

EX DIREZIONE LAVORI

Comune di Bologna



INFORMATION MEMORANDUM



Indice

Processo di valorizzazione	3
Descrizione e localizzazione	4
Inquadramento dell'area	6
Caratteristiche degli edifici	7
Disciplina urbanistica e attuativa	11



Il processo di valorizzazione

il P.U.V. Bologna

Il Programma Unitario di Valorizzazione di Bologna (PUV-Bologna) si riferisce a 19 immobili di proprietà dello Stato compresi tra i beni non più utili ai fini istituzionali del Ministero della Difesa, di cui ai Decreti interdirettoriali 27 febbraio 2007 e 25 luglio 2007 emanati dal suddetto Ministero d'intesa con l'Agenzia del Demanio.

A tali beni è stato successivamente aggiunto un immobile di proprietà del Comune (vedasi elenco dettagliato a destra).

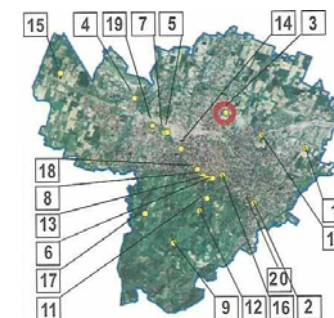
la concertazione

Per l'attuazione del PUV, sono stati sottoscritti i seguenti atti:

- Accordo Integrativo sottoscritto, in data _____, tra Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia del Demanio e Comune di Bologna;
- 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.

la valorizzazione

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, è stata sviluppata e condivisa l'ipotesi di intervento di seguito descritta, che costituisce un esempio di ciò che è attuabile, senza precludere la realizzazione di altri interventi conformi alla normativa urbanistica vigente.



Immobili, siti nel Comune di Bologna, inseriti nel Decreto 27/02/2007:

- 1) Caserma Chiarini
- 2) Caserma Mazzoni (aliquota)
- 3) Caserma Sani
- 4) Direzione lavori
- 5) Prati di Caprara "Area addestrativa" (aliquota)
- 6) Area Staveco
- 7) Prati di Caprara "Orti degli anziani"
- 8) Caserma S. Mamolo (aliquota)
- 9) Compendio Monte Paderno
- 10) Batteria DAT Alemanni
- 11) Infermeria San Vittore
- 12) Polveriera Val d'Aposa

Immobili, siti nel Comune di Bologna, inseriti nel Decreto 25/07/2007:

- 13) Caserma D'Azeglio (aliquota)
- 14) Caserma Mameli (aliquota)
- 15) Postazione CBP San Pancrazio
- 16) Caserma Masini
- 17) Polveriera Monte Albano
- 18) Caserma Minghetti (aliquota)
- 19) Comprensorio Prati di Caprara ovest

Immobili inseriti nel PUV-BO a seguito di decisione del TTO del 30/07/2008:

