

29 giugno 2022

Oggetto: Progetto di riqualificazione e valorizzazione dell'ex Mercato San Donato, via Tartini, 3, mediante intervento di qualificazione edilizia trasformativa ai sensi della Lr 24/2017 - Proposta di nulla osta in deroga agli strumenti di pianificazione urbanistica comunali.

Nota tecnica.

Premessa

L'intervento denominato "Ex-Mercato San Donato" fa parte di quelli previsti nell'ambito del PON METRO, nello specifico:

- Asse 2.1.2 Ex-Mercato San Donato realizzazione interventi di efficientamento energetico e strutturale" (cod. int. 5817);
- Asse 4.2.2 "Ex-Mercato San Donato interventi di riqualificazione e recupero immobili da adibire a spazi comuni per attività di inclusione ed innovazione sociale" (cod. int. 5807).

Nello specifico, il PON Metro 2014-2020 è un programma europeo che finanzia un insieme di azioni integrate volte a rafforzare lo sviluppo e la coesione territoriale della comunità: nuovi spazi da rigenerare e da vivere, maggiore inclusione sociale e sostenibilità, servizi digitali e accelerazione civica per i cittadini, le associazioni, le imprese.

Con i fondi del PON Metro il Comune di Bologna ha previsto interventi di innovazione urbana, eco-sostenibilità e inclusione sociale.

L'immobile oggetto d'intervento costituiva il mercato rionale di via Tartini (quartiere San Donato San Vitale), costituito da 17 punti vendita al piano terra e relativi depositi al piano interrato, che versava da tempo in una condizione critica dovuta al progressivo abbandono degli spazi da parte dei concessionari.

Sin dal 2015 il mercato rionale era in forte sofferenza che dipendeva, da un lato, dalle caratteristiche strutturali dell'immobile che, pur essendo stato oggetto di un intervento di riqualificazione ed adeguamento una ventina di anni fa, era in parte inagibile (magazzini all'interrato) e, dall'altro lato, dal fatto che l'organizzazione dell'epoca non era stata in grado di reggere le difficoltà economiche e le trasformazioni derivanti dalla ristrutturazione del sistema della grande, della media-piccola rete di distribuzione e di quella di vicinato; la situazione infatti era caratterizzata da un forte sottoutilizzo degli spazi vendita, risultando di fatto occupati solo 4 box sui 17 disponibili (con la previsione di ulteriori abbandoni nel corso del 2015).

La perdurante crisi ha indotto l'Amministrazione comunale ad individuare una nuova destinazione per il complesso del "Mercato", al fine di garantire e preservare la fruibilità pubblica dell'immobile e la riqualificazione dello stesso nonché, di riflesso, un miglioramento complessivo di tutta l'area circostante.

Dipartimento urbanistica, casa e ambiente

Settore ufficio di piano

Unità intermedia gestione urbanistica

40129 Bologna - piazza Liber Paradisus, 10

051 219.4874

claudio.bolzon@comune.bologna.it

urbanistica@pec.comune.bologna.it

La Giunta ha quindi valutato il progetto in argomento idoneo a rivitalizzare il "Mercato" sia sotto il profilo dei contenuti culturali sia sotto il profilo del pubblico interesse, con propria delibera prog. n. 147 del 30 giugno 2015, PG 196182/2015, ha disposto l'assegnazione a titolo gratuito, per una durata di 4 anni, alla associazione culturale "Orchestra Senzaspine" degli spazi all'interno del "Mercato" non occupati da attività commerciali, con possibilità di prolungare di un anno la durata della concessione a fronte di eventuali interventi di manutenzione straordinaria eseguiti dalla associazione, e prevedendo altresì l'assegnazione alla associazione degli ulteriori box che si rendessero nel frattempo disponibili.

Pertanto i locali liberi all'interno del mercato rionale sono stati assegnati in uso gratuito all'associazione "Senzaspine" per la durata di quattro anni, mediante convenzione approvata con determinazione dirigenziale PG 306977/2015, per l'avvio del progetto "Mercato Sonato".

