Comune di Bologna

AGENZIA DEL DEMANIO

INTESA ISTITUZIONALE
TRA
L'AGENZIA DEL DEMANIO
E IL
COMUNE DI BOLOGNA

PER L'ATTUAZIONE DEL
PROGRAMMA UNITARIO DI VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI PUBBLICI
(PUV-BOLOGNA)
ai sensi dell'art. 15 della Legge 7 agosto 1990, n. 241

Allegato "B"

SCHEDE DEI BENI
OGGETTO DELLO STUDIO DI FATTIBILITÀ
svolto in attuazione del Protocollo d'Intesa sottoscritto il 5 Maggio 2007
tra Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia del Demanio e Comune di Bologna

VALORE PAESE PUV | Bologna
PROGRAMMA UNITARIO DI VALORIZZAZIONE

INDICE

1. Scheda Bene: (1) - Caserma Chiarini 1
2. Scheda Bene: (2) - Caserma Mazzoni (aliquota) 3
3. Scheda Bene: (3) - Caserma Sani 7
4. Scheda Bene: (4) - Ex Direzione Lavori 11
5. Scheda Bene: (5-7) – Prati di Caprara Est "Area addestrativa" e Prati di Caprara Est "Orti degli anziani" 12
6. Scheda Bene: (6-13) - Area Staveco e Caserma d'Azeglio (aliquota) 16
7. Scheda Bene: (8) – Caserma S. Mamolo, Chiesa e Convento della SS. Annunziata 20
8. Scheda Bene: (9) – Compendio di Monte Paderno 22
9. Scheda Bene: (10) – Ex Batteria DAT Alemanni 24
10. Scheda Bene: (11) - Ex Infermeria quadrupedi S. Vittore. 25
11. Scheda Bene: (12) - Ex Polveriera Val d'Aposa 26
12. Scheda Bene: (14) - Ex Birreria della Caserma Mameli (aliquota) 28
13. Scheda Bene: (15) - Postazione CBP S. Pancrazio 30
14. Scheda Bene: (16) - Caserma Masini 32
15. Scheda Bene: (17) - Ex Polveriera di Monte Albano 34
16. Scheda Bene: (18) – Ex Teatro della Caserma Minghetti 36
17. Scheda Bene: (19) – Comprensorio Prati di Caprara Ovest 38
18. Scheda Bene: (20) – Scuole C. Tambroni 41

1. Scheda Bene: (1) - Caserma Chiarini

La proposta di intervento è esito del:

– Programma Unitario di Valorizzazione ai sensi dell'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n.296 (Finanziaria 2007), sviluppato a seguito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 5 maggio 2007 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'Agenzia del Demanio e dal Comune di Bologna;

– Decreto di individuazione del 27/02/2007.

Prestazioni

L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 22 "Ambiti da riqualificare" del Quadro normativo del PSC, nello specifico l'ambito n. 128 Roveri, ed è compresa nella "Situazione" Roveri di cui al capo 3.3 delle Norme del PSC, che la individua come Area interessata da trasformazioni.

L'intervento dovrà realizzare un nuovo complesso produttivo e di servizi alle imprese in grado di soddisfare le nuove esigenze produttive, anche attraverso l'eventuale demolizione degli edifici esistenti e il recupero e l'ampliamento della volumetria.

Gli interventi dovranno prevedere:

– il rinnovo delle urbanizzazioni esistenti;

– il completamento delle dotazioni territoriali;

– lo studio di nuove forme di gestione degli spazi e delle attrezzature pubbliche.

L'intervento dovrà, inoltre, porre particolare attenzione alla riorganizzazione delle fasce di transizione attraverso il miglioramento delle connessioni con l'intorno (via Larga, via Mattei/San Vitale). Inoltre particolare attenzione dovrà essere posta allo studio del collegamento con la stazione Roveri, tenendo conto che l'area deve assolvere al compito di connettere la stazione con l'adiacente zona a sud destinata a nuovi insediamenti.

I fabbricati dovranno essere oggetto di verifica in quanto "Edificio di interesse documentale" ai sensi dell'art. 57, all'interno del RUE adottato con Delibera di Consiglio Comunale O.d.G. n. 27 P.G. 297543/2008.

Sulla base di adeguata documentazione storica sarà possibile, in sede di attuazione dell'intervento, definire compiutamente gli interventi ammissibili sui manufatti di valore storico-architettonico e documentale.

Carichi insediativi

I dati urbanistici della trasformazione in oggetto, riferiti alla superficie dell'intero comparto (St = 25.820 mq), derivano dalla possibilità di ampliamento della Superficie utile lorda esistente fino ad un massimo del 10%.

Edificabilità complessiva

Indice di utilizzazione territoriale dell'area di intervento: 0,29 mq Sul/mq St.

Superficie utile massima realizzabile 7.500 mq.

Usi

Servizi economici e amministrativi: 3a attività direzionali in strutture complesse, 3b attività di piccole dimensioni.

Servizi commerciali e artigianato di servizio: 4c commercio in medio-piccole strutture, 4d commercio in strutture di vicinato, 4e artigianato di servizio, 4g garage a autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all'auto

Servizi ricettivi e ristorativi: 5c attività di pubblico esercizio.

Dotazioni

L'intervento deve garantire il completo reperimento degli standard e delle dotazioni richieste per gli usi previsti secondo le norme vigenti al momento della presentazione del PUA per la realizzazione delle opere.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da luogo al completo scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi.

Condizioni di sostenibilità

Fra le condizioni di sostenibilità, attualmente in fase di integrazione e approfondimento nell'ambito delle elaborazioni per la redazione del POC, vi sono:

– il mantenimento di una quota di superficie permeabile pari al 40% delle superfici fondiarie.

– le indagini preliminari alle operazioni di scavo in modo da verificare l'eventuale presenza di ordigni esplosivi residuati bellici attraverso una bonifica preventiva, ovvero operazioni finalizzate alla ricerca, allo scoprimento e rimozione.

– il parere preliminare della competente Soprintendenza per i Beni archeologici, essendo l'area classificata come Zona a bassa potenzialità archeologica", nonché caratterizzata da una rarefazione e da una scarsa stratificazione delle presenze archeologiche.

Strumenti e modalità di attuazione

La trasformazione urbanistica è attuabile attraverso un Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, previo inserimento nel POC, da definire eventualmente mediante ricorso alla concorsualità in fase di progettazione urbanistica (Art. 40 comma 5 Quadro Normativo PSC).

2. Scheda Bene: (2) - Caserma Mazzoni (aliquota)

La proposta di intervento è esito del:

– Programma Unitario di Valorizzazione ai sensi dell'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n.296 (Finanziaria 2007), sviluppato a seguito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 5 maggio 2007 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'Agenzia del Demanio e dal Comune di Bologna;

– Decreto di individuazione del 27/02/2007.

Prestazioni

L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 23 "Ambiti consolidati di qualificazione diffusa" del Quadro normativo del PSC, ed è compresa nella "Situazione" Pedecollina Est di cui al capo 3.3 delle Norme del PSC, che la individua come Area interessata da trasformazioni.

L'intervento deve prevedere la realizzazione di un comparto a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale, garantendo un mix funzionale compatibile con gli usi abitativi. Dovrà, inoltre, essere individuata un'area per attività sportive private in adiacenza a quella esistente.

Le indagini storico-architettoniche, pur non essendo il compendio della Caserma Mazzoni oggetto di vincolo, hanno evidenziato la necessità di conservare alcune tracce e testimonianze delle successive fasi di insediamento dell'area. L'intervento potrà pertanto prevedere il recupero e riutilizzo degli edifici 10 – 15, come evidenziato in planimetria.

I nuovi interventi edilizi, di recupero degli edifici esistenti e/o relativi a nuove costruzioni, andranno pertanto correttamente relazionati all'entità del costruito preesistente o ai caratteri tipologici degli immobili conservati.

Per quanto riguarda le infrastrutture viarie, particolare attenzione dovrà essere posto all'incremento dell'accessibilità all'area oltre cha alla realizzazione di un percorso ciclopedonale in grado di riconnettersi alla rete urbana esistente.

L'intervento dovrà inoltre avere come obiettivo la valorizzazione e salvaguardia della risorsa ambientale posta lungo il Canale di Savena, come da indicazione normativa della Situazione.

All'intervento sull'area della Caserma Mazzoni è connesso l'intervento di riqualificazione dell'area che ospita l'attuale sede delle scuole Tambroni (area PUV-BO n° 20, alla cui scheda bene si rimanda), la cui attuazione è subordinata alla realizzazione della nuova sede del complesso scolastico all'interno dell'area della Mazzoni.

Carichi insediativi

I dati urbanistici della trasformazione in oggetto, riferiti alla superficie dell'intero comparto (St = circa 48.253 mq) derivano dalla possibilità di recupero della volumetria esistente. In sede di studio di fattibilità è stato comunque ritenuto sostenibile un carico insediativo massimo ammissibile pari a 23.000 mq di Sul.

Edificabilità complessiva

Indice di utilizzazione territoriale dell'area di intervento: 0,48 mq Sul/mq St.

Superficie utile lorda massima realizzabile 23.000 mq.

L'intervento non prevede la quota di edilizia residenziale pubblica e sociale in quanto il compendio rientra in un Ambito consolidato. In ogni caso, si richiamano il comma 8 dell'art. 39 del PSC per le maggiori dotazioni territoriali previste e, più in generale, le condizioni di sostenibilità tecnica, economico-finanziaria e gestionale dell'intervento, nell'ambito delle più complessive di sostenibilità per l'attuazione del Programma Unitario di Valorizzazione.

L'intervento prevede una quota totale massima di Sul da destinarsi ad Edilizia Residenziale Sociale pari ad un 10% della Sul residenziale, comprendente anche la quota di ERP. Tale percentuale è stata determinata in applicazione dell'art. 39 delle Norme tecniche del PSC, nonché allo scopo di garantire le condizioni di sostenibilità tecnica, economico-finanziaria e gestionale dell'intervento, nell'ambito delle più complessive di sostenibilità per l'attuazione del Programma Unitario di Valorizzazione.

