



Comune di SALA BOLOGNESE



PUG.2021

Piano Urbanistico Generale (PUG)

Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 *Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*

Schede di Valutazione dei limiti del Piano

Rapporto Ambientale - Allegato

Elab VAS_R_E1_ALL
Vers 01_16-03-2022

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Aree di miglioramento ecologico



stato carico insediativo

L'azione riconosce come parte del sistema insediativo alcuni spazi liberi, pertinenziali, aventi la funzione di "vuoti giusti" in quanto necessari per la valorizzazione del sistema tipologico locale e per il miglioramento del bilancio ecologico complessivo comunale. La loro funzione è di compensazione del sistema costruito e di evidenziazione del margine insediativo come spazio di gestione del bilancio ecologico locale. La sua definizione permette di ampliare la dotazione territoriale dei centri con ambiti aventi una funzione collettiva ancorché senza carattere espropriativo (ma solo conformativo).

stato di Connettività ecologica

L'azione definita dal Piano individua le aree di margine insediativo (tessuto R3) facenti parte del sistema pertinenziale (fondiario) ma non urbanizzate o antropizzate. Obiettivo del Piano è il loro mantenimento e indirizzo verso una valenza di biodiversità (ecologica, ordinaria) come funzione di equilibrio ecologico urbano e di gestione dello spessore del bordo insediativo come spazio di mediazione tra sistemi territoriali differenti. Gli oggetti così individuati mantengono la loro valenza ecologica attuale, e possono essere arricchiti tramite interventi di riforestazione urbana in applicazione degli strumenti di premialità definiti dal Piano.

stato di Frammentazione

Il disegno di Piano permette di definire lo spazio del bordo insediativo come spazio per la funzione ecologica del sistema urbano, e allo stesso avente avendo una funzione di controllo e gestione del rapporto tra sistema insediativo e sistema ambientale e agricolo (controllo effetti-impatti). La loro qualificazione non comporta un consumo di suolo agricolo (inteso nella sua funzione primaria) e permette il mantenimento di un elevato rapporto di permeabilità a terra del sistema urbano.

stato di Ripetitività

Il Piano individua tali spazi con priorità nei tessuti R3 aventi caratteristiche di essere luoghi insediati di margine, a bassa densità edilizia e aventi una relazione diretta con il sistema degli spazi aperti; altri ambiti individuati hanno la caratteristiche di "vuoti giusti" da mantenere entro un disegno del sistema insediativo.

Coerenza con strategie di Piano

Il Piano individua quali Aree di miglioramento ecologico le fasce periurbane di miglioramento ecologico nonché i vuoti interni al tessuto urbano da mantenere, intese alla salvaguardia della biodiversità ordinaria e delle dinamiche ecologiche a supporto di uno sviluppo sostenibile del territorio comunale. In queste aree gli indirizzi sono principalmente rivolti alle azioni di promozione della biodiversità ordinaria, di mitigazione e compensazione.

In tal senso il Piano intende le zone come ambiti di miglioramento ecologico entro cui sono privilegiati gli interventi quali, a titolo di esempio, corridoi ecologici, boschetti, riqualificazione rete idraulica, canali erbosi, siepi e fasce tampone, etc.. Sono invece vietate le trasformazioni a colture quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il vigneto ed il frutteto che, per l'intensità dei trattamenti di cui necessitano e per le possibili dinamiche cumulative e sinergiche su tutto il territorio comunale, sono in grado di produrre effetti negativi significativi sull'ambiente in generale.

Entro le aree classificate a Aree di miglioramento ecologico è vietata qualsiasi nuova edificazione e/o ampliamento dei fabbricati esistenti, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, etc.

In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente, in essi è obbligatoria la manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante.

Le Zone sono assoggettate a vincolo conformativo e non espropriativo e concorrono alla formazione dell'ambito fondiario pertinenziale.

Luoghi del progetto

La superficie complessiva individuata come "Aree di miglioramento ecologico" è pari a 145.911 mq pari a 14,59 ettari., e pari ancora al 32% del territorio comunale.

La sua ripartizione per centro è di seguito riportata:

- Sala 48.708 mq pari a 4,87 ettari
- Padulle 38.156 mq pari a 3,81 ettari;
- Osteria Nuova 32.655 mq pari a 3,26 ettari;
- Bagno di Piano 12.974 mq pari a 1,29 ettari;
- Buonconvento 13.417 mq pari a 1,34 ettari.

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Aree di miglioramento ecologico

COMPONENTI AMBIENTALI E SOCIO-ECONOMICHE

COMPONENTI AMBIENTALI						COMPONENTI SOCIALI						COMPONENTI ECONOMICHE																								
ARIA	ACQUA	SUOLO SOTTOSUOLO	FLORA FAUNA BIODIVERSITA'	PAESAGGIO	SALUTE UMANA	CULTURA TEMPO LIBERO	SERVIZI ALLA PERSONA	BENESSERE ECONOMICO	SISTEMA RESIDENZA	MOBILITA'	AGRICOLTURA	INDUSTRIA ARTIGIANATO	TERZIARIO	TURISMO	ENERGIA																					
TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO																			
R	T	+	R	T	=	R	T	+	R	L	+	R	L	+	=	L	=	R	L	+	R	=	=	R	L	=	=	=	=	=	=	=	=	R	L	+



Componente ambientale	Effetto	Impatti attesi	Indicatori di valutazione	Misura di mitigazione/tutela
Mobilità	=/-	Si tratta di politiche e interventi di qualificazione ambientale dei margini insediativi	n.d.	n.d.
Aria	+	Gli interventi sono migliorativi per lo stato dell'aria avendo valenza di aree di biodiversità e calmierazione dei margini insediativi	Monitoraggio ARPAE	Devono essere rispettate le disposizioni generali sulle prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti.
Risorse Idriche	=	Gli interventi sono migliorativi avendo valenza di aree di biodiversità e calmierazione dei margini insediativi	n.d.	n.d.
Biodiversità/ Paesaggi	+	Si tratta di un consolidamento ambientale delle aree di margine	Superficie verde pubblico Superficie verde privato Nuovi alberi piantumati	Devono essere previste opere e misure di mitigazione dei margini insediativi
Consumi e rifiuti	+	Gli interventi sono migliorativi avendo valenza di aree di biodiversità e calmierazione dei margini insediativi	n.d.	n.d.
Suolo/ Sottosuolo	+	Gli interventi sono migliorativi avendo valenza di aree di biodiversità e calmierazione dei margini insediativi	n.d.	n.d.
Consumo di Suolo	+	Tema "vuoti giusti" urbani come compensazione	Nuovi alberi piantumati Indice di copertura vegetazionale	L'ambito è già non edificato e non concorre a consumare nuovo suolo agricolo
Isole di calore	+	Gli interventi sono migliorativi avendo valenza di aree di biodiversità e calmierazione dei margini insediativi	n.d.	n.d.
Attuazione delle strategie del Piano di Suolo	+	Si tratta di una previsione per la qualificazione degli spazi di margine insediativo come spessore dinamico di frapposizione e mediazione, a forte valenza vegetazionale	Nuovi alberi piantumati Indice di copertura vegetazionale	n.d.

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Superficie permeabile



Descrizione

Il Piano definisce il parametro urbanistico della superficie permeabile (in quota percentuale sulla superficie fondiaria) come metro di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche (qualificazione edilizia, ristrutturazione urbanistica) a terra. Obiettivo del Piano è il miglioramento puntuale e cumulativo del dato attuale, ricavato tramite lettura puntuale lotto per lotto e sintetizzato a scala di tessuto nel Repertorio Normativo. Il tema è in stretto raccordo con gli strumenti di governo della città e dell'ambiente al fine di affrontare la costruzione di un piano di adattamento, anche a partire dalle politiche e dalle azioni definite dal PUG stesso (aree di miglioramento ecologico o vuoti giusti, il parametro della superficie permeabile come metro di controllo della trasformazione, interventi di miglioramento ecologico dei margini insediativi, valorizzazione reti infrastrutturali verdi e blu...), e orientando i risultati alla costruzione di un inventario degli impatti potenziali a breve e medio-lungo termine, anche mediante l'esemplificazione di alcune ipotesi di soluzioni operative.

Riferimenti normativi

Parametri urbanistici e Repertorio Normativo

Riferimenti cartografici/descrittivi

QC_T_A 1.6: Carta della permeabilità urbana e territoriale

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Superficie permeabile



stato di carico insediativo

L'azione definita dal Piano si appoggia alla matrice insediativa attuale, e individua le aree permeabili a terra come stato di fatto e dato di partenza, a carattere cumulativo e puntuale.

stato di Connettività ecologica

Il miglioramento qualitativo e quantitativo delle aree permeabili a terra, in un approccio di piano legato all'ecologia urbana, permette di considerare le aree pertinenziali private come parte attiva di una rete di connettività ecologica e di biodiversità ordinaria ancorchè non fruibili, valorizzando le caratteristiche insediative e tipologiche locali.

stato di Frammentazione

Il miglioramento qualitativo e quantitativo delle aree permeabili a terra, in un approccio di piano legato all'ecologia urbana, permette di considerare le aree pertinenziali private come parte attiva di una rete di connettività ecologica e di biodiversità ordinaria ancorchè non fruibili, valorizzando le caratteristiche insediative e tipologiche locali.

stato di Ripetitività

L'approccio è esteso a tutto il territorio costruito (territorio urbanizzato e case sparse), residenziale e non, e individua il parametro delle superfici permeabili come il parametro di rigenerazione fondamentale.

Coerenza con strategie di Piano

La lettura del tessuto insediativo (posto internamente al perimetro del territorio urbanizzato) evidenzia un dato di partenza (stato di fatto complessivo pari a mq di superficie permeabile (pubblica, privata).

Il dato ricavato si traduce in un valore di rapporto pari a

I dati di progetto del Piano (Repertorio normativo) invece individua come orizzonte di piano una superficie complessiva pari a da cui si ricava un rapporto percentuale pari a

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Infrastrutture verdi e blu



stato di carico insediativo

L'ambito ricavato e disegnato non prevede nessuna nuova edificazione, e persegue il riutilizzo del patrimonio esistente anche per finalità legate alla fruizione sostenibile del territorio.

stato di Connettività ecologica

In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente, in essi è obbligatoria la manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante.

stato di Frammentazione

In tali ambiti agricoli è incentivata la realizzazione di percorsi ciclopedonali turistici e per il tempo libero, sul reticolo viario esistente, come diritto ad uso pubblico. A tal fine possono essere recuperati i manufatti e compendi esistenti per destinazioni d'uso compatibili con l'obiettivo di Piano, con il recupero delle opere di urbanizzazioni richieste dalla funzione.

stato di Ripetitività

IL Piano assume gli ambiti delle infrastrutture verdi e blu non come asse lineare sovrapposto alle regole del territorio ma bensì come ambito spaziale capace di perseguire la definizione e le finalità delle stesse.

Coerenza con strategie di Piano

L'ambito agricolo legato all'acqua, e individuato come ambito delle infrastrutture verdi e blu, fa riferimento all'ambito agricolo riconosciuto pertinenziale del reticolo idrografico, per motivi storici, naturalistici, percettivi e di sicurezza del territorio.

Il PUG individua l'esigenza di un'azione integrata per adattarsi alla molteplicità dei rischi, salvaguardare e valorizzare le eccellenze naturalistiche sottoposte a maggiore pressione antropica, diversificare l'offerta turistica slow, incentivare una mobilità sostenibile a partire da quella ciclopedonale, compresa quella inserita nelle ciclovie nazionali e regionali, anche a servizio della fruizione turistica di fiumi e torrenti che attraversano l'intero territorio comunale.

In tali ambiti agricoli non è ammessa la nuova edificazione, anche a servizio dell'attività agricola, e deve essere mantenuto l'assetto insediativo agricolo e ambientale esistente, sotto forma di appezzamenti, strade poderali, reticolo idrografico minore;

In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente, in essi è obbligatoria la manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante;

Le zone di cui al presente articolo sono assoggettate a vincolo conformativo e non espropriativo;

In tali ambiti agricoli è incentivata la realizzazione di percorsi ciclopedonali turistici e per il tempo libero, sul reticolo viario esistente, come diritto ad uso pubblico. A tal fine possono essere recuperati i manufatti e compendi esistenti per destinazioni d'uso compatibili con l'obiettivo di Piano, con il recupero delle opere di urbanizzazioni richieste dalla funzione.

Si è cercato di dare alla carta un'impronta progettuale, non solo di mera lettura degli elementi esistenti, si è aggiunta così un'ulteriore voce, quella delle componenti eco-paesaggistiche di progetto. Aree che potrebbero essere utilizzate per rafforzare corridoi ecologici esistenti oppure per completare percorsi naturalistico-ricreativi. Il Piano riconosce queste fasce di spessore come zone di piano specifiche aventi obiettivi e regole finalizzate alla valorizzazione del sistema delle infrastrutture verdi e blu.

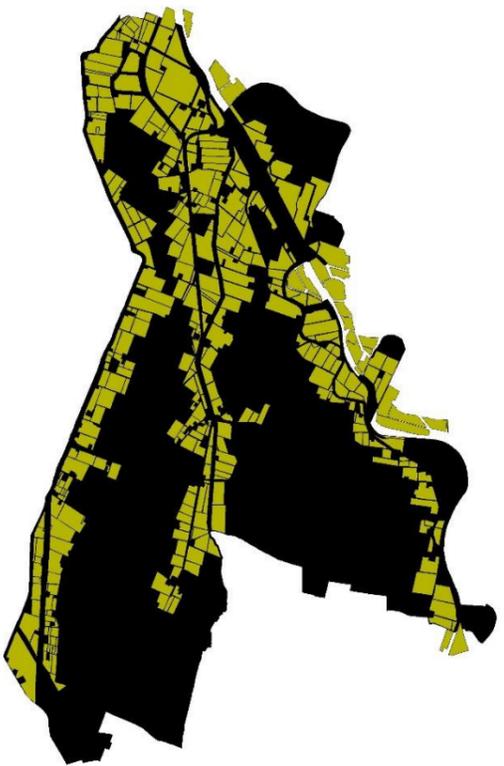
Luoghi del progetto

L'ambito ricavato come zona di Piano, con gli obiettivi e le regole di cui sopra, si estende per 15.048.003 mq pari a 150,48 ettari.

