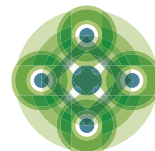




**Comune di Bologna**



**Sostenibilità  
è Bologna**



# **Attrezzature e industrie insalubri variante II**

## **Relazione – Norme – Tavola – Valsat - DPQU**

**Assessore Urbanistica e Ambiente**

Valentina Orioli

**Segretario Generale**

Roberto Finardi

**Direttore Settore Piani e Progetti Urbanistici**

Francesco Evangelisti

**testo approvato**



### **Assessore Urbanistica e Ambiente**

Valentina Orioli

### **Tecnico progettista e responsabile del procedimento**

Francesco Evangelisti

### **Progettazione a cura del Settore Piani e Progetti Urbanistici, U.I. Progettazione urbanistica**

Giuseppe De Togni (coordinatore del gruppo di lavoro), Luciana Africani, Chiara Manaresi, Gabriella Marra, Silvia Scarabelli, Valentina Disarò

### **Supporto giuridico-amministrativo a cura dell'Ufficio di Coordinamento Giuridico - Dipartimento Riqualificazione Urbana**

### **Contributi settoriali**

#### *Settore Piani e Progetti Urbanistici*

Claudio Bolzon, Damiana Di Silvio, Maria Grazia Fini, Daniela Furia, Rosalba Iannantuoni, Stefania Naldi, Claudia Nicodemo, Davide Fornalè

#### *Settore Mobilità sostenibile e Infrastrutture*

Cleto Carlini (direttore), Rosanna Bandini, Carlo Michelacci, Giancarlo Sgubbi, Ernesto Tassillo, Valeria Villani

#### *Settore Ambiente e Energia*

Roberto Diolaiti (direttore), Luca Bianconi, Laura Cantagalli, Chiara Caranti, Lara Dal Pozzo, Donatella Dipietro, Giovanni Fini, Costanza Giardino, Stefania Gualandi, Roberta Mazzetti, Serena Persi Paoli, Claudio Savoia, Nelvis Sovilla, Francesco Tutino, Paola Vita, Daniele Zappi, Valeria Leone

#### *Settore Servizi per l'Edilizia – U.I. Sistemi Informativi Territoriali*

Paola Africani

#### *Area Benessere di Comunità – U.I. Salute e Tutela Ambientale*

Marco Farina, Maxia Cazzola





<b>INDICE</b>	
<b>INTRODUZIONE.....</b>	<b>7</b>
<b>RELAZIONE.....</b>	<b>11</b>
1.1 “Natura ed obiettivi” .....	11
1.2 Premesse e motivazioni degli interventi previsti.....	12
2.1 Il quadro degli interventi.....	14
2.2 Modalità di attuazione e condizioni di fattibilità economico-finanziaria.....	16
3.5 Le modifiche al Rue.....	17
<b>NORME .....</b>	<b>21</b>
[Art.20quater] Ex vivaio Gabrielli (15).....	21
[Art.24] Modifiche all'individuazione di "Attrezzature e spazi collettivi" operata dal Rue.....	22
<b>TAVOLA-OGGETTO DI INTERVENTO.....</b>	<b>31</b>
<b>VALSAT .....</b>	<b>35</b>
2. CARATTERISTICHE DEL POC.....	35
3. VERIFICA DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEL PSC E CON ALTRI PIANI DI SETTORE.....	37
4. VALUTAZIONI SPECIFICHE.....	39
Ex vivaio Gabrielli (15).....	42
5.PIANO DI MONITORAGGIO.....	56
<b>DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA.....</b>	<b>59</b>
<b>ACCORDI.....</b>	<b>67</b>

## INTRODUZIONE

La presente variante al Poc “Attrezzature e industrie insalubri” inserisce una nuova area che risponde agli obiettivi programmatici dello strumento, sostituendo un’attività dismessa a favore di residenza consentendo altresì all’Amministrazione comunale di acquisire un’area e un edificio col fine di aumentare il patrimonio delle dotazioni territoriali.

La documentazione è stata redatta dall’Amministrazione comunale accogliendo la richiesta (cfr. PG 44398/2017 del 6 febbraio 2017) con la quale il soggetto proponente Claudio Bonora, in qualità di rappresentante legale della società “EdilBo di Bonora Claudio e C. S.a.s.” e a seguito di intese preliminari con i proprietari sigg. Gabrielli Gloria, Grazia e Gabriele, ha proposto di cedere a titolo definitivo al Comune di Bologna le aree individuate al Catasto Terreni foglio 153 mapp. 170-562-68 (parte) - aree assoggettate alla procedura di perequazione urbanistica ai sensi dell’art. 39 del Psc vigente - proponendo di allocare la potenzialità edificatoria risultante dall’applicazione dell’indice perequativo previsto dal PSC nelle aree attigue, distinte al foglio 153 mapp. 70-544 e 68 (parte), unitamente al volume esistente legittimo. L’Accordo tra il proponente e l’Amministrazione Comunale è stato approvato con Delibera di Giunta P.G. 454817/2017 e stipulato il 22/12/2017 (Rep. 3126).

La presente variante è integrata da una specifica sezione che contiene la proposta di alcuni aggiornamenti grafici al Rue.

La documentazione predisposta riporta le parti del Poc “Attrezzature e industrie insalubri” che, a seguito dell’adozione della presente variante, necessitano di essere aggiornate.

Nello specifico si tratta di:

- *Relazione*: viene inserito nel capitolo 1.2 “Premesse e motivazioni degli interventi previsti” il paragrafo relativo all’intervento incluso nella variante e vengono aggiornati i capitoli 1.1 “Natura ed obiettivi” e 2.1 “Il quadro degli interventi”. Viene inoltre aggiornato il capitolo 3.5 “Le modifiche al Rue”;
- *Norme*: viene aggiunto un nuovo articolo al Capo 1 “Interventi per attrezzature” del Titolo 2 “Interventi edilizi e urbanistici”: articolo 20quater. Viene inoltre ampliato l’articolo 24 del Titolo 3 “Modifiche all’individuazione di attrezzature e spazi collettivi operata dal Rue”;
- *Tavola – Aree oggetto di intervento*: viene individuata la perimetrazione del nuovo intervento incluso nella variante;
- *Documento programmatico per la qualità urbana*: viene inserita la scheda relativa all’intervento incluso nella variante nella sezione “Obiettivi di qualità degli interventi per attrezzature”;
- *Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale*: viene inserita la scheda relativa all’intervento incluso nella variante nel capitolo “Valutazioni specifiche” e aggiornati i capitoli 2, 3 e 4;

- *Relazione geologico-sismica;*
- *Tavola e Schede dei vincoli:* viene individuata la nuova area inclusa nella variante.



## RELAZIONE



## RELAZIONE

### 1.1 “Natura ed obiettivi”

Il Piano operativo comunale “Attrezzature e industrie insalubri” nasce dall'esigenza di razionalizzare e coordinare, attraverso un unico strumento urbanistico, una serie di interventi e trasformazioni d'interesse specifico per il territorio comunale e sostanzialmente riconducibili ad alcune attrezzature, di diversa importanza e ruolo per la città di Bologna, e a due delocalizzazioni di industrie insalubri e non più adatte a permanere nei siti sinora occupati. Le aree di intervento si trovano in maggioranza all'interno del territorio urbano strutturato, quindi in aree già urbanizzate ed edificate; fanno eccezione l'intervento di potenziamento delle attrezzature sportive del centro tecnico di allenamento del Bologna F.C. (area comunque già destinata a quell'uso e già in gran parte organizzata), un piccolo parcheggio pertinenziale (privo di edificabilità) adiacente al Parco San Donnino, la realizzazione di nuove attrezzature di carattere sociale nel “Villaggio della Speranza” a Villa Pallavicini (edificabilità già presente nell'ultimo Prg ma non realizzata) e l'ampliamento di villa Ranuzzi con il trasferimento di villa Bellombra e la realizzazione di un nuovo polo socio-sanitario.

Col presente Poc si confermano i ragionamenti introdotti col Poc “Rigenerazione di patrimoni pubblici” in occasione del quale si è cominciato a delineare una nuova prospettiva relativamente alla natura degli strumenti urbanistici a disposizione del Comune per garantire un'adeguata pianificazione del territorio. Il Poc, pur confermando la sua natura di strumento di programmazione con validità limitata nel tempo e relativo a parti di territorio da sottoporre a interventi di sostanziale modifica e valorizzazione, comincia a configurarsi come uno strumento caratterizzato di volta in volta per specifiche aree o tematismi. Nel rispetto di tutti i requisiti fissati dall'art. 30 della Lr 20/2000, il Poc si configura quindi sempre più come “contenitore” di più discipline, di durata e validità differenti, ma tra loro coordinate.

Secondo questa diversa impostazione, i singoli Poc “dedicati” non assumeranno più la natura di “varianti” di altro o precedente strumento (valido per un proprio tempo dato), ma saranno parti di un quadro più articolato, all'interno del quale troveranno verifica le condizioni di sostenibilità (specificamente riferite agli interventi programmati e al contesto nel quale si realizzano) che, nella logica della Lr 20/2000, risultano fondative per la programmazione degli interventi. Questi nuovi “caratteri”, in una logica di piena conformità al dettato normativo, richiamano quindi l'esigenza di individuare e conferire un carattere maggiormente dinamico allo strumento Poc.

Il Poc “Attrezzature e industrie insalubri” conferma la scelta suddetta, essendo uno strumento operativo tematico; come dice il titolo stesso, è dedicato al governo di trasformazioni territoriali da attuarsi all'interno di aree occupate da attrezzature, siano esse di proprietà pubblica ed uso pubblico o di proprietà privata ed uso pubblico. Gli interventi previsti, pertanto, contribuiscono al miglioramento e all'ammodernamento di dotazioni territoriali di interesse collettivo e quindi dei servizi che le stesse erogano a favore della cittadinanza.

Questi gli interventi previsti:

- Policlinico Sant'Orsola-Malpighi (ristrutturazione del Polo Oncologico e piccolo completamento del Polo Cardio-Toraco-Vascolare);
- Ospedale Maggiore (realizzazione del nuovo edificio di accesso e del parcheggio in Largo Nigrisoli);
- Fondazione Lercaro (sostituzione edilizia per realizzare una nuova struttura sanitaria);
- Villa Nigrisoli (ampliamento della struttura sanitaria esistente);
- Università di Bologna – via Filippo Re (realizzazione di un asilo nido, una scuola dell'infanzia, una caffetteria e un blocco aule);
- Villaggio Speranza – Villa Pallavicini (realizzazione di una nuova struttura socio-sanitaria);
- Impianti sportivi Bologna FC a Casteldebole (ampliamento dei campi d'allenamento, degli spogliatoi e realizzazione della foresteria atleti);
- Interventi a completamento dell'accordo del 29.06.2005 tra GD, Fondazione Seragnoli e Comune di Bologna relativo alle attrezzature scolastiche nel quartiere Reno, zona Santa Viola (realizzazione di un piccolo padiglione di accesso al MAST e intervento sulle ex scuole Drusiani);
- Intervento Ers – via Barbacci (intervento pubblico per realizzare edilizia residenziale sociale);
- Parco San Donnino (ampliamento del parco e realizzazione di parcheggi pertinenziali adiacenti);
- Nuovo polo socio sanitario Ranuzzi-Bellombra (trasferimento della struttura sanitaria “Villa Bellombra” in adiacenza a villa Ranuzzi, con la quale integrerà parte delle funzioni di servizio);
- Associazione Santa Maria – Missionarie del Lavoro del Cuore Immacolato di Maria (realizzazione di nuovi spazi);
- Ex vivaio Gabrielli (acquisizione al patrimonio pubblico tramite perequazione di un'area adiacente alla Certosa).

Ai suddetti vanno aggiunti gli interventi relativi alle aree occupate da due industrie insalubri, Ex Gironi e Ex Sintexcal, entrambe in prossimità del fiume Reno, la cui chiusura e delocalizzazione apre la strada ad una trasformazione delle stesse prevedendovi usi residenziali, più coerenti ed omogenei con quanto presente nell'immediato intorno.

Il presente Poc è integrato da una specifica sezione che contiene la proposta di alcuni aggiornamenti grafici al Rue.

## **1.2 Premesse e motivazioni degli interventi previsti**

### **ATTREZZATURE**

[...]

#### **Ex vivaio Gabrielli (15)**

L'area oggetto della presente variante, delimitata da via della Certosa, via Sacco e Vanzetti e via delle Tofane, è divisa in due parti chiaramente distinguibili: la



parte di estensione maggiore, prospiciente la Certosa, è convenzionalmente individuata come “ex vivaio Gabrielli”, dall’attività ora dismessa che ospitava e testimoniata dalla presenza di vecchie serre. Nell’angolo più vicino al cimitero, al bordo dell’area in oggetto, sorge una palazzina, già esistente al 1937 (chiaramente distinguibile da fotogrammetria), che si sviluppa su due piani fuori terra e uno interrato; al piano terra si trovava un negozio e un magazzino, al piano superiore l’abitazione, mentre il piano interrato era adibito a cantine. La parte più piccola, che si estende lungo via Sacco e Vanzetti, era occupata da un deposito/rivendita di materiali edili, anch’esso non più attivo. Questa porzione è caratterizzata dalla presenza di volumi legittimi bassi e irregolari che si attestano lungo la linea di confine o su strada.

L’area in oggetto è situata nell’Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto n. 86 del PSC e RUE vigenti, regolato dall’art. 23 del Quadro Normativo del PSC e dall’art. 62 del RUE, dove non sono consentiti in via ordinaria interventi diretti di nuova costruzione. L’area è altresì individuata nel Sistema delle Attrezzature e spazi collettivi del PSC come da acquisire tramite perequazione urbanistica, al fine di consolidare il sistema delle dotazioni pubbliche nella città. Per tale caso il PSC, al titolo IV, dispone in merito all’indice perequativo assegnabile ed individua nel POC lo strumento col quale programmare e disciplinare gli interventi.

La proposta di accordo avanzata possiede caratteri di rilevante interesse pubblico poiché porta ad acquisire al patrimonio comunale un’area di mq 8.348, vicina ad aree scolastiche, in fregio alla pista ciclabile del canale di Reno ed al giardino pubblico G. Bulgarelli, a fronte della costruzione di un edificio residenziale nella porzione già urbanizzata. Quest’ultimo fabbricato fronteggerà la rete viaria principale e sarà dimensionalmente analogo all’edilizia di contesto. L’acquisizione dell’area suddetta si configura come un incremento di attrezzature pubbliche e come tale risulta coerente con l’obiettivo del POC "Attrezzature e Industrie Insalubri" di consolidare il sistema delle dotazioni per garantire la qualità dell’abitare diffuso in ogni parte della città.

L’istruttoria tecnica ha ritenuto congrua l’applicazione di un indice perequativo espresso in mq di Superficie Utile (SU) per ogni mq di Superficie Territoriale (STER) pari a 0,24, conformemente a quanto previsto dall’art. 39 del PSC che per le aree urbane a medio-bassa densità edilizia fissa una forbice da 0,20 a 0,27. Tale indice perequativo porterà a sviluppare una capacità edificatoria di mq 2.004 di SU per una Superficie Fondiaria di mq 2.631, a fronte della cessione di un’area pari a mq 8.348. Inoltre, l’art. 39 sopracitato prevede che si maturi un indice pubblico, pari a 0,02 mq di SU per ogni mq di STER, che porta a sviluppare una capacità edificatoria di mq 167 di SU, da allocare su un lotto autonomo che il soggetto proponente deve individuare e cedere all’amministrazione per consentire a quest’ultima la realizzazione del conseguente intervento. Tuttavia, l’esiguità del lotto su cui realizzare l’intervento di edilizia residenziale pubblica

risulterebbe di misura troppo limitata per rendere utile ed opportuna la sua acquisizione dal privato e darebbe altresì origine ad un intervento che in termini di costi/benefici si caratterizzerebbe per gli alti costi di realizzazione e successiva gestione; pertanto l'Amministrazione ha ritenuto che l'area su cui matura tale indice poteva essere monetizzata, secondo la stima, effettuata dal Settore Patrimonio e Manutenzione e allegata alla delibera di approvazione dell'accordo (P.G. 454817/2017 ), che ha individuato il valore in una cifra pari a 79.200 €. La somma sarà vincolata all'utilizzo per lo sviluppo delle politiche abitative.

I dati di progetto sono così sintetizzabili:

- Superficie fondiaria complessiva: circa 10.980 mq;
- Superficie da cedere a titolo di perequazione urbanistica: 8.348 mq;
- Capacità edificatoria da indice perequativo: 2.004 mq di Su;
- Volume totale esistente (Vte) sulla parte ex rivendita di materiali edili: 934,07 mc;
- Superficie utile complessiva (comprensiva delle costruzioni legittime esistenti): 2.232 mq.

## 2.1 Il quadro degli interventi

Le aree incluse nel Poc sono state tematizzate in due categorie: gli interventi relativi ad attrezzature e gli interventi relativi alle industrie insalubri:

### *attrezzature:*

- 1 Policlinico Sant'Orsola-Malpighi
- 2 Ospedale Maggiore
- 3 Fondazione Lercaro
- 4 Villa Nigrisoli
- 5 Università di Bologna – via Filippo Re
- 6 Villaggio Speranza
- 7 Impianti sportivi Bologna FC – Casteldebole
- 8 Interventi a completamento dell'accordo con GD e Fondazione Seragnoli
- 9 Intervento ERS – via Barbacci
- 10 Parco San Donnino - ampliamento
- 13 Nuovo polo socio sanitario Ranuzzi-Bellombra
- 14 Associazione Santa Maria – Missionarie del Lavoro del Cuore Immacolato di Maria
- 15 Ex vivaio Gabrielli

### *industrie insalubri:*

- 11 Ex Gironi
- 12 Ex Sintexcal



Rispetto ai Quartieri, risulta la seguente distribuzione:

- interventi relativi ad attrezzature: Borgo Panigale-Reno, Porto-Saragozza, San Donato-San Vitale, Santo Stefano e Savena;
- interventi relative ad industrie insalubri: Borgo Panigale-Reno.

In termini quantitativi, si delinea il seguente quadro:

*Interventi per attrezzature:*

- circa 35.085 mq di Su per usi socio-sanitari e la formazione universitaria;
- circa 3.870 mq di Su per usi ricreativi e sportivi;
- circa 6.155 mq di Su per altri usi, complementari alle attrezzature di cui 120 mq per abitazioni collettive.

*Interventi residenziali correlati:*

- circa 5.522 mq di Su a uso abitativo - corrispondenti a circa 74 alloggi - (di cui Ers in via Barbacci 2.090 mq e circa 1.200 mq a completamento dell'accordo con GD e Fondazione Seragnoli).

*Interventi economico-amministrativi correlati:*

- circa 2.270 mq di Su ad uso direzionale.

*Interventi per la delocalizzazione di industrie insalubri:*

- circa 8.604 mq di Su a uso abitativo, corrispondenti a circa 115 alloggi;
- circa 300 mq di Su per uso ricreativo.

Per un totale complessivo di 55.686 mq di Su.

L'articolazione degli usi nelle diverse aree sono riassunti nella tabella che segue:

	St (mq)	Su 1a (mq) abitativo	alloggi (75 mq)	Su 1b (mq) abitativo collettivo	Su 3 (mq) economico- amministrativo	Su 4 (mq) commerciale	Su 5 (mq) ricettivo- ristorativo	Su 6 (mq) ricreativo	Su 7 (mq) servizi sociali	TOTALE (mq)	V (mc)
<b>INTERVENTI PER ATTREZZATURE</b>											
1 Policlínico Sant'Orsola-Malpighi	223.100								6.955	6.955	
2 Ospedale Maggiore	155.500					5.920			12.505	18.425	
3 Fondazione Lercaro	450								500	500	1.932
4 Villa Nigrisoli	6.900								1.025	1.025	4.730
5 Università di Bologna - via Filippo Re	71.950					115			2.300	2.415	11.750
6 Villaggio Speranza	6.200								5.800	5.800	
7 Impianti sportivi Bologna FC - Casteldebole	133.600							3.790		3.790	17.000
8 Interventi a completamento accordo con GD e Fondazione Seragnoli	16.900	1.200	16		2.270			80		3.550	
9 Ers - via Barbacci	1.400	2.090	28							2.090	
10 Parco San Donnino - ampliamento	2480									-	
13 Nuova polo Ranuzzi-Bellombra	55.100								7.000	7.000	35.000
14 Associazione Santa Maria	1.660			120						120	435
15 Ex vivaio Gabrielli	10.979	2.232	30							2.232	
<b>sub totale</b>	<b>685.319</b>	<b>5.522</b>	<b>74</b>	<b>120</b>	<b>2.270</b>	<b>6.035</b>		<b>3.870</b>	<b>36.085</b>	<b>53.902</b>	
<b>DELOCALIZZAZIONE INDUSTRIE INSALUBRI</b>											
11 Ex Gironi	17.000	3.940	53							3.940	
12 Ex Sintexcal	15.850 (*)	4.664	62					300		4.964	
<b>sub totale</b>	<b>32.850</b>	<b>8.604</b>	<b>115</b>	<b>0</b>				<b>300</b>		<b>8.904</b>	
<b>TOTALE</b>	<b>718.169</b>	<b>14.126</b>	<b>188</b>	<b>120</b>		<b>8.305</b>		<b>4.170</b>	<b>36.085</b>	<b>62.806</b>	

(\*) comprende struttura polivalente da realizzare fuori comparto

## 2.2 Modalità di attuazione e condizioni di fattibilità economico-finanziaria

Le aree ricomprese nel Poc sono attuabili secondo le seguenti modalità:

- 15 mediante intervento diretto convenzionato;

[...]

### 3.5 Le modifiche al Rue

[...]

- **immobile sito in via degli Orti 29:** cancellazione dell'area Sos (cfr. nota di cui al PG 253360/2018 dal Settore Edilizia e Patrimonio) per inserimento nel Piano Alienazioni 2018 approvato dal Consiglio Comunale con atto odg 417/2017 PG 400273/2017;
- **immobili siti in viale Felsina 8, 58 e 60:** nuova perpetrazione dell'area VER (cfr. nota di cui al PG 253360/2018 dal Settore Edilizia e Patrimonio) per consentire l'inserimento nel Piano Alienazioni 2018 approvato dal Consiglio Comunale con atto odg 417/2017 PG 400273/2017 degli immobili e relativo lotto, assicurando al contempo la possibilità futura di connessione degli spazi di proprietà pubblica;
- **immobile sito in via Paolo Nanni Costa 28:** rettifica del perimetro delle aree Ver e Par (cfr. nota di cui al PG 253360/2018 dal Settore Edilizia e Patrimonio), confinanti con un'area privata, tramite permuta alla pari di terreni/manufatti con la società Beni Stabili Spa;
- **immobili siti in via del Paleotto 2:** cancellazione dell'area Rur (cfr. nota di cui al PG 253348/2018 dal Settore Edilizia e Patrimonio) per inserimento nel Piano Alienazioni 2019 di un complesso agricolo comprensivo di terreni agricoli, mai utilizzato e attivato come Rur;
- **immobile sito in via Longo 13:** cancellazione dell'area Ver sull'immobile in oggetto e sulla relativa area di pertinenza.



