



COMUNE DI BOLOGNA

MANUTENZIONE STRAORDINARIA CENTRO CIVICO LAME

IMPORTO: € 500.000,00

COD. INT.: 6079

Inv. Patr.: n. B183

Codice edificio: n. 204

DOCUMENTO DI FATTIBILITA'
(art. 21 comma 4 – art. 23 comma 5
Dlgs 50/2016 e s.m.i)

il Responsabile del Procedimento

Ing. Isabella Calamelli

Isabella Calamelli



Bologna, 22.11.2018

DOCUMENTO DI FATTIBILITA'

Premessa

L'edificio che ospita il centro civico Lame, collocato nel quartiere Navile, è di proprietà del Comune di Bologna.

La palazzina è collocata Lungo via Marco Polo; tale area risulta facilmente accessibile attraverso la viabilità ordinaria.

L'immobile oggetto di intervento è collocato ai civici 51 e 53, lungo la viabilità comunale, strada fortemente trafficata, all'interno di un complesso di edifici a destinazione mista, residenziale e commerciale.

Nella zona sono presenti anche alcune complessi commerciali.

La palazzina, si sviluppa su 3 piani, interrato, terra e primo, e ha una forma planimetrica e altimetrica a sviluppo irregolare, con aggetti e sfalsamenti dei piani.

Attualmente è l'edificio è parzialmente utilizzato dalle associazioni, dagli uffici dei servizi sociali di quartiere e dall' URP.

Una parte del fabbricato invece è attualmente vuoto in quanto liberato da Ausl che lo utilizzava per uffici e ambulatori di quartiere.

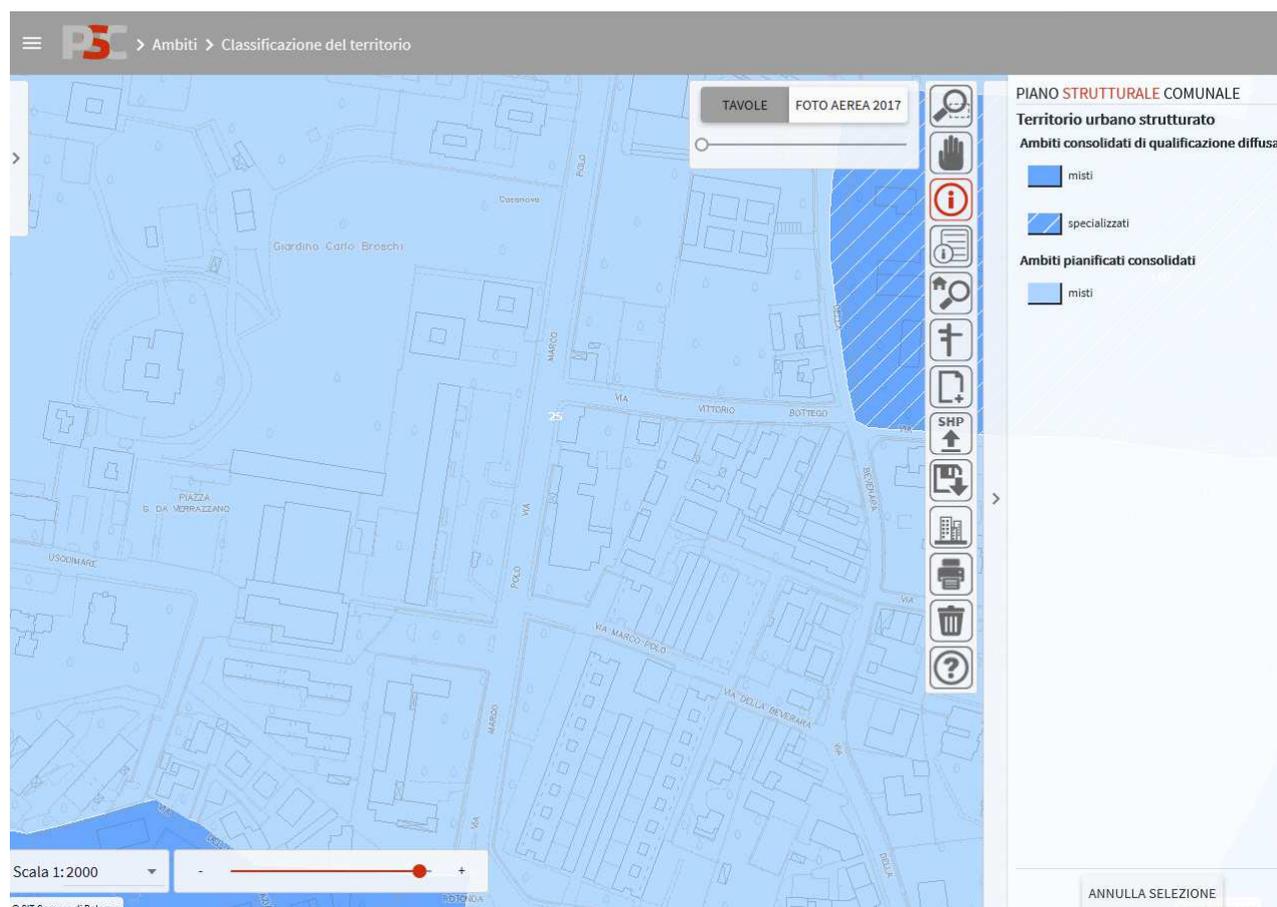




Inquadramento urbanistico

L'edificio oggetto del presente documento, sito in Via Marco Polo ai civici 51 e 53, Inventario Patrimonio n. B183, codice edificio n. 204, individuato al catasto urbano al Foglio 69 mappale 73, attualmente con destinazione d'uso mista, per servizi alla collettività e alle associazioni, all'interno della classificazione del PSC del Comune di Bologna rientra nel territorio urbano strutturato all'interno dell'Ambito pianificato consolidato, nel Sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi.

Estratti PSC COMUNE DI BOLOGNA / PIANO STRUTTURALE COMUNALE / 2007 QUADRO NORMATIVO / TITOLO 3 / DISCIPLINA DEL TERRITORIO



Art. 21 Territorio urbano strutturato

Gli Ambiti

Il Territorio urbano strutturato comprende le parti che, per la presenza di alcune aree o attività dismesse, richiedono una riorganizzazione spaziale (Ambiti da riqualificare); quelle relativamente stabili che ammettono interventi leggeri di qualificazione (Ambiti consolidati di qualificazione diffusa); quelle che si vanno consolidando attraverso il completamento dell'attuazione di strumenti urbanistici preventivi (Ambiti in via di consolidamento); quelle consolidate per impianto, attrezzature e stato di conservazione (Ambiti pianificati consolidati); quelle caratterizzate da impianti ed edifici di valore storico (Ambiti storici).

Art. 25 Ambiti pianificati consolidati

1. Caratteri

Sono le parti di territorio costruite in seguito all'attuazione di strumenti urbanistici di carattere preventivo, la cui completa realizzazione ha prodotto quartieri dotati di servizi e attrezzature in quantità sufficiente e con adeguati livelli prestazionali.

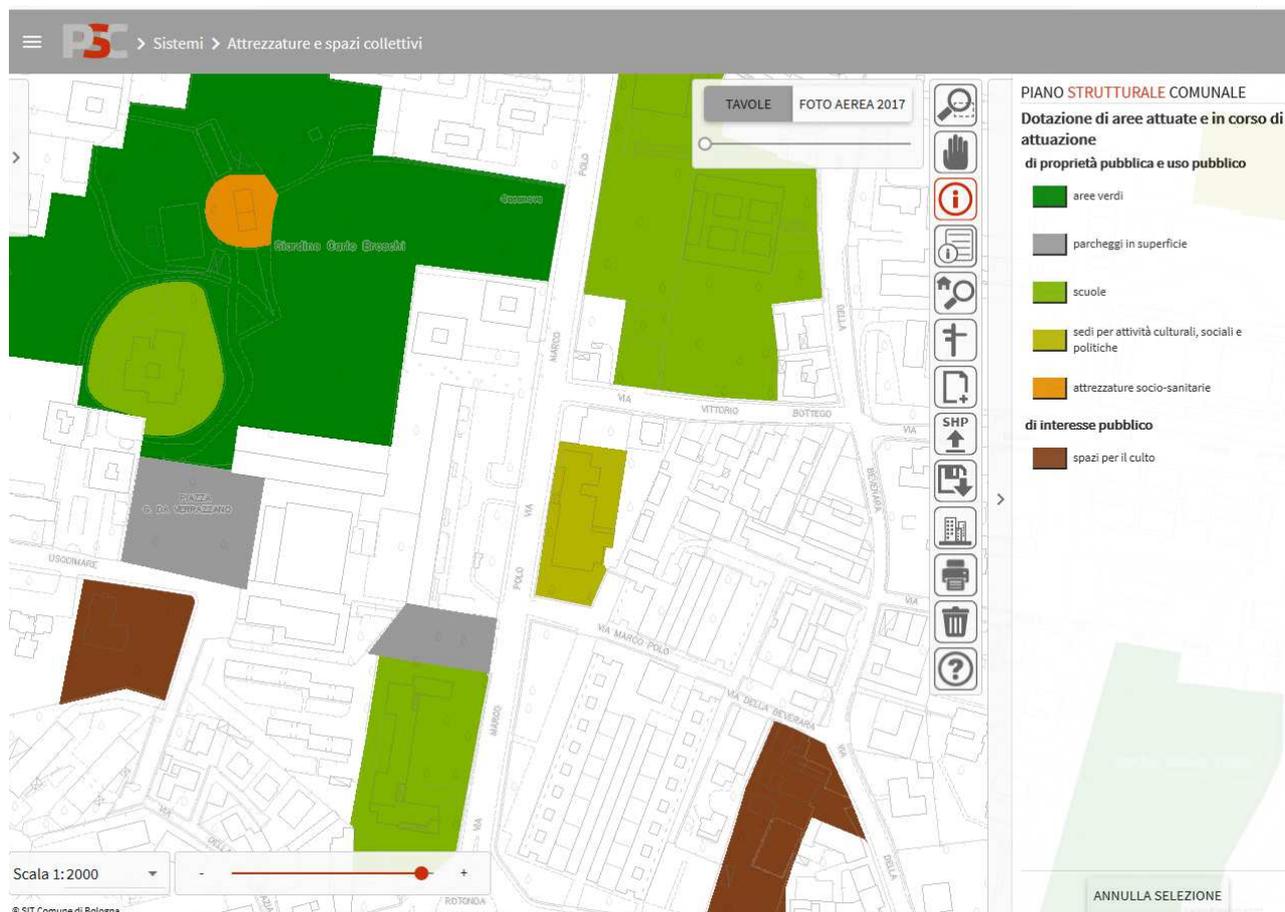
2. Obiettivi e prestazioni

L'obiettivo è il mantenimento delle buone caratteristiche di qualità, conseguite negli Ambiti in seguito all'attuazione di strumenti urbanistici di carattere preventivo.

Il Rue disciplina gli interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, volti alla manutenzione e all'adeguamento.

il Poc individua e disciplina gli interventi di qualificazione o integrazione delle dotazioni territoriali o delle infrastrutture per l'urbanizzazione.

3. Modalità di attuazione



Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si attuano sulla base della normativa del Rue. Art. 33 Sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi

1. Obiettivi

Il Psc crea le condizioni per realizzare, attraverso le nuove acquisizioni di aree pubbliche e la regolazione delle trasformazioni, l'arricchimento e la qualificazione del Sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi. Il Psc orienta le scelte proprie e le politiche di settore verso il duplice obiettivo di:

- consolidare il sistema delle dotazioni pubbliche che garantisce la qualità dell'abitare diffuso in ogni parte della città abitata;
- realizzare le finalità strategiche esplicitate nelle sette Città.

2. Strumenti

La tavola "Attrezzature e spazi collettivi" individua indicativamente le aree da acquisire tramite la perequazione urbanistica, nonché gli Ambiti dove recuperare aree tramite perequazione urbanistica o accordi. Perequazione, accordi, espropri (per piccole aree non preventivamente individuabili) sono i tre strumenti previsti per garantire aree e risorse utili a conseguire entrambi gli obiettivi esplicitati al comma 1. Il Psc concorre alla loro realizzazione raccordandosi con la pianificazione di settore, per la quale la tavola ha valore di indirizzo.

L'esatta perimetrazione delle aree da acquisire tramite la perequazione e l'aggiornamento delle scelte rappresentate sulla tavola del Psc, anche per l'attuazione degli Ambiti nei quali

perequazione e accordi consentono il recupero di aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi, potrà avvenire in occasione della formazione dei Poc. Definizioni dei perimetri ed eventuali modifiche dovranno comunque garantire prestazioni analoghe o superiori alle previsioni precedenti ed essere coerenti con gli indirizzi strategici del Psc indicati nella Relazione e con gli obiettivi specifici espressi nel Quadro normativo.

3. Attrezzature e spazi collettivi di proprietà pubblica e uso pubblico

Il Psc, tramite gli strumenti esplicitati al comma 2, garantisce il raggiungimento alla scala comunale dei livelli minimi di dotazioni pubbliche pro capite previsti dalla legge, considerati anche gli abitanti non abitualmente dimoranti e una media stimata di city users (visitatori temporanei).

Il Psc opera per assicurare nelle Situazioni urbane gli standard previsti dalla legge (30 mq per abitante residente).

4. Situazioni carenti di aree pubbliche

Nelle Situazioni urbane dove le dotazioni esistenti e quelle che si prevede di acquisire tramite la perequazione non consentiranno comunque di garantire gli standard previsti per legge, in termini di superficie fondiaria pro capite, il miglioramento delle condizioni di abitabilità dovrà essere ottenuto:

- recuperando a questo uso tutto il patrimonio pubblico opportunamente localizzato e trasformabile;
- innalzando il livello delle prestazioni di spazi e di immobili pubblici desti nati a servizi, attraverso le azioni individuate nelle Schede di Situazione;
- garantendo l'accessibilità alle dotazioni collocate in aree contermini;
- valutando tutte le possibilità di recuperare dotazioni in termini di Sul;
- auspicando l'ampliamento delle dotazioni di proprietà privata e uso pubblico.

5. Attrezzature pubbliche

In merito alle attrezzature, il Psc considera l'attuale media pro capite, 8 mq di superficie utile lorda di spazio costruito, un livello di dotazione minimo che dovrà essere garantito nelle diverse Situazioni urbane e a fronte dell'auspicata crescita demografica.

6. Parcheggi pubblici

La tavola "Attrezzature e spazi collettivi" indica l'attuale dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico, su strada o in struttura; negli Ambiti all'interno dei quali sia possibile, preso atto della diffusa sottodotazione di parcheggi pubblici in sede propria (ossia escludendo quelli su strada), è necessario reperire nuove superfici da destinare alla sosta automobilistica, aumentando l'offerta in strutture multipiano là dove sia carente la disponibilità di suoli liberi, con un incremento dell'offerta rivolta anche agli Ambiti adiacenti. Gli strumenti urbanistici attuativi e i Pgtu dovranno favorire l'ampliamento dell'offerta di parcheggi di pertinenza, sia per le attività economiche e di servizio, sia per la residenza.