(nell'ambito dell'intervento sono inoltre previste Attrezzature e spazi collettivi per un totale di 4.632 mq di SUL).

Usi

Usi abitativi di tipo urbano: 1a abitazioni singole permanenti e temporanee, 1b abitazioni collettive. Per tali destinazioni d'uso dovrà essere prevista una superficie utile non inferiore a 9.600 mq e non superiore a 12.000 mq.

Servizi economici e amministrativi: 3b attività di piccole dimensioni.

Servizi commerciali e artigianato di servizio: 4c commercio in medio-piccole strutture, 4d commercio in strutture di vicinato.

Servizi ricettivi e ristorativi: 5c attività di pubblico esercizio.

Servizi ricreativi: 6a spettacolo, sport, cultura, tempo libero, 6b spettacolo, sport, cultura, tempo libero in medie e piccole strutture

Per tali destinazioni d'uso dovrà essere prevista una superficie utile non inferiore a 11.000 mq e non superiore a 13.400 mq.

<u>Funzioni pubbliche:</u>

Servizi sociali e di interesse generale: 7a servizi alla popolazione di livello locale, 7g servizi per la mobilità.

Dotazioni

L'intervento deve garantire il completo reperimento degli standard e delle dotazioni richieste per gli usi previsti secondo le norme vigenti al momento della presentazione del PUA o del titolo abilitativo in caso di intervento diretto per la realizzazione delle opere.

Di seguito sono individuati ed elencati interventi e prestazioni che costituiscono l'insieme delle opere di infrastrutturazione e delle attrezzature d'ambito che, assieme alle dotazioni ecologiche e ambientali indicate per ogni intervento dalla Valsat, garantiscono la sostenibilità complessiva dell'intervento di riqualificazione. Gli interventi che seguono sono qualificati come opere pubbliche e saranno realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia da parte del soggetto attuatore.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da luogo al completo scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi.

Gli interventi per la realizzazione delle dotazioni territoriale d'ambito sono:

– la realizzazione della nuova sede delle scuole C. Tambroni, in modo da risolvere le problematiche legate alla mancanza di spazi aperti e per attività sportive della attuale sede e alle criticità in merito all'accessibilità. L'intervento edilizio sarà pienamente integrato con il disegno urbanistico del comparto e realizzato secondo le esigenze funzionali e distributive della struttura scolastica, unitamente agli spazi pertinenziali esterni e alla relativa dotazione di parcheggi. L'edificio avrà una Sul non inferiore a 2.500 mq. La scuola sarà realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e da luogo anche all'acquisizione degli immobili posti nell'attuale area scolastica, che potranno essere assoggettati ad interventi di recupero secondo le disposizioni del RUE. La superficie fondiaria della nuova struttura scolastica è da intendersi compresa all'interno dello standard minimo complessivo.

– la realizzazione di un nuovo sottopasso carrabile o potenziamento di quello esistente in corrispondenza della linea ferroviaria Bologna-Firenze da cedere all'A. C. quale opera di urbanizzazione primaria, in modo da fare gravitare i nuovi insediamenti sulla viabilità presente a est della ferrovia che presenta standard più elevati;

– la cessione senza opere, all'A. C. degli immobili 10 e 15, (cfr. planimetria allegata) per una Sul totale di 2.132 mq, e relative aree pertinenziali, da intendersi comprese all'interno dello standard minimo complessivo.

Condizioni di sostenibilità

Fra le condizioni di sostenibilità, attualmente in fase di integrazione e approfondimento nell'ambito delle elaborazioni per la redazione del POC, vi sono:

– la necessità di eseguire indagini preliminari alle operazioni di scavo in modo da verificare l'eventuale presenza di ordigni esplosivi residuati bellici attraverso una bonifica preventiva, ovvero operazioni finalizzate alla ricerca, allo scoprimento e rimozione;

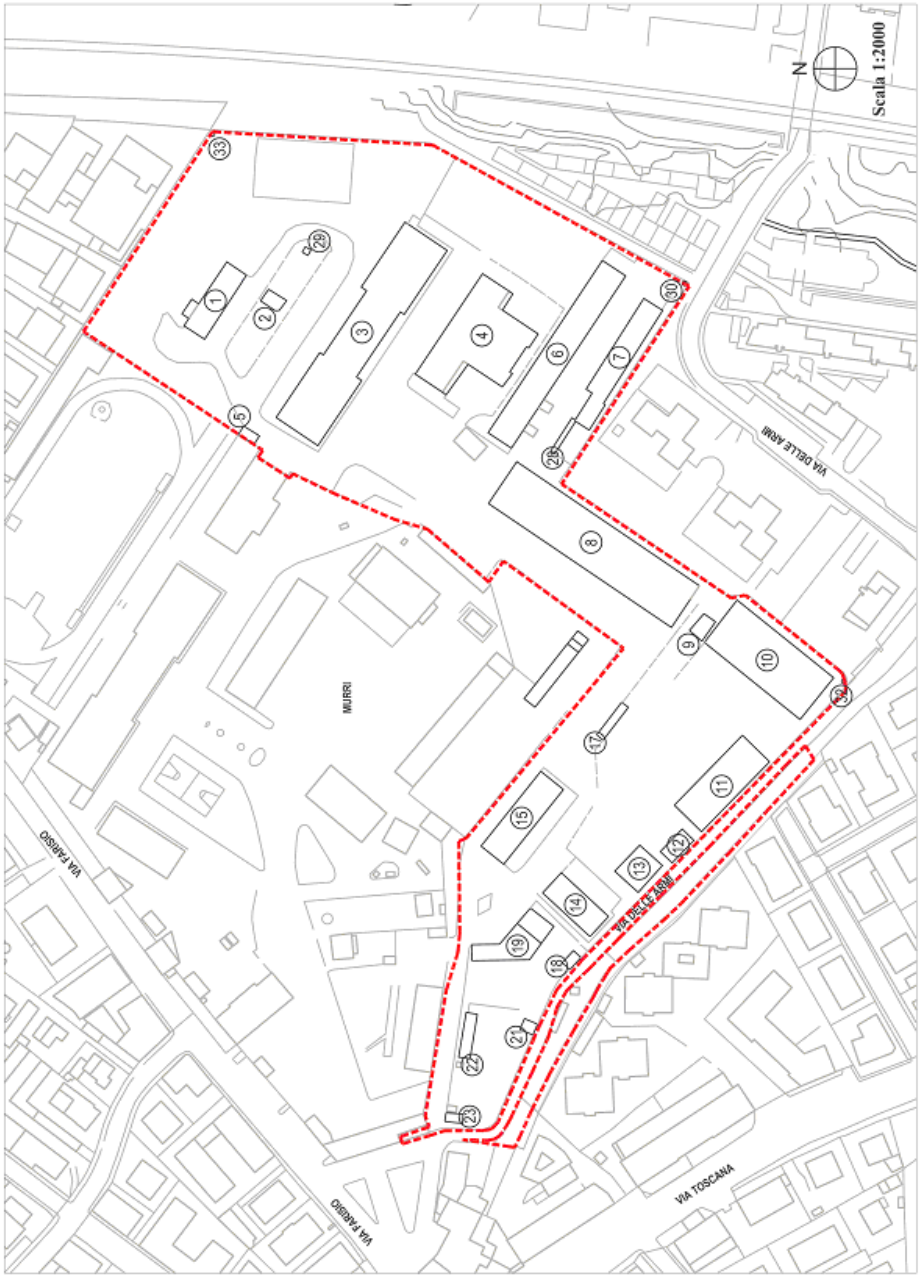
– la bonifica dell'area in ragione del presunto rischio di inquinamento ambientale medio-alto. Sono presenti oggetti di varia natura, classificabili come rifiuti ingombranti e speciali (rifiuti abbandonati, area deposito armi, amianto, serbatoi interrati fusti con oli minerali, officine, locale con pompe di sollevamento);

– un aumento di permeabilità della superficie fondiaria interessata. (RUE art. 61).

Strumenti e modalità di attuazione

La trasformazione urbanistica è attuabile attraverso un Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, previo inserimento nel POC, da definire eventualmente mediante ricorso alla concorsualità in fase di progettazione urbanistica (Art. 40 comma 5 Quadro Normativo PSC).

Gli interventi relativi all'area occupata attualmente dalle scuole Tambroni saranno autorizzate mediante rilascio di Permesso di costruire convenzionato, subordinato alla realizzazione del nuovo complesso scolastico all'interno dell'area della Mazzoni.



3. Scheda Bene: (3) - Caserma Sani

La proposta di intervento è esito del:

– Programma Unitario di Valorizzazione ai sensi dell'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n.296 (Finanziaria 2007), sviluppato a seguito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 5 maggio 2007 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'Agenzia del Demanio e dal Comune di Bologna;

– Decreto di individuazione del 27/02/2007.

Prestazioni

L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 22 "Ambiti da riqualificare" del Quadro normativo del PSC, nello specifico l'ambito n.120 Bolognina est, ed è compresa nella "Situazione" Bolognina di cui al capo 3.3 delle Norme del PSC, che la individua come Area interessata da trasformazioni.

L'intervento deve prevedere la realizzazione di un comparto a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale, garantendo un mix funzionale compatibile con gli usi abitativi.

In particolare, le operazioni di riqualificazione dovranno garantire dotazioni di attrezzature collettive e verde adeguate al nuovo ruolo urbano che verrà attribuito all'Ambito con gli interventi di connessione nord-sud (nuova stazione) ed est-ovest (completamento della zona di settore Fiera-Stalingrado), fermo restando quanto di seguito specificato.

In particolare è prevista la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici per 300 posti auto, a servizio del contesto urbano circostante, nelle porzioni nord-ovest del Compendio e nord est lungo via Stalingrado.

La nuova centralità pubblica dovrà essere realizzata lungo il tracciato della vecchia ferrovia, che diventerà il principale asse distributivo degli spazi pubblici. Ad esso sarà collegato un nuovo asse secondario di attraversamento dell'area.

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di edifici residenziali di qualità, destinati a differenti tipi di domanda in modo da articolare la composizione sociale del quartiere.

L'area ha valenza di "nodo ecologico urbano". L'intervento dovrà prevedere il collegamento degli spazi verdi con la rete dei parchi dedicati al tempo libero e alla ricreazione informale.

