

AREA EMILIA OSPIZIO

Domande e risposte

LE RISPOSTE AI PRINCIPALI TEMI DEL PROGETTO

Una guida sintetica per conoscere caratteristiche, servizi, interventi ambientali e ricadute per il quartiere del progetto di riqualificazione dell'area Ex Ospizio.

1 IL PROGETTO E I SERVIZI

01 Che cosa prevede il progetto di rigenerazione dell'area Ex Ospizio?

Il progetto interessa un'area di circa 45.000 m², oggi dismessa, e integra funzioni commerciali, servizi sociosanitari, biblioteca, polo territoriale, attività terziarie e commercio di vicinato.

L'intervento prevede inoltre 23.000 m² di verde a fruizione pubblica e 1 km di nuovi percorsi ciclopedonali protetti.

02 Perché Conad Centro Nord ha scelto di investire nell'area Ex Ospizio?

L'investimento si inserisce nel percorso di trasformazione di un'area che dagli anni Settanta ospitava il complesso E.C.A. e che, dopo la demolizione della precedente struttura tra il 2007 e il 2008 e il successivo arresto dei cantieri, è rimasta a lungo inutilizzata.

Conad Centro Nord ha acquisito l'area nel 2015 e ha sviluppato un progetto orientato a restituire funzioni, servizi, verde e nuove connessioni a uno snodo strategico del quartiere.

03 Quali nuove funzioni e servizi sono previsti per il quartiere?

Il progetto prevede 1.100 m² di spazi finiti e ceduti gratuitamente al Comune quali una biblioteca di quartiere e un polo territoriale destinato ai servizi al Cittadino. Inoltre 5.480 m² sono destinati a servizi e funzioni terziarie e sociosanitarie, quali la Casa della Salute, attività commerciali alimentari e non alimentari, esercizi di vicinato e funzioni terziarie.

2

TRASFORMAZIONE URBANA, VERDE E PATRIMONIO ARBOREO

04 Come cambierà l'area dal punto di vista urbanistico e degli spazi pubblici?

La superficie massima edificata prevista dal progetto è pari a 12.960 m², circa il 30% dell'area, rispetto ai 22.347 m² previsti dal Programma di Riqualificazione Urbana approvato nel 2009.

Il nuovo assetto prevede la riqualificazione del verde reso accessibile alla comunità, insieme alla sistemazione di strade e viabilità, per un totale di 23.000 m², e introduce 1 km di percorsi ciclopeditoni protetti, riducendo anche il numero dei parcheggi in superficie a favore di verde e mobilità dolce.

05 Qual è il progetto previsto per il verde?

Il progetto punta a costruire nel tempo un sistema verde più complesso, diversificato e quindi resiliente, conservando la componente vegetale esistente ritenuta più significativa e integrandola con nuove alberature, arbusti, habitat e aree a libera evoluzione.

Oggi nell'area sono presenti 322 alberi. Il progetto prevede 98 abbattimenti di cui 57 esemplari in condizioni fitosanitarie fortemente compromesse. Nell'area rimarranno dunque intatti a dimora 224 alberi a cui si aggiungeranno 371 nuove alberature nel comparto, che porteranno la dotazione interna a 595 alberi. Nei parchi pubblici adiacenti saranno inoltre messi a dimora 977 alberi.

A regime il sistema comprenderà complessivamente 1.572 alberi, con un incremento di 1.250 esemplari rispetto a oggi, oltre a 4.145 nuovi arbusti.

L'obiettivo è non solo un miglioramento quantitativo, ma soprattutto qualitativo: aumentare quantità, diversità e capacità ecologica del verde nel medio-lungo periodo.

06 Come sono state valutate le alberature e le caratteristiche ambientali dell'area?

Il valore della vegetazione e i servizi ecosistemici dell'area sono stati analizzati attraverso un'indagine condotta dallo Studio Minelli con il contributo del CNR-IBE di Bologna. Lo studio ha considerato, tra gli altri elementi, la permeabilità del terreno a disposizione della vegetazione, struttura e varietà della vegetazione, disponibilità di habitat e capacità del verde di mitigare il microclima e ridurre l'inquinamento.

Dalle verifiche fitosanitarie svolte nel 2023 è emerso che oltre due terzi delle alberature attuali presenta una marcata senescenza o significative criticità strutturali. La pianificazione prevede quindi di preservare e valorizzare gli esemplari maturi in buone condizioni e di affiancarli con nuove piante giovani.

Lo studio curato dalla Dott.ssa Rita Baraldi del CNR-IBE stima inoltre un aumento della capacità di assorbimento di CO₂ dell'area dalle attuali 9 tonnellate all'anno fino a circa 11 tonnellate all'anno con i nuovi alberi piantati. È prevista anche la conservazione integrale della macchia vegetazionale a sud-est, quale elemento di connessione ecologica.

