



CITTÀ DI IMOLA

MEDAGLIA D'ORO AL VALORE MILITARE PER ATTIVITA' PARTIGIANA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

VARIANTE 2 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

**“APF 5: PARCO DELL'INNOVAZIONE -
OSSERVANZA”,
EX AMBITO “R2 – OSSERVANZA” DEL P.R.G.**

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

L'area oggetto dell'intervento è ubicata in Comune di Imola, nella macrozona denominata CENTRO EST, è delimitata dalle vie Boccaccio, via Tiro a Segno, vicolo Saldona, via Padovani, via Santa Lucia e via Venturini; essa comprende il complesso ex-manicomiale, l'attuale parcheggio denominato Piazzale Vittime Lager Nazisti ed un'area limitrofa tra l'ex chiesa e la via Padovani.

La superficie territoriale dell'area è di circa 123.000 mq ed al suo interno sorgono numerosi edifici (34) per un totale di quasi 30.000 mq. di superficie e di 125.000 mc. di volume.

Attualmente è disciplinata dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica approvato con delibera di CC n. 173 del 24/10/2012 (variante 1 al P.P.I.P. approvato con delibera di CC 124 del 27/7/2009).

L'ambito è già oggetto sia di un Accordo di Programma che di un Programma Speciale d'Area.

Ad oggi la norma di riferimento del P.S.C./R.U.E. vigenti è la scheda APF 5: PARCO DELL'INNOVAZIONE – OSSERVANZA dell'Allegato 1 al R.U.E. Tomo III (che corrisponde alla scheda R2: OSSERVANZA del previgente P.R.G.).

STATO DI FATTO

Come già anticipato in premessa l'ambito è disciplinato dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica approvato con delibera di C.C. n. 173 del 24/10/2012, redatto sulla base dello studio plani volumetrico dell'arch. Gae Aulenti.

Dalla data di approvazione ad oggi è stato rilasciato il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (n. 17 del 16/3/2011) e demolito l'edificio ex Villa dei Fiori.

Sono inoltre stati realizzati i parcheggi pubblici P1 e P2 (i cui progetti esecutivi sono stati approvati con delibere di Giunta Comunale n. 192 e 193 del 31/5/2011), completata la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la sistemazione della viabilità interna e del parco.

I VINCOLI

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

L'ambito è soggetto alle condizioni e prescrizioni di cui agli artt. 4.8 - 5.2 - 5.3 - 6.2 - 6.8 e 6.9 (tav. 2), artt. 5.2 – 5.3 e 6.9 (tav. 2B), art. 6.14 (tav. 2C), artt. 3.1 e 3.2 (tav. 3) e art. 9.4.

Elettrodotti.

L'area non ricade all'interno di fasce di rispetto di elettrodotti a 132 KV o superiori.

Antenne radio, televisive e telefoniche.

Parte dell'area ricade nel raggio di 200 m da un'antenna esistente a da una autorizzata per la telefonia mobile (lato Nord Est);

parte dell'area ricade nel raggio di 500 m da un'antenna radio (lato Nord-Ovest).

Vincoli ai sensi del Dlgs 42/04.

Attualmente la maggior parte dell'area è vincolata (tavola C1).

Trattandosi di un'area sottoposta a vincolo ai sensi del Dlgs 42/04, i progetti relativi agli interventi sui fabbricati vincolati dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza ai BB.AA.

Per ulteriori specificazioni si rimanda alla relazione di VAS – VALSAT, allegata alla presente variante 2.

LE PROPRIETA'

I proprietari degli immobili compresi nel perimetro dell'ambito in oggetto sono:

il Comune di Imola	9.040 mq
la Società Osservanza s.r.l.	90.864 mq
Il CONAMI	7.059 mq
Fondazione Cassa di Risparmio	1.285 mq

Superfici grafiche catastali.