7. Verde pubblico

Nel prevedere la realizzazione e il completamento di parchi di rango metropolitano, il Psc indica anche il mix di funzioni (ricreative, sportive, ecc.) e la presenza di attrezzature e parcheggi compatibili con le caratteristiche ambientali che possano favorire una fruizione pro-

lungata (nell'arco del giorno, della settimana, dell'anno). Ciò presuppone forme di collaborazione gestionale con soggetti associativi e privati, da individuare e incentivare.

8. Attrezzature e spazi collettivi di proprietà privata e uso pubblico

Il patrimonio delle dotazioni è arricchito dalla compresenza di attrezzature pubbliche e private. In tutti gli Ambiti, del Territorio da strutturare, strutturato, rurale, il Psc pone le condizioni per una presenza diffusa di attrezzature collettive anche di proprietà privata, da regolare con Poc e Rue.

9. Impianti sportivi

Tra le dotazioni e attrezzature di interesse collettivo il Psc individua le attrezzature sportive di uso pubblico (e proprietà pubblica o privata), ritenendo che si tratti di una dotazione irrinunciabile per una compiuta abitabilità del territorio. In relazione agli obiettivi di ogni Città viene specificato quali siano gli Ambiti più adatti all'inserimento di nuove strutture. I successivi strumenti di attuazione del Psc, Poc e Pua, individueranno puntualmente quali siano le attrezzature da riqualificare e le nuove da realizzare. Il Rue regolerà i modi di intervento sulle attrezzature esistenti.

10. Attrezzature scolastiche superiori

Il Psc individua le attrezzature scolastiche superiori, in coordinamento con la programmazione provinciale in materia, valorizzandone la sinergia con attrezzature scolastiche primarie e altri servizi e attrezzature, migliorandone le condizioni di accessibilità.

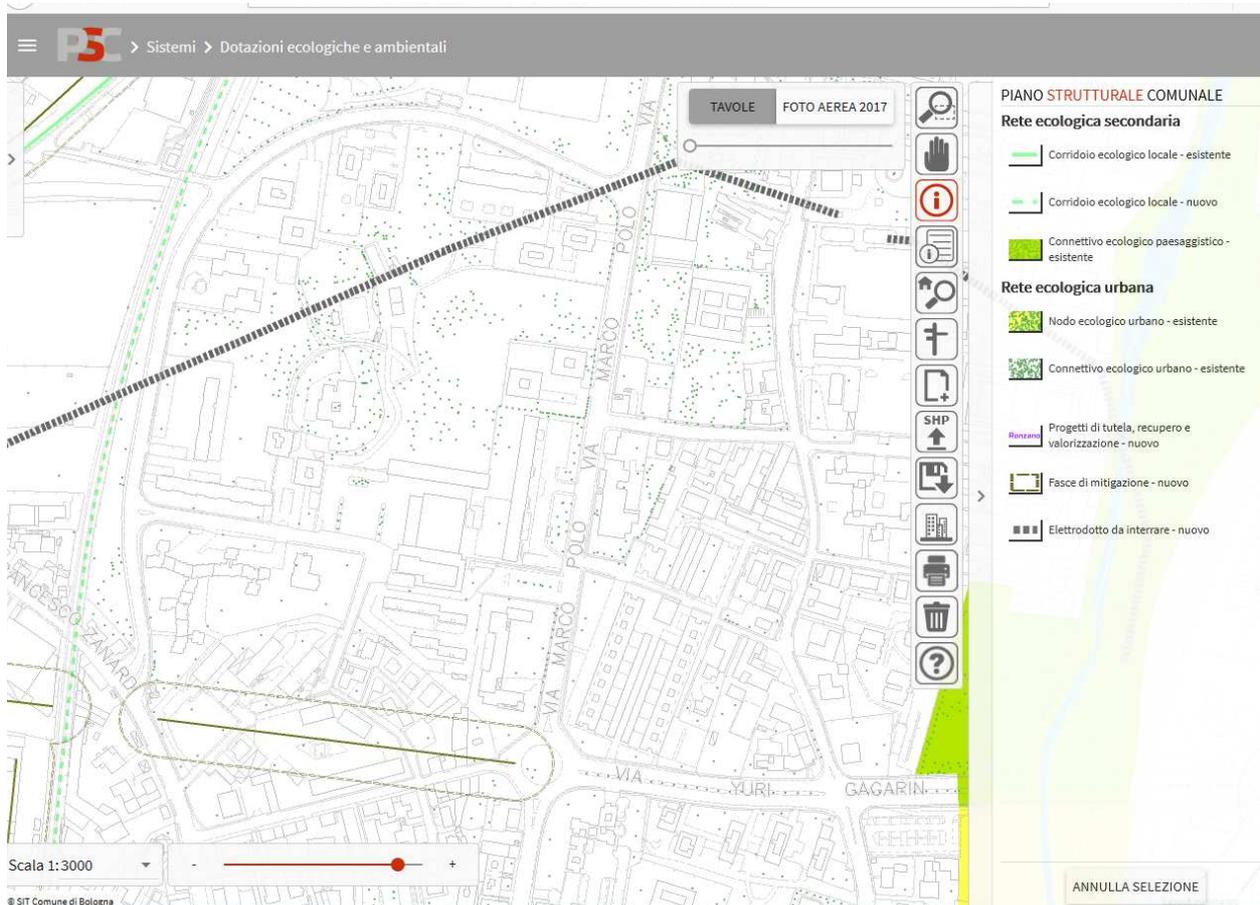
11. Housing sociale, dotazione

Il Psc considera l'housing sociale una dotazione complementare del sistema di attrezzature e spazi collettivi, necessaria per garantire la compresenza delle differenti popolazioni nel territorio. Negli Ambiti soggetti a perequazione o ad accordi e negli Ambiti in trasformazione, il Psc garantisce le condizioni per la realizzazione del programma di housing sociale oggetto di specifiche politiche di settore, lasciando ai successivi Poc l'individuazione delle localizzazioni preferenziali e la definizione delle quantità per ciascun Ambito interessato.

12. Strategie territoriali

Al fine di raggiungere gli obiettivi strategici individuati per le sette Città, il Psc individua come operazioni imprescindibili:

- Città della Ferrovia: qualificazione e rafforzamento del sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici nelle tre principali stazioni (Centrale, Prati di Caprara, San Vitale), realizzazione del parco Prati di Caprara, reperimento di aree per attrezzature pubbliche e attività culturali nell'Ambito di riqualificazione Bolognina;
- Città della Tangenziale: completamento del parco lungo Navile, realizzazione e completamento di varchi verdi trasversali rispetto alla tangenziale (Noce, San Donato, Scandellara, Croce del Biacco), riqualificazione e rafforzamento del Parco Nord come spazio culturale;
- Città della Collina: diffusione di attrezzature nella Situazione pedecollinare, in particolare reperimento di attrezzature pubbliche e spazi aperti pubblici a Staveco; qualificazione dei parchi di collina migliorando l'accessibilità e potenziando la presenza di attrezzature di uso pubblico;
- Città del Reno: realizzazione, nelle sue diverse parti, del parco del Reno;
- Città del Savena: completamento del parco del Savena, realizzazione di nuove attrezzature per servizi e spazi di uso pubblico negli Ambiti specializzati per il lavoro Caab e Roveri;
- Città della via Emilia: qualificazione degli spazi aperti di connessione fra attrezzature pubbliche.

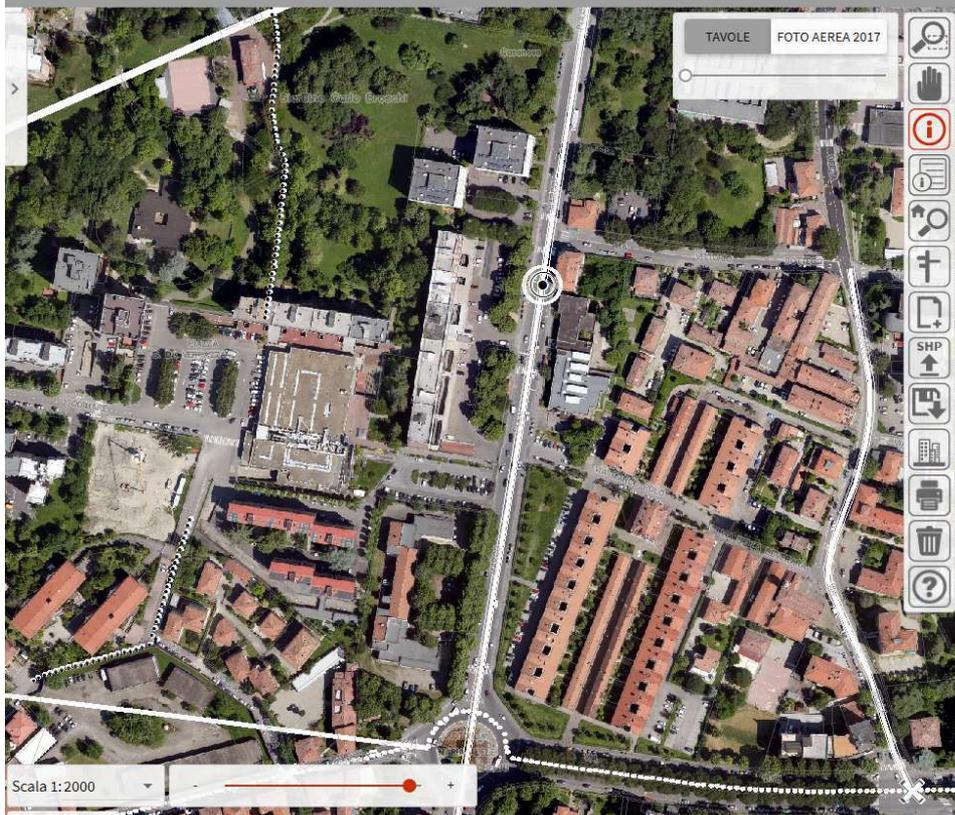




PIANO STRUTTURALE COMUNALE

- Linee del servizio ferroviario metropolitano - esistente
- Linee del trasporto pubblico in sede propria - nuovo
- Strade di connessione tra parti urbane - esistente
- Strade di connessione tra parti urbane - nuovo
- Rete delle piste ciclabili - esistente
- Rete delle piste ciclabili - nuovo
- Ponti e sottopassi - esistente
- Fermate del trasporto pubblico - nuovo
- Nodi di intersezione trasporto pubblico - nuovo
- Parcheggi a prevalente uso di scambio modale meno di 200 posti - esistente

ANNULLA SELEZIONE

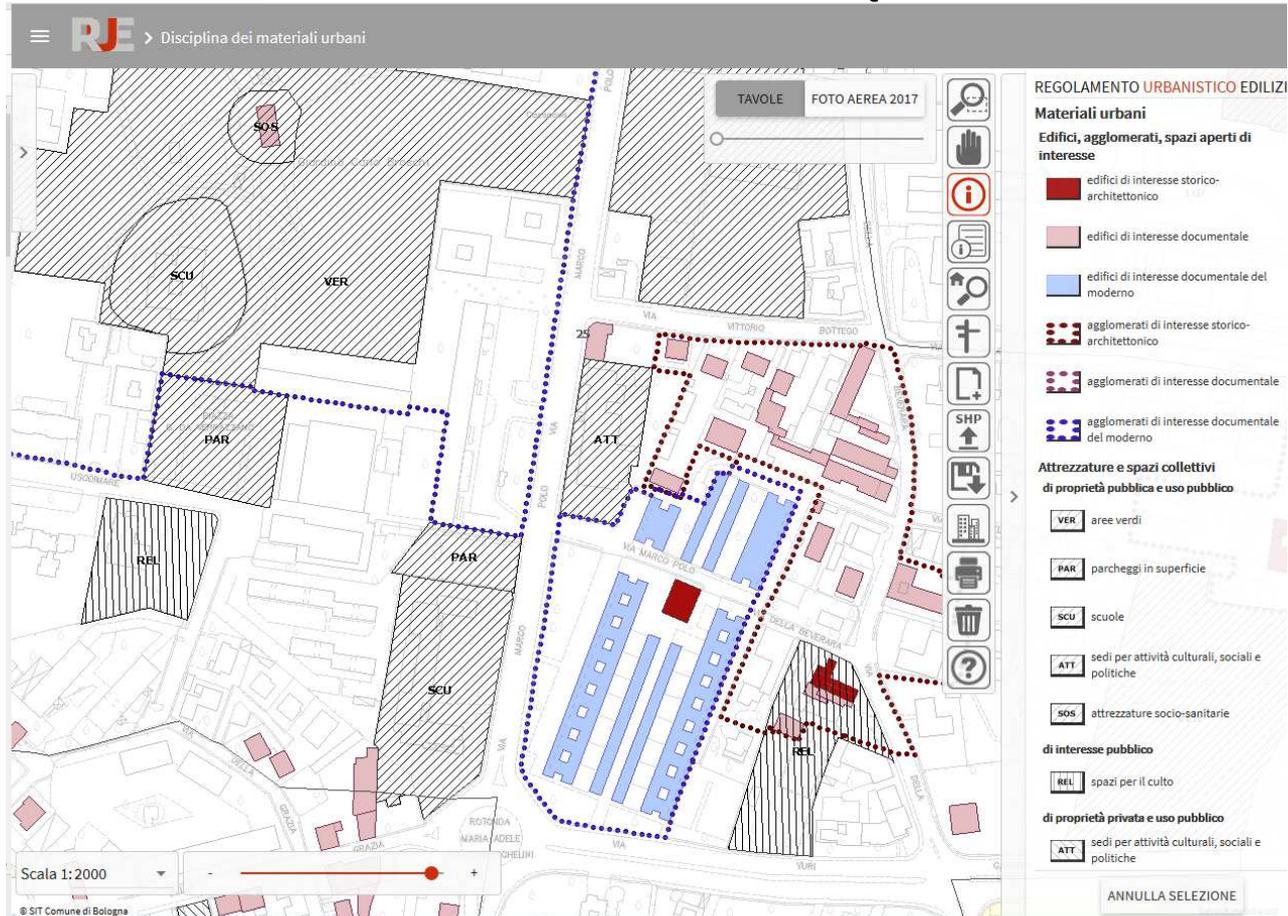


PIANO STRUTTURALE COMUNALE

- Attraversamento
- Centralità - esistente
- Elettrodotta
- Percorso ciclabile - progetto
- Percorso ciclabile - esistente
- Strada centralità - progetto
- Strada nuovo tratto
- Risorsa ecologica ed ambientale

ANNULLA SELEZIONE

Estratti RUE – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO – Quadro Normativo



Art.64 Ambiti pianificati consolidati misti

1. Definizione e generalità.

Sono le parti di territorio costruite in seguito all'attuazione di strumenti urbanistici di carattere preventivo, la cui completa realizzazione ha prodotto quartieri dotati di servizi e attrezzature in quantità sufficiente e con adeguati livelli prestazionali.