- 20) Scuole Tambroni





Descrizione e localizzazione

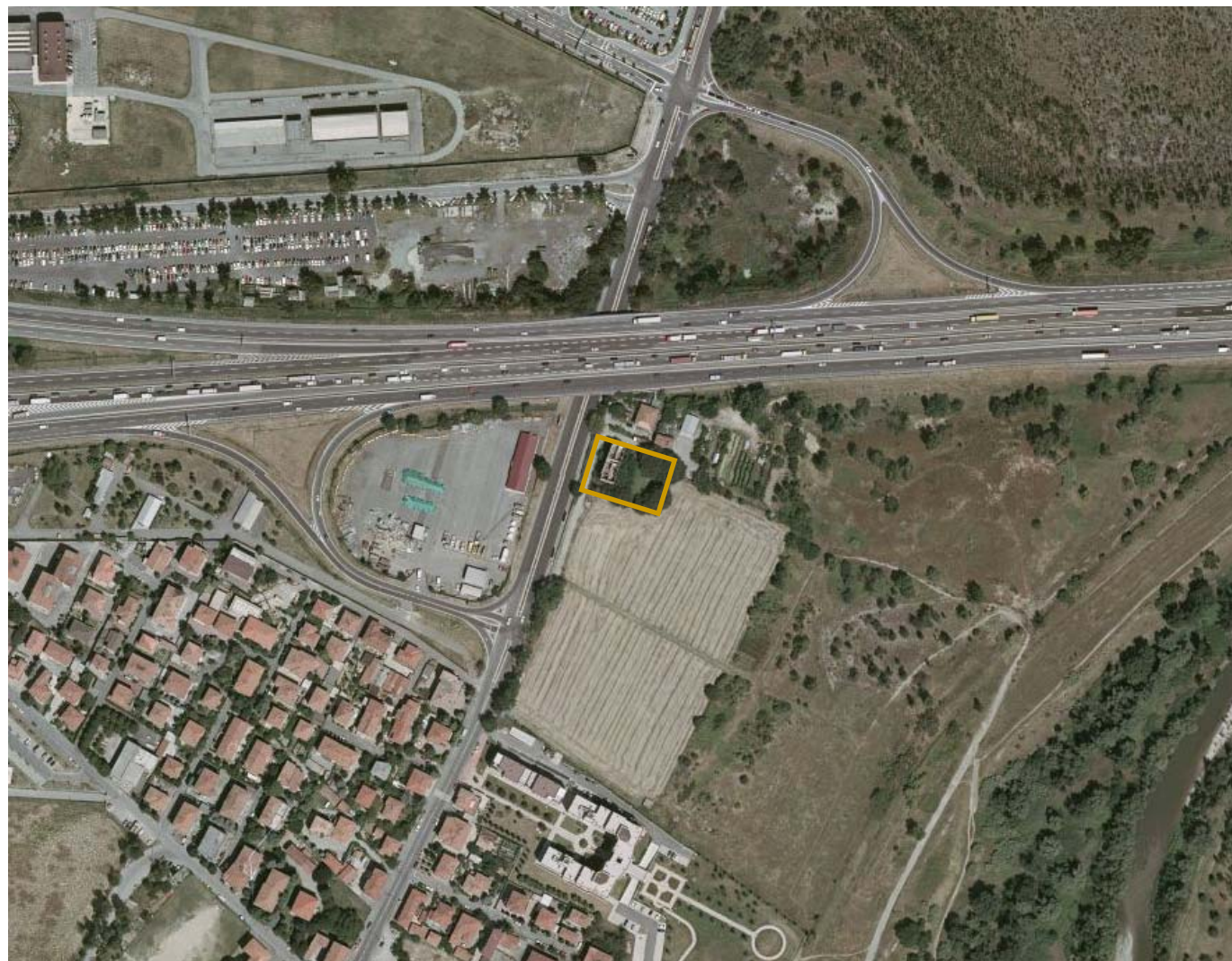


Il compendio della ex Direzione Lavori era in precedenza destinato ad uso "ufficio amministrativo, alloggi e magazzino".

Consiste in un lotto di terreno di circa 1.300 mq su cui insistono due fabbricati.

Il complesso si estende a nord-ovest della città, nel quartiere Borgo Panigale, nei pressi dell'Autostrada A14 e dell'aeroporto di Bologna "Guglielmo Marconi".

L'area è localizzata all'interno dello svincolo "aeroporto" - uscita n° 4 - della Tangenziale Nord mentre l'accessibilità è assicurata dalla Via del Triumvirato e da una pista ciclabile da completare lungo il Reno.





Descrizione e localizzazione



Il bene si trova in un contesto non residenziale e in un'area caratterizzata da una folta vegetazione spontanea, al margine del corridoio ecologico del fiume Reno. L'elemento importante dal punto di vista ambientale è la presenza del Reno e della relativa fascia di tutela fluviale. Nelle vicinanze è segnalata, inoltre, la presenza di due siti di interesse floristico e faunistico. L'area è, però, esclusa dal perimetro del Grande Parco Fluviale Lungo Reno e dal sistema delle aree verdi destinate alla mitigazione ambientale lungo l'Asse tangenziale-autostrada.



