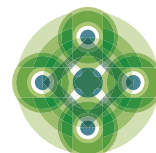




Comune di Bologna



Sostenibilità
è Bologna



Rigenerazione di patrimoni pubblici

Norme

Assessore Urbanistica, Città storica e Ambiente
Patrizia Gabellini

Segretario Generale
Luca Uguccioni

Direttore Settore Piani e Progetti Urbanistici
Francesco Evangelisti

Adozione
Delibera di C.C. n. 285 del 21/09/2015

Approvazione
Delibera di C.C. n. xxx del xx/xx/20XX

CAPO 2 INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE DIFFUSA

[Art.13] Interventi di qualificazione diffusa.

1. *Ruolo nel Psc.* La “priorità di ristrutturazione e riqualificazione urbana” individuata dal Psc si conferma non solo con grandi interventi di riordino urbanistico, ma anche con interventi minori distribuiti all'interno della città già consolidata.

2. *Elenco degli interventi.* Sono inseriti nel Poc i seguenti interventi:

Ex caserma Sani (3)

Ex Oma (4)

Ex caserma Masini (5)

Ex Staveco (6)

Ex caserma Mazzoni (7)

Ex scuole Ferrari (8)

3. *Modifiche ammissibili.* Le norme di seguito riportate definiscono le caratteristiche di ciascun intervento in termini di carichi insediativi (parametri e indici urbanistici), destinazioni d'uso, dotazioni, misure per la sostenibilità, strumenti e modalità d'attuazione. Nel rispetto delle suddette regole, gli strumenti attuativi possono essere presentati e gli interventi diretti sono immediatamente attuabili. Qualora il soggetto attuatore volesse realizzare gli interventi con una diversa distribuzione dei carichi insediativi nei sub-comparti o con diverse destinazioni d'uso dovrà presentare un aggiornamento della valutazione di sostenibilità propeedeutica alla presentazione del Pua ovvero alla presentazione del titolo abilitativo. In ogni caso le quantità di dotazioni territoriali individuate nella norma del Poc non potranno essere diminuite.

4. *Realizzazione e monetizzazione di dotazioni territoriali.* Le schede norma indicano, per ogni intervento, gli obblighi in materia di dotazioni territoriali: l'obbligo di realizzare e cedere aree e opere, oppure quello di realizzare opere su aree di proprietà comunale, oppure quello di monetizzare la cessione e la realizzazione delle opere per consentire al Comune di migliorare le dotazioni nella Situazione dove si realizza l'intervento o nel territorio del Quartiere interessato. In quest'ultimo caso le opere saranno incluse nella programmazione comunale delle opere e dei lavori pubblici entro i termini stabiliti dal presente Poc.

[Art.14] Ex caserma Sani (3)

1. *Assetto urbanistico.* Ambito da riqualificare misto n. 120, Situazione Bologna, Quartiere Navile.

L'area dell'ex caserma Sani, di superficie pari a 105.540 mq, si colloca tra via Ferrarese e via Stalingrado, in un contesto che è stato interessato da profondi cambiamenti, a seguito soprattutto della dismissione di numerose attività produttive.

Nell'area dell'ex caserma si prevede la realizzazione di residenze, insediamenti direzionali e commerciali con edifici di qualità, destinati a intercettare differenti tipi di domanda e tali da articolare usi e composizione sociale del quartiere. Dal

punto di vista funzionale dovrà essere posta particolare attenzione alle relazioni del nuovo insediamento con l'immediato intorno.

La caserma, con Decreto del 19 dicembre 2007, è stata dichiarata di interesse storico artistico ai sensi degli artt. 10, c. 1 e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42. L'assetto planivolumetrico del comparto dovrà dunque tener conto della conservazione e del recupero degli edifici esistenti ritenuti meritevoli di tutela per il loro specifico valore storico-architettonico e/o testimoniale, valorizzando altresì, per quanto possibile, l'impianto dell'ex caserma.

La progettazione dovrà considerare la natura di "nodo ecologico urbano" attribuita dal Psc all'area, curando il rapporto tra edificato e verde (pubblico e privato). In particolare si richiede la realizzazione di un'area verde lungo il bordo meridionale del comparto, là dove è già presente una macchia di alberi ad alto fusto, in continuità con il giardino pubblico di via Parri, e di un'altra lungo via Ferrarese, con accessibilità dalla stessa strada. La parte di verde pubblico non potrà avere una estensione superiore a 41.000 mq per non incidere eccessivamente sulla densità fondiaria dell'area. Le aree verdi di pertinenza degli edifici, pur delimitate (preferibilmente con l'uso di siepi basse), dovranno porsi in continuità con il verde pubblico così da favorire i processi ecologici e gli effetti di mitigazione microclimatica. A tale scopo dovranno concorrere anche le alberature lungo le strade, progettate in modo tale da integrare le piante esistenti.

