



Servizio

Patrimonio, Pianificazione, Edilizia privata e Ambiente

Progetto di Sistemazione Unitaria

Ambiti di Progettazione di Sistemazione Unitaria PSU 25 - Parco Acque Minerali

Relazione tecnica illustrativa

Commissario Prefettizio

Nicola Izzo
*(Decreto Prefettura di Bologna
n. 117357 del 19/11/2019)*

Dirigente Servizio

Andrea Fanti

adoz.:.....

approv.:.....



CITTÀ DI IMOLA

MEDAGLIA D'ORO AL VALORE MILITARE PER ATTIVITA' PARTIGIANA

SERVIZIO PATRIMONIO, PIANIFICAZIONE, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

PROGETTO DI SISTEMAZIONE UNITARIA PSU 25: ACQUE MINERALI

Relazione tecnica illustrativa

Descrizione dell'area

L'area di cui al progetto di sistemazione unitaria è interna al territorio urbanizzato e comprende il Parco delle Acque Minerali di Imola, la via Atleti Azzurri d'Italia e l'area verde adiacente lo stadio comunale in cui insiste il chiosco - -bar "Renzo", per una superficie complessiva interessata di circa 12,7 ettari.

All'interno del parco si trova inoltre la Pista da ballo "Acque Minerali" con relativi servizi, una tettoia ottagonale a copertura della ex fontana, l'ex vivaio comunale e la ex casa del custode del parco.

L'area è di proprietà comunale ed è individuata al Catasto come segue:

- Foglio 164 mappali 10, 11, 497, 586 parte, 590 parte, 1854 parte, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859,
- Foglio 165 mappali 37, 491, 492, 629, 636 parte, 810, 811, 812,

oltre alle aree del demanio strade per la via Atleti Azzurri d'Italia

Le strutture ricreative presenti sono in regime di concessione a soggetti privati.

Obiettivo del progetto

Il presente progetto di sistemazione unitaria ha l'obiettivo di definire gli indirizzi e le prescrizioni per il mantenimento e la riqualificazione del Parco Acque Minerali esistente, integrando il verde pubblico attrezzato con le strutture ricreative ivi presenti.

A seguito dell'approvazione del presente progetto, che ha valenza di schema generale, i singoli interventi previsti saranno attuati tramite progetti di opera pubblica o appositi titoli edilizi, nel caso siano realizzati dai soggetti privati concessionari delle strutture ricreative presenti.

Inquadramento Urbanistico e vincoli

L'area è individuata negli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Imola come di seguito specificato. Per l'individuazione cartografica dei vincoli si rimanda alla Tavola 1 del presente progetto. L'area interessata dal progetto di sistemazione unitaria è individuata nella Tavola 2: il perimetro è definito sulla base del rilievo a disposizione dell'ufficio, pertanto, ai

sensi dell'art. 16.1.2 del Tomo III del RUE, si discosta leggermente dal perimetro riportato nella Tavola 1A del RUE, prevalendo gli elementi reali rilevabili sul terreno.

Il campo sportivo "Romeo Galli" e l'area dei campi da tennis restano assoggettati alla normativa dell'ambito D_G.c di appartenenza.

Piano Strutturale Comunale (PSC)

Tavola 1: l'area è inclusa nel Polo Funzionale Autodromo APF.2 (art. 5.4.1)

Tavola 2: l'area è interamente interessata da

- Sistema collinare (art. 2.1.15)
- Aree di concentrazione di materiali archeologici (art. 2.2.3)

ed è parzialmente interessata da

- Fasce di tutela dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica (D. Lgs. 42/2004 Art.142c) (art. 2.1.14), rio Castellaccio (detto anche Rondinella o Giandolino)
- Sistema forestale e boschivo (art. 2.1.3)
- Potenzialità archeologica livello 1 e 2 (art. 2.2.6)
- Beni soggetti a vincolo storico-architettonico (art. 2.2.11), Decreto DCR 10/6/2016

Tavola 3: l'area è interamente interessata da

- Aree di ricarica del territorio collinare e montano (art. 3.1.12)

ed è parzialmente interessata da

- Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B) (art. 3.1.9)
- Zone perifluviali (tipo D) (art. 3.1.9)
- Terrazzi alluvionali (art. 3.1.9)
- Scarpate (art. 3.2.5)
- Unità Idromorfologica Elementare idonea o con scarse limitazioni ad usi urbanistici (art. 3.2.2)

Tavola 4: nessun vincolo

Classificazione Acustica Tavola 2: area in classe IV

Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) Tavola 1a: l'area è classificata D_F.s "parchi pubblici territoriali" di valenza sovracomunale, perimetrata come "Ambito soggetto a disciplina speciale", individuato con la sigla PSU25 e disciplinato dalla Scheda dell'Allegato 1 al Tomo III del RUE "PSU25: Parco Acque Minerali".