2. Disciplina degli usi.

a. Usi esclusi.

È escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi: (2b) magazzinaggio, spedizione e logistica, commercio all'ingrosso, (2c) deposito e stoccaggio a cielo aperto, (3a) attività direzionali in strutture complesse, (4a) commercio in grandi strutture e centri commerciali, (4b) commercio in medio-grandi strutture, (4f) distribuzione di carburanti, (5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate, (6) spettacolo, sport, cultura, tempo libero in grandi strutture, (8) usi rurali.

b. Usi soggetti a verifica d'ammissibilità.

L'insediarsi dei seguenti usi è subordinato alla verifica d'ammissibilità di cui all'art. 30 in relazione ai fattori d'impatto specificati: (2a) produzione industriale e artigianale di beni: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto su reti e impianti energetici, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rischio di incidente, rischio di inquinamento da rifiuti, uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose, rumore;

(7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rumore;

(7c) servizi per la formazione universitaria: impatto sulla mobilità e sul traffico, rumore.

3. Disciplina degli interventi sugli edifici.

Sono consentiti i seguenti tipi di intervento sugli edifici esistenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sugli edifici

adibiti ad usi industriali e artigianali (2) oltre alla ristrutturazione edilizia è ammesso l'ampliamento, secondo le finalità e nei modi dell'art. 32, comma 2. Sugli edifici esistenti con usi già legittimamente insediati, ma soggetti a verifica d'ammissibilità o usi esclusi, gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime di volumi esistenti sono ammessi solo se soddisfano le verifiche di ammissibilità secondo i modi definiti all'art. 30; Sugli usi esclusi occorre verificare: impatto sulla sosta, sulla mobilità e sul traffico, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche. Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro scientifico, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati all'articolo 57 del presente Regolamento.

4. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti.

Gli interventi sugli spazi aperti devono contribuire al completamento e al rafforzamento del sistema ecologico e ambientale secondo gli indirizzi stabiliti dal Psc negli artt. 35 e 36 del Quadro normativo e nella tavola "Strategie per la qualità - Dotazioni ecologiche e ambientali".

Art.28 Classificazione degli usi

1. Generalità.

Ai fini di questo Regolamento, le attività insediate o insediabili sul territorio si riconducono all'elenco riportato al comma 2 del presente articolo, che le classifica per usi. L'elenco non è esaustivo ma esemplificativo: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla classificazione secondo il criterio dell'analogia. In tali usi debbono intendersi comprese, anche ai sensi di specifica normativa, le attività complementari realizzate nello stesso lotto di intervento (benché, a rigore, appartenenti ad altre categorie), ovvero strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale, pertanto sono compresi gli spazi accessori a esse collegate e/o correlate. Nel presente Regolamento, il riferimento a un uso implica il riferimento a tutte le relative articolazioni.

2. Usi e loro articolazioni.

Gli usi insediabili sul territorio sono così classificati:

a) Categoria funzionale residenziale

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

(1b) abitazioni collettive (collegi, conventi, studentati);

b) Categoria funzionale turistico ricettiva

(5a) accoglienza in strutture ricettive e alberghiere di cui alla LR 16/2004 con esclusione delle attività individuate nella categoria funzionale residenziale;

(5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate (campeggi, area sosta camper);

c) Categoria funzionale produttiva

(2a) produzione industriale e artigianale di beni (comprese le attività connesse alla produzione:

laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici, amministrativi e commerciali);

(2b) magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci), depositi con Su superiore a 250 mq, commercio all'ingrosso;

(2c) deposito e stoccaggio a cielo aperto di materiali e merci e impianti per attività produttive all'aperto: materiali e manufatti edilizi, di cantiere, roulotte, autocaravan, autoveicoli nuovi e usati, ecc., con e senza vendita;

(2d) attività di recupero, deposito, trattamento di materiali quali veicoli, materiali metallici, vetrosi, cartacei, ecc.;

d) Categoria funzionale direzionale

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

(3b) attività svolte in singole unità immobiliari integrate in edifici che comprendono altri usi e attività (studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi,

bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili; centri civici e centri sociali; sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili);

(6) servizi ricreativi, spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo quali stadi e palasport; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri; spazi espositivi e museali; discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre);

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

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

(7c) servizi per la formazione universitaria;

(7d) servizi per la coltivazione di orti urbani ad uso domestico aggregati in colonie organizzate unitariamente;

e) Categoria funzionale commerciale

(4a) commercio in grandi strutture e centri commerciali (con superficie di vendita oltre i 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali come i "complessi commerciali di vicinato" o le "gallerie commerciali di vicinato" (con un massimo di 3.500 mq di Sv), di cui al punto 1.7 della deliberazione CR n. 1253/99 e s.m.e i.;

(4b) commercio in medio-grandi strutture (con superficie di vendita superiore a 1.500 fino a 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali come i "complessi commerciali di vicinato" o le "gallerie commerciali di vicinato" di cui al punto 1.7 della deliberazione CR n. 1253/99 e s.m.e i.;

(4c) commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq); sono altresì compresi i "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" di cui al punto 1.7 della deliberazione CR n. 1253/99 e s.m.e i.;

(4d) commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq), artigianato (con Su fino a 250 mq), artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona (compresi centri estetici, parrucchieri); esposizioni senza vendita e/o depositi autonomi con Su fino a 250 mq;

(4e) laboratori di artigianato alimentare;

(4f) distribuzione di carburanti (stazioni di servizio);

(4g) garage e autorimesse private a pagamento, in struttura o a raso, e artigianato di servizio all'auto;

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

f) Categoria funzionale rurale

(8) presidio e coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature, aziendali o interaziendali), agriturismi e attività connesse.

3. Usi principali

Si definiscono usi principali quelli funzionali alla disciplina del mutamento d'uso, di cui al successivo art. 31. Sono usi principali ai sensi del presente Regolamento quelli individuati con le lettere a), b), c), d), e), f) al precedente comma 2.

4. Usi regolati da Poc.

Il Poc selezionerà gli usi ammissibili per le trasformazioni in esso previste con riferimento alla classificazione di cui al comma 2 e al quadro normativo del Psc. Il Rue definisce, nella disciplina degli Ambiti di cui alla Parte 3, i casi e le soglie oltre i quali i cambi d'uso possono essere consentiti dal Poc.

Art.45 Attrezzature

1. Componenti.

La tavola "Strategie per la qualità - Attrezzature e spazi collettivi" del Psc e la tavola "Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio" del Rue individuano aree con attrezzature esistenti. Queste sono suddivise in:

- centri e impianti sportivi;
- scuole;
- sedi per attività culturali, sociali e politiche;
- attrezzature socio-sanitarie;

- ospedali;
- sedi per amministrazione, sicurezza e protezione civile;
- spazi per il culto;
- sedi universitarie;
- aree nomadi.

Gli immobili sono cartograficamente individuati come attrezzature in ragione dell'uso prevalente, ma non è esclusa la presenza di usi differenti in porzione degli stessi. All'interno dei perimetri di Piani urbanistici attuativi in corso di realizzazione possono essere presenti aree destinate a sedi di attrezzature che non vengono cartograficamente individuate fino al loro completamento.

2. Prestazioni

Gli spazi che ospitano tali attrezzature sono sottoposti a specifiche normative e procedure nazionali e regionali. Il presente articolo del Rue ne individua obiettivi e prestazioni rispetto all'inserimento nel contesto urbano e al rapporto fra spazio aperto e spazio costruito in caso di interventi sugli immobili. Le prestazioni sono da garantire se non in contrasto con specifiche caratteristiche richieste dai modi di buon funzionamento delle attrezzature stesse. Il soddisfacimento delle condizioni di seguito elencate è elemento essenziale per la valutazione dell'ammissibilità dei progetti presentati e quindi per il rilascio dei relativi titoli edilizi.

2.1. Inserimento nel paesaggio urbano e permeabilità. *Le attrezzature sono elementi fondamentali nella realizzazione delle centralità urbane e strade centralità previste dalle Schede di Situazione del Psc. Gli interventi aventi per oggetto attrezzature, relativi sia a spazi edificati sia a spazi aperti, per nuove realizzazioni ovvero per ristrutturazione o ampliamento di attrezzature esistenti, devono contribuire al miglioramento della qualità dell'Ambito di cui le attrezzature sono parte. A questo fine i progetti di intervento dovranno tenere conto del contesto per la scelta di altezze, volumi, materiali, colori degli edifici e per il sistema di relazioni che edifici e spazi aperti stabiliscono con l'intorno. La progettazione degli spazi aperti permeabili (con alberi, arbusti e a prato) e di quelli pavimentati, coperti e non (ingressi, marciapiedi, ecc.) dovrà essere unitaria e garantire complessivamente un elevato indice di permeabilità (nei modi definiti dal Rue nelle Schede prestazionali per gli edifici, obiettivo E8.4, e nella correlata Scheda tecnica di dettaglio dE8.4) e un buon grado di comfort. Le recinzioni, ovunque sia possibile, vanno evitate. Quando necessarie, prediligere soluzioni che permettano l'introspezione visiva.*

2.2. Accessibilità. *Le attrezzature devono essere collegate con la rete pedonale e ciclabile, vicine alle fermate del mezzo pubblico, dotate di un adeguato numero di parcheggi individuati anche in lotti non direttamente confinanti ma permanentemente asserviti con obbligo di pertinenzialità. La sistemazione degli spazi aperti deve garantire facile accessibilità a tutti gli utenti, eliminando barriere per portatori di handicap e persone con difficoltà di deambulazione, progettando appositi percorsi sicuri per i più piccoli, ecc. Il posizionamento degli ingressi deve permettere l'inserimento di corsie "kiss and ride" (taxi e/o auto), prevedere spazi coperti per l'attesa all'esterno degli edifici (in particolare per le scuole o le sedi di spettacolo), consentire una buona illuminazione.*

2.3. Comfort e qualità edilizia. *Per gli edifici valgono gli obiettivi e le prestazioni disciplinati dal Titolo 3, Parte 2 del presente Regolamento. 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.*

2.4. Integrazione fra usi. *La molteplicità degli usi nel corso della giornata deve essere favorita per aumentare l'utilità dell'attrezzatura e la vitalità nel contesto. Oltre agli usi principali attribuiti all'area, devono essere considerate compatibili tutte le attività complementari allo svolgimento di quella fondamentale e pertanto gli spazi accessori e di servizio che le ospitano.*

3. Usi.

Gli immobili individuati nelle cartografie di cui al comma 1 del presente articolo come "Aree di proprietà pubblica e uso pubblico" con attrezzature esistenti concorrono alle dotazioni territoriali: su queste aree è sempre consentito il passaggio da un tipo di attrezzatura ad un

altro. Agli immobili individuati come di "interesse pubblico" e alle "aree di proprietà privata e uso pubblico" che ospitano attrezzature si applica la disciplina degli usi stabilita dalle norme d'Ambito in cui ricadono, di cui alla parte terza del Rue. Qualora all'interno di immobili individuati come attrezzature siano presenti usi non riconducibili ad esse, per quelle parti d'immobile sono consentiti gli interventi ordinariamente ammessi dalle norme d'Ambito relative.

4. Interventi.

Ai fini dell'efficace adeguamento nel tempo dell'offerta di servizi, a fronte di documentata esigenza e nel rispetto delle prestazioni richieste, oltre agli interventi ammessi nell'Ambito in cui l'attrezzatura ricade, sono consentiti, per ogni area cartograficamente individuata, interventi di nuova costruzione per Vt non superiore a 7.000 mc una tantum, fatte salve le eventuali diverse indicazioni per specifiche aree o attività previste dal PSC vigente. Nuove costruzioni eccedenti tali limiti devono essere programmate nel Poc, così come gli interventi che comportino aumento di volumetrie negli Ambiti storici (ai sensi del comma 2 dell'art. 27 del Psc). Gli interventi diretti di cui sopra devono realizzare le dotazioni di PU e PE richieste dall'art. 115. Gli interventi di nuova edificazione per attrezzature su aree di proprietà privata e uso pubblico, da parte dei soggetti individuati al comma 5, comportano il vincolo (da trascrivere) dell'immobile all'uso per il quale esso è stato realizzato per un periodo non inferiore a 20 anni.

5. Competenze.

All'interno delle attrezzature le attività possono essere svolte oltre che dall'Amministrazione comunale e da altri enti pubblici, anche da privati sulla base di una convenzione stipulata con il Comune, sentito il Quartiere competente. La convenzione è finalizzata a garantire il prevalente uso e interesse pubblico di attrezzature e servizi erogati.

6. Servizi urbani e attrezzature di interesse statale regionale provinciale non cartografati. Sulle aree che costituiscono servizi urbani ai sensi del precedente art. 44 e dei successivi artt. 46-52 e sulle attrezzature di cui all'articolo 10 della Lr 15/13 sono consentiti gli interventi di adeguamento e/o di nuova costruzione sopra descritti, con le eventuali ulteriori limitazioni o attenzioni dettate da ciascun specifico articolo.

