

N. 2267

(registro scritte private)

COMUNE DI CALDERARA DI RENO

Provincia di Bologna

ACCORDO CON IL PRIVATO

Ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, dell'art. 11, commi 2 e ss. della Legge n. 241 del 7 agosto 1990 e dell'art. 23 della Legge Regionale 19 dicembre 2002, n. 37.

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice originale, da valere ad ogni conseguente effetto di legge. TRA

1. il Comune di Calderara di Reno (BO), con sede in Piazza Marconi n. 7 – CF 00543810378 - di seguito denominato “Comune”, in persona del Dirigente Responsabile del Settore Governo e Sviluppo del Territorio, Arch. Angelo Premi, nato a Bologna il 19 aprile 1960, domiciliato per la carica presso la sede comunale, nominato con decreto sindacale n. 49/2009, che interviene nel presente atto non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Calderara di Reno. E

2. La Società Bonfiglioli Riduttori S.p.A. - Codice Fiscale e numero di Registro delle Imprese di Bologna 00304840374, con sede legale in Lippo di Calderara (BO), Via Giovanni XIII 7/A, in persona del proprio legale rappresentante *pro tempore* Sig.ra Lusardi Luisa C.F.LSRLSU33E56A944Q, domiciliata per la carica presso la sede della società, di seguito denominato “Privato Proprietario”, in qualità di proprietaria di un'area posta in Via Armaroli 15 di superficie territoriale mq. 8.382,00, censita in catasto al Fg 37 mappali 230 e 277 ed individuata nel strumento urbanistico comunale vigente (PSC) all'interno dell'ambito ARR.CA II.

Premesso che:

- il Comune di Calderara di Reno ha approvato il Piano Strutturale Comunale



Handwritten signature and initials.

(P.S.C.) con Delibera C.C. n. 47 del 07.04.2011, entrato in vigore a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso dell'approvazione (11.05.2011), ai sensi dell'art. 32 c. 12 della L.R. n.20/2000;

- la Legge Regionale "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" (L.R. 25.3.2000 n. 20 e s.m. e i., tra le quali la L.R. n. 6/2009) dispone per i Comuni l'elaborazione del P.O.C., Piano Operativo Comunale, strumento urbanistico che in conformità alle previsioni del P.S.C. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;

- il Comune di Calderara di Reno ha avviato, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000, l'elaborazione del P.O.C., e a tal fine ha attuato forme di consultazione e partecipazione nonché di concertazione con le Associazioni economiche e sociali presenti sul territorio;

- è interesse prioritario dell'Amministrazione attuare le previsioni del PSC comunale perseguendo obiettivi di sostenibilità ambientale e sociale, sia nella programmazione di nuovi interventi, sia soprattutto attraverso azioni di riqualificazione dei tessuti esistenti, privilegiando, nella selezione da effettuare con il POC, un processo coerente di ristrutturazione del sistema urbano e del paesaggio. Tale processo dovrà condurre ad un quadro complessivo di rilevante miglioramento delle prestazioni dei manufatti e degli spazi in ordine al risparmio di energia e alla qualificazione ecologica, contestuali al rafforzamento degli elementi identificativi del paesaggio e del patrimonio naturalistico e ambientale. La connotazione degli insediamenti urbani esistenti, rafforzati dal disegno di previsione del PSC, consente infatti di realizzare un positivo contemperamento delle esigenze suddette, grazie anche ad un rigoroso rispetto del Sistema delle Tutele e all'applicazione delle

politiche di tutela e valorizzazione agricola del Territorio Rurale.

- per identificare preventivamente gli ambiti previsti dal P.S.C. nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni gli interventi da inserire nel P.O.C., il Comune ha attivato una consultazione pubblica (nei termini previsti dall'art. 30 c. 10 della L.R. 20/2000 come integrato dalla L.R. 6/2009), al fine di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire, e di effettuare un'istruttoria tecnica sulle proposte di intervento, in relazione agli obiettivi e agli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC, nonché rispetto ai "Criteri e linee guida per la formazione del POC" approvati con Deliberazione della Giunta comunale n. 44 del 20/03/2012.

- che in data 19 marzo 2012 con prot. gen. 7151, la soc. Bonfiglioli Riduttori S.p.A. ha inoltrato la propria candidatura ad attuare gli interventi previsti dal PSC nell'ambito in oggetto, previo inserimento delle aree di proprietà nel POC in corso di elaborazione;

- che l'Amministrazione Comunale ha condotto la concertazione con i sigg.ri Privati Proprietari al fine di definire e condividere i termini e le condizioni di intervento sulle aree in esame idoneo all'inserimento nel POC sulla base degli elaborati e delle proposte presentate nell'ambito della concertazione e sulla base dei criteri approvati con la citata delibera G.C. n.44 del 20/03/2012, fissandone le modalità nella apposita scheda di sintesi che costituirà parte integrante del POC da adottare;

- che pertanto la Bonfiglioli Riduttori S.p.A. nella richiamata qualità, potrà risultare titolare alle condizioni definite dal POC dell'assegnazione di diritti edificatori pari a 3017,52 mq. di Su a destinazione residenziale/commerciale, a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione/sistemazione urbanistica per un

ammontare pari ad Euro 285.431,64 in qualità di contributo di sostenibilità correlato

agli interventi previsti dal POC:

- la Bonfiglioli Riduttori S.p.A. in questa sede dichiara di aver preso conoscenza

ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione

dei diritti edificatori, meglio descritte negli allegati al presente atto:

- che il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi in oggetto sarà

condizionato alla preventiva approvazione del PUA e al convenzionamento in tale

sede delle cessioni ed opere da realizzare a carico di Bonfiglioli Riduttori o di altro

soggetto attuatore cui avrà ceduto l'area, individuate sulla base di una adeguata

definizione progettuale dell'intervento stesso.

Considerato che:

l'Amministrazione comunale intende procedere all'adozione e alla successiva

approvazione del POC, con acquisizione delle aree per le finalità pubbliche

individuate in premessa:

Sottolineato che:

sussistono le ragioni di rilevante interesse pubblico al fine di approvare e

sottoscrivere il presente accordo, in quanto, gli interventi oggetto del medesimo

consentono all'Amministrazione di acquisire impegni specifici in ordine alla

realizzazione di interventi ed opere funzionali a rendere contestuale la realizzazione

della città pubblica, agli interventi di competenza privata, ad acquisire impegni

relativamente al rafforzamento delle quote di Edilizia Residenziale Sociale - ERS e

ad individuare ed acquisire, od avere, in disponibilità nuovi lotti funzionali alla

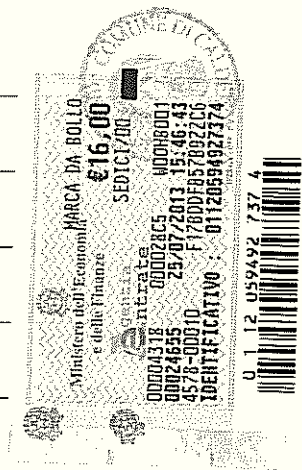
attuazione degli interventi previsti nel POC.

