



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

VAS_R_E1_ALLEGATO
SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO
RAPPORTO AMBIENTALE - ALLEGATO

ADOZIONE
D.C.C. n. del

APPROVAZIONE
D.C.C. n. del



Il Sindaco
Emanuele BASSI

L'Assessore all'Urbanistica
Emanuele BASSI

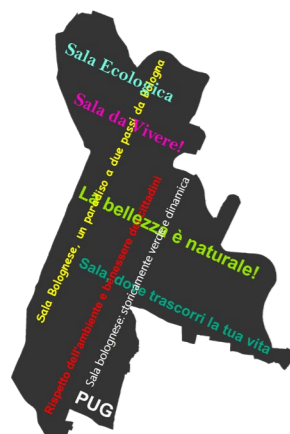
Il Responsabile del Procedimento
Arch. Giuliana ALIMONTI

Il Garante della Partecipazione
Geom. Samantha MAGNI

Ufficio di Piano
Arch. Giuliana ALIMONTI
Geom. Ennio BENEDETTO
Geom. Samantha MAGNI
Sig.ra Rosalia CAMURRI
Arch. Sergio MESSINA
Dott.sa Daniela AVELLANO



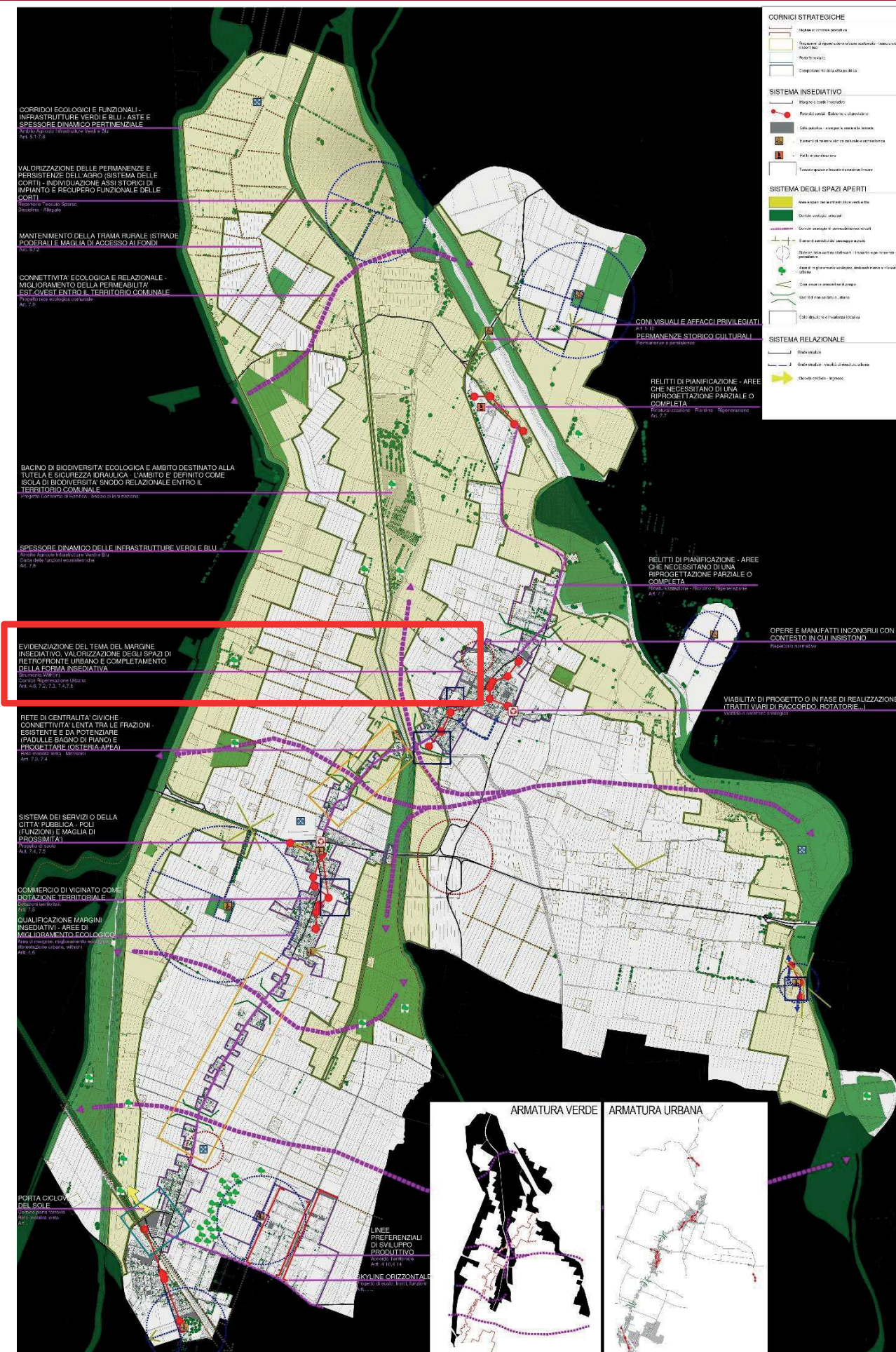
GRUPPO DI LAVORO ATI
*URBANISTICA, GEOLOGIA, AGRONOMIA,
PAESAGGIO E VAS - MATE*
Urb. Raffaele GEROMETTA (Direttore tecnico)
Ing. Elettra LOWENTHAL
Geol. Alberto CAPRARA
Arch. Chiara BIAGI
Andrea FRANCESCHINI
Dott. Urb. Giulia TEODORO
Dott. Omar FELETTI
Urb. Fabio ROMAN



MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000
e-mail: mateng@mateng.it

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Aree di miglioramento ecologico



Descrizione

La progettualità perseguita dal Piano parte dal riconoscimento del perimetro del territorio urbanizzato e la definizione come spazio piuttosto che come linea o profilo. L'obiettivo perseguito è multiplo:

- minimizzare il consumo di suolo;
- qualificare gli spazi di margine e gli spazi di retro fronte urbano, creando a volte un duplice affaccio del sistema insediativo; a questo proposito gli spazi di margine o di bordo possono assumere il ruolo di spazi di relazione tra parti di città o assumere il rango e la funzione di parchi di margine;
- valorizzare il tema dei cosiddetti "vuoti giusti" ossia le aree non utilizzate a cui assegnare un ruolo di miglioramento ecologico entro il bilancio ecologico complessivo urbano.

Il PUG individua gli ambiti e gli spazi aperti (Aree di miglioramento ecologico) per i quali, per particolare valore naturale e paesaggistico o per funzione ecologica nell'assetto territoriale complessivo del territorio comunale, si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento dell'alternanza edificato/non edificato contribuendo al miglioramento ecologico del territorio comunale.

Riferimenti normativi

- Art. 4.6 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.3
- Art. 7.6 - Ambiti di miglioramento ecologico

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
- QC_T_A 2.8: Carta delle funzioni ecosistemiche
- PUG_T_D1: Disciplina degli interventi edilizi diretti Sala
- PUG_T_D1: Disciplina degli interventi edilizi diretti Padulle
- PUG_T_D1: Disciplina degli interventi edilizi diretti Osteria Nuova
- PUG_T_D1: Disciplina degli interventi edilizi diretti Bagno di Piano
- PUG_T_D1: Disciplina degli interventi edilizi diretti Buonconvento

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 : 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 circa 150 ha

Il progetto di Piano prevede un aumento di tale superficie con una percentuale del 20-25% sullo stato di fatto

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Infrastrutture verdi e blu



Descrizione

Le infrastrutture verdi (e blu) non sono altro che la rete opportunamente pianificata e gestita di aree naturali e seminaturali presenti sul territorio e in grado di fornire molteplici benefici ambientali e sociali, anche – e forse soprattutto - alla scala comunale qui analizzata. Una buona parte delle infrastrutture verdi comprende le aree verdi pubbliche urbane e periurbane, aree che oltre a fornire servizi ambientali (mitigazione dell'isola di calore, lotta ai cambiamenti climatici, regolazione dei flussi idrici, conservazione della biodiversità, ecc.) hanno importati funzioni sociali e culturali (luoghi di svago e per lo sport, paesaggio ecc.).

I benefici delle infrastrutture verdi si hanno a scale e funzioni diverse: - forniscono habitat; -contribuiscono alla mitigazione del cambiamento climatico assorbendo carbonio; -riducono gli incidenti che coinvolgono animali selvatici e auto; -permettono agli animali di muoversi facilmente e in modo sicuro da una zona all'altra; -aiutano le specie vegetali a diffondersi; -forniscono opportunità ricreative; -aiutano a prevenire disastri consolidando le sponde dei corsi d'acqua e i versanti; -possono essere progettate per il ripristino di aree naturali degradate; -migliorano il tessuto urbano alzando la soglia di benessere. Per infrastruttura blu si intendono, generalmente, le infrastrutture viarie basate su corsi d'acqua e canali atti alla navigazione, o a collegare in qualche modo attività antropiche che dipendono dalle acque. Soltanto in correlazione con le infrastrutture verdi, le infrastrutture blu acquisiscono una sfumatura che le connota fortemente di significati legati all'ecosistema fiume.

Riferimenti normativi

- Art. 5.1 - Articolazione del territorio rurale
- Art. 6.10 – Norme specifiche per il paesaggio – Infrastrutture verdi e blu

Riferimenti cartografici/descrittivi

- QC_T_A 2.1: Carta semiotica
- QC_T_A 2.4: Carta del reticolo idrografico
- QC_T_A 2.5: Carta dell'uso del suolo (Aggiornamento)
- QC_T_A 2.7: Carta delle Infrastrutture verdi e delle Infrastrutture blu
- QC_T_A 2.8: Carta delle funzioni ecosistemiche
- PUG_T_D2 Disciplina

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 ciclopeditoni 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 ciclopeditona, 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 ciclopeditoni 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.