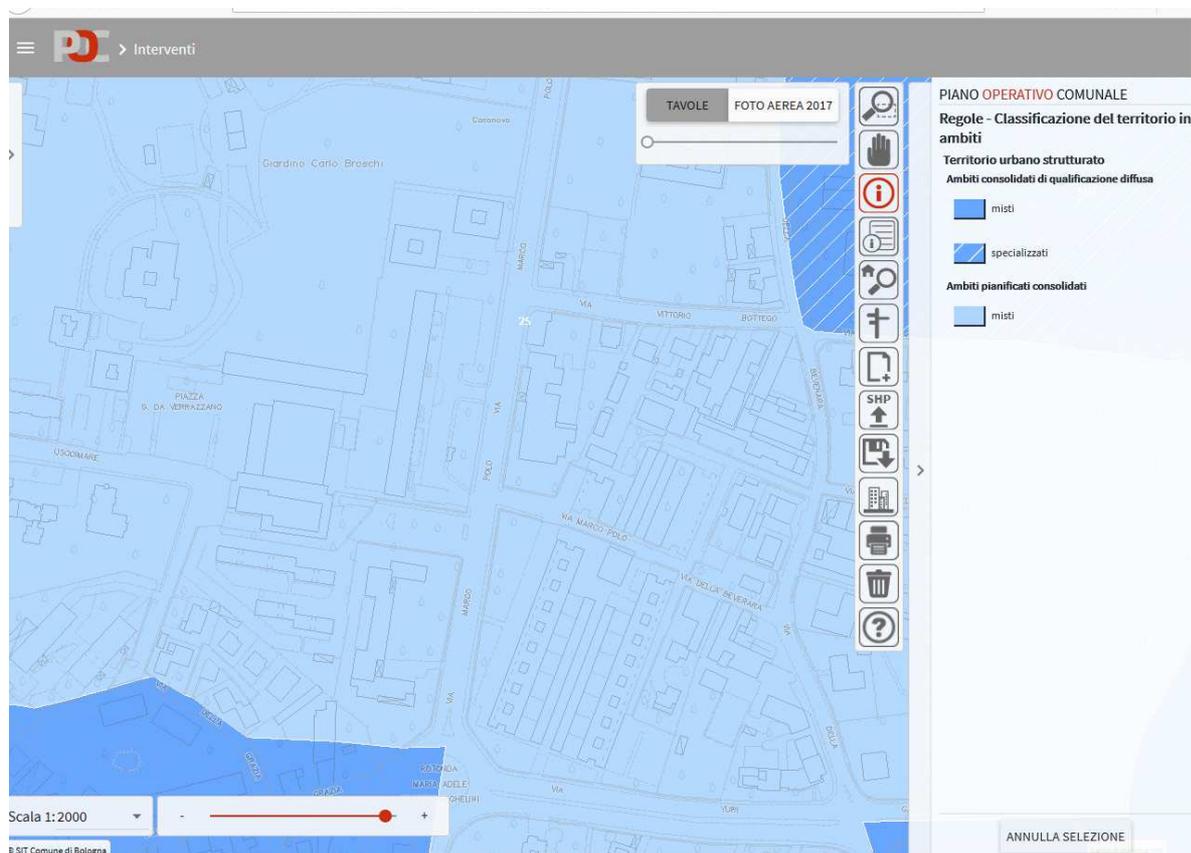
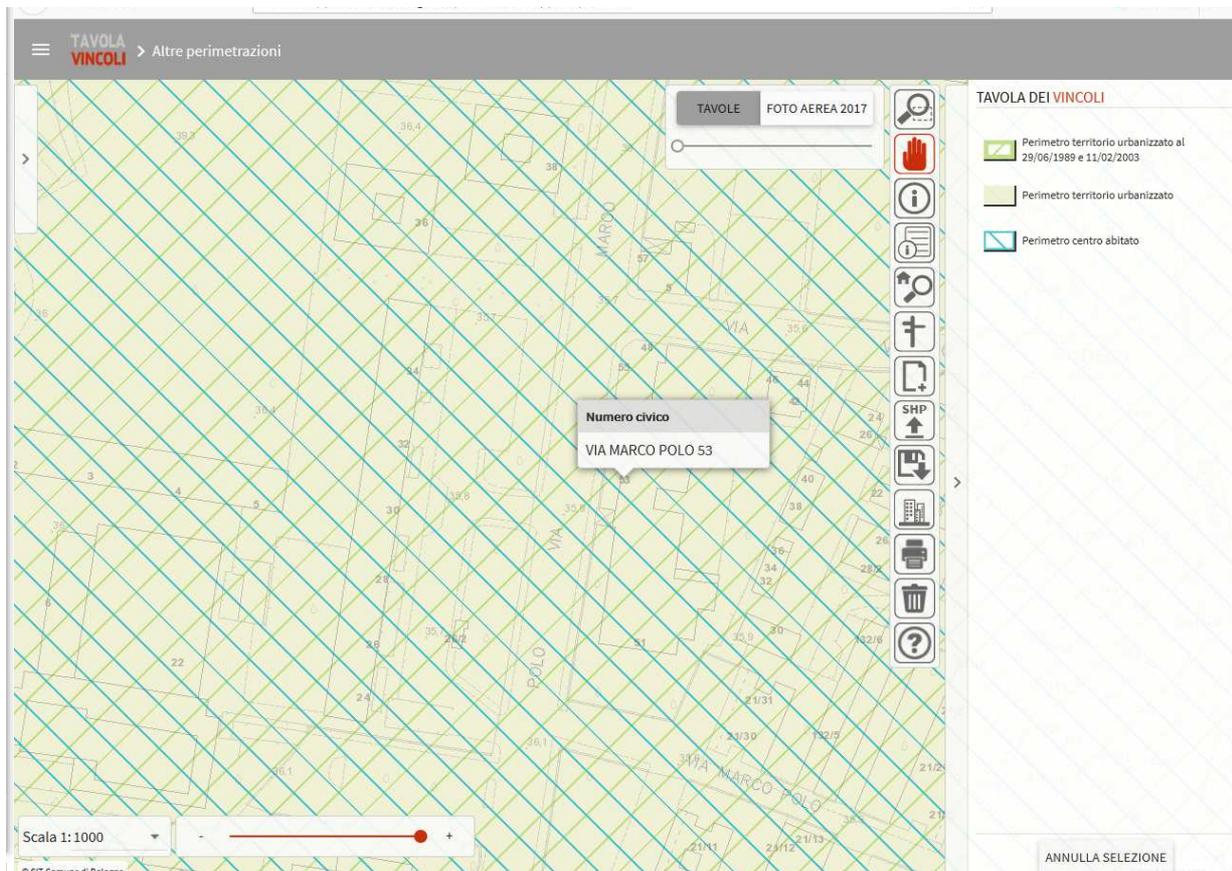


TAVOLA DEI VINCOLI



3. Altre perimetrazioni.
La Carta unica del territorio riporta inoltre:

-il perimetro del territorio urbanizzato valido alla data di entrata in salvaguardia sia del Piano territoriale paesistico regionale (29 giugno 1989) che del Piano territoriale di coordinamento provinciale (11 febbraio 2003), significativo per l'applicazione di talune norme sulle tutele;

- il perimetro del territorio urbanizzato del Psc, costituito dal perimetro esterno dell'involuppo degli Ambiti del Territorio urbano strutturato e da strutturare con esclusione degli Ambiti per i nuovi insediamenti;

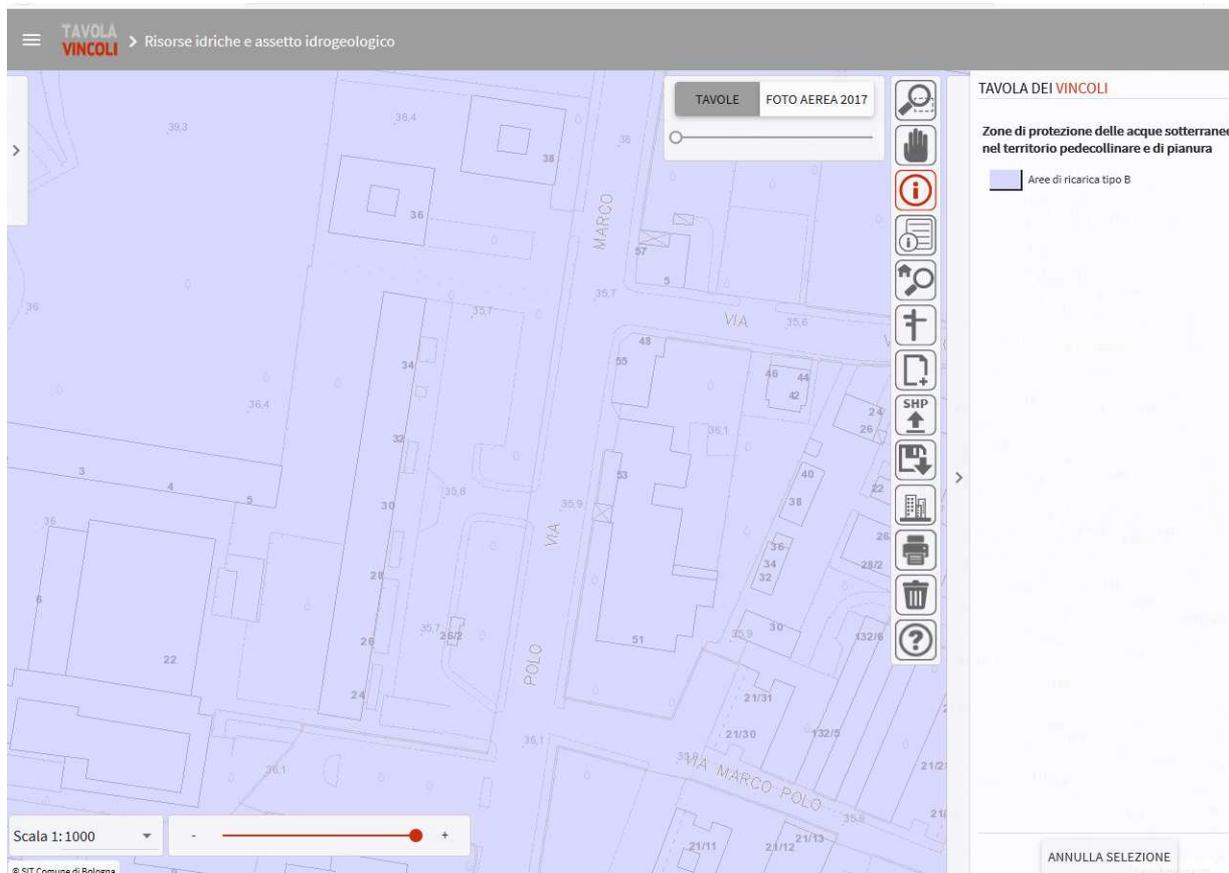
- il perimetro del centro abitato, valido ai soli fini dell'applicazione del Codice della strada, delimitato ai sensi dell'art. 4 del Dlgs 285/1992 e s.m.i.;

- i perimetri dei poli funzionali, distinguendo quelli conseguenti alla sottoscrizione di Accordi territoriali ai sensi dell'art. 15 della Lr 20/2000 e quelli individuati dal Ptcp;

- il perimetro degli Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale indicato dal Ptcp.

4. Aggiornamento.

La Tavola dei vincoli è elaborata costitutivo del PSC e relative varianti, nonché del POC, del RUE, del PUA e relative varianti, limitatamente agli ambiti territoriali cui si riferiscono le loro previsioni. Nelle more dell'approvazione degli strumenti urbanistici comunali, come previsto dall'art. 19 comma 3ter della Lr n.20/2000, la Tavola dei vincoli può essere approvata e aggiornata attraverso apposite deliberazioni del Consiglio comunale meramente ricognitive, non costituenti varianti alla pianificazione vigente.



Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura

a) Definizione e finalità di tutela.

Le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura sono fasce di territorio

che si estendono lungo il margine pedecollinare a ricomprendere parte dell'alta pianura caratterizzata dalla presenza di conoidi alluvionali dei corsi d'acqua appenninici, che presentano in profondità, le falde idriche da cui attingono i sistemi acquedottistici, finalizzati al prelievo di acque destinate al consumo umano.

Sono zone finalizzate alla tutela qualitativa e quantitativa della risorsaidrica.

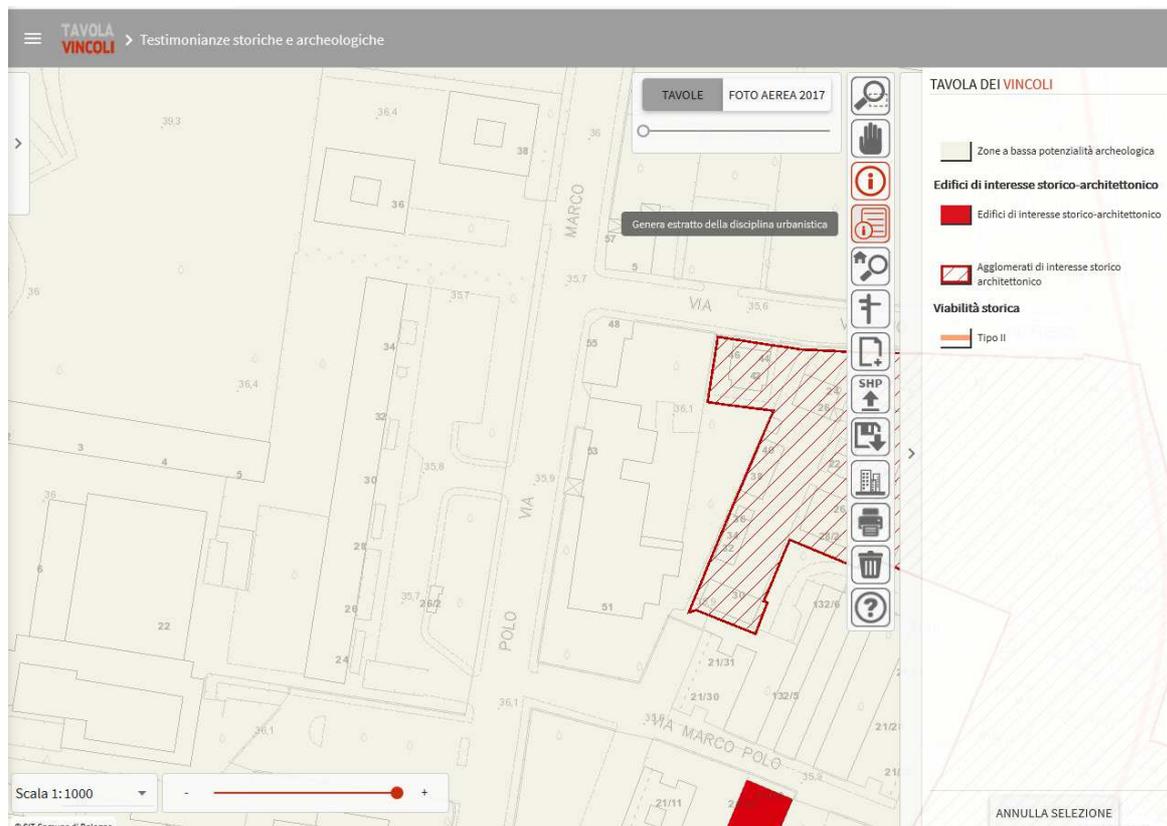
Nella Carta unica sono riportate distinte in quattro diverse tipologie in funzione della diversa caratterizzazione idrogeologica: area di ricarica di tipo A, area di ricarica di tipo B, area di ricarica di tipo C, area di ricarica di tipoD, così come definiti al comma 3 dell'art. 5.2 del Ptcp.

b) Provvedimento istitutivo della tutela.

Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 19 del 30 marzo 2004 (art. 5.2) e sue successive varianti.

c) Modalità di tutela.

In queste aree valgono le prescrizioni stabilite ai commi 2, 3, 4, 5 dell'art. 5.3 del Ptcp.



Zone a bassa potenzialità archeologicaa) Definizione e finalità di tutela.

