

## Allegato 3 – Scheda normativa ex caserma Masini

### **Assetto urbanistico**

L'area di intervento, di superficie territoriale pari a 7.490 mq, si colloca tra le vie S. Stefano, Borgolocchi e Orfeo, nel Quartiere Santo Stefano. La caserma Masini occupa l'area e una parte di edifici di una struttura conventuale antica, ed è stata dichiarata con decreto del 24 luglio 2007 di interesse storico-artistico, ai sensi dell'art. 10 del Dlgs 42/2004 e come tale è soggetta a tutte le disposizioni di tutela ivi contenute. L'intervento prevede il riuso dei fabbricati esistenti, con eventuali possibilità di demolizione e ricostruzione da concordare in sede di progettazione con la Soprintendenza competente, comunque mantenendo la quantità di volume esistente sull'area. Le disposizioni di tutela del Codice Beni Culturali prevalgono sulle indicazioni degli strumenti urbanistici comunali.

### **Carichi insediativi – Parametri e indici urbanistici**

Il Volume Totale Vt dovrà essere uguale al Vt esistente, corrispondente a circa 39.200 mc. L'esatto volume andrà verificato in sede di presentazione del titolo abilitativo. La superficie utile netta Su complessivamente valutata ai fini della Valsat è stata stimata in mq 6.000, oltre a 1.300 mq di parcheggio interrato ad uso autorimessa privata pertinenziale (Superficie Accessoria interrata Sa interrata) corrispondente a circa 40 posti auto, e un'eventuale ulteriore quota di parcheggi interrati pertinenziali; qualora in sede di progetto venga aumentata la Su rispetto a quella stimata sarà necessario verificare la sostenibilità dell'intervento in relazione alla Valsat. La previsione di realizzare 1.300 mq di parcheggio interrato rappresenta una possibilità e non un obbligo normativo, ciò in quanto l'intervento sarà condizionato dall'esito delle preventive verifiche dell'interesse archeologico rispetto al quale l'area presenta rischio elevato e dalle valutazioni della competente Soprintendenza.

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.

### **Destinazioni d'uso**

Gli usi si articoleranno nel seguente modo:

Funzione abitativa A:

(1a) abitazioni singole, permanenti e temporanee;

(1b) abitazioni collettive;

Funzione commerciale E, turistico-ricettiva B:

(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;

(5a) accoglienza in strutture ricettive e alberghiere;

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

Scenario A:

Su residenziale= 2.333 mq;

Su commerciale = 200 mq;

Su pubblico esercizio = 400 mq;

Su turistico-ricettiva = 3.067 mq.

Scenario B:

Su residenziale= 5.400 mq;

Su commerciale = 200 mq;

Su pubblico esercizio = 400 mq.

Eventuali variazioni dell'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**

In ragione della natura del bene vincolato ed in relazione alla necessità di rendere l'intervento di recupero compatibile con la tutela e la morfologia del complesso, tutte le dotazioni dovute in relazione agli usi insediati potranno essere monetizzate. Analogamente, i parcheggi pertinenziali potranno essere limitati allo stretto necessario alle attività previste anche prevedendo una quota inferiore rispetto a quella richiesta dalle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, solamente nel caso in cui in cui sia impedita la possibilità di realizzare l'interrato a causa del rischio archeologico e del vincolo puntuale sull'edificio, verificati dalla competente Soprintendenza.

### **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 acque sotterranee, Verde e spazi aperti, Permeabilità, Energia, Elettromagnetismo, Rifiuti.**

### **Strumenti e modalità di attuazione**

La trasformazione urbanistica è attuabile mediante un unico intervento diretto, o per stralci funzionali.

**Comune di Bologna**

Ufficio di Piano

**ACCORDO DI PROGRAMMA PER L'APPROVAZIONE DI POC DI RIGENERAZIONE EX CASERME SANI, MASINI E MAZZONI relativo al COMPLESSO IMMOBILIARE DELLA  
EX CASERMA MASINI**

<b>Nome file</b>	<b>Elaborato</b>
5019_ADP_RU_C0101_Relazione Urbanistica_rev 02.pdf	Relazione urbanistica
5019_ADP_EC_C0001_Elaborato di Controdeduzioni.pdf	Elaborato di controdeduzioni alle richieste di integrazione
5019_ADP_VA_C0201_ALL 1-Rel geologico-sismica.pdf	Relazione geologico-sismica
5019_ADP_VA_C0201_ALL 2-PIA.pdf	Piano di Indagine Ambientale Preliminare (PIA)
5019_ADP_VA_C0201_Studi per VALSAT.pdf	Approfondimenti di natura ambientale a supporto del documento di VALSAT
5019_ADP_VA_C0301_Sintesi non tecnica.pdf	VALSAT – Sintesi non Tecnica