

ALLEGATO 1

**AVVISO PER MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER L'ASSEGNAZIONE IN
CONCESSIONE DEL COMPENDIO DENOMINATO "EX SERRE"
NEL COMPLESSO OSSERVANZA IN COMUNE DI IMOLA**

SCHEMA TIPOLOGICA IMMOBILE "EX SERRE"

**COMPLESSO OSSERVANZA
PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO
LOCALIZZAZIONE "EX SERRE"**





Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna

Dichiarazione protocollo n. BO0183383 del 21/09/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Imola

Via Livia Venturini

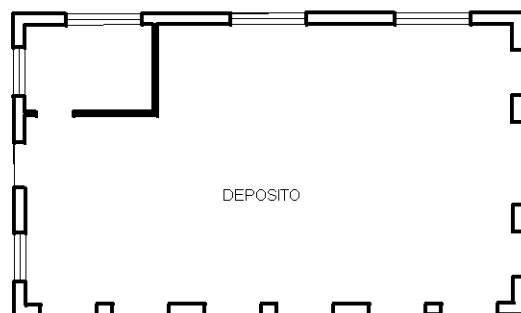
civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 155
Particella: 468
Subalterno: 1

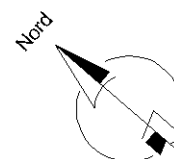
Compilata da:
Gonfiantini Francesco
Iscritto all'albo:
Perito Edile Dipendente Pubbl:
Prov. N.

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

H=4.25



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2017 - Comune di IMOLA (E289) - < Foglio: 155 - Particella: 468 - Subalterno: 1 >
VIA LIVIA VENTURINI n. 4 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna

Dichiarazione protocollo n. BO0183383 del 21/09/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Imola

Via Livia Venturini

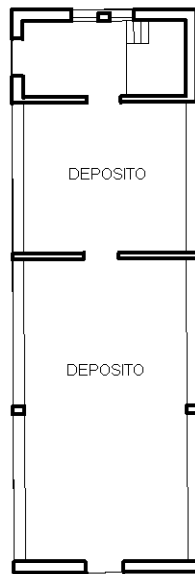
civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 155
Particella: 20
Subalterno: 1

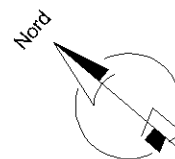
Compilata da:
Gonfiantini Francesco
Iscritto all'albo:
Perito Edile Dipendente Pubbl:
Prov. N.

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

H=2.60



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2017 - Comune di IMOLA (E289) - < Foglio: 155 - Particella: 20 - Subalterno: 1 >
VIA LIVIA VENTURINI n. 4 piano: T;

Ultima planimetria in atti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ex serre: vista d'insieme “serra grande” e “serra piccola”



Ex serre: vista d'insieme



Ex serre: vista “serra grande”



Ex serre: vista “serra piccola”