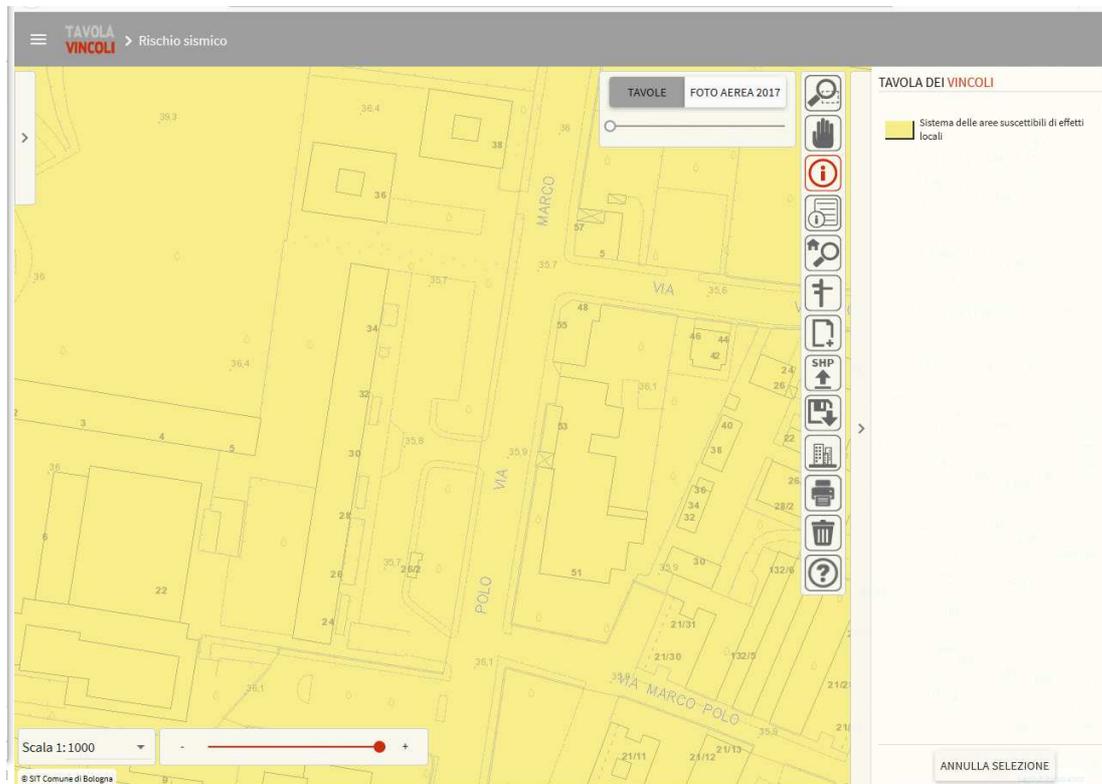
Sono le aree caratterizzate da una rarefazione e da una scarsa stratificazione delle presenze archeologiche.

b) Provvedimento istitutivo della tutela

Piano strutturale comunale.

c) *Modalità di tutela*

Ogni progetto di realizzazione di grandi infrastrutture o che modifica sostanzialmente l'assetto del territorio è preventivamente sottoposto alla competente Soprintendenza per i Beni archeologici che potrà subordinare l'intervento a indagini archeologiche preventive.



Sistema delle aree suscettibili di effetti locali

a) *Definizione e finalità di tutela.*

In tutto il territorio comunale si rendono necessari studi ed analisi di approfondimento finalizzati alla prevenzione e riduzione del rischio sismico.

b) *Provvedimento istitutivo della tutela.*

Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003 n. 3274 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica" in particolare Allegato 1 "Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone", Allegato A "classificazione sismica dei comuni italiani" recepito con delibera di Giunta Regionale del 21 luglio 2003, n.1435 "Prime disposizioni di attuazione dell'ordinanza del PCM n. 3274/2003 recante Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica";

Decreto del Ministro delle Infrastrutture del 14 gennaio 2008

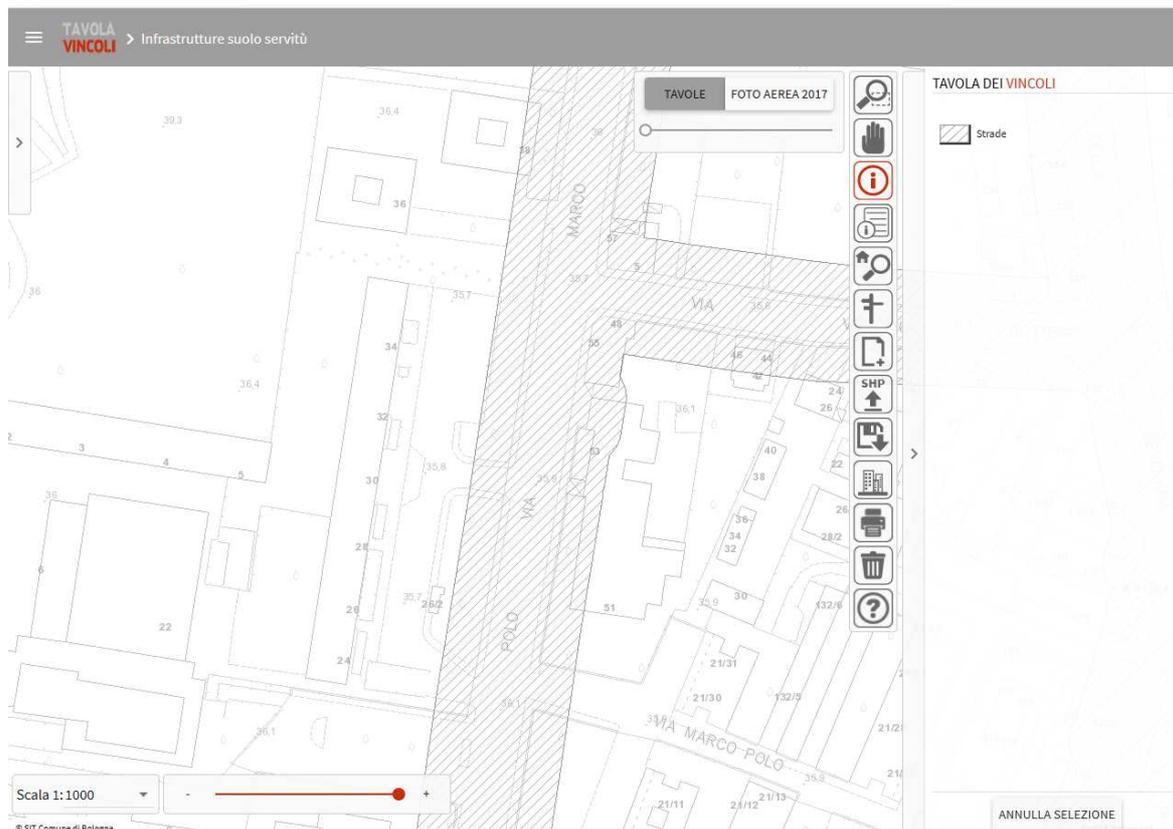
"Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni"; Circolare del Ministero delle Infrastrutture del 2 febbraio 2009, n. 617 "Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M.14 gennaio 2008"; Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" in particolare Parte II, Capo IV, per quanto non diversamente disposto dalla Lr n. 19 del 30 ottobre 2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico"; Deliberazione della Giunta regionale del 2 novembre 2009, n. 1661, "Approvazione elenco categorie di edifici di interesse strategico e opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile ed elenco categorie di edifici e opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso"; Lr n. 20 del 20 marzo 2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i; Lr n. 19 del 30 ottobre 2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico" e s.m.i; Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della

Regione Emilia-Romagna n. 112 del 2 maggio 2007 "Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 16, comma 1, della L.R. 20/2000

"Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", in merito a "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica"; Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 19 del 30 marzo 2004 (art.6.14) e sue successive varianti.

c) Modalità di tutela.

Nelle more dell'approvazione della Microzonazione sismica (II° livello di approfondimento - DAL 112/2 007) condotta in sede di pianificazione comunale (PSC), tutte le trasformazioni urbanistiche attuate mediante Piano Operativo Comunale e/o Piano Urbanistico Attuativo devono essere accompagnate da analisi approfondite di risposta sismica locale (III° livello di approfondimento - DAL 112/2007).



Strade

a) Definizione e finalità del vincolo.

La presenza delle infrastrutture stradali genera una zona di rispetto al fine di garantire la sicurezza della circolazione stradale, nonché al fine di mantenere una fascia in edificata utilizzata per l'esecuzione di lavori per l'impianto di cantiere e per l'eventuale allargamento della sede stradale, la cui dimensione è fissata in base al ruolo assegnato alle singole strade dal Psc con riferimento alla classificazione operata dal "Nuovo Codice della Strada" e dal Ptcp.

b) Riferimento normativo.

D.Lgs n. 285 del 30 aprile 1992 "Nuovo codice della strada"; Dpr n. 495 del 16 dicembre 1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"; Dm n. 1404 del 1 aprile 1968 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della L. n. 765 del 6 agosto 1967"; Dm n. 1444 del 2 aprile 1968 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. n. 765 del 6 agosto 1967"; art. 12.13 del Ptcp "Disposizioni in materia di standard di riferimento e di fasce di rispetto stradale".

c) Limitazioni.

La tabella che segue definisce le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggianti le strade, in relazione al ruolo loro assegnato dal Psc e con riferimento alla classificazione operata dal "Nuovo Codice della Strada" e dal Ptcp:

omissis

Vigono inoltre le ulteriori prescrizioni e limitazioni previste dal D.Lgs n. 285 del 30 aprile 1992 (artt. 16, 17 e 18) e dal Dpr n. 495 del 16 dicembre 1992 (artt. 26, 27 e 28). In particolare, fuori del centro abitato, per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggianti le strade in ambiti del territorio urbano da strutturare disciplinati dal Rue e in ambiti in trasformazione, valgono le distanze minime stabilite dall'art. 26, comma 3, del Dpr n. 495 del 16 dicembre 1992. Ed inoltre, tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare valgono le distanze minime stabilite dall'art. 9 del Dm n. 1444 del 2 aprile 1968.

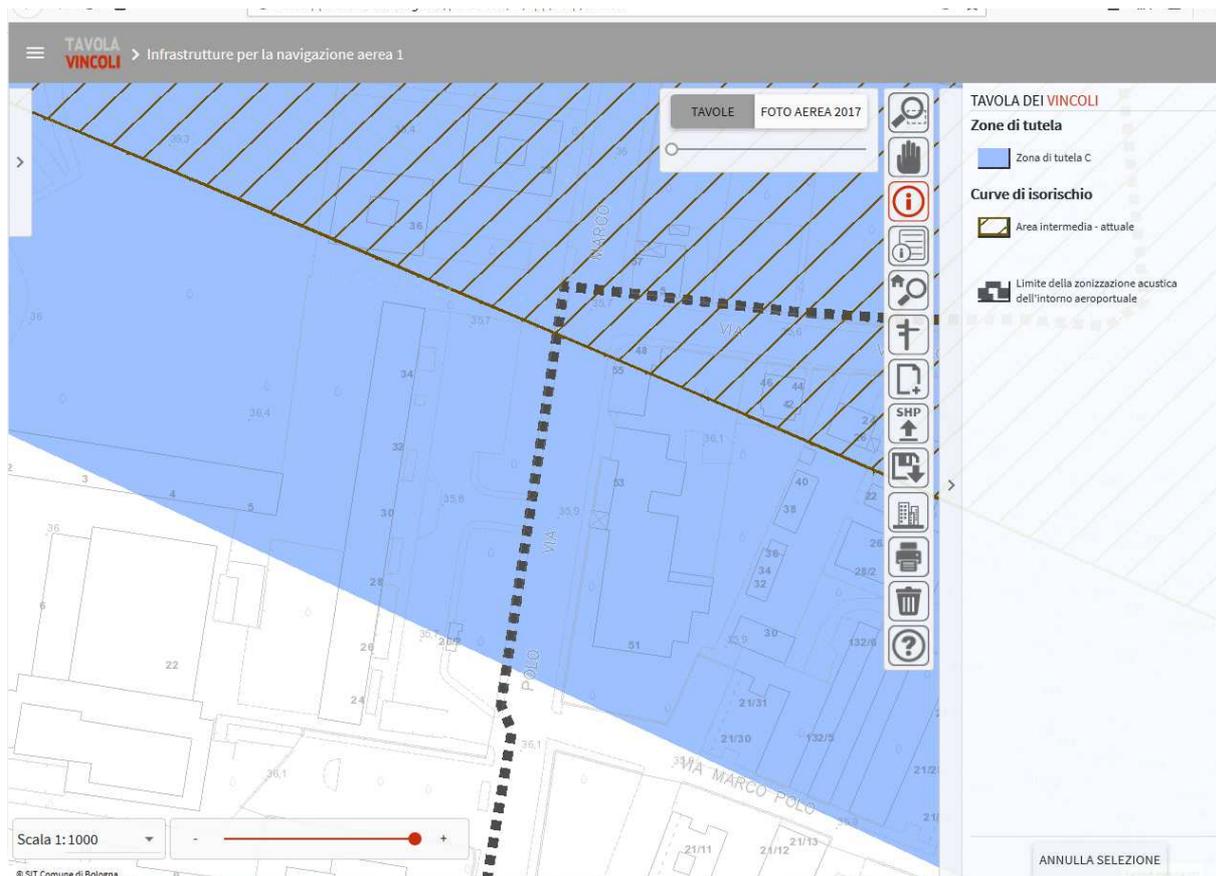
d) Specificazioni progettuali.

L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto è indicativa; in fase di progettazione esse dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto. Inoltre in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto si deve aggiungere, ove prevista, l'area di visibilità così come definita all'art 16 comma 2 e all'art. 18 comma 2 del D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 e relativi articoli 26 e 28 del Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo Codice della Strada - D.P.R. n. 495 del 16 dicembre 1992.

e) Rete viaria locale.

Le disposizioni di cui al presente articolo sono riferite non solo alle fasce di rispetto rappresentate nella Carta unica, bensì all'intera rete viaria di proprietà ed uso pubblico ricompresa nel territorio comunale.

f) Obiettivi di qualità. I progetti di infrastrutture viarie extraurbane in nuova sede e di adeguamento di sedi stradali preesistenti sono soggetti alle direttive di cui all'art. 12.16 del Ptcp.



