



**Ministero dell'Economia
e delle Finanze**



AGENZIA DEL DEMANIO



COMUNE DI BOLOGNA

PROGRAMMA UNITARIO DI VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI PUBBLICI (PUV – BOLOGNA)

“ACCORDO INTEGRATIVO”

**DEL PROTOCOLLO D'INTESA DEL 5 MAGGIO 2007
SOTTOSCRITTO TRA
MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, AGENZIA DEL
DEMANIO E COMUNE DI BOLOGNA**

E

**DELL'INTESA ISTITUZIONALE DEL 31 MARZO 2009
SOTTOSCRITTA TRA
AGENZIA DEL DEMANIO E COMUNE DI BOLOGNA**

ALLEGATO “A”

SCHEDE TECNICHE DEI BENI

Per l'attuazione del Programma Unitario di Valorizzazione di Bologna, antecedentemente alla sottoscrizione del presente Accordo Integrativo, sono stati sottoscritti i seguenti atti:

- Intesa Istituzionale sottoscritta, in data 31 marzo 2009, ai sensi dell'art. 15 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, tra Agenzia del Demanio e Comune di Bologna per l'attuazione del Programma Unitario di Valorizzazione di immobili pubblici;
- Protocollo d'Intesa sottoscritto, in data 5 maggio 2007, tra Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia del Demanio e Comune di Bologna che, ai sensi dell'art. 3, comma 15-bis del D.L. n. 351/2001, conv. dalla L. n. 410/2001 e successive modifiche e integrazioni, ha avviato il Programma Unitario di Valorizzazione di immobili pubblici siti nel territorio comunale di Bologna.

Nell'ambito di tale procedimento, conclusosi con la sottoscrizione del presente Accordo Integrativo:

- in coerenza con la disciplina introdotta dal nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Bologna, approvato con Del. C.C. n. 137/2009 PG 83079/2009 del 20/04/2009, sono state sviluppate e condivise proposte di intervento e di valorizzazione dei seguenti immobili:

1. **Ex Direzione Lavori**
2. **Compendio Monte Paderno**
3. **Ex Batteria Dat Alemanni**
4. **Ex Infermeria Quadrupedi di S. Vittore**
5. **Ex Polveriera Val D'Aposa**
6. **Caserma Mamei – Locali ex Birreria** (aliquota)
7. **Postazione CPB S. Pancrazio**
8. **Caserma Masini**
9. **Ex Teatro della Caserma Minghetti** (aliquota)

Le ipotesi di intervento, di cui alle schede di seguito riportate, costituiscono un esempio di ciò che è attuabile e non precludono la realizzazione di altri interventi conformi alla normativa urbanistica vigente.

Le trasformazioni degli immobili sopra elencati si attuano per intervento diretto ed ogni intervento edilizio dovrà garantire il reperimento degli standard e delle dotazioni richieste per gli usi previsti, secondo le norme vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere;

- in coerenza con gli indirizzi della trasformazione definiti dal Piano Operativo Comunale, approvato con Del. C.C. n. 144/2009 PG.N. 88725/2009 del 04/05/2009, è stata sviluppata e condivisa una proposta di intervento e di valorizzazione della **Caserma Sani**, di cui alla scheda di seguito riportata.

Scheda 1. - Ex Direzione Lavori

L'area è collocata all'interno dell'“Ambito infrastrutturale” n° 55 ed è compresa nella Situazione “Bargellino” di cui al capo 3.3 delle Norme del PSC.

L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 67 “Ambiti infrastrutturali” del RUE.

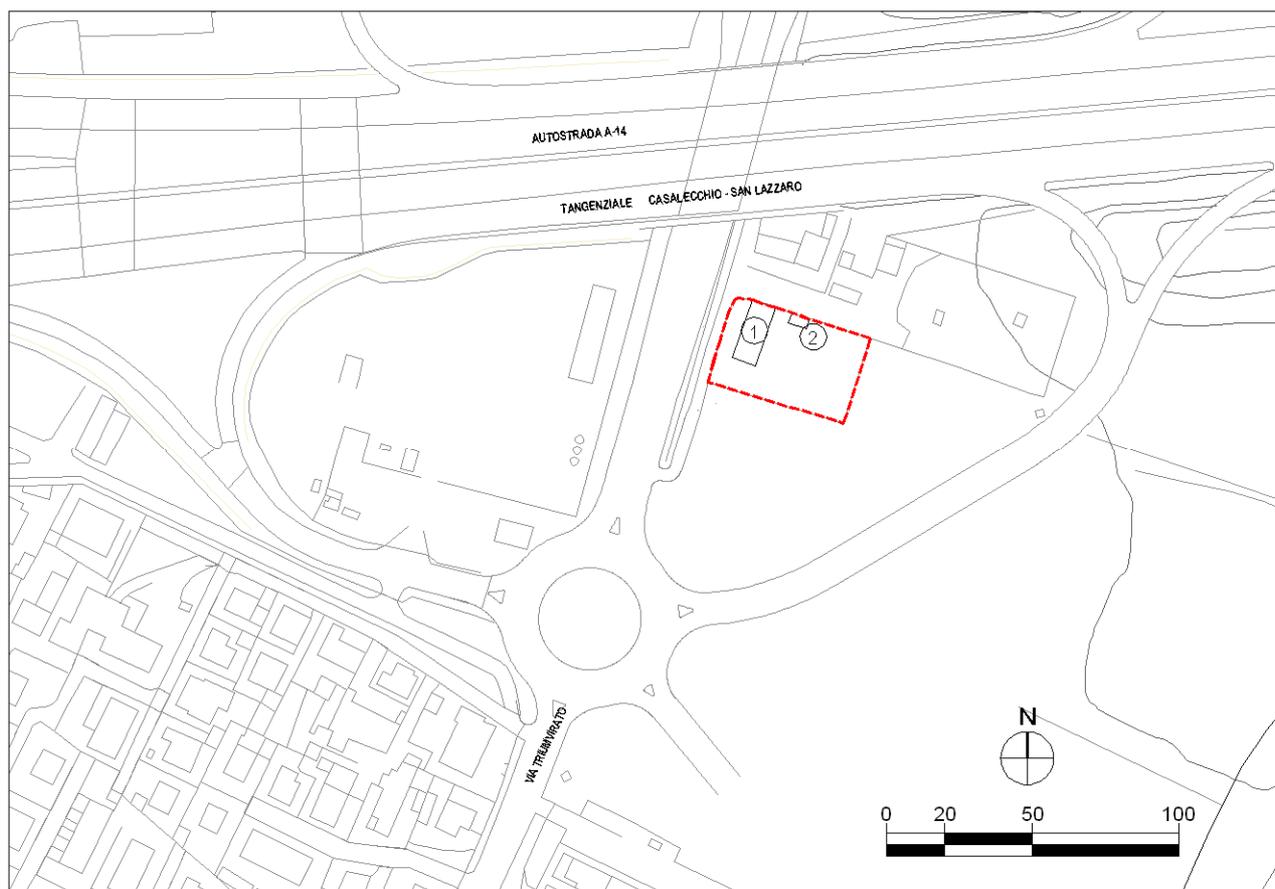
L'edificio, riconosciuto dal RUE d'interesse documentale ai sensi dell'art.57, sarà oggetto di opportune verifiche e approfondimenti conoscitivi allo scopo di individuare le parti di pregio storico-culturale o testimoniale e le modalità di intervento.