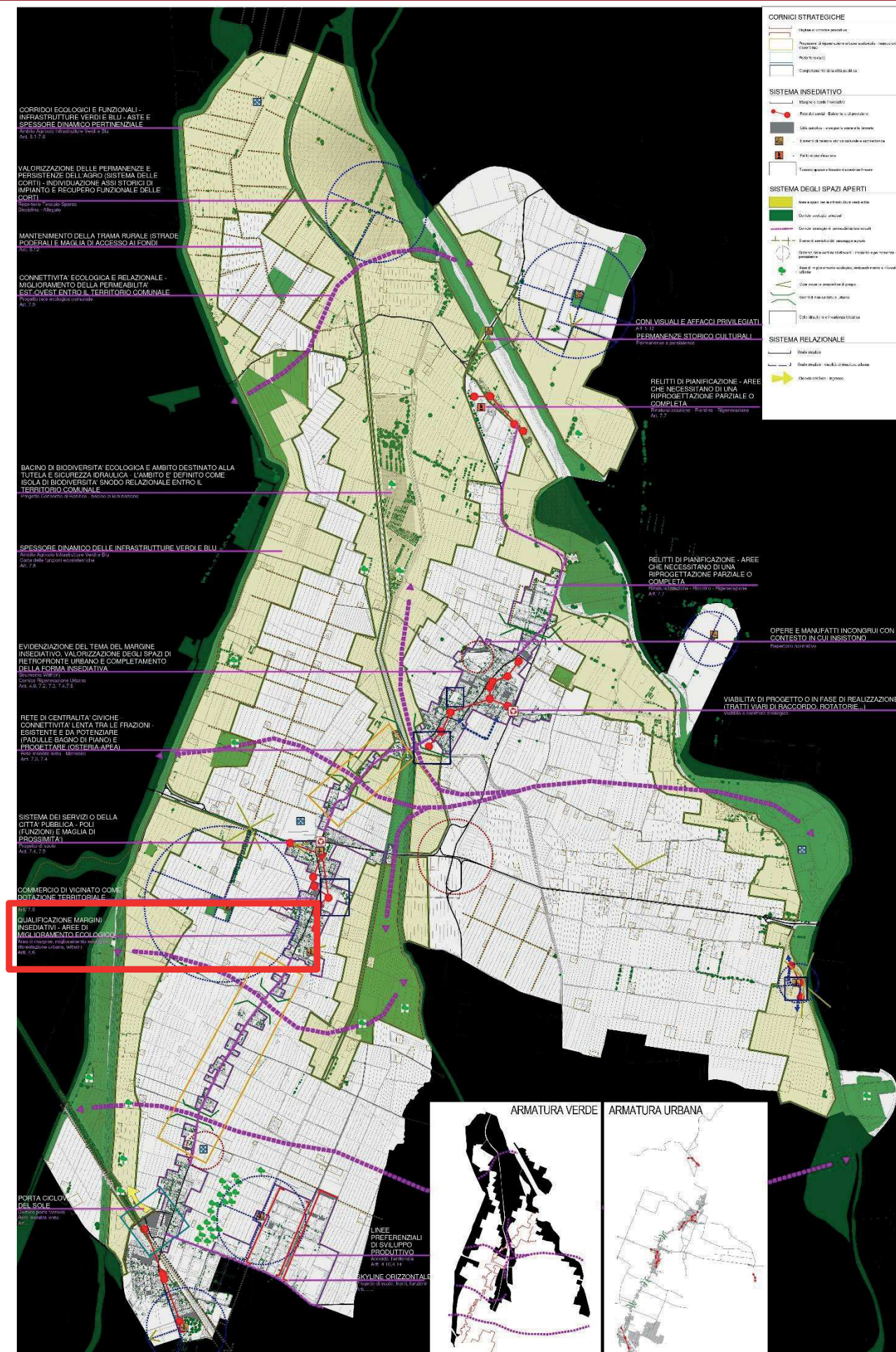
Si è cercato di dare alla carta un'impronta progettuale, non solo di mera lettura degli elementi esistenti, si è aggiunta così un'ulteriore voce, quella delle componenti eco-paesaggistiche di progetto. Aree che potrebbero essere utilizzate per rafforzare corridoi ecologici esistenti oppure per completare 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 : Riforestazione urbana



Descrizione

Il Piano definisce strumenti e premialità finalizzati a interventi di rimboschimento 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 : 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 poderale (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 : 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 poderale (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 : Skyline orizzontale produttivo



Descrizione

Il Piano individua una strategia di qualificazione e potenziamento dell'ambito produttivo di Osteria Nuova, già "insediamenti produttivi sovracomunali di pianura" per cui l'obiettivo è accrescere l'attrattività per le imprese e i lavoratori valorizzando e qualificando il tessuto produttivo; consolidamento e qualificazione dell'apparato produttivo locale e sviluppo di attività di servizio alle imprese e mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi.

L'obiettivo perseguito attraverso:

- L'individuazione dell'ambito produttivo di Osteria Nuova come potenziale "ambito strategico regionale produttivo" ai sensi dell'art.6 della LR 24/2017;
- L'individuazione di criteri e regole per l'ampliamento dell'ambito produttivo, in coerenza con l'assetto complessivo del territorio;
- La definizione di regole e strumenti per la qualificazione degli assi stradali ordinatori come spazio per le dotazioni territoriali e per i servizi alle imprese.

Riferimenti normativi

Art. 4.11 - Disposizioni comuni per gli Interventi urbanistici in tutte le zone P

Riferimenti cartografici/descrittivi

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

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 : 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).



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 : Cornice strategica – Porta ferroviaria



Descrizione

Il Piano riconosce come Cornice strategica – Porta ferroviaria l’obiettivo e l’azione di completamento e qualificazione dell’ambito della stazione ferroviaria di Osteria Nuova come porta del territorio.