Pericoli per la navigazione aerea

a) Definizione e finalità del vincolo

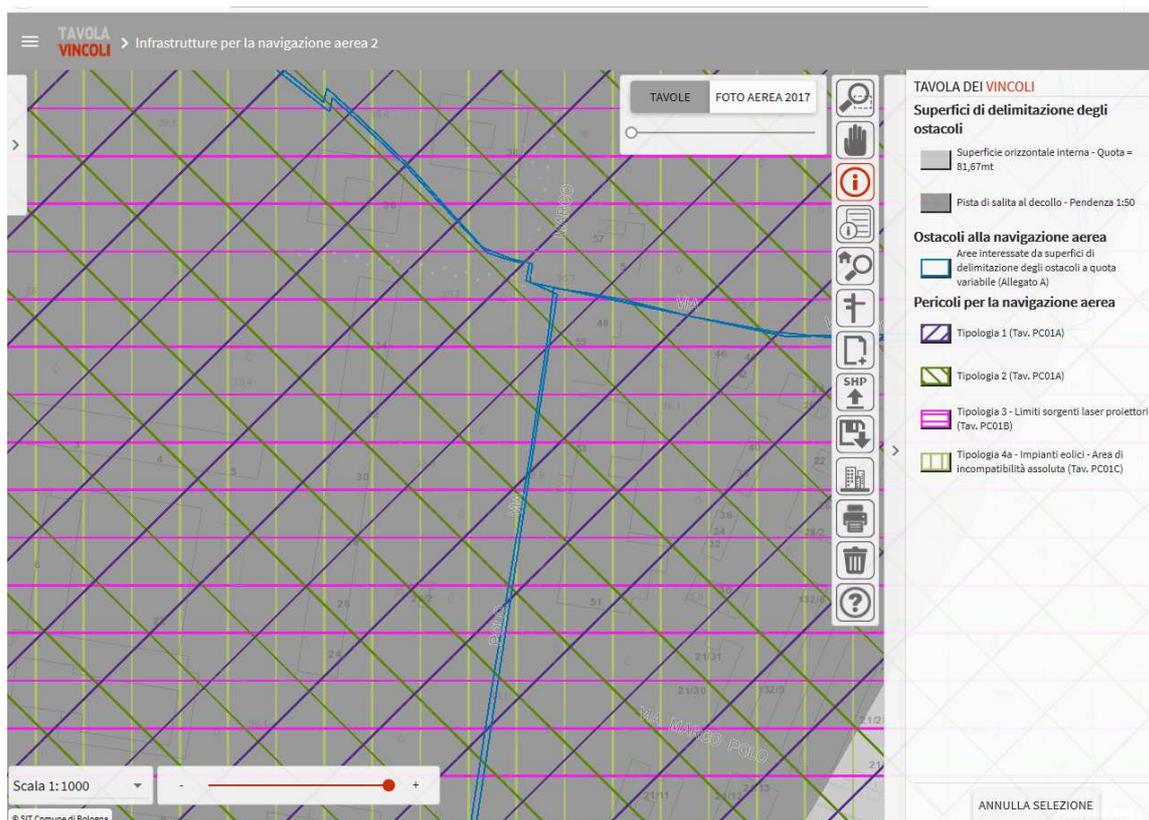
L'Ente nazionale per l'aviazione civile (Enac) ha definito la geometria delle zone di tutela tenendo conto della diversa caratterizzazione delle operazioni di decollo e di atterraggio. Per ciascuna di esse, per le nuove opere o attività da insediarsi, sono previsti vincoli all'edificazione e sono definite le attività compatibili.

L'articolo 707 del codice della Navigazione introduce la previsione normativa, da recepire "nei propri strumenti urbanistici", costituita dai Piani di rischio, finalizzati alla tutela del territorio

derivante dall'attività aeronautica lungo le direzioni di decollo e atterraggio.

b) Riferimento normativo.

Rd n. 327 del 30 marzo 1942 "Codice della navigazione", titolo III del libro I della parte II "Della navigazione aerea", come modificato con D.Lgs n. 96 del 9 maggio 2005 e con D.Lgs n. 151 del 15 marzo 2006; Regolamento Enac per la Costruzione e l'Esercizio degli aeroporti (R.C.E.A.) - Edizione II - Capitolo 9- Emendamento 4 del 30 gennaio 2008 – Enac , nonché emendamento 7 del 20 ottobre 2011 con deliberazione n. 47 Edizione 2; Circolare Enac Serie Aeroporti del 30 agosto 2010 APT-33.



Superfici di delimitazione degli ostacoli

a) Definizione e finalità del vincolo.

L'Ente nazionale per l'aviazione civile (Enac) in materia di sicurezza aeronautica, costruzione gestione degli aeroporti ha definito una serie di superfici che non devono essere "forate" dagli ostacoli. Tali superfici sono piani orizzontali o inclinati che si estendono nello spazio circostante il sedime aeroportuale e hanno il compito di determinare zone in cui un eventuale ostacolo di altezza superiore causerebbe interferenza al regolare svolgimento delle manovre di decollo e atterraggio o circuitazione di aeromobili.

b) Riferimento normativo.

Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti, Edizione 2, Emendamento 8 del 27 dicembre 2011, Capitolo 4;

c) Limitazioni.

All'interno delle aree valgono le limitazioni stabilite nell'elaborato "Mappe di vincolo. Limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli alla navigazione aerea".

Ostacoli alla navigazione aerea

a) Definizione e finalità del vincolo.

L'Ente nazionale per l'aviazione civile (Enac) in materia di sicurezza aeronautica, costruzione gestione degli aeroporti ha individuato le zone da sottoporre a vincoli e le relative limitazioni necessarie per evitare la costituzione di ostacoli alla navigazione aerea.

Le limitazioni in altezza o di quota in sommità delle nuove costruzioni o delle estensioni di quelle esistenti sono determinate da Enac in applicazione del Capitolo 4 del Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti e sono distinte in: aree interessate da superfici di delimitazione degli ostacoli a quota variabile; aree interessate da superfici di delimitazione degli ostacoli orizzontali; aree interessate da superfici di delimitazione degli ostacoli che forano il terreno naturale.

b) Riferimento normativo.

Rd n. 327 del 30 marzo 1942 "Codice della navigazione", titolo III del libro I della parte II, "Della navigazione aerea", come modificato con DLgs n. 96 del 9 maggio 2005 e con DLgs n. 151 del 15 marzo 2006;

c) Limitazioni.

All'interno delle aree valgono le limitazioni stabilite nell'elaborato "Mappe di vincolo. Limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli alla navigazione aerea".

Pericoli per la navigazione aerea

a) Definizione e finalità del vincolo

L'Ente nazionale per l'aviazione civile (Enac) in materia di sicurezza aeronautica, costruzione gestione degli aeroporti ha individuato le zone da sottoporre a vincoli e le relative limitazioni necessarie per evitare la costituzione di potenziali pericoli alla navigazione aerea.

L'art. 711 del Codice della navigazione aerea prescrive che la realizzazione di opere e l'esercizio di attività che costituiscono un potenziale pericolo alla navigazione aerea sono subordinati all'autorizzazione di Enac.

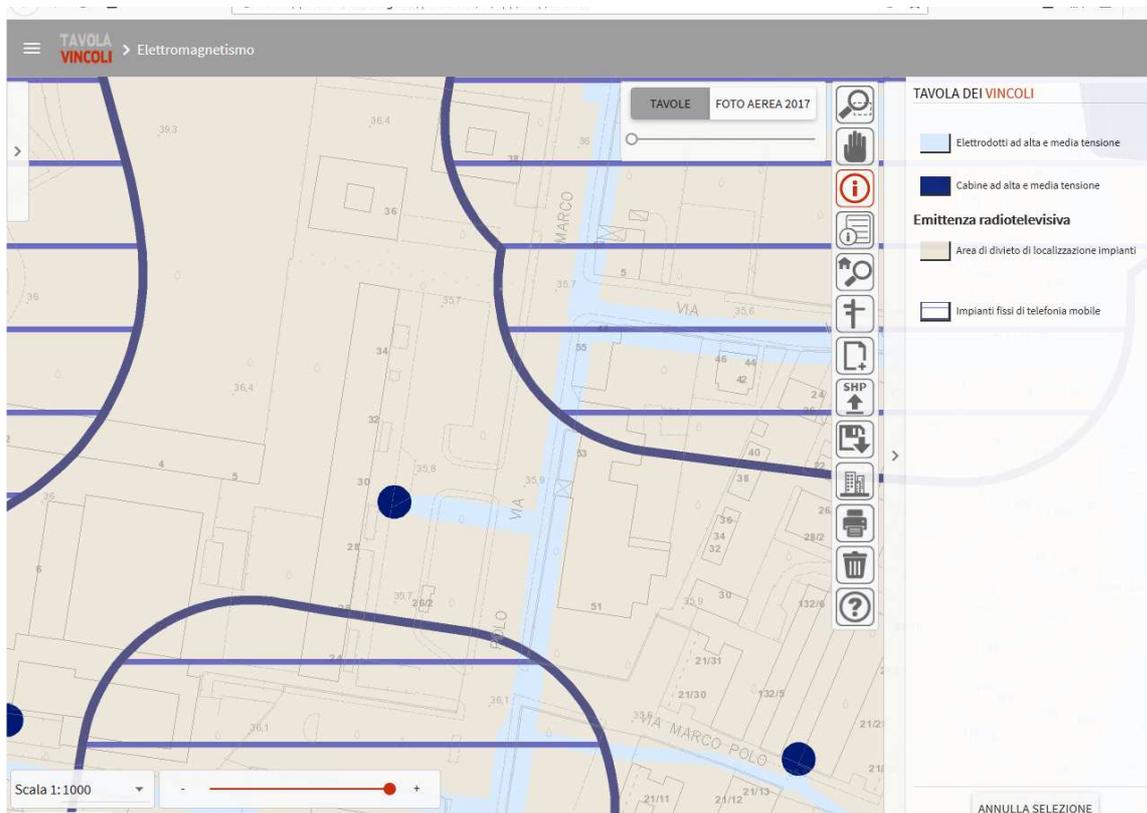
Enac ha individuato alcune tipologie di attività e di manufatti che, se ubicati nelle aree circostanti all'aeroporto, possono generare una situazione di eventuale pericolo.

b) Riferimento normativo.

Rd n. 327 del 30 marzo 1942 "Codice della navigazione", titolo III del libro I della parte II, "Della navigazione aerea", come modificato con D.Lgs n. 96 del 9 maggio 2005 e con D.Lgs n. 151 del 15 marzo 2006;

c) Limitazioni.

All'interno delle aree valgono le limitazioni stabilite nell'elaborato "Mappe di vincolo. Limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli alla navigazione aerea".



Emittenza radiotelevisiva

a) Definizione e finalità del vincolo. La localizzazione di impianti di emittenza radiotelevisiva è vietata in alcune zone al fine di perseguire in via prioritaria la prevenzione e la tutela sanitaria della popolazione e di salvaguardare l'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico. Con la stessa finalità è individuata una fascia di ambientazione, così come definita nell'art. 4 della delibera di Giunta regionale n.197 del 20 febbraio 2001, di 300 m dal perimetro del centro abitato definito ai sensi del comma 6 dell'art. A-5 della Lr n. 20/2000.

b) Riferimento normativo.

L. n. 36 del 22 febbraio 2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"; Lr n. 30 del 31 ottobre 2000 "Norme per la tutela

della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico"; Lr n. 30 del 25 novembre 2002 "Norme concernenti la localizzazione di impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva e di impianti per la telefonia mobile"; Determinazione del direttore generale ambiente e difesa del suolo e della costa n. 13481 del 9 dicembre 2002 "Indirizzi per l'applicazione della Lr n. 30 del 25 novembre 2002"; Deliberazione della Giunta regionale del 20 febbraio 2001 n. 197 "Direttiva per l'applicazione delle Lr n. 30 del 31 ottobre 2000" come modificata e integrata dalla Deliberazione della Giunta regionale del 21 luglio 2008 n. 1138; D. Lgs n. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche"; Dlgs n. 257 del 19 novembre 2007 "Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici"; Dm n. 381 del 10 settembre 1998 "Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana", si vedano anche le "Linee guida applicative del Dm redatte dal Ministero dell'Ambiente; Dpcm 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualita' per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz."; Piano provinciale per la localizzazione dell'emittenza radio e televisiva (Plert), approvato dalla Provincia di Bologna con delibera 87/2007 del 4 dicembre 2007; Deliberazione della Giunta regionale del 12 luglio 2010 n. 978 "Nuove direttive della Regione Emilia-Romagna per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico".

c) Zone soggette a divieto di localizzazione degli impianti per l'emittenza radio e televisiva . Gli impianti per l'emittenza radiotelevisiva sono vietati nelle aree individuate all'art. 4 commi 1 e 2 della Lr n. 30/2000.

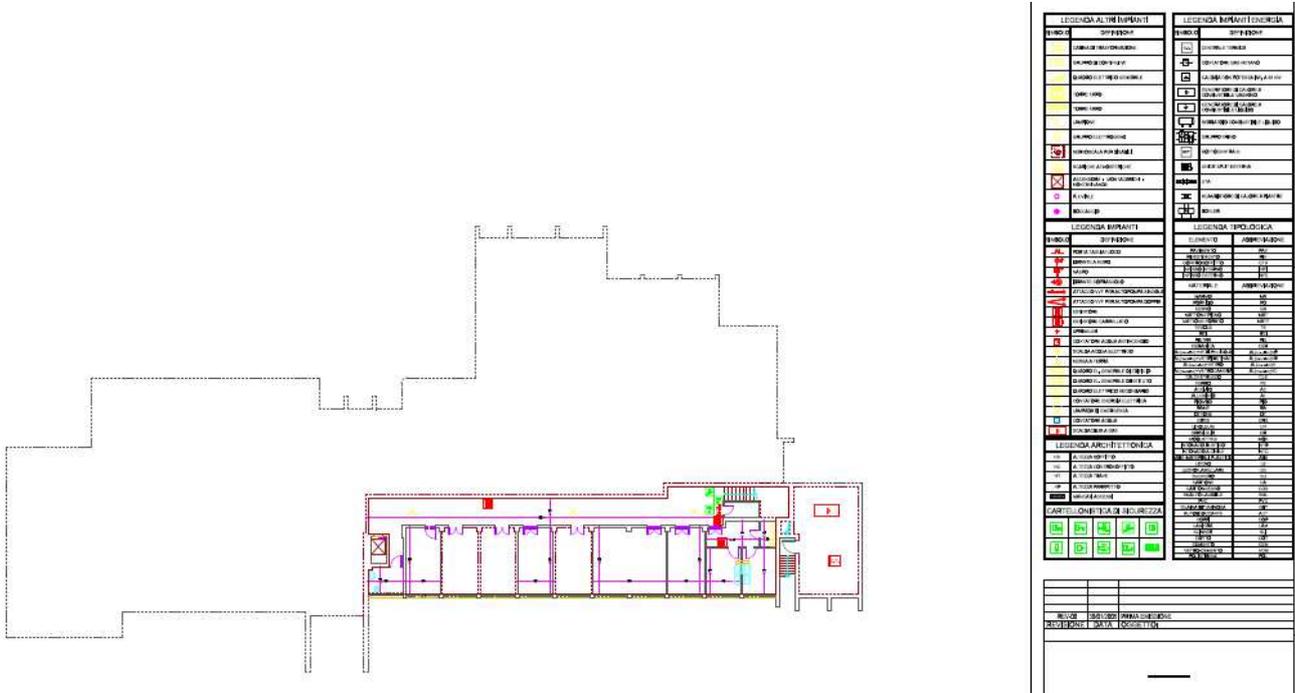
d) Limitazioni nelle fasce di ambientazione degli impianti esistenti per l'emittenza radiotelevisiva.

Nella fascia di ambientazione valgono le limitazioni stabilite all'art. 4.2 comma 2 del Plert e le limitazioni previste all'art. 52 del Rue.