Ipotesi di intervento

Si prevede il recupero della SUL esistente nell'area alla data del 05/03/2008 (avvio del Tavolo Tecnico Operativo del PUV-Bologna) per un totale di 770 mq di Superficie utile lorda (SUL) e, quindi, comprensiva anche delle parti successivamente oggetto di demolizione, a seguito di ordinanza per la salvaguardia della pubblica incolumità.

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.



Scheda 2. - Compendio di Monte Paderno

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.

L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 71 “Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico” del RUE.

L'edificio, riconosciuto dal RUE d'interesse documentale ai sensi dell'art.57, sarà oggetto di opportune verifiche e approfondimenti conoscitivi allo scopo di individuare le parti di pregio storico-culturale o testimoniale e le modalità di intervento.

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

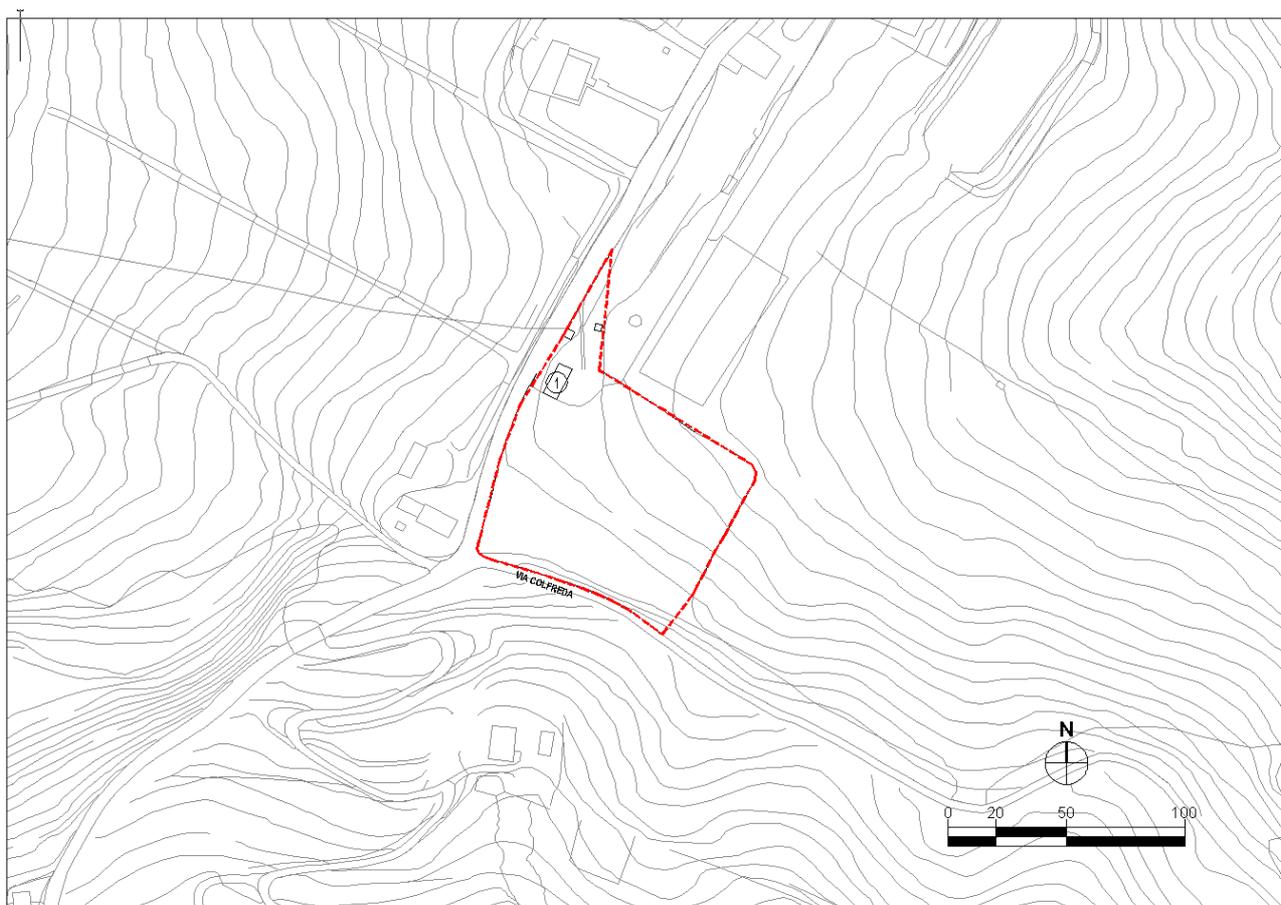
In sede di progettazione dell'intervento, dovranno essere effettuati gli opportuni approfondimenti relativi all'eventuale necessità di bonifica da ordigni bellici.

