

Allegato 2 – Scheda normativa ex caserma Mazzoni

Assetto urbanistico

L'ex caserma Mazzoni, si trova in Via Enrico Parisio, all'interno della zona residenziale Murri, nella periferia sud-orientale di Bologna. L'area si sviluppa, per una superficie di circa 46.000 mq, fra la ferrovia Bo-Fi Direttissima e Via Toscana, ai piedi della collina. Pur ricadendo all'interno del perimetro del Quartiere Santo Stefano, si trova al confine col Quartiere Savena, quindi in stretta relazione anche con esso. Il compendio ex militare non è risultato degno di tutela, secondo la verifica di interesse del Ministero della Cultura. Il progetto urbano si pone l'obiettivo principale di restituire ai cittadini un'importante porzione del territorio nel quale verranno realizzati alcuni nuovi edifici ad uso residenziale, una piccola quota di superficie da dedicare a commercio di vicinato ed un grande parco pubblico che si affaccia sul tessuto urbano esistente e lo riconnette al percorso della canaletta del Savena su via delle Armi, che verrà riqualificata e valorizzata.

Carichi insediativi – Parametri e indici urbanistici

Su una Superficie territoriale di 46.087 mq è prevista la realizzazione di una Superficie utile pari a 14.400 mq di cui 14.000 mq per usi abitativi e 400 mq per usi non residenziali (commercio di vicinato o direzionale).

I parametri e indici urbanistici di riferimento sono quelli stabiliti dal RUE vigente al momento dell'approvazione del POC di Rigenerazione dei Patrimoni Pubblici, cui il presente Accordo si riferisce per il dimensionamento complessivo dell'intervento.

Una quota pari al 19% della superficie residenziale è destinato a Edilizia Residenziale Sociale in locazione come definito nell'Azione 2.1b del PUG in via di approvazione, preferibilmente secondo le tipologie di cui ai punti b-e-f-h.

Tale percentuale potrà essere aumentata sino al 20% della SU residenziale realizzabile in fase di redazione del Permesso di Costruire convenzionato nell'ipotesi di procedere alla demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente nel quale il progetto prevede l'allocazione dell'ERS (Lotto B)

Destinazioni d'uso

Gli usi si articoleranno nel seguente modo:

Funzione abitativa A:

(1a) abitazioni singole permanenti e temporanee, bed and breakfast, affittacamere e assimilati;

(1b) abitazioni collettive.

SU residenziale totale = 14.000 mq di cui

SU residenziale libera = 11.200 - 11.333 mq

SU ERS = 2.667 - 2.800 mq

Funzione direzionale D, commerciale E, turistico-ricettiva B

(2a) produzione industriale e artigianale di beni;

(2b) magazzinaggio, spedizione e logistica, depositi con Su superiore a 250 mq, commercio all'ingrosso;

(3a) attività direzionali in strutture complesse;

(3b) attività svolte in singole unità immobiliari integrate in edifici che comprendono altri usi e attività;

(4c) commercio in medio-piccole strutture;

(4d) commercio in strutture di vicinato, artigianato, artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona; esposizioni senza vendita e/o depositi autonomi con Su fino a 250 mq;

(4e) laboratori di artigianato alimentare;

(5a) accoglienza in strutture ricettive e alberghiere;

(5c) attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);

(6) servizi ricreativi, spettacolo, sport, cultura, tempo libero;

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

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

(7c) servizi per la formazione universitaria;

(7d) servizi per la coltivazione di orti urbani ad uso domestico aggregati in colonie organizzate unitariamente.

SU non residenziale = 400 mq.

Eventuali variazioni all'assortimento di funzioni potranno essere richieste in sede di titolo abilitativo in relazione alla VALSAT del presente accordo o in relazione alla normativa vigente al momento della richiesta.

Dotazioni

L'intervento deve garantire il completo reperimento delle seguenti dotazioni territoriali minime in cessione:

Dotazioni territoriali totali intra comparto = 22.066 mq di cui:

- verde pubblico = 14.932 mq

- spazi per la mobilità carrabile e ciclopedonale = 3.864 mq

- parcheggi pubblici = 3.270 mq.

Inoltre si prevede la realizzazione di dotazioni territoriali totali extra comparto pari a 2.912 mq.