Fonte: SIT Comune di Bologna



Inquadramento dell'area

referimenti catastali

Comune: Bologna

Codice: A944

Foglio: 12

Particelle: 77, 78

Intestatario: ente urbano

Superficie totale: 1.311 mq

consistenze

Superficie territoriale: 1.311 mq

Superficie utile lorda: 767 mq

Volume: 4.463 mc

proprietà

Stato italiano.

Bene dismesso appartenente
al patrimonio disponibile
(ex art. 1, comma 263, L. 296/2006)

situazione locativa

Nessuna locazione in essere.



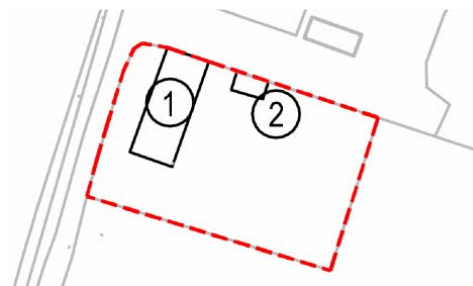


Caratteristiche degli edifici

descrizione

Nel compendio insistono due fabbricati:

1. un corpo di fabbrica originariamente a tre piani fuori terra, in condizioni pericolanti oggetto di intervento di demolizione fino al primo piano; l'edificio è stato oggetto di ordinanza di demolizione per pubblica incolumità da parte del Comune di Bologna;
2. un annesso di piccole dimensioni.



stato di manutenzione

n° ed.	tipologia fabbricato	tipologia strutturale	note
1	Fabbricato principale	Muratura portante	Inagibile e pericolante.
2	Piccolo ricovero	Muratura portante	Inagibile e pericolante.



Caratteristiche degli edifici

descrizione del bene



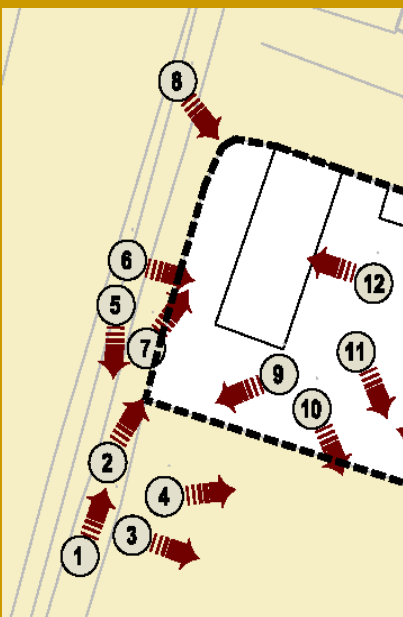
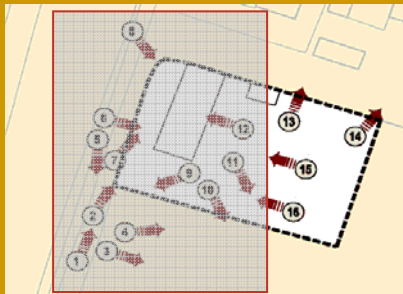
Le foto si riferiscono all'edificio oggi parzialmente demolito le cui volumetrie sono recuperabili



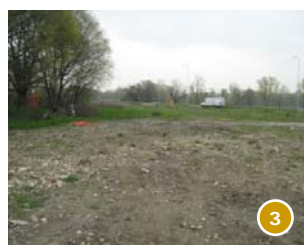
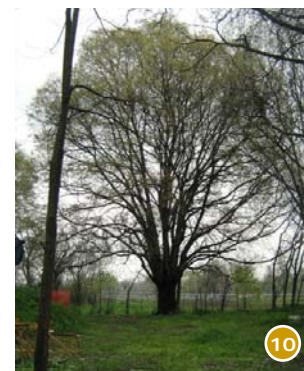
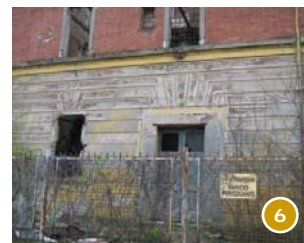