Ipotesi di intervento

Si prevede un intervento di recupero dei fabbricati esistenti, per un totale di 70 mq di Superficie utile lorda (SUL).

Usi

Usi residenziali: 1a abitazioni singole permanenti e temporanee.



Scheda 3. - Ex Batteria DAT Alemanni

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.

L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 71 “Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico” del RUE.

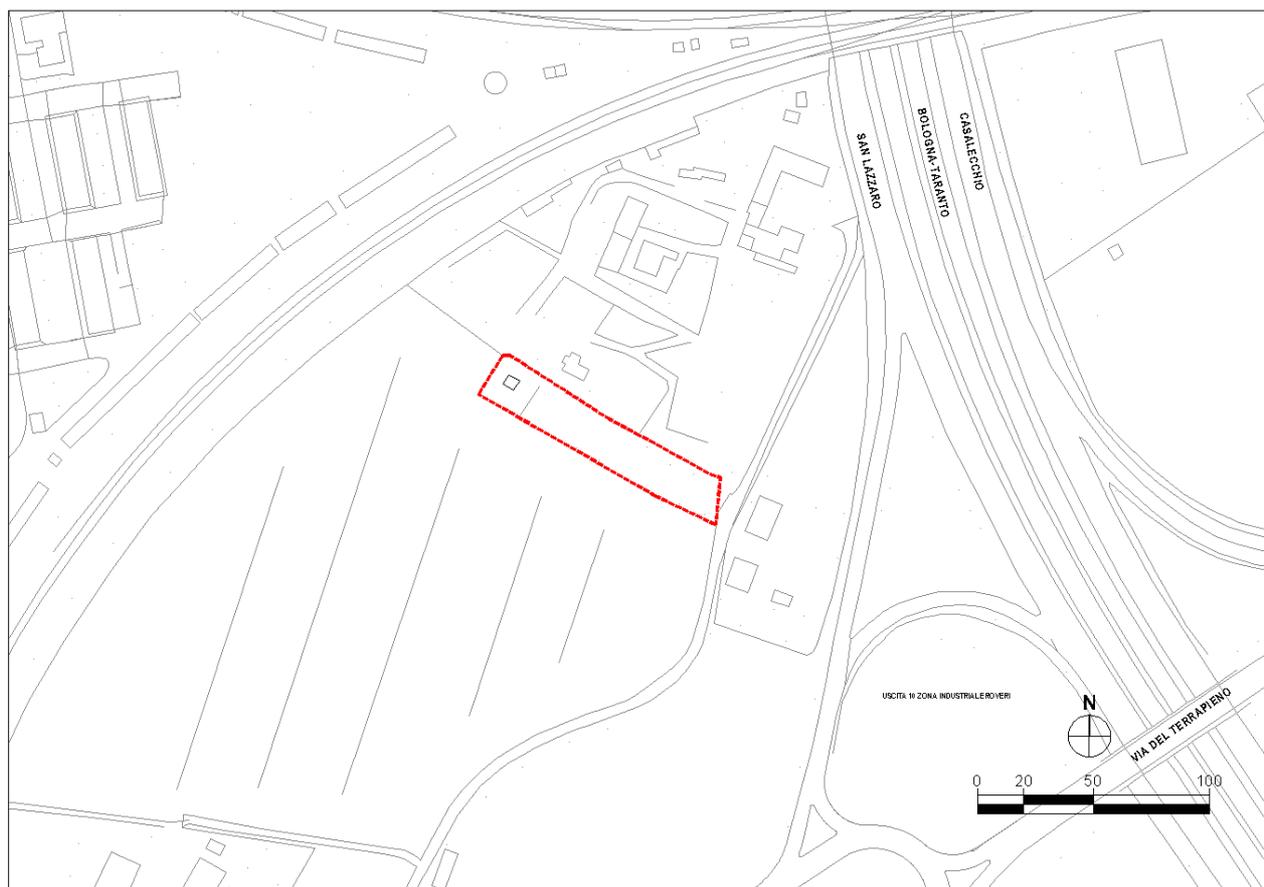
In sede di definizione dell'assetto urbanistico definitivo, dovranno essere effettuati gli opportuni approfondimenti relativi all'eventuale necessità di bonifica da ordigni bellici.

Ipotesi di intervento

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

Usi

Usi rurali: 8a coltivazioni dei fondi orticoltura, floricoltura e silvicoltura.



Scheda 4. - Ex Infermeria quadrupedi S. Vittore

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. Il compendio è attualmente in uso ad una associazione di volontariato.

L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 62 “Ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti” del RUE.

L'edificio, riconosciuto dal RUE d'interesse documentale ai sensi dell'art.57, sarà oggetto di opportune verifiche e approfondimenti conoscitivi allo scopo di individuare le parti di pregio storico-culturale o testimoniale e le modalità di intervento.