La scheda che si riporta a seguire, subordina le trasformazioni ammesse che eccedano la manutenzione straordinaria, all'entrata in vigore dello strumento di attuazione (Progetto di sistemazione unitaria), pertanto l'approvazione del presente progetto di sistemazione è condizione per l'effettività degli interventi ivi previsti.

In relazione alle caratteristiche degli interventi previsti, la scheda richiede le seguenti verifiche che dovranno essere parte dei singoli progetti a cura dei soggetti attuatori:

- *Bilancio ambientale:* è richiesta la verifica di impatto acustico in relazione alle attività ricreative e la realizzazione di adeguate misure di mitigazione e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico.
- Gli interventi nell'area soggetta a vincolo di tutela dei corsi d'acqua ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e nelle aree interessate dal sistema forestale e boschivo sono subordinati ad Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del medesimo Decreto.

- Gli interventi nell'area soggetta a vincolo storico-architettonico di cui al DCR 10/6/2016 sono subordinati a specifica Autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. 42/2004 (per maggiore chiarezza il perimetro di tale vincolo è riportato anche nella tavola 2 di progetto).
- *Tutela archeologica*: nel caso gli interventi incidano il sottosuolo dovrà essere acquisita specifica autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Archeologici.

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Strumento di attuazione: Progetto di sistemazione (Progetto di opera pubblica)

Descrizione e obiettivi delle trasformazioni

- Mantenere e riqualificare il Parco Acque Minerali quale **ambito D_F.s** realizzando spazi verdi e strutture ricreative integrate tra loro.

PARTE II – DEFINIZIONE DEI CONTENUTI E DEI PARAMETRI

Elementi quantitativi

Dotazioni (mq)	da mantenere
- parco ⁽¹⁾	n.i.

⁽¹⁾ la superficie corrisponde all'esistente

Superfici (mq)	Su	Su + Sa
Copertura ottagonale (ex fontana) ⁽¹⁾		n.i.
Pista da ballo: copertura		550 mq
Edifici a servizio della pista da ballo e della copertura ottagonale		320 mq
Fabbricato ex vivaio comunale ed ex casa del custode ⁽²⁾		300 mq
Chiosco Bar Renzo ⁽²⁾		40 mq

⁽¹⁾ la superficie corrisponde all'esistente

⁽²⁾ non sono computate le superfici esistenti

Verifiche richieste

Bilancio ambientale: verifica di impatto acustico in relazione alle attività ricreative e realizzazione di adeguate misure di mitigazione e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico.

Tutela D. Lgs. 42/04: gli interventi nell'area soggetta a vincolo di tutela ai sensi del D. Lgs. 42/04 sono subordinati al parere della competente Soprintendenza per i beni Architettonici ed il Paesaggio.

Tutela archeologica: parere della Soprintendenza per i beni Archeologici dell'Emilia Romagna.

Vincolo boschivo: in aree soggette a tale vincolo la nuova costruzione è ammessa solo nelle radure (aree non coperte da bosco) con un'estensione maggiore di 2000 mq.

Interventi ammessi

Edifici e spazi di pertinenza

1. **Copertura ottagonale (ex fontana):** mantenimento della copertura; sono ammesse le trasformazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (compreso il tamponamento perimetrale). Nuova costruzione di edifici di servizio destinati ad ospitare impianti tecnici e/o servizi igienici per una superficie non superiore 20 mq.
2. **Chiosco Bar Renzo:** sono ammesse le trasformazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento o nuova costruzione per una SU non superiore a 40 mq.
3. **Edifici di servizio alla pista da ballo:** sono ammesse trasformazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento, per una Su complessiva non superiore a 300 mq.
4. **Fabbricato ex vivaio comunale ed ex casa del custode:** sono ammesse trasformazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione con possibilità di ampliamento, per una Su complessiva non superiore a 300 mq.

Dotazioni e infrastrutture

1. **Unità di spazio scoperto:** mantenimento e riqualificazione del parco. Sono ammessi gli interventi previsti dal RUE per l'ambito di appartenenza.
2. **Pista da ballo:** realizzazione di copertura della pista della pista da ballo, senza possibilità di tamponamento laterale, per una "Su + Sa" non superiore a 550 mq.