INFORMAZIONI GENERALI

COMUNE DI IMOLA EX NOSOCOMIO DELL'OSSERVANZA		
C EDIFICI UN TEMPO LUOGHI DI LAVORO DEI DEGENTI DEL NOSOCOMIO "EX SERRE"		
CARATTERISTICHE GENERALI.		
Numero padiglione		Ex Serre
Destinazione d'uso tradizionale		Serre
Identificazione catastale		Foglio 155, Mappale 468 (edificio - serra grande), Mappale 20 (serra piccola)
Epoca di costruzione		Prima metà del 1900
Proprietà		Osservanza S.r.l.
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE		
Serra piccola		
Pianta		Rettangolare
Tipo di copertura		2 falde
N° piani fuori terra		1
Superficie del piano terra	mq	74,77
N° corpi scale		0
N° stanze < 10 mq (uso servizi)	P.T.	1
N° stanze < 25 mq (uso posti letto)	P.T.	1
N° stanze > 25 mq (uso attività comuni)	P.T.	1
Altezze medie	m	2,6
Serra grande		
Pianta		Rettangolare
Tipo di copertura		8 falde
N° piani fuori terra		1
Superficie del piano terra	mq	108,49
N° corpi scale		0
N° stanze < 10 mq (uso servizi)	P.T.	1
N° stanze < 25 mq (uso posti letto)	P.T.	0
N° stanze > 25 mq (uso attività comuni)	P.T.	1
Altezze medie	m	4,25
Ex SERRE		
Superficie totale		183,26
CARATTERISTICHE STRUTTURALI		
		materiali
Strutture verticali		Struttura metallica vetrata (serra piccola) - Muratura di mattoni (serra grande)
Solaio/i di piano		/
Solaio di copertura		Struttura metallica vetrata (serra piccola) - Struttura in legno (serra grande)
CARATTERISTICHE FINITURE		
<u>Elementi di finitura esterni</u>		materiali
Pareti		Metallo e vetro (serra piccola) - Intonaco (serra grande)
Infissi		Legno verniciato
Bancali/soglie		Cemento
Lattonerie		Lamiera verniciata
Manto di copertura		Metallo e vetro (serra piccola) -Tegole piane tipo "canadese" (serra grande)
<u>Elementi di finitura interni</u>		
Pavimenti		Graniglia di marmo/Gres
Intonaci		Intonaco tipo malta bastarda
INDICAZIONI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE		
		I fabbricati necessitano di un intervento integrale di consolidamento strutturale, restauro delle finiture, rinnovo degli impianti e riqualificazione energetica complessiva. Allo stato attuale i fabbricati sono in disuso e, visto il pessimo stato di conservazione, non sono immediatamente utilizzabili . La copertura in vetro della serra piccola è molto danneggiata e non più recuperabile.
INDICAZIONI RELATIVE AL QUADRO URBANISTICO VIGENTE		
Livello di tutela oggi vigente		Compreso nel perimetro area soggetta a tutela come da D.LGS 42/2004
Destinazioni d'uso di progetto		Servizi Pubblici e ad uso pubblico
Tipologia di interventi ammessi di progetto		Ristrutturazione (entrambe) e ampliamento ai sensi del comma 8 (serra grande)
Possibilità di ampliamento ammesse di progetto		è possibile ampliare la serra grande tramite la realizzazione di un soppalco
Demolizioni ammesse di progetto		nessuna

STRALCIO NORME TECNICHE ATTUATIVE

VARIANTE 2 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA “APF 5: PARCO DELL’INNOVAZIONE - OSSERVANZA” **EX AMBITO “R2 – OSSERVANZA” DEL P.R.G.**

ARTICOLO 8. EDIFICI ESISTENTI DA MANTENERE

1. Le trasformazioni fisiche per i fabbricati esistenti sono attuabili mediante idoneo il titolo abilitativo e previo parere favorevole della Soprintendenza ai BB.AA.
2. La tabella specifica le destinazioni previste dal Piano Particolareggiato, il tipo di interventi ammessi e la superficie (al lordo dei muri):

Edificio	Classific. P.R.G.	Destinazione prevista	Interventi ammessi	Sup.(mq)
Serra	-	Servizi pubblici e ad uso pubblico	Ristrutturazione e ampliamento (ai sensi c. 8)	108,49
Serra piccola	-	Servizi pubblici e ad uso pubblico	Ristrutturazione	

Servizi pubblici e ad uso pubblico

- centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi (usi g1.3, g1.4, g2.3, g2.4);
- teatri e cinematografi;
- impianti per attività ricreative ed espositive temporanee;
- strutture associative (usi b6, b7);
- sanità, servizi sociali e assistenziali; servizi sanitari e assistenziali;
- pubblica amministrazione;
- esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;
- esercizi pubblici e attività di ristorazione;
- artigianato di servizio; artigianato laboratoriale;
- micro nidi e servizi parascolastici per l’infanzia; istruzione dell’obbligo e per l’infanzia (usi b10 e g2.1).

3. Le finiture degli edifici esistenti da mantenere sono quelle previste al successivo art. 13.

7. Nel fabbricato denominato “Serra” è consentito, fermo restando il volume, l’ampliamento mediante realizzazione di un piano intermedio per una superficie massima di 200,00 mq alle seguenti condizioni:

- la nuova struttura si differenzi per forma e materiali dalla struttura preesistente.