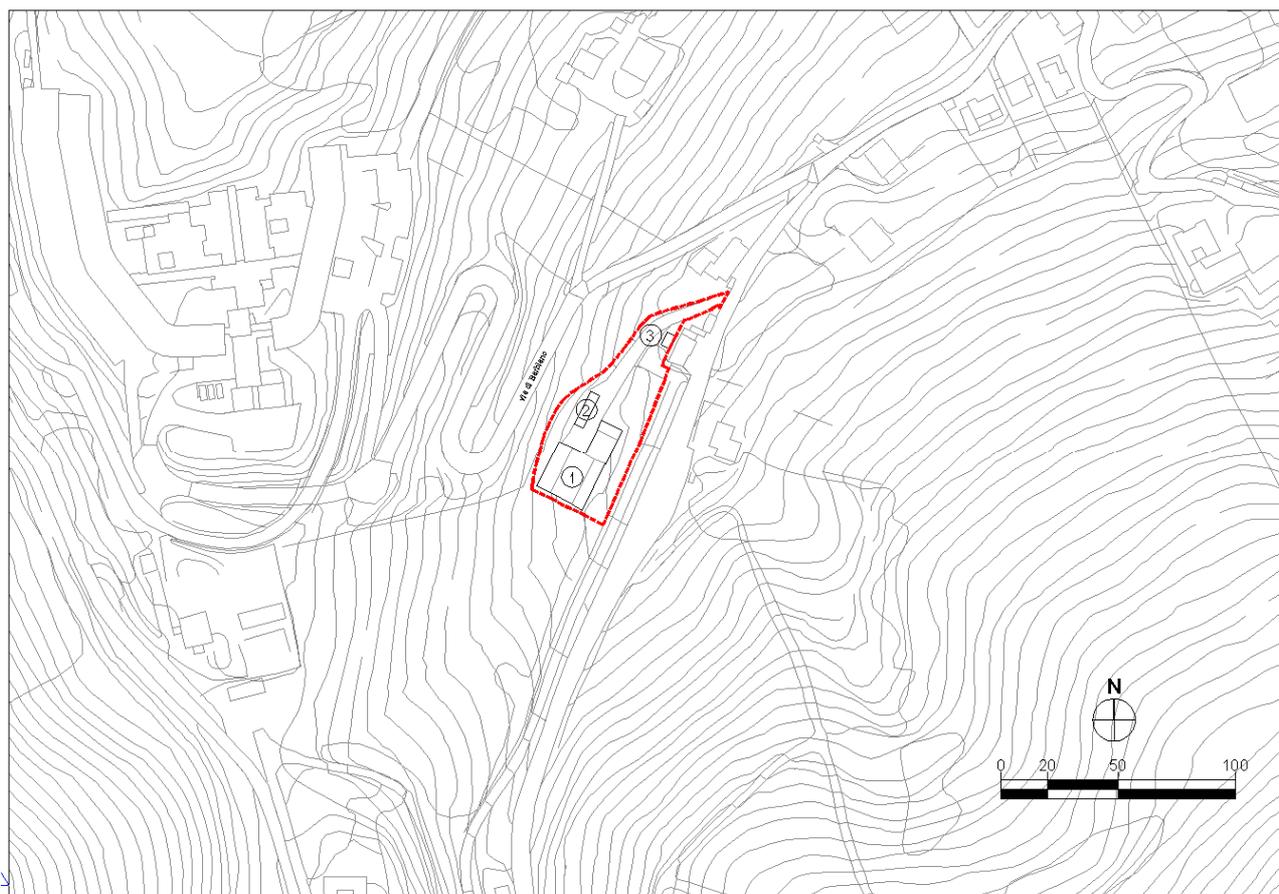
L'area è localizzata in zona oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/04 e ss.mm.ii..

Ipotesi di intervento

Si prevede un intervento di recupero dei fabbricati esistenti, per un totale di 700 mq di Superficie utile lorda (SUL).

Usi

Usi residenziali: 1a abitazioni singole permanenti e temporanee.



Scheda 5. - Ex Polveriera Val d'Aposa

L'area è collocata all'interno dell'"Ambito agricolo di rilievo paesaggistico" n° 177, è compresa nella Situazione "Collina urbana" di cui al capo 3.3 delle Norme del PSC e si colloca in prossimità di un'area ove sono presenti attrezzature socio-sanitarie.

L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 71 "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" del RUE.

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

Alcune parti del complesso, riconosciute dal RUE d'interesse documentale ai sensi dell'art.57, saranno oggetto di opportune verifiche e approfondimenti conoscitivi con lo scopo di individuare le parti pregio storico-culturale o testimoniale. Solo su tali parti si opererà con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro.

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 relativi all'eventuale necessità di bonifica da ordigni bellici.

Ipotesi di intervento

Si prevede il recupero della SUL esistente nell'area alla data del 05/03/2008 (avvio del Tavolo Tecnico Operativo del PUV-BO) per un totale di 1.360 mq di Superficie utile lorda (SUL), comprensiva delle parti demolite, a seguito di ordinanza per la salvaguardia della pubblica incolumità.