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Infrastrutture verdi e blu

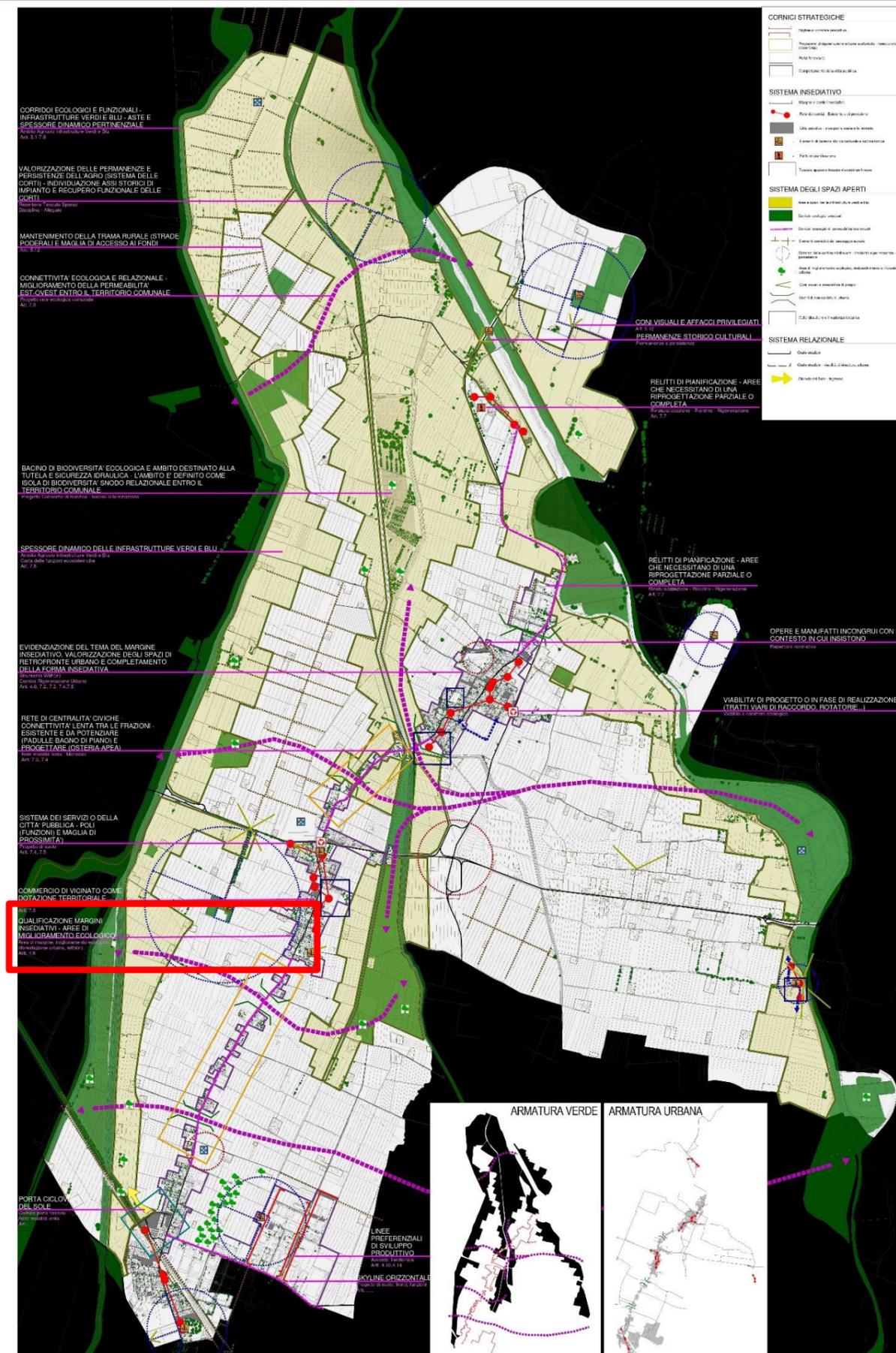
COMPONENTI AMBIENTALI E SOCIO-ECONOMICHE																																																		
COMPONENTI AMBIENTALI											COMPONENTI SOCIALI											COMPONENTI ECONOMICHE																												
ARIA			ACQUA			SUOLO SOTTOSUOLO			FLORA FAUNA BIODIVERSITA'			PAESAGGIO			SALUTE UMANA			CULTURA TEMPO LIBERO			SERVIZI ALLA PERSONA			BENESSERE ECONOMICO			SISTEMA RESIDENZA			MOBILITA'			AGRICOLTURA			INDUSTRIA ARTIGIANATO			TERZIARIO			TURISMO			ENERGIA					
TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO						
R	T	+	R	T	+	R	T	+	R	L	+	R	T	+	R	T	+	R	L	+	R	L	+	R	T	+	IR	L	=	IR	L	=	IR	L	=	IR	L	-	IR	L	-	IR	L	-	R	T	+	R	L	=



Componente ambientale	Effetto	Impatti attesi	Indicatori di valutazione	Misura di mitigazione/tutela
Mobilità	=	Non incide sulla viabilità portante e mantiene le strade minori e poderali esistenti		Mantenimento strade poderali nella loro sezione e loro materiali e definizione verde di bordatura come verde di interesse collettivo (paesaggistico)
Aria	+	L'impatto è positivo perché riduce le attività insediabili e valorizza la fruizione lenta del corridoio	n.d.	
Risorse Idriche	+	L'impatto è positivo perché riduce le attività insediabili e valorizza la fruizione lenta del corridoio	n.d.	
Biodiversità/ Paesaggi	+	L'impatto è positivo perché preserva gli ambiti a cui assegna una funzione di fruizione sostenibile del territorio, anche vasto	Consumo di suolo Alberi piantumati – aree di riforestazione	Coordinamento con il regolamento di polizia rurale e coordinamento progettuale con gli enti competenti nell'ambito (es consorzio)
Consumi e rifiuti	+	L'impatto è positivo perché riduce le attività insediabili e valorizza la fruizione lenta del corridoio	n.d.	
Suolo/ Sottosuolo	+	L'impatto è positivo perché permette una politica di controllo delle trasformazioni del suolo (bloccandole)	Consumo di suolo	Coordinamento con il regolamento di polizia rurale e coordinamento progettuale con gli enti competenti nell'ambito (es consorzio)
Consumo di Suolo	=	L'impatto è positivo perché permette una politica di controllo delle trasformazioni del suolo (bloccandole)	Consumo di suolo	Coordinamento con il regolamento di polizia rurale e coordinamento progettuale con gli enti competenti nell'ambito (es consorzio)
Isole di calore	=	L'impatto è positivo perché mantiene e incrementa le aree permeabili e a copertura vegetazione entro un bilancio complessivo comunale	Superfici permeabili	Limitazione delle aree impermeabili sugli ambiti già insediati (uso superfici permeabili e semi-impermeabili)
Attuazione delle strategie del Piano di Suolo	+	Si tratta di una previsione per la qualificazione del territorio (restauro del paesaggio e della seconda natura) unita alla fruizione dello stesso – tali ambiti sono definiti come parchi a servizio del sistema insediativo		

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Riforestazione urbana



Descrizione

Il Piano definisce strumenti e premialità finalizzati a interventi di rimboscimento urbano, nei margini insediativi e in zona agricola, anche in relazione allo studio delle funzioni ecosistemiche del territorio e alla lettura del mosaico culturale esistente.

Il Piano così costruito vuole portare Sala Bolognese a diventare un nuovo modello di sviluppo urbano incentrato sulla riduzione delle emissioni, tema oggi al centro del dibattito ecologico in quanto considerato uno degli elementi di maggior impatto sull'ambiente e sulla sicurezza del territorio, al fine di valorizzare la matrice insediativa, paesaggistica, storica del territorio. E' oggi necessario studiare ed introdurre misure di compensazione ambientale durevoli e rigenerative come ad esempio l'economia circolare o le infrastrutture verdi per incrementare le superfici vegetali, con l'obiettivo primario di costruire un nuovo equilibrio tra città, ambiente e paesaggio.

Sono state individuate le seguenti strategie e relativi strumenti/regole e incentivi: a. forestazione urbana e infrastrutture verdi e blu come luoghi e sistemi della biodiversità nonché assi privilegiati per l'usufruzione del territorio, anche a scala sovracomunale

Riferimenti normativi

Art. 7.6 – Ambiti di miglioramento ecologico

Riferimenti cartografici/descrittivi

QC_T_A_2.8:Carta delle funzioni ecosistemiche

- PUG_T_C6: Tavola della strategia – Progetto di Suolo – Sala
- PUG_T_C6: Tavola della strategia – Progetto di Suolo – Padulle
- PUG_T_C6: Tavola della strategia – Progetto di Suolo – Osteria Nuova
- PUG_T_C6: Tavola della strategia – Progetto di Suolo – Bagno di Piano
- PUG_T_C6: Tavola della strategia – Progetto di Suolo – Buonconvento

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Riforestazione urbana



stato di carico insediativo

Tali ambiti assumono una valenza rilevante in termini di bilancio ecologico complessivo per il territorio e allo stesso tempo assumono (vedi spazio frapposto tra Osteria Nuova e Area produttiva della medesima località o ancora l'ambito a Bagno di Piano (relitti urbani) un ruolo di contenimento e mitigazione di destinazioni d'uso differenti. La loro attuazione matura una potenzialità edificatoria che può essere utilizzata in aggiunta ai parametri definiti dal Repertorio Normativo.

stato di Connettività ecologica

Tali ambiti assumono una valenza rilevante in termini di bilancio ecologico complessivo per il territorio e allo stesso tempo assumono (vedi spazio frapposto tra Osteria Nuova e Area produttiva della medesima località o ancora l'ambito a Bagno di Piano (relitti urbani) un ruolo di contenimento e mitigazione di destinazioni d'uso differenti.

Gli oggetti così individuati mantengono la loro valenza ecologica attuale, e possono essere arricchiti tramite interventi di riforestazione urbana in applicazione degli strumenti di premialità definiti dal Piano.

stato di Frammentazione

Gli oggetti così individuati mantengono la loro valenza ecologica attuale, e possono essere arricchiti tramite interventi di riforestazione urbana in applicazione degli strumenti di premialità definiti dal Piano.

stato di Ripetitività

Il piano preindividua gli ambiti vocati a interventi di riforestazione (anche urbana) con riferimento al loro mosaico culturale, alla loro posizione, e alla valenza ricavata circa le funzioni ecosistemiche. La loro riclassificazione assume una funzione urbanistica come spazi di qualificazione dei margini e della relazione tra funzioni differenti.

Coerenza con strategie di Piano

L'Amministrazione comunale definisce una strategia mirata a sviluppare un sistema integrato di azioni volte alla realizzazione di aree verdi attrezzate, parchi e boschi urbani e forestazione urbana e periurbana. Perseguendo questa strategia di miglioramento ambientale e contrasto ai cambiamenti climatici, individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio e/o di compensazione:

- cessione al demanio pubblico di aree di forestazione;
- vincolo di utilizzo a forestazione;

al fine di favorire interventi di riqualificazione sostenibile del tessuto urbano esistente, consistente nella realizzazione di foreste urbane e periurbane di pianura, con il fine di implementare la dotazione del patrimonio verde come anche al miglioramento estetico ed ambientale e alla difesa della biodiversità e naturalistica del territorio, con attenzione anche alla presenza di piante mellifere per il contributo alla salvaguardia dell'ambiente dato dalla flora apistica.

Al fine di promuovere situazioni di riqualificazione naturalistico-ambientale, ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto produce un credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza.

In caso di sola cessione di aree, viene attribuito un credito di 1.000 mc per ettaro. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito previa cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione;

In caso di cessione di aree e contestuale interventi di forestazione e manutenzione in garanzia dello stesso per 5 anni, di 1.500 mc di CE per ettaro. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito previa:

- impianto del bosco nell'area oggetto di cessione, sulla base anche di stralci funzionali e successiva manutenzione in garanzia per 5 anni, a carico del soggetto attuatore;
- cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione;
- Utilizzo immediato di 2/3 del credito edilizio riconosciuto. Il rimanente 1/3 potrà essere utilizzato a partire dal quinto anno dell'istituzione del vincolo, previa verifica del buono stato di manutenzione e conservazione delle aree boscate.

Ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto produce un credito edilizio di 500 mc a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito secondo le seguenti modalità: a) impianto del bosco nell'area in oggetto, sulla base anche di stralci funzionali carico del soggetto attuatore, nel rispetto di quanto previsto dal Piano;

b) istituzione di un vincolo di destinazione a bosco della durata non inferiore a 20 anni. c) Stipula di specifica convenzione che dovrà contenere la determinazione del «valore di svincolo» indicizzato su base ISTAT e delle condizioni di garanzia (polizza fidejussoria). d) Utilizzo immediato del 50% del credito edilizio riconosciuto. Il rimanente 50% potrà essere utilizzato a partire dal quinto anno dell'istituzione del vincolo, previa verifica del buono stato di manutenzione e conservazione delle aree boscate.

Luoghi del progetto

La superficie (stimata) che il Piano orienta, in modo non esclusivo ma prioritario, a superficie oggetto di interventi di rimboschimento e riforestazione (urbana) è pari a 616.283 mq pari a 61,62 ettari.

Tale estensione, per la premialità di Piano, comporta la maturazione di un credito edilizio compensativo pari a 30.825 mc.

