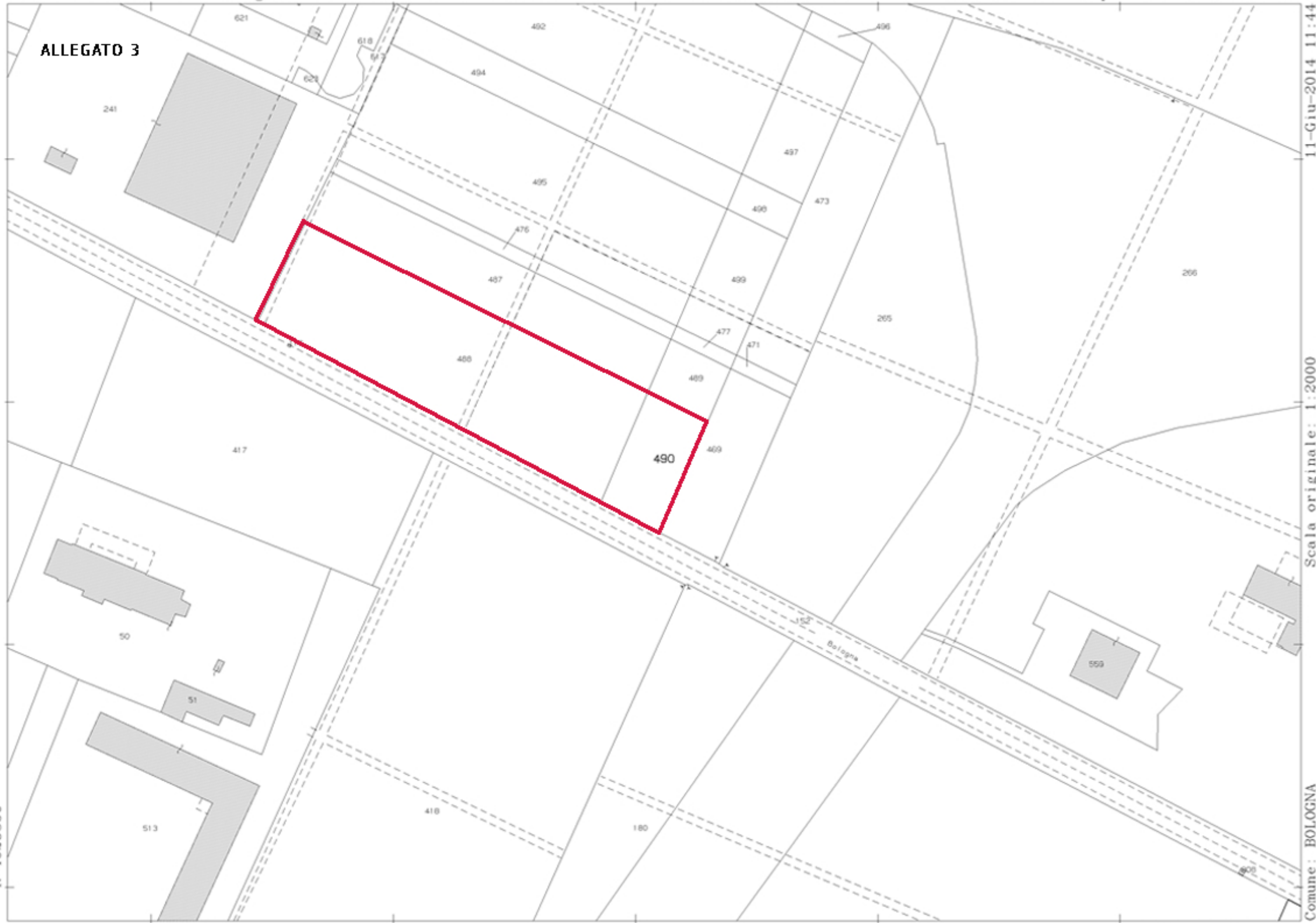
ALLEGATO 3



N=4938200

E=1689000

ALLEGATO 3



N=4928300

E=1691000

1 Particella: 490

Comune: BOLOGNA
Foglio: 222
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Prot. n. T130229/2014
11-Giu-2014 11:44