Le dotazioni territoriali prevedono, infatti, la realizzazione di un nuovo Parco urbano del Canale di Savena, attrezzato, con percorsi e alberature anche di nuovo impianto; di 2 nuovi parcheggi pubblici (uno in prossimità del nuovo parco su via delle Armi e uno in prossimità dell'ingresso al comparto da via Torino); della nuova viabilità di accesso al comparto da via Torino, oltre a tutte le reti tecnologiche e impiantistiche di sottoservizi e adduzione ai lotti e al servizio di strade, parco e parcheggi.

Inoltre il nuovo progetto urbano prevede i seguenti interventi extracomparto

Attraverso l'intervento di rigenerazione dell'ex Caserma Mazzoni con la localizzazione del parco lungo via delle Armi, vi sarà la valorizzazione del Canale di Savena, grazie al collegamento pedociclabile, accessibile in corrispondenza della via Donizetti.

Verranno, inoltre, realizzati una nuova rotonda di accesso al comparto da via Torino su via delle Armi e 3 nuovi attraversamenti ciclo pedonale in sede riservata.

Si prevede, infine, un intervento di Manutenzione straordinaria con recupero strutturale di parte della copertura dell'edificio scolastico fuori comparto indicato come "*Nido Rizzoli*".

Misure per la sostenibilità

Le misure per la sostenibilità, come di seguito descritte e riportate nel documento di Valsat, sono da recepirsi in fase di progettazione degli interventi e costituiscono elemento di valutazione al fine del rilascio del titolo abilitativo.

L'intervento deve rispettare i requisiti stabiliti nelle Misure per la sostenibilità per le matrici sotto riportate. Devono, inoltre, essere rispettati i requisiti stabiliti dal Rue vigente al momento dell'approvazione del Poc di Rigenerazione dei Patrimoni Pubblici.

Oltre alle Misure di sostenibilità che seguono, la progettazione dell'intervento deve tenere conto anche delle prescrizioni derivanti dai vincoli e dalle tutele vigenti al momento dell'attuazione dell'intervento.

Componenti ambientali: **Mobilità, Aria, Rumore, Acque superficiali, Suolo, sottosuolo e materiali inerti, Verde e spazi aperti, Permeabilità, Energia, Rifiuti, Elettromagnetismo.**

Strumenti e modalità di attuazione

La trasformazione urbanistica è attuabile attraverso intervento diretto convenzionato. Qualora si optasse per una realizzazione in più stralci, essa avverrà mediante la costituzione di un consorzio che garantirà la realizzazione completa delle dotazioni territoriali.

Comune di Bologna					
<i>Accordo di Programma finalizzato all'Approvazione di POC Rigenerazione ex Caserme Sani, Masini e Mazzoni</i>					
COMPLESSO IMMOBILIARE DELLA EX CASERMA MAZZONI DA ATTUARE TRAMITE PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI					
Proprietà: CdP Immobiliare SGR SpA					14-giu-21
Progettisti: TASCA studio / Pierluigi Milani architetto					
Studi ambientali: AIRIS srl					
ELENCO ELABORATI			Elaborato sostitutivo per sola intestazione	Elaborato integrato e sostituito	Nuovo elaborato
PROGETTO URBANO					
Rif.	QUADRO CONOSCITIVO DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO	scala			
S1	Inquadramento su base ctc e fotografia aerea	1:2.000	X		
S2a	Catasto: Estratti con limiti delle proprietà	1:1.000	X		
S2b	Elenco catastale delle proprietà.	Fascicolo	X		
S3	Documentazione fotografica	Fascicolo	X		
S4	Planimetria con:	1:500		X	
	- rilievo delle alberature;				
	- rilievo costruzioni;				
	- rilievo infrastrutture;				
	- rilievo viabilità.				
S5a	Rilievo del verde esistente	1:500	X		
S5b	Rilievo fotografico del verde esistente	1:2000	X		
S5c	Relazione sul rilievo del verde esistente	fascicolo		X	
S5d	Tavola degli abbattimenti	1:500		X	
S6	Rilievo delle reti	1:1.000	X		
Rif.	PROPOSTA PROGETTUALE	scala			
P0	Tabella sinottica di controdeduzione alle richieste di integrazioni	fascicolo			X
P1	Relazione urbanistica generale di progetto	Fascicolo		X	
P2	Planivolumetrico di sintesi su base CTC	1:1.000		X	
P3	Usi previsti e ripartizione delle superfici insediabili	1:2.000		X	
P4	Dotazioni territoriali di progetto	1:2.000		X	
P4a	Calcolo del RIE sulle superfici non oggetto di cessione (sup. fondiarie private blocchi A, B, C)	1:1.000			X
P5	Schema viabilità	1:2.000		X	
P6	Rappresentazioni tridimensionali con simulazione dell'inserimento del progetto nel contesto	Fascicolo	X		
P7	Profili generali d'ambito	1:1000		X	
	Schemi tipologici				
P8	Planimetria piano terra	1:1000		X	
P9	Schemi tipologici – Lotto "A"	1:200		X	
P10	Schemi tipologici – Lotto "B"	1:200		X	
P11	Schemi tipologici – Lotto "C"	1:200		X	
Rif.	STUDI DI IMPATTO AMBIENTALE	scala			
V1	Studio ambientale	fascicolo		X	
V2	Studio acustico	Fascicolo			X
M1	Studio del traffico redatto ai fini della valsat del POC RPP 2016	fascicolo			X
Rif.	PROGETTO DOTAZIONI TERRITORIALI	scala			
D1	Relazione generale dotazioni territoriali	Fascicolo		X	
D2	Relazione generale sulle reti impiantistiche	Fascicolo		X	
D3	Relazione tecnica sul verde	Fascicolo		X	
D4	Masterplan generale delle Opere di Urbanizzazione primaria	1:500		X	