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Riforestazione urbana

COMPONENTI AMBIENTALI E SOCIO-ECONOMICHE																																																											
COMPONENTI AMBIENTALI												COMPONENTI SOCIALI										COMPONENTI ECONOMICHE																																					
ARIA			ACQUA			SUOLO SOTTOSUOLO			FLORA FAUNA BIODIVERSITA'			PAESAGGIO			SALUTE UMANA			CULTURA TEMPO LIBERO			SERVIZI ALLA PERSONA			BENESSERE ECONOMICO			SISTEMA RESIDENZA			MOBILITA'			AGRICOLTURA			INDUSTRIA ARTIGIANATO			TERZIARIO			TURISMO			ENERGIA														
TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO															
IR	L	+	IR	L	+	IR	L	+	IR	L	+	IR	L	+	IR	L	=	IR	L	+	IR	L	=	IR	L	=	IR	L	=	IR	L	=	IR	L	=	IR	L	=	IR	L	=	IR	L	=	IR	L	=	IR	L	=	IR	L	=	IR	L	=	IR	L	=



Componente ambientale	Effetto	Impatti attesi	Indicatori di valutazione	Misura di mitigazione/tutela
Mobilità	=	Non incide sul grafo stradale		
Aria	+	L'impatto è positivo perché aumenta il serbatoio di biodiversità ecologica e forestale	Ettari di bosco e riforestazione urbana complessivi Ettari di bosco e riforestazione urbana per anno	Definizione di misure e politiche per la qualificazione dei margini di tali ambiti di intervento
Risorse Idriche	+	L'impatto è positivo perché aumenta il serbatoio di biodiversità ecologica e forestale		
Biodiversità/ Paesaggi	+	L'impatto è positivo perché aumenta il serbatoio di biodiversità ecologica e forestale – strumento di formazione del margine insediativo (margine e spazio di frapposizione)		Definizione di misure e politiche per la qualificazione dei margini di tali ambiti di intervento Definizione di un prontuario sulle specie da inserire per ambito (margine urbano – area agricola – area di pertinenza fluviale)
Consumi e rifiuti	=	L'impatto è positivo perché riduce le attività insediabili		
Suolo/ Sottosuolo	+	L'impatto è positivo perché permette una politica di controllo delle trasformazioni del suolo (bloccandole)	Consumo di suolo	Coordinamento con il regolamento di polizia rurale e coordinamento progettuale con gli enti competenti nell'ambito (es consorzio)
Consumo di Suolo	+	L'impatto è positivo perché permette una politica di controllo delle trasformazioni del suolo (bloccandole)	Consumo di suolo	Coordinamento con il regolamento di polizia rurale e coordinamento progettuale con gli enti competenti nell'ambito (es consorzio)
Isole di calore	+	L'impatto è positivo perché mantiene e incrementa le aree permeabili e a copertura vegetazione entro un bilancio complessivo comunale	Superfici permeabili	Limitazione delle aree impermeabili sugli ambiti già insediati (uso superfici permeabili e semi-impermeabili)
Attuazione delle strategie del Piano di Suolo	+	Si tratta di una previsione per la qualificazione del territorio (restauro del paesaggio e della seconda natura)		

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : With (in)



Descrizione

Il Piano individua nelle tavole di progetto di suolo affiancate alla Disciplina, sotto forma della strategia denominata “With(in)”, le strade interrotte con affaccio sul sistema agricolo; per tali luoghi il Piano identifica le porte di ingresso/uscita come cornici di visuali, a cui assegna la ricostruzione di una linearità di connettività con il sistema delle infrastrutture verdi e blu.

Tale connettività può assumere forma di strada podereale (qualora esistente), filare alberato o segno di landscape a terra iconico (scolina, cavino).

La sua realizzazione comporta la maturazione di un credito di decollo pari a 0,50 mc per ogni metro lineare e la contestuale apposizione di un diritto di passaggio pubblico sull’asse, con larghezza minima pari 2 m.

Tale potenzialità ricavata è da considerarsi addizionale alla potenzialità già definita dal Piano nelle sue regole sull’esistente e dal Repertorio Normativo.

Riferimenti normativi

Art. 7.8 – Norme specifiche per il paesaggio – Connettività del margine urbano

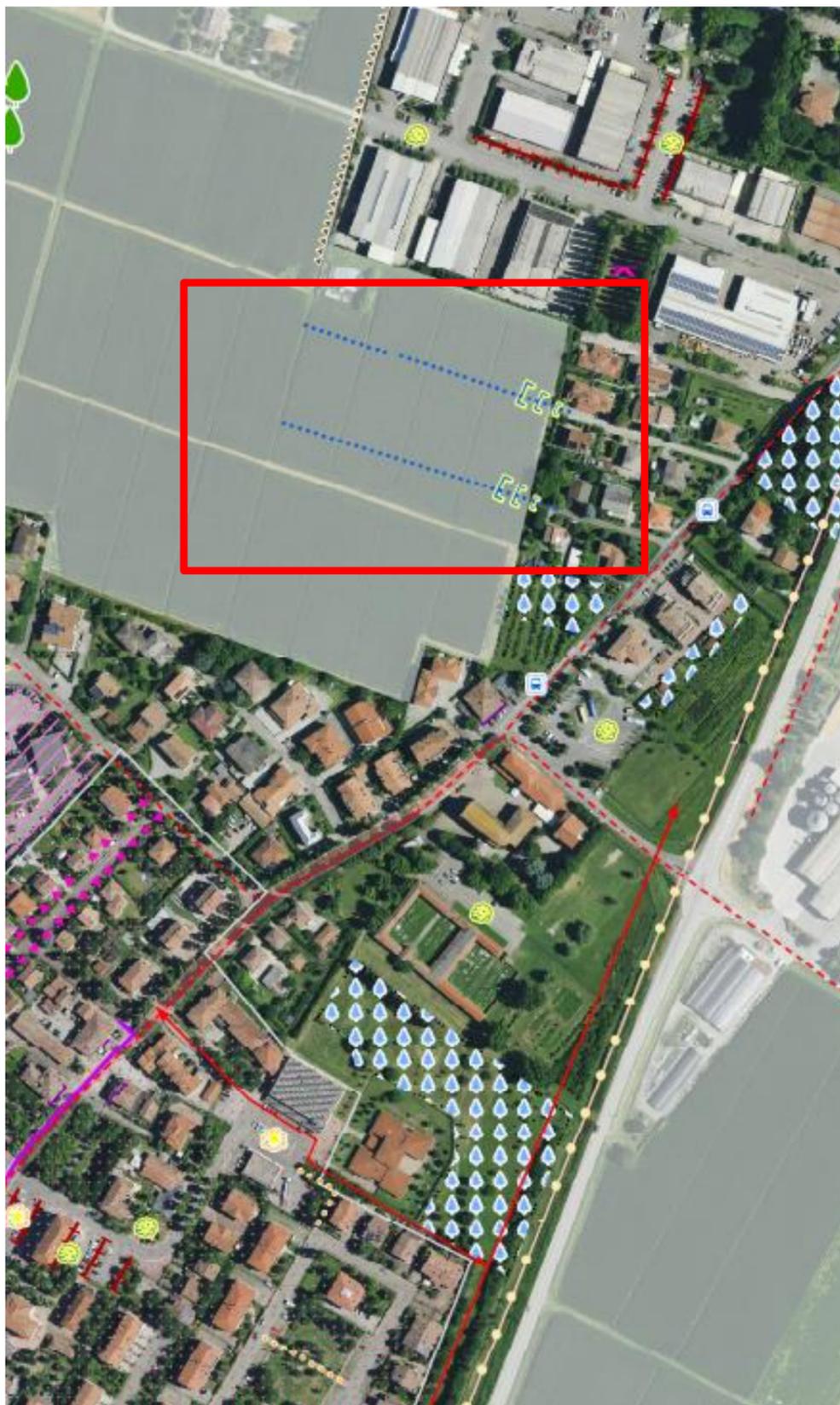
Riferimenti cartografici/descrittivi

QC_T_A 2.1: Carta semiotica
 QC_T_A 2.6: Frammentazione e varchi ecologici (o Carta dello sprawl urbano)
 QC_T_A 2.7: Carta delle Infrastrutture verdi e delle Infrastrutture blu

PUG_T_C3: Tavola della Strategia – Diagramma di progetto
 PUG_T_C6: Tavola della strategia – Progetto di Suolo – Sala
 PUG_T_C6: Tavola della strategia – Progetto di Suolo – Padulle
 PUG_T_C6: Tavola della strategia – Progetto di Suolo – Osteria Nuova

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : With(in)



stato di carico insediativo

L'azione definita dal Piano si appoggia alla matrice insediativa del territorio riconoscendone le caratteristiche, la frammentazione culturale e paesaggistica e di biodiversità, e la mantiene individuando l'ambito o oggetto di intervento negli elementi o spazi di frapposizione di tale mosaico culturale. Gli oggetti così individuati dalla misura sono: strade poderali, cavini e scoline, filari alberati di separazione dei fondi, che attraverso lo strumento vengono mantenuti, ricuciti, e a cui viene associata una nuova visione contemporanea come elementi iconici del territorio e dei margini insediativi.

stato di Connettività ecologica

Gli oggetti così individuati dalla misura sono: strade poderali, cavini e scoline, filari alberati di separazione dei fondi, che attraverso lo strumento vengono mantenuti, ricuciti, e a cui viene associata una nuova visione contemporanea come elementi iconici del territorio e dei margini insediativi; il fine è la valorizzazione di una connettività ecologica e lenta (ciclopedonale) est-ovest nel territorio. Tale progettualità diffusa permette di valorizzare il tema della connessione fisica e funzionale dolce tra il sistema insediativo e il reticolo idrografico principale (infrastrutture verdi e blu)

stato di Frammentazione

Gli oggetti così individuati dalla misura sono: strade poderali, cavini e scoline, filari alberati di separazione dei fondi, che attraverso lo strumento vengono mantenuti, ricuciti; questo comporta il mantenimento dell'assetto fondiario e paesaggistico vigente, senza incongruenze con la sua funzione paesaggistica e primaria.

stato di Ripetitività

Il Piano individua tali assi e oggetti puntualmente, ricavandoli in relazione al disegno di assetto del sistema insediativo e alla sua rifinitura nei margini insediativi, anche in relazione ai tessuti insediativi, e al mosaico culturale.

Coerenza con strategie di Piano

La sua attuazione deve:

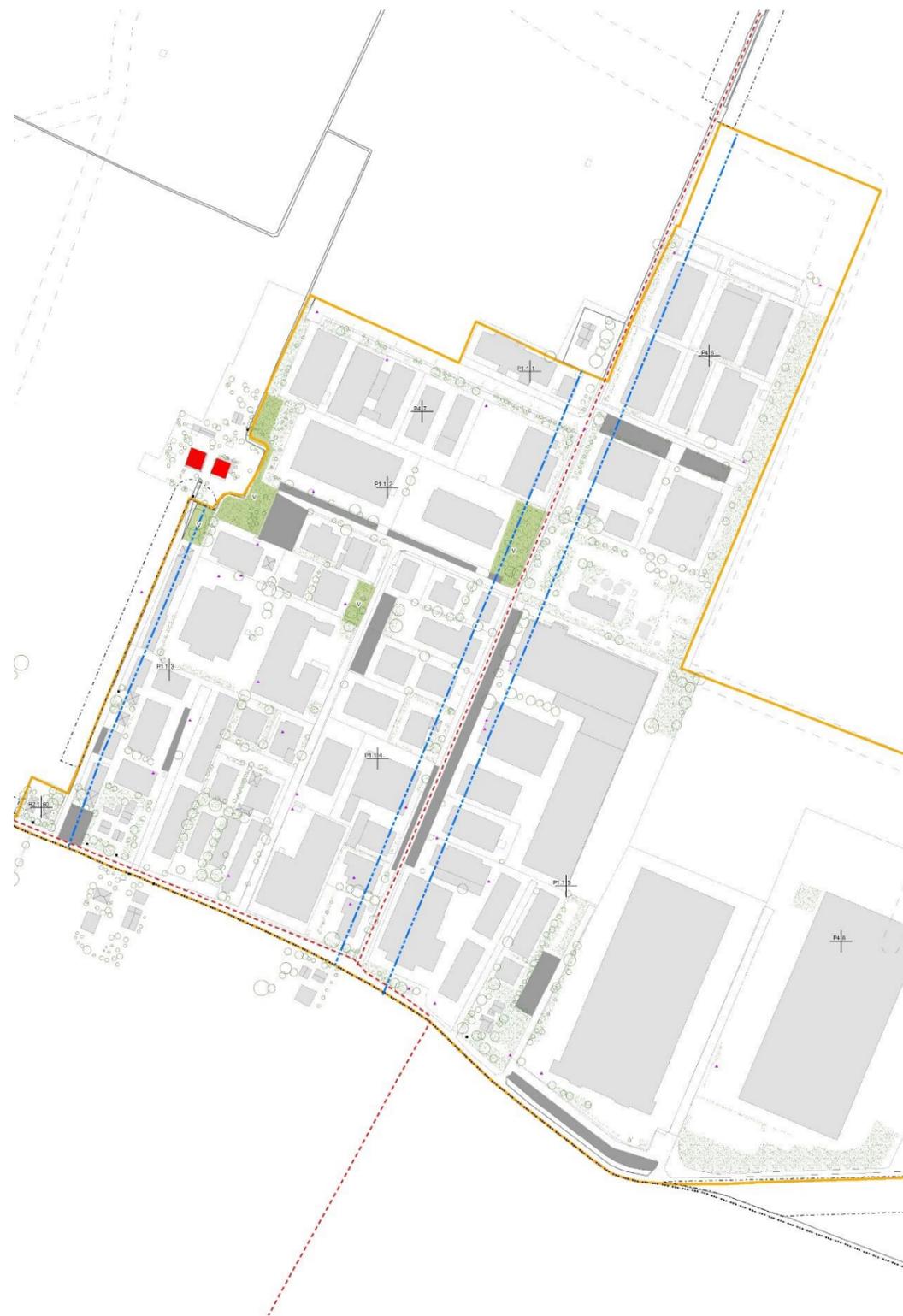
- Evitare di alterare gli elementi identitari e di valore paesaggistico-ambientale dell'area in cui ricade
- Evitare di alterare la trama agricola esistente, non inserendo elementi incongrui rispetto all'uso agricolo o alla fruizione diretta del territorio rurale
- Non prevedere materiali e progetti che comportino l'impermeabilizzazione di suolo;
- Recuperare, mantenere e ricucire la vegetazione esistente, i materiali esistenti e la matrice dell'ambito di intervento (strada poderale, filare alberato, scolina).

Luoghi del progetto

Gli assi lineari identificati e ricavati si dispongono con una estensione complessiva pari a 2.767 m con una potenzialità volumetrica ricavata pari a 1.383 mc.