**NORME**





## NORME

*integrazioni alle Norme del Poc Attrezzature e industrie insalubri*

**TITOLO 2 INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI**

**CAPO 1 INTERVENTI PER ATTREZZATURE**

**[Art.20quater] Ex vivaio Gabrielli (15)**

### 1. Assetto urbanistico.

Ambito consolidato di qualificazione diffusa n. 86 via Marzabotto, Situazione Saffi, Quartiere Porto-Saragozza.

Si prevede la cessione a favore del Comune di Bologna, tramite perequazione, di un'area di 8.348 mq delimitata da via della Certosa, via delle Tofane, dalla pista ciclabile adiacente il canale di Reno e un lotto privato.

La capacità edificatoria maturata dall'area ceduta, pari a 2.004 mq di Su, sarà realizzata sull'area limitrofa privata, in aggiunta al volume legittimamente già presente.

La capacità edificatoria maturata dall'indice pubblico, pari a 167 mq di SU sarà monetizzata secondo la stima redatta dall'ufficio competente.

### 2. Carichi insediativi – Parametri e indici urbanistici.

La Su massima di nuova costruzione è pari a 2.004 mq, da sommarsi al volume legittimamente esistente sul lotto privato, quest'ultimo addizionato del 10%, che risulta riconoscibile a fronte del raggiungimento dei livelli prestazionali migliorativi (art. 56 del Rue), per un totale di 2.232 mq Su.

### 3. Destinazioni d'uso. Gli usi si articoleranno nel seguente modo:

#### a) Categoria funzionale residenziale:

(1a) abitazioni singole permanenti e temporanee, bed and breakfast, affittacamere (vedi LR 16/2004).

### 4. Dotazioni. Sono dovute dotazioni territoriali nella seguente misura:

Pu: cessione e realizzazione di almeno 670 mq, ai sensi dell'art. 116 del Rue vigente.

Altre dotazioni territoriali: monetizzate.

L'area perequata e la palazzina posta nell'angolo sud-ovest della stessa entrano a far parte del patrimonio delle attrezzature del Comune di Bologna, in seguito all'approvazione della presente variante al Poc Attrezzature e Industrie Insalubri e alla conseguente cessione degli immobili all'Amministrazione.

### 5. Misure per la sostenibilità. Le misure per la sostenibilità, descritte nella relativa scheda di Valsat, parte integrante del presente Poc, sono da recepirsi in fase di progettazione degli interventi e costituiscono elemento di valutazione al fine del rilascio del titolo abilitativo.

### 6. Strumenti e modalità di attuazione. La trasformazione urbanistica nell'area oggetto di Poc è attuabile attraverso intervento diretto previa stipulazione di con-

venzione urbanistica, disciplinante la realizzazione delle dotazioni territoriali (parcheggi pubblici PU), le monetizzazioni del verde e delle quote di ERP, le garanzie fidejussorie e le sanzioni come previsto all'art. 102 del Rue, previo saldo della monetizzazione prevista (ERP e altre dotazioni territoriali). La convenzione disciplinerà inoltre la cessione dell'area oggetto di perequazione entro un anno dalla data di inizio lavori del titolo edilizio relativo alle opere di urbanizzazione e comunque decorsi almeno sei mesi dal corretto impianto delle alberature previste nell'area.

### **TITOLO 3 RICLASSIFICAZIONE DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (VARIANTE AL RUE)**

#### **[Art.24] Modifiche all'individuazione di "Attrezzature e spazi collettivi" operata dal Rue**

1. *Modifiche.* I perimetri dei seguenti immobili, classificati come "Attrezzature e spazi collettivi" nella tavola Rue "Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio", subiscono modifiche di perimetrazione o di classificazione:

- Villa Bernaroli (I)
- impianti sportivi del Bologna F.C. e Isokinetic (Casteldebole) (II)
- immobile sito in via Zanardi 181/10 (III)
- Università polo CNR-Navile (V)
- immobile sito in via Massarenti 232-236 (limitatamente alla parte VER) (VIII)
- immobile sito in viale Lenin 14/2-14/3 (IX)
- immobile sito in via Mondolfo 13 (X)
- immobile sito in via delle Armi 12 (limitatamente alla parte CIS di proprietà pubblica) (XI)
- immobile sito in via Parisio 9 (XII)
- ospedale Bellaria - Hospice Pediatrico (XIII)
- immobile sito in via delle Tovaglie 4 (XIV)
- immobili siti in viale Felsina 8 (XVI)
- immobili siti in viale Felsina 58 e 60 (XVII)
- immobile sito in via Paolo Nanni Costa 28 (XVIII)

– 2. *Cancellazioni.* I seguenti immobili non compaiono più come "Attrezzature e spazi collettivi" nella tavola Rue "Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio":

- immobile sito in via Marco Polo 87-93 (IV)
- immobile sito in via della Dozza 9 (VI)
- immobile sito in via Roncaglio 13 (VII)
- immobile sito in via Massarenti 232-236 (limitatamente alla parte ATT) (VIII)
- immobile sito in via delle Armi 12 (limitatamente alla parte CIS di proprietà privata) (XI)
- immobile sito in via degli Orti 29 (XV)
- terreni circostanti gli immobili siti in via del Paleotto 2 (XIX)
- immobile sito in via Longo 13 (XX)

A tali immobili verrà applicata la disciplina dell'Ambito in cui ricadono come da Rue vigente.

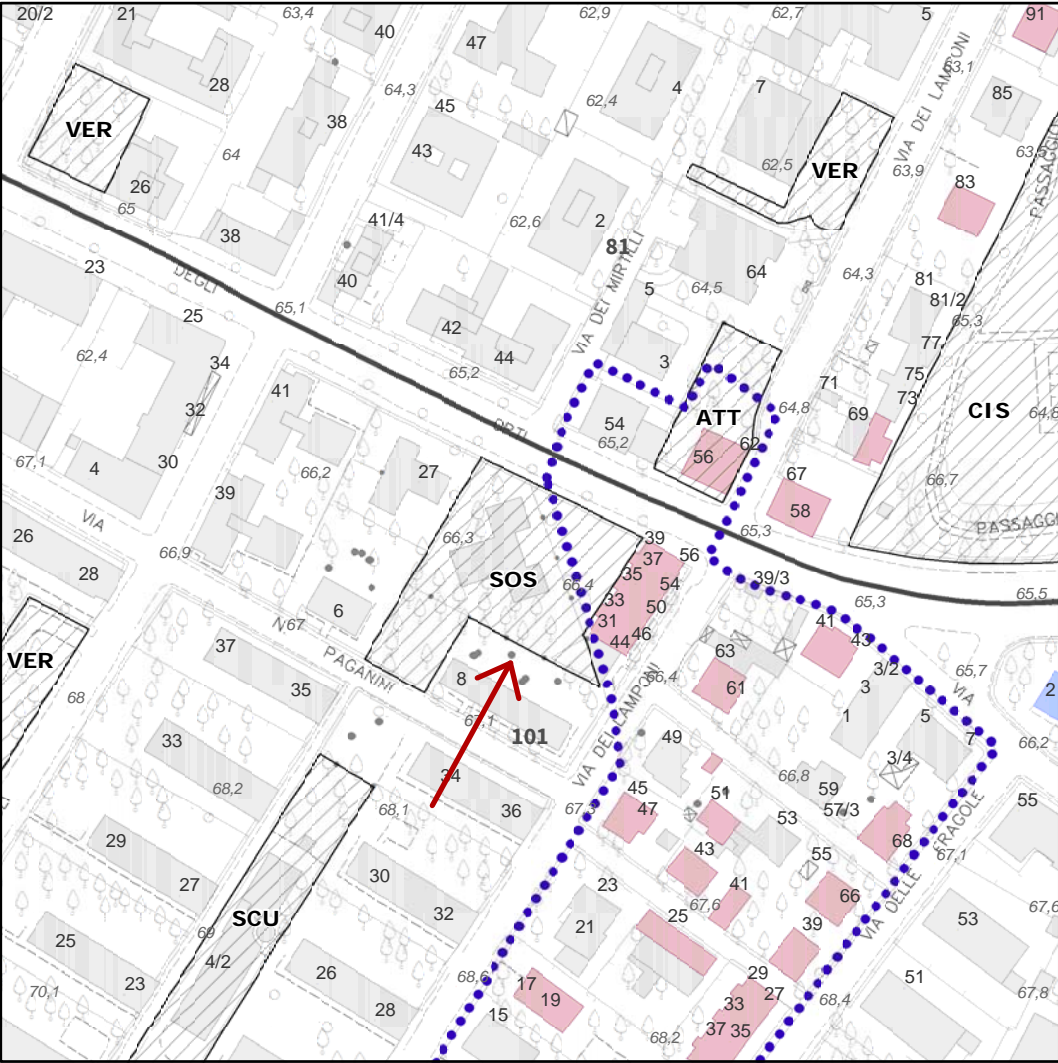
Regolamento Urbanistico Edilizio  
Estratto dalla tavola  
"Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio"

Foglio 57 - Scala 1:2.000

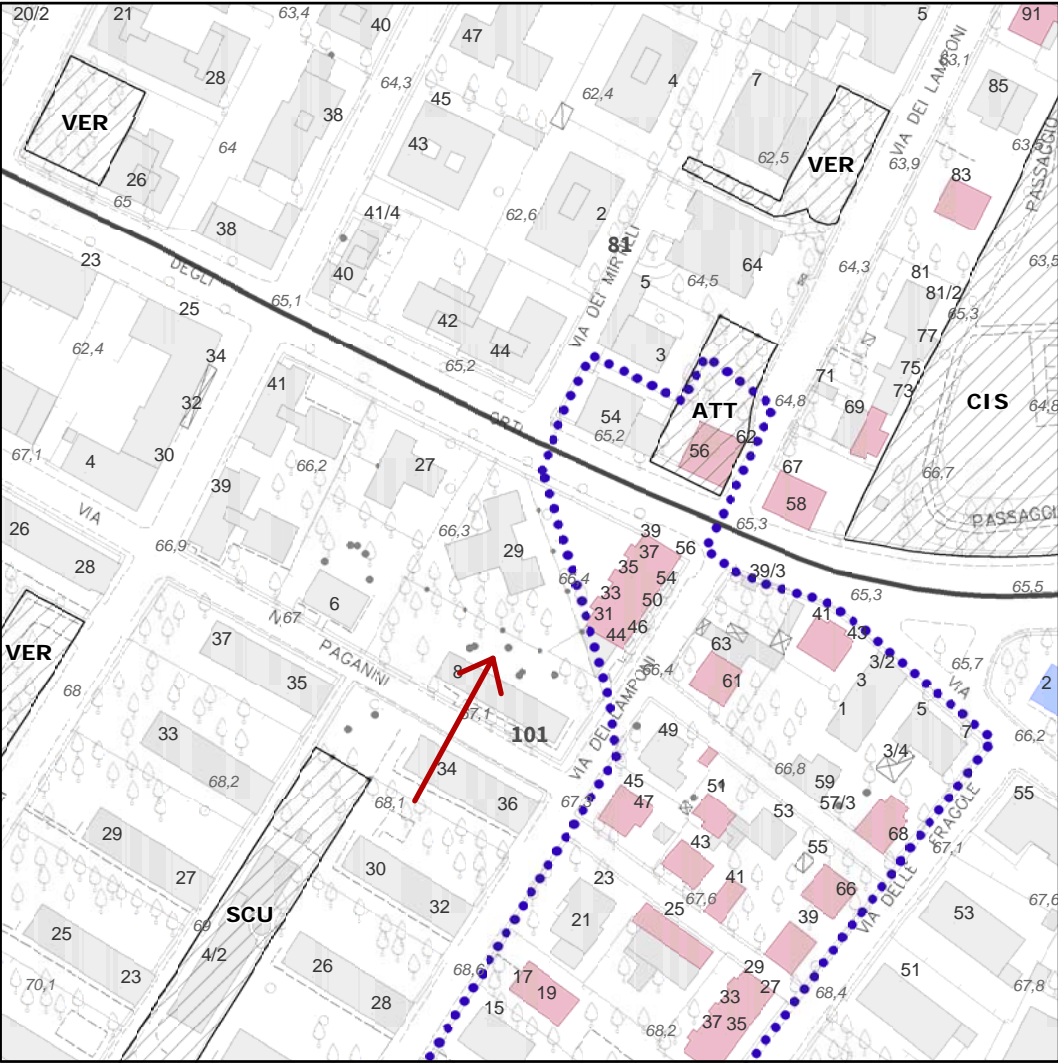
1	2		3	4	5
6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29
30	31	32	33	34	35
36	37	38	39	40	41
42	43	44	45	46	47
48	49	50	51	52	53
54	55	56	57	58	59
60	61	62	63	64	65
66	67	68	69	70	71
72	73	74	75	76	77
78	79	80	81	82	83

Via degli Orti 29 (I-XV)

RUE vigente



Variante





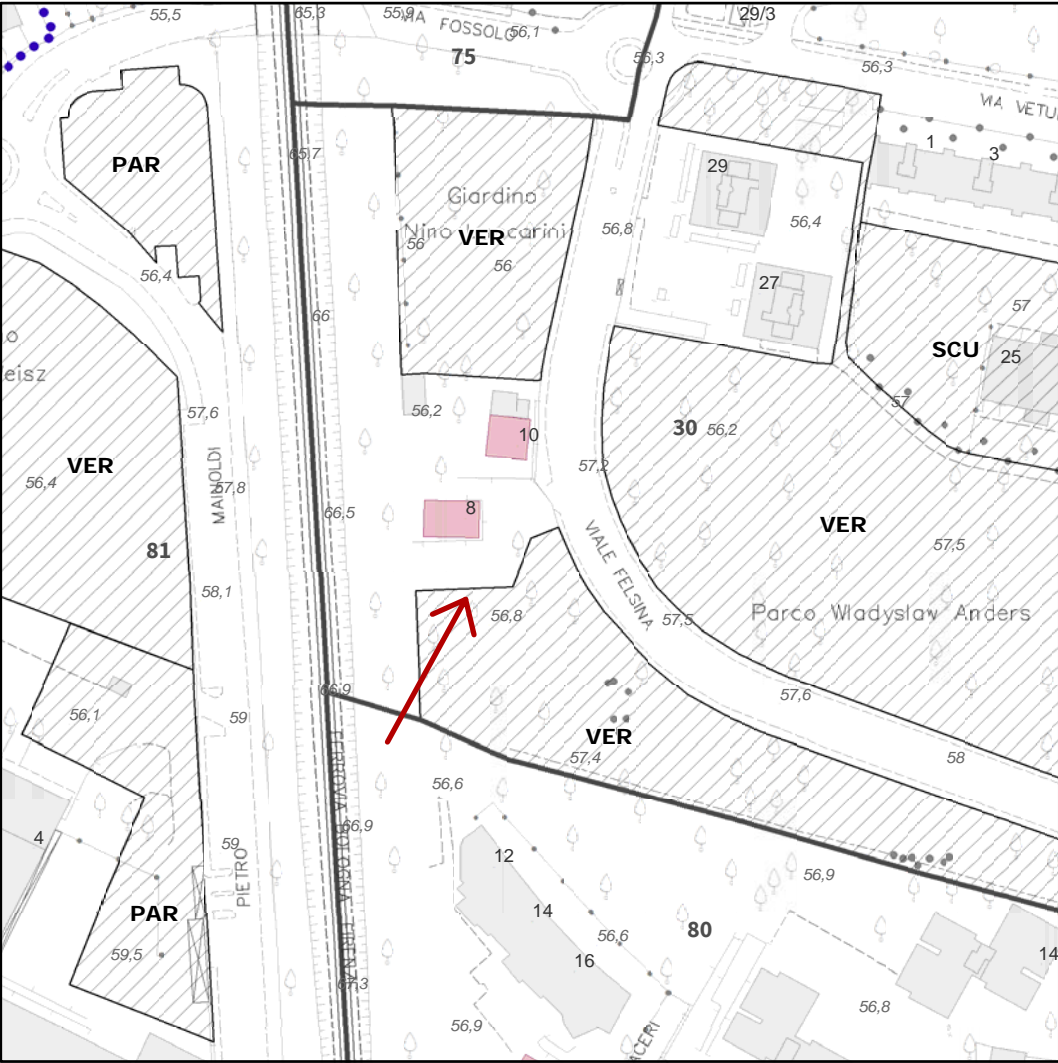
Regolamento Urbanistico Edilizio  
Estratto dalla tavola  
"Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio"

Foglio 58 - Scala 1:2.000

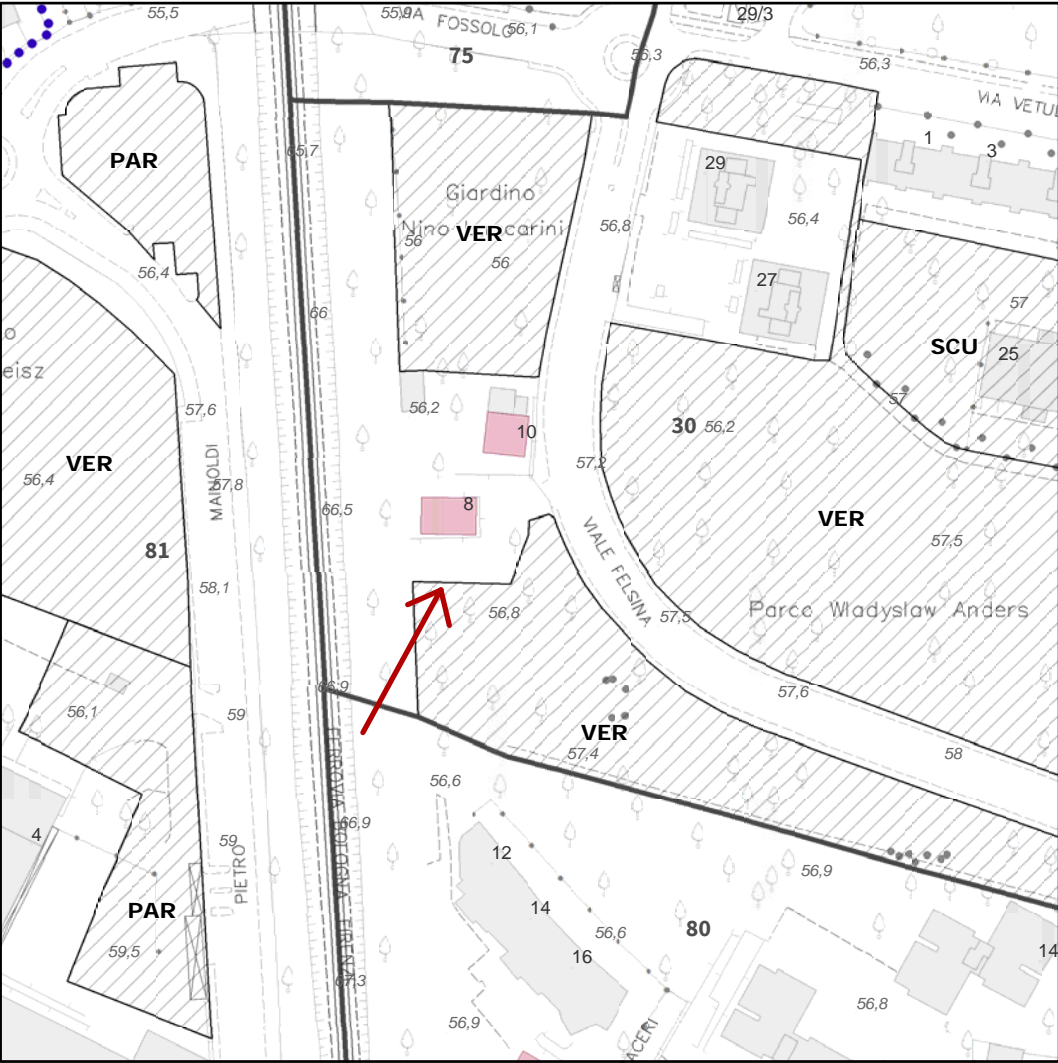
1	2		3	4	5
6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29
30	31	32	33	34	35
36	37	38	39	40	41
42	43	44	45	46	47
48	49	50	51	52	53
54	55	56	57	58	59
60	61	62	63	64	65
66	67	68	69	70	71
72	73	74	75	76	77
78	79	80	81	82	83

Viale Felsina 8 (I-XVI)

RUE vigente



Variante



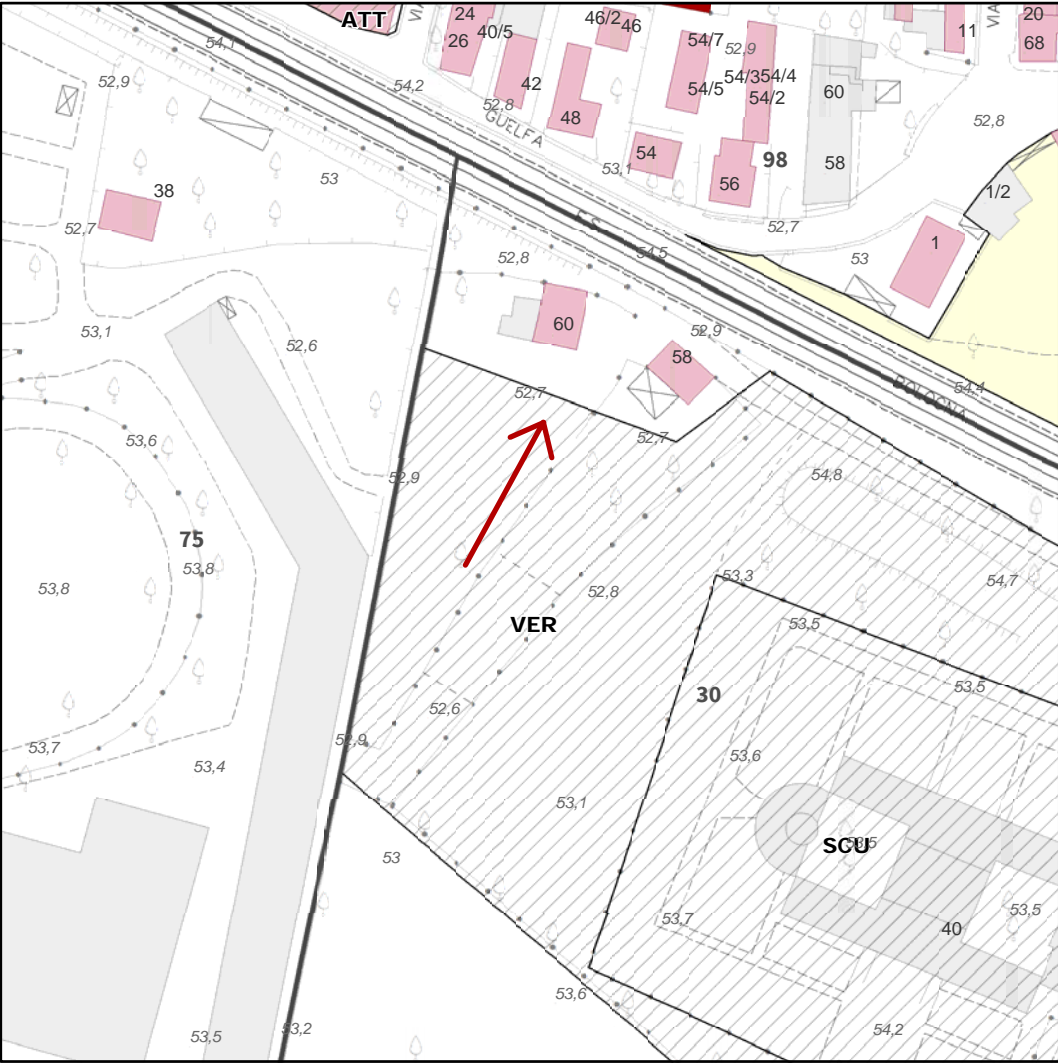
Regolamento Urbanistico Edilizio  
Estratto dalla tavola  
"Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio"