ARTICOLO 13. INTERVENTI SUGLI EDIFICI STORICI

1. Gli interventi sugli edifici storici devono rispondere ai requisiti costruttivi e all’uso dei materiali stabiliti per quanto riguarda:

l’accesso:

- l’accessibilità sarà assicurata nel rispetto della legge per l’abbattimento delle barriere architettoniche;

- la superficie percorribile in quota sulle rampe sarà finita con gli stessi materiali previsti per “le piste principali, i marciapiedi, i percorsi locali” (cfr.), mentre il muretto di sostegno verticale sarà intonacato nel colore del risalto perimetrale a terra degli edifici; la soletta di protezione a terra del profilo degli edifici avrà le caratteristiche di finitura e dei materiali previsti per “le piste principali, i marciapiedi, i percorsi locali” (cfr.);
- per non posare ringhiere o muri di sicurezza a protezione del percorso, il terreno sarà modellato in modo da rendere minimo e non pericoloso il dislivello con il percorso stesso.

Gli spazi esterni agli edifici:

- gli spazi esterni agli edifici, anche se storicamente di pertinenza, e con le sole eccezioni dei Pad. 11 e 14 e del comparto E, sono da ritenersi costitutivi del Parco pubblico dell’Osservanza e quindi non recintabili.

Le piste principali, marciapiedi, percorsi locali:

- saranno realizzati a tratti in: getto armato di calcestruzzo architettonico (stratigrafie, armature, giunti e spessori) il getto sarà finito con strato d’usura ad alta resistenza, antisdrucchiolo e colorato in pasta nel tono nocciola/rosato; oppure in conglomerato con legante bituminoso di tipo trasparente e inerte in ghiaia locale o in pietrisco nel tono nocciola/rosato, con finitura antisdrucchiolo oppure con materiali che conseguono un analogo risultato;
- i getti saranno disarmati a diretto contatto con il terreno vegetale e le aiuole del Parco, assicurando il migliore scolo delle acque piovane; in presenza di dislivelli o di altri materiali (marciapiedi, muretti, etc.) saranno confinati da opportuni cordoli in pietra o mediante reggette metalliche.

I prospetti:

- se a faccia-vista, mantenimento della stessa senza sostituzione di mattoni se non dello stesso tipo e dimensione (mantenimento del carattere dei “mattoni industriali”);
- se intonacati, ripristino degli intonaci a base di calce con colorazioni traspiranti. Le colorazioni, rilevate da tracce esistenti, sono prescritte per aree omogenee di edifici;
- sulle murature esterne potranno posarsi unicamente i tratti verticali dei pluviali e di discese antifolgorie in rame. Non sono ammesse canne fumarie o altre prese e uscite di tipo tecnologico che devono essere portate internamente a sottocoppi o camini in muratura sul coperto. È prescritta la conservazione e/o la riutilizzazione delle canne esistenti in muratura (esterne alle facciate), qualora originarie;
- in tutti gli edifici esistenti è consentito l’ampliamento delle aperture da finestra a porta, esclusivamente mediante abbassamento del lato inferiore, e solo per rendere accessibili eventuali scale di sicurezza esterne che dovesse rendersi necessarie o al fine di adeguare i fabbricati alle norme di sicurezza vigenti, previa acquisizione del parere favorevole della competente Soprintendenza ai BB.AA.

Le coperture e i camini:

- i manti di copertura in cotto sono ripristinati nel tipo esistente (coppi e/o marsigliesi); gli edifici storicizzati con coperture diverse saranno assimilati al tipo più simile;

- gli aggetti delle coperture saranno mantenuti e recuperati nella forma e negli elementi costruttivi esistenti edificio per edificio;
- sfiati e canne d'essalazione o fumarie saranno ospitati in appositi elementi sottocoppo o in camini in muratura congruenti con l'edificio e i suoi prospetti;
- sulle coperture è consentita l'installazione di antenne e parabole di colore rosso mattone per la telecomunicazione nel numero minimo in relazione alle destinazioni d'uso ammesse.