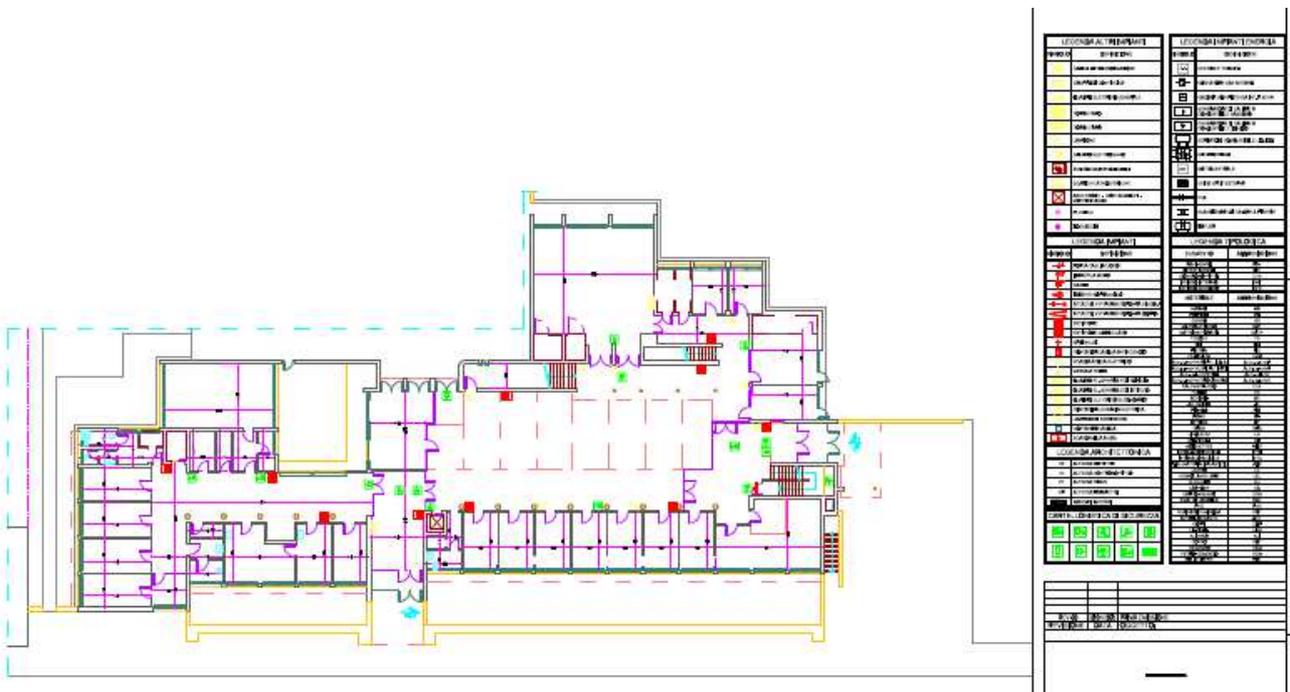
Stato dei Luoghi: Edificio Via Marco Polo n. 51-53

Il fabbricato, sito in via Marco Polo 51 e 53, è stato realizzato con struttura portante in travi pilastri e pareti in cemento armato.

L'edificio si sviluppa su tre piani, un piano interrato, un piano terra e un piano primo, con andamento planimetrico ed altimetrico abbastanza irregolare.



Stato attuale_Pianta piano seminterrato



Stato attuale_Pianta piano terra



Accesso via Marco Polo n. 53



Accesso via Marco Polo n. 51

Internamente l'edificio presenta ambienti in parte occupati da uffici del quartiere Navile, URP del quartiere, e spazi assegnati ad Associazioni cittadine, in parte vuoti, in quanto liberati dalla AUSL a seguito del trasferimento di ambulatori e uffici ivi ospitati in altra struttura.

Tutte le parti interne dell'edificio, sia quelle attualmente utilizzate, che quelle libere, necessitano di interventi di riqualificazione e adeguamento normativo in quanto presentano segni di vetustà e degrado da usura.

In particolare si evidenzia che i serramenti risultano essere piuttosto vecchi in quanto ancora risalenti al momento della costruzione dell'immobile, le pavimentazioni in materiale plastico, per cui è necessario reperire ulteriori informazioni al fine di verificarne la composizione e la posa, che presenta in vari punti i segni della vetustà e del degrado e in alcuni punti anche il distacco, i controsoffitti in doghe di acciaio, anche essi risalenti al periodo di costruzione dell'immobile, gli impianti, in particolare l'impianto elettrico, che presenta in vari punti i segni di rimaneggiamenti e ampliamenti, per cui è necessario verificarne lo stato di adeguatezza e le necessità di adeguamento normativo.

Gli ambienti sono poi parzialmente privi di impianto condizionamento estivo.

In alcuni punti del piano primo sono poi evidenti tracce di umidità, probabilmente dovute ad infiltrazioni dalla copertura, per cui sarà necessario in fase di redazione

del progetto, verificare lo stato di conservazione della copertura al fine di inserire nel progetto stesso eventuali interventi di ripristino della impermeabilizzazione e del manto di copertura.

Prima dell'intervento, al fine di predisporre i vari livelli progettuali necessari all'appalto e all'esecuzione dei lavori, è necessario approfondire la conoscenza dell'immobile dal punto di vista dei materiali di finitura interna e degli impianti. Occorre inoltre eseguire un rilievo architettonico puntuale del fabbricato sia esterno che interno.



Pavimentazione in materiale plastico
Controsoffitto P1
in doghe d'acciaio

Particolare impianto elettrico
e condizionamento





Serramenti esterni del piano primo



Servizi igienici zona ex AUSL

Obiettivi del Progetto

La proposta logistica dei Servizi sociali di Comunità di marzo 2018 indica che:

“ L' Area benessere di Comunità del Comune di Bologna è impegnata nella riorganizzazione dei Servizi Sociali Territoriali e vi è la necessità di ridistribuire gli spazi di alcune sedi di Quartiere con l'obiettivo di accorpate gli uffici afferenti ai suddetti servizi. La ridefinizione dello schema organizzativo deve essere accompagnato da un ridisegno degli spazi che la nuova organizzazione dovrà occupare e gestire anche con trasferimenti da altri gestori (Quartieri, Settori, Ausl, ecc.) all'Area dei locali assegnati focalizzati in 5 nuclei principali coerenti con la nuova distribuzione dei Quartieri.”

In particolare per l'edificio sito in Via Marco Polo n. 51 e 53, oggetto del presente documento” prevede che:

“L' ala Nord dell'edificio con ingresso dal civico 53 viene dismessa dall' Ausl e accoglierà al Piano Terra i servizi del Quartiere Navile attualmente collocati al civico 51. Si trasferiranno quindi in questi spazi di nuova acquisizione l' URP del Q.re e diverse associazioni. Al primo piano di questa ala si espanderanno i Servizi Sociali Territoriali già presenti nel resto dei locali ed anche gli spazi liberati dai servizi di Q.re nell'ala sud verranno destinati ai servizi sociali afferenti direttamente all'Area benessere o altri gestori.

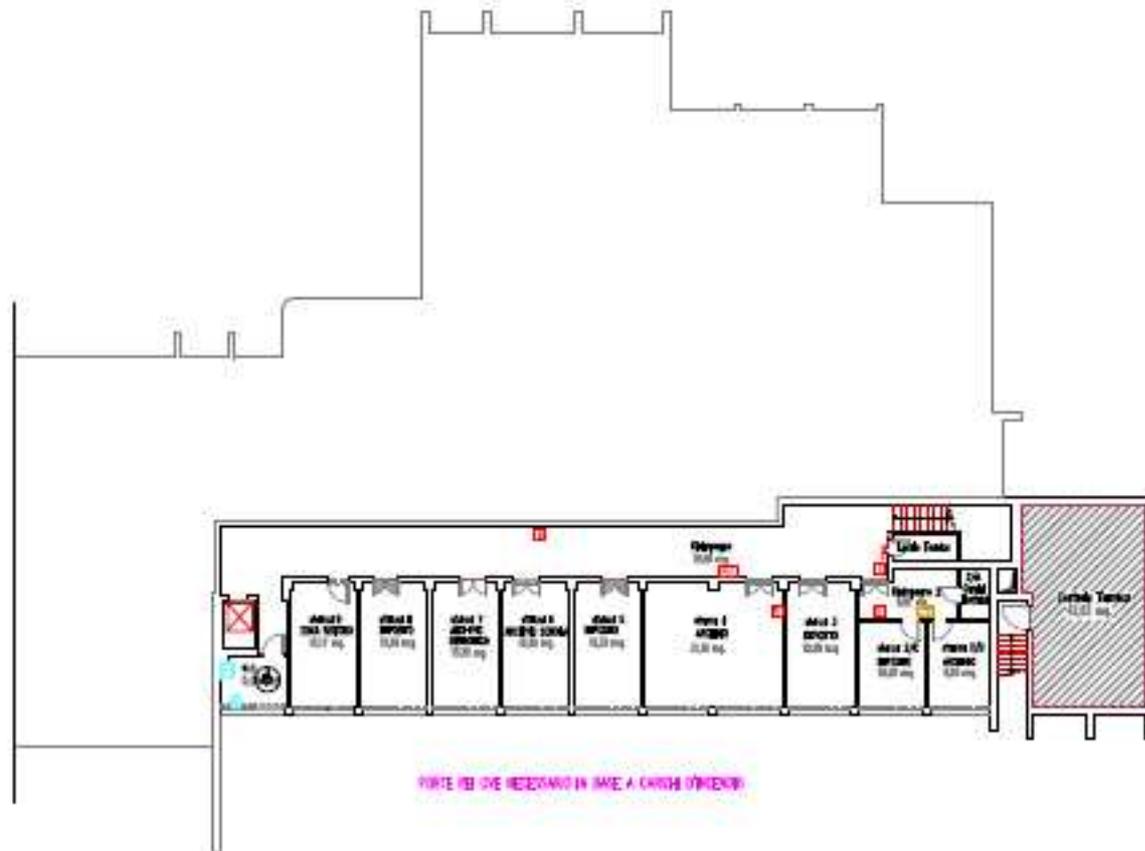
Lo schema distributivo diviene pertanto:

- PT 51 Servizi Sociali con ingresso e sportello ; la Sala Polivalente rimarrà in gestione al Q.re con indicazione di utilizzo esclusivo in orario extra lavorativo, ovvero a servizi chiusi,
- PT 53 Quartiere con Urp e associazioni varie,
- P1 51- 53 tutto ai diversi Servizi Sociali.
- P Seminterrato verrà destinato a depositi, archivi, spazio ricreativo (pausa, pranzo, ecc.) compatibilmente con normativa antincendio.”

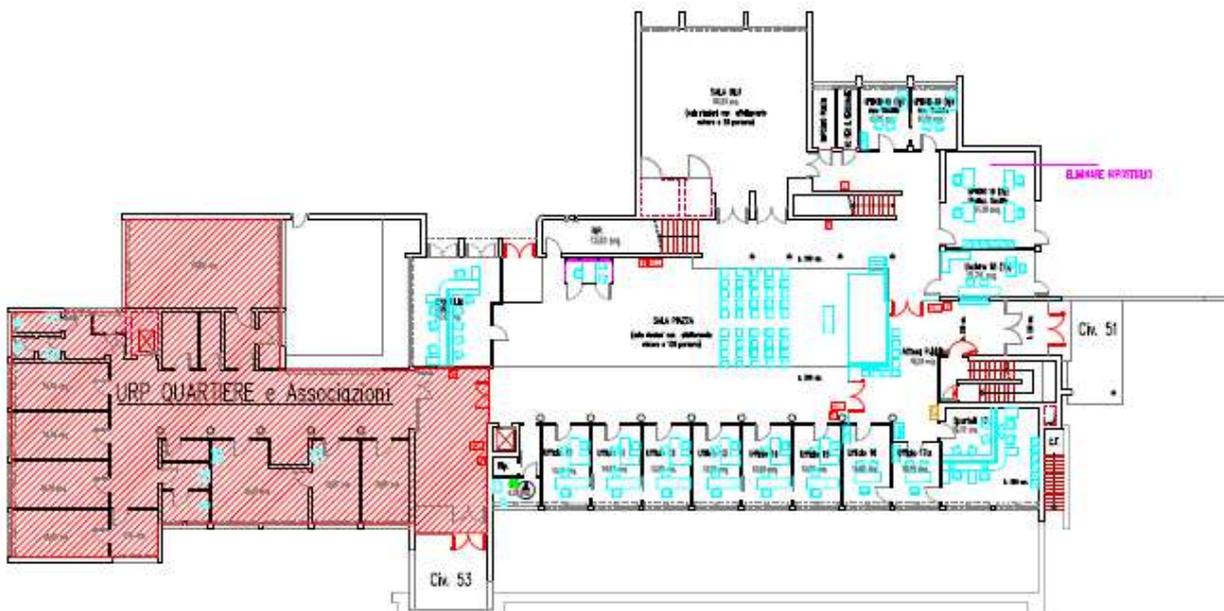
“I locali destinati agli operatori che svolgono colloqui risultano essere di dimensioni ristrette e saturati dal numero di postazioni di lavoro, per ottenere il giusto grado di riservatezza indispensabile ai molti casi si ritiene opportuno valutare la possibilità di realizzare cabine per colloqui da collocare in zone dedicate individuate nei due livelli dove la larghezza dei percorsi e la portata dei solai lo consente. Occorre rivedere percorsi di esodo, segnaletica, allarmi. Gli uffici di entrambi i piani che si affacciano su via M. Polo dovranno essere messi in comunicazione tra loro, almeno a coppie, per questioni di sicurezza degli assistenti durante gli incontri.

Sono presenti infissi con vetri non certificati e dalla dubbia consistenza che dovranno essere modificati. Dovrà essere prevista una analisi dei corpi illuminanti esistenti per verificarne la idoneità.”