Con delibera di Giunta PG 25583/2016 - Prog. n. 26/2016 seduta del 2 giugno 2016 è stato approvato lo schema di convenzione con l'Agenzia per la coesione territoriale per l'attuazione del Programma Operativo Nazionale città metropolitane 2014-2020 (PON Metro) e con delibera di Consiglio PG 19042/2017 è stato approvato il Piano Operativo della Città di Bologna nell'ambito del Programma Operativo Nazionale "Città Metropolitane" FESR/FSE 2014/20 in riferimento ai fondi europei sopra citati.

Al fine di rispettare i tempi previsti legati all'assegnazione del contributo economico, per gli interventi deve essere approvato il progetto esecutivo entro la prima metà del mese di settembre 2022, per cui si rende necessario attestare la conformità agli strumenti urbanistici comunali.

Dati catastali

L'immobile oggetto dell'intervento è ubicato in via Giuseppe Tartini, 3 e costituisce l'ex Mercato San Donato; l'edificio è distinto al N.C.T./N.C.E.U. del Comune di Bologna al foglio 166, particelle 182 escludendo da questa la piazza antistante, che nel progetto definitivo è stata considerata come parte integrante dello stesso, ma include la porzione di Via Giuseppe Tartini a Sud - Ovest e parte di Via Tartini a Sud-Est.

L'immobile oggetto dell'intervento è di proprietà del Comune di Bologna.

Il progetto

Il Settore Gestione Bene Pubblico - U.I. Servizi di Manutenzione, considerate le necessità sopra espresse, ha inviato diversi elaborati tra cui una Relazione ai fini della deroga agli strumenti urbanistici comunali mediante mail del 23 maggio 2022 e ha condiviso mediante piattaforma Google Drive con questa unità dell'Ufficio di Piano gli elaborati del progetto definitivo ed esecutivo per le verifiche di conformità agli strumenti urbanistici comunali, di seguito si riportano gli elaborati visionati per compiere tali verifiche:

- Relazione tecnico generale (Relazione .pdf - aggiornamento maggio 2022);
- proposta di deroga (proposta deroga.pdf - aggiornamento maggio 2022);
- planimetria generale - nuove costruzioni e sistemazioni esterne (planimetria generale.pdf - aggiornamento maggio 2022);
- planimetria generale - superfici di progetto per il raggiungimento del RIE (Planimetria RIE.pdf - aggiornamento Maggio 2022);
- relazione tecnica delle opere architettoniche (BOL_E_ARCH_001_REV02-RELAZIONE TECNICA OPERE ARCHITETTONICHE.pdf - aggiornamento dicembre 2021);
- inquadramento territoriale e inserimento urbanistico (BOL_E_ARCH_004 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE E INSERIMENTO URBANISTICO_REV01.pdf - aggiornamento novembre 2021);
- rilievo planoaltimetrico e posizionamento dell'edificio nell'area (BOL_E_ARCH_006 - RILIEVO PLANOALTIMETRICO E POSIZIONAMENTO DELL'EDIFICIO NELL'AREA_REV01.pdf - aggiornamento novembre 2021);

Il progetto esprime la volontà di creare un sistema che non sia solo di riqualificazione e di ridefinizione di spazi ma sia socialmente sostenibile e fortemente educativo.

L'idea guida generale, così come nel progetto definitivo, è sempre fortemente influenzata da come la costruzione di un nuovo centro culturale sia un evento promotore di dinamiche di trasformazione urbana tali da coinvolgere la comunità, rappresentando pertanto un "fatto" sociale nonché inclusivo e formativo. In

questa ottica gli apporti specialistici relativi agli aspetti strutturali ed impiantistici, declinano gli input di progetto in soluzioni che risultino in accordo con lo stato dei luoghi e non in sovrapposizione ad essi. Per cui va letto l'attento studio formale del progetto, attraverso la scelta dei materiali nonché la proposta di nuove tecnologie costruttive e impiantistiche nel rispetto dell'impatto ambientale del nuovo corpo di fabbrica. Il progetto costituisce anche il risultato alle indicazioni che la cittadinanza di Bologna ha espresso durante la fase di coprogettazione dei Laboratori di Quartiere.