Foglio 51 - Scala 1:2.000

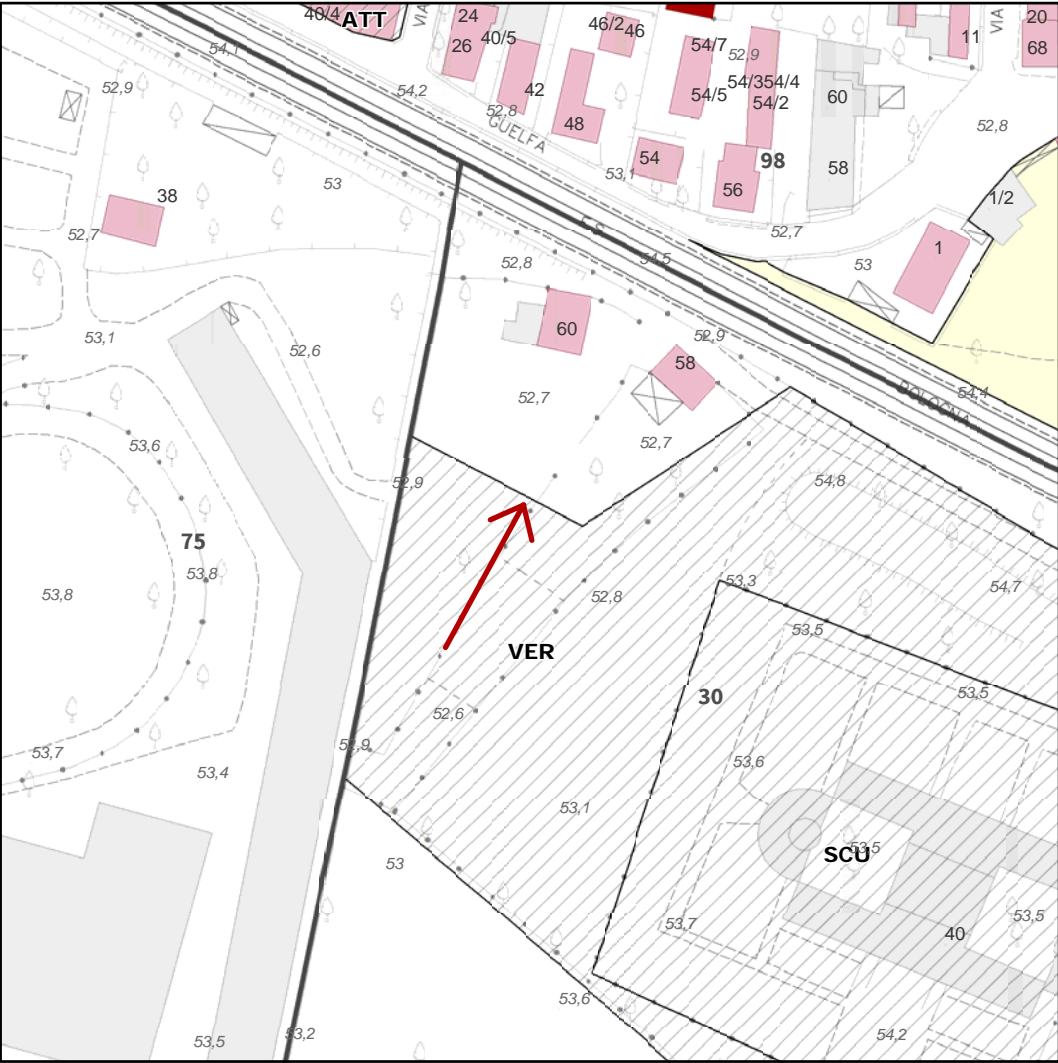
1	2		3	4	5
6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29
30	31	32	33	34	35
36	37	38	39	40	41
42	43	44	45	46	47
48	49	50	51	52	53
54	55	56	57	58	59
60	61	62	63	64	65
66	67	68	69	70	71
72	73	74	75	76	77
78	79	80	81	82	83

Viale Felsina 58-60 (I-XVII)

RUE vigente



Variante





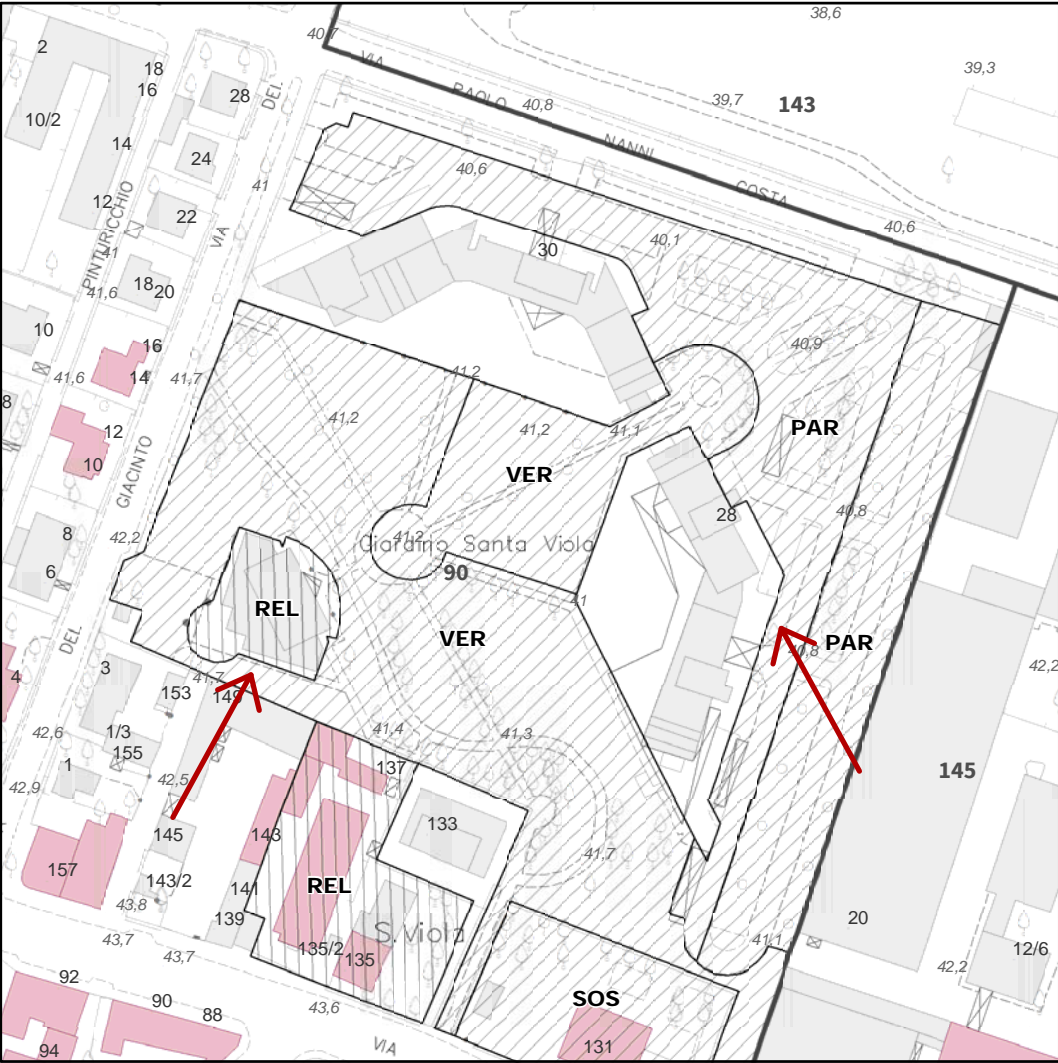
Regolamento Urbanistico Edilizio  
Estratto dalla tavola  
"Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio"

Foglio 38 - Scala 1:2.000

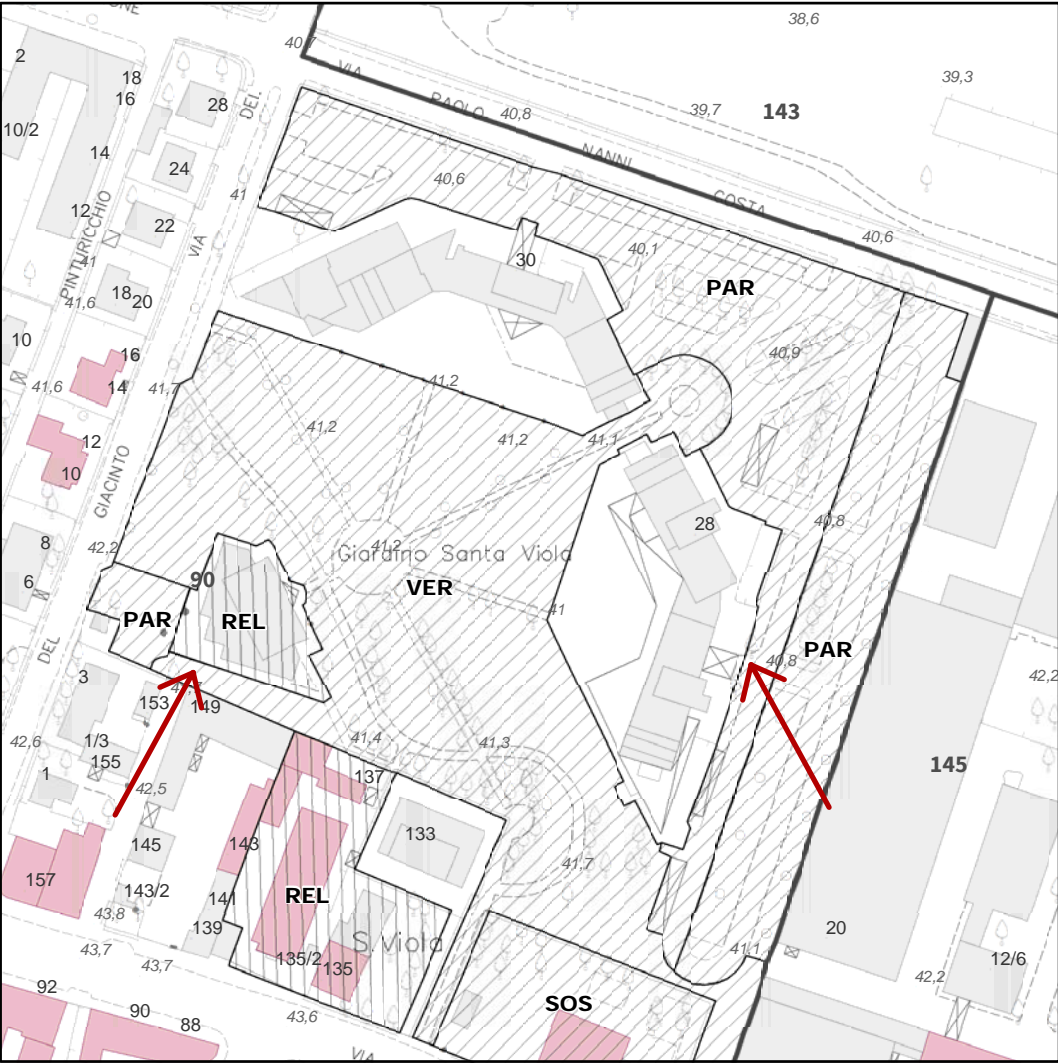
1	2		3	4	5
6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29
30	31	32	33	34	35
36	37	38	39	40	41
42	43	44	45	46	47
48	49	50	51	52	53
54	55	56	57	58	59
60	61	62	63	64	65
66	67	68	69	70	71
72	73	74	75	76	77
78	79	80	81	82	83

Via Nanni Costa (I-XVIII)

RUE vigente



Variante

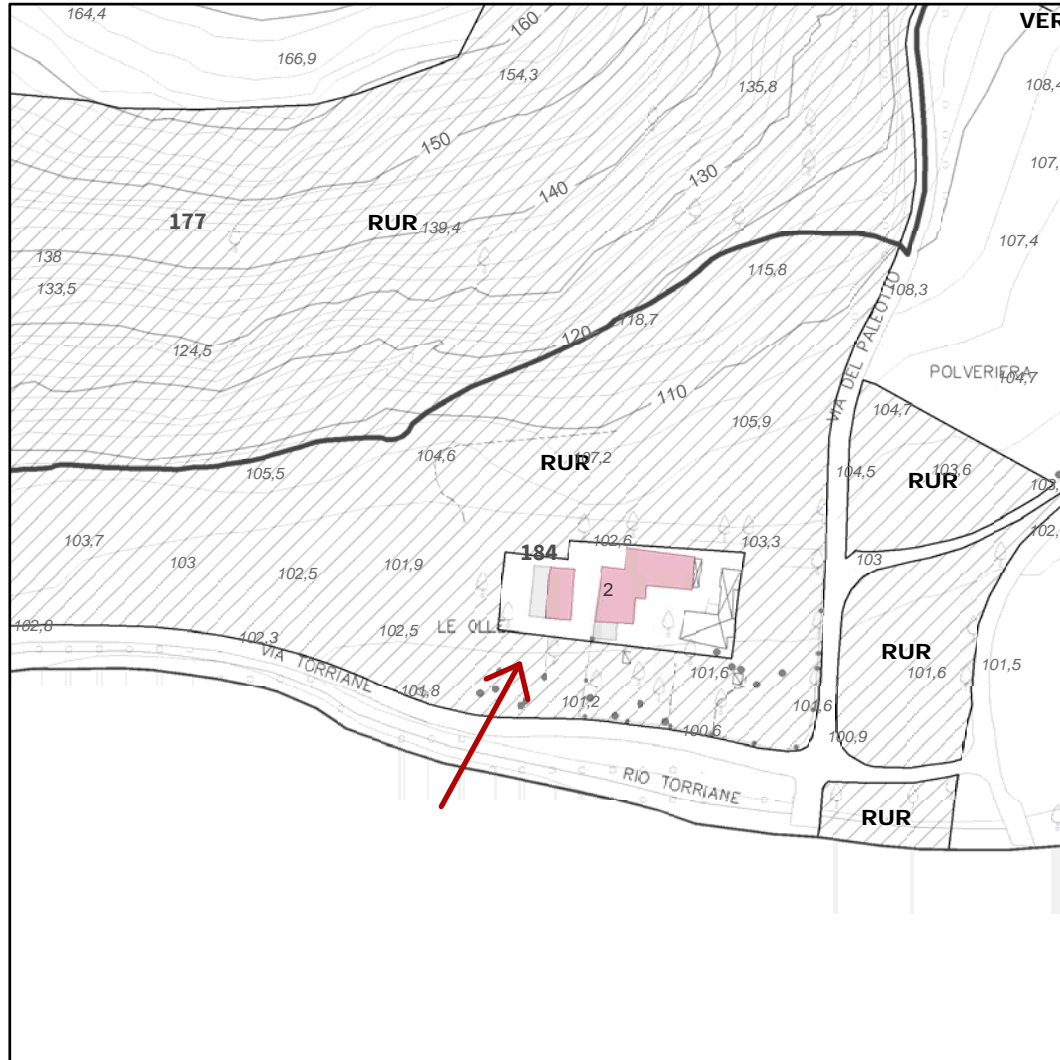


## "Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio"

A 10x10 grid of numbers from 1 to 100. The number 77 is highlighted in red. The grid is arranged in a standard 10x10 layout, with numbers 1 through 100 in order from top-left to bottom-right.

1	2			3	4	5			
6	7	8	9	10	11	12	13	14	
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
35		37	38	39	40	41	42	43	44
45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
		54	55	56	57	58	59	60	
		61	62	63	64	65	66		
67	68	69	70	71	72	73			
74	75	76	77	78					
79	80	81	82						
		83							

RUE vigente





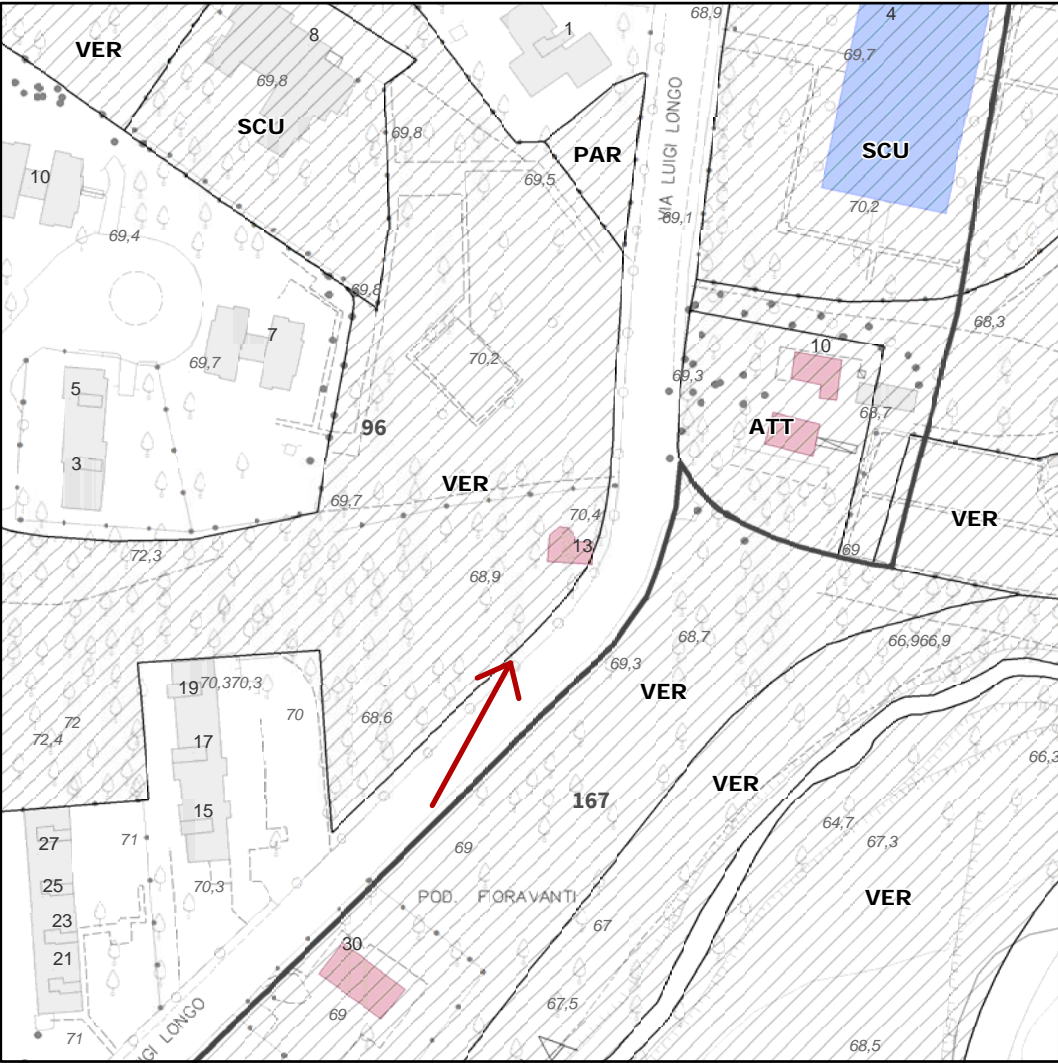
Regolamento Urbanistico Edilizio  
Estratto dalla tavola  
"Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio"

Foglio 65 - Scala 1:2.000

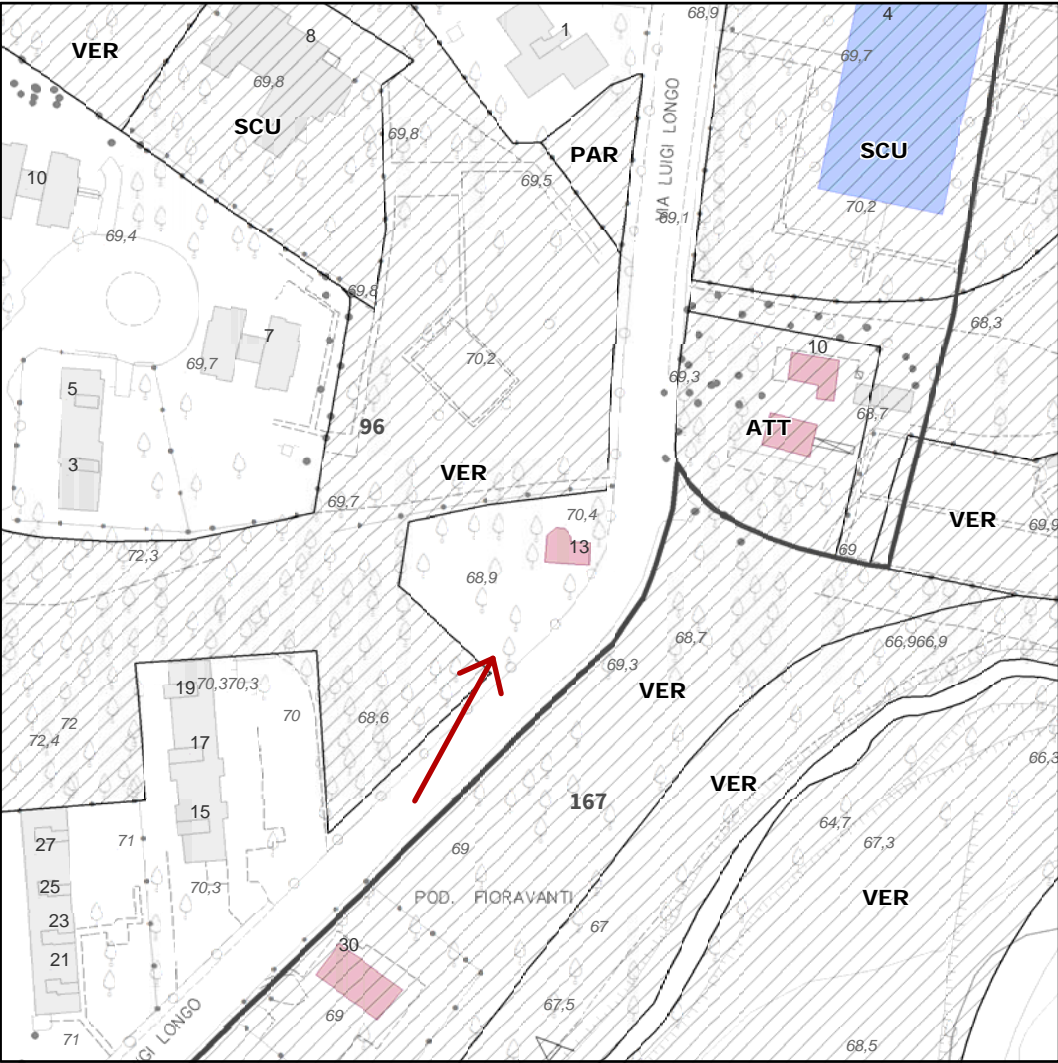
1	2		3	4	5
6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29
30	31	32	33	34	35
36	37	38	39	40	41
42	43	44	45	46	47
48	49	50	51	52	53
54	55	56	57	58	59
60	61	62	63	64	65
66	67	68	69	70	71
72	73	74	75	76	77
78	79	80	81	82	83