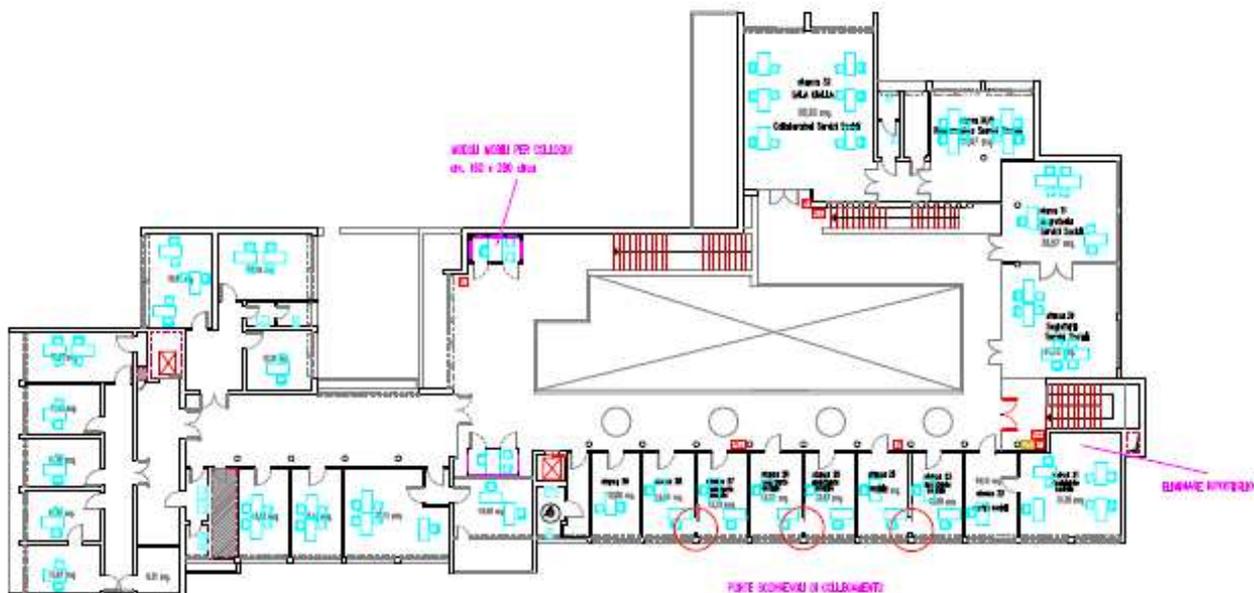
Secondo questa proposta il nuovo schema distributivo degli spazi interni diventerebbe quello rappresentato nelle seguenti planimetrie:



Ipotesi logistica piano seminterrato



Ipotesi logistica piano terra



Ipotesi logistica piano primo

Ipotesi di intervento

Considerato l'importo limitato messo a disposizione nella programmazione finanziaria dell'anno 2019 per l'intervento in oggetto, non sarà possibile raggiungere tutti gli obiettivi posti dalla proposta logistica dei Servizi sociali di Comunità di marzo 2018 precedentemente citata.

In particolare l'intervento che verrà progettato e realizzato non si occuperà del piano seminterrato e dell'adeguamento alle norme antincendio dello stesso, per cui tale piano dell'edificio dovrà essere oggetto di altro progetto ed intervento, e nel frattempo potrà essere utilizzato con i limiti d'uso posti dall'attuale configurazione e dalle esistenti dotazioni.

Inoltre gli interventi potranno riguardare solo una porzione dell'edificio, al piano terra e al piano primo, in particolare la zona del fabbricato lasciata libera dall'Ausl quindi accessibile dal civico 53.

In tale ala (ALA Nord ex AUSL, accessibile dal civico 53 di via Marco Polo), nel limite delle risorse economiche a disposizione, verranno progettati in ordine di priorità i seguenti interventi, al fine di rendere agibili e utilizzabili il maggior numero di spazi:

- 1) Asportazione, smaltimento e sostituzione del pavimento in materiale plastico (previa verifica della composizione dello stesso e della posa);
- 2) Adeguamento normativo degli impianti elettrici, antincendio e di sicurezza in genere, previa verifica dello stato attuale, integrazione della segnaletica di sicurezza;
- 3) Verifica dello stato di conservazione della copertura con relativi interventi di impermeabilizzazione al fine di eliminare le infiltrazioni d'acqua e umidità;
- 4) Realizzazione/integrazione dell'impianto di condizionamento degli uffici previa verifica di quanto presente in loco per verificarne l'idoneità al riutilizzo;

5) Sostituzione degli infissi esistenti con nuovi infissi con caratteristiche prestazionali, di sicurezza ed energetiche conformi alla normativa vigente, nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato.

La sostituzione degli infissi esterni, nei limiti della disponibilità economica, con nuovi a telaio in alluminio, e vetrocamera dovrà andare a migliorare le prestazioni energetiche del fabbricato, dando la precedenza ai locali che saranno destinati ad ospitare utenze che possono comportare pericoli per la sicurezza, ed aree comuni.

6) Apertura delle porte fra uffici su pareti non strutturali di divisione negli uffici di entrambi i piani che si affacciano su via M. Polo, a coppie, per questioni di sicurezza degli assistenti durante gli incontri;

7) Sostituzione dei serramenti interni più malridotti;

8) Installazione di tre box parlatorio;

9) Installazione di pareti attrezzate, divisorie, al fine di rendere maggiormente fruibili gli spazi e di tende oscuranti nei locali maggiormente esposti al sole.

10) Finiture interne di completamento delle opere (es. tinteggiature, sostituzione sanitari, pavimenti e rivestimenti nei servizi igienici ecc...)

Le opere impiantistiche verranno realizzate in conformità alle norme tecniche in materia e in particolare al L.37/2008 per gli impianti e relative prescrizioni tecniche Uni - UNICIG.

L'Intervento dovrà rispettare quanto previsto dal D.Lgs 81/2008 norme per la sicurezza, sia in fase di cantiere, che all'utilizzo dei locali.

Come già in precedenza indicato, gli interventi sopra elencati potranno essere realizzati in tutto o in parte in base alle risorse economiche attualmente indicate nella programmazione finanziaria dell'anno 2019, privilegiando gli interventi che si configurano come prioritari per la sicurezza e la fruizione dei locali.

Tutto ciò che non potrà essere realizzato con l'intervento in oggetto dovrà essere oggetto di altro progetto.

Documentazione tecnica

Al fine di predisporre i vari livelli progettuali necessari all'appalto e all'esecuzione dei lavori, è necessario approfondire la conoscenza dell'immobile dal punto di vista dei materiali di finitura interna e degli impianti. Occorre inoltre eseguire un rilievo architettonico puntuale del fabbricato sia esterno che interno.

Pareri da acquisire

L'intervento non è soggetto a titolo abilitativo, in quanto trattasi di opera pubblica di interesse comunale di cui all'art 10 comma 1 lett. c della L.R. 15/2013.

La tipologia dei lavori, che non interessa le strutture del fabbricato, non richiede autorizzazioni da parte di Enti terzi.

Nel caso che dall'approfondimento dell'analisi dei materiali, come da ipotesi progettuali, dovesse evidenziarsi la presenza di materiali contenenti amianto, per cui se ne debba prevedere la rimozione e lo smaltimento, le relative lavorazioni dovranno essere eseguite da impresa abilitata previa redazione ed invio all'Ente competente di apposito piano di lavoro per la rimozione di materiale contenente

amianto e notifica di inizio lavori comportanti rischio di esposizione ad amianto, ai sensi del Dlgs 81/2008.

Norme tecniche

D.Lgs 81/2008 norme per la sicurezza;

L.37/2008 per gli impianti e relative prescrizioni tecniche Uni – UNICIG;

DECRETO MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI 17 gennaio 2018
Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»;

Direttiva 2010/31/CE, relativa al risparmio energetico per edifici esistenti e vincolati;

D.Lgs. 50/20166 e s.m.i. Codice dei contratti;

DPR 1/08/2011 n. 151 "Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi, a norma dell'articolo 49 comma 4-quater, decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122".

Direttiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 maggio sulla prestazione energetica nell'edilizia, con la quale si è provveduto di modifica della precedente Direttiva 2002/91/CE;

Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" così come modificato dal decreto legge 4 giugno 2013 n. 63 convertito in legge con modificazioni dalla legge 3 agosto 2013 n.90 recante il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia;

Decreto Legislativo 4 luglio 2014, n. 102 "Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE";

Decreto Legislativo 18 luglio 2016, n. 141 "Disposizioni integrative al decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, di attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE";

DGR Emilia Romagna n. 1715 del 24 ottobre 2016 "Modifiche all'atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici" di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 967 del 20 luglio 2015;

LEGGE REGIONALE 30 luglio 2013, n. 15 "SEMPLIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA EDILIZIA" e successive integrazioni e modifiche, Testo coordinato con le modifiche apportate da L.R. 23 giugno 2017, n. 12;

L.R. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico" e relative D.G.R. attuative ed esplicative;

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI - DECRETO 17 gennaio 2018.

Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni» e relativa circolare applicativa;

D.M. 3 agosto 2015 "Norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs 8 marzo 2006, n. 139";

DPR 1/08/2011 n. 151 "Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi, a norma dell'articolo 49 comma 4-quater, decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122";

D.M. 7/08/2012 "Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare ai sensi dell'art. 2 comma 2 del DPR 1 agosto 2011, n. 151";

DM 22/2/2006 "Regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici";

La progettazione deve essere impostata assicurando la coerenza ai vigenti strumenti Urbanistici, PSC+RUE+POC, ai vari vincoli preesistenti, dovrà prevedere misure atte ad evitare effetti negativi sull'ambiente, sul paesaggio e sul vincolo idrogeologico in relazione all'attività di cantiere.

Livelli di progettazione e procedura di gara per i lavori

Il primo livello di conoscenza comprenderà il rilievo dell'edificio a livello architettonico, dei materiali di finitura e degli impianti e degrado degli stessi.

Si procederà quindi alla progettazione definitiva/esecutiva.

La progettazione architettonica, la Direzione lavori e il coordinamento della sicurezza sia in fase di progettazione che in fase di esecuzione verranno eseguiti da personale interno del Settore Manutenzione, a parte la progettazione impiantistica, per cui, in base ai carichi di lavoro che verranno assegnati e verificati dal Direttore del Settore Manutenzione, lo stesso valuterà la necessità di un affidamento di incarico professionale a progettista esterno, previa verifica da parte dello stesso Direttore di Settore di impossibilità di effettuare le relative attività progettuali con personale interno all'Amministrazione.

Si procederà all'affidamento dei lavori, ai sensi dell'art. 36 comma 2 lettera c), del Dlgs 50/2016 e s.m.i., che prevede che per i lavori di importo pari o superiore a 150.000 euro e inferiore a 1.000.000 di euro, si possa procedere "mediante procedura negoziata con consultazione di almeno 15 operatori economici", ove esistenti nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, previo avviso di preinformazione ai sensi dell'art 59 comma 5 e art 70 commi 2 e 3, con criterio di aggiudicazione del minor prezzo ai sensi dell'art. 95, comma 4, nel rispetto di quanto previsto dall'art 97 commi 2 e 8, così come da nota interpretativa del MIT Registro ufficiale U.0023581 del 13/06/2017 e relativa risposta ANAC Prot. Uscita del 23/06/2017 N. 0084346.

Documenti componenti i progetti

I livelli di progettazione verranno redatti in conformità a quanto previsto dall'art. 23 del Dlgs 50/2016 e s.m.i. , agli art. dal 24 al 32 del DPR 207/2010 e agli articoli dal 33 al 43 del DPR 207/2010 per quanto riguarda il progetto definitivo/esecutivo.

In particolare vista la tipologia di intervento, verranno redatti i seguenti elaborati:

- a) relazione generale;
- b) relazioni tecniche e relazioni specialistiche (impianti);
- c) rilievi planoaltimetrici;
- d) elaborati grafici;
- f) calcoli degli impianti secondo quanto specificato all'articolo 28, comma 2, lettere h) ed i);
- g) disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- l) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- m) computo metrico estimativo;
- n) documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- o) quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza desunti sulla base del documento di cui alla lettera n).

Non verranno redatti invece i seguenti documenti, in quanto non pertinenti al tipo di intervento:

- h) censimento e progetto di risoluzione delle interferenze;
- e) studio di impatto ambientale ove previsto dalle vigenti normative ovvero studio di fattibilità ambientale;
- i) piano particellare di esproprio;

Per il progetto esecutivo, vista la tipologia di intervento, verranno redatti i seguenti elaborati di cui all'art. 32 del DPR 207/2010:

- a) relazione generale;
- b) relazioni specialistiche;
- c) elaborati grafici comprensivi anche degli impianti ;
- d) calcoli esecutivi degli impianti;
- e) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f) piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, e quadro di incidenza della manodopera;
- g) computo metrico estimativo e quadro economico;
- h) cronoprogramma;
- i) elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
- l) schema di contratto e capitolato speciale di appalto;

Non verranno redatti invece i seguenti documenti, in quanto non pertinenti al tipo di intervento:

- m) piano particellare di esproprio.

In corso di progettazione si valuterà se unificare i due livelli di progettazione in un unico livello, integrando gli elaborati di progetto delle due fasi.

Condizioni finanziarie dell'intervento

Il programma triennale dei lavori pubblici prevede per il 2019 un impegno finanziario per l'intervento in oggetto di 500.000,00 €.

Cronoprogramma di massima dell'intervento

Per il progetto definitivo sono necessari circa 2 mesi, comprensivi della campagna di indagine conoscitiva preventiva e ulteriori 2 mese per l'elaborazione del progetto esecutivo. Nel caso si opti per la redazione di un unico livello progettuale si prevede che il tempo complessivo possa essere di circa 4 mesi.

Per la gara d'appalto si stima siano necessari circa 3 mesi, mentre per l'affidamento definitivo dei lavori circa 2 mesi e 35 giorni quale termine dilatorio per la sottoscrizione del contratto a decorrere dall'aggiudicazione definitiva dei lavori.

I lavori dovranno iniziare entro 45 giorni dalla sottoscrizione del contratto, per cui si considera che l'inizio dei lavori possa avvenire 30 giorni dopo la firma del contratto.

Per l'esecuzione dei lavori si stima una durata di circa 4 mesi e ulteriori 3 mesi per l'emissione del certificato di regolare esecuzione.

N. Attività	Descrizione	Durata (giorni)
A.1	Redazione progetto definitivo/esecutivo	120
A.2	Procedura di scelta del contraente	90
A.3	Controlli su aggiudicatario e aggiudicazione definitiva dei lavori	60
A.4	Contratto	35
	Inizio lavori	30
A.5	Esecuzione	120
A.6	Emissione certificato di regolare esecuzione	90
	DURATA TOTALE INTERVENTO	545

Quadro economico di massima

1	LAVORI		
a)	Lavori a misura	€ 365.000,00	
b)	Costi della sicurezza	€ 15.000,00	
	Sommano lavori da appaltare		€ 380.000,00
2	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
2.1	INCENTIVI PER FUNZIONI TECNICHE		€ 7.600,00
	INCENTIVI PER FUNZIONI TECNICHE (art.113 comma 3 d.lgs 50/2016 e s.m.i.)		€ 6.080,00
	INCENTIVI PER FUNZIONI TECNICHE (art.113 comma 4 d.lgs 50/2016 e s.m.i.)		€ 1.520,00
2.2	ONERI FISCALI		
	Iva 22,00% sui lavori (1)		€ 83.600,00
2.3	PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI: Incarico di progettazione e direzione lavori degli impianti (compresi		€ 15.000,00

	oneri previdenziali e IVA)		
2.4	CONTRIBUTO AUTORITA' (ANAC - Delibera 21 dicembre 2016, n. 1377 – Importo uguale o maggiore a 300.000 € e minore di 500.000 €)		€ 225,00
2.5	SPESE PUBBLICAZIONE		€ 0,00
2.6	IMPREVISTI E ARROTONDAMENTI		€ 13.575,00
	Totale somme a disposizione		€ 120.000,00
	IMPORTO TOTALE INTERVENTO (1+2)		€ 500.000,00