L'ACCORDO DI PROGRAMMA ED IL PROGRAMMA SPECIALE D'AREA

Nel rimandare agli elaborati dell'Accordo per ulteriori dettagli, di seguito si riepilogano i principali passaggi che hanno portato all'approvazione dello stesso e dei progetti conseguenti:

- ai sensi della L.R. 19/98 e delibera G.R. 1204 del 13/07/99, con delibera del Consiglio Comunale n. 312 del 06/12/99 il Comune di Imola ha individuato quale ambito del territorio urbanizzato da sottoporre a programma di Riqualificazione Urbana il Complesso "OSSERVANZA", di proprietà dell'Azienda Sanitaria Locale di Imola;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 221 del 30/05/2000, è stata approvata la proposta di programma degli interventi comunali di edilizia residenziale pubblica "Ambito di Riqualificazione Urbana Osservanza", per i quali è stato richiesto il finanziamento regionale in conformità alla deliberazione C.R. n. 1356 del 15/02/2000;
- in data 22/2/2001 è stato sottoscritto il protocollo d'intesa con la Regione Emilia Romagna per l'elaborazione e l'attuazione del P.R.U. "Osservanza" (art. 8, comma 5, L.R. 19/1998);
- con deliberazione n. 669/2002, la Giunta Regionale ha incluso l'Osservanza tra le aree del territorio regionale interessate alla individuazione e predisposizione di nuovi programmi d'area, ai sensi della L.R. 30/96 per la cui attuazione è stato approvato un apposito Accordo di Programma con DGR. N. 1674 del 30/7/04;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 148 del 16/6/2003 è stato approvato l'accordo quadro per la Riqualificazione Urbana del Complesso Osservanza sottoscritto da tutti i soggetti interessati in data 20/6/2003;
- il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali Regionale dell'Emilia Romagna con provvedimento in data 4/11/2003 ha autorizzato con prescrizioni la vendita ai sensi del D.P.R. 283/00 e dichiarato di interesse ai sensi del Dlgs. 490/99 il Complesso Osservanza;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 115 del 21/4/2004 è stato approvato il suddetto Programma Speciale d'Area "Riqualificazione Urbana Città di Imola";
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 114 del 21/4/2004 è stata approvata la proposta di accordo di programma per la riqualificazione urbana del Complesso Osservanza in Variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 19/1998 e L.R. 20/2000;
- con delibera di C.C. n. 60 del 24/3/2005 si è approvata la ratifica dell'Accordo di Programma P.R.U. Osservanza in Variante al P.R.G., sottoscritto l'11/3/2005;
- con decreto del Presidente della Provincia del 13/4/2005 p.g. 96579 sono stati approvati l'Accordo di Programma e la conseguente Variante al P.R.G.
- con delibera di C.C. n. 204 del 9/11/2010 è stato approvato un accordo integrativo (sottoscritto il 3/3/2011) che ha modificato quello sottoscritto in data 11/3/2005;
- con decreto del Sindaco prot. 11274 del 8/3/11 l'accordo è stato definitivamente approvato;
- con delibere G.C. 192 e 193 del 31/05/2011 sono stati approvati i progetti esecutivi dei parcheggi pubblici P1 e P2 (int. 2 e 3 dell'Accordo);
- con delibera G.C. n. 151 del 5/8/2015 è avvenuta la presa d'atto del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione (int. 5 dell'Accordo);

- con delibera G.C. n. 15 del 16/2/2016 è stato approvato il progetto preliminare relativo alla ex chiesa;
- con delibera G.C. n. 16 del 16/2/2016 è stato approvato il progetto preliminare relativo alla ex portineria (int. 4 e 7 dell'Accordo);
- con delibera G.C. n. 17 del 16/2/2016 è stato approvato il progetto preliminare relativo all'area quadrante nord ed area ex stenditoi (int. 5 dell'Accordo);
- con delibera G.C. n. 15 del 16/2/2016 è stato approvato il progetto preliminare relativo al viale centrale (delle palme) e arredo urbano (int. 4 e 7 dell'Accordo).

LA VARIANTE 2 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Fermo restando gli obiettivi che hanno portato alla approvazione del P.P.I.P. e cioè:

- *aprire alla città l'area dell'Osservanza e rendere fruibili gli spazi ed in particolare le aree verdi;*
- *integrare la rete di percorsi ciclabili e pedonali esistente;*
- *tutelare, conservare e riqualificare il sistema delle aree verdi e l'impianto urbanistico originale;*
- *recuperare il patrimonio di edifici di interesse storico-testimoniale;*
- *rivitalizzare il complesso e integrarlo con il tessuto urbano e socio-economico che lo circonda sostituendo l'esclusiva funzione sanitaria che l'ha caratterizzato finora con una pluralità di funzioni e destinazioni d'uso;*
- *implementare la dotazione di aree verdi pubbliche e di parcheggi pubblici a servizio del complesso e delle aree limitrofe (in particolare del Centro Storico);*

che vengono integralmente confermati, si è resa necessaria una ulteriore variante al piano al fine di favorirne la concreta attuazione, in particolare per rivedere il sistema dei parcheggi sia pubblici che privati, la distribuzione del verde pubblico, la progettazione dell'area dell'ex lavanderia (lato nord), l'implementazione degli usi ammessi, la revisione delle norme tecniche.