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Area produttiva strategica regionale



stato di carico insediativo

La strategia prevede il consolidamento, la qualificazione e l'ampliamento del polo produttivo di Osteria Nuova, a carattere territoriale o sovracomunale, entro i limiti strategici e fisici definiti dal PUG (limiti allo sviluppo), definibili in:

- Cortina di rimboscimento di frapposizione/separazione tra il sistema produttivo e il sistema insediativo di Osteria Nuova;
- Limite fisico dato dalla infrastrutturazione esistente a nord.

stato di Connettività ecologica

La strategia prevede la qualificazione come assi strutturati degli assi ordinatori viari e la mitigazione/compensazione ambientale nei margini insediativi.

stato di Frammentazione

La strategia prevede la non frammentazione del sistema degli spazi aperti esistenti, con la ricerca di appoggi fisici e funzionali sugli elementi fisici esistenti (strade poderali, fondi agricoli, reticolo idrografico minore).

stato di Ripetitività

L'azione insiste nell'ambito del sistema insediativo produttivo di Osteria Nuova in quanto ambito produttivo strategico e potenzialmente ampliabile.

Coerenza con strategie di Piano

Il Piano individua una strategia di qualificazione e potenziamento dell'ambito produttivo di Osteria Nuova.

L'ambito produttivo, infatti, per posizione, funzionalità, attività insediate, domanda di insediamento e capacità di raccogliere le attività produttive sparse presenti nel territorio comunale o individuate come "da delocalizzare" nell'approccio della transizione ecologica.

Le caratteristiche demografiche e di settore sono:

- L'indice di dipendenza strutturale comunale (56 individui a carico ogni 100 potenzialmente attivi) è in alzamento, in affiancamento agli alti valori dei comuni limitrofi;
- L'indice di popolazione attiva è stato in crescita sino al 2017 e ancora all'oggi è superiore al valore medio territoriale;
- Alta densità territoriale di addetti in alcuni comparti del manifatturiero;
- La dimensione occupazionale media elevata è un elemento saliente delle imprese locali in particolare nell'industria;
- Si evidenzia un'importanza rilevante dei trasporti e dell'ingrosso;
- I dati complessivi al 2018-2019 evidenziano una forte e rinnovata capacità del tessuto locale delle imprese di creare occupazione;
- I settori di forza come volano sono: manifattura, la logistica (trasporti, ingrosso) e i servizi alle imprese.

A tali caratteristiche si affianca lo stato produttivo del territorio comunale con la presenza di attività sparse (in territorio urbanizzato e nel territorio agricolo) che il processo di transizione ecologica evidenzia da delocalizzare in zona propria o idonea. L'ambito di Osteria Nuova diventerebbe l'ambito di atterraggio privilegiato al fine del riordino e rinaturalizzazione/ridestinazione d'uso del tessuto esistente sparso o incongruo.

Da questo punto di vista la definizione di ambito a valenza strategica si pone come "investimento pubblico" e cabina di regia verso un riordino attivo del territorio, il suo potenziamento e ancora la sua qualificazione in termini fisici, funzionali, architettonici e ambientali.

La trasformazione di un territorio è un processo complesso ma necessario in quanto solo con il progresso sociale, economico ed urbano (urbanistico) si può rilanciare il territorio; processo in cui l'amministrazione è parte attiva, assieme ai privati, fornendo strumenti atti e idonei ai percorsi di innovazione che investono tempi e periodi storici differenti nella tutela del territorio e verso la rigenerazione. Favorendo la diffusione di una buona cultura (del progetto, del senso del luogo, del bene comune) urbana si possono raggiungere obiettivi di miglioramento del benessere comune attraverso sviluppi di nuova rigenerazione urbana sostenibile.

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Area produttiva strategica regionale (Art. 6 comma 5 LR 24/2017)

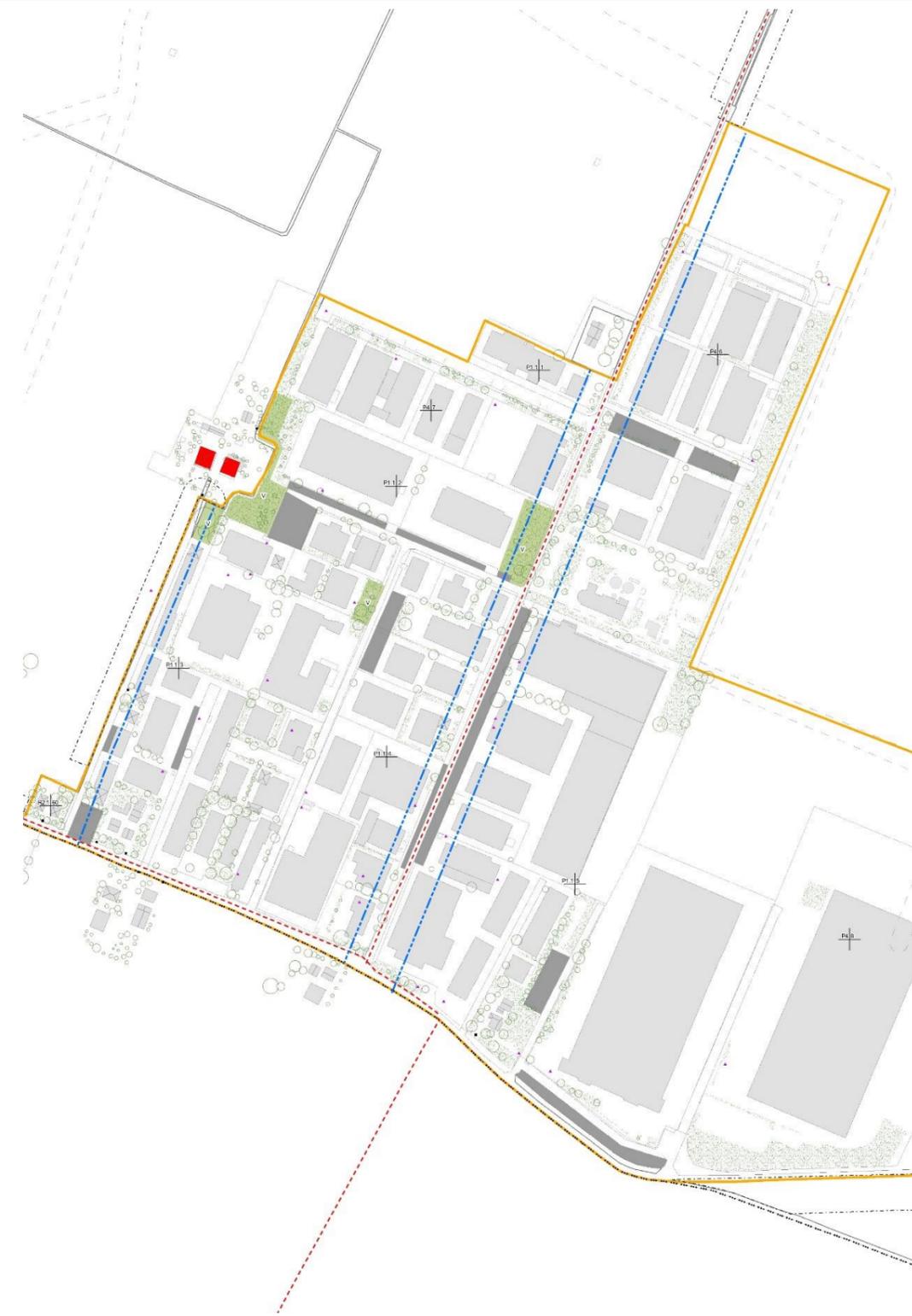
COMPONENTI AMBIENTALI E SOCIO-ECONOMICHE																																															
COMPONENTI AMBIENTALI										COMPONENTI SOCIALI										COMPONENTI ECONOMICHE																											
ARIA			ACQUA			SUOLO SOTTOSUOLO			FLORA FAUNA BIODIVERSITA'			PAESAGGIO			SALUTE UMANA			CULTURA TEMPO LIBERO			SERVIZI ALLA PERSONA			BENESSERE ECONOMICO			SISTEMA RESIDENZA			MOBILITA'			AGRICOLTURA			INDUSTRIA ARTIGIANATO			TERZIARIO			TURISMO			ENERGIA		
TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO						
IR	L	-	IR	L	-	IR	L	-	IR	L	=	IR	L	-	IR	L	-	=	=	=	IR	L	+	IR	T	+	=	=	=	IR	T	-	IR	L	-	IR	T	+	IR	L	+	=	=	=	IR	T	=



Componente ambientale	Effetto	Impatti attesi	Indicatori di valutazione	Misura di mitigazione/tutela
Mobilità	=	La previsione aumenta il carico insediativo da correlare al grafo stradale e ai nodi di riferimento – la sua posizione non incide sul sistema dei centri urbani	Aumento veicoli per direzione Mezzi pesanti al giorno per senso di direzione	Indirizzi per i flussi di senso e di connessione ai nodi principali Gestione accessi e intersezioni di ingresso/uscita Ricalibratura assi stradali esistenti nei punti di ingresso/uscita e di intersezione
Aria	-	L'azione incide sulla componente		Definizione di misure e regole compensative e di mitigazione dell'impatto
Risorse Idriche	-	L'azione incide sulla componente		Definizione di misure e regole compensative e di mitigazione dell'impatto
Biodiversità/ Paesaggi	-	L'azione incide sulla componente		Definizione di misure e regole compensative e di mitigazione dell'impatto – aree permeabili, mantenimento coperture vegetazionali esistenti, realizzazione bosco di frapposizione con Osteria
Consumi e rifiuti	-	La previsione aumenta il carico insediativo e relativi consumi		Definizione di misure di efficientamento energetico e di uso fonti rinnovabili (anche tetti verdi)
Suolo/ Sottosuolo	-	L'azione incide sulla componente		
Consumo di Suolo	-	L'azione incide sulla componente		Definizione di misure e regole compensative e di mitigazione dell'impatto – aree permeabili, mantenimento coperture vegetazionali esistenti, realizzazione bosco di frapposizione con Osteria
Isole di calore	-	L'impatto è positivo perché mantiene e incrementa le aree permeabili e a copertura vegetazione entro un bilancio complessivo comunale	Superfici permeabili complessive Superfici permeabili per singola attività	Definizione di misure e regole compensative e di mitigazione dell'impatto – aree permeabili,
Attuazione delle strategie del Piano di Suolo	+	Si tratta di una previsione per la qualificazione del territorio produttivo per la sua posizione, vocazione, trend e possibilità		Definizione di misure e regole compensative e di mitigazione dell'impatto – aree permeabili, mantenimento coperture vegetazionali esistenti, realizzazione bosco di frapposizione con Osteria

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Skyline orizzontale produttivo



stato di carico insediativo

La strategia insiste nel tessuto insediativo e si pone l'obiettivo di qualificazione degli spazi liberi e fronte strada anche con inserimento di funzioni complementari e a servizio delle imprese; la sua attuazione permette di ridurre la densità insediativa, rigenerare dal punto di vista fisico e architettonico i manufatti edilizi esistenti, qualificare gli assi viari ordinatori anche con inserimento di funzioni di carattere urbano e/o collettivo) ricercando un progetto di suolo di interesse collettivo. La progettazione è in coordinamento con le politiche di inserimento di un percorso ciclabile entro tali assi ordinatori.

stato di Connettività ecologica

La strategia persegue la qualificazione del fronte stradale con il recupero di aree a verde o a parcheggio ad uso pubblico, anche attrezzate per l'inserimento di percorsi ciclopedonali o di attestazione alle attività.

stato di Frammentazione

La strategia persegue la qualificazione del fronte stradale con il recupero di aree a verde o a parcheggio ad uso pubblico, anche attrezzate per l'inserimento di percorsi ciclopedonali o di attestazione alle attività.

stato di Ripetitività

L'azione insiste nell'ambito del sistema insediativo produttivo di Osteria Nuova in quanto ambito produttivo strategico e potenzialmente ampliabile.

Coerenza con strategie di Piano

Negli elaborati di piano (Disciplina e Progetto di Suolo) sono individuate nell'ambito produttivo P1.1, in località Osteria Nuova, delle aree di rispetto sul fronte strada che indicano arretramenti dell'edificazione.

Questi spazi sono destinati ad essere utilizzati come aree a verde, a parcheggio alberato opportunamente attrezzato, nonché per inserimento di funzioni di servizio; tali spazi rimangono aperte al pubblico e vincolate con apposito atto di vincolo, all'uso pubblico. Tali funzioni possono essere inserite con una copertura massima pari a 50 mq, non concorrono a consumare la potenzialità di zona, e sono soggette a contributo di costruzione in quanto la loro funzione è considerata come dotazione territoriale.

Lo strumento sia applica per ogni intervento oltre la Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e il Risanamento Conservativo, e assume le seguenti caratteristiche di premialità e regolamentazione:

- Attuazione con IED e Permesso di Costruire Convenzionato;
- Ogni intervento deve riprendere l'allineamento definito dal Piano per il compendio architettonico, pur mantenendo la pertinenzialità fondiaria originaria;
- Lo spazio fronte strada rimane di proprietà privata ma ad uso pubblico, e si presta per l'inserimento di:
 - a. aree a parcheggio;
 - b. aree a verde pubblico anche attrezzato per la mobilità lenta;
 - c. servizi alle imprese;
 - d. commercio di vicinato;
 - e. ricettivo;

ed è esente da contributo di costruzione e non concorre a sottrarre la potenzialità edificatoria prevista.