Via Longo 13 (I-XX)

RUE vigente



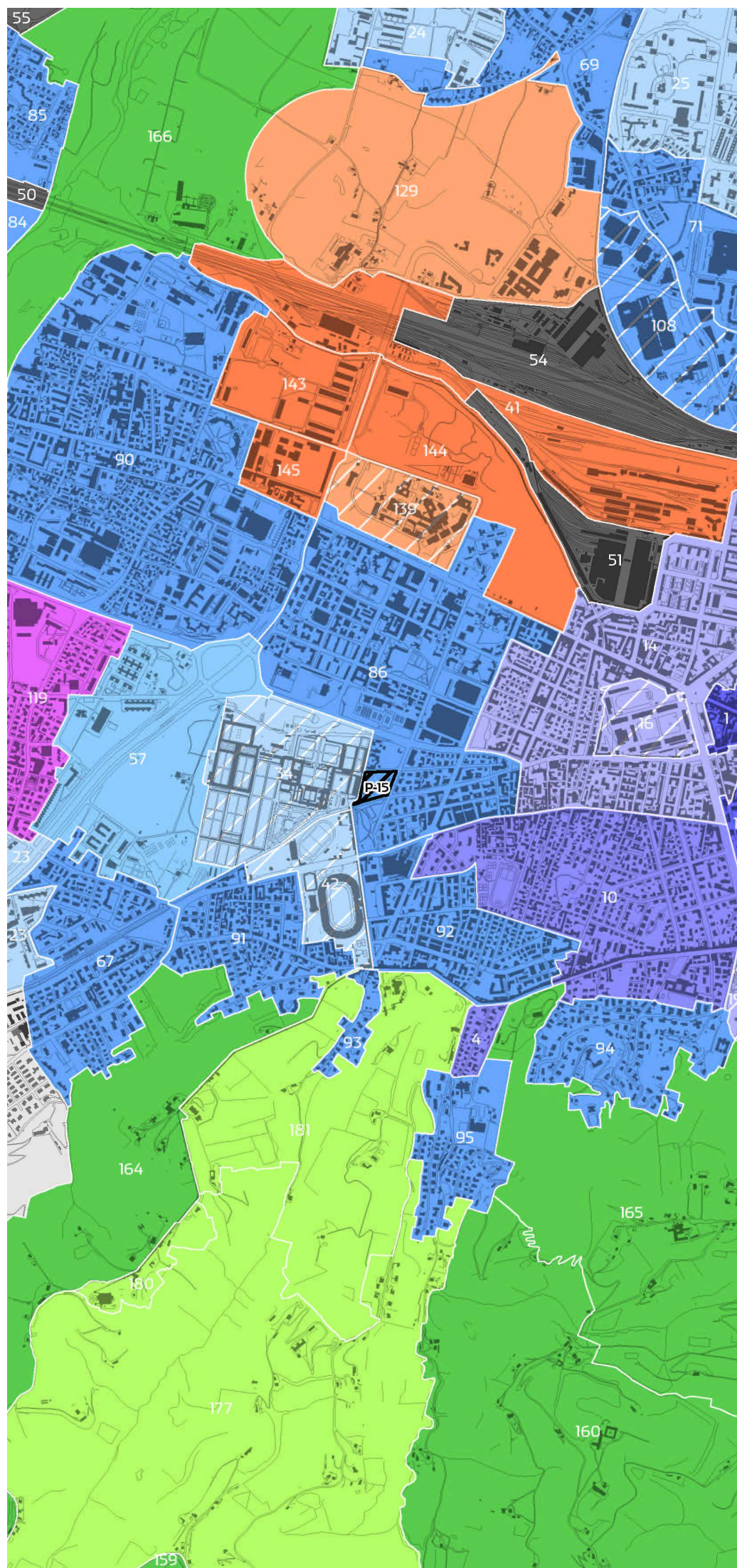
Variante





## TAVOLA-OGGETTO DI INTERVENTO





area oggetto di intervento

## Regole

### Classificazione del territorio in ambiti

Territorio urbano da strutturare

Ambiti per i nuovi insediamenti

misti

specializzati

Ambiti di sostituzione

misti

Ambiti in trasformazione

misti

specializzati

Territorio urbano strutturato

Ambiti da riqualificare

misti

specializzati

Ambiti consolidati di qualificazione diffusa

misti

specializzati

Ambiti in via di consolidamento

misti

specializzati

Ambiti pianificati consolidati

misti

specializzati

per infrastrutture

Ambiti storici

nucleo di antica formazione

quartieri giardino

tessuti compatti

specializzati

Territorio rurale

Ambiti di valore naturale e ambientale

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico



## **VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'**





## VALSAT

### 2. CARATTERISTICHE DEL POC

Il Piano Operativo Comunale, ai sensi dell'art. 30 della Lr 20/2000 e smi, è “lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni”. Il Poc deve essere predisposto in conformità col Psc e quindi nel rispetto delle condizioni e misure di sostenibilità per esso individuate nella Valsat.

In particolare, questo Poc nasce dall'esigenza di razionalizzare e coordinare, attraverso un unico strumento urbanistico, una serie di interventi e trasformazioni d'interesse specifico per il territorio comunale e sostanzialmente riconducibili ad alcune attrezzature, di diversa importanza e ruolo per la città di Bologna, e a due delocalizzazione di industrie insalubri, non più adatte a permanere nei siti sinora occupati.

Complessivamente il Poc comprende 15 interventi che possono essere così suddivisi per macro-tipologie:

Attrezzature:

- Policlinico Sant'Orsola-Malpighi (ristrutturazione del Polo Oncologico e piccolo completamento del Polo Cardio-Toraco-Vascolare);
- Ospedale Maggiore (realizzazione del nuovo accesso e del parcheggio in Largo Nigrisoli);
- Fondazione Lercaro (sostituzione edilizia per realizzare una nuova struttura sanitaria);
- Villa Nigrisoli (ampliamento della struttura sanitaria esistente);
- Università di Bologna – via Filippo Re (realizzazione di una nuova scuola materna e di un blocco aule);
- Villaggio Speranza – Villa Pallavicini (realizzazione nuova struttura socio-sanitaria);
- Impianti sportivi Bologna FC a Casteldebole (ampliamento degli spogliatoi e realizzazione della foresteria atleti);
- Interventi a completamento dell'Accordo del 29.06.2005 tra GD, Fondazione Seragnoli e Comune di Bologna relativo alle attrezzature scolastiche nel quartiere Reno, zona Santa Viola (realizzazione piccolo padiglione di accesso al MAST e intervento sulle ex scuole Drusiani);
- Intervento Ers – via Barbacci (intervento pubblico per realizzare edilizia residenziale sociale);
- Parco San Donnino (ampliamento del parco e realizzazione di parcheggi pertinenziali adiacenti).
- Nuovo polo socio sanitario Ranuzzi-Bellombra (trasferimento della struttura sanitaria “Villa Bellombra” in adiacenza a villa Ranuzzi, con la quale integrerà parte delle funzioni di servizio);
- Associazione Santa Maria – Missionarie del Lavoro del Cuore Immacolato di Maria (realizzazione di nuovi spazi);
- Ex vivaio Gabrielli (acquisizione al patrimonio pubblico tramite perequazione di un'area adiacente alla Certosa).

Delocalizzazione industrie insalubri:

- Ex Gironi;

- Ex Sintexcal;  
entrambe in prossimità del Fiume Reno, alla cui chiusura e delocalizzazione farà seguito una trasformazione con previsione di usi residenziali, più coerenti ed omogenei con quanto presente nell'immediato intorno.  
[....]



### 3. VERIFICA DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEL PSC E CON ALTRI PIANI DI SETTORE

[...]

**Progetto di Variante ai piani stralcio del bacino idrografico del fiume Reno finalizzata al coordinamento tra tali piani e il piano gestione rischio alluvioni (PGRA).**

Con Delibera di Giunta Regionale n. 2111 del 5.12.2016 è stata approvata la "Variante ai Piani Stralcio del bacino idrografico del Fiume Reno finalizzata al coordinamento tra tali piani e il Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)". Sono parte integrante della Variante le Mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni.

In merito al vincolo dettato dalla Variante, si riporta uno stralcio della Tavola "Mappa della pericolosità di alluvioni e degli elementi potenzialmente esposti" (scala 1:25'000, predisposta in attuazione dell'art. 6 della Direttiva 2007/60/CE e del D.Lgs. 49/2010)– Tavola RP\_RSCM\_Tavola\_220NE, sulla quale è stato sovrapposto l'intervento del Poc mostrando come questo sia interessato dall'area con pericolosità classificata in P1.



## LEGENDA

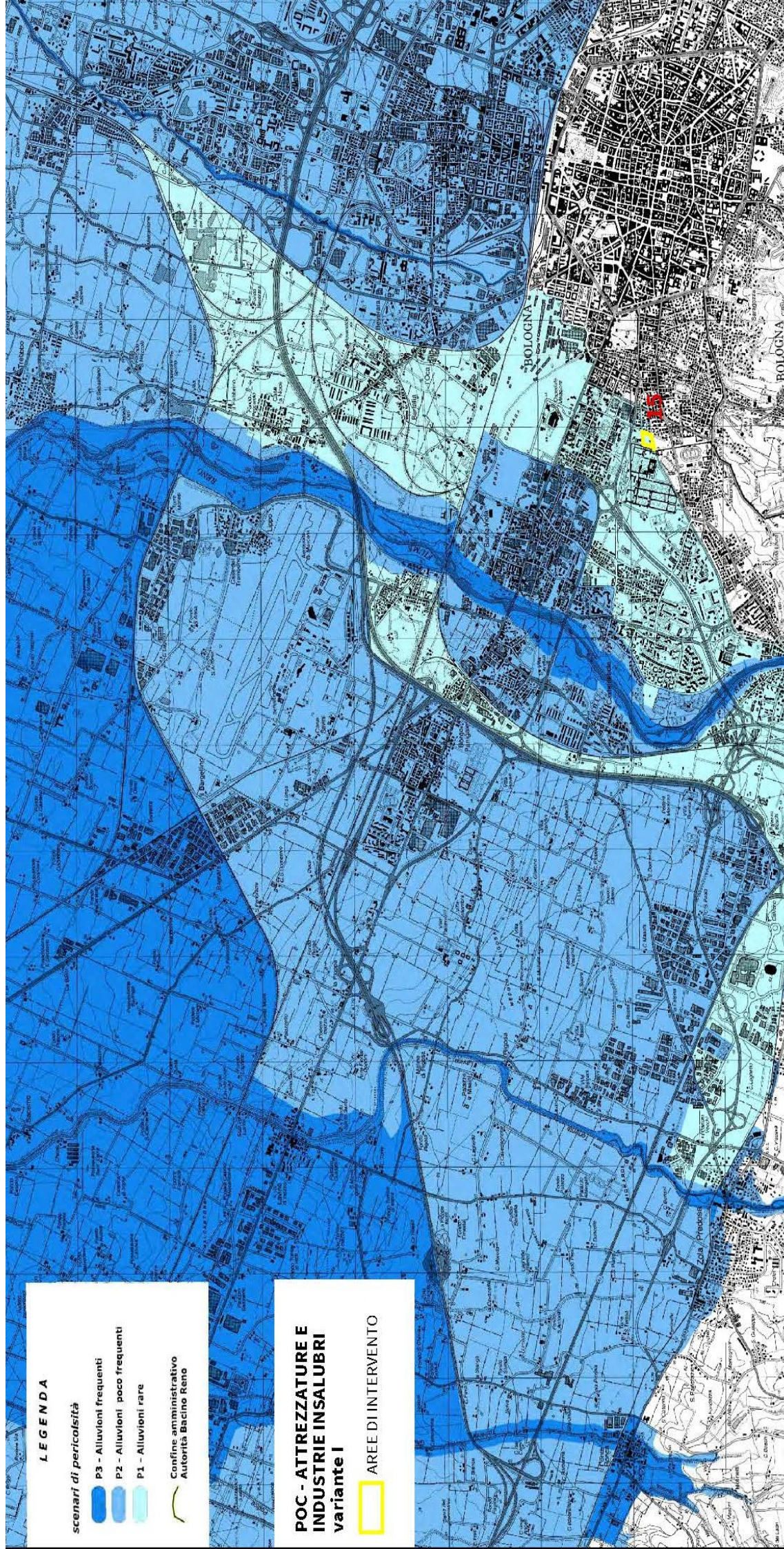
scenari di pericolosità

- P3 - Alluvioni frequenti
- P2 - Alluvioni poco frequenti
- P1 - Alluvioni rare

Confine amministrativo  
Autorità Bacino Reno

**POC - ATTREZZATURE E  
INDUSTRIE INSALUBRI  
variante I**

**AREE DI INTERVENTO**





## 4. VALUTAZIONI SPECIFICHE

Il complesso degli interventi è costituito da:

- 1 Policlinico Sant'Orsola-Malpighi
- 2 Ospedale Maggiore
- 3 Fondazione Lercaro
- 4 Villa Nigrisoli
- 5 Università di Bologna – via Filippo Re
- 6 Villaggio Speranza
- 7 Impianti sportivi Bologna FC - Casteldebole
- 8 Interventi a completamento dell'accordo con GD e Fondazione Seragnoli
- 9 ERS – via Barbacci
- 10 Parco San Donnino - ampliamento
- 11 Ex Gironi
- 12 Ex Sintexcal
- 13 Nuovo polo socio sanitario Ranuzzi-Bellombra
- 14 Associazione Santa Maria – Missionarie del Lavoro del Cuore Immacolato di Maria
- 15 Ex vivaio Gabrielli

Le valutazioni svolte per ciascun intervento hanno portato ad individuare delle misure di sostenibilità comuni per alcune componenti ambientali, riportate nel seguito, e delle misure di sostenibilità specifiche per ogni intervento, riportate nelle relative schede.

[....]

### MISURE DI SOSTENIBILITÀ COMUNI:

Per tutti gli interventi compresi nel presente Poc, debbono essere rispettati i requisiti stabiliti dal Rue vigente.

Inoltre gli interventi che rientrano tra le “attrezzature” (ossia quelli elencati da 1 a 10, 13 e 14) ricadono nel comma 2.3 dell'art. 45 del Rue che recita “Negli interventi di ampliamento e ristrutturazione di attrezzature esistenti è richiesto il conseguimento dei livelli prestazionali più elevati per quanto riguarda i requisiti ambientali degli edifici, secondo i livelli di eccellenza prescritti dalle relative Schede tecniche di dettaglio (dE7.1, dE8.4, dE9.1, dE10.2). In caso di ampliamento, la dimensione degli spazi aperti a disposizione dell'attrezzatura deve comunque essere adeguata per la fruizione di tutti gli utenti previsti. ” e quindi, per tali interventi, sono richiesti i livelli di eccellenza relativamente alle componenti:

- Energia (dE7.1),
- Cura del verde, permeabilità e microclima urbano (E8.4),
- Risparmio e riuso delle acque (dE9.1),
- Riutilizzo dei materiali inerti da costruzione e demolizione (dE10.2).

Per l'intervento n. 15, pur essendo stato ricompreso tra le attrezzature, in

ragione dell'area che verrà ceduta con perequazione, viene richiesto il raggiungimento dei livelli prestazionali migliorativi (e non di eccellenza) del Rue per quanto riguarda i requisiti ambientali degli edifici, secondo quanto prescritto nelle relative Schede tecniche di dettaglio. Si tratta infatti della realizzazione di un edificio residenziale la cui superficie utile è ottenuta dalla capacità edificatoria derivante dall'indice perequativo a cui si aggiungono i volumi legittimi del dismesso deposito di materiali edili, con richiesta di aumento Volumetrico del 10% di questi ultimi.

Pertanto dovranno essere raggiunti i livelli migliorativi per le seguenti componenti:

- Energia (dE7.1),
- Cura del verde, permeabilità e microclima urbano (E8.4),
- Risparmio e riuso delle acque (dE9.1),
- Riutilizzo dei materiali inerti da costruzione e demolizione (dE10.2).

Le misure di sostenibilità comuni sono comunque per alcuni interventi implementate con ulteriori specifiche misure, come riportate nelle relative schede.

[...]

### **Acque superficiali**

Le strategie che si intenderanno adottare, relativamente al risparmio e riuso delle acque, dovranno essere sviluppate e descritte nella fase di presentazione dei titoli abilitativi. 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. Si precisa che in merito al recapito nel reticolo idrografico superficiale, eventuali problemi altimetrici potranno essere superati con adeguate dotazioni impiantistiche in uscita dalla laminazione e non dovranno di norma costituire motivo di non allacciamento.

Resta inteso che, nei casi di interventi di ampliamento di complessi esistenti, tali misure sono da applicarsi limitatamente alle parti di nuova edificazione. Nei progetti in cui sono previste aree compatte destinate a parcheggi di estensione superiore a 1.000 mq, occorre rispettare quanto previsto dall'art. 55 del Rue relativamente alle acque di prima pioggia (obiettivo A5.1, comma 3).

### **Suolo, sottosuolo e acque sotterranee**

Qualora durante la realizzazione degli scavi 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 ss.mm e ii..

Per tutti gli interventi compresi nel presente Poc, per i quali fosse previsto l'utilizzo di inerti, dovrà essere verificata la possibilità di utilizzo di aggregati

riciclati in sostituzione di quelli naturali.

### **Verde e spazi aperti**

Per le trasformazioni che nelle successive fasi progettuali dovranno sviluppare un progetto del verde, tale progettazione dovrà seguire le indicazioni del Regolamento comunale del verde pubblico e privato e delle Linee Guida per il Verde pubblico.

### **Energia**

I nuovi edifici dovranno raggiungere almeno la classe energetica “A”, come definita dalla normativa regionale, e un valore del coefficiente di prestazione energetica globale EP<sub>gl,nren</sub> (somma dei valori dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale e di produzione di acqua calda sanitaria espresso in energia primaria non rinnovabile) inferiore a 40 kWh/mq/anno per quanto concerne i fabbricati residenziali, ed inferiore a 8 kWh/mc/anno per i fabbricati destinati ad usi non residenziali.

### **Permeabilità**

Essendo gli interventi di questo POC autorizzati con permesso di costruire non si applicano le norme e le condizioni di sostenibilità del PSC relative ai PUA.

Il raggiungimento di un adeguato livello di permeabilità degli interventi sarà conseguito in generale attraverso l'applicazione di quanto previsto nell'art. 56 del RUE, obiettivo 8.4 “cura del verde, permeabilità e microclima urbano”. In particolare per gli interventi classificati come attrezzature (da 1 a 10, 13, 14 dell'elenco) dovrà essere raggiunto il livello di eccellenza di detto obiettivo (è escluso il 15 che deve raggiungere il livello migliorativo).

### **Elettromagnetismo**

Le DPA associate agli elementi della rete di produzione, trasporto e distribuzione dell'energia elettrica non dovranno sovrapporsi a proprietà terze, fatto salvo l'acquisizione del nulla osta del proprietario stesso.

Ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere garantito e dimostrato, se necessario anche attraverso idonea simulazione elettromagnetica, il rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente (DPCM 8 Luglio 2003) all'interno degli edifici o delle parti di edificio di nuova edificazione che distano meno di 200 metri da impianti di telefonia mobile.

Si riportano nel seguito le Schede Valsat specifiche di ogni intervento inserito nel POC.

[...]

## Ex vivaio Gabrielli (15)

Quartiere: Porto-Saragozza

Il progetto interessa un'area situata in adiacenza al cimitero della Certosa, delimitata da via della Certosa, via delle Tofane, la ciclabile che lambisce il canale di Reno e via Sacco e Vanzetti. La maggior parte dell'area viene ceduta al Comune, che l'acquisisce nel suo patrimonio completando idealmente la cintura di aree pubbliche che racchiude il complesso monumentale, e matura contemporaneamente una capacità edificatoria attraverso un indice perequativo assegnato di 0,24 (ai sensi dell'art. 39 del Psc). La Su prevista viene collocata nella porzione minoritaria dell'area, dove già si trovano dei volumi legittimamente esistenti.

L'uso previsto è residenziale, per un totale di circa 30 unità abitative (media 75 mq/u.a.).

### Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni

Vengono di seguito riportati le tutele ed i vincoli desunti dalla Carta Unica del Territorio - Tavola dei Vincoli, relativi all'area interessata dalla trasformazione.

Seguirà una breve nota sulla coerenza e compatibilità della trasformazione con le tutele e i vincoli che interessano l'area.

### Carta Unica del Territorio - Tavola dei Vincoli

Tutela Risorse idriche e assetto idrogeologico

- Fasce di tutela fluviale
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura: Aree di ricarica tipo B

L'area è vicina al Canale di Reno, dal quale è separata dalla pista ciclabile che costeggia il corso d'acqua fino a Casalecchio di Reno.

Per tale corpo idrico sono individuate le "fasce di tutela fluviale" che, nel caso in esame, hanno un'estensione di 5 m dal bordo dell'alveo attivo, la cui finalità primaria è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le funzioni idrauliche, paesaggistiche ed ecologiche dei corsi d'acqua.

Per le modalità di tutela in queste aree valgono le prescrizioni stabilite ai commi 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 dell'art. 4.3 del Ptcp.

L'art. 4.3 del Ptcp stabilisce gli interventi ammissibili all'interno delle fasce di tutela.

La Fascia di tutela fluviale è presente in prossimità del perimetro sud dell'area in esame ed interessa, dunque, una porzione marginale dell'area stessa, che è destinata integralmente ad essere ceduta al Comune di Bologna a titolo perequativo.

L'area di intervento ricade nelle "Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (Ptcp artt. 5.2 e 5.3) – Area di ricarica di tipo B". La norma, all'art. 5.3 punto 3, prescrive che in tali aree, per gli interventi ubicati negli ambiti ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, negli ambiti da riqualificare e negli ambiti interessati da interventi di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano, non vale l'obbligo al raggiungimento delle percentuali di permeabilità previste per gli ambiti per nuovi insediamenti, ma

dovranno essere perseguiti obiettivi di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero tendenti al raggiungimento di tali percentuali (20% della St per le aree produttive e commerciali, 35% per quelle residenziali e terziarie).

