

POSTAZIONE CBP SAN PANCRAZIO

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	13



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).

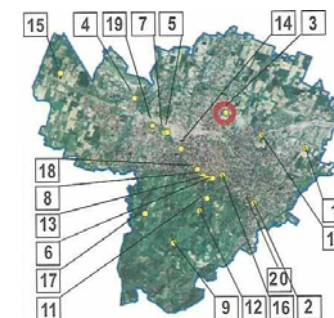
la concertazione

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 Postazione CBP San Pancrazio era in passato una postazione antiaerea.

Successivamente è stato dato in concessione a un confinante fino al 1970 e, in seguito, non ha più ospitato funzioni.

È costituito da un lotto di terreno incolto, di forma regolare non delimitato, sul quale insistono diversi edifici in muratura ad un piano fuori terra e un bunker parzialmente interrato.

Il compendio è localizzato nel quadrante nord-ovest del territorio comunale, a nord del raccordo ferroviario di Cintura, in area agricola.

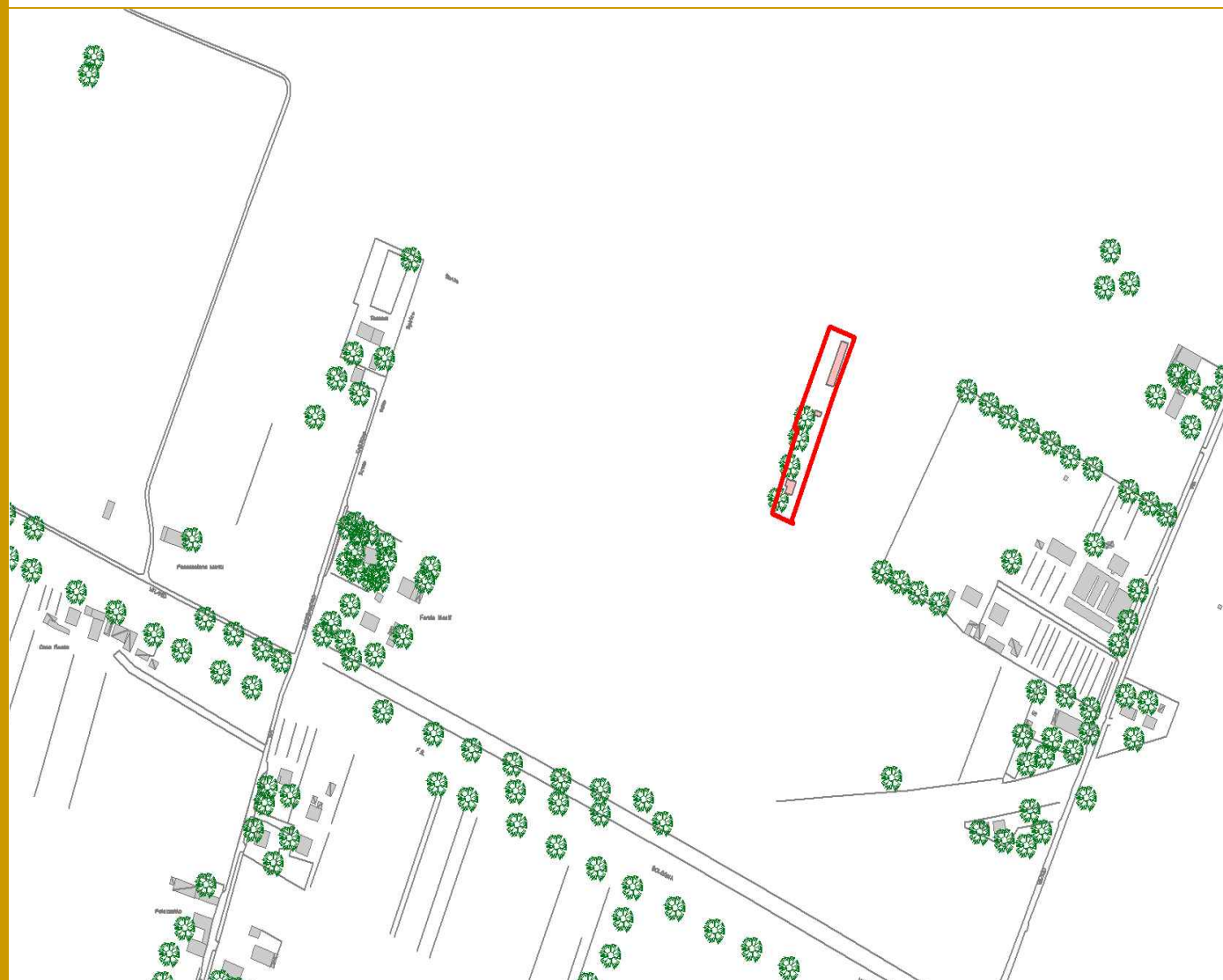




Descrizione e localizzazione



L'area è ubicata in posizione arretrata rispetto alla via del Vivaio, risultando interclusa rispetto la viabilità pubblica; è pertanto raggiungibile percorrendo una stradina poderale privata non asfaltata. È collocata in un ambito rurale di rilievo e di particolare pregio, con caratteristiche tipiche della pianura. La viabilità principale è costituita dalla Tangenziale (svincolo San Giovanni in Persiceto) e dalla SS 568. Il compendio è prossimo al polo funzionale del Bargellino, con l'omonima area industriale di rilievo sovracomunale.