I luoghi del progetto

Gli assi così individuati si traducono in tre fronti insediativi oggetto di ridisegno e rifunzionalizzazione, con le seguenti caratteristiche fisiche:

- Fronte 1 Ovest Lunghezza lineare 409 m
Profondità ricavata di 11 m
Spessore di progettazione pari a 4.499 mq
- Fronte 2 Lunghezza lineare 715 m
Profondità ricavata di 20 m
Spessore di progettazione pari a 14.300 mq
- Fronte 2 Lunghezza lineare 1.032 m
Profondità ricavata di 30 m
Spessore di progettazione pari a 31.560 mq

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Strumento Skyline orizzontale

COMPONENTI AMBIENTALI E SOCIO-ECONOMICHE																																												
COMPONENTI AMBIENTALI										COMPONENTI SOCIALI										COMPONENTI ECONOMICHE																								
ARIA		ACQUA		SUOLO SOTTOSUOLO		FLORA FAUNA BIODIVERSITA'		PAESAGGIO		SALUTE UMANA		CULTURA TEMPO LIBERO		SERVIZI ALLA PERSONA		BENESSERE ECONOMICO		SISTEMA RESIDENZA		MOBILITA'		AGRICOLTURA		INDUSTRIA ARTIGIANATO		TERZIARIO		TURISMO		ENERGIA														
TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO												
IR	=	=	IR	=	=	IR	L	+	IR	=	+	IR	=	=	IR	L	+	IR	L	+	IR	L	+	IR	L	=	=	=	=	=	=	=	IR	L	=	IR	L	=	=	=	=	IR	L	=



Componente ambientale	Effetto	Impatti attesi	Indicatori di valutazione	Misura di mitigazione/tutela
Mobilità	+	La previsione permette un ridisegno dei fronti stradali-produttivi a favore di una maggiore accessibilità all'area (longitudinale e trasversale)	Aree a parcheggio ricavate (mq) Aree a parcheggio ricavate (stalli)	Indirizzi per la realizzazione delle aree di sosta e fermata, anche con suolo a terra permeabile o semi-impermeabile.
Aria	=	L'azione incide sulla componente		
Risorse Idriche	=	L'azione incide sulla componente		
Biodiversità/ Paesaggi	=	L'azione incide sulla componente		
Consumi e rifiuti	=	L'azione incide sulla componente		
Suolo/ Sottosuolo	+	La previsione permette il mantenimento ad uso pubblico di spazi fronte strada, anche per inserimento di funzioni e materiali di interesse collettivo o a servizio delle imprese	Aree a verde pubblico ricavate	
Consumo di Suolo	+	La previsione permette il mantenimento ad uso pubblico di spazi fronte strada, anche per inserimento di funzioni e materiali di interesse collettivo o a servizio delle imprese	Aree a verde pubblico ricavate	
Isole di calore	+	La previsione permette il mantenimento ad uso pubblico di spazi fronte strada a verde pubblico (superficie permeabile)	Aree desigillate Superficie a copertura vegetazionale	
Attuazione delle strategie del Piano di Suolo	+	Si tratta di una previsione per la qualificazione del territorio produttivo per la sua posizione, vocazione, trend e possibilità – il ridisegno permette di attrezzare l'ambito con funzioni a servizio o di servizio alle imprese in spazi privati (fondiari) a uso pubblico		In tale spazio trova progettualità la realizzazione di una rete di mobilità lenta

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Cornice Strategica – Città pubblica



Descrizione

Il Piano individua nella strategia di Piano e nel progetto di suolo ambiti legati alla città pubblica da potenziare, qualificare o di nuovo inserimento. Tali previsioni, a carattere diagrammatico e meta-progettuale, sono definite e ricavate in coerenza con la lettura del territorio (quadro conoscitivo), con il disegno dei margini insediativi, e posti in relazione alle dinamiche di relazione entro il territorio (rete dei servizi) ricavate e verificate attraverso le tavole del Metrominuto.

Riferimenti normativi

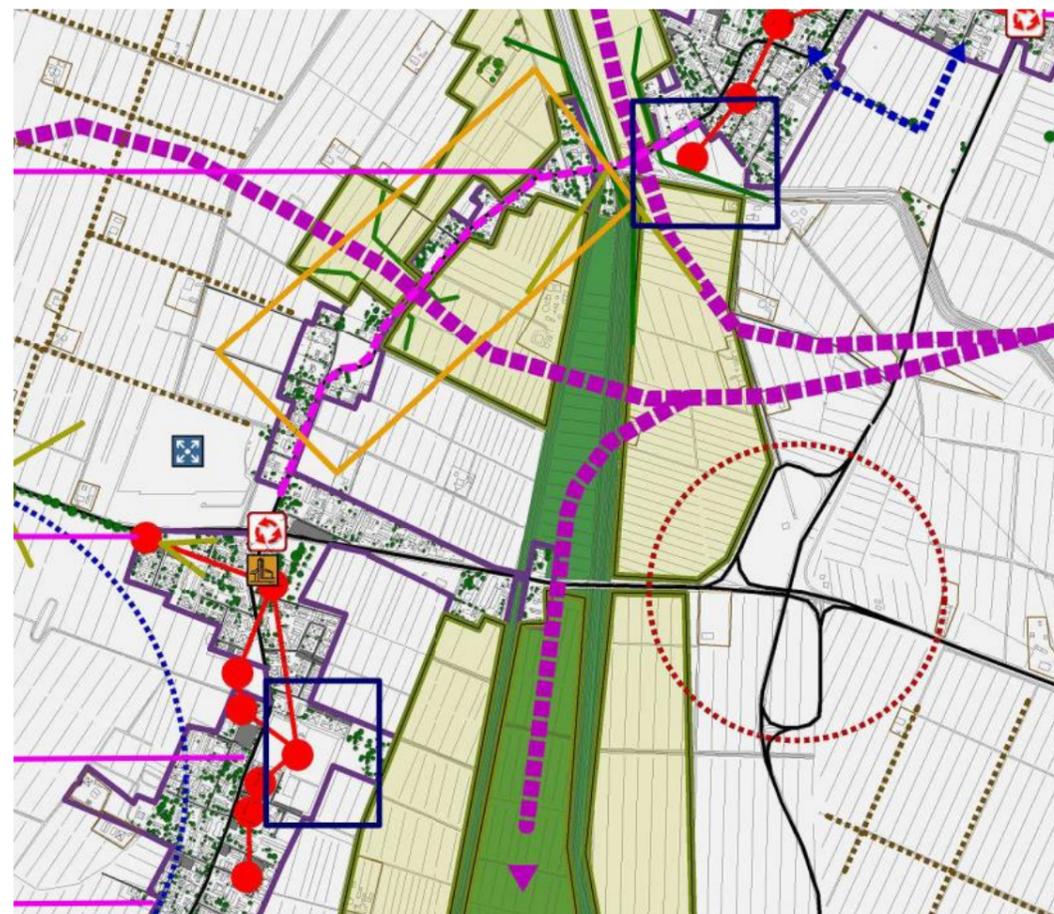
- Art. 2.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
- Art. 2.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi
- Art. 2.3 - Cessione o destinazione ad uso pubblico di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Quantità di dotazioni
- Art. 2.4 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione
- Art. 7.3 – Obiettivi per il potenziamento e la riqualificazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici
- Art. 7.4 – Strumenti per la realizzazione della città pubblica – Progetto di Suolo
- Art. 7.5 – Nuove centralità urbane nei centri urbani

Riferimenti cartografici/descrittivi

- PUG_T_C3: Tavola della Strategia – Diagramma di progetto
- PUG_T_C5: Tavola della strategia – Metrominuto – Sala
- PUG_T_C5: Tavola della strategia – Metrominuto – Padulle
- PUG_T_C5: Tavola della strategia – Metrominuto – Osteria Nuova
- PUG_T_C5: Tavola della strategia – Metrominuto – Bagno di Piano
- PUG_T_C5: Tavola della strategia – Metrominuto – Buonconvento
- PUG_T_C6: Tavola della strategia – Progetto di Suolo – Sala
- PUG_T_C6: Tavola della strategia – Progetto di Suolo – Padulle
- PUG_T_C6: Tavola della strategia – Progetto di Suolo – Osteria Nuova
- PUG_T_C6: Tavola della strategia – Progetto di Suolo – Bagno di Piano
- PUG_T_C6: Tavola della strategia – Progetto di Suolo – Buonconvento

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Cornice Strategica – Città pubblica



stato di carico insediativo

L'azione insiste nell'ambito del sistema insediativo, anche di margine, e si pongono come interventi di interesse collettivo capaci di qualificare le aree di margine o bordo insediativo, anche con misure di mitigazione dei margini e ad elevata permeabilità a terra e ancora con rilevante copertura vegetazionale. La loro realizzazione permette di migliorare la dotazione pubblica, la messa in sicurezza e il miglioramento qualitativo degli spazi lungo strada e di margine, e ancora la qualificazione delle cosiddette "porte di ingresso" ai centri.

stato di Connettività ecologica

L'azione deve prevedere misure di mitigazione dei margini e ad elevata permeabilità a terra e ancora con rilevante copertura vegetazionale.

stato di Frammentazione

L'azione deve prevedere misure di mitigazione dei margini e ad elevata permeabilità a terra e ancora con rilevante copertura vegetazionale.

stato di Ripetitività

La strategia è nominalmente e funzionalmente legata agli ambiti preindividuati dal piano per i sistemi insediati e per il tessuto urbano discontinuo.

Coerenza con strategie di Piano

Tali previsioni e tali strategie sono coerenti con la lettura fisica del territorio (tessuti urbani, sistema dei servizi, uso del suolo, funzioni ecosistemiche) e ritrovano nella localizzazione fisica una prevalutazione di coerenza e idoneità.

Le previsioni individuate sono finalizzate alla realizzazione di spazi a verde gioco e sport e in generale di interesse collettivo, con particolare rilevanza alla presenza di spazi vuoti e permeabili, ma capaci di ricreare un "senso del luogo".

Tra gli ambiti preindividuati ci sono:

- Buonconvento – rettifica della S stradale al fine di qualificare in estensione l'ambito pertinenziale (contesto figurativo) dell'ambito parrocchiale e del fronte edilizio esistente; tale spazio dovrà configurarsi come piazza attrezzata e sagrato della chiesa. L'intervento di rettifica stradale deve essere compensato tramite potenzialità volumetrica in crediti edilizi; le aree inserite nella pertinenzialità (contesto figurativo) sono azzonate spazio pubblico;
- Padulle – ampliamento rete dei servizi con individuazione di nuove aree a verde pubblico di margine, connesse alla mobilità lenta e al tessuto insediativo;
- Sala – ampliamento e qualificazione del polo sportivo, anche con politiche di "apertura" dello stesso nei suoi margini, con ridefinizione da zona a servizi a cittadella sportiva;
- Bagno di Piano – valorizzazione compendio edilizio ex scuola di Bagno di Piano con funzione di interesse collettivo e qualificazione spazi di contesto figurativo e pertinenzialità (cono visuale e spazi pertinenziali).

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Commercio di vicinato



Descrizione

La declinazione dal livello strutturale al livello operativo si ha nelle scelte di mantenimento delle attuali aree commerciali, e nella riorganizzazione in termini di qualità degli insediamenti esistenti. Il commercio di vicinato richiede politiche di incentivazione partendo dal concetto di assimilazione dello stesso alle dotazioni territoriali.

Il Piano definisce il sistema puntuale e lineare del commercio di vicinato come dotazione territoriale al pari di un'area verde o di un parcheggio per la sua finalità e la sua rilevanza dal punto di vista culturale, economico e sociale. A tal fine il Piano identifica gli strumenti (e le regole) incentivanti per la sua valorizzazione e la sua implementazione, anche pre-individuando gli ambiti più idonei a riceverlo in relazione alla sua posizione urbanistica, alla sua accessibilità e alla sua prossimità. Tale politica parte dal presupposto che tale modello possa legittimarsi come centro commerciale naturale diffuso.

Riferimenti normativi

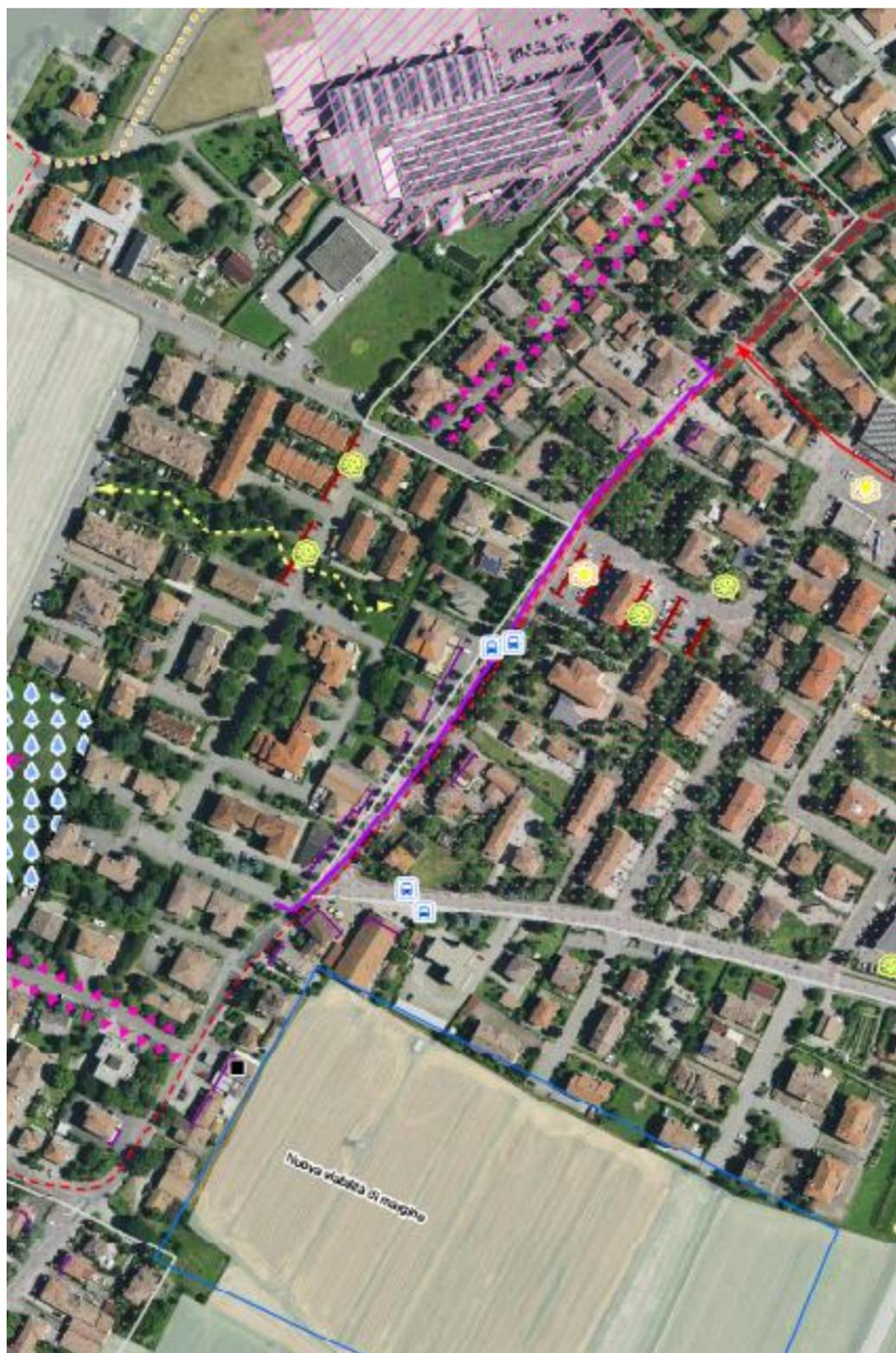
- Art. 1.12 - Incentivi urbanistici
- Art. 7.5 - Nuove centralità urbane nei centri urbani