La strategia riconosce il polo ad Osteria Nuova come:

- Nodo infrastrutturale rilevante;
- Porta di ingresso al territorio;
- Porta di ingresso al territorio fisicamente correlato alla porta della Ciclovía del Sole;
- Parte del tessuto che si presta a interventi di completamento e qualificazione, fisica e funzionale.

Gli obiettivi da perseguire con la trasformazione unitaria fanno riferimento a:

- Completamento del disegno urbano, anche con inserimento di funzioni legate alla valenza turistica del territorio e connesse all’ambito della Ciclovía del Sole.
- Completamento e ridefinizione fisica e funzionale del bordo insediativo;
- Valorizzazione della porta ferroviaria nel doppio affaccio.

Riferimenti normativi

Riferimenti cartografici/descrittivi

PUG_T_C3: Tavola della Strategia – Diagramma di progetto

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 Ciclovie 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 ciclovie 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 l'inserimento di funzioni di completamento dell'ambito della stazione e porta di ingresso alla Ciclovie del Sole a carattere residenziale, turistico ricettivo e con dotazioni pubbliche.

Potenzialità edificatoria ammessa è quella compatibile con il tessuto limitrofo.

Altezza massima non superiore a quelle esistenti nell'ambito

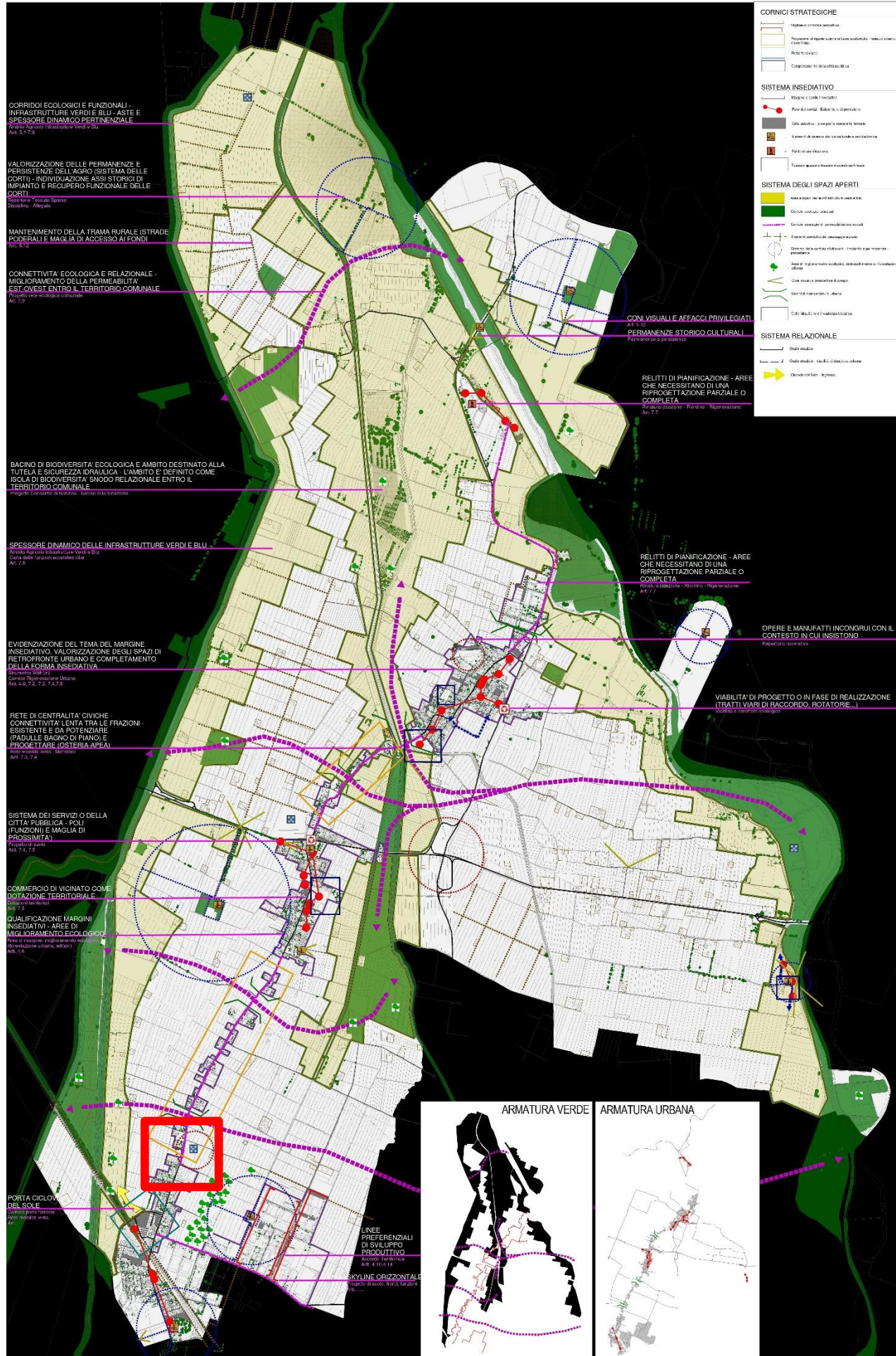
Modalità di attuazione: Accordo Operativo

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 rimboschimento dell'area di decollo della potenzialità edificatoria – Vedi recepimento Accordo Art.61;
- L'intervento deve definire come rilevante interesse pubblico della trasformazione l'inserimento di funzioni di interesse collettivo a servizio della Ciclovie del Sole;
- L'area a parcheggio potrà essere adibita parzialmente anche a sosta attrezzata per camper ;
- A lato si riporta uno schema diagrammatico di assetto indicativo.