Come indicato nelle misure comuni di sostenibilità, per la componente permeabilità, essendo gli interventi di questo Poc autorizzati con permesso di costruire non si applicano le norme e le condizioni di sostenibilità del Psc relative ai Pua. La verifica di tale vincolo è esplicitata nelle misure di sostenibilità dell'indice Rie.

#### Tutela Testimonianze storiche e archeologiche

##### - Zona ad alta potenzialità archeologica

L'area di intervento interessa una zona ad alta potenzialità archeologica e di questo si dovrà tenere conto in fase di predisposizione del titolo abilitativo, poichè ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o movimentazione del terreno è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

##### - Edifici di interesse documentale

All'interno del comparto, nella parte di area che sarà ceduta al Comune di Bologna, insistono degli edifici classificati d'interesse documentale: le modalità di intervento su tali fabbricati devono essere conformi alle norme d'Ambito e a quanto previsto dall'art. 57 del Rue vigente. In particolare, sugli interventi sottoposti a CILA, SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali si esprime la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (art. 6.2.b della L. R. 15/2013).

#### Tutela Rischio sismico

##### - Sistema delle aree suscettibili di effetti locali

L'ambito di interesse ricade totalmente entro il "Sistema delle aree suscettibili di effetti locali". Nelle more dell'approvazione della Microzonazione sismica (II° livello di approfondimento - analisi semplificata DGR 2193/2015) condotta in sede di pianificazione comunale (PSC), tutte le trasformazioni urbanistiche attuate mediante Piano Operativo Comunale devono essere accompagnate da analisi approfondite di risposta sismica locale (III° livello di approfondimento - analisi approfondita DGR 2193/2015) e da un conseguente apparato normativo. La presente proposta di Poc è, correttamente, corredata da uno studio di risposta sismica locale (terzo livello di approfondimento) che considera uno scenario di pericolosità sismica commisurato alla tipologia dell'intervento.

#### Vincolo Infrastrutture, suolo e servizi

##### - Strade

Il lotto di intervento è interessato da una zona di rispetto stradale e di questo se ne dovrà tener conto in fase di predisposizione del titolo abilitativo.

##### - Cimiteri

Il lotto ceduto al Comune di Bologna è interessato dalla fascia di rispetto del cimitero monumentale della Certosa. Nella fascia di rispetto valgono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del Regio Decreto n. 1265 del 1934 e s.m.i. e all'art. 4 della L. R. n. 19 del 29 luglio 2004, per le quali è vietato costruire nuovi edifici entro tale fascia di rispetto. Sentita l'Azienda Unità sanitaria locale competente per territorio, il Comune può autorizzare l'eventuale ampliamento degli edifici esistenti entro la fascia di rispetto o, nei casi di reale necessità, l'ampliamento o

la costruzione di cimiteri e crematori a fronte del rispetto di alcuni limiti inderogabili elencati dalla norma già citata.

Vincolo Infrastrutture per la navigazione aerea

- Superfici di delimitazione degli ostacoli – Superficie orizzontale interna – Quota = 81,67 mt

Il vincolo prevede delle limitazioni di altezze e di questo se ne dovrà tener conto in fase di predisposizione del progetto.

- Ostacoli alla navigazione aerea: aree interessate da superfici di delimitazione degli ostacoli orizzontali (Allegato B)

Il vincolo prevede delle limitazioni in altezza per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti degli edifici esistenti e di questo se ne dovrà tener conto in fase di predisposizione del progetto.

- Pericoli per la navigazione aerea: Tipologia 1 (Tav. PC01A)

Il vincolo non ha ricadute sull'intervento in oggetto.

- Pericoli per la navigazione aerea: Tipologia 2 (Tav. PC01A)

Il vincolo prevede delle limitazioni per manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici di dimensione complessiva superiore a 500 mq, per luci pericolose e fuorvianti, per ciminiere con emissione di fumi, per antenne e apparati radioelettrici irradianti. Di questo se ne dovrà tener conto in fase di progettazione esecutiva.

- Pericoli per la navigazione aerea: Tipologia 3 Limiti sorgenti laser proiettori (Tav. PC01B)

Il vincolo non ha ricadute sull'intervento in oggetto.

- Pericoli per la navigazione aerea: Tipologia 4a – Impianti eolici – Area di incompatibilità assoluta (Tav. PC01C)

Il vincolo non ha ricadute sull'intervento in oggetto.

Vincolo Elettromagnetismo

- Elettrodotti ad alta e media tensione
- Emissione radio/televisiva – Area di divieto localizzazione impianti

L'area è lambita da linee elettriche a Media Tensione (MT) e ed è presente, in un'area adiacente posta a est, una cabina elettrica MT. L'area è inoltre interessato dal divieto di localizzazione di impianti di emissione radiotelevisiva.

Di tali vincoli se ne dovrà tener conto nella predisposizione del progetto, come meglio specificato nella componente elettromagnetismo.

### **Conformità a Piani non inclusi nella tavola dei vincoli**

Oltre alla Tavola dei Vincoli, è stata considerata anche la *"Variante ai Piani Stralcio del bacino idrografico del Fiume Reno finalizzata al coordinamento tra tali piani e il Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)"*.

Tale Variante non è ancora stata recepita nella Tavola dei Vincoli in quanto adottata nel corso di redazione del presente Poc e recentemente approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 2111 del 5.12.2016. Sono parte integrante della Variante le Mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni.

L'area interessata dalla trasformazione ricade nello scenario di pericolosità: "P1 – Alluvioni rare" (si veda lo stralcio della tavola "Mappa della pericolosità di alluvioni e degli elementi potenzialmente esposti" riportata nel cap 3 "Verifica di



coerenza con gli obiettivi del Psc e con altri piani di settore"), normato dall'art. 32 comma b delle Norme Integrative della Variante sopra citata. In ottemperanza a quanto previsto dalla Variante al Piano Stralcio, nella prossima redazione del Piano di Emergenza della Protezione Civile (comma 1-a) si terrà conto di quanto in essa indicato.

## **Valutazioni delle componenti ambientali**

### **MOBILITÀ**

#### **Stato**

L'area oggetto di intervento è compresa tra via delle Tofane (posta a nord del lotto), via Sacco e Vanzetti (posta a est) e via della Certosa (posta a ovest). Via delle Tofane, via Sacco e Vanzetti (strade di accesso al lotto) e via della Certosa, oltre ad altre arterie stradali più prossime al comparto, sono classificate come strade locali. La viabilità della rete primaria più prossima all'ambito di intervento è rappresentata da via Andrea Costa, a circa 220 m a sud e classificata dal vigente PGTU come "strada di quartiere", oltre a viale Gandhi/Via Tolmino, a circa 110 m a nord e classificate come strade di "interquartiere di tipo B" (classe intermedia fra le strade urbane di scorrimento e le strade urbane di quartiere).

In merito ai percorsi pedonali e ciclabili, su Via delle Tofane e via della Certosa sono presenti marciapiedi su entrambi i lati della carreggiata, mentre su via Sacco e Vanzetti sono presenti un marciapiede sul lato est e un percorso ciclo-pedonale promiscuo sul lato ovest. Un percorso ciclo-pedonale promiscuo è presente anche lungo il lato sud dell'area, ovvero lungo il Canale del Reno. Pertanto, a livello di collegamenti pedonali e ciclabili, l'area di intervento è già inserita all'interno di una rete di percorsi che la connettono con il territorio circostante.

Per quanto riguarda il trasporto pubblico su gomma, la zona è attualmente servita e collegata al resto della città attraverso linee urbane e suburbane a media ed alta frequenza. Infatti a nord, su viale Gandhi, sono presenti le linee urbane n. 36, 38, 39 e 19 (con fermata per direzione periferia); in via Marzabotto la linea urbana n. 19 (entrambe le direzioni); a est, su via Montefiorino, le linee urbane 38 e 39 e a sud, su via Andrea Costa, le linee 14 e 21.

#### **Impatto potenziale**

Il traffico indotto dall'intervento, nell'ora di punta mattutina, è stato stimato dalla relazione trasportistica in circa 30 veicoli leggeri (originati/attratti) a fronte di un totale giornaliero di 160 veicoli leggeri. Non sono stimati flussi indotti di veicoli pesanti in quanto il progetto prevede solo usi residenziali.

Si precisa che l'attività precedentemente insediata generava un flusso di mezzi pesanti dell'ordine del 90% su un totale di circa 120 veicoli al giorno e, pertanto, si configurava come un generatore/attrattore di flussi veicolari più impattante sia dal punto di vista ambientale che circolatorio rispetto al nuovo insediamento.

#### **Misure per la sostenibilità**

Le misure per la sostenibilità sono costituite dalla realizzazione di un parcheggio pubblico che integri le dotazioni di sosta su strada presenti nella zona, collocato

tra il margine ovest dell'area d'intervento del lotto privato e l'area oggetto di perequazione e con accesso da via delle Tofane. Il parcheggio pubblico dovrà essere dotato di idonei marciapiedi a servizio del medesimo, adeguatamente collegati con i percorsi pedonali esistenti.

L'accessibilità carrabile privata al lotto, in termini di passi carrai, andrà definita nel dettaglio in conformità a quanto previsto dal Codice della Strada e dal vigente Regolamento Comunale dei passi carrai.

## **ARIA**

### **Stato**

Il lotto, ubicato a sud-ovest della città, è attualmente ineditato e si presenta a verde non fruibile per la maggior parte della sua estensione.

L'area è servita da numerose linee di trasporto pubblico ad alta e media percorrenza (linee 14 e 21 su via Andrea Costa, linea 38 su via Montefiorino), distanti circa 300 metri, e da percorsi ciclabili che transitano su via delle Tofane in direzione del centro città e della periferia, e di un percorso naturalistico ciclabile e pedonale lungo il canale di Reno.

### **Impatto potenziale**

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio residenziale con circa 30 unità abitative. Nello scenario più cautelativo, il carico veicolare previsto è di 160 veicoli/giorno. Viene ipotizzato un altro scenario, che contempla un numero minore di alloggi (22 unità abitative) ed un numero minore di spostamenti, in cui si stima un carico veicolare di 88 veicoli/giorno. In entrambi gli scenari il carico veicolare è composto di soli veicoli leggeri. Infatti la realizzazione dell'intervento determina un incremento degli spostamenti formati da veicoli leggeri, a fronte dei movimenti di veicoli pesanti legati alle attività che sono state dismesse.

### **Misure per la sostenibilità**

Al fine di compensare gli impatti legati al traffico generato, l'attuatore del comparto residenziale dovrà procedere alla piantumazione di alberi nell'area oggetto di perequazione che entrerà nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, come disposto nelle misure di sostenibilità relative alla componente Verde e spazi aperti, alle quali si rimanda.

Si chiede inoltre di valutare misure compensative quali la realizzazione di tetti e pareti verdi sugli edifici in progetto su quelle superfici ove non sia già prevista la realizzazione di impianti di energia rinnovabile, quali pannelli solari e/o fotovoltaici.

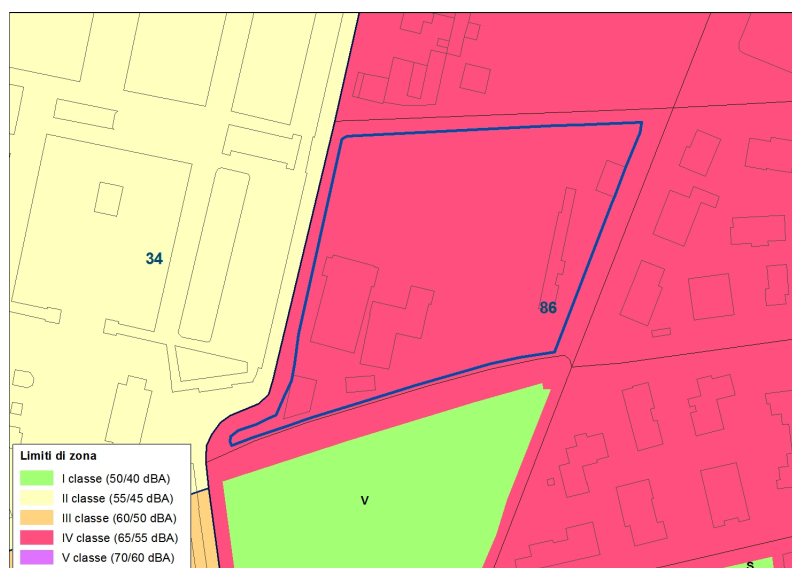
I permessi di costruire dovranno riportare, per la fase di cantierizzazione delle opere, prescrizioni finalizzate all'adozione di efficaci sistemi di abbattimento/contenimento delle polveri.

## **RUMORE**

### **Stato**

L'area oggetto di trasformazione è zonizzata in IV classe ed è esterna alle fasce di pertinenza acustica delle principali infrastrutture di trasporto.

Una campagna di misure strumentali di 24 ore condotta nel gennaio 2018 ha evidenziato un clima acustico compreso tra 50,4÷56,0 dBA diurni e 42,3÷47,9 dBA notturni.



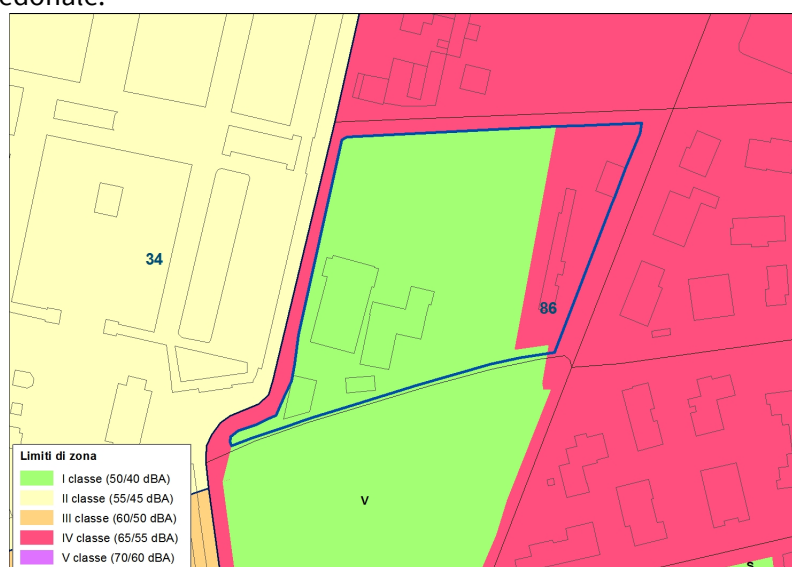
Classificazione acustica (stato attuale)

**Impatto potenziale**

La proposta prevede l'insediamento sul territorio di ricettori residenziali, per i quali dovrà essere dimostrato il rispetto dei limiti di IV classe di appartenenza dell'area.

Le misure acustiche e le elaborazioni modellistiche effettuate tramite un modello previsionale hanno evidenziato la presenza di un clima acustico compatibile con i limiti di rumore della Classificazione acustica.

Relativamente all'area limitrofa, qualora venisse destinata a verde pubblico, le curve di isolivello mostrano un clima acustico compatibile con i limiti di un'eventuale I classe acustica nelle porzioni in adiacenza al canale e al percorso ciclo-pedonale.



Classificazione acustica (proposta di riclassificazione)

### **Misure per la sostenibilità**

Nell'ambito del rilascio del titolo edilizio dovrà essere allegata la DPCA che, in riferimento all'effettivo progetto dell'edificio, dimostri il rispetto dei limiti fissati dalla Classificazione acustica in corrispondenza dei nuovi affacci residenziali. Nel caso sia prevista l'installazione di impianti tecnici in esterno, dovrà essere dimostrato il rispetto dei limiti assoluti e differenziali (questi ultimi da valutarsi nelle condizioni di massimo disturbo) nei confronti dei ricettori limitrofi.

Relativamente all'area perequata, nel caso di destinazione a verde pubblico, le aree attrezzate dovranno essere localizzate laddove sono stati calcolati i livelli sonori più bassi e, pertanto, nella porzione sud adiacente al canale e al percorso ciclo-pedonale. Sarà cura dell'Amministrazione comunale valutare, nell'ambito dell'aggiornamento della Classificazione Acustica, la riclassificazione in I classe acustica di parte dell'area.

## **ACQUE SUPERFICIALI**

### **Stato**

L'area risulta servita da una rete fognaria mista presente su via Sacco e Vanzetti, sul lato est del lotto.

L'idrografia superficiale è rappresentata dal Canale di Reno che scorre immediatamente a sud dell'area, relativamente al quale si genera una fascia di tutela fluviale di 5 m.

L'attuatore dichiara che nell'area in esame si trova una presa d'acqua derivata direttamente dal Canale di Reno e sigillata in prossimità del canale stesso.

In base al PGRA l'area d'intervento ricade in zona P1 - alluvioni rare.

### **Impatto potenziale**

L'intervento comporterà i seguenti possibili impatti:

- aumento del consumo di acqua potabile derivante dagli 80 nuovi residenti previsti nell'edificio,
- aumento delle portate di acque nere scaricate dal nuovo edificio verso il sistema fognario depurativo pubblico,
- scarico di acque reflue bianche della nuova impermeabilizzazione nella rete delle acque superficiali esistente con modesto aggravio delle portate.

### **Misure per la sostenibilità**

Verrà attuata la riduzione del consumo di acqua potabile tramite l'adozione di presidi per il risparmio idrico in grado di conseguire il livello prestazionale migliorativo previsto dalle schede tecniche di dettaglio dE 9.1 del Rue, con un consumo domestico pro-capite uguale o inferiore a 130 l/ab/giorno.

L'attuatore ha stimato che, con i presidi previsti, comprensivi del recupero in toto delle acque meteoriche del coperto, si ottiene un risparmio idrico totale del 22% circa, con un consumo giornaliero di circa 125 l/ab giorno, su un totale di 80 abitanti. La cisterna di raccolta delle acque meteoriche avrà una capacità di circa 30 mc.

In fase di permesso di costruire dovrà essere valutata la possibilità di riutilizzo delle portate di acque meteoriche di dilavamento dei coperti per l'alimentazione delle cassette wc, mediante realizzazione di una rete di distribuzione duale all'interno degli edifici.

Sono previste due reti distinte, una per lo smaltimento delle acque nere e l'altra per quelle bianche. Le acque nere provenienti dal comparto in esame saranno

collegate alla fognatura pubblica (condotta esistente ONI 600 x 900) posta al centro strada di via Sacco e Vanzetti. Le acque bianche dei coperti eventualmente non riutilizzate, unitamente alle acque bianche di dilavamento provenienti dai parcheggi e camminamenti del lotto privato, verranno scaricate nel Canale di Reno mediante un impianto di sollevamento con un controllo della portata in uscita, da definirsi con il Consorzio della Chiusa di Casalecchio e del Canale di Reno.

Il quadro elettrico di alimentazione della pompa di sollevamento acque meteoriche verso il Canale di Reno sia installato in posizione visibile e facilmente accessibile per l'eventuale disattivazione in caso di emergenza (es. incendi o sversamenti).

Le portate massime delle acque bianche dell'area privata, eccedenti quella autorizzata dal Consorzio della Chiusa di Casalecchio, dovranno essere gestite in loco nel rispetto di quanto definito dallo PSAI, e senza ricorrere a scarichi di emergenza nella pubblica fognatura.

In merito alla presa d'acqua esistente, derivata direttamente dal Canale di Reno, l'attuatore dichiara che durante le operazioni edili di scavo eliminerà tale manufatto in accordo con quanto verrà indicato dal Consorzio stesso.

Il parcheggio pubblico a raso sarà realizzato con pavimentazione drenante permeabile al fine di consentire l'infiltrazione delle acque e quindi di minimizzare il deflusso superficiale, che dovrà comunque convergere alla fognatura pubblica stradale.

Il Consorzio della Chiusa di Casalecchio e del Canale di Reno ha rilasciato l'autorizzazione allo scarico delle acque bianche nel Canale di Reno, nel rispetto del progetto presentato e delle prescrizioni dettate, che dovranno pertanto essere verificate alla presentazione del titolo abilitativo e che si elencano nel seguito:

- l'opera in argomento deve essere costruita a perfetta regola d'arte, realizzando scrupolosamente le strutture con le dimensioni risultanti nel progetto allegato alla domanda;
- l'immissione deve prevedere per almeno 2 metri, a monte e a valle della stessa, il rinforzo spondale e dello scorrimento del recettore al fine di evitare l'erosione nei momenti di entrata in funzione dello scarico;
- la responsabilità per la progettazione, la resistenza delle strutture, l'officiosità dell'opera e per qualsiasi inconveniente o danno che anche in futuro si dovessero produrre a persone o a cose per effetto della costruzione o dall'esercizio del richiesto manufatto, resti in perpetuo a carico dei richiedenti o loro aventi causa;
- gli oneri inerenti la realizzazione dell'opera in argomento devono essere a carico dei richiedenti o loro aventi causa;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere in argomento deve restare in perpetuo a carico del richiedente o suoi aventi causa;
- non deve essere apportata alcuna modifica senza che questa sia preventivamente concordata e concessa dal concessionario.

Hera ha espresso parere favorevole al conferimento delle acque nere domestiche alla pubblica fognatura nel rispetto delle prescrizioni dettate, che dovranno pertanto essere verificate alla presentazione del titolo abilitativo e che si elencano nel seguito:

- sull'allacciamento acque nere di progetto, "a valle" di tutto l'impianto privato, dovranno essere installati un sifone Firenze e due tappi e a doppia aerazione

(portata sul coperto del fabbricato) e una valvola antiriflusso di diametro pari all'immissione di progetto (mm200), collocati entro pozzetti ispezionabili, in area privata e in prossimità del confine lotto;

-anche il pozzetto "salto di quota" dovrà essere posizionato in area privata, "a valle" della prevista valvola antiriflusso e in prossimità del confine lotto;

il gestore eseguirà l'allacciamento solo per la parte ricadente su suolo pubblico, con oneri a carico del cliente;

-in sede di successivo sopralluogo tecnico con il personale Hera S.p.A. verrà definita la modalità di esecuzione dell'allacciamento e immissione in pubblica fognatura sulla via Sacco e Vanzetti.

Il parere favorevole di Hera è da intendersi valido nel rispetto del Regolamento del Servizio Idrico Integrato (SII), a condizione che non intervengano modifiche allo schema di fognatura presentato, cambi di destinazione d'uso e in generale modifiche quali-quantitative del refluo.

Trattandosi d'intervento di dimensioni modeste ed avendo previsto i presidi di controllo delle portate in uscita sopra elencati, si ritiene che l'intervento non necessiti di installazione di ulteriori impianti di laminazione, fatte salve eventuali prescrizioni che potranno essere espresse dal Consorzio gestore del Canale di Reno.

## SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERRANEE

### **Stato**

Al fine di stabilire la qualità dei suoli dell'area in esame, in relazione agli usi futuri previsti dalle trasformazioni oggetto di valutazione, è stata effettuata una analisi storica del sito, anche tramite comparazione di ortofoto storiche del Comune di Bologna, da cui è emerso che l'area, già alla fine degli anni '60, era utilizzata in prevalenza come vivaio e parzialmente (nella stretta fascia ad est) come deposito di attrezzature edilizie.