Il progetto si qualifica come intervento di riuso e rigenerazione urbana, come definito all'art. 7 della Lr 24/2017, in particolare come "Qualificazione edilizia trasformativa" in cui è previsto un miglioramento della qualità architettonica, ambientale, prestazionale e di superamento delle barriere architettoniche di un bene pubblico ad uso pubblico, quindi di una attrezzatura comunale esistente e le considerazioni di seguito riportate sono riferite alla disciplina del Pug in relazione alle "prescrizioni per gli interventi edilizi".

Sintesi dei dati di progetto

L'area di intervento è posta nel quartiere San Donato - San Vitale, in un'area caratterizzata da un tessuto urbano misto caratterizzato da abitazioni, servizi, e attività commerciali di vicinato. Gli edifici dell'intorno si sviluppano al massimo con quattro o cinque piani fuori terra. L'accesso al lotto è diretto dalla strada a due quote differenti.

L'attrezzatura pubblica ospita servizi ricreativi (oltre 250 mq di Su), spettacolo, sport, cultura, tempo libero ed è riconducibile alla destinazione d'uso D3 (Regolamento edilizio).

L'intervento prevede, mediante intervento di demolizione e ricostruzione, la realizzazione di un nuovo centro culturale su tre livelli ideati come 3 parallelepipedi disallineati tra di loro:

- il piano seminterrato caratterizzato dall'area ristoro/bar e due sale polivalenti sarà accessibile sul fronte Sud-Ovest,
- il piano terra di accesso sul fronte Nord-Est ospiterà una terza sala polivalente circondata da spazi dedicati alla musica;
- il primo piano in aggetto di 12 m circa sul fronte Nord-Ovest definito da spazi di formazione artistica.

La superficie utile di progetto è pari a 1.417 mq mentre il VT da progetto è di 8.180 mc (< 10.420 mc di Vt dell'edificio esistente).

Inquadramento urbanistico

Il 26 luglio 2021 il Consiglio comunale, con delibera PG 342648/2021 - proposta DCPRO/95/2021, ha approvato il Piano urbanistico generale, entrato in vigore il 29 settembre 2021; di seguito una ricognizione delle azioni di Piano che, in relazione al tipo di intervento, interessano la trasformazione e che dovranno essere considerate nelle fasi progettuali considerando che si tratta di intervento di Qualificazione edilizia "trasformativa" in quanto viene trasformato, mediante demolizione e ricostruzione, un edificio esistente per soddisfare i requisiti minimi di efficienza energetica, sicurezza sismica, abbattimento delle barriere architettoniche, igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, previsti dalla normativa vigente.

L'area oggetto delle proposte progettuali è compresa entro il perimetro del territorio urbanizzato tra le Parti di città da rigenerare (Azione 1.1c - Favorire interventi di riuso e rigenerazione urbana delle aree edificate e dei suoli antropizzati della Disciplina di Piano) ed è classificata tra i Servizi di prossimità nella categoria Sociale (scheda 15 del documento Approfondimenti conoscitivi) corrispondente alla destinazione d'uso D3 (ex 6) servizi ricreativi (oltre 250 mq di Su), 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).

L'azione 2.2a - Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali - costituisce l'azione principale, che consente interventi di qualificazione edilizia, di nuova realizzazione o l'ampliamento di

attrezzature pubbliche fino a 7.000 mc. Oltre alla precedente, le principali azioni del Pug da tenere in considerazione sono le azioni 2.3b - Realizzare spazi aperti ed edifici pubblici di alta qualità architettonica e ambientale - e la 2.3a - Rendere la città universalmente accessibile.