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Realizzazione area verde pubblica centrale



Descrizione

Il Piano individua un'area di vuoto urbano finalizzata alla realizzazione di un'area a verde pubblico centrale al tessuto residenziale esistente; la sua attuazione avviene con procedura perequativa in cambio della trasformazione residenziale di quota parte della stessa.



Riferimenti normativi

Riferimenti cartografici/descrittivi

PUG_T_C6: Tavola della strategia – Progetto di Suolo – Padulle

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 la realizzazione dell'ambito verde pubblico con compensazione sotto forma di n.2 unità abitative da ricavare sui margini insediati

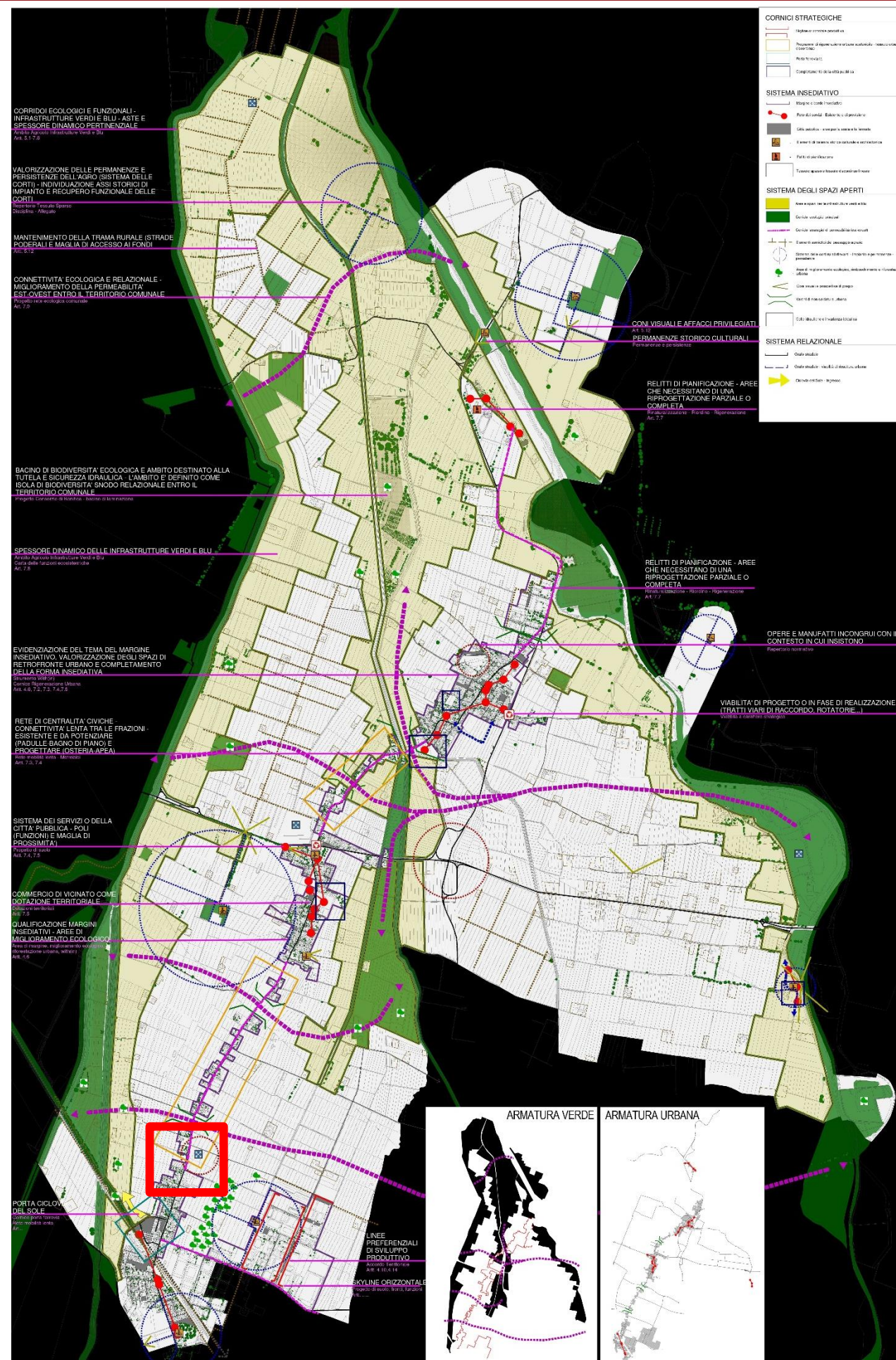
Modalità di attuazione: IED con Permesso di Costruire Convenzionato