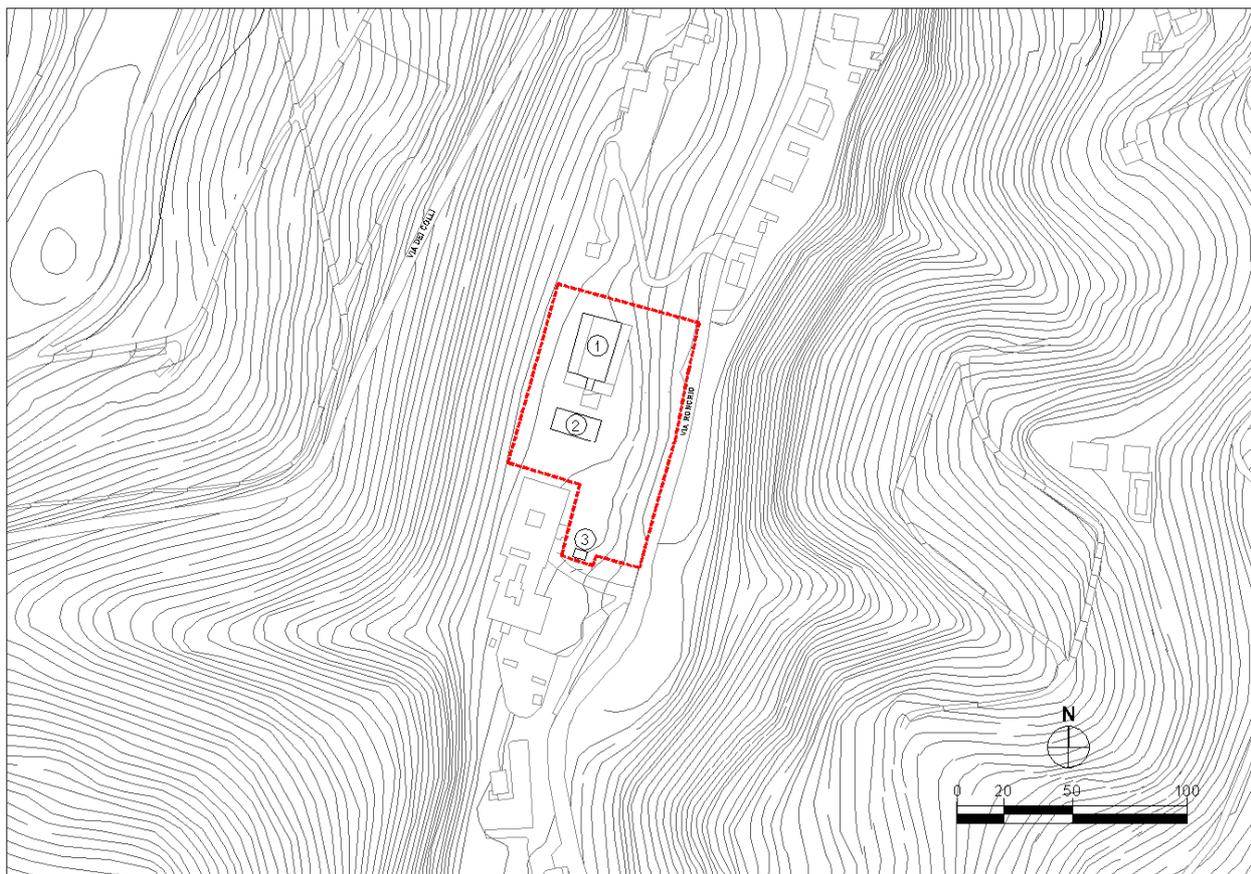
L'intervento di trasformazione potrà prevedere anche la demolizione delle parti non di pregio, con ricostruzione della volumetria pre-esistente sulla medesima area di sedime e sagoma planivolumetrica.

Usi

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

Servizi ricettivi e ristorativi: 5c attività di pubblico esercizio. Servizi ricreativi: 6b, spettacolo, sport, cultura, tempo libero in medie e piccole strutture.

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



Scheda 6. - Ex Birreria della Caserma Mameli (aliquota)

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.

L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 60 “Ambiti storici” del RUE.

Il complesso della Ex Birreria della Caserma Mameli, con Decreto del maggio 2008, è stato dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/04 e come tale è soggetto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Decreto.

L'edificio, riconosciuto dal RUE d'interesse documentale ai sensi dell'art.57, sarà oggetto di opportune verifiche e approfondimenti conoscitivi allo scopo di individuare le parti di pregio storico-culturale o testimoniale e le modalità di intervento.

Ipotesi di intervento

Si prevede un intervento di recupero dei fabbricati esistenti, per un totale di 610 mq di Superficie utile lorda (SUL).

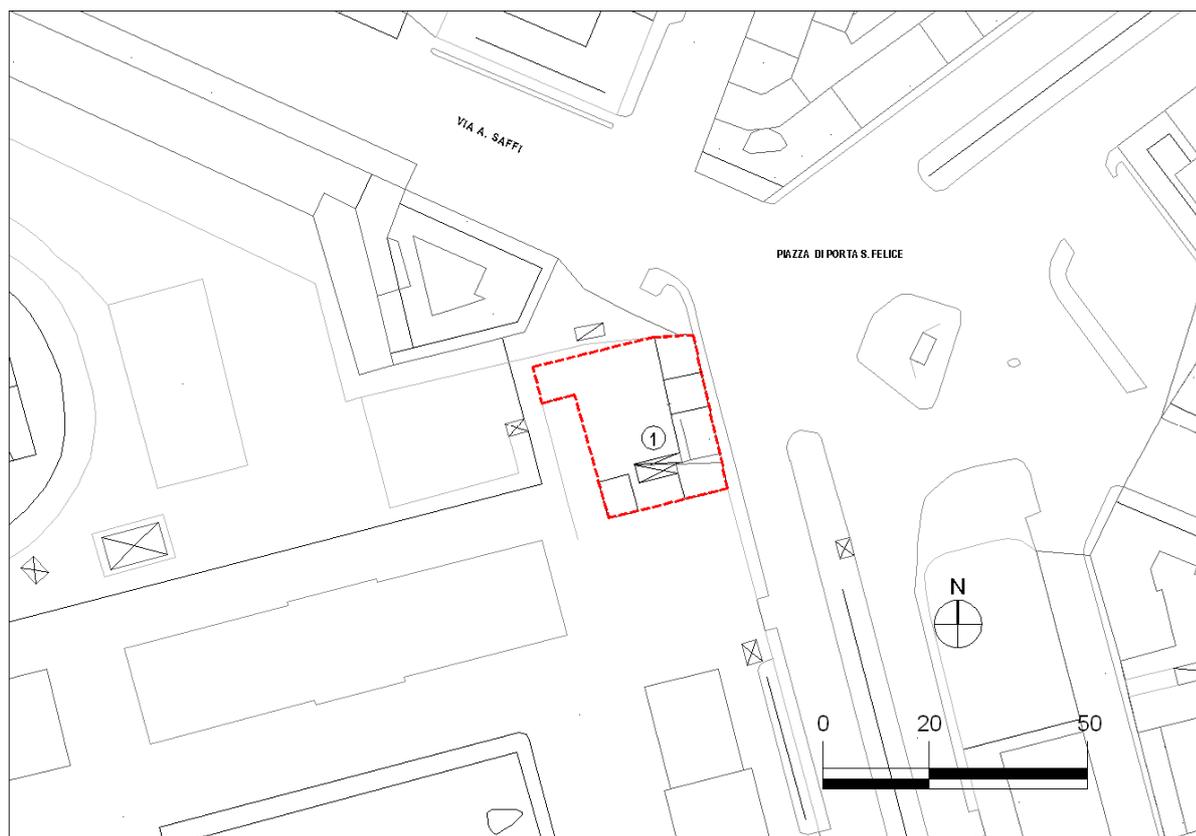
Usi

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

Altri usi fino al raggiungimento 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, artigianato artistico, artigianato di servizio alla casa ed alla persona.