Pertanto, richiamati:

a) l'art. 18 ("Accordi con i privati") della L.R. n. 20/2000 prevede che "gli enti

locali possono concludere accordi con soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi". e che "per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990";

b) l'art. 11 della L. 241/1990, titolato Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento, che testualmente dispone: "Art. 1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. (...) 2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. 4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato. 4-bis. A garanzia dell'imparzialità e del



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento."

c) l'art. 23 della LR 37/2002, che dispone *"1. Ferma restando la possibilità di attuare le misure compensative di cui all'articolo 30, comma 11, della L.R. 20/2000, il Comune ed il privato possono stipulare un accordo di cessione del bene, ai sensi dell'articolo 45 del D.P.R. 327/2001, in cui a fronte della cessione delle aree da espropriare sia attribuita al proprietario delle stesse, in luogo del prezzo del bene, la facoltà di edificare su aree diverse di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, concordate tra lo stesso Comune e i soggetti interessati"*.

Tutto ciò premesso e richiamato, tra il Comune e il Privato Proprietario si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1 - Premesse

1. Le parti danno atto che le premesse, le definizioni e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2 – Impegni della proprietà

1. Il Privato Proprietario dei terreni di cui alle premesse, meglio individuati "nell'allegato A) "Planimetria descrittiva dell'intervento scala 1:500", si impegna ad accettare le condizioni previste per l'inserimento di tali aree nel POC; tali condizioni consistono nell'assegnazione dei diritti edificatori per usi residenziale e commerciale nella quantità di 3.017,52 mq. di Su da utilizzare su una parte delle aree, di dimensioni pari a circa 4000 mq, rimanendo inteso che tale accettazione non comporta alcun obbligo a carico di Bonfiglioli di realizzare l'intervento edilizio o di

sostenere alcun costo o alcun obbligo ad esso inerente.

2. Il Privato Proprietario, condizionatamente alla effettiva realizzazione dell'intervento edilizio, si impegna a concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso un contributo di sostenibilità commisurato in Euro 285.431,64, costituito dalla realizzazione di un centro diurno dimensionato per fornire il servizio per 20 persone, per una superficie di 300 m2 di Su, per un ammontare complessivo pari ad Euro 450.000, che per la quota non coperta da contributo di sostenibilità potrà accedere allo scomputo delle urbanizzazioni secondarie; opera realizzata e ceduta all'Amministrazione comunale in aggiunta rispetto agli oneri di urbanizzazione, alle cessioni di aree e alle realizzazioni di dotazioni comunque dovuti nella misura prevista per gli interventi di nuova edificazione. In sede attuativa potrà essere individuata in accordo con l'Amministrazione comunale altra opera di valore equivalente da realizzarsi alle medesime condizioni. In alternativa, si impegna a corrispondere all'Amministrazione Comunale la cifra equivalente all'ammontare degli impegni suddetti, fermo restando l'importo complessivo quantificato in Euro 285.431,64.

3. In alternativa, si impegna a corrispondere all'Amministrazione Comunale la cifra equivalente all'ammontare degli impegni suddetti, fermo restando l'importo complessivo quantificato in Euro 285.431,64.

4. Il Privato Proprietario si impegna ad effettuare: (i) le analisi e la caratterizzazione del sito e (ii) le analisi e la caratterizzazione del clima acustico e, (iii) se necessario, di approfondimento sismico successivamente alla adozione del POC e, ove occorra, entro i termini di presentazione delle domande di Permesso di Costruire, ovvero a fornirne i risultati se già realizzate in precedenza;

5. Il privato si impegna a realizzare, in applicazione dei "Criteri e linee guida

per la formazione del POC” approvati dalla G.C. in data 20/03/2012, una quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), almeno pari al valore minimo richiesto dalla L.R. n.20/2000 (art. 7-bis e artt. A-6-bis e A-6-ter della L.R.n.20/2000 e ss.mm. e ii.) e dall’Allegato B ai Criteri e Linee guida citati, corrispondenti a n. 3 unità immobiliari destinate ad ERS di cui n. 2 destinate alla vendita e n. 1 destinata all’affitto, come disciplinato dalla normativa di PSC;

6. Il privato si impegna, a pena della sola perdita del diritto edificatorio, ogni altro danno o indennizzo espressamente escluso, a presentare entro un termine massimo di 4 anni e sei mesi dall’approvazione del POC, il PUA con i seguenti parametri:

a. St di mq 8.382,00;

b. Sf di mq 2.700,00

c. Su di mq. 3.017,52;

d. Sa = 80% Su (parametro così commisurato al fine di offrire una dotazione maggiore di spazi per logge, balconi e terrazze in affaccio sul sistema interno della piazza e del parco);

e. in sede di POC il parametro dell’Altezza massima sarà attestato a 13,50 mt, corrispondenti a 4 piani fuori terra di costruito, al fine di poter realizzare all’interno degli spessori di solaio impianti con caratteristiche performanti in ordine al risparmio energetico, ai sensi del comma 2 dell’art. 30 della L.R. 20/2000 e smi;

redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle norme vigenti, corredato da relativa convenzione urbanistica, nella quale saranno più precisamente definiti:

1) I termini per la presentazione dei permessi di costruire delle opere di

urbanizzazione e dei fabbricati;

2) le opere e impianti da realizzare;

3) le ubicazione degli stessi;

4) tempi e modi della loro realizzazione;

5) garanzia per il rispetto degli impegni assunti;

6) tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. Il Privato Proprietario o altro soggetto attuatore, al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa degli interventi si impegna a:

- prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo;

- sostenere i costi di frazionamento e le spese notarili legate al futuro atto di cessione delle succitate porzioni dell'area al foglio 37 mappali 230 e 277 meglio identificati negli allegati alla Relazione Tecnica.

8. Il contributo di sostenibilità per un importo complessivo di Euro 258.431,64, sarà garantito attraverso la realizzazione di un centro diurno dimensionato per fornire il servizio per 20 persone, per una superficie di 300 m² di Su, per un ammontare complessivo pari ad Euro 450.000, che per la quota non coperta da contributo di sostenibilità potrà accedere allo scomputo delle urbanizzazioni secondarie;

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per un importo rispettivo di circa € 81.000 e € 186.000 circa saranno scomputati attraverso la realizzazione di un parco pubblico di 2100 m², di una piazza pubblica di 3354 m² e da parcheggi pubblici di 1342 m²

9. Il Privato si obbliga, nel caso di cessione dell'area ad un soggetto attuatore



terzo, ad allegare negli atti di vendita il presente accordo specificandone il contenuto, così da fare parte integrante dell'atto e far aderire i terzi acquirenti agli obblighi ivi previsti.