Caratteristiche degli edifici

descrizione del bene



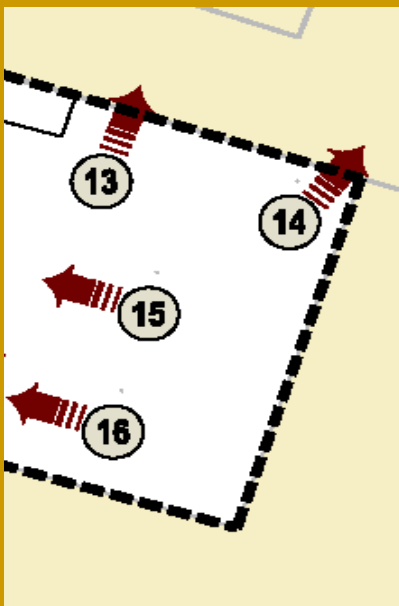
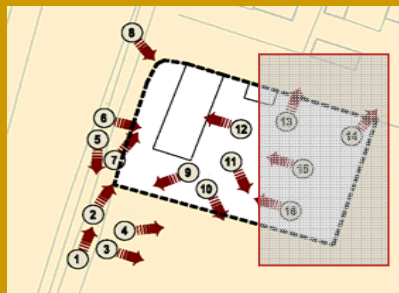
Le foto si riferiscono all'edificio oggi parzialmente demolito le cui volumetrie sono recuperabili





Caratteristiche degli edifici

descrizione del bene



Le foto si riferiscono all'edificio oggi parzialmente demolito le cui volumetrie sono recuperabili



13



14



15



16

*inquadramento negli
strumenti urbanistici
comunali (RUE)*

*tipologie di intervento
ammesse*

modalità di attuazione

*caratteri di interesse
storico, architettonico
e monumentale*

L'area si trova all'interno dell'Ambito infrastrutturale n° 55 disciplinato dall'art. 67 del RUE - Regolamento urbanistico edilizio.

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia a parità di volume e Su esistenti.

Per ristrutturazione edilizia si intende anche il "Recupero dei fabbricati esistenti anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione della volumetria pre-esistente sulla medesima area di sedime ed all'interno della sagoma planivolumetrica".

Intervento diretto.

L'intero edificio risulta da RUE classificato come "edificio di interesse documentale" ai sensi dell'art. 57.

Sugli edifici d'interesse documentale, in relazione agli interventi ammessi (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro (art. 25, comma 2) applicate solo alle parti di pregio storico-culturale o testimoniale.

Tali parti sono individuate come tali dal progettista sulla base di opportune verifiche e approfondimenti conoscitivi.