Riferimenti cartografici/descrittivi

- QC_T_A1.1: Tessuto e tipi edilizi
- QC_T_A 1.10: Sistema commerciale e dei fronti commerciali
- PUG_T_C6: Tavola della strategia - Progetto di Suolo - Sala
- PUG_T_C6: Tavola della strategia - Progetto di Suolo - Padulle
- PUG_T_C6: Tavola della strategia - Progetto di Suolo - Osteria Nuova
- PUG_T_C6: Tavola della strategia - Progetto di Suolo - Bagno di Piano
- PUG_T_C6: Tavola della strategia - Progetto di Suolo - Buonconvento

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Commercio di vicinato



stato carico insediativo

La strategia si pone l'obiettivo del potenziamento delle dotazioni territoriali e locali attraverso il riconoscimento del commercio di vicinato come dotazione, per la sua finalità economica, sociale e di prossimità. Tale strategia permette, nei fronti pre-individuati, il loro potenziamento, nel piano terra, delle caratteristiche di centralità civica dei singoli centri.

stato di Connettività ecologica

La strategia insiste nel territorio urbanizzato e nel tessuto esistente, senza aggravio di consumo di suolo o interferenza con i sistemi di connettività ecologica in quanto legati al tema della prossimità.

stato di Frammentazione

La strategia insiste nel territorio urbanizzato e nel tessuto esistente, senza aggravio di consumo di suolo e con valorizzazione dei sistemi insediativi centrali.

stato di Ripetitività

L'azione insiste negli assi o fronti edilizi pre-individuati nella carta del progetto di suolo e facenti riferimento agli assi e fronti edilizi centrali già caratterizzati dalla presenza di attività commerciali di vicinato.

Coerenza con strategie di Piano

Il PUG recepisce ed applica, attraverso le categorie e tipologie di intervento di cui ai precedenti artt. 1.9 e 1.10, le misure incentivanti contenute nella DGR 967/2015, art. 5, c.3. Il PUG recepisce ed applica altresì gli incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana di cui all'art. 8 della LR 24/2017 secondo le modalità stabilite dalle Strategie di Piano.

L'Amministrazione comunale può promuovere od attivare un progetto strategico per la riqualificazione e rigenerazione urbana, nonché, previa deliberazione del Consiglio che si esprime in ordine all'intervento proposto, potrà prevedere la ulteriore riduzione del contributo di costruzione e altre forme di premialità, come ad esempio la deroga al Repertorio Normativo e/o attraverso l'atterraggio di crediti edilizi, progressive e parametrate ai livelli prestazionali raggiunti, per realizzare i seguenti obiettivi di interesse pubblico:

- a. la promozione della riqualificazione urbana, anche attraverso interventi edilizi che qualifichino le nuove centralità urbane dei singoli centri e località;
- b. il miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;
- c. l'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;
- d. il risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento del consumo delle risorse energetiche;
- e. la realizzazione di offerta abitativa di edilizia residenziale sociale e/o convenzionata;
- f. la promozione dell'eliminazione delle barriere architettoniche;
- g. la realizzazione di edilizia ricettiva di accoglienza e soggiorno;
- h. interventi di promozione degli esercizi di vicinato;**
- i. interventi per la realizzazione di edifici a consumo zero.

Negli ambiti individuati dal piano come centralità urbane e nei fronti commerciali esistenti, l'inserimento di spazi a negozio di vicinato e/o servizi pubblici e/o aventi rilevanza sociale e culturale come spazi culturali, spazi aggregativi culturali e sociali, sale per eventi artistici, per una dimensione massima pari a 30 mq, non concorre alla formazione del volume e/o della superficie edilizia massima ammissibile e non sono soggette a costo di costruzione. Tali funzioni devono essere mantenute per un periodo di almeno vent'anni.

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Commercio di vicinato come dotazione territoriale

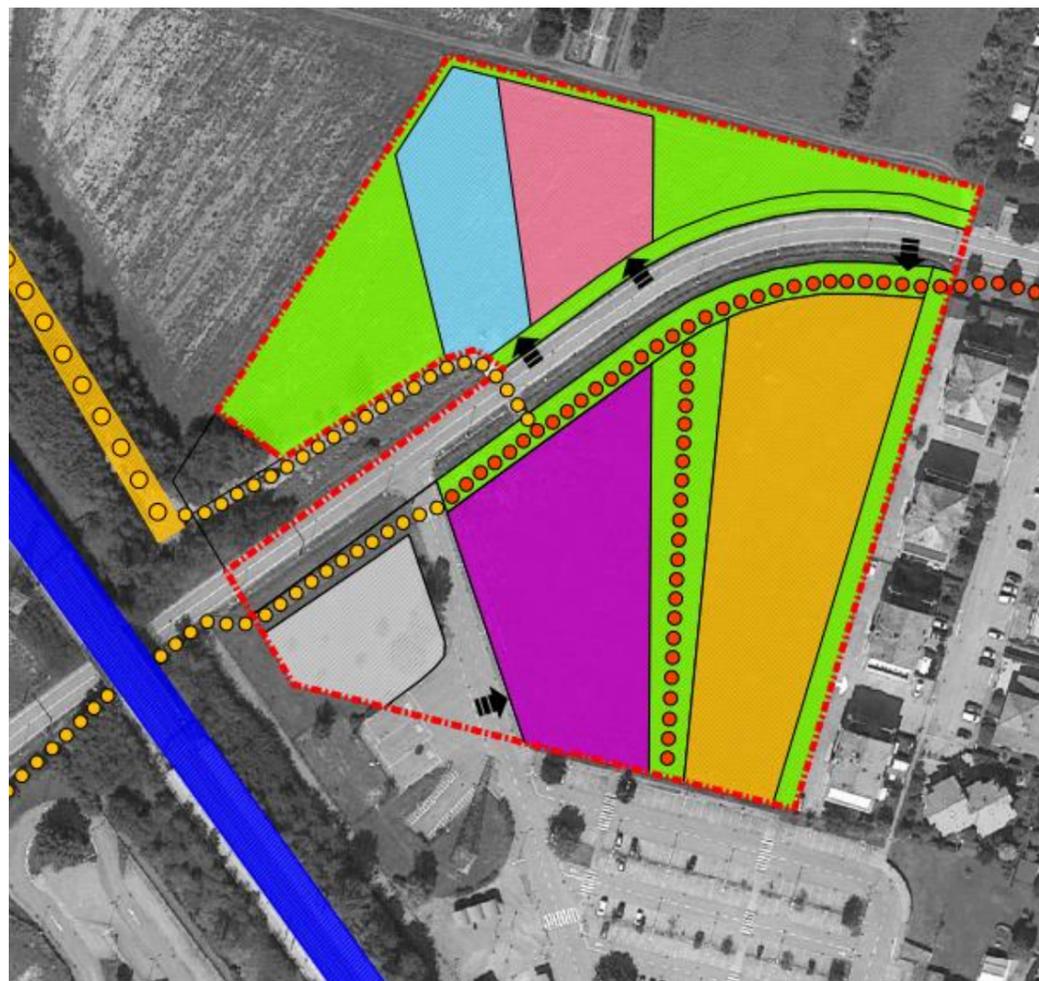
COMPONENTI AMBIENTALI E SOCIO-ECONOMICHE																																															
COMPONENTI AMBIENTALI										COMPONENTI SOCIALI										COMPONENTI ECONOMICHE																											
ARIA			ACQUA			SUOLO SOTTOSUOLO			FLORA FAUNA BIODIVERSITA'			PAESAGGIO			SALUTE UMANA			CULTURA TEMPO LIBERO			SERVIZI ALLA PERSONA			BENESSERE ECONOMICO			SISTEMA RESIDENZA			MOBILITA'			AGRICOLTURA			INDUSTRIA ARTIGIANATO			TERZIARIO			TURISMO			ENERGIA		
TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO						
IR	L	=	IR	=	=	IR	L	-	=	=	=	=	=	=	IR	L	-	IR	L	+	IR	L	+	IR	T	+	IR	L	+	IR	L	=	=	=	=	=	=	=	L	+	IR	L	+	IR	L	=	



Componente ambientale	Effetto	Impatti attesi	Indicatori di valutazione	Misura di mitigazione/tutela
Mobilità	=/-	L'impatto è ridotto in quanto insiste su aree già edificate e urbanizzate (centrali) con rilevante valore dato alla prossimità lenta	n. attività commercio di vicinato	Limitazione delle aree impermeabili dello scoperto
Aria	=	L'impatto è ridotto in quanto insiste su aree già edificate e urbanizzate (centrali) con rilevante valore dato alla prossimità lenta	n.d.	Devono essere rispettate le disposizioni generali sulle prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti.
Risorse Idriche	=	L'impatto è ridotto in quanto insiste su aree già edificate e urbanizzate (centrali)	n.d.	n.d.
Biodiversità/ Paesaggi	=	L'impatto è ridotto in quanto insiste su aree già edificate e urbanizzate (centrali)		
Consumi e rifiuti	=	L'impatto pur comportando un incremento dei consumi è considerato sostenibile	n.d.	n.d.
Suolo/ Sottosuolo	=	L'impatto è ridotto in quanto insiste su aree già edificate e urbanizzate (centrali) con prevalenza su edifici già esistenti o di rigenerazione	n.d.	n.d.
Consumo di Suolo	=	L'impatto è ridotto in quanto insiste su aree già edificate e urbanizzate (centrali) con prevalenza su edifici già esistenti o di rigenerazione	n.d.	n.d.
Isole di calore	=	L'impatto è ridotto in quanto insiste su aree già edificate e urbanizzate (centrali)		Limitazione delle aree impermeabili dello scoperto
Attuazione delle strategie del Piano di Suolo	+	Si tratta di una previsione per la qualificazione delle aree di centralità urbana definendo la funzione come dotazione territoriale	n. attività commercio di vicinato n. nuove attività aperte di commercio di vicinato	

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Cornice strategica – Porta ferroviaria



stato di carico insediativo

L'azione prevede un processo di rigenerazione verso la formazione di un luogo di accoglienza turistica, ricreazione, scambio e incontro tra le persone.

L'ambito di progetto a forma trapezoidale. L'intervento si presenta come completamento dell'insediamento fisico attuale, anche con sua rettifica e ampliamento, con urbanizzazioni di qualità edilizia e a bassa impronta ecologica (riuso materiali, contenimento consumo di suolo, aree permeabili, efficientamento energetico. Il progetto prevede una mixità funzionale e l'inserimento di funzioni di interesse collettivo o generale, a servizio sia del sistema insediativo locale sia della rete e dei circuiti turistico ricettivi di scala sovracomunale legati alla Ciclovia del Sole ma non solo.

stato di Connettività ecologica

L'azione insiste nell'ambito del sistema insediativo di margine, e ricerca una sua qualificazione e finitura/rifinitura in termini funzionali, di accessibilità e di qualità insediativa, valorizzando e qualificando lo spazio di accesso (entrata-uscita) alla ciclovia del sole.

stato di Frammentazione

L'intervento si caratterizza come definizione e consolidamento del margine insediativo.

stato di Ripetitività

La strategia è nominalmente e funzionalmente legata all'ambito della porta ferroviaria e spazi di affaccio/pertinenza.

Coerenza con strategie di Piano

La strategia di Piano prevede:

Superficie territoriale: ...27.785 mq

Superficie fondiaria:	area residenziale	5.250 mq
	area mista (turistica)	4.060 mq
	area campeggio	1.930 mq
	area verde e sport	1.930 mq
	verde urbano	8.745 mq
	parking	1.350 mq
	urbanizzazioni già esistenti	4.520 mq

Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale
Turistico ricettivo*
Servizi

*turistico, bar-ristorante, bike service, commerciale di vicinato, (alimentare e non)

Potenzialità edificatoria	area residenziale	1.000 mq SU
	area mista (turistica)	1.400 mq SU
	area campeggio	150 mq SU
	area verde e sport	100 mq SU

Altezza massima: 10.50 ml

Modalità di attuazione: Accordo Operativo

Prescrizioni specifiche

- La potenzialità edificatoria è ricavata da intervento di delocalizzazione e contestuale desigillazione dei suoli (urbanizzazioni di base) dell'ambito di intervento denominato "Relitto urbanistico." in località Bagno di Piano; tale potenzialità è pari a 1.000 mq di SU; la potenzialità (permesso di costruire) è subordinata alla desigillazione e rimboscimento dell'area di decollo della potenzialità edificatoria;
- L'intervento deve definire come rilevante interesse pubblico della trasformazione l'inserimento di funzioni di interesse collettivo a servizio della Ciclovia del Sole;
- L'area a parcheggio dovrà essere adibita parzialmente anche a sosta attrezzata per camper (per n.10-15 unità).
- A lato si riporta uno schema diagrammatico di assetto indicativo.