Disciplina del Piano Urbanistico Generale		Regolamento edilizio
Azione 1.1a - Favorire il recupero e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente.		rispetto caratteristiche e requisiti artt. 27 e 28
Azione 1.2b - Potenziare l'infrastruttura verde urbana	<p>Miglioramento del RIE</p> <p>Realizzazione di tetti verdi è obbligatoria in interventi di Qualificazione edilizia trasformativi con funzione direzionale (D)... e di edifici pubblici, ad esclusione di eventuale incompatibilità con vincoli o prescrizioni di interesse storico o architettonico degli edifici o di specifica normativa sulla sicurezza.</p> <p>Realizzazione del PE interrato entro la proiezione della superficie coperta (oggetto della deroga)</p>	art. 28 - P4
1.2d - Mantenere in alveo le portate naturali e ridurre i prelievi da acque di falda	<p>Nel territorio comunale gli interventi di Qualificazione edilizia trasformativa devono raggiungere il livello prestazionale migliorativo di cui al Regolamento edilizio - art. 28- P2 - Risparmio e riuso delle acque.</p> <p>Gli interventi edilizi da realizzarsi entro la fascia di 300 m dalle principali reti di acqua non potabile (acquedotto industriale Dozza-Frullo, reticolo Bonifica Renana, "tubone" e "tubino" da CER, Canaletta Reno-75), dal Canale di Reno, dal Canale Ghisiliera, dal Cavaticcio, dalla Canaletta Lama o da bacini esistenti, devono riutilizzare le acque del reticolo per usi non potabili compatibili, previa verifica con l'Ente Gestore.</p>	art. 28- P2
Azione 1.3a - Contenere i rischi naturali	<p>rinvia alla Tavola dei vincoli, per cui:</p> <p>in riferimento a:</p> <p>Risorse idriche e assetto idrogeologico l'immobile risulta compreso in aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti e rare,</p> <p>Stabilità dei versanti non è interessato;</p> <p>Rischio sismico: Microzone omogenee in prospettiva sismica - Zone stabili suscettibili di amplificazioni 1A - riferimento diretto a Norme Tecniche per le Costruzioni</p>	

Azione 1.3c - Mitigare l'effetto isola di calore in ambito urbano e introdurre misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici	Gli interventi di Qualificazione edilizia trasformativa devono garantire il mantenimento o miglioramento delle condizioni di benessere microclimatico presente nel tessuto urbano durante il periodo estivo. Fragilità microclimatica - medio-bassa fragilità - Classe B.	art. 28- P1
Azione 1.3d - Ridurre l'esposizione della popolazione agli inquinamenti e rischi antropici	Inquinamento elettromagnetico La disciplina degli interventi è contenuta nelle Schede di vincolo (Tavola dei vincoli)	artt.27 - E5 e 29
Azione 1.4a - Promuovere e incentivare diverse forme di efficientamento energetico e l'equa accessibilità a servizi energetici a basso impatto ambientale	Gli edifici soggetti ad interventi di Qualificazione edilizia trasformativa devono raggiungere il livello prestazionale migliorativo di cui al Regolamento edilizio - art. 28 - P3 Sostenibilità energetica ed emissiva.	art. 28 - P3
Azione 1.4c - Incentivare l'economia circolare dei materiali da costruzione e da scavo	Gli interventi di Qualificazione edilizia trasformativa devono soddisfare il livello prestazionale "base" definito nel Regolamento edilizio - art. 28 - P5 Economia circolare dei materiali da costruzione e da scavo relativo al quantitativo di inerti da recuperare.	art. 28-P5
Azione 1.4d - Incrementare il riciclo e ridurre la produzione dei rifiuti	Gli interventi di Qualificazione edilizia trasformativa devono individuare spazi dedicati alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati. Tali spazi devono essere dimensionati in relazione alla tipologia di rifiuto prodotto, alla tipologia di raccolta e smaltimento in essere, con particolare attenzione per le utenze non domestiche. Devono essere accessibili, igienizzabili e garantire il contenimento di odori sgradevoli. Il Regolamento edilizio - art.27 definisce le caratteristiche degli spazi idonei alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.	art. 27
Azione 2.2a - Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali	Nel territorio urbanizzato le attrezzature pubbliche vengono adeguate perseguendo i requisiti prestazionali di qualità di cui all'Azione 2.3b, al Regolamento Edilizio e alle indicazioni delle Strategie locali.	
Azione 2.2b - Sostenere un'equilibrata diffusione di spazi per la cultura	Indirizzi per le politiche urbane	