La variante al P.P.I.P. in oggetto riguarda sostanzialmente le seguenti modifiche:

modifiche normative

- 1) Possibilità di realizzare parcheggi privati a raso nelle aree individuate dal piano, al fine di consentire la sosta regolamentata di disabili e fruitori degli immobili;
- 2) possibilità di attivare usi temporanei nel comparto E, interessato dalla nuova edificazione, al fine di consentirne l'utilizzo e la fruibilità nonché evitarne il possibile degrado;
- 3) eliminazione del comparto F e spostamento della potenzialità nel comparto C in cui è stata individuata una nuova area di sedime per l'ampliamento delle ex officine; tale scelta consente di mantenere nella sua attuale conformazione l'ex chiesa e di ampliare il fabbricato delle ex officine per migliorarne la funzionalità, trattandosi di edificio con scarsa profondità che ne limita il riuso;
- 4) modifica delle destinazioni d'uso per vari edifici al fine di favorirne il riuso e migliorarne la funzionalità; possibilità di attivare usi terziari ed a residenza per i padiglioni 10, 13 e 15 e i locali ex lavanderie non necessari per garantire il rispetto delle quantità minime a servizi in base alla scheda APF 5: PARCO DELL'INNOVAZIONE – OSSERVANZA;
- 5) eliminazione dei rimandi al P.R.G., omogeneizzazione delle definizioni degli usi ammessi con quelli individuati dal R.U.E. vigente e sostituzione della dicitura Set con Su + Sa; a seguito dell'entrata in vigore del P.S.C./R.U.E. è opportuno sostituire le definizioni al fine di renderle coerenti fra loro ed evitare possibili contrasti fra le norme;

- 6) possibilità di attivare destinazioni d'uso compatibili e complementari agli usi prevalenti per ogni edificio fino al 15 % delle superficie esistente; tale possibilità consentirà di attivare usi utili ad una migliore fruibilità e vivibilità degli edifici, ad aumentare il presidio nelle varie fasi della giornata (potendosi insediare attività con orari differenziati) ed aumentare l'interesse sia degli operatori che degli utilizzatori delle strutture;
- 7) stralcio dalla tabella degli edifici esistenti dell'edificio indicato con la lettera Q a seguito della modifica del perimetro (effettuata con la Variante 1 al P.P.I.P. in variante al P.R.G. approvata con delibera di C.C. 124 del 27/7/2009) che ha escluso tale fabbricato dall'ambito;
- 8) possibilità di ampliamento fino a 30 mq dell'ex chiosco adiacente la pista da ballo: ciò consentirà di adeguare dal punto di vista funzionale ed igienico-sanitario il piccolo locale esistente che potrà essere pertanto utilizzato come punto ristoro del parco, creando un punto sia attrattivo che di presidio;
- 9) altre precisazioni e puntualizzazioni, come meglio evidenziate nel testo coordinato.

Modifiche cartografiche

Le principali modifiche sono le seguenti:

- a) individuazione delle sole aree P1, P2 e P3 per parcheggi pubblici; tali aree corrispondono a quelle già realizzate con contributo regionale (P1 e P2) ed a quella prevista in corrispondenza di Casa Alzheimer; tali superfici rispettano le quantità minime per standard e si trovano sui lati esterni del comparto, con ciò favorendo l'uso ciclo-pedonale delle aree interne; individuazione delle aree in cui prevedere posti auto pertinenziali, non essendo possibile realizzare autorimesse coperte negli edifici storici;
- b) esclusione dal computo delle aree a verde pubblico delle corti pertinenziali interne ai padiglioni; tale scelta, nel rispetto delle quantità minime di verde pubblico, consentirà la fruizione di tali spazi da parte degli occupanti i padiglioni con costi di manutenzione a carico di questi ultimi (con conseguente risparmio sui costi di manutenzione delle aree verdi da parte del Comune);
- c) individuazione nella tavola C1 delle diverse tipologie di aree a verde ed in particolare:
 - individuazione delle aree verdi con dimensioni e caratteristiche tali da consentirne una effettiva fruibilità a parco (aree individuate con le sigle V1, V2, V3 e V4) differenziate dalle aree verdi di arredo (aiuole); che restano di proprietà pubblica e sono ricomprese nel computo degli standard;
 - individuazione delle aree verdi pertinenziali ai fabbricati, non computate come standard: si tratta infatti di corti delimitate di aree che nascono come spazi aperti funzionalmente connessi con gli edifici che le circondano.
- d) modifica dell'assetto progettuale per l'area ex lavanderia e possibilità di ampliamento dell'edificio ex officine per un miglior uso dello stesso;
- e) individuazione del sedime di massimo ingombro per consentire la realizzazione di corridoi in ampliamento nei padiglioni 11 e 14; ciò consentirà di realizzare disimpegni mediante volumetria aggiuntiva nei casi in cui esigenze tecniche o normative lo rendessero necessario;