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Edifici e compendi dismessi o degradati

COMPONENTI AMBIENTALI E SOCIO-ECONOMICHE																																																											
COMPONENTI AMBIENTALI												COMPONENTI SOCIALI												COMPONENTI ECONOMICHE																																			
ARIA			ACQUA			SUOLO SOTTOSUOLO			FLORA FAUNA BIODIVERSITA'			PAESAGGIO			SALUTE UMANA			CULTURA TEMPO LIBERO			SERVIZI ALLA PERSONA			BENESSERE ECONOMICO			SISTEMA RESIDENZA			MOBILITA'			AGRICOLTURA			INDUSTRIA ARTIGIANATO			TERZIARIO			TURISMO			ENERGIA														
TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO						
IR	L	-	IR	L	-	IR	L	-	IR	L	=	IR	L	=	IR	L	=	IR	L	+	IR	L	+	IR	T	+	IR	=	=	IR	L	-	IR	L	-	=	=	=	IR	T	+	IR	L	-															



Componente ambientale	Effetto	Impatti attesi	Indicatori di valutazione	Misura di mitigazione/tutela
Mobilità	-	La previsione consolida il tessuto esistente aumentando la possibilità di recupero, rigenerazione e inserimento di funzioni compatibili		Regolamentazione accessi su fronte strada (arretramento e razionalizzazione)
Aria	-	L'azione incide sulla componente		
Risorse Idriche	=	L'azione incide sulla componente		
Biodiversità/ Paesaggi	=	L'azione incide sulla componente		
Consumi e rifiuti	-	La previsione consolida il tessuto esistente aumentando la possibilità di recupero, rigenerazione e inserimento di funzioni compatibili		
Suolo/ Sottosuolo	=	L'azione incide sulla componente in modo poco significativo in quanto insistente su aree già edificate o compromesse e comunque pertinentziali		Definizione di aree permeabili per gli spazi vuoti
Consumo di Suolo	=	L'azione incide sulla componente in modo poco significativo in quanto insistente su aree già edificate o compromesse e comunque pertinentziali		
Isole di calore	=	L'azione incide sulla componente in modo poco significativo in quanto insistente su aree già edificate o compromesse e comunque pertinentziali		Definizione di aree permeabili per gli spazi vuoti
Attuazione delle strategie del Piano di Suolo	+	L'azione incentiva e definisce regole e strumenti per il recupero del patrimonio dismesso e/o degradato, residenziale o produttivo, compresi i "relitti di pianificazione" anche con inserimento di funzioni di rilevante interesse pubblico		L'intervento deve essere letto in complemento con l'area di decollo della potenzialità ricavata (azione di desigillazione e riduzione carico insediativo di ambito vigente)

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Realizzazione area verde pubblica centrale



stato di carico insediativo

L'azione prevede la trasformazione di una porzione dell'ambito, nel suo margine nord, pari a massimo 1000 mq, con potenzialità pari a 200 mq di SU, in cambio della cessione della rimanente parte come verde attrezzato. La trasformazione fisica è a bassa densità, con n.2 unità abitative con 2 piani d'altezza, e a destinazione residenziale.

stato di Connettività ecologica

La trasformazione dell'ambito prevede la cessione di una superficie pari a circa 5000 mq a verde pubblico attrezzato, centrale entro il tessuto esistente e avente la funzione di piazza verde (accessibile da tre lati su quattro) e altresì di spazio di allentamento della densità urbana.

stato di Frammentazione

L'ambito insiste entro il territorio urbanizzato, e si pone come intervento di rigenerazione dell'esistente, con quota parte a completamento insediativo e quota parte come dotazione a verde per il tessuto frazionale complessivo.

stato di Ripetitività

L'ambito insiste entro il territorio urbanizzato, e si pone come intervento di rigenerazione dell'esistente.

Coerenza con strategie di Piano

La strategia di Piano prevede:

Superficie territoriale: ...6.000

Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale

Potenzialità edificatoria:1.000 mq fondiaria
200 mq di SU

Altezza massima: 6,50 mq
Rapporto di copertura...35%

Modalità di attuazione: IED con Permesso di Costruire
Convenzionato

Rilevante Interesse pubblico:

- a. Cessione gratuita della porzione d'ambito non edificata come verde pubblico attrezzato; l'ambito è ceduto gratuitamente già attrezzato.

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Rigenerazione urbana – Area P4.4 – Osteria Nuova



Descrizione

Il Piano individua un'area dismessa a destinazione produttiva, posta ai margini insediativi di Osteria Nuova, come area di rigenerazione urbana, da destinare a destinazioni residenziali e compatibili.



Riferimenti normativi

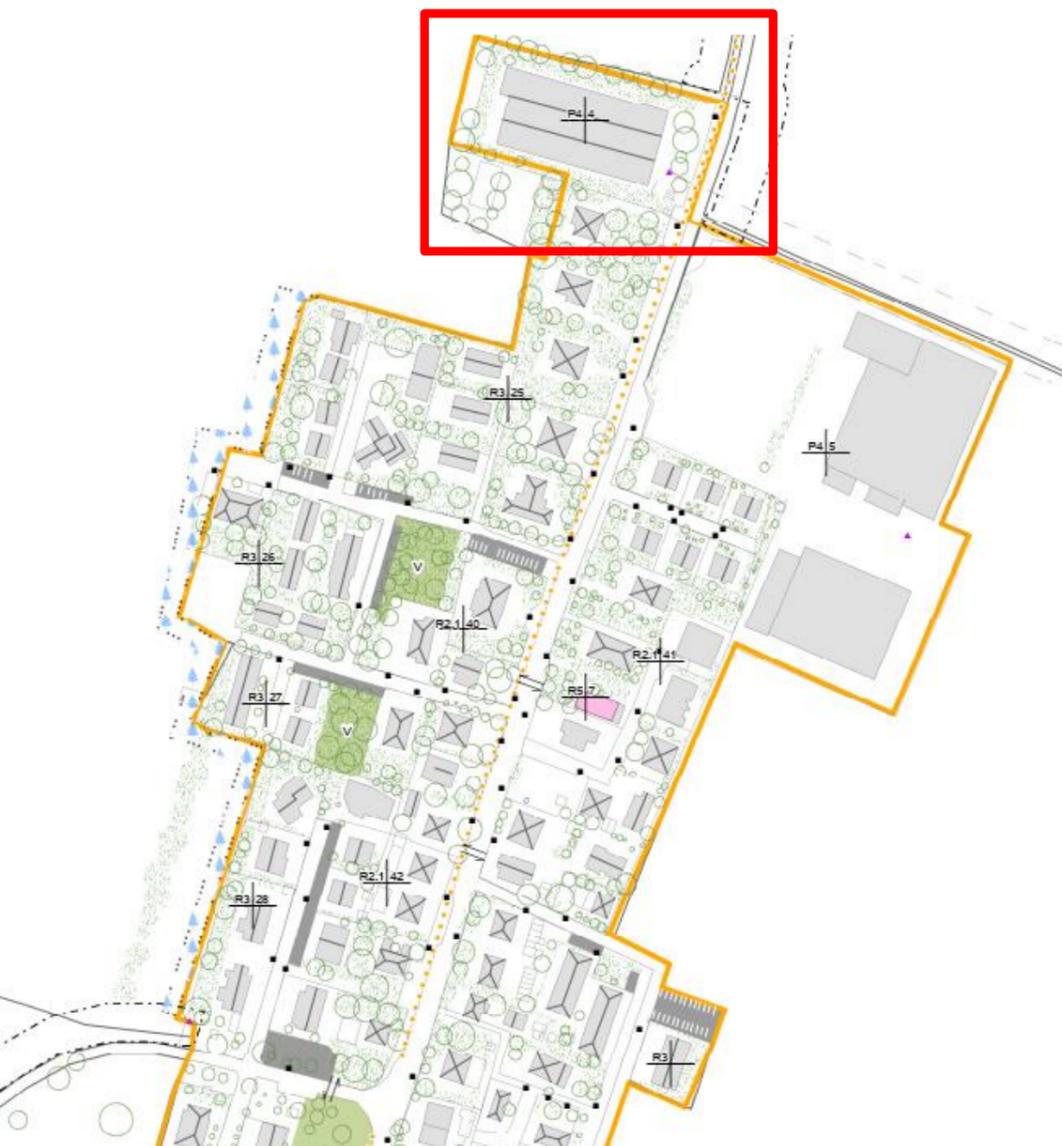
Art. 4.17 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.4

Riferimenti cartografici/descrittivi

- PUG_T_D1: Disciplina degli interventi edilizi diretti, in scala 1:2000 - Sala
- PUG_T_D1: Disciplina degli interventi edilizi diretti, in scala 1:2000 - Padulle
- PUG_T_D1: Disciplina degli interventi edilizi diretti, in scala 1:2000 - Osteria Nuova
- PUG_T_D1: Disciplina degli interventi edilizi diretti, in scala 1:2000 - Bagno di Piano
- PUG_T_D1: Disciplina degli interventi edilizi diretti, in scala 1:2000 - Buonconvento

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Rigenerazione urbana – Area P4.4 – Osteria Nuova



stato di carico insediativo

L'azione prevede la rigenerazione dell'area verso funzioni legate alla residenza e compatibili, con una progettazione capace di ridurre il carico insediativo sotto forma di SU e rapporto di copertura, e allo stesso tempo capace di migliorare il rapporto della superficie permeabile a terra, con tipologie insediative a bassa densità e con progettazione unitaria. La sua rigenerazione permette oltre al recupero dell'edificio dismesso e degradato anche il completamento del tessuto urbanizzato con inserimento di dotazioni territoriali.

stato di Connettività ecologica

L'ambito insiste entro il territorio urbanizzato, e si pone come intervento di rigenerazione capace di qualificare il margine insediativo, anche individuando una qualificazione ecologica del margine.

stato di Frammentazione

L'ambito insiste entro il territorio urbanizzato, e si pone come intervento di rigenerazione dell'esistente.

stato di Ripetitività

L'ambito insiste entro il territorio urbanizzato, e si pone come intervento di rigenerazione dell'esistente.

Coerenza con strategie di Piano

La strategia di Piano prevede:

Superficie territoriale: ...8.007 mq

Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale e compatibile

Potenzialità edificatoria:2.000 mq di SU

Di cui

La differenza dall'esistente maturabile come credito edilizio

Altezza massima: 9,50 mq

Rapporto di copertura...35%

Rapporto di Permeabilità 60%

Modalità di attuazione: IED con Permesso di Costruire Convenzionato

Rilevante Interesse pubblico:

- Messa in sicurezza del fronte strada e del sistema di ingresso/uscita, razionalizzato;
- Inserimento urbanistico con mixità funzionale;
- Desigillazione e rimboschimento dell'area posta nel margine sud.ovest fuori dal territorio urbanizzato, ma pertinenziale.

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Edifici dismessi e degradati



Descrizione

Il Piano individua nelle tavole di progetto di suolo e della disciplina, ricavate dalla lettura del tessuto esistente, le aree e i compendi dismessi e degradati da rigenerare/riqualificare. Sono compensi sia a destinazione residenziale che produttiva, posti entro il tessuto insediativo e definiti come aree opportunità per la rigenerazione del tessuto puntuale e il completamento della città pubblica.

Riferimenti normativi

- Art. 4.2 - Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati
- Art. 4.3 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone R
- Art. 4.7 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.4
- Art. 7.2 - Usi temporanei come strumento di rigenerazione urbana

Riferimenti cartografici/descrittivi

- QC_T_A1.1: Tessuto e tipi edilizi
- QC_Q_A 1.2: Lettura del Tessuto insediativo
- QC_T_A 1.8: Carta delle aree dismesse e degradate
- PUG_T_D2 Disciplina

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Edifici dismessi e degradati



stato di carico insediativo

L'azione definita dal Piano individua gli edifici (compendi) e le pertinenzialità da rigenerare e riqualificare in quanto aree dismesse e degradate; la loro rigenerazione deve portare al miglioramento architettonico, funzionale e urbanistico (dotazioni e progetto di città pubblica) della parte di tessuto in cui insistono.

stato di Connettività ecologica

I compendi recuperati ritrovano nel miglioramento dell'attacco a terra (superficie permeabile) e nell'efficientamento energetico gli obiettivi e i parametri di trasformazione fondamentali.

stato di Frammentazione

La loro rigenerazione permette di inserire la trasformazione entro il tessuto in cui insistono e con cui dialogano, concorrendo alla implementazione e qualificazione del progetto di suolo pubblico.

stato di Ripetitività

Il Piano individua tali assi e oggetti puntualmente, ricavandoli in relazione al disegno di assetto del sistema insediativo.

Coerenza con strategie di Piano

Luoghi del progetto
Il Piano preindividua, non in modo esclusivo i seguenti compendi in forma cumulativa:

Dati complessivi
N. 24 fabbricati di cui
N. 7 dismessi
N.17 degradati
Per una superficie coperta pari a 63889 mq e una pertinenzialità pari a 94.846 mq; si stima che il parametro di riferimento per la superficie permeabile sia pari a 60%, ricavando un dato a terra di 56.907 mq, incrementale rispetto allo stato di fatto (pari al 32% per circa 30.350 mq)

56.907 mq (60%) > 30.350 mq (32%)

Dati per località
Sala
N. 6 fabbricati
Superficie coperta pari a 1.483 mq e pertinenzialità pari a 33.288 mq;

Padulle
N.10 fabbricati
Superficie coperta pari a 1.514 mq e pertinenzialità pari a 19.077 mq;

Osteria Nuova
N.4 fabbricati
Superficie coperta pari a 1.434 mq e pertinenzialità pari a 31.982 mq;

Bagno di Piano
N.1 fabbricati
Superficie coperta pari a 1.404 mq e pertinenzialità pari a 3.939 mq;

Buonconvento
N.3 fabbricati
Superficie coperta pari a 1.053 mq e pertinenzialità pari a 6.200 mq;

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Edifici e compendi dismessi o degradati