Scheda 7. - Postazione CBP S. Pancrazio

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.

L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 71 “Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico” del RUE approvato.

Alcuni edifici, riconosciuti dal RUE d'interesse documentale ai sensi dell'art.57, saranno oggetto di opportune verifiche e approfondimenti conoscitivi allo scopo di individuare le parti di pregio storico-culturale o testimoniale e le modalità di intervento.

L'intervento deve prevedere la bonifica ambientale dell'area. In sede di progettazione dell'intervento, dovranno essere effettuati gli opportuni approfondimenti relativi all'eventuale necessità di bonifica da ordigni bellici.

Ipotesi di intervento

Si prevede un intervento di recupero dei fabbricati esistenti, per un totale di 370 mq di SUL, anche mediante interventi di demolizione, solamente per le parti non di pregio, e ricostruzione della volumetria pre-esistente sulla medesima area di sedime e sagoma planivolumetrica.

Usi

Usi residenziali: 1a abitazioni singole permanenti e temporanee.



Scheda 8. - Caserma Masini

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.

L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 60 “Ambiti storici ” del RUE.

Il complesso della Caserma Masini, con Decreto del 24 luglio 2007, è stato dichiarato 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. L'intervento dovrà tenere 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.

Alcune parti del compendio, riconosciute dal RUE d'interesse documentale ai sensi dell'art.57, saranno oggetto di opportune verifiche e approfondimenti conoscitivi allo scopo di individuare le parti di pregio storico-culturale o testimoniale e le modalità di intervento.

Ipotesi di intervento

Si prevede un intervento di recupero dei fabbricati esistenti, per un totale di 8.120 mq di Superficie utile lorda (SUL) cui si aggiungono 600 mq di interrati, anche mediante interventi di demolizione, solamente per le parti non di pregio, e ricostruzione della volumetria pre-esistente sulla medesima area di sedime e sagoma planivolumetrica.

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.

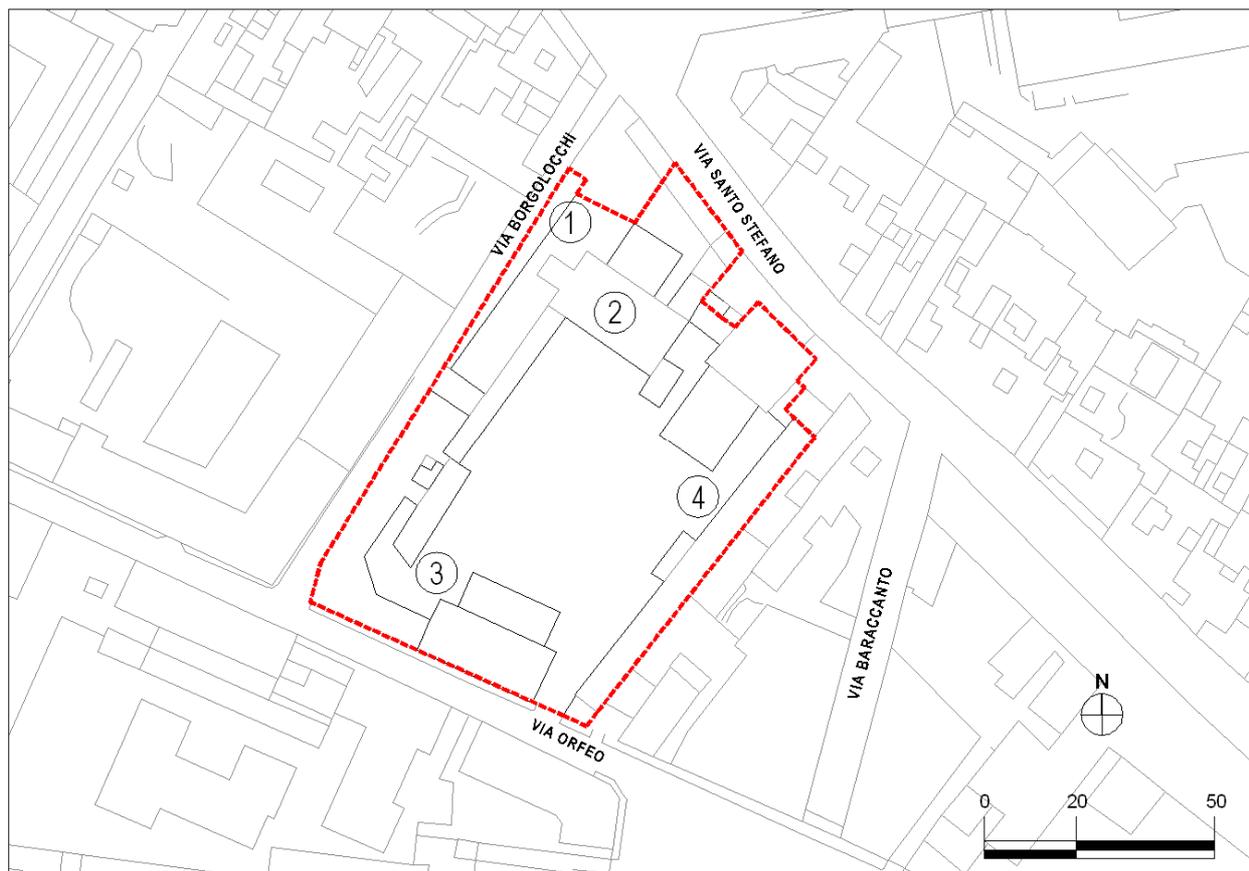
Servizi commerciali e artigianato di servizio: 4d commercio in strutture di vicinato, artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona, 4g garage e autorimesse private a pagamento.