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

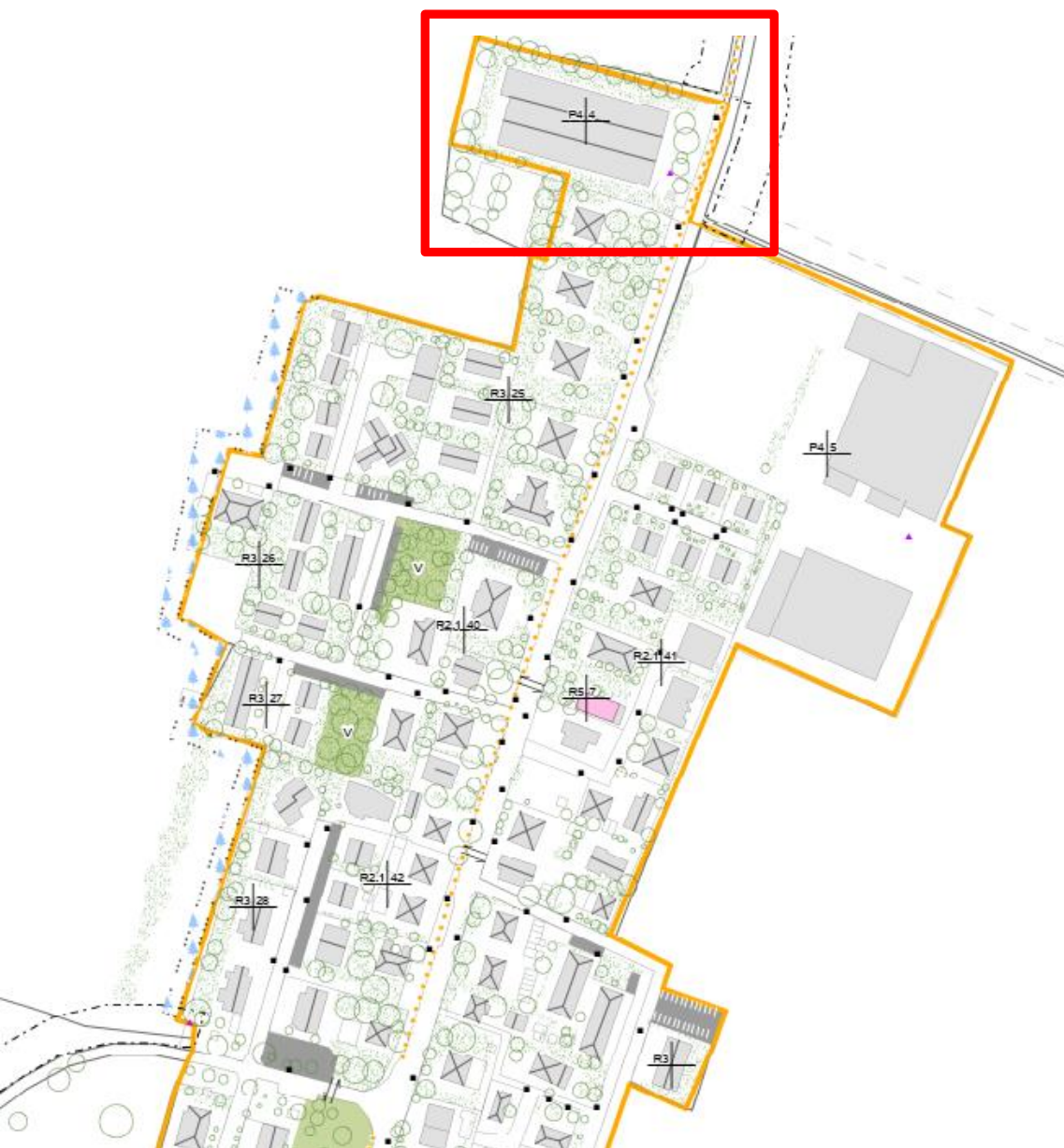
Art. 4.17 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.4

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 la rigenerazione dell'ambito di testa insediativo con funzioni compatibili con la residenza o legate alle dotazioni sportive, mediante recupero della potenzialità edificatoria insistente sull'ambito.