Articolo 3 – Impegni del Comune

1. Il Comune si impegna ad inserire nel POC in corso di formazione la previsione urbanistica della trasformazione dell'area di via Armaroli 15 (fg 37 mapp. 230 e 277), con superficie territoriale di 8.382 m² circa come ambito da riqualificare, per la realizzazione di un intervento a prevalente destinazione residenziale e a riconoscere la possibilità di edificare su parte di tale area, meglio identificata nell'elaborato cartografico allegato al presente accordo quale sua parte integrante e sostanziale (all. 1), una superficie utile complessiva Su pari a mq. 3.017,52. (Ut = 0,36 mq./mq.). L'inserimento è soggetto alle condizioni (cessione di aree, contributo di sostenibilità, Edilizia Residenziale Sociale) individuate nella specifica scheda normativa di POC, e già descritte in questo atto;

2. Il Comune si impegna a recepire il presente accordo con la delibera di adozione del POC, e a confermare le sue previsioni attraverso la definitiva approvazione, per quanto di sua competenza, mediante gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia e nel rispetto degli esiti di approfondimento acustico, sismico e di ogni altra natura da svilupparsi successivamente alla adozione del POC e, ove occorra, entro i termini di presentazione delle domande di Permesso di Costruire.

3. Ai sensi dell'art. 18, comma 2, della legge regionale n. 20 del 2000, il Comune precisa che gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio che intende perseguire con le scelte di pianificazione definite con il presente accordo sono correlati al quadro delle scelte di pianificazione

urbanistica e di programmazione socioeconomica definite attraverso il POC in fase di elaborazione.

Articolo 4 - Validità dell'accordo

1. Ai sensi dell'art. 18, comma 3, della legge regionale n. 20 del 2000, il presente accordo costituisce parte integrante del POC, strumento di pianificazione cui accede, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

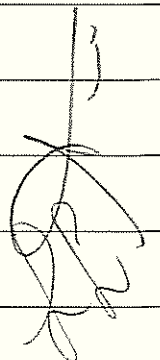
2. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del POC, alle condizioni stabilite nei termini previsti dal presente accordo, lo stesso sarà da ritenersi decaduto.

3 Laddove il soggetto privato, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;

- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal POC la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

4. Con la sottoscrizione della presente convenzione, la Bonfiglioli Riduttori si assume, per sé o per i suoi aventi causa, esclusivamente l'onere di presentare al Comune la richiesta documentazione finalizzata, all'esito della procedura, all'approvazione del POC. Ogni e qualsiasi obbligo di fare, con riferimento sia alla presentazione di successivi elaborati o domande, sia alla edificazione di immobili, sia al pagamento di diritti o oneri di qualsiasi genere, è espressamente escluso.



Bonfiglioli Riduttori sosterrà esclusivamente le proprie spese tecniche per la presentazione degli elaborati e domande che essa decida, discrezionalmente, di presentare. In caso di mancata o inesatta presentazione della documentazione richiesta, o di inerzia della Bonfiglioli Riduttori, l'unica sanzione prevista sarà la perdita dei diritti edificatori, quesiti o potenziali.

5. Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del privato proprietario.

Articolo 5 - Controversie

1. Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 133 punto 1. del D. Lgs. 104/2010, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Allegati:

A. El. 1 - Planimetria scala 1:500

B. El. 2 - Relazione tecnica, con allegati:

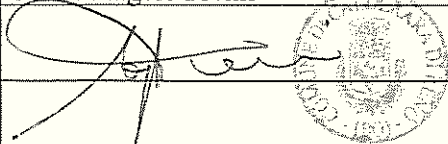
- 1) Stralcio di mappa catastale
- 2) Individuazione delle aree da cedere sulla mappa catastale
- 3) stralcio dei parametri urbanistici ed edilizi da inserire nella scheda POC

Letto, confermato e sottoscritto. Calderara di Reno, li

p. il Comune di Calderara di Reno il privato proprietario

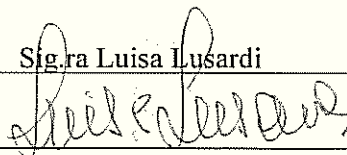
il Dirigente Sett. Governo e Sviluppo del Territorio p. Bonfiglioli Riduttori S.p.A

Arch. Angelo Premi



il legale rappresentante

Sig.ra Luisa Lusardi





.....

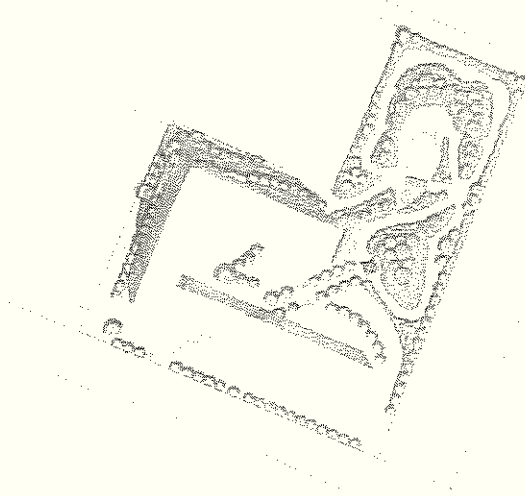
Acc. B)

COMUNE DI CALDERARA DI RENO

Territorio urbanizzabile di PSC
Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali (ARR)

Proposta di inserimento nel POC comunale di un'area attualmente a destinazione produttiva in Via Armaroli, 17.

Proprietà: Bonfiglioli Riduttori s.p.a.



per la proprietà:
Bonfiglioli Riduttori s.p.a.

14 SET. 2012

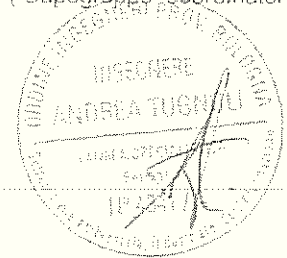
Accordo di...