Nella zona sud-ovest dell'area sono presenti una serie di fabbricati di piccole dimensioni a servizio del vivaio e, mentre la porzione ad uso deposito negli anni è rimasta pressoché invariata, l'area a vivaio è stata periodicamente interessata dalla messa in opera di serre e altre strutture mobili.

Una cisterna ad uso gasolio è stata rilevata in prossimità di alcuni fabbricati posti nella porzione centrale del lotto.

Indagini limitrofe hanno evidenziato la presenza della prima falda a profondità mediamente di 20 m dal p.c. attuale e pertanto non è stato eseguito il campionamento delle acque sotterranee.

Sulla base dell'analisi storica del sito, è stata quindi svolta una campagna di indagini al fine di stabilire lo stato qualitativo del suolo e sottosuolo rispetto all'uso pregresso e previsto. Sono stati realizzati due sondaggi a carotaggio continuo della lunghezza di 5,00 m nell'area est (deposito attrezzature edilizie) e cinque trincee, fino a profondità compresa tra 1,20 m e 2,90 dal piano di campagna, nella zona dell'ex vivaio.

In considerazione delle attività pregresse svolte, sono stati sottoposti ad analisi di laboratorio 6 campioni di terreno di cui 5 prelevati nel corso dell'esecuzione delle trincee e uno dal sondaggio; le analisi hanno riguardato gli idrocarburi (pesanti e leggeri), i metalli pesanti per tutti i campioni prelevati, mentre la ricerca

dei fitofarmaci è stata limitata ai campioni prelevati dalle trincee. Le analisi di laboratorio hanno evidenziato, su tutti campioni e per tutti i parametri, concentrazioni inferiori alle concentrazioni limite previste dalla vigente normativa per l'uso residenziale e per l'uso verde pubblico e privato.

### ***Impatto potenziale***

L'intervento comporta nella zona Est la realizzazione di interrati, con la produzione di un volume di materiali derivanti dagli scavi pari a circa 1.600 mc; nella restante parte, che sarà ceduta all'Amministrazione comunale, è invece prevista la rimozione dei manufatti esistenti, anche quelli interrati, e delle pavimentazioni; è inoltre previsto il livellamento e l'inerbimento dell'area; non verranno pertanto eseguiti scavi. La demolizione di volumi e manufatti esistenti, comporterà la produzione di circa 300 mc di materiale inerte di varia tipologia.

### ***Misure per la sostenibilità***

Valgono le “*misure di sostenibilità comuni*” di cui al paragrafo “*VALUTAZIONI SPECIFICHE*”.

Considerando gli esiti della caratterizzazione già svolta su tutto il lotto (che di fatto ne conferma l'idoneità al riutilizzo), le terre da scavo devono essere gestite considerando in primis il reimpiego come sottoprodotto, ai sensi del DPR 120/2017, in altro sito (cfr. c.1 lettera m) dell'art. 2 del citato DPR) o in cicli produttivi in sostituzione del materiale di cava (cfr. c.1 lettera s) dell'art. 2 del citato DPR), individuando nella gestione come rifiuto la soluzione progettuale residuale.

Il materiale inerte prodotto dalle demolizioni dovrà o essere preparato in sito per il successivo riutilizzo oppure dovrà essere inviato ad impianti di recupero; lo smaltimento in discarica non è ammesso.

Eventuali serbatoi interrati esistenti dovranno essere bonificati e rimossi e svolte le necessarie indagini qualitative sui suoli sottostanti al fine di escludere la presenza di contaminazioni.

## **VERDE E SPAZI APERTI**

### ***Stato***

Il comparto si trova tra due aree verdi di proprietà comunale: quella a sud è attrezzata a parco pubblico (giardino Giacomo Bulgarelli) con giochi e percorsi ciclabili, quella a nord è invece in parte asfaltata e chiusa al pubblico, in parte area verde pubblica.

In generale la zona presenta una buona dotazione di parchi.

Il lotto sul quale si prevede l'edificazione privata attualmente è completamente impermeabilizzato e sono presenti due esemplari arborei.

Il lotto oggetto di perequazione è, al contrario, quasi completamente permeabile, eccezion fatta per alcuni manufatti oggi abbandonati e che alloggiavano un tempo il vivaio Gabrielli: uno di questi immobili risulta di interesse documentale.

Dal punto di vista vegetazionale sono presenti una siepe di notevoli dimensioni lungo il confine est e alcune alberature sul confine sud, particolarmente importanti perché si trovano lungo la pista ciclabile Casalecchio Bologna "Radiale Ovest".



### ***Impatto potenziale***

Nel lotto destinato all'edificazione, oggi completamente impermeabilizzato e senza vegetazione, il progetto può potenzialmente migliorare il microclima e la fitomassa dello stesso lotto.

Inoltre la possibilità di acquisizione di un'ampia area permeabile, posta tra l'altro tra due aree verdi esistenti, rappresenta per l'Amministrazione motivo di rilevante interesse pubblico e costituisce di per sé un potenziale impatto positivo. L'assetto previsto comporta però la rimozione della siepe sul lato orientale dell'area verde.

### ***Misure per la sostenibilità***

Nel lotto privato la progettazione deve perseguire l'obiettivo di desigillare e rendere permeabili tutte le aree possibili: gli spazi, al netto dei volumi dell'edificio e degli interrati, dovranno essere ove possibile a permeabilità profonda; nelle restanti parti dovranno comunque essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici per migliorare il microclima nel lotto, prevedendo ad es. verde in vasca, tetti verdi e /o verde verticale.

I materiali di percorsi e parcheggi dovranno essere scelti in accordo con l'Amministrazione privilegiando quelli permeabili o semipermeabili.

I parcheggi dovranno essere alberati. Tutti i nuovi impianti, e le relative formelle, dovranno essere conformi a quanto previsto dal vigente Regolamento del Verde pubblico e privato.

Come dichiarato dall'attuatore saranno preservate le due alberature presenti nel lotto.

Per quanto riguarda l'area oggetto di perequazione, in generale l'attuatore del comparto residenziale dovrà conservare, ove possibile, gli elementi vegetazionali presenti e dovrà prevedere la messa a dimora di un filare di alberi di prima grandezza lungo i perimetri nord ed ovest del lotto in fregio ai marciapiedi lungo la viabilità e un altro filare ad est, in prossimità del nuovo confine di proprietà tra pubblico e lotto privato (quest'ultimo a compensazione della siepe attualmente presente, che sarà rimossa). Le specie arboree dovranno essere scelte, in accordo con l'Amministrazione, anche sulla base delle proprietà di trattenimento polveri e assorbimento di inquinanti gassosi, come indicato nell'Allegato 3 del Regolamento.

Le aree dovranno essere cedute prive di manufatti e di materiali antropici e/o incongrui rispetto all'uso previsto: a carico dell'attuatore, dovranno essere quindi rimossi tutti i manufatti interrati (cisterne, vasche, condotte in disuso, ecc), le recinzioni (ad eccezione di quella che delimita l'area di pertinenza dell'edificio d'angolo da conservare), le serre, le tettoie, i volumi in genere e le pavimentazioni riconducibili alle attività pregresse.

Le aree che saranno cedute all'Amministrazione comunale dovranno essere inoltre idonee alla fruizione pubblica e pertanto saranno livellate e inerbite. Al fine di garantire l'accessibilità anche da via Sacco e Vanzetti, l'area di rispetto del canale di Reno deve essere configurata come un'ulteriore nuovo accesso tramite rampa e come tale dovrà essere realizzato a cura e spese del soggetto proponente. Il muro di contenimento che delimiterà la rampa e le proprietà sarà realizzato, gestito e mantenuto dal soggetto proponente ovvero dai futuri proprietari.

## Indice RIE

### **Stato**

Il lotto sul quale si prevede l'edificazione privata attualmente è completamente impermeabilizzato.

L'area che sarà ceduta al Comune è invece per gran parte a permeabilità profonda e inerbita, fatta eccezione per la presenza di alcuni volumi e manufatti afferenti all'attività dismessa del vivaio Gabrielli.

### **Impatto potenziale**

Nel lotto destinato all'edificazione, oggi completamente impermeabilizzato, il progetto può comportare un impatto potenzialmente positivo, migliorando il microclima del lotto stesso.

Inoltre la possibilità per l'Amministrazione comunale di acquisizione di un'ampia area permeabile rappresenta di per sé un potenziale impatto positivo.

### **Misure per la sostenibilità**

Come riportato nel paragrafo “VALUTAZIONI SPECIFICHE”, in fase di richiesta del titolo abilitativo dell'intervento residenziale, dovrà essere dimostrato il conseguimento dei livelli migliorativi di cui all'art. 56 del RUE; per quanto riguarda l'indice RIE, per l'uso residenziale, il livello migliorativo da soddisfare corrisponde a  $RIE \geq 5$  (come da Scheda tecnica di dettaglio dE 8.4 del RUE).

Visto il rilevante carattere di interesse pubblico stabilito dal Psc per l'area in oggetto e visti i parametri urbanistici assegnati, nel caso in cui, nonostante la messa in atto delle migliori soluzioni progettuali possibili, il livello migliorativo non possa essere conseguito, in fase di richiesta del titolo abilitativo dell'intervento residenziale dovrà essere quantificata, calcolandone l'estensione areale, l'ulteriore superficie permeabile necessaria per raggiungere il livello prestazionale richiesto.

Tale area potrà essere individuata, in accordo con l'Amministrazione, all'interno della parte di Superficie Territoriale oggetto dell'accordo sottoscritto.

## ENERGIA

### **Stato**

L'intervento di ampliamento ricade in un'area caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici adibiti a magazzini in disuso, pertanto il consumo di energia e le corrispondenti emissioni attuali possono essere considerate quasi assenti. Non sono presenti produzioni locali di energia da fonti rinnovabili o cogenerazione. L'area è al limite della distanza di 1000 metri dalla rete di teleriscaldamento Cogen-Barca.

### **Impatto potenziale**

L'intervento consiste nella demolizione e nuova costruzione di edifici adibiti ad uso residenziale. Considerando le misure di sostenibilità proposte, che perseguono un livello di eccellenza, l'impatto potenziale dei consumi di energia primaria globale dei nuovi edifici è previsto pari a circa 14 tep/anno per un bilancio emissivo di CO<sub>2</sub> in aumento, pari a circa 36 ton/anno,

### **Misure per la sostenibilità**

Per mitigare l'impatto dell'intervento è richiesta l'applicazione dei livelli

migliorativi del RUE vigente come descritti nella scheda tecnica dE7.1. In particolare almeno il 50% del fabbisogno energetico termico per ACS dovrà essere reso disponibile da pannelli solari termici ed inoltre la dotazione del 50% di energia termica da FER dovrà essere addizionale al soddisfacimento della dotazione di energia elettrica da FER. Con tale applicazione l'impatto potenziale dei consumi di energia primaria globale dei nuovi edifici è previsto pari a circa 21 tep/anno per un bilancio emissivo di CO<sub>2</sub> in aumento, pari a circa 44 ton/anno.

Per rendere maggiormente sostenibile l'intervento si chiede di valutare la possibilità di raggiungere il livello di eccellenza della scheda dE7.1 del RUE.

## ELETTROMAGNETISMO

### **Stato**

Alte frequenze: l'area di intervento attualmente dista meno di 200 metri dall'impianto di via Vancini/via A. Costa 153.

Basse Frequenze: è presente una linea MT interrata lungo via delle Tofane e via Sacco e Vanzetti; le DPA di questa coinvolgono parzialmente l'area di intervento lungo il confine.

### **Impatto potenziale**

Alte Frequenze: gli impatti possibili possono derivare dalle eventuali interferenze tra il progetto e gli impianti esistenti, oltre a eventuali nuovi impianti, a meno di 200 metri dall'area di intervento, che potrebbero venire approvati prima della richiesta del titolo abilitativo del presente intervento.

Basse Frequenze: gli impatti possibili possono derivare dalla sovrapposizione degli ambienti di progetto alla DPA associata alla linea elettrica esistente, anche se la sovrapposizione è di dimensioni limitate. Infine possono esserci possibili impatti prodotti da eventuali nuovi elementi di progetto (nuova cabina MT/bt e/o nuove linee MT).

### **Misure per la sostenibilità**

Alte Frequenze: per l'ottenimento dei titoli abilitativi sarà necessario valutare la compatibilità dell'edificio di progetto con la distribuzione elettromagnetica presente nell'area e autorizzata al momento della richiesta dei titoli abilitativi.

Sarà quindi necessario adeguare la progettazione dell'edificio in modo che sia garantito, negli ambienti abitativi e negli ambienti in cui è prevista permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a 4 ore, il rispetto dei limiti imposti dalla normativa vigente (DPCM 8 Luglio 2003) rispetto alla distribuzione elettromagnetica autorizzata al momento dell'ottenimento dei titoli abilitativi.

Basse Frequenze: le DPA di linee e cabine esistenti o nuove non dovranno ricadere sulle aree verdi attrezzate e sulle aree gioco di progetto.

Oltre a quanto già indicato nelle misure comuni si evidenzia che le DPA dovranno essere riportate sulle tavole di progetto allegate alla richiesta del titolo abilitativo.



## 5. PIANO DI MONITORAGGIO

Il Piano di Monitoraggio riveste particolare importanza al fine di verificare e controllare l'attuazione delle trasformazioni previste nel Piano, nonché le ricadute a livello ambientale e territoriale.

Attraverso il monitoraggio è possibile verificare in itinere la sostenibilità di quanto in programma, intraprendendo eventuali azioni correttive.

I valori degli indicatori sotto riportati dovranno essere prodotti/aggiornati dagli attuatori al momento della presentazione della richiesta dei titoli edilizi.

Resta inteso che non tutti gli indicatori saranno pertinenti al progetto presentato, pertanto dovranno essere calcolati solamente quelli di interesse.

	Dati di Progetto
Carico urbanistico (abitanti/addetti)	
Abitanti equivalenti	
Carico veicolare indotto nell'ora di punta mattutina	Leggeri Pesanti
Carico veicolare indotto nell'ora di punta pomeridiana	Leggeri Pesanti
Carico veicolare indotto giornaliero	Leggeri Pesanti
Superficie permeabile (mq; cfr. art. 12 RUE)	
Superficie semi-permeabile (mq; cfr. art. 12 RUE)	
Superficie impermeabile (mq)	
Consumi idrici	
Carico in fognatura acque bianche (stima volumi)	
Carico in fognatura acque nere (in Abitanti Equivalenti)	
Consumo annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria (KWh termici). Specificare il vettore energetico utilizzato	
Consumo annuo di energia elettrica (kWh elettrici), escluso il consumo destinato agli usi termici sopra considerati	
Energia elettrica annua prodotta localmente (KWh elettrici). Specificare modalità di produzione	
Mq di verde	Privato Pubblico
N.ro alberature	
stima dei mc di materiale di scavo derivante dalla realizzazione di eventuali interrati e la possibile destinazione	
stima dei mc di materiale prodotto dalle demolizioni	
Metri di percorsi pedonali e/o ciclabili	
Metri di strade in zona 30	

# **DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA**





## DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA

### Premessa

Il Documento programmatico per la qualità urbana, individuato dalla Lr 20/00 come elemento costitutivo del Poc, sintetizza le modalità con cui si intendono perseguire gli obiettivi di miglioramento della mobilità sostenibile, del benessere ambientale, dei servizi e della qualificazione degli spazi pubblici facendo riferimento ai fabbisogni individuati e agli elementi di identità territoriale da salvaguardare.

Considerata la particolarità e la specificità del presente Poc di coordinare una serie di interventi riconducibili ad attrezzature, di diversa importanza e ruolo per la città di Bologna, e due delocalizzazioni di industrie insalubri non più adatte a permanere nei siti sinora occupati, le verifiche sul fabbisogno abitativo, di infrastrutture e di attrezzature appaiono non appropriate.

### Obiettivi di miglioramento della qualità urbana

L'obiettivo di miglioramento della qualità urbana è per il presente Poc coincidente con l'oggetto stesso del Poc ovvero un incremento di attrezzature pubbliche o di uso pubblico e l'eliminazione di due industrie insalubri.

Tutti gli interventi verranno realizzati garantendo il rispetto della disciplina prestazionale (azioni da assolvere e i comportamenti progettuali da tenere) normata dalla parte 2 del Rue vigente per la realizzazione di spazi aperti pubblici o di uso pubblico e di spazi edificati.

#### obiettivi di qualità degli interventi per le attrezzature

Gli interventi relativi alle attrezzature vengono descritti sinteticamente attraverso una mappa che individua tutte le attrezzature pubbliche o di uso pubblico presenti nel loro immediato intorno, distinte per tipologia. Viene inoltre messo chiaramente in rilievo il potenziamento delle attrezzature che viene realizzato.

Complessivamente vengono realizzati:

- 26.500 mq. circa di superficie utile di attrezzature socio-sanitarie di livello sovrallocale di cui:
  - 7.000 mq circa per completare la riqualificazione del complesso ospedaliero Policlinico Sant'Orsola-Malpighi in particolare con un nuovo Polo Oncologico e il completamento del Polo Cardio-toraco-vascolare;
  - 18.500 mq circa per realizzazione un nuovo edificio di accesso all'Ospedale Maggiore ed altre funzioni specificatamente ospedaliere. Inoltre viene riordinato completamente il sistema dei parcheggi sia dei dipendenti che dei visitatori e la riqualificazione urbana di largo Negrissoli;
  - 1.000 mq circa per l'ampliamento dell'ospedale privato ad uso pubblico Villa Nigrissoli;
- 13.420 mq di superficie utile di attrezzature socio-sanitarie di livello locale di proprietà privata ed uso pubblico di cui:
  - 500 mq di superficie utile per l'ampliamento della struttura che la Fondazione Lercaro recupererà per la realizzazione di un servizio sanitario anche a supporto di fasce deboli della popolazione;
  - 5.800 mq per l'ampliamento dell'adiacente "Villaggio della Speranza"

- della “Fondazione Gesù Divino Operaio”, complesso abitativo temporaneo per anziani e giovani coppie, integrato da servizi socio-sanitari a disposizione anche di utenti esterni;
- 120 mq di nuovi spazi residenziali dell'Associazione Santa Maria – Missionarie del Lavoro del Cuore Immacolato di Maria ;
  - 7.000 mq per la realizzazione del nuovo polo socio sanitario Ranuzzi-Bellombra attraverso il trasferimento della struttura sanitaria "Villa Bellombra" in adiacenza a Villa Ranuzzi, con la quale integrerà parte delle funzioni di servizio;
  - 1.100 mq di superficie utile di attrezzature per la formazione universitaria (blocco aule dell'Università di Bologna in via Filippo Re e un servizio di caffetteria);
  - 1.000 mq circa di superficie utile per servizi per l'infanzia realizzati dalla Università di Bologna per i propri dipendenti ma aperti anche alla cittadinanza;
  - 64. 000 mq di superficie territoriale con 3.800 mq. circa di superficie utile per il rafforzamento degli impianti sportivi del centro tecnico del Bologna Football Club nell'area di Castedebale (ampliamento dei campi d'allenamento, degli spogliatoi e realizzazione della foresteria atleti);
  - 700 mq per un ampliamento del Parco di San Donnino (con contestuale soluzione di problemi inerenti i parcheggi privati a servizio della zona abitativa più vicina);
  - 2100 mq di superficie utile per la realizzazione di un nuovo intervento di edilizia residenziale sociale sostenuto da un finanziamento pubblico;
  - 80 mq di superficie utile per il completamento del Centro multifunzionale MAST Manifattura di Arti, Sperimentazione e Tecnologia (MAST).
  - 8.300 mq circa di ampliamento delle proprietà pubbliche in adiacenza al cimitero della Certosa, completando la cintura delle aree comunali intorno al complesso monumentale.

#### **obiettivi di qualità degli interventi per la delocalizzazione delle industrie insalubri**

Per gli interventi relativi alle aree occupate dalle due industrie insalubri Gironi e Sintexcal, si sono utilizzate le modalità di descrizione utilizzate nel Poc – programma per la qualificazione diffusa:

- una individuazione sulla fotografia aerea, con un inquadramento del territorio ad una scala più dettagliata di quella rappresentata nelle Schede di Situazione, dove vengono evidenziati la rete dei percorsi ciclabili e pedonali e il sistema delle aree verdi.
- una rappresentazione con linguaggio semplificato, non tecnico per sintetizzare le tipologie di opere che verranno realizzate comunicando direttamente al cittadino.

#### **Monitoraggio sistema Attrezzature e spazi collettivi**

Anche con questo Poc proseguiamo l'approfondimento relativo alle attrezzature effettivamente in uso nelle Situazioni nelle quali ricadono gli interventi, come già iniziato con il Poc Rigenerazione del patrimonio pubblico. La data di riferimento è aggiornata al dicembre 2015.

Per ogni Situazione sono state verificate sia sul territorio che sulle cartografie tutte le aree inserite nel sistema Attrezzature e spazi collettivi, individuando le superfici fondiari lorde effettivamente utilizzate (al 31/12/2015) per ogni area verde e per ogni tipologia di attrezzatura. Le attrezzature individuate sono sia quelle di proprietà pubblica e uso pubblico che quelle di proprietà privata (e uso pubblico); la verifica ha permesso la individuazione delle aree comprese anche

all'interno di piani attuativi già attuati o in corso di completamento. Sono altresì graficamente individuate le parti di aree non computabili come "standard" ai sensi dell'art. 10.5 del Ptcp.

E' stato poi calcolato l'incremento generato dalle trasformazioni programmate con il presente POC sia rispetto alla nuova popolazione insediabile sia rispetto alla superficie fondiaria delle nuove dotazioni, ricalcolando quindi il bilancio mq/abitante e confrontandolo con quello al dicembre 2015.