La Caserma Sani ex Stabilimento Militare Casaralta è stata dichiarata di interesse storico artistico ai sensi degli artt. 10, comma 1, e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42. con decreto del 19 dicembre 2007 ed è pertanto sottoposta a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Decreto.

L'intervento dovrà tener conto delle disposizioni relative alla conservazione e al recupero degli edifici esistenti, perché facenti parte del nucleo originale o per il valore storico-architettonico e documentale, come evidenziato nel Parere preliminare della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Emilia Romagna, del 9 dicembre 2008 prot. 16980, fatte salve eventuali successive prescrizioni. L'ipotesi progettuale dovrà in ogni caso essere sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art.21 cc 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004 e smi.

I nuovi interventi edilizi andranno pertanto correttamente relazionati all'entità del costruito preesistente o ai caratteri tipologici degli immobili esistenti.

Inoltre l'assetto planimetrico del comparto dovrà tutelare quanto più possibile l'impianto originario, con il suo assetto stradale interno, le assialità e il limite verso la città.

Carichi insediativi

I dati urbanistici della trasformazione in oggetto, riferiti alla superficie dell'intero comparto (St = circa 108.389 mq) derivano dall'applicazione degli indici territoriali da PSC; dall'indice perequativo (per edilizia privata) e dall'indice pubblico, come definiti in sede di PUV e sviluppati nell'ambito del Programma di valorizzazione.

Edificabilità complessiva

Indice perequativo: 0,45 mq Sul/mq St.

Indice pubblico: 0,025 mq Sul/mq St (pari ad un indice di 0,02 mq Su/mq St).

Indice di utilizzazione territoriale complessivo: 0,475 mq Sul/mq St.

Superficie utile lorda massima realizzabile 48.775 mq di edilizia privata e 2.710 mq di Edilizia Residenziale Pubblica (pari ad una Su di 2.168 mq).

L'intervento prevede una quota totale massima di Sul da destinarsi ad Edilizia Residenziale Sociale pari ad un 10% della Sul residenziale, comprendente anche la quota di ERP. Tale percentuale è stata determinata in applicazione dell'art. 39 delle Norme tecniche del PSC, nonché allo scopo di garantire le condizioni di sostenibilità tecnica, economico-finanziaria e gestionale dell'intervento, nell'ambito delle più complessive di sostenibilità per l'attuazione del Programma Unitario di Valorizzazione.

(nell'ambito dell'intervento sono inoltre previste Attrezzature e spazi collettivi per un totale di 2.439 mq di SUL).

Usi

Funzioni prevalenti, per tali destinazioni d'uso dovrà essere prevista una superficie utile lorda non inferiore a 24.387 mq e non superiore 39.020 mq:

Usi abitativi di tipo urbano: 1a abitazioni singole permanenti e temporanee, 1b abitazioni collettive.

Funzioni complementari, per tali destinazioni d'uso dovrà essere prevista una superficie utile lorda non inferiore a 9.755 mq e non superiore 24.388 mq:

Servizi economici e amministrativi: 3a attività direzionali in strutture complesse, 3b attività di piccole dimensioni.

Servizi commerciali e artigianato di servizio: 4c commercio in medio-piccole strutture, 4d commercio in strutture di vicinato.

Servizi ricettivi e ristorativi: 5a accoglienza in alberghi, pensioni, motel, ostelli, locande, 5c attività di pubblico esercizio.

Servizi ricreativi: 6a spettacolo, sport, cultura, tempo libero, 6b spettacolo, sport, cultura, tempo libero in medie e piccole strutture

Funzioni pubbliche:

Servizi sociali e di interesse generale: 7a servizi alla popolazione di livello locale, 7g servizi per la mobilità.

Dotazioni

L'intervento deve garantire il completo reperimento degli standard e delle dotazioni richieste per gli usi previsti secondo le norme vigenti al momento della presentazione del PUA o del titolo abilitativo in caso di intervento diretto per la realizzazione delle opere.

Di seguito sono individuati ed elencati interventi e prestazioni che costituiscono l'insieme delle opere di infrastrutturazione e delle attrezzature d'ambito che, assieme alle dotazioni ecologiche e ambientali indicate per ogni intervento dalla Valsat, garantiscono la sostenibilità complessiva dell'intervento di riqualificazione. Gli interventi che seguono sono qualificati come opere pubbliche e saranno realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia da parte del soggetto attuatore.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da luogo al completo scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi.

È prevista la realizzazione/cessione delle seguenti dotazioni territoriali:

– realizzazione di due nuovi parcheggi pubblici a servizio del contesto urbano circostante, su via Stalingrado e via Ferrarese;

– realizzazione percorso ciclopedonale da via Ferrarese a via Stalingrado;

– dotazione di spazi pubblici e attrezzature a integrazione di quelle attualmente presenti nel quartiere, attraverso il recupero e la cessione dei fabbricati n. 1 – 10 – 26 (cfr. planimetria allegata) e la realizzaione di nuove attrezzature per una SUL di 885 mq da destinare a scuola e attrezzature sociali;

– connessione ecologica lungo l'asse della vecchia ferrovia per collegare diversi spazi verdi sia in direzione della Montagnola, sia del Parco Nord.

– cessione della superficie fondiaria necessaria alla realizzazione della quota di ERP.

Condizioni di sostenibilità

Fra le condizioni di sostenibilità, attualmente in fase di integrazione e approfondimento nell'ambito delle elaborazioni per la redazione del POC, vi sono:

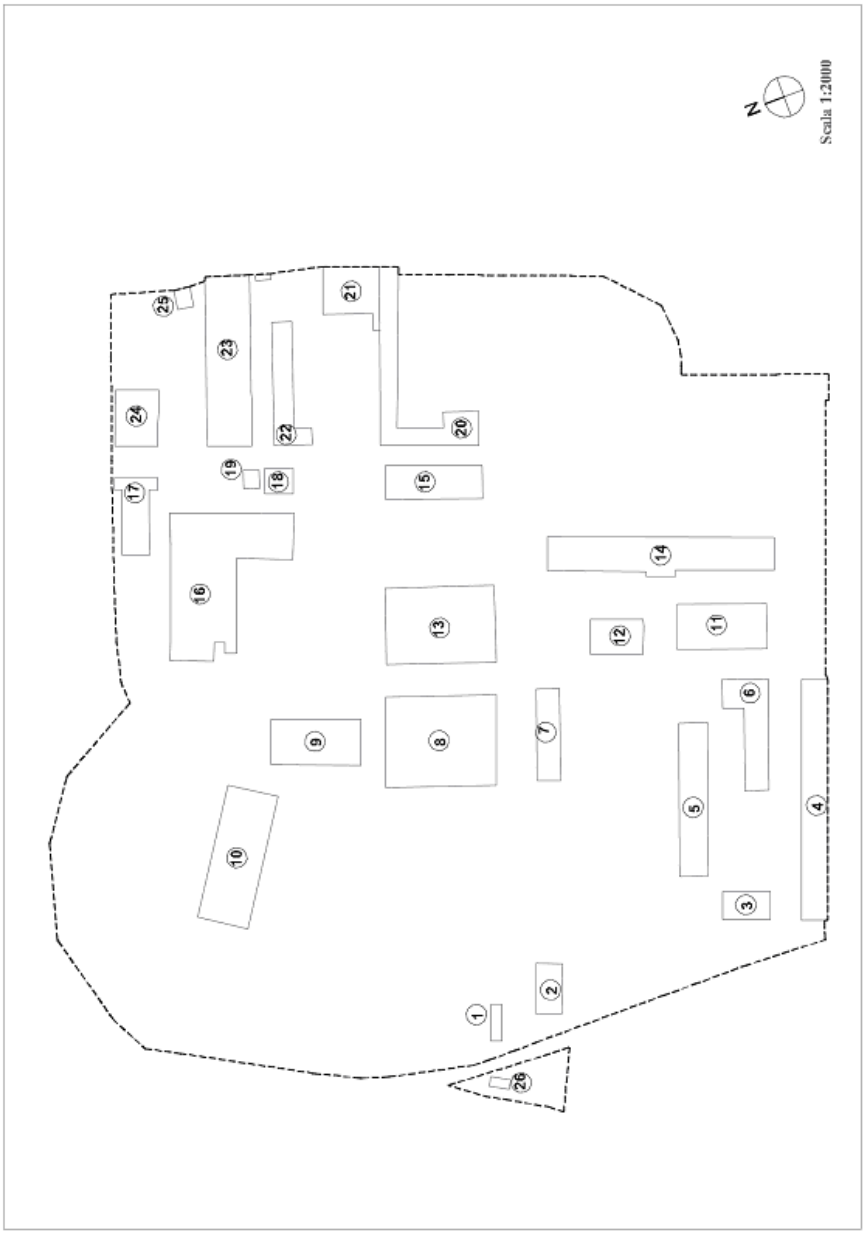
– la necessità di eseguire indagini preliminari alle operazioni di scavo in modo da verificare l'eventuale presenza di ordigni esplosivi residuati bellici attraverso una bonifica preventiva, ovvero operazioni finalizzate alla ricerca, allo scoprimento e rimozione.

– la bonifica dell'area in ragione del presunto rischio di inquinamento ambientale medio-alto. Sono presenti oggetti di varia natura, classificabili come rifiuti ingombranti e speciali (serbatoi interrati, rifiuti pericolosi quali traversine ferroviarie e coperture in amianto);

– il mantenimento di una quota di superficie permeabile pari al 20% delle superfici fondiarie.

Strumenti e modalità di attuazione

La trasformazione urbanistica è attuabile attraverso un Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, previo inserimento nel POC, da definire eventualmente mediante ricorso alla concorsualità in fase di progettazione urbanistica (Art. 40 comma 5 Quadro Normativo PSC).



4. Scheda Bene: (4) - Ex Direzione Lavori

La proposta di intervento è esito del:

– Programma Unitario di Valorizzazione ai sensi dell'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n.296 (Finanziaria 2007), sviluppato a seguito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 5 maggio 2007 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'Agenzia del Demanio e dal Comune di Bologna;

– Decreto di individuazione del 27/02/2007

Prestazioni

L'area è collocata all'interno dell'"Ambito infrastrutturale" n° 55.