Azione 2.2d - Sostenere una logistica urbana sostenibile	L'insediamento della piccola logistica è ammesso nel territorio urbanizzato come definito nell'Azione 3.2b.	
Azione 2.3a - Rendere la città universalmente accessibile	Tutti gli interventi di Qualificazione edilizia trasformativa devono essere progettati ispirandosi ai principi della "progettazione universale" (design for all). In tutte le unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico deve essere garantito il requisito della visitabilità; le modalità e i tempi per garantire tale requisito sono definite nel Regolamento edilizio art.27-E15; uno specifico documento allegato al Regolamento edilizio, suggerirà modalità attuative e soluzioni tipo anche rispetto all'adeguamento del patrimonio storico.	art.27-E15
Azione 2.3b - Realizzare spazi aperti ed edifici pubblici di alta qualità architettonica e ambientale	Indirizzi per le politiche urbane	
Azione 2.3c - Rinnovare lo spazio stradale in termini di qualità formale ed ambientale, accessibilità e sicurezza	Indirizzi per le politiche urbane	
Azione 3.1b - Garantire il miglioramento delle infrastrutture urbane con gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia	Gli artt. 27, 28 e 32 del Regolamento edilizio definiscono le caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici, tra le quali gli allacciamenti alle infrastrutture che devono essere garantiti.	artt. 27, 28 e 32
Azione 3.1g - Estendere ed integrare la trama portante della rete ciclabile urbana ed extraurbana	Al fine di incentivare l'utilizzazione della bicicletta come mezzo di trasporto, il Regolamento edilizio - art. 27 definisce le dotazioni minime di stalli per il ricovero e la sosta di biciclette nel caso di interventi di Qualificazione edilizia.	

Dotazioni territoriali

In relazione all'azione 2.2a della Disciplina del Pug non sono dovute dotazioni territoriali (PU/V), in quanto interventi relativi ad attrezzatura pubblica, mentre è richiesta una quota di parcheggi pertinenziali - PE pari al 10% del volume demolito e ricostruito; mentre e all'Azione 1.2b prevede che tali parcheggi "non possono essere realizzati a raso nelle aree di pertinenza" ma devono essere realizzati interrati entro la proiezione della superficie coperta dell'edificio.

Si chiede la deroga alla realizzazione di nuovi posti auto per la quantità richiesta dalla disciplina del PUG - ritenendo che i parcheggi attualmente esistenti su via Tartini esterni all'area d'intervento, seppur nello stesso mappale, non possono essere considerati pertinenti perché inseriti nel piano sosta comunale - per i seguenti motivi:

- tutela dell'ambiente: l'area oggetto di intervento è servita attualmente da numerose aree di parcheggio presenti nell'intorno del manufatto, che risultano essere utili all'eventuale fabbisogno degli utenti delle attività svolte all'interno del nuovo centro culturale. Il progetto dell'Ex-Mercato San Donato propone di incentivare una mobilità sostenibile privilegiando la mobilità ciclabile (grazie anche all'installazione di stalli per le biciclette). Pertanto si preferisce non aumentare la superficie di posti auto ma di destinare spazi per la sosta delle biciclette;
- tutela della sicurezza: l'inserimento di ulteriori posti auto a ridosso del lotto aumenterebbe i rischi di intralcio al traffico veicolare che attualmente su via Tartini risulta molto limitato essendo una viabilità di servizio.

Inoltre la realizzazione del nuovo edificio comporterà una riduzione del volume rispetto a quello esistente e un non incremento del carico urbanistico in quanto non vi è neppure mutamento di destinazione d'uso..

Si precisa tuttavia, che la legge 122/89 all'art. 2 comma 2¹ prevede che la realizzazione degli spazi destinati a parcheggio sia riferita alle nuove costruzioni per cui si ritiene che la deroga riguarda le prescrizioni dello strumento urbanistico pertanto la stessa potrà essere concessa previo nulla osta da parte del Consiglio comunale in merito, ai sensi dell'art. 49 del TUEL, considerando che il progetto pur non realizzando i PE come prescritto dal Pug apporta un miglioramento del RIE, prevedendo la realizzazione del tetto verde che senza dubbio aumenta il comfort microclimatico dell'intorno, infine anche il trasporto pubblico garantisce un ottimo servizio di collegamento tra la struttura in progetto con il centro storico e le porzioni periferiche della città con frequenti corse cittadine, non lontana dall'autostazione, da cui partono diverse linee di trasporto extraurbano.