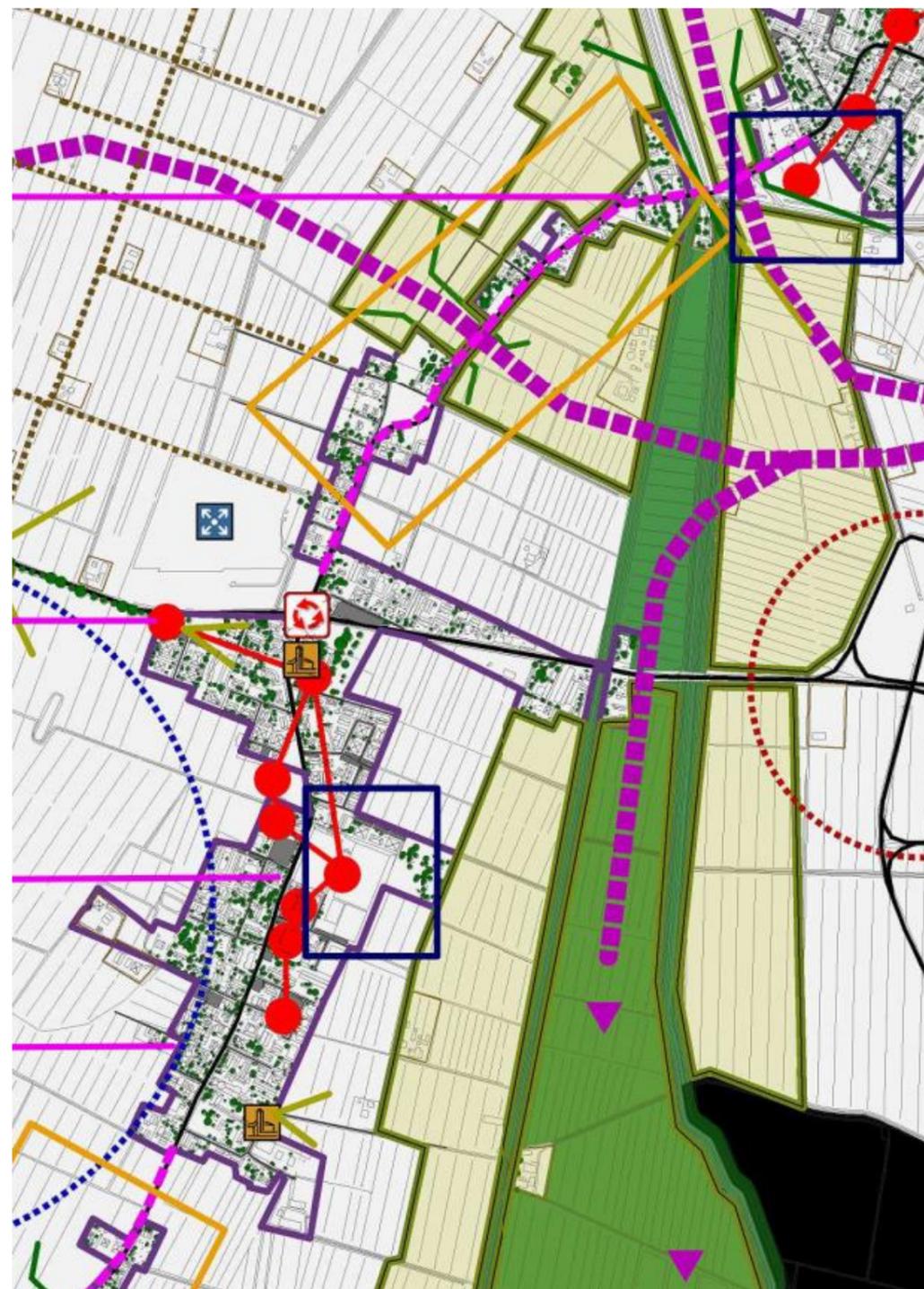
COMPONENTI AMBIENTALI E SOCIO-ECONOMICHE																																									
COMPONENTI AMBIENTALI						COMPONENTI SOCIALI										COMPONENTI ECONOMICHE																									
ARIA		ACQUA		SUOLO SOTTOSUOLO		FLORA FAUNA BIODIVERSITA'		PAESAGGIO		SALUTE UMANA		CULTURA TEMPO LIBERO		SERVIZI ALLA PERSONA		BENESSERE ECONOMICO		SISTEMA RESIDENZA		MOBILITA'		AGRICOLTURA		INDUSTRIA ARTIGIANATO		TERZIARIO		TURISMO		ENERGIA											
TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO									
R	L	=	R	L	=	R	L	+	R	L	=	R	L	=	R	L	+	=	=	=	R	L	+	R	L	+	R	L	+	R	L	=	=	=	=	=	=	=	R	L	+



Componente ambientale	Effetto	Impatti attesi	Indicatori di valutazione	Misura di mitigazione/tutela
Mobilità	-	La previsione consolida il tessuto esistente aumentando la possibilità di recupero, rigenerazione e inserimento di funzioni compatibili		Regolamentazione accessi su fronte strada (arretramento e razionalizzazione)
Aria	=	L'azione incide sulla componente in modo poco significativo		
Risorse Idriche	=	L'azione incide sulla componente in modo poco significativo		
Biodiversità/ Paesaggi	=	L'azione incide sulla componente in modo poco significativo		
Consumi e rifiuti	-	La previsione consolida il tessuto esistente aumentando la possibilità di recupero, rigenerazione e inserimento di funzioni compatibili		
Suolo/ Sottosuolo	=	L'azione incide sulla componente in modo poco significativo in quanto insistente su aree già edificate o compromesse e comunque pertinentziali		
Consumo di Suolo	=	L'azione incide sulla componente in modo poco significativo in quanto insistente su aree già edificate o compromesse e comunque pertinentziali		
Isole di calore	=	L'azione incide sulla componente in modo poco significativo in quanto insistente su aree già edificate o compromesse e comunque pertinentziali		
Attuazione delle strategie del Piano di Suolo	+	L'azione incentiva e definisce regole e strumenti per il recupero del patrimonio dismesso e/o degradato, residenziale o produttivo, compresi i "relitti di pianificazione"		

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Tessuto lineare discontinuo



stato di Eterogeneità del paesaggio

L'azione insiste nell'ambito del sistema insediativo frapposto tra i centri di Osteria Nuova e Sala e tra i centri di Sala e Padulle, in coerenza con la definizione di tessuto lineare discontinuo di cui al PTM di Bologna. Le regole definite permettono di insistere sul tessuto esistente e mantenerne le caratteristiche insediative, qualificandoli con funzioni e dotazioni territoriali in caso di interventi complessi.

stato di Connettività ecologica

La strategia si applica con attenzione al tema del consumo di suolo e della sua permeabilità; a tal fine il piano orienta gli interventi edilizi di ampliamento e rigenerazione, e richiede agli interventi di trasformazione una permeabilità a terra pari almeno al 60%.

stato di Frammentazione

La strategia insiste sul tessuto esistente (oggetto edilizio e relativa pertinenza pre-individuata) e prevede modalità di ampliamento e rigenerazione in aggregazione e addizione compositiva capaci di ridurre il consumo di suolo e la dispersione compositiva; lo strumento prevede anche forme premiali di recupero dei volumi annessi esistenti al fine del loro riordino e/o sostituzione.

stato di Ripetitività

L'azione insiste nell'ambito del sistema insediativo frapposto tra i centri di Osteria Nuova e Sala e tra i centri di Sala e Padulle, in coerenza con la definizione di tessuto lineare discontinuo di cui al PTM di Bologna.

L'ambito assume una estensione pari a 180.804 mq, e avendo al suo interno una superficie coperta pari a 24.991 mq distribuita in n.99 fabbricati complessivi (annessi minori esclusi).

Coerenza con strategie di Piano

Negli edifici individuati in tale tessuto nelle tavole della Disciplina, oltre agli interventi di cui alle lettere a), b) c), d), sono ammessi interventi di ampliamento volumetrico una tantum, sino ad un massimo del 20% del volume esistente. Tali ampliamenti sono ammessi esclusivamente nella parte retrostante del fabbricato o in sopraelevazione, senza aumento del numero di piano esistente e con numero di unità abitative massime complessive pari a 2, e fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente.

A tale volumetria aggiuntiva potrà essere aggiunto il volume ricavato dal recupero di annessi o altri volumi presenti nella parte pertinenziale dell'edificio principale, al fine di riordinare le volumetrie presenti nell'area di pertinenza.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle definite per le zone residenziali poste entro il territorio urbanizzato.

Per tale tessuto il PUG prevede la possibilità attivazione di "Progetti di Rigenerazione Urbana Sostenibile", su richiesta dei proprietari interessati, e soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, anche con estensione dell'ambito fondiario di pertinenza per una superficie massima pari al 5% dell'esistente, ed esclusivamente nella parte retrostante del fronte principale, accompagnata da un Progetto Planivolumetrico (avente i contenuti del Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 457/78) che contempili la possibilità di trasformazione degli organismi edilizi con un insieme sistematico di opere che possono portare anche a un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Il Progetto Planivolumetrico può prevedere il recupero parziale e/o totale del volume esistente ed è ordinato ai seguenti obiettivi e criteri di intervento:

- riqualificare il tessuto esistente in termini di funzioni incompatibili e/o riordino del tessuto edilizio esistente;
- ricepire i parametri e la morfotipologia del tessuto edilizio adiacente in termini di altezza e consistenza volumetrica;
- qualificare l'organizzazione e distribuzione del tessuto;
- razionalizzare l'accessibilità all'ambito;
- rispettare, ove possibile, i requisiti minimi di funzionalità riguardanti: standard parcheggio; standard aree a verde; superficie permeabile; allineamento dei prospetti fronte stradale anche mediante arretramento dal ciglio stradale.

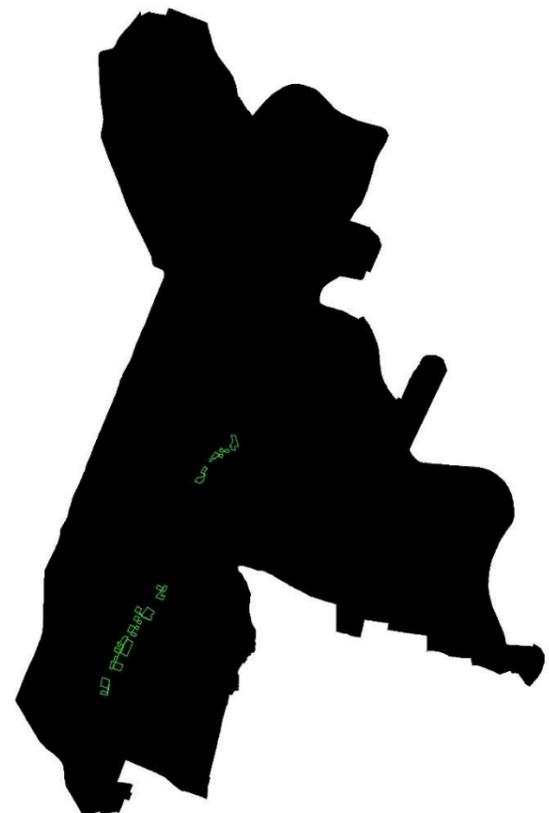
Tale strumento consente l'ampliamento degli edifici esistenti sino ad un massimo del 40% del volume esistente, in presenza delle seguenti condizioni:

- che le caratteristiche costruttive siano tali da garantire la prestazione energetica, relativamente ai soli locali soggetti alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", almeno in classe A1 dell'intero compendio;
 - che vengano utilizzate tecnologie che prevedono l'uso di fonti energetiche rinnovabili, secondo quanto previsto dall'Allegato 3 del decreto legislativo n. 28 del 2011;
 - che avvenga la messa in sicurezza sismica dell'intero compendio;
 - che ci sia l'utilizzo, anche parziale, dei materiali da recupero
- e) che l'intervento preveda la realizzazione, alternativa, di opere di:
- compensazione ambientale nei margini insediativi e nei vuoti lungo strada sotto forma di - rimboschimenti urbani per una superficie pari al 100% dell'area fondiaria di pertinenza dell'intervento;
 - opere per l'invarianza idraulica del territorio pari al valore del Contributo straordinario dato dall'intervento;
 - di opere considerate come dotazioni territoriali sotto forma di aree verdi pubbliche, piste ciclabili, marciapiedi, aree attrezzate per la sosta e la fermata pari al valore del Contributo straordinario dato dall'intervento.

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Tessuto urbano lineare discontinuo

COMPONENTI AMBIENTALI E SOCIO-ECONOMICHE																																																		
COMPONENTI AMBIENTALI						COMPONENTI SOCIALI										COMPONENTI ECONOMICHE																																		
ARIA		ACQUA		SUOLO SOTTOSUOLO		FLORA FAUNA BIODIVERSITA'		PAESAGGIO		SALUTE UMANA		CULTURA TEMPO LIBERO		SERVIZI ALLA PERSONA		BENESSERE ECONOMICO		SISTEMA RESIDENZA		MOBILITA'		AGRICOLTURA		INDUSTRIA ARTIGIANATO		TERZIARIO		TURISMO		ENERGIA																				
TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO	TEMPORALITA'	SPAZIALITA'	EFFETTO												
R	L	=	R	L	=	R	L	=	R	L	-	R	L	-	R	L	=	=	=	=	=	=	=	IR	L	+	IR	L	+	IR	L	+	IR	L	+	IR	L	-	=	=	=	=	=	=	=	=	=	IR	L	-



Componente ambientale	Effetto	Impatti attesi	Indicatori di valutazione	Misura di mitigazione/tutela
Mobilità	-	La previsione consolida il tessuto esistente aumentando la possibilità di recupero, rigenerazione e inserimento di funzioni compatibili		Regolamentazione accessi su fronte strada (arretramento e razionalizzazione)
Aria	=	L'azione incide sulla componente in modo poco significativo		
Risorse Idriche	=	L'azione incide sulla componente in modo poco significativo		
Biodiversità/ Paesaggi	=	L'azione incide sulla componente in modo poco significativo		Le aree di margine sono qualificate come aree di miglioramento ecologico
Consumi e rifiuti	-	La previsione consolida il tessuto esistente aumentando la possibilità di recupero, rigenerazione e inserimento di funzioni compatibili		
Suolo/ Sottosuolo	=	L'azione incide sulla componente in modo poco significativo in quanto insistente su aree già edificate o compromesse e comunque pertinentziali		Le aree di margine sono qualificate come aree di miglioramento ecologico
Consumo di Suolo	=	L'azione incide sulla componente in modo poco significativo in quanto insistente su aree già edificate o compromesse e comunque pertinentziali		Le aree di margine sono qualificate come aree di miglioramento ecologico
Isole di calore	=	L'azione incide sulla componente in modo poco significativo in quanto insistente su aree già edificate o compromesse e comunque pertinentziali	Rapporto di permeabilità esistente e Rapporto di permeabilità di progetto	Le aree di margine sono qualificate come aree di miglioramento ecologico
Attuazione delle strategie del Piano di Suolo	+	L'azione qualifica il tessuto discontinuo lineare di frapposizione tra centri, individuando procedure di rigenerazione degli edifici, delle pertinenze e delle funzioni insediate	Numero interventi di qualificazione edilizia Numero interventi di Programma di Rigenerazione Urbana Sostenibile	