PSC: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 26 "Ambiti infrastrutturali" del Quadro normativo del PSC approvato, ed è compresa nella "Situazione" Bargellino di cui al capo 3.3 delle Norme del PSC.

RUE: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 66 "Ambiti infrastrutturali" del RUE adottato.

Il fabbricato dovrà essere oggetto di verifica in quanto "Edificio di interesse documentale" ai sensi dell'art. 57, all'interno del RUE adottato con Delibera di Consiglio Comunale O.d.G. n. 27 P.G. 297543/2008.

Sulla base di adeguata documentazione storica sarà possibile, in sede di attuazione dell'intervento, definire compiutamente gli interventi ammissibili sui manufatti di valore storico-architettonico e documentale.

Carichi insediativi

Si prevede il recupero della Sul esistente nell'area alla data del 5/3/08 (avvio del TTO del PUV-BO) e quindi comprensiva delle parti successivamente oggetto di demolizione, per un totale di 770 mq di Sul.

Usi

Servizi economici e amministrativi: 3a attività direzionali in strutture complesse, 3b attività di piccole dimensioni svolte in singole unità immobiliari con Su fino a 300 mq.

Dotazioni

L'intervento deve garantire il reperimento degli standard e delle dotazioni richieste per gli usi previsti secondo le norme vigenti al momento della presentazione del Permesso di Costruire.

Strumenti e modalità di attuazione

Intervento Diretto.

5. Scheda Bene: (5-7) – Prati di Caprara Est "Area addestrativa" e Prati di Caprara Est "Orti degli anziani"

La proposta di intervento è esito del:

– Programma Unitario di Valorizzazione ai sensi dell'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n.296 (Finanziaria 2007), sviluppato a seguito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 5 maggio 2007 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'Agenzia del Demanio e dal Comune di Bologna;

– Decreto di individuazione del 27/02/2007.

Prestazioni

L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 19 "Ambiti di sostituzione" del Quadro normativo del PSC, nello specifico l'ambito n. 143 Prati di Caprara, ed è compresa nella "Situazione" Saffi di cui al capo 3.3 delle Norme del PSC, che la individua come Area interessata da trasformazioni.

L'Ambito Prati di Caprara è uno dei "luoghi" della Città della Ferrovia, nei quali l'intervento dovrà garantire l'integrazione funzionale e la compresenza di attività e pratiche d'uso a differenti scale.

L'intervento dovrà garantire nella sua armatura di impianto la relazione con la parte dell'Ambito di Prati di Caprara ovest, con particolare attenzione alla continuità infrastrutturale e ambientale.

La vegetazione già sviluppata costituisce un nodo della rete ecologica urbana, che intervento dovrà mantenere e integrare realizzando un nuovo parco urbano che si sviluppa fino al fiume Reno divenendo una spina verde attraversata dalla rete dei percorsi ciclabili e pedonali.

Dovrà inoltre essere garantita la connessione dei percorsi ciclabili con quelli che portano verso la Manifattura delle Arti, il Centro civico ex Mercato bestiame verso sud-est, il parco Lungo Reno verso ovest.

L'edificazione andrà concentrata nella parte dove la vegetazione è di minore rilievo, in particolar modo la destinazione residenziale vicino alla stazione Sfm di Prati di Caprara, mentre quella terziaria, direzionale e commerciale lungo via Saffi.

Per contribuire a raggiungere gli obiettivi di qualità urbana previsti per la Situazione Saffi, il nuovo insediamento dovrà garantire la migliore integrazione del sistema di accesso alla stazione Sfm Prati di Caprara. In particolar modo gli accessi principali al comparto dovranno avvenire da via Prati di Caprara e via dell'Ospedale.

L'intervento dovrà conservare e mitigare la centrale termica dell'ospedale Maggiore, attualmente collocata all'interno del comparto.

Carichi insediativi

I dati urbanistici della trasformazione in oggetto, riferiti alla superficie dell'intero comparto (St = circa 288.615 mq) derivano dall'applicazione degli indici territoriali da PSC; dall'indice perequativo (per edilizia privata) e dall'indice pubblico, come definiti in sede di PUV e sviluppati nell'ambito del Programma di valorizzazione.

Edificabilità complessiva

Indice perequativo: 0,31 mq Sul/mq St.

Indice pubblico: 0,022 mq Sul/mq St (pari ad un indice di 0,02 mq Su/mq St).

Indice di utilizzazione territoriale complessivo: 0,332 mq Sul/mq St.

Superficie utile lorda massima realizzabile 90.080 mq di edilizia privata e 6.460 mq di Edilizia Residenziale Pubblica (pari ad una Su di 5.168 mq).

L'intervento prevede una quota totale massima di Sul da destinarsi ad Edilizia Residenziale Sociale pari ad un 25% della Sul residenziale, comprendente anche la quota di ERP.

Usi

Funzioni prevalenti, per tali destinazioni dovrà essere prevista una superficie utile lorda (Sul) non inferiore a 54.048 mq e non superiore a 72.064 mq:

Usi abitativi di tipo urbano: 1a abitazioni singole permanenti o temporanee e 1b abitazioni collettive (collegi, studentati, conventi).

Funzioni complementari, per tali destinazioni dovrà essere prevista una superficie utile lorda (Sul) non inferiore a 18.016 mq e non superiore a 36.032 mq:

Servizi economici e amministrativi: 3b attività di piccole dimensioni.

Servizi commerciali e artigianato di servizio: 4c commercio in medio-piccole strutture, 4d commercio in strutture di vicinato.

Servizi ricettivi e ristorativi: 5c attività di pubblico esercizio.

Funzioni pubbliche:

Servizi sociali e di interesse generale: 7b servizi alla popolazione di livello sovra locale, 7g servizi per la mobilità.

Dotazioni

L'intervento deve garantire il completo reperimento degli standard e delle dotazioni richieste per gli usi previsti secondo le norme vigenti al momento della presentazione del PUA o del titolo abilitativo in caso di intervento diretto per la realizzazione delle opere.

Di seguito sono individuati ed elencati interventi e prestazioni che costituiscono l'insieme delle opere di infrastrutturazione e delle attrezzature d'ambito che, assieme alle dotazioni ecologiche e ambientali indicate per ogni intervento dalla Valsat, garantiscono la sostenibilità complessiva dell'intervento di riqualificazione. Gli interventi che seguono sono qualificati come opere pubbliche e saranno realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia da parte del soggetto attuatore.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da luogo al completo scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi.

– Gli interventi per la realizzazione delle dotazioni territoriale d'ambito sono:

– Cessione di una superficie massima pari a 208.000 mq comprensiva di[1]:

- Aree verdi per la realizzazione del parco urbano all'interno del quale sono collocati gli orti per gli anziani, oltre che le attrezzature sportive a servizio dell'intero quadrante urbano intorno a via Saffi, e la realizzazione di quota parte del parco relativamente agli standard minimi;
- un nuovo parcheggio di interscambio a servizio del comparto e della stazione Sfm, per un totale di 300 posti auto;
- percorsi ciclabili e pedonali con recapiti alla stazione Sfm Prati di Caprara, alle fermate della metrotranvia su via Saffi, al parco dei Prati di Caprara, al parco Lungo Reno, all'ospedale Maggiore;
- la cessione dell'area di via Saffi necessaria alla realizzazione della nuova tramvia e della fermata Malvasia.
- Superfici territoriali necessarie alla realizzazione della quota di ERP.
- la cessione dell'area occupata dalla Centrale termica dell'Ospedale Maggiore.

– Viabilità interna raccordata con la nuova strada sussidiaria nord-ovest della via Emilia, oltre che la connessione con via dell'Ospedale e il nuovo asse di collegamento via Zanardi e via del Triumvirato attraverso l'ambito Roveri.

Condizioni di sostenibilità

Fra le condizioni di sostenibilità, attualmente in fase di integrazione e approfondimento nell'ambito delle elaborazioni per la redazione del POC, vi sono:

– la necessità di eseguire indagini preliminari alle operazioni di scavo in modo da verificare l'eventuale presenza di ordigni esplosivi residuati bellici attraverso una bonifica preventiva, ovvero operazioni finalizzate alla ricerca, allo scoprimento e rimozione;

– la bonifica in ragione del presunto rischio di inquinamento ambientale medio-alto. Sono presenti oggetti di varia natura, classificabili come rifiuti ingombranti e speciali (coperture in amianto). Dovrà, inoltre, essere effettuata un'indagine preliminare sullo stato di contaminazione delle matrici ambientali sito-specifiche (metalli) su tutta l'area occupata dal sito;

– il mantenimento di una quota di superficie permeabile di suoli pari al 50% delle superfici fondiarie.

– il potenziamento del sistema di trasporto pubblico, in termini di capacità, frequenza e copertura del territorio.

[1] La precisa definzione precisa della superficie da cedere sarà oggetto di approfonidmenti in sede di definzione del POC.

Strumenti e modalità di attuazione

La trasformazione urbanistica è attuabile attraverso un Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, previo inserimento nel POC, da definire eventualmente mediante ricorso alla concorsualità in fase di progettazione urbanistica (Art. 40 comma 5 Quadro Normativo PSC).

6. Scheda Bene: (6-13) - Area Staveco e Caserma d'Azeglio (aliquota)

La proposta di intervento è esito del:

– Programma Unitario di Valorizzazione ai sensi dell'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n.296 (Finanziaria 2007), sviluppato a seguito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 5 maggio 2007 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'Agenzia del Demanio e dal Comune di Bologna;

– Decreto di individuazione del 27/02/2007.

Prestazioni

L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 27 "Ambiti storici" del Quadro normativo del PSC, nello specifico l'ambito n. 21 Complesso militare S. Annunziata-Staveco, ed è compresa nella "Situazione" Pedecollina centro, di cui al capo 3.3 delle Norme del PSC, che la individua come Area interessata da trasformazioni.