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

Servizi sociali di interesse generale: 7a servizi alla popolazione di livello locale.

Dotazioni

L'attuatore dell'intervento di trasformazione del complesso immobiliare realizzerà e cederà all'Amministrazione Comunale una struttura educativa per l'infanzia (servizi sociali di interesse generale: 7a servizi alla popolazione di livello locale) all'interno del complesso. In relazione alle esigenze rilevate sul territorio tale struttura conterrà tre sezioni educative, per una SUL pari a circa 1.000 mq.



Scheda 9. - Ex Teatro della Caserma Minghetti

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.

L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 60 “Ambiti storici” del RUE.

Il complesso della Caserma Minghetti, con Decreto del 13 giugno 1977, è stato dichiarato 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. L'intervento dovrà tenere 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.

Gli edifici del complesso, riconosciuti dal RUE d'interesse documentale ai sensi dell'art.57, saranno oggetto di opportune verifiche e approfondimenti conoscitivi allo scopo di individuare le parti di pregio storico-culturale o testimoniale e le modalità di intervento.

Ipotesi di intervento

Si prevede un intervento di recupero dei fabbricati esistenti, per un totale di 2.300 mq di Superficie utile lorda (SUL).

Usi

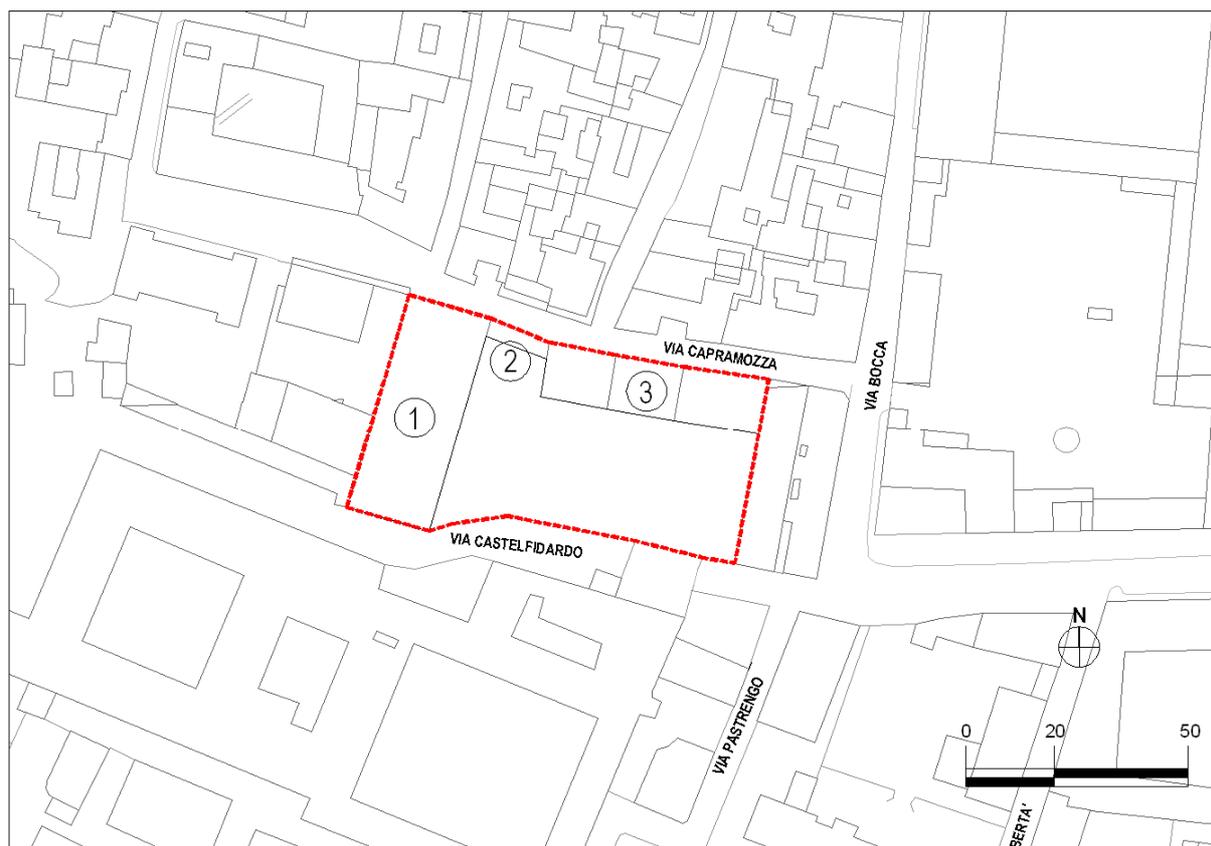
Usi residenziali: 1a abitazioni singole permanenti e temporanee, per una SUL max pari a 790 mq.

Servizi commerciali e artigianato di servizio: 4d commercio in strutture di vicinato, artigianato artistico, artigianato di servizio alla casa ed alla persona, per una SUL max pari a 120 mq.

Altri usi fino al raggiungimento 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.



1. 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'area è inoltre soggetta all'art. 14 delle Norme del POC vigente.

L'intervento prevede la realizzazione di un comparto a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale, con edifici residenziali di qualità, destinati a differenti tipi di domanda in modo da incidere sull'articolazione della composizione sociale del quartiere. Gli usi previsti potranno tenere in conto le nuove opportunità insediative offerte dal progetto "Tecnopolo" in corso di attuazione da parte della Regione Emilia-Romagna, nella zona a nord dell'intervento (area ex Manifattura Tabacchi).