- f) individuazione del sedime di massimo ingombro per consentire l'ampliamento dell'ex chiosco adiacente la pista da ballo per consentirne l'adeguamento dal punto di vista funzionale ed igienico-sanitario;
- g) individuazione nella tavola C2 di ulteriori edifici per i quali è consentita la demolizione (cabine elettriche in prossimità di via Venturini);
- h) eliminazione della retinatura dell'edificio indicato con la lettera Q a seguito della modifica del perimetro dell'ambito effettuato con la variante 1;
- i) altri piccoli aggiustamenti e rettifiche (quali l'inserimento di alcuni corselli ciclopedonali, ecc.).

Vengono infine aggiornate le tabelle seguenti a seguito dell'eliminazione dell'edificio Q dall'ambito, a seguito della verifica delle superfici riferibili agli edifici esistenti (avendo riscontrato errori ed inesattezze nella precedente relazione) nonché al fine di una migliore distribuzione degli usi nell'area.

TABELLA 1 - PRINCIPALI PARAMETRI RELATIVI ALLA RESIDENZA E ALLE FUNZIONI SOCIALI E CULTURALI

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE UTILE (mq)	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA DI INTERVENTO
RESIDENZA	11.500	Comparto E e pad. 10, 13, 15, ex lav.	Nuova costruzione, restauro e risanamento conservativo
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	3.344	Pad. 2 - 4 - 11 - 14	Restauro e risanamento conservativo
STRUTTURE SOCIALI E CULTURALI	4.996	Ex ambulatori - Pad. 12 - coll. pad. 10/12 - ex chiesa - ex portineria - Teatro	Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione
TOTALE	19.840	-	-

Con la presente variante si riconfermano integralmente le quantità di superfici destinate ad uso pubblico o collettivo già previste dal piano vigente, nei Comparti di nuova edificazione o con edificazione esistente, che si riepilogano di seguito:

- **Funzioni formative, universitarie e della ricerca**
TOTALE m² 8.239 > m² 8.100 previsti dalla Scheda d'ambito
- **Edilizia residenziale sociale e residenza specialistica**
TOTALE m² 3.344 > m² 3.325 previsti dalla Scheda d'ambito
- **Servizi pubblici e ad uso pubblico**
TOTALE m² 3.529 > m² 3.414 previsti dalla Scheda d'ambito
- **Strutture sociali e culturali**
TOTALE m² 4.996 > m² 3.531 previsti dalla Scheda d'ambito

Si rileva che nei servizi pubblici e ad uso pubblico sono stati ricompresi anche i pubblici esercizi, gli usi commerciali e quelli artigianali di servizio alla persona trattandosi di attività aperte al pubblico che erogano servizi necessari alla vivibilità del comparto.

Poiché dalla verifica delle superfici il rispetto delle quantità minime prescritte dalla scheda APF 5: PARCO DELL'INNOVAZIONE - OSSERVANZA per le destinazioni a "Funzioni formative, universitarie e della ricerca", "Edilizia residenziale sociale", "Servizi pubblici e ad uso pubblico" e "Strutture sociali e culturali" è ottemperato dagli edifici elencati nella tabella 2, nei padiglioni 10, 13 e 15 (oltre che nei locali ex lavanderie) è possibile consentire altri usi tra cui la residenza (originariamente individuata solo nel comparto E come nuova costruzione).