L'obiettivo principale dell'intervento sarà la conservazione delle diverse forme di preesistenza storica (tracciati, edifici e spazi aperti) realizzando recuperi che prevedano un adeguato mix funzionale, incentrato sull'offerta di dotazioni e servizi e sulla realizzazione di una nuova scuola e di un parcheggio in parte interrato.

L'intervento dovrà dar luogo ad nuova centralità urbana, una sorta di porta di accesso principale alla collina costituita da una Cittadella pubblica, mediante la rifunzionalizzazione e il recupero degli edifici di interesse storico, in relazione alle possibili trasformazioni d'uso degli edifici vincolati per la realizzazione di nuove attrezzature e spazi di uso privato e collettivo, mediante anche l'inserimento di soppalchi e realizzazione di nuove attrezzature (scuola e parcheggi).

All'interno del perimetro del complesso dovrà essere realizzato un sistema di verde pubblico, pari a circa 25.000 mq e fruibile, dando luogo a un parco-tessuto integrato con testimonianze storiche, e un parcheggio pubblico a prevalente uso del centro storico e della collina di capienza pari a 400 posti auto.

L'intervento dovrà conservare tutti i manufatti di interesse storico-architettonico; la demolizione di edifici e strutture incongrue dovrà consentire l'estensione del verde tra gli edifici restaurati. La destinazione d'uso puntuale degli edifici recuperati dovrà essere individuata rilevando i fabbisogni, da un lato, e considerando le caratteristiche tipologiche, dall'altro.

L'area ex Staveco e Caserma D'Azeglio sono state dichiarate di interesse storico artistico ai sensi degli artt. 10, comma 1, e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42. con decreto del 4 aprile 2007 e del 6 luglio 2007, e sono pertanto sottoposte a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Decreto.

La tutela fa riferimento all'ensamble dell'area, che unisce il valore artistico testimoniale a quello ambientale.

Parte dei fabbricati presenti sono inoltre individuati come Edifici di interesse documentale ai sensi del RUE, art. 57.

L'intervento dovrà tener conto delle disposizioni relative alla conservazione e al recupero degli edifici esistenti, perché facenti parte del nucleo originale o per il valore storico-architettonico e documentale, come evidenziato nel Parere preliminare della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Emilia Romagna del 16 marzo 2009, prot. 3922, fatte salve eventuali successive prescrizioni.

Dovrà inoltre essere preso in considerazione il recupero della volumetria esistente sull'area di sedime per gli edifici n° 31 e 32 (cfr. planimetria allegata).

L'intervento dovrà, inoltre, prevedere la valorizzazione e la salvaguardia del torrente Aposa attualmente tombato.

Carichi insediativi

I dati urbanistici della trasformazione in oggetto, riferiti alla superficie dell'intero comparto (St = circa 93.288 mq), fanno riferimento a quota parte della volumetria esistente, definita in sede di PUV e sviluppato nell'ambito del Programma Unitario di valorizzazione (PUV).

Edificabilità complessiva

Superficie utile lorda massima realizzabile 40.929 mq, comprensiva della SUL da destinare alle dotazioni territoriali (cittadella pubblica) per un totale di 11.732.

Usi

Usi abitativi di tipo urbano: 1b abitazioni collettive (limitatamente agli studentati).

Servizi economici e amministrativi: 3b attività di piccole dimensioni.

Servizi commerciali e artigianato di servizio: 4d commercio in strutture di vicinato, 4e artigianato di servizio.

Servizi ricettivi e ristorativi: 5c attività di pubblico esercizio.

Servizi ricreativi: 6b spettacolo, sport, cultura, tempo libero in medie e piccole strutture.

Servizi sociali e di interesse generale: 7a servizi alla popolazione di livello locale, 7b servizi alla popolazione di livello sovra locale, 7g servizi per la mobilità.

Dotazioni

L'intervento deve garantire il completo reperimento degli standard e delle dotazioni richieste per gli usi previsti secondo le norme vigenti al momento della presentazione del PUA o del titolo abilitativo in caso di intervento diretto per la realizzazione delle opere.

Di seguito sono individuati ed elencati interventi e prestazioni che costituiscono l'insieme delle opere di infrastrutturazione e delle attrezzature d'ambito che, assieme alle dotazioni ecologiche e ambientali indicate per ogni intervento dalla Valsat, garantiscono la sostenibilità complessiva dell'intervento di riqualificazione. Gli interventi che seguono sono qualificati come opere pubbliche e saranno realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia da parte del soggetto attuatore.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da luogo al completo scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi.

Gli interventi per la realizzazione delle dotazioni territoriale d'ambito sono:

– un nuovo sistema di verde pubblico che realizzi la connessione tra il viale Panzacchi, la via Codivilla e il parco pubblico di San Michele in Bosco e dell'Istituto Rizzoli. La quantità di verde realizzabile sarà valutata in sede di progettazione del piano attuativo in relazione agli obiettivi di tutela degli edifici e del contesto nel suo complesso; orientativamente si può considerare che avrà un'estensione di circa 25.000 mq;

– un parcheggio pubblico a servizio del centro e della collina, a raso e in parte interrato per circa 400 posti auto;

– la cittadella pubblica, localizzata nella zona ovest del compendio, in cui saranno collocate attrezzature di servizio di interesse comune, attraverso il riuso degli edifici esistenti, oltre che una struttura scolastica attraverso un intervento di nuova costruzione.

Condizioni di sostenibilità

Fra le condizioni di sostenibilità, attualmente in fase di integrazione e approfondimento nell'ambito delle elaborazioni per la redazione del POC, vi sono:

– la bonifica in ragione del presunto rischio di inquinamento ambientale alto. Sono presenti oggetti di varia natura, classificabili come rifiuti ingombranti e speciali (serbatoi interrati, rifiuti pericolosi, coperture in amianto, vasca di raccolta interrata degli oli lubrificanti esausti). Dovrà, inoltre, essere effettuata un'indagine preliminare sullo stato di contaminazione delle matrici ambientali sito-specifiche (metalli, idrocarburi, IPA, PCB, alifatici clorurati cancerogeni e non) su tutta l'area occupata dal sito.

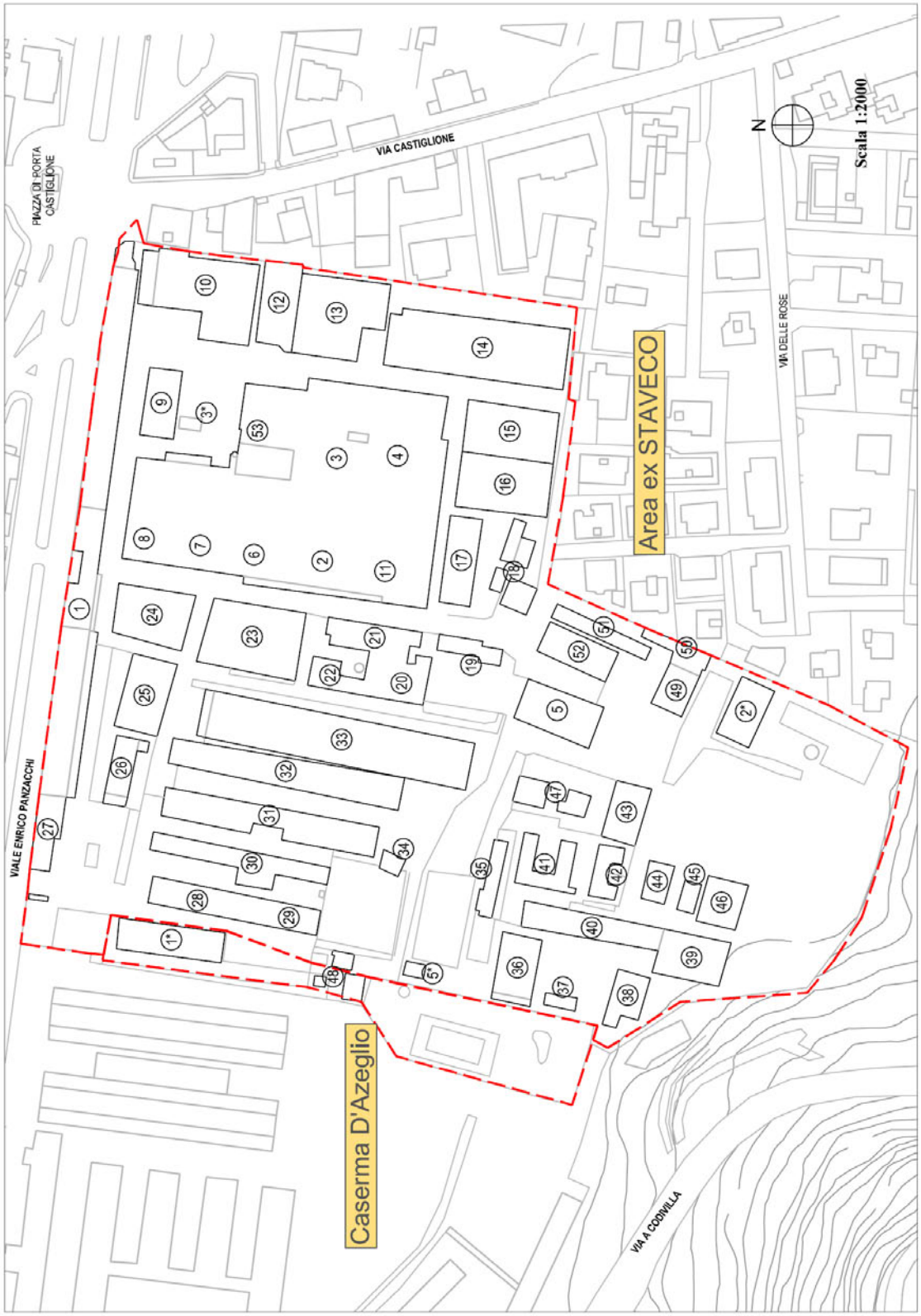
Inoltre dovranno essere effettuate, su tutti i locali che hanno ospitato attività potenzialmente impattanti, analisi di controllo sulle pareti interne a mezzo di campionamento tipo WIPE TEST prima di effettuare la demolizione degli edifici.

– Dovranno essere eseguiti indagini preliminari alle operazioni di scavo in modo da verificare l'eventuale presenza di ordigni esplosivi residuati bellici attraverso una bonifica preventiva, ovvero operazioni finalizzate alla ricerca, allo scoprimento e rimozione.