Fonte: SIT Comune di Bologna



Inquadramento dell'area

riferimenti catastali

Comune: Bologna

Codice: A944

Foglio: 5

Particelle: 29, 30, 31, 32, 91

Intestatario: Demanio dello Stato
(Ramo Guerra), ente urbano

consistenze

Superficie territoriale: 3.740 mq

Superficie utile lorda: 362 mq

Volume: 1.182 mc

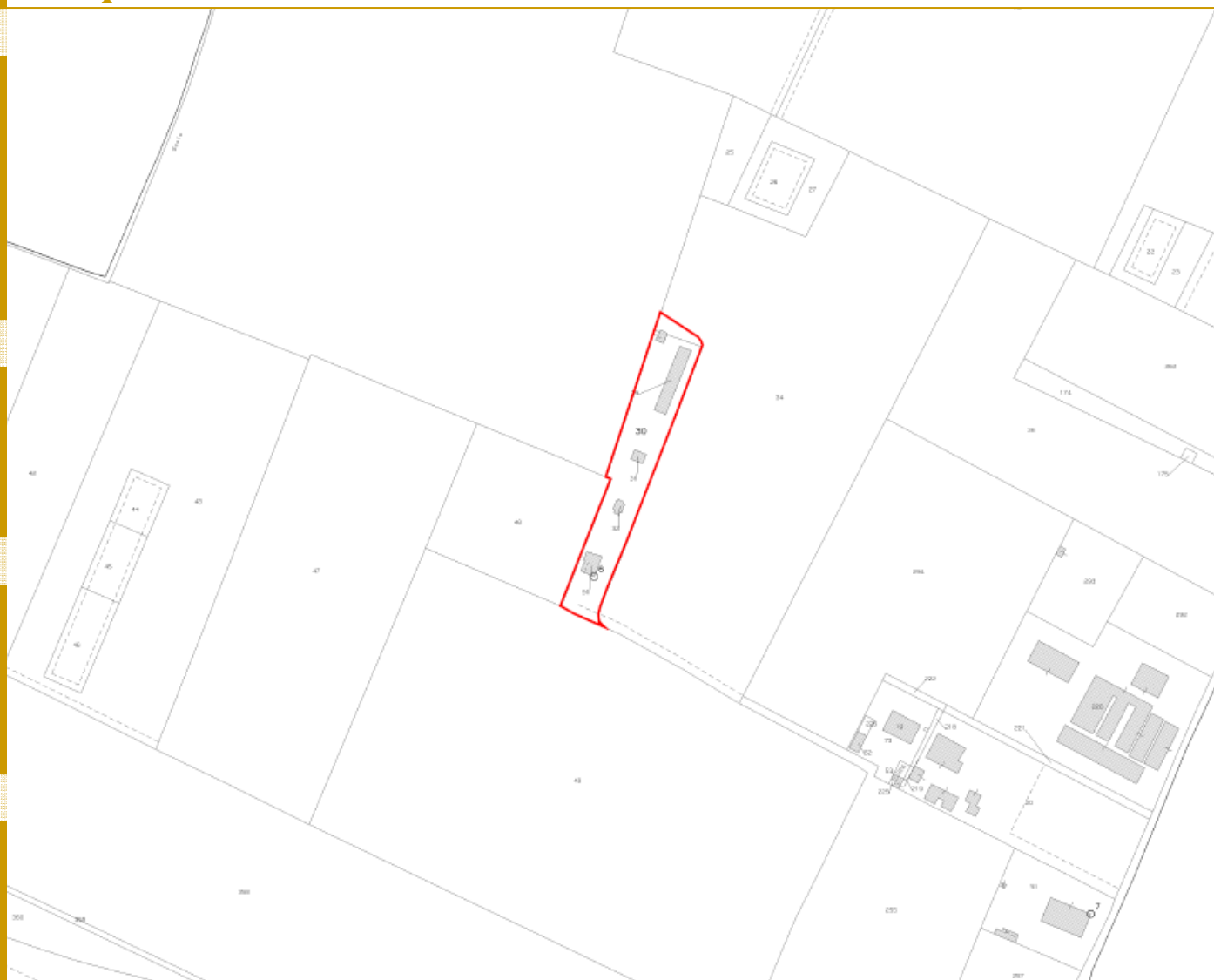
proprietà

Stato italiano.

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

situazione locativa

Non sono presenti locazioni
in essere.





Caratteristiche degli edifici

descrizione



All'interno del compendio della Postazione CBP S. Pancrazio insistono tre edifici in muratura e un bunker parzialmente interrato.

edificio 1



Edificio posto nell'estremità sud del complesso in esame costituito da una struttura in muratura ordinaria di mattoni ad un piano fuori terra con copertura a lastrico solare piana.



Caratteristiche degli edifici

ex magazzino (ed. 2)