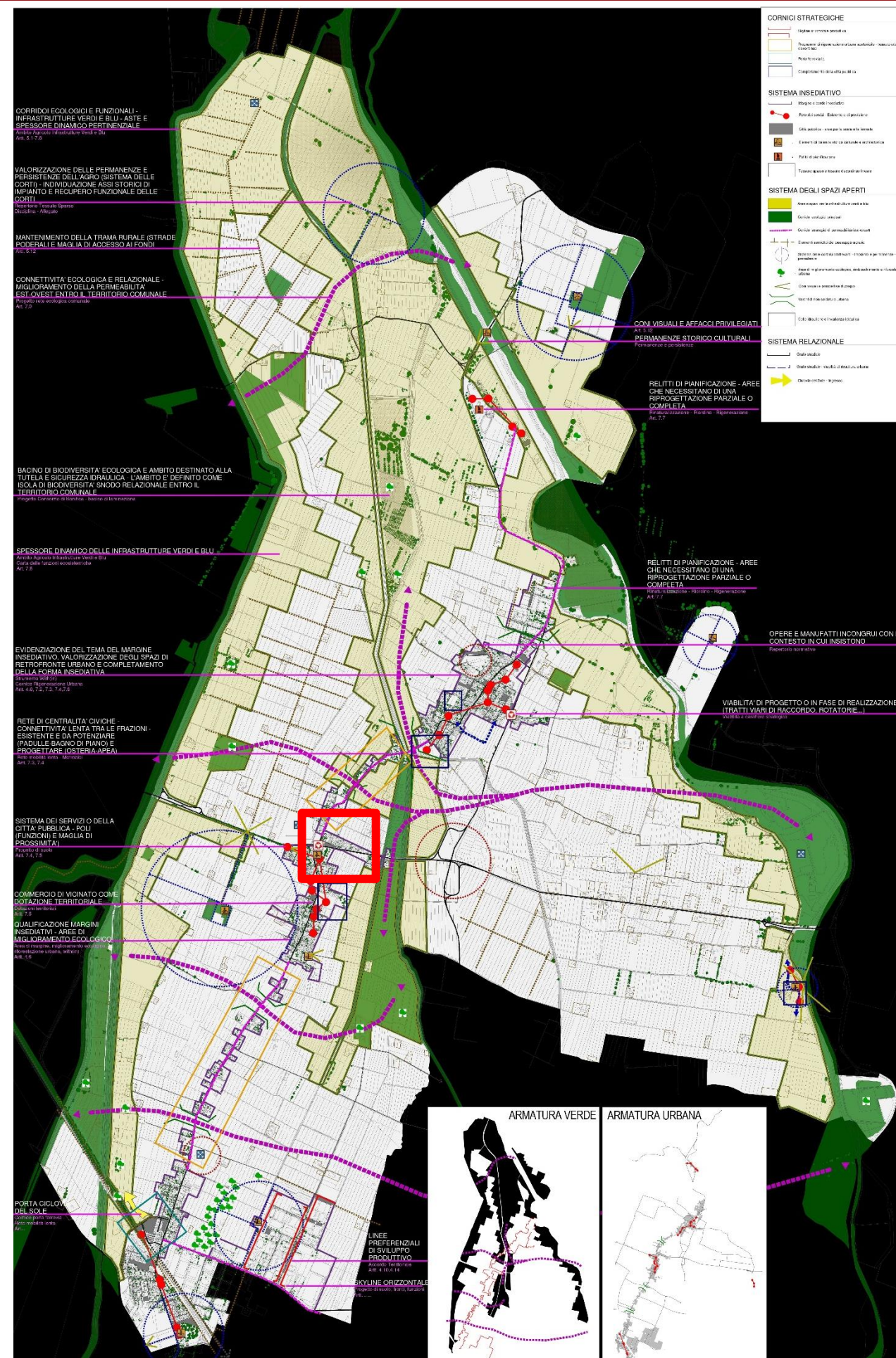
Modalità di attuazione: IED con Permesso di Costruire Convenzionato

Rilevante Interesse pubblico:

- Messa in sicurezza del fronte strada e del sistema di ingresso/uscita, razionalizzato;
- Inserimento urbanistico con mixità funzionale;
- Mantenimento rapporto di superficie permeabile similare al tessuto urbano adiacente.
- Mantenimento altezza massima esistente o pari all'edificato limitrofo.

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Rigenerazione urbana – parcheggio fronte strada via Gramsci con compensazione



Descrizione

Il Piano individua l'opportunità e/o la necessità di ricavare un parcheggio pubblico in fregio a Via Gramsci, per rispondere ad una necessità data dalla scarsità di posti auto regolarizzati nella vita, ed evitare il parcheggio lungo strada indiscriminato. La sua realizzazione può comportare al privato attuatore una compensazione da utilizzare in addizione entro il territorio urbanizzato, con valore di opera equivalente.



Riferimenti normativi

Riferimenti cartografici/descrittivi

PUG_T_D1: Disciplina degli interventi edilizi diretti, in scala 1:2000 - Sala

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI LIMITI DEL PIANO

STRATEGIA/AZIONE : Rigenerazione urbana – parcheggio fronte strada via Gramsci con compensazione

stato di carico insediativo

Il Piano individua l'opportunità e/o la necessità di ricavare un parcheggio pubblico in fregio a Via Gramsci, per rispondere ad una necessità data dalla scarsità di posti auto regolarizzati nella vita, ed evitare il parcheggio lungo strada indiscriminato.

stato di Connettività ecologica

L'ambito insiste entro il territorio urbanizzato, e si pone come intervento di rigenerazione capace di qualificare il margine insediativo, con inserimento di dotazioni pubbliche utili.

stato di Frammentazione

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

stato di Ripetitività

L'ambito di intervento è unitario.

Coerenza con strategie di Piano

Il Piano individua l'opportunità e/o la necessità di ricavare un parcheggio pubblico in fregio a Via Gramsci, per rispondere ad una necessità data dalla scarsità di posti auto regolarizzati nella vita, ed evitare il parcheggio lungo strada indiscriminato. La sua realizzazione può comportare al privato attuatore una compensazione da utilizzare in aggiunta entro il territorio urbanizzato, con valore di opera equivalente.

Modalità di attuazione: IED con Permesso di Costruire Convenzionato

Rilevante Interesse pubblico:

- a. Definizione parte parcheggio pubblico e rimanenza come area a copertura vegetazionale (area di miglioramento ecologico);
- b. Definizione compensazione sotto forma di premialità addizionale ricavata tramite opera equivalente.