– L'intervento dovrà prevedere la valorizzazione e la salvaguardia del torrente Aposa.

Strumenti e modalità di attuazione

La trasformazione urbanistica è attuabile attraverso un Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, previo inserimento nel POC, da definire eventualmente mediante ricorso alla concorsualità in fase di progettazione urbanistica (Art. 40 comma 5 Quadro Normativo PSC).


PIAZZA DI PORTA CASTIGLIONE
VIA CASTIGLIONE
N
Scala 1:2000
VIA DELLE ROSE
Area ex STAVECO
VIALE ENRICO PANZACCHI
Caserma D'Azeglio
VIA A CODIVILLA

7. Scheda Bene: (8) – Caserma S. Mamolo, Chiesa e Convento della SS. Annunziata

La proposta di intervento è esito del:

– Programma Unitario di Valorizzazione ai sensi dell'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n.296 (Finanziaria 2007), sviluppato a seguito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 5 maggio 2007 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'Agenzia del Demanio e dal Comune di Bologna;

– Decreto di individuazione del 27/02/2007.

Prestazioni

L'area è collocata all'interno dell'"Ambito storico specializzato" n° 21 "Complesso militare S. Annunziata-Staveco", ed è compresa nella "Situazione" Pedecollina centro, di cui al capo 3.3 delle Norme del PSC, che la individua come Area interessata da trasformazioni.

PSC: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 27 "Ambiti storici" del Quadro normativo del PSC approvato.

RUE: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 60 "Ambiti storici specializzati" del RUE adottato.

Il complesso della caserma S. Mamolo è stata dichiarata di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/04 e s. m. e i., con decreto del 3 marzo 1967, e come tale soggetto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Decreto.

L'intervento dovrà tener conto delle disposizioni relative alla conservazione e al recupero degli edifici esistenti, come evidenziato nel Parere preliminare della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Emilia Romagna del 13 marzo 2009, prot. 3900, fatte salve eventuali successive prescrizioni.

L'area è localizzata in zona oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/04 e ss.mm.ii.

Carichi insediativi

Si prevede un intervento di recupero dei fabbricati esistenti, per un totale di 7.230 mq di Sul.

Usi

Servizi economici e amministrativi: 3a attività direzionali in strutture complesse.

Dotazioni

L'intervento deve garantire il reperimento degli standard e delle dotazioni richieste per gli usi previsti secondo le norme vigenti al momento della presentazione del Permesso di Costruire.

Strumenti e modalità di attuazione

Intervento Diretto

8. Scheda Bene: (9) – Compendio di Monte Paderno

La proposta di intervento è esito del:

– Programma Unitario di Valorizzazione ai sensi dell'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n.296 (Finanziaria 2007), sviluppato a seguito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 5 maggio 2007 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'Agenzia del Demanio e dal Comune di Bologna;

– Decreto di individuazione del 27/02/2007.

Prestazioni

L'area è collocata all'interno dell'"Ambito agricolo di rilievo paesaggistico" n° 177 ed è compresa nella "Situazione" Collina urbana di cui al capo 3.3 delle Norme del PSC:

PSC: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 30 "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" del Quadro normativo del PSC approvato.

RUE: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 70 "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" del RUE adottato.

Il fabbricato dovrà essere oggetto di verifica in quanto "Edificio di interesse documentale" ai sensi dell'art. 57, all'interno del RUE adottato con Delibera di Consiglio Comunale O.d.G. n. 27 P.G. 297543/2008.

Sulla base di adeguata documentazione storica sarà possibile, in sede di attuazione dell'intervento, definire compiutamente gli interventi ammissibili sui manufatti di valore storico-architettonico e documentale.

L'area è localizzata in zona oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/04 e s. m. e i..

In sede di progettazione dell'intervento, dovranno essere effettuati gli opportuni approfondimenti rispetto la definizione di eventuale necessità di bonifica da ordigni bellici.

Carichi insediativi

Si prevede un intervento di recupero dei fabbricati esistenti, per un totale di 70 mq di Sul.

Usi

Usi residenziali: 1a abitazioni singole permanenti e temporanee.

Dotazioni

L'intervento deve garantire il reperimento degli standard e delle dotazioni richieste per gli usi previsti secondo le norme vigenti al momento della presentazione del Permesso di Costruire.

Strumenti e modalità di attuazione

Intervento Diretto.

9. Scheda Bene: (10) – Ex Batteria DAT Alemanni

La proposta di intervento è esito del:

– Programma Unitario di Valorizzazione ai sensi dell'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n.296 (Finanziaria 2007), sviluppato a seguito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 5 maggio 2007 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'Agenzia del Demanio e dal Comune di Bologna;

– Decreto di individuazione del 27/02/2007.

Prestazioni

L'area è collocata all'interno dell'"Ambito agricolo di rilievo paesaggistico" n° 189 ed è compresa nella "Situazione" Scandellara di cui al capo 3.3 delle Norme del PSC:

PSC: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 30 "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" del Quadro normativo del PSC approvato.

RUE: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 70 "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" del RUE adottato.

In sede di definizione dell'assetto urbanistico definitivo, dovranno essere effettuati gli opportuni approfondimenti rispetto la definzione di eventuale necessità di bonifica da ordigni bellici.

Carichi insediativi

Non sono ammissibili interventi connessi ad usi urbani, sono altresì consentiti gli interventi ammessi in territorio rurale da parte degli aventi titolo (RUE, art. 70 comma 6).

Usi

Si prevede la demolizione del fabbricato esistente ed il ripristino ad uso agricolo dei terreni.

Usi rurali: 8a coltivazioni dei fondi e silvicultura.

Dotazioni

L'intervento deve garantire il reperimento degli standard e delle dotazioni richieste per gli usi previsti secondo le norme vigenti al momento della presentazione del Permesso di Costruire.

Strumenti e modalità di attuazione

Intervento Diretto.

10. Scheda Bene: (11) - Ex Infermeria quadrupedi S. Vittore.

La proposta di intervento è esito del:

– Programma Unitario di Valorizzazione ai sensi dell'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n.296 (Finanziaria 2007), sviluppato a seguito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 5 maggio 2007 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'Agenzia del Demanio e dal Comune di Bologna;

– Decreto di individuazione del 27/02/2007.

Prestazioni

L'area è collocata all'interno dell'"Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto" n° 82 ed è compresa nella "Situazione" Pedecollina centro di cui al capo 3.3 delle Norme del PSC.

PSC: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 23 "Ambiti consolidati di qualificazione diffusa" del Quadro normativo del PSC approvato.

RUE: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 61 "Ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti" del RUE adottato.

Un fabbricato dovrà essere oggetto di verifica in quanto "Edificio di interesse documentale" ai sensi dell'art. 57, all'interno del RUE adottato con Delibera di Consiglio Comunale O.d.G. n. 27 P.G. 297543/2008.

Sulla base di adeguata documentazione storica sarà possibile, in sede di attuazione dell'intervento, definire compiutamente gli interventi ammissibili sui manufatti di valore storico-architettonico e documentale.

L'area è localizzata in zona oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/04 e ss.mm.ii.

Carichi insediativi

Si prevede un intervento di recupero dei fabbricati esistenti, per un totale di 700 mq di Sul.

Usi

Usi residenziali: 1a abitazioni singole permanenti e temporanee, fermo restando òa necessità di mantenere l'attuale concessione in essere alla Associazione di volontariato.

Dotazioni

L'intervento deve garantire il reperimento degli standard e delle dotazioni richieste per gli usi previsti secondo le norme vigenti al momento della presentazione del Permesso di Costruire.

Strumenti e modalità di attuazione

Intervento Diretto.

11. Scheda Bene: (12) - Ex Polveriera Val d'Aposa

La proposta di intervento è esito del:

– Programma Unitario di Valorizzazione ai sensi dell'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n.296 (Finanziaria 2007), sviluppato a seguito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 5 maggio 2007 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'Agenzia del Demanio e dal Comune di Bologna;

– Decreto di individuazione del 27/02/2007.

Prestazioni

L'area è collocata all'interno dell'"Ambito agricolo di rilievo paesaggistico" n° 177, ed è compresa nella "Situazione" Collina urbana di cui al capo 3.3 delle Norme del PSC:

PSC: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 30 "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" del Quadro normativo del PSC approvato.

RUE: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 70 "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" del RUE adottato.

Il complesso della Ex polveriera val d'Aposa è stata dichiarata di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/04 con decreto del 29 gennaio 2007, e come tale è soggetto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Decreto.

L'intervento dovrà tener conto delle disposizioni relative alla conservazione e al recupero degli edifici esistenti, come risulterà evidenziato nel Parere preliminare della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Emilia Romagna, fatte salve eventuali successive prescrizioni.

L'area è localizzata in zona oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/04 e ss.mm.ii.

In sede di definizione dell'assetto urbanistico definitivo, dovranno essere effettuati gli opportuni approfondimenti rispetto la definzione di eventuale necessità di bonifica da ordigni bellici.

Carichi insediativi

Si prevede un intervento di recupero dei fabbricati esistenti, anche mediante demolizione e ricostruzione con riordino dei volumi e a parità di volume complessivo, per un totale di 1.360 mq di Sul.

Usi

Servizi ricettivi e ristorativi: 5c attività di pubblico esercizio.

Servizi ricreativi: 6b, spettacolo, sport, cultura, tempo libero in medie e piccole strutture.

Servizi sociali e di interesse generale: 7a, servizi alla popolazione di livello locale (servizi socio-sanitari privati).

Usi rurali: 8b attività agrituristiche e di turismo rurale.

Dotazioni

L'intervento deve garantire il reperimento degli standard e delle dotazioni richieste per gli usi previsti secondo le norme vigenti al momento della presentazione del Permesso di Costruire.

Strumenti e modalità di attuazione

Intervento Diretto previo inserimento nel POC, in coerenza con gli obiettivi di tutela del bene (funzionale a consentire interventi di recupero delle volumetrie esistenti anche previa ridefinizione di sagoma ed area di sedime).