PROGETTO:

dott.arch. Patrizia Minardi

dott.arch. Salvatore Principato

dott.ing. Andrea Tugnoli
(Capogruppo coordinatore)



DATA: 14.09.2012

RIF. N.: IA 1204

TAV. : B Relazione



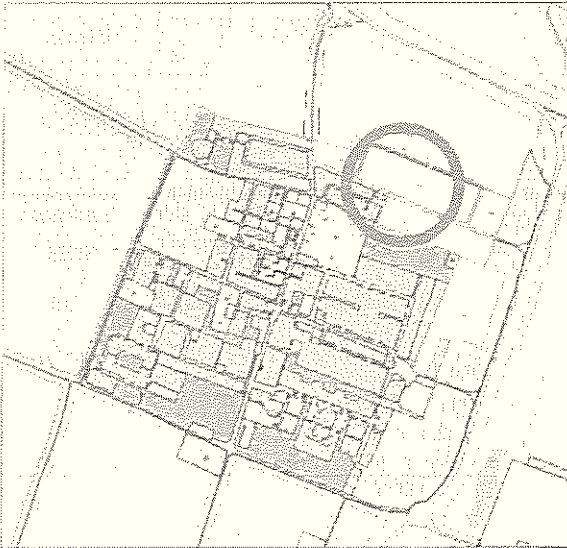
dott. arch. Clotilde M. Ciardullo
dott. arch. Patrizia Minardi
dott. arch. Salvatore Principato
dott. ing. Andrea Tugnoli

Via Emilia, 64/a - 40011 Anzola dell'Emilia (BO)
tel. 051 736099 - fax 178 2281671
E-mail segreteria@studio-ideazione.it
www.studio-ideazione.it

Handwritten signature

EQUANDO DI PROPRIETÀ DI IDEAZIONE studio associato di architettura & ingegneria - C'è METRIA LA RIPRODUZIONE DI TUTTO O DI PARTE SENZA PRECEDERE AUTORIZZAZIONE

Inquadramento urbanistico.



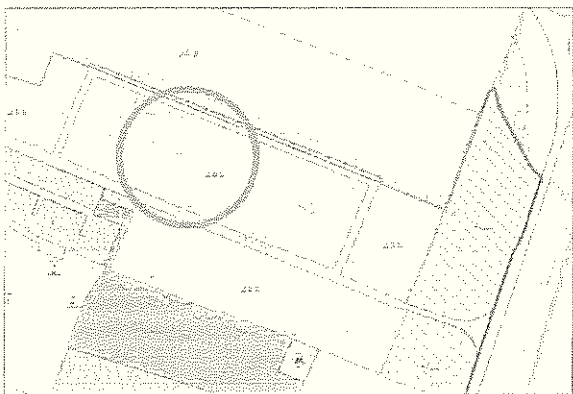
*Territorio urbanizzabile del PSC -
Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali (ARR)*

Individuazione dell'area.

L'area di intervento fa parte di una porzione di tessuto urbano destinata a uso produttivo.

Tale area attualmente è:

- in parte dimessa;
- in parte in via di dismissione;
- in parte utilizzata, con edifici ed attività recentemente ristrutturati.



*Individuazione dell'area oggetto del presente studio,
occupante di una vasta porzione dell'ambito.*

Le attività ancora in uso, confinanti con l'area oggetto di intervento, sono insediate da tempo

e così radicate sul territorio da non essere dismissibili in tempi brevi.

Esse risultano svolgere lavorazioni a ridotto impatto ambientale compatibili, quindi, con la residenza.

Si può perciò affermare che la trasformazione proposta è compatibile con il contesto, senza dover mettere in atto particolari schermature a protezione dell'area di intervento.

Qualità della città pubblica. Riqualificazione e conseguimento delle condizioni ottimali di sostenibilità sia ambientali che territoriali.

Il lotto, di considerevoli dimensioni, permette un intervento armonico che può coniugare le necessità residenziali con il contesto produttivo circostante, riqualificando e creando il punto di partenza per la realizzazione di interventi futuri.

Dallo studio e conoscenza del territorio è emerso che l'edilizia residenziale ha avuto una recente espansione ma, che alcuni interventi, tuttora in costruzione o recentemente realizzati, non hanno incontrato le aspettative e le esigenze della committenza.

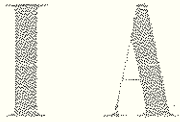
Il presente progetto propone un complesso edilizio con caratteristiche che tengano conto delle nuove politiche inerenti il risparmio energetico, delle caratteristiche sismiche, del benessere ambientale attraverso un armonico incontro tra spazio privato, spazio semipubblico e spazio pubblico.

Un intervento da scoprire e consegnare alla collettività come proposta dinamica di aggregazione pubblica - privata - sociale.

La progettazione: Calderara di Reno, comune delle terre d'acqua

Calderara di Reno appartiene all'acqua: il sistema idraulico della centuriazione romana è già percepibile subito al di fuori dell'area del capoluogo, pur se vistosamente stravolto dalle recenti urbanizzazioni.

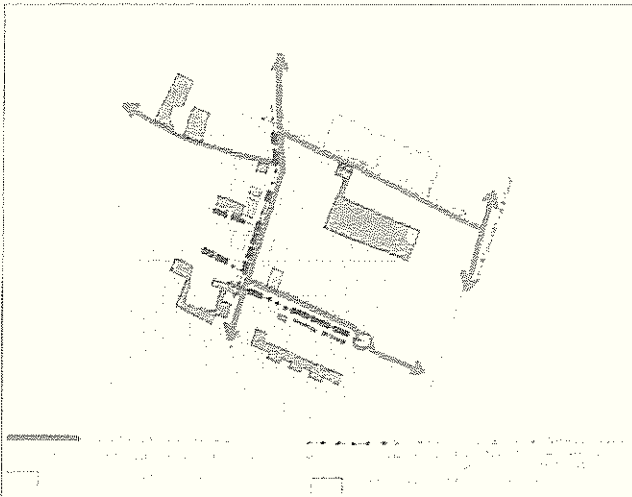
Viste l'estensione e la capacità edificatoria dell'area di intervento, considerata l'opportunità di



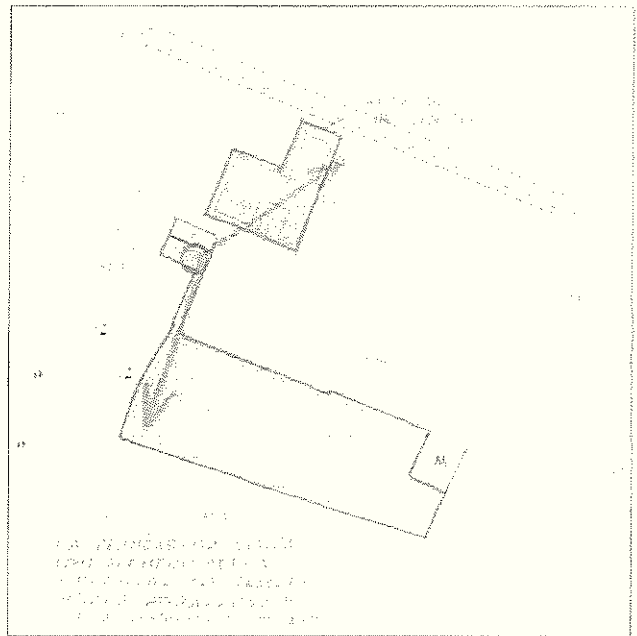
studioideazione.it

collocare alcune attività economiche di vicinato da utilizzare come punto di aggregazione sociale, data la necessità di residenze ERS, di servizi pubblici all'infanzia ed alla terza età, si è deciso di progettare un intervento organico capace di armonizzare tutte le esigenze.

circonda e, al contempo, un polo di attrazione sociale.