L'edificio, identificato come ex magazzino del complesso in esame, è posto in posizione centrale ed è costituito da una struttura in muratura ordinaria di mattoni ad un piano fuori con copertura in legno a falde parzialmente crollata. Attualmente esso risulta pericolante ed inagibile.

edificio principale (ed. 3)



Edificio principale posto nell'estremità nord del complesso in esame costituito da una struttura in muratura ordinaria di mattoni ad un piano fuori terra con copertura in legno a falde parzialmente crollata. Anch'esso risulta pericolante ed inagibile.



Caratteristiche degli edifici

stato di manutenzione

n° ed.	Tipologia fabbricato	Tipologia strutturale
1	Piccolo fabbricato in muratura	Muratura portante
2	Piccolo fabbricato in muratura	Muratura portante
3	Piccolo fabbricato in muratura	Muratura portante



Caratteristiche degli edifici

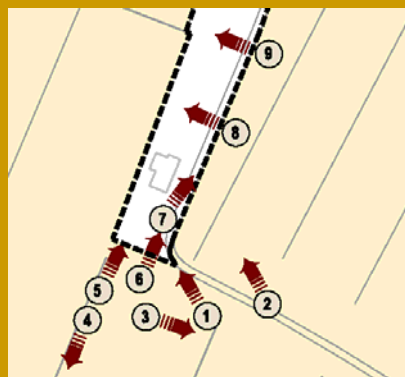
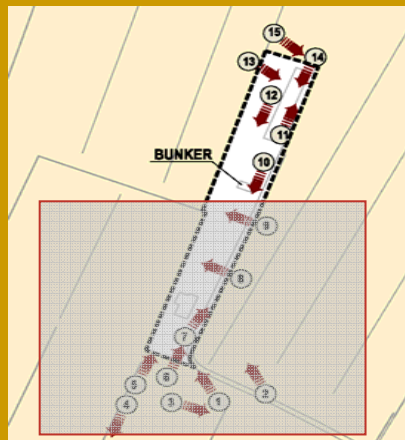
descrizione del bene





Caratteristiche degli edifici

descrizione del bene



1



4



7



2



5



8



3



6

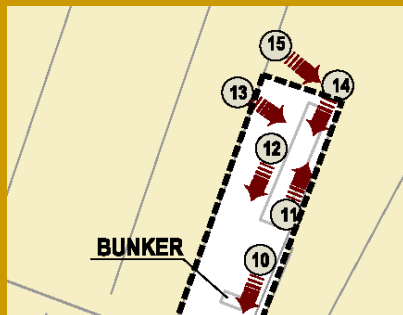
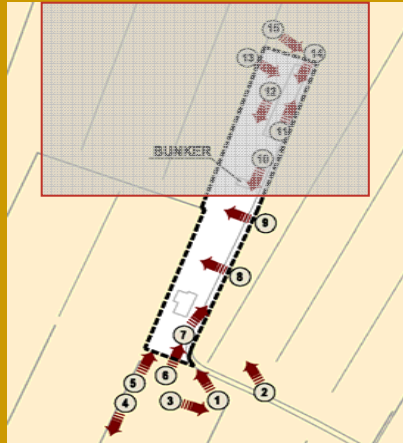