12. Scheda Bene: (14) - Ex Birreria della Caserma Mameli (aliquota)

La proposta di intervento è esito del:

– Programma Unitario di Valorizzazione ai sensi dell'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n.296 (Finanziaria 2007), sviluppato a seguito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 5 maggio 2007 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'Agenzia del Demanio e dal Comune di Bologna;

– Decreto di individuazione del 25/07/2007.

Prestazioni

L'area è collocata all'interno dell'"Ambito storico dei tessuti compatti" n° 14 ed è compresa nella "Situazione" Saffi di cui al capo 3.3 delle Norme del PSC.

PSC: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 27 "Ambiti storici" del Quadro normativo del PSC approvato.

RUE: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 59 "Ambiti storici" del RUE adottato.

Il complesso della caserma Mameli è stata dichiarata di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/04, e come tale soggetto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Decreto.

Carichi insediativi

Si prevede un intervento di recupero dei fabbricati esistenti, per un totale di 610 mq di Sul.

Usi

Usi residenziali: 1a abitazioni singole permanenti e temporanee, per una Sul massima pari a 460 mq.

Altri usi fino al ragguingimento della Sul massima ammissibile:

Servizi economici e amministrativi: 3b attività di piccole dimensioni svolte in singole unità immobiliari con Su fino a 300 mq.

Servizi commerciali e artigianato di servizio: 4d commercio in strutture di vicinato.

Dotazioni

L'intervento deve garantire il reperimento degli standard e delle dotazioni richieste per gli usi previsti secondo le norme vigenti al momento della presentazione del Permesso di Costruire, fermo restando una possibilità di deroga inerente i Parcheggi di pertinenza, connessa alla difficoltà/impossibilità di reperire spazi per gli stessi.

Strumenti e modalità di attuazione

Intervento Diretto coerente con gli obiettivi di tutela del bene.

13. Scheda Bene: (15) - Postazione CBP S. Pancrazio

La proposta di intervento è esito del:

– Programma Unitario di Valorizzazione ai sensi dell'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n.296 (Finanziaria 2007), sviluppato a seguito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 5 maggio 2007 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'Agenzia del Demanio e dal Comune di Bologna;

– Decreto di individuazione del 25/07/2007.

Prestazioni

L'area è collocata all'interno dell'"Ambito agricolo di rilievo paesaggistico" n° 196 ed è compresa nella "Situazione" Campagna di Lavino di Mezzo, di cui al capo 3.3 delle Norme del PSC:

PSC: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 30 "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" del Quadro normativo del PSC approvato.

RUE: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 70 "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" del RUE adottato.

Un fabbricato dovrà essere oggetto di verifica in quanto "Edificio di interesse documentale" ai sensi dell'art. 57, all'interno del RUE adottato con Delibera di Consiglio Comunale O.d.G. n. 27 P.G. 297543/2008.

Sulla base di adeguata documentazione storica sarà possibile, in sede di attuazione dell'intervento, definire compiutamente gli interventi ammissibili sui manufatti di valore storico-architettonico e documentale.

L'intervento deve prevedere la bonifica ambientale dell'area. In sede di definizione dell'assetto urbanistico definitivo, dovranno essere effettuati gli opportuni approfondimenti rispetto la definizione di eventuale necessità di bonifica da ordigni bellici.

Carichi insediativi

Si prevede un intervento di recupero dei fabbricati esistenti, anche mediante demolizione e ricostruzione con riordino dei volumi (purché a parità di volume complessivo) per un totale di 370 mq di Sul.

Usi

Usi residenziali: 1a abitazioni singole permanenti e temporanee.

Dotazioni

L'intervento deve garantire il reperimento degli standard e delle dotazioni richieste per gli usi previsti secondo le norme vigenti al momento della presentazione del Permesso di Costruire.

Strumenti e modalità di attuazione

Intervento Diretto previo inserimento nel POC, (funzionale a consentire interventi di recupero delle volumetrie esistenti anche previa ridefinizione di sagoma ed area di sedime).

14. Scheda Bene: (16) - Caserma Masini

La proposta di intervento è esito del:

– Programma Unitario di Valorizzazione ai sensi dell'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n.296 (Finanziaria 2007), sviluppato a seguito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 5 maggio 2007 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'Agenzia del Demanio e dal Comune di Bologna;

– Decreto di individuazione del 25/07/2007.

Prestazioni

L'area è collocata all'interno dell'" Ambito storico, nucleo di antica fondazione" n° 1, ed è compresa nella "Situazione" Nucleo antico, di cui al capo 3.3 delle Norme del PSC.

PSC: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 27 "Ambiti storici" del Quadro normativo del PSC approvato.

RUE: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 59 "Ambiti storici " del RUE adottato.

Il complesso della caserma Masini è stata dichiarata di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/04 con decreto del 24 luglio 2007, e come tale soggetto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Decreto.

L'intervento dovrà tener conto delle disposizioni relative alla conservazione e al recupero degli edifici esistenti, come evidenziato nel Parere preliminare della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Emilia Romagna del 16 marzo 2009, prot. 3916, fatte salve eventuali successive prescrizioni.

Alcuni fabbricati Parte dovranno essere oggetto di verifica in quanto "Edificio di interesse documentale" ai sensi dell'art. 57, all'interno del RUE adottato con Delibera di Consiglio Comunale O.d.G. n. 27 P.G. 297543/2008.

Sulla base di adeguata documentazione storica sarà possibile, in sede di attuazione dell'intervento, definire compiutamente gli interventi ammissibili sui manufatti di valore storico-architettonico e documentale.

Carichi insediativi

Si prevede un intervento di recupero dei fabbricati esistenti, anche mediante demolizione e ricostruzione con riordino dei volumi (a parità di volume complessivo) per un totale di 8.720 mq di Sul.

È inoltre prevista la realizzazione di un parcheggio interrato privato (con box e/o posti auto) con capienza massima di 40 posti auto.

Usi

Usi residenziali: 1a abitazioni singole permanenti e temporanee, per una Sul massima pari a 1095 mq.

Servizi commerciali e artigianato di servizio: 4g garage e autorimesse private a pagamento.

Altri usi fino al ragguingimento della Sul massima ammissibile:

Servizi ricettivi e ristorativi: 5a accoglienza in alberghi, pensioni, motel, ostelli, locande, 5c attività di pubblico esercizio (connessi all'attiità ricettiva).

Servizi ricreativi connessi all'attività ricettiva: 6b spettacolo, sport, cultura, tempo libero in piccole e medie strutture.

Dotazioni

L'intervento deve garantire il reperimento degli standard e delle dotazioni richieste per gli usi previsti secondo le norme vigenti al momento della presentazione del Permesso di Costruire.

Strumenti e modalità di attuazione

Intervento Diretto.

15. Scheda Bene: (17) - Ex Polveriera di Monte Albano

La proposta di intervento è esito del:

– Programma Unitario di Valorizzazione ai sensi dell'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n.296 (Finanziaria 2007), sviluppato a seguito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 5 maggio 2007 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'Agenzia del Demanio e dal Comune di Bologna;

– Decreto di individuazione del 25/07/2007.

Prestazioni

L'area è collocata all'interno dell'"Ambito di valore naturale ed ambientale" n° 159 ed è compresa nella "Situazione" Collina del Reno, di cui al capo 3.3 delle Norme del PSC, che la individua come Area interessata da trasformazioni.

PSC: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 29 "Ambiti di valore naturale ed ambientale" del Quadro normativo del PSC approvato.

RUE: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 69 "Ambiti di valore naturale e ambientale" del RUE adottato.

L'area è oggetto di perequazione urbanistica insieme al comprensorio di Prati di Caprara Ovest, nell'ambito della quale viene ceduta al Comune di Bologna per la realizzazione di un parco pubblico; la capacità edificatoria teorica corrispondente è ricollocata nel Comprensorio di Prati di Caprara Ovest.

L'area è localizzata in zona oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/04 e ss.mm.ii.

In sede di definizione dell'assetto urbanistico definitivo, dovranno essere effettuati gli opportuni approfondimenti rispetto la definzione di eventuale necessità di bonifica da ordigni bellici.

Carichi insediativi

L'area è priva di capacità edificatoria.

Usi

Servizi sociali e d'interesse generale: 7b servizi alla popolazione di livello sovralocale.

Dotazioni

L'intervento deve garantire il reperimento degli standard e delle dotazioni richieste per gli usi previsti secondo le norme vigenti al momento della presentazione del Permesso di Costruire.

Strumenti e modalità di attuazione

Intervento Diretto previo inserimento nel POC.

16. Scheda Bene: (18) – Ex Teatro della Caserma Minghetti

La proposta di intervento è esito del:

– Programma Unitario di Valorizzazione ai sensi dell'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n.296 (Finanziaria 2007), sviluppato a seguito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 5 maggio 2007 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'Agenzia del Demanio e dal Comune di Bologna;

– Decreto di individuazione del 25/07/2007.

Prestazioni

L'area è collocata all'interno dell'"Ambito storico, nucleo di antica fondazione" n° 1, ed è compresa nella "Situazione" Nucleo antico, di cui al capo 3.3 delle Norme del PSC.

PSC: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 27 "Ambiti storici" del Quadro normativo del PSC approvato.

RUE: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 59 "Ambiti storici" del RUE adottato.

Il complesso della caserma Minghetti è stata dichiarata di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/04 con decreto del 13 giugno 1977, e come tale soggetto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Decreto.

L'intervento dovrà tener conto delle disposizioni relative alla conservazione e al recupero degli edifici esistenti, come evidenziato nel Parere preliminare della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Emilia Romagna del 16 marzo 2009, prot. 3912, fatte salve eventuali successive prescrizioni.

Parte del fabbricato dovrà essere oggetto di verifica in quanto "Edificio di interesse documentale" ai sensi dell'art. 57, all'interno del RUE adottato con Delibera di Consiglio Comunale O.d.G. n. 27 P.G. 297543/2008.

Sulla base di adeguata documentazione storica sarà possibile, in sede di attuazione dell'intervento, definire compiutamente gli interventi ammissibili sui manufatti di valore storico-architettonico e documentale.

Carichi insediativi

Si prevede un intervento di recupero dei fabbricati esistenti, per un totale di 2.300 mq di Sul.

