

I-19 VIA LIBIA, 69-71

ASSETTO URBANISTICO

Ambito da riqualificare misto, n.121 - Cirenaica

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

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

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

CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Parametro vincolante:

Vt = 10.500 mc

Parametri di sostenibilità:

Su = 2.920 mq

Hf = 18 m

Ip = 40 %

DESTINAZIONI D'USO

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

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

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

DOTAZIONI

Dotazioni territoriali

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

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

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

Dotazioni di Edilizia residenziale sociale

15% Su a uso abitativo

MISURE PER LA SOSTENIBILITA'

Aria

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

Rumore

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

Acqua

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando almeno il livello migliorativo di consumo massimo domestico di 130 l/ab/g, come da scheda tecnica di dettaglio dE9.1 del Rue. Si specifica che per gli usi non domestici il consumo stimato dovrà essere parametrizzato al consumo domestico, come avviene per gli scarichi.

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

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

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

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

Suolo e sottosuolo

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

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

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

Rifiuti

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

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

Energia

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

Elettromagnetismo

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

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

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

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

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

Verde e spazio pubblico

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

Mobilità

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

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

STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

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