funzioni e usi ammessi

Usi ammissibili	Note
Usi industriali e artigianali (2)	
(2a) Produzione industriale e artigianale di beni (comprese le attività connesse alla produzione: laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici, amministrativi e commerciali);	
(2b) Magazzinaggio, spedizione e logistica, commercio all'ingrosso;	
(2c) Deposito e stoccaggio a cielo aperto (di materiali e merci) con e senza vendita;	
(2d) Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto.	
Servizi economici e amministrativi (3)	
(3a) Attività direzionali in strutture complesse;	
(3b) Attività di piccole dimensioni svolte in singole unità immobiliari con Su fino a 300 mq.	
Servizi commerciali e artigianato di servizio (4)	
(4a) Commercio in grandi strutture e centri commerciali (con superficie di vendita oltre i 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali;	
(4b) Commercio in medio-grandi strutture (con superficie di vendita superiore a 1.500 fino a 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali;	
(4c) Commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq);	
(4d) commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq), artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona (comprese palestre fino a 100 utenti, centri estetici, Parrucchieri);	
(4e) Laboratori di artigianato alimentare;	
(4f) Distribuzione di carburanti;	
(4g) Garage e autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all'auto.	
Servizi ricettivi e ristorativi (5)	
(5a) Accoglienza in alberghi, pensioni, motel, locande, ostelli, studentati, locande (compresi residence come strutture alberghiere di miniappartamenti o camere con personale e servizi comuni);	Previa verifica di ammissibilità (ex art. 29 del RUE), in relazione all'impatto delle infrastrutture sui nuovi usi. È necessaria la compatibilità con le caratteristiche di abitabilità degli stessi.
(5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate (campeggi);	
(5c) Attività di pubblico esercizio.	
Servizi ricreativi (6)	
(6a) spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo quali stadi e palasport; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri; spazi espositivi e museali; discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre) in grandi strutture o complessi di capienza oltre i 400 utenti contemporanei;	
(6b) spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo, cinema e teatri; spazi espositivi e museali; discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre > 100 utenti) in piccole e medie strutture di capienza fino a 400 utenti contemporanei.	



Disciplina urbanistica e attuativa

funzioni e usi ammessi

Usi ammissibili

Note

Servizi sociali e di interesse generale (7)

(7a) servizi alla popolazione di livello locale: scolastici (fino alla media inferiore), socio-sanitari, religiosi;

(7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale: scolastici (università escluse), ospedalieri e socio-sanitari;

(7c) servizi per la formazione universitaria (campus e sedi);

(7d) Servizi per la mobilità (stazioni, autostazioni, parcheggi pubblici oltre i 30 posti auto o 900 mq di superficie);

Servizi sociali e di interesse generale (8)

(8a) Coltivazioni dei fondi orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti).

(8b) Attività agrituristiche e di turismo rurale (centri rurali di ristoro e degustazione; centri sportivi, centri di organizzazione del tempo libero e centri culturali in territorio rurale).

Previa verifica di ammissibilità (ex art. 29 del RUE), in relazione all'impatto delle infrastrutture sui nuovi usi. È necessaria la compatibilità con le caratteristiche di abitabilità degli stessi.

necessità di bonifiche

In fase esecutiva si dovranno effettuare gli opportuni approfondimenti relativi all'eventuale necessità di bonifica da ordigni bellici.

dotazioni richieste

L'intervento deve garantire il reperimento delle dotazioni richieste per gli usi previsti, secondo le norme vigenti al momento della richiesta del titolo edilizio.



Disciplina urbanistica e attuativa

tutele e vincoli per la realizzazione (PSC)

Le tutele e i vincoli che interessano l'area (di seguito elencati con relativo articolo della normativa di PSC che lo disciplina), compatibili con le trasformazioni consentite, sono:

tutele

- a) Risorse idriche e assetto idrogeologico:
 - "Fasce di tutela fluviale", disciplinate dall'art. 11 comma 3 del Quadro normativo del Psc.
- b) Elementi naturali e paesaggistici:
 - "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale della pianura", disciplinate dall'art. 13 c. 9 del Quadro normativo del Psc.
- c) Testimonianze storiche e archeologiche:
 - "Zone a bassa potenzialità archeologica", disciplinate dall'art.14 c. 5 del Quadro normativo del Psc.

vincoli

- a) Infrastrutture, suolo e servitù:
 - "Aeroporto" – Zona della fascia perimetrale con pendenza 1:7, disciplinato dall'art. 15 c. 2 del Quadro normativo del Psc;
 - "Strade" – Fascia di rispetto, disciplinate dall'art. 15 c. 4 lettera b) del Quadro normativo del Psc.
- b) Elettromagnetismo:
 - Area di divieto di localizzazione di impianti di "Emittenza radio televisiva", disciplinata dall'art. 15 c. 14 del Quadro normativo del Psc.