9

Caratteristiche degli edifici



descrizione del bene





Disciplina urbanistica e attuativa

*inquadramento negli
strumenti urbanistici
comunali (RUE)*

L'area si trova all'interno dell'Ambito agricolo di rilievo paesaggistico n° 171 disciplinato dall'art. 71 del RUE - Regolamento urbanistico edilizio.

*tipologie di intervento
ammesse*

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. 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".

modalità di attuazione

Intervento diretto.

*caratteri di interesse
storico, architettonico
e documentale*

L'edificio principale (edificio 3) 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.

Queste verranno individuate come tali dal progettista sulla base di opportune verifiche e approfondimenti conoscitivi.

funzioni e usi ammessi

Usi ammissibili

Usi abitativi di tipo urbano (1)

(1a) Abitazioni singole permanenti e temporanee (compresi residence come "colonie" di appartamenti e case di vacanza, bed&breakfast);
(1b) Abitazioni collettive (collegi, conventi).

Usi industriali e artigianali (2)

(2b) Magazzinaggio, spedizione e logistica, commercio all'ingrosso;

(2c) Deposito e stoccaggio a cielo aperto.

Servizi economici e amministrativi (3)

(3b) Attività di piccole dimensioni, svolte in singole unità immobiliari con Su fino a 300 mq, integrate in edifici che comprendono altri usi e attività.

Servizi commerciali e artigianato di servizio (4)

(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;

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);

(5b) Accoglienza in strutture all'aperto attrezzate (campeggi);

(5c) Attività di pubblico esercizio.

Servizi ricreativi (6)

(6b) Spettacolo, sport, cultura, tempo libero in grandi strutture o complessi di capienza fino a 400 utenti contemporanei.

Note

Previa verifica di ammissibilità (ex art. 29 del RUE), in relazione all'impatto su: mobilità, traffico, rete e impianti (idrici, fognari, energetici), gestione rifiuti, uso sostanze nocive.

Previa verifica di ammissibilità (ex art. 29 del RUE), in relazione all'impatto su: mobilità, traffico, rete e impianti (idrici, fognari, energetici), gestione rifiuti.

Previa verifica di ammissibilità (ex art. 29 del RUE), in relazione all'impatto su: mobilità, traffico, rete e impianti (idrici, fognari, energetici), gestione rifiuti, rischio (incidenti, inquinamento da rifiuti), uso sostanze nocive.

Previa verifica di ammissibilità (ex art. 29 del RUE), in relazione all'impatto su: mobilità, traffico, rete e impianti (idrici, fognari, energetici), gestione rifiuti.

Previa verifica di ammissibilità (ex art. 29 del RUE), in relazione all'impatto su: mobilità, traffico, rifiuti, rumore.

funzioni e usi ammessi

Usi ammissibili

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;

(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).

Note

Previa verifica di ammissibilità (ex art. 29 del RUE), in relazione all'impatto su: mobilità, traffico, rete e impianti (idrici, fognari, energetici), gestione rifiuti, rumore, impoverimento vegetazionale, nodi e connessioni ecologiche:

Previa verifica di ammissibilità (ex art. 29 del RUE), in relazione all'impatto su: mobilità, traffico, rete e impianti (idrici, fognari, energetici), gestione rifiuti, rumore, impoverimento vegetazionale, nodi e connessioni ecologiche.



Disciplina urbanistica e attuativa

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.

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) Testimonianze storiche e archeologiche:
 - "Zone a media potenzialità archeologica", disciplinate dall'art. 14 comma 4 del Quadro normativo del Psc.

vincoli

- a) Infrastrutture, suolo e servitù:
 - "Aeroporto" – Piano orizzontale (H=45m), disciplinato dall'art. 15 comma 2 del Quadro normativo del Psc.