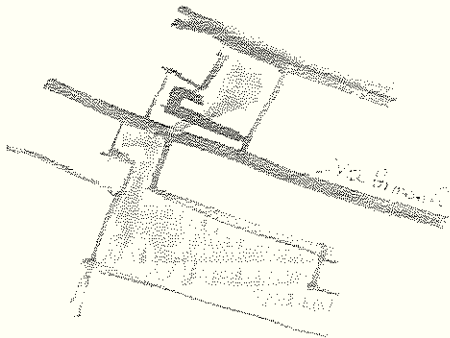


Esame delle reti e delle linee infrastrutturali e delle funzioni sociali nel territorio già urbanizzato.

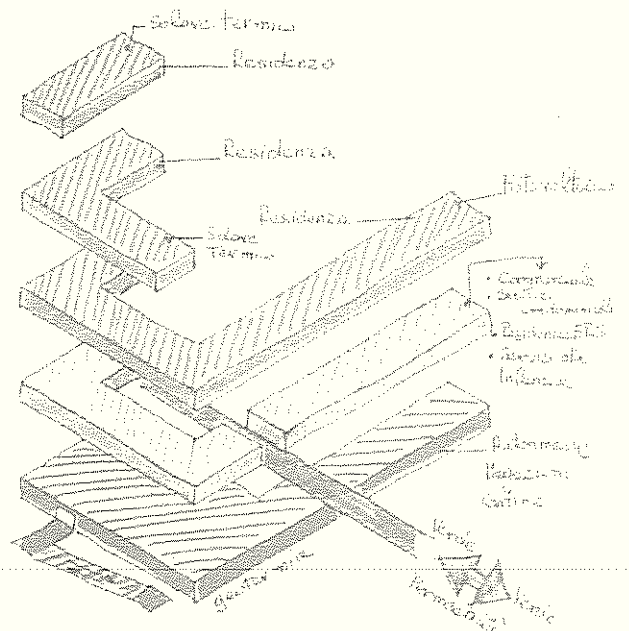


Il collegamento dell'area di insediamento col verde pubblico costituirà un'indispensabile ricucitura del tessuto urbano.

Un progetto che voglia integrare tutte le funzioni sociali e le necessità del territorio, non può prescindere dal considerare l'acqua come una risorsa da valorizzare.

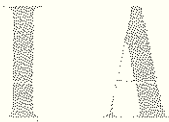


La nostra proposta è quella d'inserire un parco didattico delle Terre d'Acqua all'interno del verde di progetto, un accento territoriale e locale di notevole interesse culturale che, messo in collegamento col vicino verde pubblico indifferenziato, costituirà una nuova sensibilità nei confronti della natura che ci



Lo schema d'insieme delle funzioni nel contenitore.

via Emilia 64/a - 40011 Anzola dell'Emilia (BO)
Tel. 051 736099 fax 178 2281671
P. Iva / Cod. Fisc. 03054071208
e-mail segreteria@studio-ideazione.it
www.studio-ideazione.it



STUDIO IDEAZIONE

L'edificio:

Piano interrato:

- autorimesse pertinenziali;
- magazzini per le attività;
- cantine;
- centrali termiche.

Piano terra:

- attività commerciali, ristorante, bar, edicola;
- residenze ERS pensate come monocali o bilocali, per persone singole o coppie, principalmente della terza età, eventualmente fondibili per diverse esigenze familiari. Unità residenziali senza differenze di quote, di facile fruibilità a persone con bassa o nulla capacità motoria;
- servizi per l'infanzia: nido o materna o ludoteca pubblica o privata;
- sala condominiale atta anche a ricevere le scolaresche in visita al parco didattico e altre attività a servizio della collettività.

Piano primo, secondo e terzo:

- residenza;

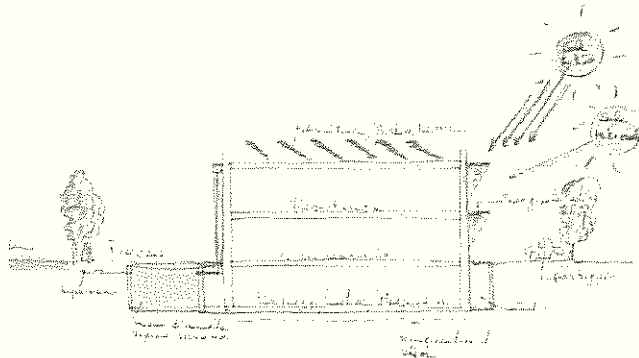


L'edificio sarà ad alta efficienza energetica, classe A, autonomo per il fabbisogno energetico attraverso lo sfruttamento:

- di pannelli fotovoltaici, per il fabbisogno elettrico;
- di pannelli solari termici, per la produzione di acqua calda sanitaria;
- di geotermia orizzontale per il recupero di calore invernale e fresco estivo.

Nell'ambito dell'intervento sono previste inoltre vasche di raccolta d'acqua piovana per il soddisfacimento della norma sulla invarianza

idraulica. L'acqua si riutilizzerà per l'irrigazione del parco didattico e degli orti odorosi.



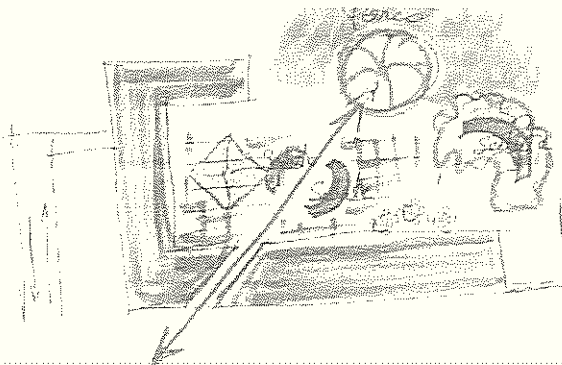
Sezione di studio del fabbricato.