Nell'area si prevede la realizzazione di una nuova scuola e il recupero ad uso pubblico dell'edificio (ex guardiania) posto in prossimità del vecchio ingresso su via Ferrarese.

2. Carichi insediativi – Parametri e indici urbanistici. La Sul complessiva è di 53.930 mq: 47.490 mq per usi di iniziativa privata, 3.170 mq di iniziativa residenziale pubblica e 3.270 mq per attrezzature e spazi collettivi.

Il 10% della Sul residenziale (comprendente anche la quota di iniziativa pubblica) dovrà essere destinato a Edilizia Residenziale Sociale (Ers).

3. Destinazioni d'uso. Gli usi si articoleranno nel seguente modo:

Funzione abitativa A:

- (1a) 70% della Sul complessiva (comprensiva della quota di iniziativa pubblica e di Ers).

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ecc. B:

- (3b) 10% della Sul complessiva;
- (4c) 4% della Sul complessiva;
- (4d) 4% della Sul complessiva;
- (5c) 5% della Sul complessiva;
- (7a) 7% della Sul complessiva.

4. Dotazioni. L'intervento deve garantire il completo reperimento delle dotazioni territoriali richieste per gli usi previsti secondo le norme vigenti al momento della presentazione del Pua.

Oltre a tutte le opere dovute a titolo di "infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti", l'intervento dovrà includere:

- la realizzazione e la cessione di verde pubblico per una quantità non inferiore a 35.000 mq la cui effettiva estensione sarà da verificare in sede di Pua;
- la realizzazione e la cessione di percorsi pedonali e ciclabili di connessione est-ovest tra via Ferrarese e via Stalingrado raccordati con la rete esistente e con le fermate del trasporto pubblico.

A titolo di "attrezzature e spazi collettivi" l'intervento dovrà prevedere:

- la realizzazione e la cessione di una scuola secondaria di primo grado a 5 sezioni (15 classi) per una Sul pari a 3.190 mq e relative aree pertinenziali pari a 8.180 mq (queste ultime computabili come parte della dotazione di verde pubblico di cui sopra);
- il recupero e la cessione del fabbricato dell'ex guardiania posto su via Ferrarese con funzioni integrate con l'area verde retrostante.

A titolo di "dotazioni ecologiche-ambientale" l'intervento dovrà migliorare la valenza ecologica delle aree a lato della pista ciclabile realizzata sul sedime della vecchia tramvia per Malalbergo.

L'intervento deve inoltre prevedere la cessione della superficie fondiaria necessaria alla realizzazione della quota relativa all'edilizia residenziale di iniziativa pubblica.

5. Misure per la sostenibilità. Le misure per la sostenibilità sono descritte nella relativa Scheda di Valsat, parte integrante del presente Poc, da recepirsi per la progettazione dell'intervento e costituenti elementi di valutazione per l'approvazione dello strumento attuativo.

6. Strumenti e modalità di attuazione. Un concorso di idee potrà avviare la fase di progettazione da cui si ricaveranno le indicazioni per la definizione di un Piano urbanistico attuativo (Pua), la cui elaborazione sarà accompagnata da incontri di consultazione col Quartiere.

[Art.15] Ex Oma (4)

1. Assetto urbanistico. Ambito da riqualificare specializzato, n. 126, Situazione Stazione Centrale, Quartiere San Vitale.

L'area di intervento, di superficie pari a 4.510 mq, si colloca nella porzione orientale dell'Ambito Nuova Stazione Ferroviaria Centrale, alla fine di via Muggia, nei pressi del ponte di via Stalingrado.

E' prevista la realizzazione di un nuovo edificio destinato a studentato e ad attività collettive collegate.

2. Carichi insediativi – Parametri e indici urbanistici. La Sul complessiva è di 12.000 mq.

3. Destinazioni d'uso. Gli usi si articoleranno nel seguente modo:

Funzione alberghiera E:

- (5a) 85% della Sul complessiva.

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ecc. B:

- (6) 15% della Sul complessiva.

4. Dotazioni. A titolo di "infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" l'intervento dovrà comprendere la realizzazione di una pista ciclabile bidirezionale lungo via Muggia in fregio al confine sud del comparto, garantendo la continuità con quella progettata nel comparto R3.53* – Viale Berti Pichat.

Le altre dotazioni dovute saranno monetizzate anziché realizzate.

5. Misure per la sostenibilità. Le misure di sostenibilità sono descritte nella relativa Scheda di Valsat, parte integrante del presente Poc, da recepirsi in sede di