L'attrezzatura, sede di attività socio-culturali, è ubicata quindi in una posizione strategica che consente il suo raggiungimento sia con mezzi privati (auto o bicicletta) che con mezzi pubblici.

Inoltre richiamati gli obiettivi contenuti nel PUMS e nel PGTU di riduzione degli spostamenti con l'auto privata prediligendo modalità di mobilità sostenibili al fine di ridurre l'inquinamento ambientale (aria e rumore), la congestione stradale, l'incidentalità e il degrado delle aree urbane, si evidenzia che:

- la fascia di utenza del nuovo centro culturale sarà costituita in prevalenza da giovani, studenti e ragazzi. Si tratta di un bacino di utenza che utilizza frequentemente la mobilità pubblica e la mobilità attiva;
- in prossimità dell'area di progetto sono presenti idonee fermate del trasporto pubblico le quali sono servite da diverse linee portanti del Tpl - urbane ed extraurbane sia ad alta frequenza che a media frequenza - tra le quali la 20, 21, 28, 38, 39, 60, 88, 93.

Si evidenzia inoltre che l'edificio di progetto ricade nell'ambito di influenza del tracciato della nuova linea tranviaria (Linea Rossa) di cui si sta elaborando il progetto esecutivo con previsione di inizio lavori nei primi mesi del 2023; in particolare l'area di progetto sarà servita dalla fermata "Centro Zanardi" posta su via San Donato.

- il progetto dell'Ex-Mercato San Donato propone di incentivare una mobilità sostenibile privilegiando la mobilità ciclabile. Infatti l'accessibilità ciclabile è garantita dalla immediata vicinanza alla rete ciclabile esistente su via S. Donato, via del Lavoro e via Amaseo. In prossimità dell'intervento verranno previste numerose rastrelliere per la sosta bici in modo da privilegiare tali spazi dedicati alle biciclette riducendo la superficie dedicata ai posti auto;
- inoltre l'area oggetto di intervento è attualmente servita, nell'immediata vicinanza (via Tartini), da aree di sosta a pagamento che risultano poco utilizzate e pertanto utili all'eventuale fabbisogno aggiuntivo derivante dagli utenti delle attività svolte all'interno del nuovo centro culturale;

¹ Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione"

- infine, sempre nell'ottica di incentivare l'utilizzo della mobilità sostenibile anche attraverso interventi di riqualificazione dello spazio pubblico, così come previsto dal PUG, la proposta prevede la riqualificazione della piazza antistante l'area d'intervento. Si evidenzia, però, che andrà studiata nel dettaglio l'accessibilità carrabile al tratto di strada di via Tartini posto in adiacenza al ponte S. Donato in quanto dovrà essere preservata tale funzione. Inoltre dovrà essere preservata, fatto salvo diverse indicazioni dei colleghi del "Settore Gestione Bene Pubblico - U.I. Gestione Ciclo Rifiuti Urbani", l'accessibilità ai mezzi di raccolta rifiuti di Hera in quanto presente nella parte nord-ovest del lotto un'isola ecologica interrata e pertanto si dovranno verificare sia gli spazi di accesso che quelli necessari per le manovre di accostamento del mezzo all'isola ecologica.

Altre considerazioni sul progetto

Il relazione all'azione 1.2b si rileva che il calcolo del RIE dello stato di progetto, contenuto sia nella Relazione generale sia nella Relazione di deroga, restituisce un valore dell'indice pari a 3,35 che costituisce un deciso miglioramento rispetto al RIE dello stato attuale (pari a 0,00 come documentato nella Relazione di proposta di deroga "BOL_E_DOC" aggiornamento di febbraio 2022) e che si ritiene accettabile vista l'adeguata documentazione a supporto dell'impossibilità tecnica a raggiungere il valore obiettivo fissato dal Regolamento Edilizio (ossia RIE pari almeno a 4).