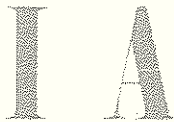
Di forma compatta, l'edificio, è orientamento in modo da realizzare una costruzione che, in tutte le sue parti, garantisca la migliore esposizione.

La costruzione prospiciente la strada, sarà a due piani, per nascondere la piazza ed il parco didattico alle sue spalle.

L'accesso allo spazio interno, attraverso un solo varco nel fabbricato ricorderà i giardini segreti del centro storico bolognese; spazi esterni nascosti che si possono solo immaginare intravedendoli, percorrendo la strada e scoprendoli solamente entrando.

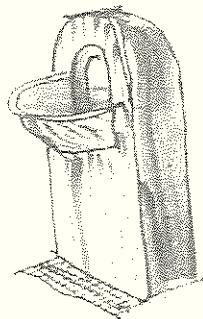
La piazza





Studio Ideazione

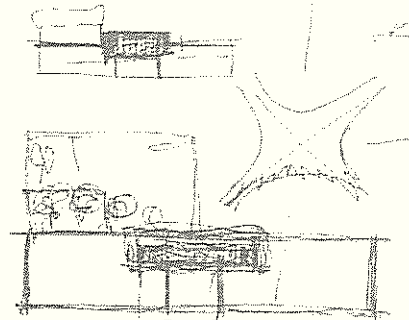
Essa costituirà un polo d'aggregazione con: con tavolini per bar e ristorante, orti odorosi, costruzioni viventi, panchine per la sosta e la conversazione all'ombra del verde, spazi attrezzati con punti di erogazione dell'energia elettrica per mercati, manifestazioni, attività varie, giochi d'acqua per mitigare i giorni più caldi, una fontana con rubinetto a pulsante per bere o lavarsi le mani dopo aver mangiato, un gelato passeggiando, pavimentazioni di diverso materiale consistenza, colore e natura.



La piazza contribuirà all'integrazione sociale con la presenza degli alloggi (ERS) per la terza età siti a piano terra, le attrezzature per l'infanzia, gli orti odorosi e il grande parco didattico.

In questo modo le persone anziane potranno portare ai bambini ospiti della struttura dell'infanzia un contributo che potrebbe essere quello dell'affascinante modalità del raccontastorie, che trasmette memoria orale, quello della figura del "nonno", per il contatto diretto con la terra coltivata; o dei laboratori di costruzione con materiali di riciclo; laboratori sul cibo realizzati dalla "nonna". O ancora insegnare i canti legati alla terra della memoria antica delle mondine con quella particolare enfasi di quando il cantare era vivere, era sopravvivere alla giornata di lavoro.

l'organizzazione e gestione delle visite guidate e per un costante controllo degli spazi.



Il parco didattico

La proposta d'inserire un parco didattico vuole essere uno sprone per una maggiore sensibilità nei confronti della natura che ci circonda.

A nostro avviso, il tema del parco "Terre d'acqua", pone un accento territoriale e locale di notevole interesse culturale.



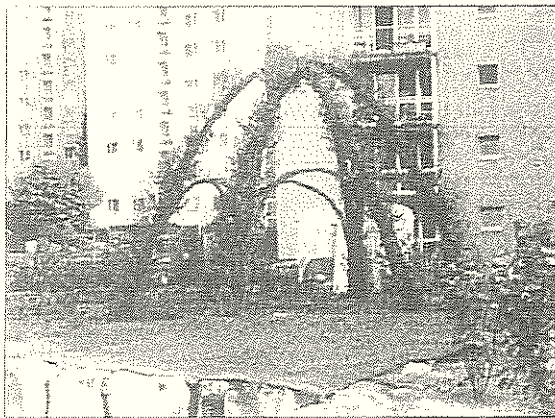
Ed ancora si presenterà l'opportunità di occupazione per i pensionati residenti, nella gestione del parco didattico, per



via Emilia 64/a - 40011 Anzola dell'Emilia (BO)
Tel. 051 736099 fax 178 2281671
P. Iva / Cod. Fisc. 03054071208
e-mail segreteria@studio-ideazione.it
www.studio-ideazione.it



All'interno del parco i percorsi pedonali e ciclabili si dipartono da una "costruzione vivente" che, con le proprie essenze vegetali, sottolinea la presenza dell'acqua; intendendo, per costruzioni viventi, delle vere e proprie costruzioni generate dall'intreccio di rami, principalmente di salice (talee), inseriti e assicurati nel terreno vegetale che danno luogo a coperture con volte a padiglione o a botte o a vela che in poco tempo creano suggestivi contenitori naturali.



Esempio di una costruzione vivente appena impiantata, al primo anno vegetativo.

I percorsi si inseriscono in contesti visivi ed "emozionali" che evidenziano scorci, pause e fluidità, in un ambiente naturale che avvolge il fruitore, guidandolo in un percorso didattico pieno di "curiosità" da scoprire e "segreti" da svelare.

L'elemento "fulcro", posto come punto di riferimento, sarà il Biolago che sintetizza didatticamente il ciclo dell'acqua nel suo percorso verso il naturale riciclo.

Per Biolaghi si intendono dei biotopi acquatici, veri e propri piccoli ecosistemi, in cui non si usano i sistemi tradizionali di depurazione e trattamento delle acque.

Sono specchi d'acqua privi di cloro ed altri disinfettanti chimici. Al loro interno l'acqua viene mantenuta in continuo movimento evitando la proliferazione delle larve di zanzara.



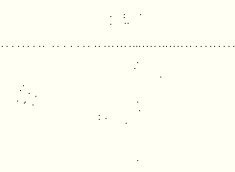
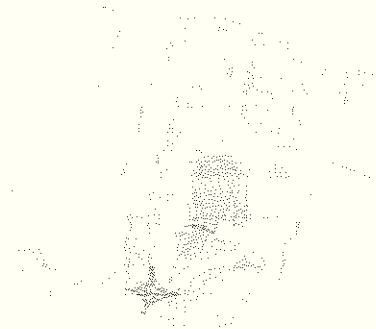
Un biolago con la sua fitodepurazione in primo piano.

Il Biolago è frutto di uno studio, atto a riprodurre quello che la natura ha compiuto e continua a compiere da milioni di anni.

È capace di creare un benessere psico-sensoriale di estremo relax mirato ad avvicinarci ad una natura ormai sempre più lontana dal nostro "vivere quotidiano".

L'opera dona un aspetto naturale e non artefatto all'ambiente circostante.

La depurazione dell'acqua, l'elemento più sofisticato dell'intero impianto, è affidata agli apparati radicali di particolari piante infitti in un letto di ghiaia, con un processo detto di fitodepurazione.