07 Come è stata calcolata la permeabilità del suolo nel progetto dell'area Ex Ospizio?

La permeabilità dell'area è stata definita attraverso il calcolo analitico delle superfici permeabili e impermeabili relativo ai Permessi di Costruire (**PDC 1**, PDC 2 e PDC 3), in conformità con la disciplina urbanistica e idraulica vigente.

Il progetto riduce la superficie impermeabile complessiva a 27.660 m², a fronte dei 29.000 m² attuali. Il nuovo intervento garantisce una **riduzione netta di 1.340 m² di superficie impermeabile (-5% rispetto al passato)**.

08 Come viene garantita l'invarianza idraulica dell'area in caso di piogge eccezionali?

Il progetto rispetta rigorosamente il principio dell'**invarianza idraulica**, attraverso sistemi di raccolta e trattamento delle acque meteoriche con la realizzazione di una vasca interrata di raccolta delle acque piovane di 1.042 mc.

3 BIODIVERSITÀ, SOSTENIBILITÀ E MOBILITÀ**09 Quali soluzioni sono previste per biodiversità, qualità ambientale e adattamento climatico?**

La strategia combina incremento del patrimonio vegetale, tutela della biodiversità e soluzioni edilizie e impiantistiche a ridotto impatto.

A regime sono previsti 1.572 alberi tra comparto e parchi adiacenti, oltre a 4.145 nuovi arbusti, con specie differenziate per sostenere la resilienza ecologica, gli insetti impollinatori e la regolazione del microclima. Il progetto mantiene inoltre la macchia vegetazionale a sud-est dell'area in buona parte a libera evoluzione, con funzione di connessione ecologica.

Per la gestione delle acque meteoriche sono previsti sistemi di raccolta e trattamento finalizzati a garantire l'invarianza idraulica. Gli edifici saranno realizzati secondo standard NZEB, in classi energetiche A3-A4, con impianti fotovoltaici per 688 kW – circa il 12,5% oltre i minimi di legge – e sistemi di refrigerazione a CO₂ naturale.

10 Come sono stati considerati mobilità, accessibilità e rapporto con il quartiere?

Il progetto prevede la sostituzione dell'attuale incrocio semaforico sulla Via Emilia con una nuova rotatoria, con l'obiettivo di rendere più uniformi i flussi di traffico. Saranno inoltre modificati gli accessi in prossimità della RSA, del Centro Gerra e della scuola dell'infanzia "La Villetta", separando i percorsi dei mezzi di servizio e pesanti dalle aree a maggiore frequentazione pedonale.

Via 1° Maggio sarà riqualificata con nuovi marciapiedi e posti auto a servizio delle strutture assistenziali. La rete ciclopedonale comprenderà 1 km di percorsi protetti, illuminati e attrezzati, inclusa la tratta di superciclabile lungo la Via Emilia.

I posti auto complessivi saranno 691: 398 interrati e 293 in superficie. Rispetto alla precedente Variante PRU, i parcheggi in superficie diminuiscono di 41 posti, liberando spazio per verde e percorsi pedonali.

Più parcheggi complessivi, ma meno sosta in superficie: lo spazio liberato viene destinato a verde e mobilità dolce.

4 IL PERCORSO PROGETTUALE E IL VALORE PER LA COMUNITÀ**11 Quale percorso ha portato alla definizione del progetto attuale?**

L'assetto attuale è il risultato di un lungo processo di revisione urbanistica e progettuale. Tra il 2007 e il 2008 il precedente complesso venne demolito; nel 2009 fu approvato un PRU che prevedeva 22.347 m² di edificazione, con torri residenziali e direzionali fino a 11 piani. La crisi economica del periodo 2008-2012 determinò l'arresto dei cantieri e il progressivo abbandono dell'area.

Dopo l'acquisizione dell'area da parte di Conad Centro Nord nel 2015, il progetto è stato progressivamente ripensato. Tra il 2020 e il 2025 si sono svolti incontri pubblici con Amministrazione comunale, Consulta di quartiere, cittadini e medici, finalizzati a raccogliere osservazioni e introdurre miglioramenti. Il percorso è culminato nei permessi di costruire rilasciati nel febbraio 2026.

12 Che cosa significa questo intervento per la comunità locale?

Il progetto riattiva un'area privata da tempo inutilizzata attraverso un insieme di funzioni pubbliche e di prossimità: 23.000 m² di verde a fruizione pubblica, 1 km di percorsi ciclopedonali, biblioteca di quartiere, polo territoriale, servizi sociosanitari e attività commerciali.

Sul piano occupazionale, il progetto prevede complessivamente oltre 100 nuovi posti di lavoro; ulteriori opportunità saranno generate dalle altre attività commerciali e di servizio previste nel comparto.

Verde, servizi, mobilità e lavoro: il progetto integra funzioni diverse con l'obiettivo di restituire all'area una piena fruibilità urbana.