Le prestazioni si può quindi ritenere nella sostanza ottemperata con il miglioramento e il valore raggiunto. Analogamente per l'efficientamento energetico, riferita all'azione 1.4a, avendo il progetto perseguito le migliori performance possibili, arrivando ad un edificio "NZEB"

Ricognizione di vincoli e tutele

In relazione alla Tavola dei vincoli e relative schede allegate al Pug, approvate con deliberazione del Consiglio comunale PG 342648/2021 - proposta DCPRO/95/2021, efficace dal 29 settembre 2021, l'area oggetto degli interventi è interessata dai seguenti vincoli e tutele:

Tutele

Risorse idriche e assetto idrogeologico

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare - Reticolo principale
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti - Reticolo principale

Elementi naturali e paesaggistici

- Boschi e aree assimilate ai sensi del D.Lgs. 34/2018

Testimonianze storiche e archeologiche

- Zone a bassa potenzialità archeologica;

Rischio sismico

- Microzone omogenee in prospettiva sismica - Zone stabili suscettibili di amplificazioni 1A

Vincoli

Infrastrutture, suolo e servitù

- Strade

Infrastrutture per la navigazione aerea 2

- Ostacoli alla navigazione aerea - Aree interessate da superfici di delimitazione degli ostacoli a quota variabile (Allegato A)
- Superfici di delimitazione degli ostacoli - Superficie conica - Pendenza 1:20;
- Superfici di delimitazione degli ostacoli - Superficie di avvicinamento - Pendenza 1:50; Pendenza 1:40; Quota = 186,67mt
- Pericoli per la navigazione aerea - Tipologia 1 (Tav. PC01A)
- Pericoli per la navigazione aerea - Tipologia 2 (Tav. PC01A)

- Pericoli per la navigazione aerea - Tipologia 3 - Limiti sorgenti laser proiettori (Tav. PC01B)
- Pericoli per la navigazione aerea - Tipologia 4a - Impianti eolici - Area di incompatibilità assoluta (Tav. PC01C)

Elettromagnetismo

- Emissione radio/televisiva - Area di divieto di localizzazione impianti

Il progetto è compatibile con i vincoli e le tutele sopra citate a condizione che in sede di approvazione del progetto si tenga conto delle prescrizioni da essi derivanti con particolare riferimento a:

- adempimenti in materia di rischio idraulico;
- bassa potenzialità archeologica dell'area;
- adempimenti in materia di riduzione del rischio sismico;
- limiti di esposizione della popolazione dai campi elettrici e magnetici.

Barriere architettoniche

Si prescrive l'installazione di tutti gli accorgimenti e le segnalazioni per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, al fine di poter agevolmente fruire degli spazi e delle attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia come previsto dal Dpr 236/1989.

Considerazioni conclusive

Il progetto si classifica come intervento di qualificazione edilizia trasformativa, come definito all'art. 7 della Lr 24/2017, e si sviluppa elevando gli standard di qualità ambientale e architettonica ponendosi come obiettivo non solo la qualità urbana ma anche la riduzione dei consumi energetici dell'intero edificio, il superamento delle barriere architettoniche, la sicurezza degli impianti e l'adeguamento alle norme antincendio.

Considerate le finalità che attestano l'interesse pubblico dell'intervento, si valuta opportuno acquisire il parere del Consiglio comunale in merito a:

- presa d'atto del non reperimento delle dotazioni richieste dall'azione 2.2a del Pug in riferimento alla quota di parcheggi pertinenziali in considerazione del fatto che l'intervento non comporterà incremento del carico urbanistico in quanto non vi è una modifica funzionale sostanziale dell'attrezzatura pubblica che risulta peraltro inserita in un contesto strategico essendo accessibile sia con mezzi privati (auto o bicicletta) che con mezzi pubblici.

La progettazione esecutiva dovrà dimostrare di rispondere alle prescrizioni derivanti dalla Disciplina del Piano urbanistico generale sinteticamente richiamate nella presente nota.

Il Responsabile
per. ind. Claudio Bolzon
(documento datato e sottoscritto digitalmente)