Gli infissi:

- gli infissi saranno esternamente in legno verniciato in colore bianco spento. Le parti vetrate dovranno rispettare le partiture generalmente esistenti, ma, come le parti meccaniche, potranno essere di tipo idoneo all'uso odierno (di sicurezza, a camera, etc.).
Gli oscuramenti saranno del tipo interno a scuro come esistente;
- i portoncini metallici esistenti potranno essere sostituiti da similari infissi con telaio metallico dello stesso colore degli infissi in legno, anche con inserimento di specchiature vetrate.

Gli elementi, le protezioni e le finiture idrauliche:

- grondaie, pluviali, bandinelle, cassette di raccolta, etc. devono essere in rame. I terminali a terra dei pluviali saranno realizzati in ghisa, o in rame, ad alto spessore.

ARTICOLO 16. VARIANTI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

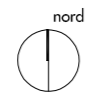
1. Non sono soggette alla procedura di Variante al Piano Particolareggiato modifiche relative a:
 - a) la sagoma in pianta e gli alzati degli edifici, nel rispetto del numero massimo di piani abitabili, dell'altezza massima e della distanza degli edifici dai confini;
 - b) limitate variazioni alla posizione dei passi carrabili, nel rispetto delle indicazioni contenute nella tavola di Piano;
 - c) la forma e l'articolazione planimetrica delle aree di parcheggio pubblico e di verde pubblico pur nel rispetto delle quantità minime e delle dislocazioni previste;
 - d) modifiche al vincolo sulle aree o sui fabbricati da parte della Soprintendenza ai BB.AA.
 - e) la modifica alle destinazioni d'uso degli edifici esistenti indicate nella tabella di cui all'art. 8 a condizione siano rispettate le seguenti quantità minime:
 - Funzioni formative, universitarie e della ricerca: 8.100,00 mq
 - Edilizia residenziale sociale e residenza specialistica: 3.325,00 mq
 - Servizi pubblici e ad uso pubblico: 3.414,00 mq
 - Strutture socio – culturali: 3.531,00 mq.
 - f) limitate variazioni/implementazioni ai percorsi dei tracciati pedonali, ciclopedonali e carrabili.

Sindaco: Davide Marzi
Assessore all'Urbanistica: Davide Tommasi
Dirigente Settore: Michele Landi
Responsabile del Progettazione: Fulvio Bonifazi
Cartografo: Grup. Massimo Sestini Onelli
adattatore: G.C. n.152/441/2/001/16
approvato:

**Tavola C1 - Progetto
Variante Planimetria Generale**

CONTRODEDUZIONI

scala 1:500



LEGENDA

	AREA VINCOLATA AI SENSI DEL DLGS 42/2004
	PERIMETRO D'AMBITO
	VIABILITÀ (articolo 2) E AREE PAVIMENTATE
	SEDME MASSIMO INGOMBRO PARCHEGGI INTERRATI - articolo 3
	SEDME MASSIMO INGOMBRO PARCHEGGI ESTERNI - articolo 4
	VERDE PUBBLICO A PARCO articolo 5
	VERDE PUBBLICO DI ARREDO
	VERDE PERTINENZIALE articolo 10
	NUOVA EDIFICAZIONE POTESI DI SEDME DEL FABBRICATO articolo 7
	SEDME MASSIMO INGOMBRO NUOVA EDIFICAZIONE articolo 7
	PERIMETRO DEI SUB-COMPARTI DI NUOVA EDIFICAZIONE articolo 7
	EDIFICI ESISTENTI articolo 8
	EDIFICI ESTERNI AL PERIMETRO DELL'AMBITO R2: OSSERVANZA
	NUOVA EDIFICAZIONE CORRIDORI DI DISIMPEGNO
	QUOTA ALTIMETRICA
	PARCHEGGI PUBBLICI
	PARCHEGGI PERTINENZIALI