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 compendi 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

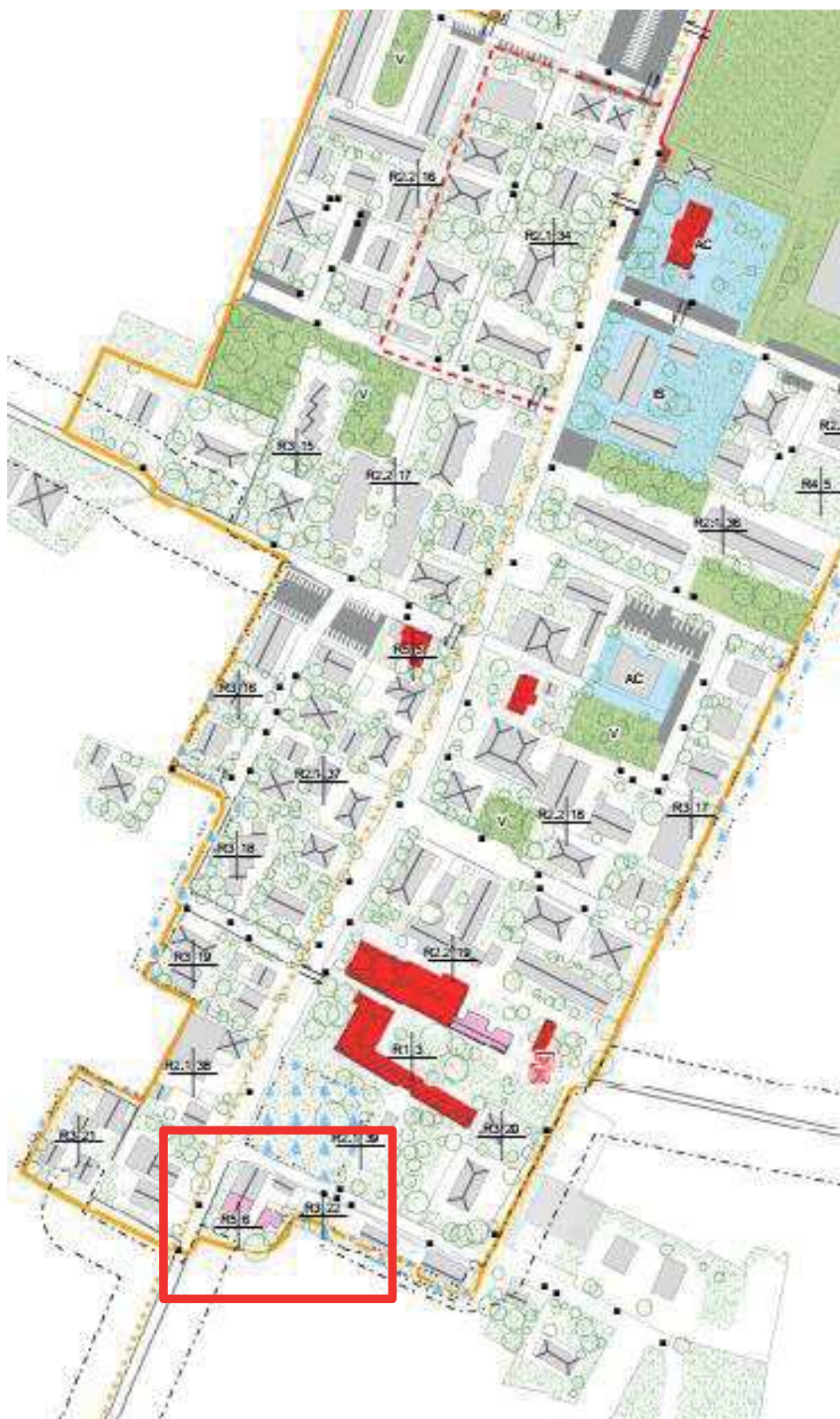
- Art. 4.2 - Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati
- Art. 4.3 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone R
- Art. 4.7 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.4
- Art. 7.2 - Usi temporanei come strumento di rigenerazione urbana

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 : Tessuto lineare discontinuo



Descrizione

Il Piano individua e perimetra il “tessuto insediativo discontinuo lineare” frapposto fra i centri abitati e caratterizzato da edificazione a nastro lungo strada, e avente caratteristiche insediative, formali e stilistiche assimilabili alle zone urbane ancorchè prive di urbanizzazioni e spazi a servizi.

- E’ un tessuto caratterizzato da forme di edificazione:
- spontaneo e sparso di ex matrice rurale ora urbana;
 - disposto in modo discontinuo lungo un asse stradale ordinatore che garantisce l’accessibilità;
 - eterogeneo sotto il profilo delle funzioni ospitate e della consistenza edilizia, espresse: dalla residenza originariamente agricola insieme con i relativi annessi rustici, di differente stato di conservazione compresi fenomeni di abbandono e degrado, ma anche dalle attività manifatturiere che si sono innestate sui corpi di fabbrica rurali, spesso ampliandoli e adattandoli alle specifiche esigenze produttive; dotata delle opere di urbanizzazione essenziali, carente nei sottoservizi e sostanzialmente priva dei servizi collettivi propri delle zone residenziali

Riferimenti normativi

Art. 5.1 - Articolazione del territorio rurale

Riferimenti cartografici/descrittivi

PUG_T_C3: Tavola della Strategia – Diagramma di progetto
 PUG_T_D2: Disciplina degli interventi edilizi diretti – Spazi Aperti

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 contempli 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.