Usi

Usi residenziali: 1a abitazioni singole permanenti e temporanee, per una sul max pari a 790.

Servizi commerciali e artigianato di servizio: 4d commercio in strutture di vicinato, per una sul max pari a 120 mq.

Altri usi fino al ragguingimento della Sul massima ammissibile:

Servizi ricettivi e ristorativi: 5c attività di pubblico esercizio

Servizi ricreativi: 6b spettacolo, sport, cultura, tempo libero in piccole e medie strutture

Dotazioni

L'intervento deve garantire il reperimento degli standard e delle dotazioni richieste per gli usi previsti secondo le norme vigenti al momento della presentazione del Permesso di Costruire. fermo restando una possibilità di deroga inerente i Parcheggi di pertinenza delle attività da insediare nel fabbricato dell'ex teatro, connessa alla difficoltà/impossibilità di reperire spazi per gli stessi.

Strumenti e modalità di attuazione

Intervento Diretto in coerenza con gli obiettivi di tutela del bene.

17. Scheda Bene: (19) – Comprensorio Prati di Caprara Ovest

La proposta di intervento è esito del:

– Programma Unitario di Valorizzazione ai sensi dell'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n.296 (Finanziaria 2007), sviluppato a seguito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 5 maggio 2007 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'Agenzia del Demanio e dal Comune di Bologna;

– Decreto di individuazione del 25/07/2007.

Prestazioni

L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 19 "Ambiti di sostituzione" del Quadro normativo del PSC, nello specifico l'ambito n. 144 Prati di Caprara, ed è compresa nella "Situazione" Santa Viola di cui al capo 3.3 delle Norme del PSC, che la individua come Area interessata da trasformazioni.

L'Ambito Prati di Caprara è uno dei "luoghi" della Città della Ferrovia, nei quali l'intervento dovrà garantire l'integrazione funzionale e la compresenza di attività e pratiche d'uso a differenti scale.

L'intervento dovrà garantire nella sua armatura di impianto la relazione con la parte dell'Ambito di Prati di Caprara est, con particolare attenzione alla continuità infrastrutturale e ambientale.

L'intervento dovrà garantire l'integrazione del sistema di verde e spazi pubblici esistenti in adiacenza con la realizzazione di una spina verde, fruibile, che raggiunga il fiume Reno, il mantenimento e consolidamento della massa vegetativa.

Dovrà inoltre essere garantita la connessione dei percorsi ciclabili con quelli che portano verso la Manifattura delle Arti, il Centro civico ex Mercato bestiame verso sud-est e il parco Lungo Reno verso ovest.

La nuova edificazione dovrà interessare prevalentemente il versante sud, nella zona più lontana dalla ferrovia, al fine di garantire la continuità del verde[2].

Gli accessi principali al comparto dovranno avvenire da via Chiù e d via Prati d Caprara.

L'intervento dovrà inoltre garantire l'adeguamento funzionale della via del Chiù.

Carichi insediativi

Il comprensorio di Prati di Caprara Ovest è oggetto di perequazione urbanistica insieme all'area della ex polveriera di Monte Albano, la cui capacità edificatoria teorica viene ricollocata a Prati Ovest.

I dati urbanistici della trasformazione in oggetto perciò, riferiti alla superficie dell'intero comparto (St = circa 168.199 mq) derivano dall'applicazione degli indici territoriali da PSC alla superficie

2 Da confermare in sede di analisi dell'assetto urbanistico da sviluppare in sede di POC.

della due aree oggetto di perequazione; dall'indice perequativo (per edilizia privata) e dall'indice pubblico, come definiti in sede di PUV e sviluppati nell'ambito del Programma di valorizzazione.

Edificabilità complessiva

Indice perequativo: 0,46 mq Sul/mq St.

Indice pubblico: 0,03 mq Sul/mq St (pari ad un indice di 0,02 mq Su/mq St).

Indice di utilizzazione territoriale complessivo: 0,49 mq Sul/mq St.

Superficie utile lorda massima realizzabile 77.028 mq di edilizia privata e 5.219 mq di Edilizia Residenziale Pubblica (pari ad una Su di 4.175 mq).

L'intervento prevede una quota totale massima di Sul da destinarsi ad Edilizia Residenziale Sociale pari ad un 25% della Sul residenziale, comprendente anche la quota di ERP.

Usi

Funzioni prevalenti, per una Sul non inferiore a 46.217 mq e non superiore a 61.622 mq:

Usi abitativi di tipo urbano: 1a abitazioni singole permanenti o temporanee e 1b abitazioni collettive (collegi, studentati, conventi).

Funzioni complementari, per una Sul non inferiore a 15.406 mq e non superiore a 30.811 mq:

Servizi economici e amministrativi: 3b attività di piccole dimensioni.

Servizi commerciali e artigianato di servizio: 4c commercio in medio-piccole strutture, 4d commercio in strutture di vicinato.

Servizi ricettivi e ristorativi: 5c attività di pubblico esercizio.

Funzioni pubbliche:

Servizi sociali e di interesse generale: 7b servizi alla popolazione di livello sovra locale, 7g servizi per la mobilità.

Dotazioni

L'intervento deve garantire il completo reperimento degli standard e delle dotazioni richieste per gli usi previsti secondo le norme vigenti al momento della presentazione del PUA o del titolo abilitativo in caso di intervento diretto per la realizzazione delle opere.

Di seguito sono individuati ed elencati interventi e prestazioni che costituiscono l'insieme delle opere di infrastrutturazione e delle attrezzature d'ambito che, assieme alle dotazioni ecologiche e ambientali indicate per ogni intervento dalla Valsat, garantiscono la sostenibilità complessiva dell'intervento di riqualificazione. Gli interventi che seguono sono qualificati come opere pubbliche e saranno realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia da parte del soggetto attuatore.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da luogo al completo scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi.

Gli interventi per la realizzazione delle dotazioni territoriale d'ambito sono:

– la cessione di un'area pari a 55.000 mq, per la realizzazione di un parco urbano e comprensiva della superficie territoriale necessaria alla realizzazione dell'ERP, e la realizzazione di quota parte del parco urbano relativamente agli standard minimi.

– percorsi ciclabili e pedonali con recapiti alla stazione Sfm Prati di Caprara, alle fermate della metrotranvia su via Saffi, al parco dei Prati di Caprara, al parco Lungo Reno, l'ospedale Maggiore.

Condizioni di sostenibilità

Fra le condizioni di sostenibilità, attualmente in fase di integrazione e approfondimento nell'ambito delle elaborazioni per la redazione del POC, vi sono:

– la necessità di eseguire indagini preliminari alle operazioni di scavo in modo da verificare l'eventuale presenza di ordigni esplosivi residuati bellici attraverso una bonifica preventiva, ovvero operazioni finalizzate alla ricerca, allo scoprimento e rimozione;

– La bonifica in ragione del presunto rischio di inquinamento ambientale medio basso. Sono presenti oggetti di varia natura, classificabili come rifiuti ingombranti e speciali (serbatoi interrati, coperture in amianto);

– il mantenimento di una quota di superficie permeabile di suoli pari al 50% delle superfici fondiarie;

– il potenziamento del sistema di trasporto pubblico, in termini di capacità, frequenza e copertura del territorio.

Strumenti e modalità di attuazione

La trasformazione urbanistica è attuabile attraverso un Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, previo inserimento nel POC, da definire eventualmente mediante ricorso alla concorsualità in fase di progettazione urbanistica (Art. 40 comma 5 Quadro Normativo PSC).

18. Scheda Bene: (20) – Scuole C. Tambroni

La proposta di intervento è esito del:

– Programma Unitario di Valorizzazione ai sensi dell'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n.296 (Finanziaria 2007), sviluppato a seguito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 5 maggio 2007 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'Agenzia del Demanio e dal Comune di Bologna;

– Tavolo Tecnico Operativo (TTO) del 30/07/2008.

Prestazioni

L'area è collocata all'interno dell'" Ambito consolidato per qualificazione diffuso misto" n° 101, ed è compresa nella "Situazione" Pedecollina est, di cui al capo 3.3 delle Norme del PSC.

PSC: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 23 "Ambiti consolidati di qualificazione diffusa" del Quadro normativo del PSC approvato.

RUE: L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 61 "Ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti" del RUE adottato.

Il complesso delle scuole C. Tambroni è soggetto alla verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/04 e smei, in quanto edificio pubblico con più di 50 anni.

La proposta di intervento dovrà pertanto essere preceduta dall'espletamento della procedura di verifica ed, eventualmente, l'apposizione del vincolo su tutto o parte del fabbricato.

Parte del fabbricato dovrà essere oggetto di verifica in quanto "Edificio di interesse documentale" ai sensi dell'art. 57, all'interno del RUE adottato con Delibera di Consiglio Comunale O.d.G. n. 27 P.G. 297543/2008.

Sulla base di adeguata documentazione storica sarà possibile, in sede di attuazione dell'intervento, definire compiutamente gli interventi ammissibili sui manufatti di valore storico-architettonico e documentale, compatibilmente con l'esito della verifica dell'interesse culturale.

L'intervento è subordinato alla realizzazione della nuova sede delle attrezzature scolastiche presso la limitrofa area della Caserma Mazzoni – aliquota ed è funzionale alla sostenibilità economico-finanziario dell'intervento di realizzazione del nuovo complesso scolastico.

Carichi insediativi

Si prevede un intervento di recupero dei fabbricati esistenti, anche mediante parziale demolizione e ricostruzione con riordino delle volumetrie (a parità di volume), per un totale di 3.560 mq di Sul.

Usi

Usi residenziali: 1a abitazioni singole permanenti e temporanee, per una Sul massima pari a 2.190 mq.

Servizi economici e amministrativi: 3b attività di piccole dimensioni svolte in singole unità immobiliari con Su fino a 300 mq.

Dotazioni

L'intervento deve garantire il completo reperimento degli standard e delle dotazioni richieste per gli usi previsti secondo le norme vigenti al momento della presentazione del Permesso di Costruire.

Strumenti e modalità di attuazione

Intervento Diretto, in coerenza con gli eventuali obiettivi di tutela del bene.