La progettazione del nuovo complesso insediativo dovrà considerare la natura di "nodo ecologico urbano" attribuita dal PSC all'area, curando in maniera particolare il rapporto tra edificato e verde (pubblico e privato) all'interno del comparto e verso l'esterno.

L'assetto planivolumetrico del nuovo insediamento dovrà tutelare quanto più possibile l'impianto originario della maglia dei percorsi e i caratteri di interesse storico-testimoniale della ex caserma, considerando anche la necessità di conservare parte degli edifici esistenti, in virtù del loro valore storico, architettonico e testimoniale.

Dal punto di vista funzionale devono essere garantite le relazioni del nuovo insediamento con quello di via Parri e con l'intervento delle ex Officine Casaralta. Lungo le strade dovrà essere garantita l'integrazione delle varie componenti stradali con la presenza di filari alberati (conservando prioritariamente quelli esistenti), contribuendo al miglioramento del microclima.

La rete dei *percorsi carrabili* interni al comparto sarà accessibile solo da via Stalingrado, assicurando la possibilità di una comoda inversione di marcia nelle strade a fondo cieco. L'intervento di trasformazione dovrà avere cura di organizzare correttamente il sistema delle *connessioni nord-sud* (verso la stazione ferroviaria centrale) *ed est-ovest* (completamento della zona di settore Fiera-Stalingrado).

Il tracciato della vecchia ferrovia sarà il principale asse ciclabile e pedonale, distributivo del *sistema degli spazi pubblici* articolato su più aree:

- l'area verde su via Stalingrado in continuità con il giardino pubblico di via Parri e dove è già presente una macchia di alberi ad alto fusto;
- l'area verde più ampia lungo via Ferrarese, con completa permeabilità dalla via stessa;
- le attrezzature pubbliche all'interno dell'area verde di via Ferrarese: scuola, centro civico esistente nell'edificio prospiciente via Ferrarese, nuovo centro civico nell'edificio posto all'ingresso della caserma che ospita il corpo di guardiania. Tali attrezzature sono inserite nel verde senza recinzioni per i centri civici, con uso esclusivo di recinzioni verdi per le scuole;

Il *sistema delle aree verdi di pertinenza degli edifici*, pur con la delimitazione dei confini (realizzata esclusivamente con l'uso di elementi vegetali bassi, quali siepi) dovrà garantire la continuità con il verde pubblico evitando la frammentazione eccessiva e amplificando il valore ecologico delle singole aree, migliorando la valenza di "nodo ecologico urbano" propria dell'area.

La Caserma Sani, ex Stabilimento Militare Casaralta, con Decreto del 19 dicembre 2007, è stata dichiarata di *interesse storico artistico* ai sensi degli artt. 10, comma 1, e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 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 correttamente relazionati all'entità del costruito preesistente individuato come bene culturale dalla Soprintendenza.

2. Carichi insediativi

I dati urbanistici della trasformazione in oggetto, riferiti alla superficie dell'intero comparto (ST = 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 Unitario di Valorizzazione, a cui si aggiungono le superfici per Attrezzature e spazi collettivi.

Edificabilità complessiva

Superficie utile lorda massima realizzabile è pari a 53.900 mq, di cui 2.450 mq per attrezzature e spazi collettivi, 2.700 per edilizia sociale pubblica, 48.750 mq per altri usi di iniziativa privata.

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 edilizia sociale derivante dall'indice pubblico, pari a 2.168 mq di SU. 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 misure di sostenibilità per l'attuazione del Programma Unitario di Valorizzazione.

Usi

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

3. 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.

Inoltre, al fine di garantire la sostenibilità ambientale e territoriale complessiva dell'intervento di riqualificazione proposto, è prevista la realizzazione/cessione delle seguenti dotazioni territoriali:

- la cessione di aree per verde pubblico fino a 41.000 mq, la cui effettiva estensione è da verificare in sede di valutazione di sostenibilità del PUA; la realizzazione delle opere è limitata alla quota parte relativa alle dotazioni standard;
- la 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 realizzazione di nuove attrezzature per una SUL di 885 mq per un totale di 2.450 mq da destinare a scuola e attrezzature sociali, su aree pertinenziali di superficie pari a circa 3.000 mq;
- la cessione della superficie fondiaria necessaria alla realizzazione della quota di edilizia sociale pubblica di cui al precedente punto “edificabilità complessiva”;
- la realizzazione di un percorso ciclabile da via Ferrarese a via Stalingrado e di quello sulla vecchia ferrovia nel tratto prospiciente il compendio.

Gli interventi 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 dà luogo al completo scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi.

Devono, inoltre, essere realizzate le seguenti dotazioni ecologiche e ambientali:

- connessione ecologica lungo l'asse della vecchia ferrovia per collegare diversi spazi verdi sia in direzione della Montagnola, sia del Parco Nord;
- mantenimento di una quota di superficie permeabile pari al 20% delle superfici fondiarie.

4. Condizioni di sostenibilità

Le misure per la sostenibilità dell'intervento sono fissate dalla Valutazione di sostenibilità contenuta nel POC approvato con del. C.C. n. 144 del 4 maggio 2009, per le capacità edificatorie e le dotazioni territoriali allora stimate e potranno essere specificate e adeguate in relazione all'assetto urbanistico definitivo del PUA.

Devono comunque essere verificate le seguenti condizioni:

- 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, considerata la presenza di oggetti di varia natura, classificabili come rifiuti ingombranti e speciali (serbatoi interrati, rifiuti pericolosi quali traversine ferroviarie e coperture in amianto);

5. Strumenti e modalità di attuazione

La trasformazione urbanistica è attuabile attraverso un Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata, la cui elaborazione sarà accompagnata da percorsi partecipativi di consultazione e progettazione, le cui modalità di svolgimento saranno concordate con il Quartiere e con i soggetti attuatori delle trasformazioni, a norma del comma 4 dell'art. 40 del PSC; tali percorsi potranno essere accompagnati da concorsi di idee o di progettazione, di cui al successivo comma 5.