Conclusioni

*Una casa è una macchina per abitare.
(Le Corbusier)*

Il progetto come macchina, una macchina che propone il privato dell'abitare, il pubblico delle attività commerciali, il sociale e dei servizi all'infanzia ed alla terza età, la didattica per riscoprire la natura.

Una macchina che non ha bisogno di carburante perché autonoma energeticamente.

Una macchina sicura sismicamente.

Una macchina come intervento di riqualificazione di un area produttiva dimessa.

Una macchina che si pone, come punto di partenza, per un nuovo pensiero progettuale, che coniuga le nuove tecnologie costruttive con la tradizione del nostro territorio.

Una macchina predisposta ad essere fruibile da tutti i residenti, la popolazione e coloro che vogliono imparare, scoprire o ritrovare un attimo di riequilibrio con la natura.

Dati dimensionali di massima proposti:

- superficie territoriale:	mq 8.600,00;
- UT :	0,35 mq/mq;
- superficie fondiaria	mq 2.700,00;
- superficie utile:	mq 3.010,00;
- superficie accessoria (80% Su)	mq 2.400,00;
- altezza massima	m 13,50;
- parcheggi PU	mq 1.342,00;
- piazza	mq 1.528,00;
- verde VP	mq 2.100,00;
- edilizia ERS	3 alloggi;

Variazioni proposte ai parametri urbanistici previsti dal PSC/RUE

I dati proposti nel paragrafo precedente presentano due variazioni rispetto alle vigenti previsioni di piano:

La altezza massima degli edifici progettati passa a 13,50 m. e la superficie accessoria massima realizzabile passa al 80% della Su di progetto.

Le motivazioni della nostra proposta sono le seguenti.

1) Altezza: dal momento che si intende realizzare edifici di alta efficienza energetica e di vivibilità migliore della media, è indispensabile la realizzazione di impianti di climatizzazione e riscaldamento di ultima generazione quali pannelli radianti a pavimento, impianto di ventilazione meccanica controllata, etc. L'ingombro di questi impianti, generalmente inseriti sotto il pavimento o sopra un controsoffitto, sono tali per cui è indispensabile ricorrere a forti spessori dei soletti e altezze nette ambientali maggiori del canonico 2,70. Inoltre trattandosi di edifici su cui vanno installate grandi superfici di pannelli solari e fotovoltaici, sono state pensate coperture piane, per questo motivo occorre avere un parametro di altezza massima che consenta questo tipo di realizzazioni.

2) Superficie accessoria: Il progetto che si presenta intende costituire una sorta di "progetto pilota" per un modo più moderno di abitare, integrando le abitazioni con il sistema dei luoghi vissuti, il verde e la piazza. Il portico e i terrazzi delle abitazioni sono rivolti verso il verde e la piazza allo scopo di essere luoghi vissuti, nel sociale o nel privato, in modo migliore, appunto integrandoli con gli spazi pubblici. Per questo è necessario avere terrazzi e balconi di maggiore superficie, e una percentuale di Sa pari all'80% è più consona a questo scopo."

Contributo di Costruzione e Oneri di urbanizzazione:

Sulla base dei dati numerici visti fino ad ora, l'importo del contributo di costruzione si può così stimare:

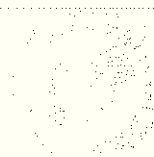


Studio Ideazione

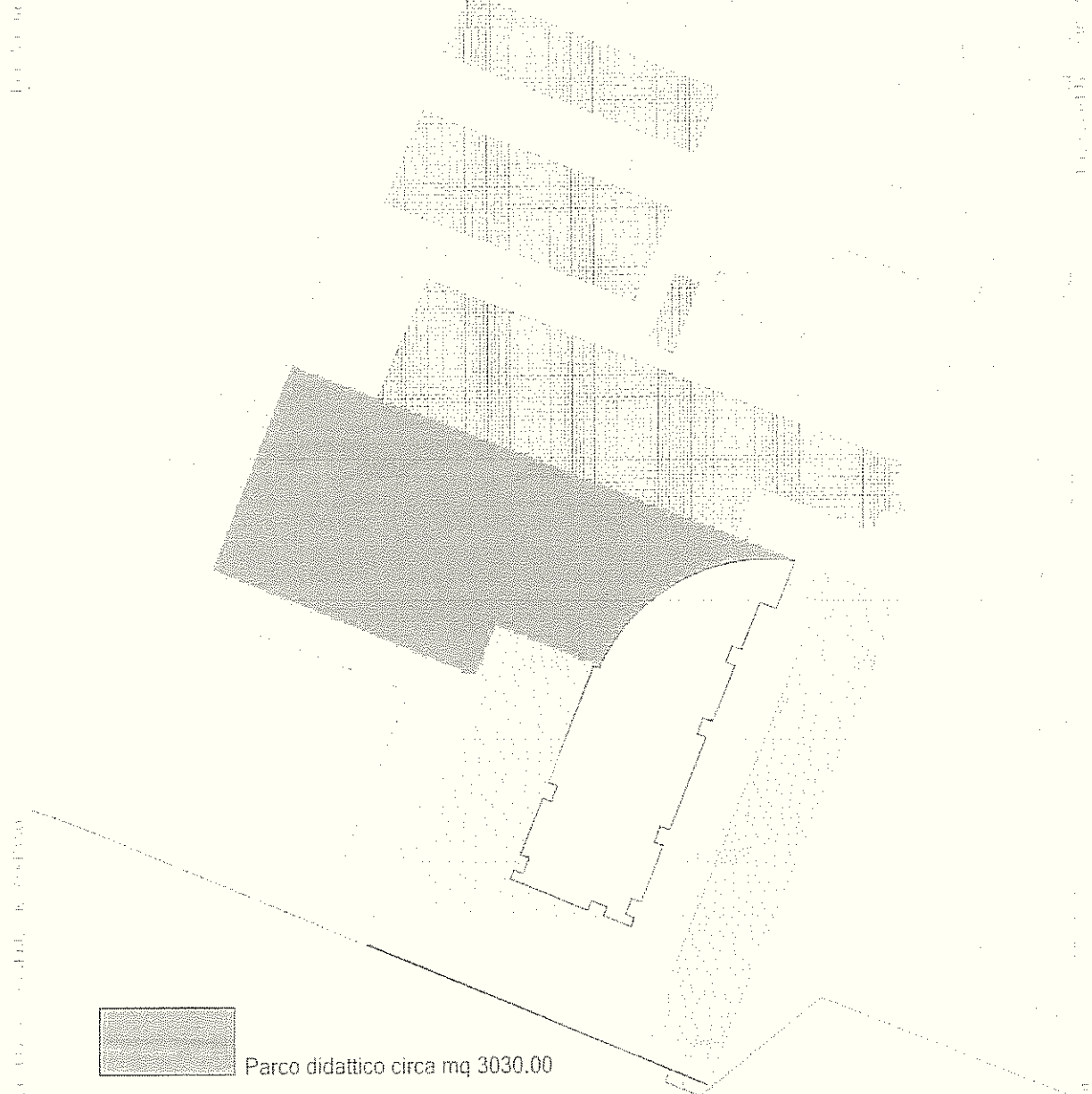
Oneri di urb. primaria U1	81.000,00 €
Oneri di Urb. secondaria U2	186.000,00 €
Costo di Costruzione C.C.	178.000,00 €