Ciò premesso, nei padiglioni 10, 13 e 15 e nell'ex lavanderia vengono pertanto ammessi usi terziari (pubblici esercizi, direzionale, ecc.) nonché residenza ordinaria, quest'ultima da computarsi comunque entro il limite di 11.500 mq sull'intero ambito.

Tale possibilità consentirà di attivare un mix di funzioni che, in un'area vasta come l'ambito in oggetto, ne consentirà la fruibilità e vivibilità a tutte le ore del giorno oltre che favorire il riuso di edifici esistenti oggi inutilizzati.

La tabella 2 individua la localizzazione delle utilizzazioni previste nell'ambito.

TABELLA 2 - UTILIZZAZIONI COMPLESSIVAMENTE PREVISTE

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE UTILE (mq)	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA DI INTERVENTO
COMMERCIALI, DIREZIONALI, ARTIGIANALI E ALTRI USI	10.500	Comparto A, B, C, D, E, collegam. pad., serra, pad 11 e 14	Nuova costruzione, restauro e risanamento conservativo
RESIDENZA	11.500	Comparto E e pad. 10, 13, 15, ex lav.	Nuova costruzione, restauro e risanamento conservativo
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	3.344	Pad. 2 - 4 - 11- 14	Restauro e risanamento conservativo
STRUTTURE SOCIALI E CULTURALI	4.996	ex-ambulatori - Pad. 12 - coll. pad. 10/12 - ex-chiesa - ex portineria Teatro	Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione
FUNZIONI FORMATIVE, UNIVERSITARIE E DELLA RICERCA	8.239	Pad. 1 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 17 -19 e collegam.	Restauro e risanamento conservativo
SERVIZI PUBBLICI E AD USO PUBBLICO	3.529	Pad. 16 - ex camera mortuaria - ex officine - ex lavanderia - ex forno - serre - cabine elettriche. - caffetteria	Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione
TOTALE	42.108	-	-

La localizzazione delle varie destinazioni non è vincolante e potrà cambiare fermo restando le quantità minime da realizzare previste dalla scheda APF 2 Allegato 1 al Tomo III del R.U.E.

TABELLA 3 – STANDARD

DESTINAZIONE PREVISTA DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO	S.U. (mq)	Parcheggi pubblici (mq)	Verde attrezzato (mq)	Servizi pubblici e/o ad uso collettivo
COMMERCIALI, DIREZIONALI, ARTIGIANALI *	10.500	4.200	6.300	-
RESIDENZA **	11.500	2.300	9.200	-
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**	3.344	669	2.675	-
FUNZIONI FORMATIVE, UNIVERSITARIE E DELLA RICERCA *	8.239	3.296	4.943	-
TOTALE STANDARD in base agli usi				
		10.465	23.118	-
TOTALE STANDARD RICHIESTI DALLA SCHEDA APF2 DEL R.U.E.				
		11.000	31.000	15.000
TOTALE STANDARD PREVISTI DAL PIANO				
		11.100	32.150	16.758***

NOTE:

* Parcheggi pubblici 40% Su
Verde pubblico attrezzato 60% Su

** Parcheggi Pubblici 20 %
Verde pubblico attrezzato 80 %
come da parametri previsti dal R.U.E. art. 6.1.2

*** tra le sup. per Servizi pubblici e/o ad uso collettivo sono state computate le STRUTTURE SOCIALI E CULTURALI, quelle per SERVIZI PUBBLICI E AD USO PUBBLICO, e le FUNZIONI FORMATIVE

Si rileva che qualora nei 10.500 mq di “altre utilizzazioni” consentite dalla scheda d’ambito si insediassero solo attività artigianali e studi professionali anziché attività commerciali, in base ai parametri previsti dal R.U.E. (20 % per i parcheggi e 80 % per il verde) i parcheggi pubblici complessivamente richiesti sarebbero 8.365 mq ed il verde pubblico 25.218 mq: anche in questo caso è comunque ampiamente rispettata la quantità minima di standard.

Si rileva tuttavia che, indipendentemente dalla verifica in base agli usi, le quantità di verde e parcheggio pubblico sono stabilite dalla scheda APF 2 Allegato 1 al Tomo III del R.U.E. e risultano verificate.

ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO MODIFICATI CON LA PRESENTE VARIANTE 2 ALLO STRUMENTO ATTUATIVO

Tavola C1 - planimetria di progetto

Tavola C2 - demolizioni

Norme Tecniche di Attuazione