Comune di Bologna					
Accordo di Programma finalizzato all'Approvazione di POC Rigenerazione ex Caserme Sani, Masini e Mazzoni					
COMPLESSO IMMOBILIARE DELLA EX CASERMA MAZZONI DA ATTUARE TRAMITE PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI					
Proprietà: CdP Immobiliare SGR SpA					14-giu-21
Progettisti: TASCA studio / Pierluigi Milani architetto					
Studi ambientali: AIRIS srl					
ELENCO ELABORATI			Elaborato sostitutivo per sola intestazione	Elaborato integrato e sostituito	Nuovo elaborato
D5	Strade, parcheggi e percorsi ciclopedonali Sezioni stradali (ante e post operam via delle Armi)	1:1.000/1:200		X	
D6	Aree a verde attrezzate e spazi pubblici	1:1.000		X	
D7	Progetto del verde	1:500		X	
D7a	Schede essenze arboree assorbimento CO2 -Bilancio ante-post operam assorbimento CO2	Fascicolo			X
D8	Illuminazione pubblica	1:1.000		X	
D9	Approvvigionamento idrico	1:1.000		X	
D10.1	Fognature: planimetria	1:1.000		X	
D10.2	Fognature: particolari raccolta acque meteoriche	1:20 / 1:50		X	
D10.3	Fognature: particolari sollevamento acque meteoriche	1:20		X	
D10.4	Fognature: particolari acque reflue	1:20		X	
D10.5	Fognature: profili longitudinali	1:100 / 1.1.000		X	
D10.6	Acquedotto: profilo longitudinale	1:100 / 1.1.000		X	
D11.1	Energia elettrica – Rete distribuzione	1:1.000		X	
D11.2	Energia elettrica – Schemi cabine distribuzione	-:-----			X
D12	Distribuzione gas	1:1.000		X	
D13	Rete telecomunicazione	1:1.000		X	
D14	Sistema raccolta rifiuti solidi urbani	1:1.000		X	
D15	Approfondimenti: _ sistema integrato di collegamento con via Donizetti _ interventi a salvaguardia delle alberature esistenti _ sistema di risalita interna al parco	fascicolo		X	
D16	Piano e volume delle demolizioni, Volumi scavi e reinterri	1:500		X	
D17	Schema di assetto muro di confine	1:500			X
CME	Computo metrico estimativo	fascicolo		X	
AP	Analisi nuovi Prezzi	fascicolo			X
CN	Schema di Convenzione	Fascicolo	X		
RF	Relazione economica finanziaria Allegati: _ Cronoprogramma _ Quadro economico	Fascicolo	X		