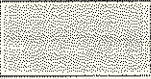

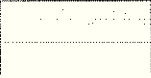

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno scomputati attraverso la realizzazione del parco pubblico di 2100 m², della piazza pubblica di 1528 m² e da parcheggi pubblici di 1342 m²

Il contributo di sostenibilità sarà garantito attraverso la realizzazione di un centro diurno per anziani di 145 m², nella cessione di un'ulteriore area di verde pubblico di m² 930 e nella realizzazione di un parco didattico di 3.030 m² sull'intero verde pubblico per un importo complessivo di € 300.000.



PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI UN'AREA POLIFUNZIONALE IN LOCALITÀ DI MONTICELLI (CANTONE DI MANTOVA) - PROV. DI MANTOVA



-  Parco didattico circa mq 3030.00
-  Piazza circa mq 1528.00
-  Parcheggio pubblico circa mq 1342.00
-  Superficie fondiaria circa mq 2700.00

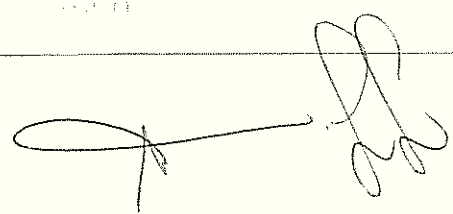
Ministero dell'Economia e delle Finanze

MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00

Entrate

00004318 00002805 W00H001
00024646 25/07/2013 15:41:55
4578-00010 7F54889129868E32
IDENTIFICATIVO : 01120594927465

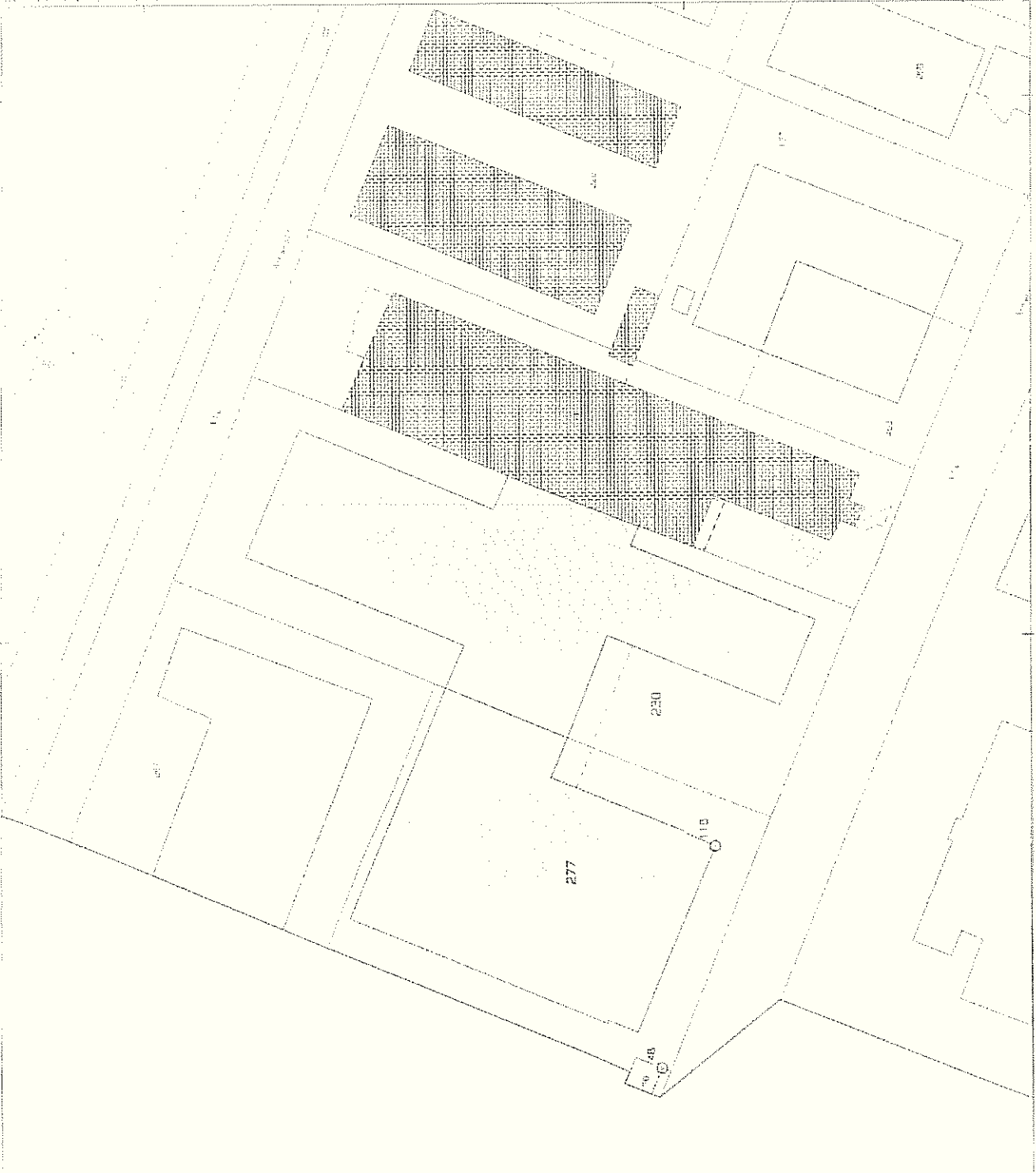
0 1 12 059492 746 5



Ufficio Provinciale di BOLOGNA - Direttore CAPELLECE STEFANO

Per Valore

Comune CALDERARA DI RENO
Foglio 32 All. B
Scala originale 1:1000
Dimensione foglio 267 000 x 189 000 metri
11-2011-2012 16.11



Particelle 230-277
E-1660700

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00

Entrate

00004318 000028C5 V00H001
00024647 25/07/2013 15:42:00
4578-00010 D856E54F5015A58Z
IDENTIFICATIVO : 01120594927453

D 1 12 059492 745 3