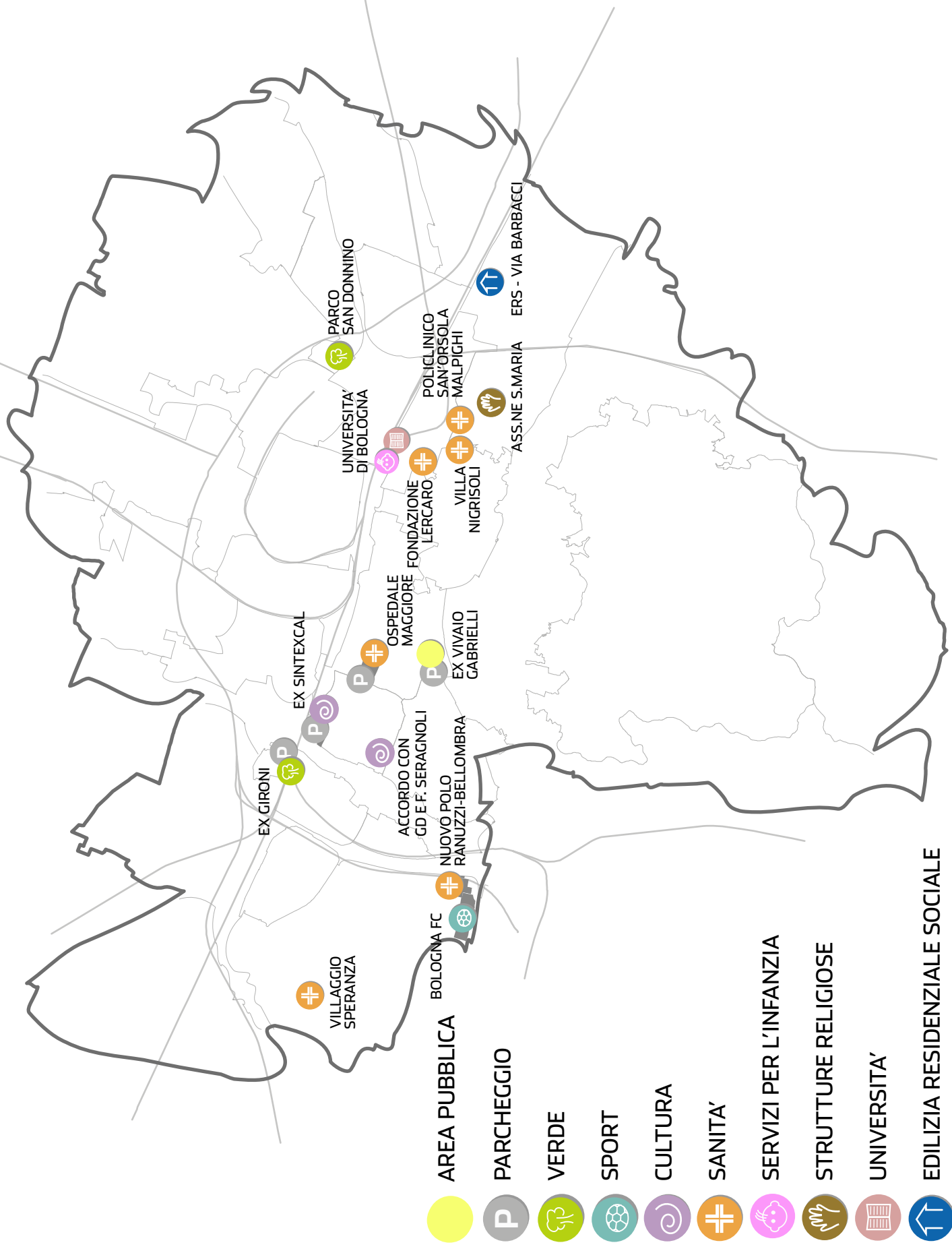
Ci preme comunque sottolineare che le modalità di calcolo del soddisfacimento delle dotazioni stabilite dalle leggi non risultano utili a descrivere la effettiva qualità della città in termini di offerta di spazi pubblici e attrezzature, in relazione al modo con cui essa viene oggi fruita. In particolare evidenziamo due aspetti più critici:

- alla necessità di riferirsi a "parti significative della città", quindi a porzioni statiche e misurabili dello spazio urbano, il Psc ha risposto con la individuazione di Situazioni che cercano di valorizzare relazioni spaziali, funzionali, ambientali e paesaggistiche superando le partizioni amministrative dei Quartieri che ignoravano le differenze dei tessuti urbani. In realtà anche il calcolo effettuato per Situazione non corrisponde ad una significativa descrizione del rapporto tra abitanti e attrezzature da loro utilizzate. Ed è volontà ed interesse degli abitanti di superare i confini che delimitano le Situazioni;

la comprensibile preoccupazione del Ptcp relativa alla inclusione tra gli standard minimi di aree di scarsa qualità ambientale (aree in classe IV della zonizzazione acustica, aree interessate da elettrodotti, attrezzature fruibili in territorio rurale, attrezzature sovracomunali, e parcheggi di servizio a strutture comunali) non ne preclude un intenso uso da parte degli abitanti.



# INCREMENTI/NUOVE DOTAZIONI CHE VERRANNO REALIZZATE



## 15. Ex vivaio Gabrielli





## ACCORDI





Comune di Bologna

Repertorio n. 3126

### ACCORDO

PROCEDIMENTALE A NORMA DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 241/1990 E  
SS.MM.II., PER LA PREDISPOSIZIONE DI UNO STRUMENTO  
URBANISTICO COMUNALE PER LA TRASFORMAZIONE DELL'EX  
VIVAIO GABRIELLI E DEL LOTTO CONTIGUO CON APPLICAZIONE  
DELL'ART. 39 DEL PSC PER L'ACQUISIZIONE DI AREA A FAVORE DEL  
COMUNE DI BOLOGNA.

\* \* \* \* \*

L'anno 2017 in Bologna, nella Sede Municipale Palazzo Bonaccorso,  
Piazza Liber Paradisus n. 10,

tra

il COMUNE DI BOLOGNA, rappresentato dall'Arch. Francesco  
Evangelisti, Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, che  
interviene legittimamente a seguito dell'incarico attribuito con atto del  
Sindaco P.G. n. 360655 del 1 novembre 2016 ed agisce in virtù dell'art.  
107 - comma 3 - del Dlgs. 267/2000 e ss.mm.ii. e dell'art. 44 dello  
Statuto comunale, per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta  
Comunale P.G. n. 454817/2017 del 19/12/2017,  
esecutiva ai sensi di legge;

e

EDILBO di Claudio Bonora e C sas, cf/p.iva 02231030376, avente  
sede a Bologna (BO) in via Decumana n. 12, proprietaria dei beni  
censiti nel catasto del Comune di Bologna con i n. 70 e 544 del  
Foglio 153, nella persona del legale rappresentante in carica  
Geom. Claudio Bonora, cf BNRCLD48L14A944R, residente in  
Bologna alla Via delle Tofane n. 50; d'ora in poi indicato per



Sostenibilità  
è Bologna

brevità con l'espressione "**Soggetto attuatore**";

e

GLORIA GABRIELLI, cf GBRGLR61H70A944W, nata a Bologna il 30/6/1961 e residente a Bologna in Via Pier Antonio Rappini, n.12;

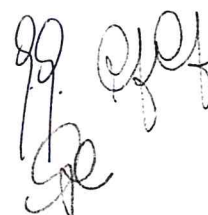
GRAZIA GABRIELLI, cf GBRGRZ63S61A944D, nata a Bologna il 21/11/1963 e residente a Bologna in via Pier Antonio Rappini n.12;

GABRIELE GABRIELLI, cf GBRGRL41C06A944J, nato a Bologna il 6/3/1941 e residente a Bologna in Via F. Maria Grimaldi n.5;

proprietari dei beni distinti nel Catasto del Comune di Bologna con il n. 170, 562 e 68 del Foglio 153 e d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione "**Proprietà**".

#### **PREMESSO**

- che i sigg. Gabrielli Gloria, Gabrielli Grazia e Gabrielli Gabriele sono proprietari di un'area ubicata tra le vie della Certosa e delle Tofane che era sede di un'attività vivaistica dismessa da qualche anno;
- che nell'area sono situati anche degli edifici della superficie lorda di circa mq. 391 e che due di questi sono individuati nella tavola del RUE Disciplina dei materiali urbani quali "edifici di interesse documentale";
- che la Proprietà ha raggiunto intese preliminari, formalizzate in una scrittura privata in atti al Settore Piani e Progetti Urbanistici, per la cessione dell'area al Soggetto attuatore;
- che il Soggetto attuatore, in virtù di tale accordo, ha presentato all'Amministrazione Comunale una proposta annotata al P.G. n. 44398 del 6 febbraio 2017 per addivenire ad una operazione di perequazione urbanistica di cui all'art. 39 del Quadro Normativo del PSC con la cessione all'amministrazione dell'area distinta nel Catasto del Comune di Bologna





Foglio 153 mappali n. 170, 562 e 68 parte, pari ad una St di 8.348 mq, a fronte del riconoscimento di una capacità edificatoria, da localizzare nel lotto contiguo individuato al Catasto di Bologna al Foglio 153 mappali 70 e 544 e 68 parte, risultante dall'applicazione dell'indice perequativo di cui all'art. 39 del PSC unitamente al volume legittimamente presente sull'area di proprietà del Soggetto attuatore.

### CONSIDERATO

- che l'area che si propone di cedere è individuata nel Sistema delle attrezzature e spazi collettivi del PSC come area da acquisire tramite perequazione urbanistica;
- che la tavola del Sistema delle attrezzature e spazi collettivi individua indicativamente le aree da acquisire tramite perequazione urbanistica al fine di consolidare il sistema delle dotazioni pubbliche nella città;
- che l'area è stata quindi individuata tra le aree strategiche per incrementare il patrimonio di aree pubbliche funzionale all'obiettivo del PSC di garantire la qualità dell'abitare diffuso in ogni parte della città;
- che tutta l'area oggetto del presente accordo si colloca all'interno dell'Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto n. 86 del PSC e del RUE vigenti, normato dall'art. 23 del QN del PSC e dall'art. 62 del RUE, e che l'area oggetto di cessione si colloca in zona di rispetto cimiteriale;
- che il suddetto Ambito è posto nel Territorio urbano strutturato per il quale il PSC promuove il miglioramento mediante interventi e opere di modesta entità edilizia finalizzati a realizzare nuove dotazioni territoriali;
- nell'Ambito non sono consentiti in via ordinaria nuove costruzioni ed il PSC prescrive il rispetto delle regole perequative fissate nel Titolo IV del Quadro Normativo per gli interventi di nuova costruzione, da programmarsi necessariamente mediante un Piano Operativo Comunale;
- che sull'area risulta congrua, come da nota dell'U.O. Tecnica – Ufficio

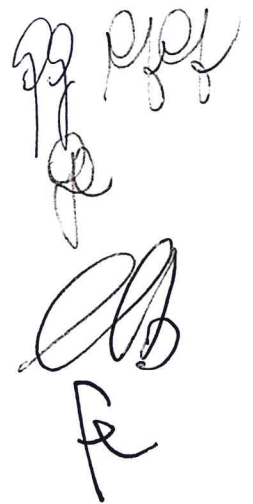


Estimativo Trasferimenti di cui al PG n. 199324/2017 e conservata in atti, l'applicazione di un indice perequativo (espresso in mq di Su per ogni mq di St) pari a 0,24, conformemente a quanto previsto dall'art. 39 del PSC - area urbana a medio bassa densità che fissa una forbice di 0,20 e 0,27;

- che tale indice perequativo porta a sviluppare, nel lotto della proprietà che si estende per circa 2.631 mq di Sf, una capacità edificatoria pari a 2.004 mq di Su (a fronte della cessione dell'area pari a 8.348 mq), a cui si aggiunge la capacità edificatoria, espressa in Volume totale esistente (Vte), già legittimamente presente addizionata dell'ampliamento volumetrico del 10% riconoscibile a fronte del raggiungimento dei livelli prestazionali migliorativi (ai sensi dell'art. 56 del RUE);

- che l'indice perequativo pubblico previsto all'art. 39 del PSC e pari a 0,02 (espresso in mq di SU per ogni mq di St), sviluppa una capacità edificatoria pari a 167 mq di Su che dovrebbe essere realizzata su un lotto di adeguate dimensioni che il soggetto attuatore dovrebbe individuare e cedere al Comune; tuttavia non ritenendo utile acquisire al patrimonio comunale l'area suddetta, in quanto di misura troppo limitata per garantire una risposta efficace alle necessità di incremento del patrimonio edilizio residenziale pubblico, si valuta utile e necessaria la sua monetizzazione, valutata pari ad € 79.200,00, come da nota dell'U.O. Tecnica – Ufficio Estimativo Trasferimenti di cui al PG n. 425346/2017 e conservata in atti, a seguito della quale l'Amministrazione rinuncia ad acquisire la proprietà della suddetta area e a realizzare la propria capacità edificatoria;

- che l'operazione proposta porterebbe pertanto alla nuova costruzione, sul fronte stradale di via Sacco e Vanzetti, di un edificio ad uso residenziale di proporzioni in linea con quanto già presente nell'intorno, a fronte dell'acquisizione al patrimonio pubblico di una area di 8.348 mq in posizione tale da costituire un ampliamento dell'area verde G. Bulgarelli, prospiciente via A. Costa e via della Certosa, e rendere così più funzionali

Handwritten signatures and initials in black ink, located on the right side of the page. There are three distinct marks: a signature at the top, a large stylized initial in the middle, and another signature at the bottom.



le dotazioni della zona.

### **CONSIDERATO ALTRESI'**

- che l'art. 11 della L. 241/90 prevede che la Pubblica Amministrazione, in accoglimento di osservazioni e proposte presentate dal privato, possa concludere, senza pregiudizio dei terzi ed in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale;
- che il Comune di Bologna ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con deliberazione consiliare PG n. 148289/2008 O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008 e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con PG n. 83079/2009 O.d.G. n. 137 del 20 aprile 2009 e sue successive varianti;
- che per la L.R. n. 20/2000 il POC è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;
- che la proposta di accordo avanzata dal Soggetto Attuatore e dalla Proprietà comporterà la successiva approvazione di un POC o di analogo strumento di pianificazione urbanistica previsto dalla prossima legge regionale urbanistica, il cui iter di approvazione è in corso presso l'Assemblea Legislativa a seguito dell'adozione da parte della Giunta Regionale del relativo progetto di legge;
- che la proposta di accordo avanzata dal Soggetto attuatore e dalla Proprietà possiede pertanto i caratteri di rilevante interesse pubblico perché migliorativa per il conseguimento degli interessi pubblici rispetto alla situazione presente in quanto la città si doterà di un'altra area a supporto delle esigenze della collettività a fronte di una proposta di edificazione dell'area privata che, per la sua particolare collocazione all'interno di una area già urbanizzata prospiciente la rete viaria principale, si configura come il naturale completamento della zona.

Handwritten signature and initials in black ink, located on the right side of the page. The signature appears to be 'G. P. P.' followed by a large, stylized 'B' and a smaller 'R'.

### PRECISATO

- che al fine di addivenire alla redazione dello strumento urbanistico è necessario che il proponente predisponga gli elaborati tecnici necessari a consentire all'Amministrazione le valutazioni di fattibilità tecnica e sostenibilità ambientale;
- che le parti danno tuttavia atto che, qualora *medio tempore* la Regione Emilia-Romagna approvi la nuova legge urbanistica, si potrà in via alternativa addivenire alla sottoscrizione di un Accordo Operativo (o analogo accordo previsto dalla stessa) previa presentazione di tutti gli elaborati che risulteranno essere necessari per l'approvazione dello stesso.

### LE PARTI DANNO ATTO ESPRESSAMENTE

- che il Soggetto attuatore, unitamente alla Proprietà, si obbligano a mantenere fermo il presente accordo e la proposta ivi contenuta per tutto il tempo necessario al Comune di Bologna per l'approvazione dello strumento urbanistico che dovrà essere predisposto, adottato ed approvato;
- che il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. nella forma della scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;
- che il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il Soggetto attuatore e per la Proprietà, per i rispettivi impegni, dalla data della sottoscrizione da parte del Comune di Bologna, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione dello strumento urbanistico; solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune di Bologna, fatto salvo il rispetto dei tempi indicati all'articolo 2 comma 1.

Handwritten signatures and initials in black ink, located on the right side of the page. There are three distinct signatures at the top and a large, stylized initial 'F' at the bottom.

## DATO ATTO

che con delibera della Giunta Comunale P. G. n. 454817/2017 del 19/12/2017 è stato approvato il presente accordo ed autorizzata la sua sottoscrizione.

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

### ART. 1 — OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Il presente accordo ha ad oggetto il percorso per addivenire alla predisposizione di uno strumento urbanistico comunale, secondo la legge per tempo vigente, ed i contenuti di massima dello stesso, dati dall'acquisizione al patrimonio pubblico, tramite perequazione (art. 39 del PSC), di un'area denominata "ex vivaio Gabrielli", posta tra le vie della Certosa e delle Tofane, e la realizzazione sul lotto contiguo di un edificio ad uso residenziale;

2. Lo strumento urbanistico dovrà prevedere l'applicazione di un indice perequativo, espresso in mq di Su per ogni mq di St, pari a 0,24, da calcolarsi sull'area che sarà ceduta al Comune di Bologna;

3. La capacità edificatoria di 2.004 mq, maturata a seguito della cessione di 8.348 mq dell'area denominata "ex vivaio Gabrielli", andrà allocata nel lotto di proprietà del soggetto attuatore e andrà a sommarsi al Volume totale esistente (Vte) degli edifici ivi legittimamente presenti con eventuale riconoscimento dell'incremento volumetrico pari al 10% a fronte del raggiungimento dei livelli prestazionali migliorativi, previsto all'art. 56 del RUE;





4. L'area oggetto di perequazione (pari a 8.348 mq) sarà ceduta al Comune di Bologna con tutti gli edifici ivi presenti previa verifica di legittimità edilizia e catastale e dello stato dei suoli in relazione agli usi pubblici previsti;

5. Le dotazioni territoriali dovute per legge non potranno essere realizzate all'interno dell'area oggetto di perequazione e potranno eventualmente essere monetizzate.

## **ART. 2 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

1. A seguito dell'approvazione del presente accordo il Soggetto attuatore si impegna, per sé e per gli eventuali aventi causa, a:

1.1 presentare entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo la seguente documentazione per la redazione di un POC: schema planivolumetrico in scala 1:500; individuazione delle aree da cedere al Comune di Bologna sia a titolo di perequazione che come dotazioni o richiesta di eventuale monetizzazione; individuazione dei parametri urbanistici e verifica dei volumi legittimamente esistenti, studi ambientali necessari alla redazione della Valsat di un POC (come da nota allegata al presente atto – cfr. All. 3);

1.2 recepire nel progetto le prescrizioni eventualmente dettate dagli enti preposti in fase di valutazione preliminare e di approvazione dello strumento urbanistico;

1.3 cedere al Comune di Bologna, dopo l'approvazione in via definitiva dello strumento urbanistico, l'area censita al catasto comunale n. 170, 562 e 68 parte comprensiva dei fabbricati oggi in essere, come tutto meglio identificato in via preliminare nell'allegato 2, secondo le

Handwritten signatures and initials in black ink, located on the right side of the page. There are three distinct signatures/initials stacked vertically.

modalità e con la tempistica concordate con gli uffici competenti e comunque previa verifica e garanzia dello stato qualitativo dei suoli in relazione agli usi pubblici previsti per l'area;

1.4 sostenere tutte le spese tecniche inerenti la redazione definitiva dello strumento urbanistico e ad assumere tutti gli oneri e le spese conseguenti al trasferimento delle aree e degli edifici al Comune di Bologna (spese tecniche e IVA);

1.5 in concomitanza al ritiro del Permesso di Costruire, a corrispondere al Comune la somma corrispondente alla monetizzazione dell'area virtualmente individuata per la collocazione della capacità edificatoria pubblica, pari a € 79.200,00, da destinare ad interventi finalizzati al sostegno abilitativo, oltre a tutte le altre somme e contributi dovuti per legge;

2. Il Soggetto attuatore si impegna altresì, qualora prima dell'adozione dello strumento urbanistico venga approvata la nuova legge regionale urbanistica, ad implementare ed integrare la documentazione in relazione allo strumento urbanistico e secondo le disposizioni per tempo vigenti.

3. Ai sensi dell'art. 13 della L. 241/90 il Soggetto Attuatore e la Proprietà con la sottoscrizione del presente accordo danno espressamente atto che l'efficacia del medesimo è subordinata comunque alla definitiva approvazione di uno strumento urbanistico da parte del Comune da redigersi sulla scorta della proposta avanzata con il presente accordo e delle risultanze delle valutazioni che saranno effettuate sugli elaborati di maggior dettaglio.

4. Il Soggetto attuatore, unitamente alla Proprietà, si impegna altresì a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili o della scrittura privata



intercorsa tra le parti, gli obblighi di cui al presente accordo.

### **ART. 3 — IMPEGNI DEL COMUNE DI BOLOGNA**

1. Il Comune di Bologna si impegna:

1.1 entro 30 gg dalla presentazione dei documenti richiesti all'art. 2 comma 1.1 a verificare la completezza della suddetta documentazione;

1.2 entro 180 gg dalla presentazione in forma completa ed esaustiva dei documenti richiesti all'art. 2 comma 1.1 a trasferire i contenuti di cui al precedente art. 1, come meglio precisati a seguito dell'istruttoria di cui al punto precedente, in uno specifico strumento urbanistico (POC o equivalente strumento che venisse previsto dalla nuova legge regionale urbanistica in corso di approvazione) che verrà sottoposto al Consiglio Comunale per l'adozione;

2. E' fatta salva la discrezionalità del Consiglio Comunale di apportare eventuali modifiche ai contenuti dello strumento urbanistico sulla base delle definitive valutazioni che emergeranno con la stesura degli elaborati di piano.

### **ART. 4 - INADEMPIENZE**

1. Qualora entro il termine di validità dello strumento urbanistico non venga presentato e ritirato il Permesso di costruire per l'intervento oggetto del presente accordo, anche le previsioni del presente accordo perderanno automaticamente efficacia, senza necessità di ulteriori specifici provvedimenti. In tal caso, successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali immobili si applicherà quanto previsto dalla normativa in quel momento vigente.





## **ART. 5 - SPESE**

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

## **ART. 6 - RICHIAMI NORMATIVI**

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

## **ART. 7 - CONTROVERSIE — FORO COMPETENTE**

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

## **ART. 8 — DISPOSIZIONI FINALI**

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

2. La regolarizzazione ai fini dell'imposta di bollo avverrà mediante l'apposizione di contrassegno telematico sostitutivo, per l'importo di euro 80,00 (ottanta/00) sull'originale del presente atto e relativi allegati, conservato agli atti del Comune di Bologna.

Costituiscono allegati del presente atto:

- a) Individuazione delle aree oggetto di intervento su cartografia comunale (All. n. 1);
- b) Individuazione delle aree oggetto di intervento su cartografia catastale (All. n. 2);
- c) Documentazione richiesta per la predisposizione della Valsat (All. n. 3).

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature at the top, a smaller one below it, and a stylized signature at the bottom.