Usi ammessi

1. Per le **unità di spazio scoperto:**

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE g1.6) Parchi pubblici territoriali
--

2. Per la **copertura ottagonale (ex fontana):**

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione

3. Per il chiosco (**Bar Renzo**):

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione

4. Per la **pista da ballo** e i relativi **edifici di servizio**:

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
b6) *limitatamente a* Attività di interesse privatistico ricreative e di spettacolo

5. Per l'**edificio ex vivaio comunale** e per l'**edificio ex casa del custode**:

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
b6) *limitatamente a* Attività d'interesse privatistico culturali, politiche
b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo

Esclusivamente nel fabbricato ex casa del custode possono essere destinati 150 mq di Su a:

RESIDENZA

a1) Residenza ordinaria, nel limite massimo di una unità immobiliare

PARTE III - TRASFORMAZIONI EFFETTUABILI PRIMA
DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLO STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria e straordinaria.

Cambi d'uso ammessi

Nessuno.

Norme tecniche di attuazione per i singoli interventi

Il progetto di sistemazione unitaria prevede la possibilità di realizzare gli interventi di seguito descritti, conformemente alla scheda PSU25 del RUE e previa acquisizione dell'autorizzazione della competente Soprintendenza nei casi previsti dai vincoli esistenti. Gli interventi sono subordinati ad approvazione dei progetti da parte dell'Amministrazione Comunale o al rilascio/deposito di titolo edilizio secondo la normativa vigente.

1. Copertura ottagonale (ex fontana) e relativi servizi

La copertura deve essere mantenuta: può essere sottoposta a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che potrà prevedere il tamponamento perimetrale. All'interno del perimetro della copertura esistente possono essere realizzati impianti tecnici, servizi igienici e ambienti di servizio all'uso principale.

Usi ammessi: esercizi pubblici e attività di ristorazione (uso b2 del RUE).

2. Chiosco Bar "Renzo": l'edificio esistente già destinato a esercizi pubblici e ristorazione può essere sottoposto a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione in ampliamento per una Superficie (Superficie utile + superficie accessoria) non superiore a 40 mq. La nuova costruzione potrà avvenire nell'area di massimo ingombro indicata nella Tavola 2.

Altezza massima: 4 m.

Usi ammessi: esercizi pubblici e attività di ristorazione (uso b2 del RUE).

3. Pista da ballo: potrà essere realizzata una struttura di copertura della pista da ballo esistente nella zona sud del Parco, indicata nella Tavola 2, senza possibilità di tamponamento laterale per una superficie (Superficie utile + superficie accessoria) non superiore a 550 mq.

Altezza massima: 5 m

Usi ammessi:

- esercizi pubblici e attività di ristorazione (uso b2 del RUE);
- attività di interesse privatistico culturali, ricreative e di spettacolo (uso b6 del RUE, con tale limitazione)

4. Edifici di servizio alla pista da ballo: gli edifici e manufatti esistenti possono essere sottoposti a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione anche in ampliamento per una Superficie (Superficie utile + superficie accessoria) non superiore a 300 mq. La nuova costruzione potrà avvenire nell'area di massimo ingombro indicata nella Tavola 2.

Altezza massima: non superiore all'altezza massima degli edifici di servizio esistenti.

Usi ammessi:

- esercizi pubblici e attività di ristorazione (uso b2 del RUE);

- attività di interesse privatistico ricreative e di spettacolo (uso b7 del RUE, con tale limitazione)

5. Edifici ex vivaio comunale ed ex casa del custode: gli edifici esistenti possono essere sottoposti a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento per una Superficie (Superficie utile + superficie accessoria) non superiore a 300 mq. La nuova costruzione potrà avvenire nell'area di massimo ingombro indicata nella Tavola 2.

Altezza massima: non superiore all'altezza massima degli edifici di servizio esistenti.

Usi ammessi:

- esercizi pubblici e attività di ristorazione (uso b2 del RUE);
- attività di interesse privatistico culturali, politiche (uso b6 del RUE con tale limitazione)
- attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo (uso b7 del RUE)

Inoltre nella ex casa del custode possono essere destinati 150 mq di Su all'uso "a1) residenza ordinaria" nel limite massimo di una unità immobiliare

Le superfici indicate si riferiscono esclusivamente agli ampliamenti e nuova costruzione ammessi e non comprendono le superfici esistenti.

Tutti gli interventi sugli spazi del parco devono essere funzionali al mantenimento e riqualificazione dei suoi elementi naturali e artificiali e al miglioramento della fruizione da parte dei cittadini.