Letto, approvato e sottoscritto il 22 dicembre 2017

p. COMUNE DI BOLOGNA

Francesco Evangelisti

Francesco Evangelisti

p. EDILBO di Claudio Bonora e C sas

Geom. Claudio Bonora

Claudio Bonora

Gloria Gabrielli

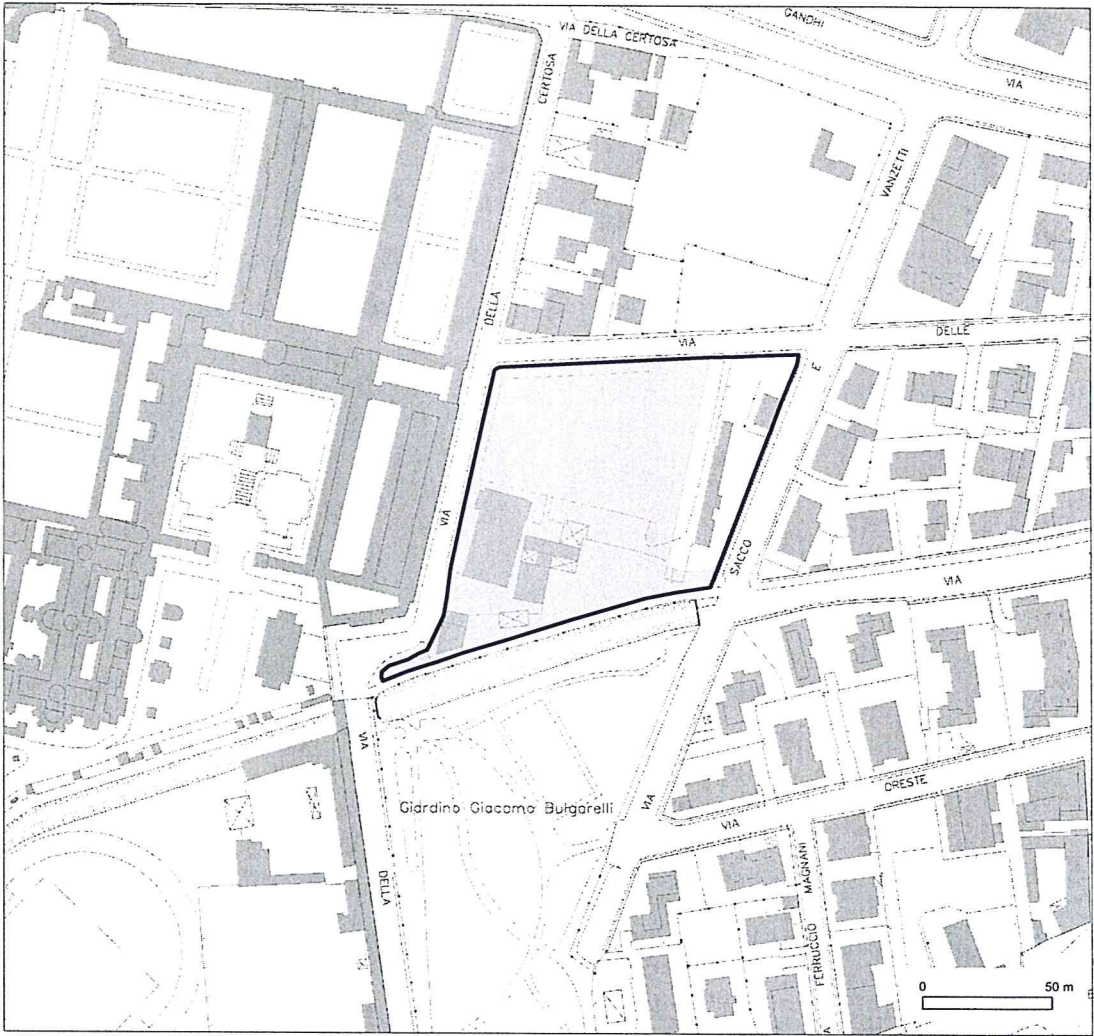
Gloria Gabrielli



Grazia Gabrielli

Grazia Gabrielli

Gabriele Gabrielli

Gabriele Gabrielli



 PERIMETRO INTERVENTO  
 AREA DA CEDERE  
A TITOLO DI PEREQUAZIONE

*[Handwritten signatures and initials]*

ALLEGATO 2



4-Dic-2017 11.31.37  
Prot. n. 1124190/2017

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388 000 x 276 000 metri

Comune: BOLOGNA  
Foglio: 153

1 Particella: 68

N=4823500



AREA INTERVENTO

E=1683700

*[Handwritten signatures and initials]*



## ALLEGATO 3

### Documentazione richiesta per la predisposizione della Valsat

In riferimento all'analisi di conformità delle trasformazioni previste rispetto al sistema dei vincoli e delle tutele, così come riportato nella Carta Unica del Territorio, e successivi vincoli non ancora recepiti cartograficamente (ad esempio la normativa sulla tutela dei boschi) si richiede che venga elaborata una tavola in cui tali temi siano sovrapposti agli ambiti oggetto di trasformazione. La LR 20/00 all'art. 19 richiede infatti che *"Nella Valsat di ciascun piano urbanistico è contenuto un apposito capitolo, denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato"*.

I temi da analizzare, in linea generale, dovranno consentire all'amministrazione comunale la redazione del documento di Valsat e dovranno essere i seguenti.

La descrizione dello stato attuale delle aree, evidenziandone le criticità ambientali e i fattori di impatto.

Un inquadramento generale dell'area e di un intorno significativo, descrivendo i principali elementi di interesse ambientale e territoriale (individuando: scuole, parchi, fermate trasporto pubblico, piste ciclopedonali, servizi, ecc.. posti nelle vicinanze delle aree di interesse)

Una breve descrizione della trasformazione prevista, specificando almeno:

- la quantificazione del carico urbanistico determinato dall'attuazione del progetto;
- la stima del traffico indotto e lo stato attuale dell'accessibilità al trasporto pubblico, i collegamenti alle piste ciclopedonali, ecc..

La descrizione dei fattori ambientali che hanno influenzato le scelte progettuali, motivando le scelte compiute (es: clima acustico, presenza di contaminazione dei suoli, vincoli legati all'elettromagnetismo, ecc.).

Individuazione degli obiettivi ambientali che si intendono perseguire.

L'analisi e la sintesi dei prevedibili impatti territoriali conseguenti all'attuazione delle previsioni della trasformazione, individuando le misure idonee per impedire o mitigare tali impatti, alla luce delle possibili alternative progettuali e tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti.

In particolare dovranno essere descritti, relativamente alle componenti ambientali: aria, rumore, acque superficiali e sotterranee, suolo e sottosuolo, rifiuti, energia, elettromagnetismo, verde e spazio pubblico, mobilità, i seguenti aspetti:

- stato attuale
- impatto potenziale
- misure per la sostenibilità.

Al fine di un confronto tra lo stato ante operam, inteso come stato ad attività pregresse ancora in essere, e lo scenario futuro a trasformazioni realizzate, si chiede di compilare la seguente tabella.

**Elementi per valutazioni di sistema:**

	<b>Stato Attuale</b> <i>In riferimento alla media degli ultimi due anni</i>	<b>Scenario Futuro</b>
Carico urbanistico (abitanti/addetti)		
Carico veicolare indotto nell'ora di punta mattutina	<i>Leggeri</i>	<i>Leggeri</i>
	<i>Pesanti</i>	<i>Pesanti</i>
Carico veicolare indotto nell'ora di punta pomeridiana	<i>Leggeri</i>	<i>Leggeri</i>
	<i>Pesanti</i>	<i>Pesanti</i>
Carico veicolare indotto giornaliero	<i>Leggeri</i>	<i>Leggeri</i>
	<i>Pesanti</i>	<i>Pesanti</i>
Punti di emissione in atmosfera soggetti ad autorizzazione		
Superficie permeabile (mq; cfr. art. 12 RUE)		
Superficie semi-permeabile (mq; cfr. art. 12 RUE)		
Superficie impermeabile (mq)		
Consumi idrici		
Carico in fognatura acque bianche (stima volumi)		
Carico in fognatura acque nere (in Abitanti Equivalenti)		
Consumo annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria (KWh termici). Specificare il vettore energetico utilizzato		
Consumo annuo di energia elettrica (kWh elettrici), escluso il consumo destinato agli usi termici sopra considerati		
Energia elettrica annua prodotta localmente (KWh elettrici). Specificare modalità di produzione		
Mq di verde	<i>Privato</i>	<i>Privato</i>
	<i>Pubblico</i>	<i>Pubblico</i>
stima dei mc di materiale di scavo derivante dalla realizzazione di eventuali interrati e la possibile destinazione	=	
stima dei mc di materiale prodotto dalle demolizioni	=	
stima dei metri di piste ciclabili in progetto	=	

Relativamente alle componenti ambientali da analizzare, dovranno essere effettuate valutazioni specifiche, sviluppando i seguenti contenuti.

**Rumore**

Per la componente acustica deve essere presentato uno studio, firmato da tecnico competente in materia ai sensi della Legge n. 447/1995, finalizzato a dimostrare la compatibilità acustica del comparto ad accogliere le nuove destinazioni d'uso di progetto, nonché a verificare che la realizzazione del nuovo insediamento non cagioni delle criticità acustiche nei confronti dei ricettori esistenti, determinate da un aumento del carico veicolare.

In applicazione di quanto riportato al punto 3 delle Norme tecniche di attuazione della Classificazione acustica comunale, nel caso in cui la proposta presentata preveda l'insediarsi di usi a maggiore tutela acustica rispetto a quelli attuali, dovrà essere valutato in primo luogo se l'attuale UTO sia congrua con gli usi di progetto e con quanto riportato nella Valsat del PSC. Nel caso in cui, secondo i criteri di cui alla normativa regionale dGR 2053/2001 non lo fosse, dovrà essere proposta la variazione della classificazione acustica ipotizzando una nuova UTO, relativa all'intervento e coerente con gli usi confinanti.



Per la caratterizzazione acustica dell'area dovrà essere eseguito almeno un rilievo fonometrico (o più d'uno, in base al numero di sorgenti sonore presenti in sito e/o alla morfologia e all'estensione dell'area di intervento) della durata non inferiore alle 24 ore, necessario per la taratura del modello di simulazione, e in ogni caso con modalità da concordare con i competenti uffici dell'Amministrazione.

I dati rilevati in sito dovranno essere utilizzati per ricostruire, tramite un modello previsionale debitamente tarato, il clima acustico dell'area per effetto delle sorgenti sonore presenti e per simulare lo scenario futuro.

Nello scenario futuro dovranno essere implementati gli edifici di progetto (sebbene a livello di planivolumetrico) con il relativo traffico veicolare indotto, nonché le modifiche determinate da altri interventi in programma nella zona, anche non correlati con la proposta in esame (ad esempio gli eventuali interventi alla vicina centrale di teleriscaldamento COGEN).

Le elaborazioni modellistiche dovranno essere finalizzate ad individuare le possibili aree acusticamente idonee ad accogliere i nuovi usi di progetto, considerando quanto previsto dalle "Misure per la sostenibilità" riportate nella Valsat del PSC.

La valutazione dovrà tener conto dell'andamento delle immissioni sonore infrastrutturali alle diverse quote dal piano di campagna, in modo da consentire di individuare la massima volumetria insediabile nella zona e le eventuali limitazioni di localizzazione e/o di altezza.

I risultati dovranno essere forniti tramite mappe e sezioni acustiche del comparto (le mappe devono essere elaborate a quote diverse dal piano campagna), integrandole con i livelli puntuali calcolati in corrispondenza della volumetria che si propone di insediare.

Dovrà esserne valutato l'impatto acustico nei confronti dei ricettori esistenti derivante dall'aumento del traffico veicolare indotto dal carico urbanistico associato alla trasformazione.

Tale valutazione dovrà dimostrare che l'insediamento dei nuovi usi non comporti il superamento dei limiti normativi per i ricettori esistenti o, qualora fossero già superati, un incremento del clima acustico per effetto del carico veicolare indotto.

Per tale verifica i risultati dovranno essere forniti attraverso delle tabelle riportanti i livelli puntuali in facciata dei ricettori esistenti nello scenario futuro con e senza il carico veicolare indotto dal progetto (in modo da evidenziare l'impatto determinato dall'intervento proposto).

La valutazione dovrà valutare l'eventuale necessità di installare barriere acustiche o altre opere di mitigazione necessarie ai fini della sostenibilità dell'intervento.

### **Aria**

Dovranno essere individuate e descritte, in un intorno significativo, le sorgenti di emissione potenzialmente critiche rispetto agli usi da insediare (ad esempio attività produttive che implicano emissioni in atmosfera, in particolare industrie insalubri, impianti di trattamento rifiuti, impianti di produzione di energia – in particolare le centrali di teleriscaldamento COGEN – e comunque in generale attività con potenziali emissioni odorigene, vicinanza ad arterie stradali con traffico intenso, ecc...).

Nelle valutazioni di sistema del complesso delle trasformazioni previste, anche considerato quanto previsto dal PAIR (Piano Aria Integrato Regionale) e dalle relative Norme tecniche di attuazione, si dovrà comprendere un bilancio delle emissioni tra la situazione attuale e quella



di progetto (presenza dei nuovi usi e relativo carico urbanistico), relativamente agli inquinanti critici per Bologna ossia NOx e PM10, proponendo misure di compensazione/mitigazione.

### **Acque superficiali**

Dovranno essere sviluppati gli approfondimenti previsti dalle "Misure per la sostenibilità" riportate nella ValSat del PSC per le aree oggetto di trasformazione

Poiché le trasformazioni comporteranno un significativo incremento di carico idraulico sulle reti di smaltimento di acque bianche e nere e sugli impianti di depurazione finali, dovrà essere effettuata una stima che permetta la valutazione della sostenibilità di tali previsioni insediative riguardo alla capacità, in essere o prevista, delle infrastrutture e degli impianti a cui saranno condotti i reflui di tali insediamenti.

### **Energia**

La realizzazione di quanto previsto dovrà essere accompagnata da una valutazione del fabbisogno energetico finale e della possibilità di realizzare le infrastrutture di produzione, recupero, trasporto e distribuzione di energia da fonti rinnovabili o da cogenerazione e teleriscaldamento adeguatamente al fabbisogno dei nuovi insediamenti.

Dovrà quindi essere verificato che la localizzazione e la progettazione preveda l'uso delle energie rinnovabili e la riduzione dei consumi energetici finali e delle corrispondenti emissioni climalteranti, secondo quanto stabilito nella Valsat del PSC.

Dovranno inoltre essere indicati gli obiettivi dell'intervento volti al risparmio energetico.

Gli interventi dovranno essere in grado di contribuire a realizzare un ambiente urbano ad alte prestazioni energetiche, caratterizzato da bassi consumi e dalla utilizzazione di energie rinnovabili.

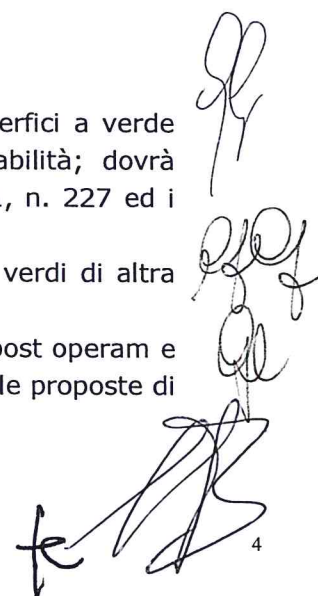
### **Elettromagnetismo**

Dovrà essere indicata la presenza di sorgenti di campo elettromagnetico (ad esempio elettrodotti, cabine di trasformazione, antenne radio-tv, stazione di telefonia mobile) e delle relative fasce di rispetto, così come definite dalla normativa vigente oppure individuate tramite l'attestazione dell'ente gestore, e dovrà essere valutata la compatibilità di massima della proposta rispetto a tali fonti emmissive.

### **Verde e spazio pubblico**

Si richiede quindi che siano svolti i seguenti approfondimenti:

- analisi dello stato di fatto in termini di copertura vegetale, indicando le superfici a verde permeabile profondo esistente, le superfici impermeabili e a parziale permeabilità; dovrà essere inoltre verificata la presenza di boschi ai sensi del DLgs 18 maggio 2001, n. 227 ed i vincoli che ne conseguono;
- analisi dell'intorno con individuazione delle aree verdi pubbliche e/o di aree verdi di altra natura (verde privato, corridoi ecologici, ecc..);
- progetto di massima del verde con un bilancio relativo alla situazione ante e post operam e con indicazioni sulle connessioni rispetto alle aree verdi limitrofe e indicazione delle proposte di miglioramento delle dotazioni territoriali (aree verdi, percorsi ciclabili, ecc..).



Handwritten signatures and initials, including a large signature at the bottom right and several smaller ones above it.



Per quanto riguarda le eventuali aree da cedere come verde pubblico, si richiede che le ipotesi siano relative unicamente ad aree ad elevato grado di fruibilità pubblica nonché di idonea qualità dei suoli, evitando ipotesi di cessione di aree residuali di scarso valore in termini di fruizione e arredo urbano. Saranno in ogni caso da concordare con gli uffici competenti dell'Amministrazione le soluzioni proposte.

### **Suolo, sottosuolo e sismica**

La proposta dovrà essere accompagnata da un'analisi storica su tutta l'area, che consenta di valutare la qualità dei suoli in relazione agli usi previsti dalle trasformazioni per il sito stesso.

A tal fine, nello studio dovrà essere descritto dettagliatamente il sito e tutte le attività che si sono svolte o che ancora si svolgono, per individuare il potenziale rischio di inquinamento connesso ad attività, impianti (esistenti o pregressi) e strutture (compresi eventuali serbatoi interrati o depositi di materiali potenzialmente inquinanti).

Considerate le potenziali criticità, già evidenziate nella Valsat del PSC, andrà definito l'effettivo stato del suolo e del sottosuolo. Qualora dalle indagini di cui sopra si accerti uno stato di potenziale contaminazione del sito, sarà necessario attivare le procedure operative ed amministrative disciplinate dall'art. 242 comma 3 e seguenti del D.Lgs 152/2006 e s.m.i..

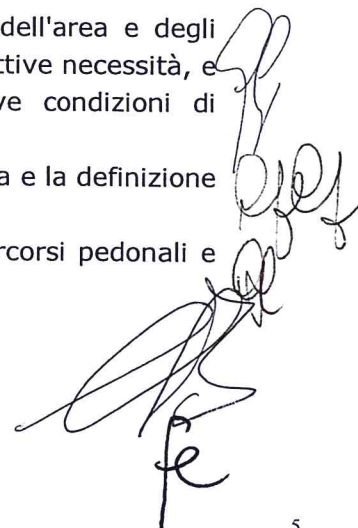
Comunque, al fine di valutare l'ammissibilità di determinati usi è necessario accertarsi che nei suoli non siano presenti inquinanti che ne precludano l'eventuale insediamento. Se questa verifica non verrà effettuata in fase di Poc non ci sarà la certezza della possibilità della trasformazione nella fase successiva.

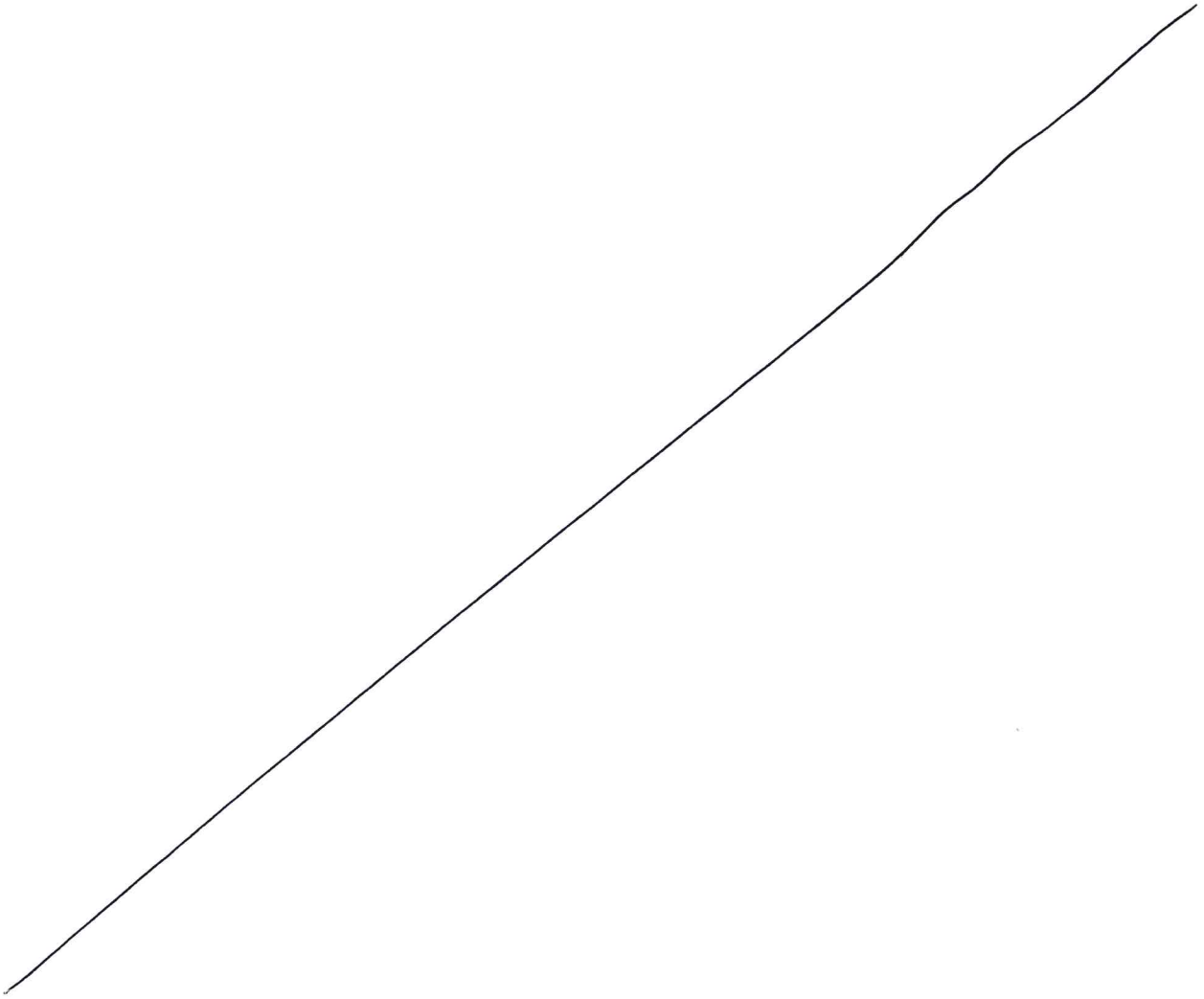
Per quanto riguarda la materia sismica esistono precise norme da rispettare che prevedono la necessità di procedere alla realizzazione di una indagine di III livello, atta a verificare la concreta edificabilità dei suoli o le prescrizioni necessarie per consentirla.

### **Mobilità**

L'esame delle problematiche inerenti la mobilità dovrà riguardare:

- la viabilità ed il traffico sulla rete a servizio dell'area in cui è situato l'ambito. Nella situazione attuale e nello scenario futuro, con la rete e l'assetto attuale, sulla base dei flussi di traffico generati/attratti dal mix di usi previsti nell'area di intervento, valutando la situazione estesa all'area di influenza dei nuovi insediamenti, e verificando la capacità di assorbimento dei nuovi flussi da parte della rete;
- la valutazione della dotazione di aree di parcheggio e sosta a servizio dell'area e degli insediamenti circostanti, tenendo conto delle dotazioni di standard e delle effettive necessità, e una proposta di localizzazione e distribuzione, tenendo conto di effettive condizioni di accessibilità e della connessione con la rete stradale;
- la ricognizione di eventuali punti di pericolosità della rete a servizio dell'area e la definizione degli interventi per la loro messa in sicurezza;
- l'accessibilità al sistema del trasporto pubblico e quella al sistema dei percorsi pedonali e alla rete ciclabile nella situazione attuale e nello scenario futuro.





Handwritten signature or initials, possibly reading "J. J. J." or similar, located in the bottom right corner.