



PIANO  
URBANISTICO  
GENERALE



NUOVO  
CIRCONDARIO  
IMOLESE

# Centri e nuclei storici

## Bozza di disciplina ordinaria

Ufficio di Piano Federato  
Gruppo di lavoro PUG



# Strategia

## Aspetti comuni caratterizzanti i centri e nuclei storici:

1. la presenza di funzioni speciali e identitarie (cultura, vita associativa), come elemento fondamentale per mantenere il centro storico come “fulcro” del centro abitato;
2. la compresenza di commercio, residenza e servizi, per mantenere “vivo e vitale” il centro storico;
3. la qualità degli spazi pubblici scoperti (piazze, percorsi matrice, parchi e giardini storici) come elemento fondamentale capace di coniugare valenza sociale e attrattività economica;
4. La relazione del centro storico con l’intorno (porte, viali, parcheggi di attestazione, varchi sulla campagna), superando la separazione fra “zone” e considerando la fascia di contatto come luogo strategico per l’accessibilità



# Strategia

## Schede di diagnosi

Per ciascun aspetto individuare:

- Obiettivo
- Contesto
- Punti di forza /di debolezza
- Criticità specifiche
- Interventi in corso
- Azioni da intraprendere

**DUPI**  
**SFIDA: Migliorare la qualità percettiva della città storica e l'attrattività dei punti di accesso.**

**Contesto attuale**  
 Il centro storico di Imola presenta una forma compatta di impianto romano. Lungo tutto il perimetro le antiche mura demolite tra la fine dell'800 e l'inizio del '900 sono state sostituite dalla circonvallazione vecchia; il Canale dei Molini che lambiva per vari tratti le mura è stato da lungo tempo tombato quasi interamente, ne resta visibile l'arrivo da sud presso l'area verde delle Lavandale vicino alla Rocca sforzesca e un breve tratto all'interno del complesso dell'Ospedale Vecchio.

**Punti di forza:**

- Alcuni punti di accesso e/o di interesse collettivo collocati sui bordi ben riconoscibili: Porta Montanara, Porta Appia, Rocca Sforzesca, Ospedale Vecchio;
- Buona qualità dei viali alberati che caratterizzano tutta la circonvallazione vecchia e che in alcune zone si ampliano costituendo veri e propri giardini pubblici (Ragazzi del '99, Vittime 13 maggio 1944)
- buona rete di corsie/piste ciclabili lungo il perimetro del centro; sono stati recentemente adeguati tutti gli attraversamenti ciclopedonali in termini di segnaletica stradale al fine di dare continuità ai percorsi.

**Punti di debolezza:**

- Il perimetro del centro storico resta sostanzialmente una circonvallazione anche se di rango minore in cui gli ingressi ciclopedonali sono poco caratterizzati rispetto alla carreggiata stradale dedicata al traffico automobilistico.
- Vi sono alcune zone di bordo da riqualificare e liberare da elementi incongrui che sottraggono lo spazio alla percezione unitaria del perimetro storico.

**Elementi specifici di criticità**

1. Viale Saffi – Rocca Sforzesca: l'attraversamento ciclopedonale che dalla Pedagna est lungo il Canale dei Molini porta al centro storico di fronte alla Rocca è molto frequentato e confligge con il traffico automobilistico intenso su viale Saffi. La pista ciclopedonale sul lato sud della Rocca lungo viale Saffi ha anche funzione di corsello di manovra per le auto in sosta a spina di pesce, con problemi di sicurezza e percorribilità per ciclisti e pedoni;
2. Porta Montanara- Piazzale Bianconcini: il piazzale prospiciente il punto di accesso più caratteristico al centro storico è utilizzato come parcheggio e manca un chiaro e riconoscibile percorso ciclopedonale di connessione tra il vicino Complesso Osservanza e la Porta Montanara. L'area è molto trafficata in quanto si trova tra il viale Saffi e la via Venturini;
3. Via Mazzini-Viale Dante: questo importante punto di accesso sull'asse di collegamento all'autodromo è poco caratterizzato e presenta un incrocio semaforico poco sicuro per i pedoni in quanto molto ampio;
4. Ingresso est al centro storico (Porta Faenza): è presente un distributore carburanti che riduce l'area verde perimetrale (Pineta Vittime 13 maggio 1944) e interferisce con la pista ciclabile e l'attraversamento pedonale. Conflittualità con il chiosco presente che risulta addossato alla cabina di servizio del distributore;
5. Porta Appia: punto di accesso per chi proviene dalla stazione ferroviaria, particolarmente trafficato, con necessità di rafforzamento degli attraversamenti ciclopedonali;
6. Incrocio viale Pampera – viale Carducci: è assente un adeguato attraversamento ciclabile che si innesti sulla pista ciclabile di viale Carducci. Questo ultimo tratto presenta la sosta auto in adiacenza per cui è poco fruibile;
7. Viale D'Agostino - recinzione Ospedale Vecchio e Padiglioni Lollì: un alto muro che costituisce una barriera percettiva rispetto al complesso ospedaliero e al suo parco, altri tratti sono costituiti da elementi di scarso pregio (inferriata)

**Interventi in corso**  
 Le azioni finora messe in campo sono:

- riqualificazione del viale D'Agostino nel tratto adiacente l'Ospedale Vecchio
- riqualificazione della rotatoria in corrispondenza dell'ingresso est del centro storico (porta Faenza).

**Azioni da intraprendere:**









# Strategia

## Schede di diagnosi

Disciplina ordinaria  
degli interventi nei  
centri e nuclei storici



Indicazioni per  
Accordi Operativi (privati)  
e Accordi di programma  
(con Enti)



# Disciplina Ordinaria

## Obiettivi di metodo

1. **Semplificare** > stesso linguaggio e corpo unico di norme con specifiche comunali solo per situazioni puntuali (no duplicazioni)
2. **Facilitare l'applicazione** > uniformare la rappresentazione grafica per tutti i Comuni



# Disciplina Ordinaria

## Tavola grafica per ciascun Comune

### Castel Guelfo

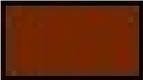


### Casalfiumanese



# Disciplina Ordinaria

## Classificazione degli edifici e interventi

-  Edifici di rilevante valore storico-architettonico > RESTAURO SCIENTIFICO
-  Edifici di valore storico-testimoniale > RISANAMENTO CONSERVATIVO
-  Edifici privi di valore storico-testimoniale > RISTRUTTURAZIONE (con limitazioni per salvaguardare allineamenti e fronti)
-  Edifici e manufatti incongrui > MANUTENZIONE/DEMOLIZIONE



# Disciplina Ordinaria

## Usi ammessi

In linea generale compatibili con i centri storici:

### **Residenziale**

#### **Funzioni complementari alla residenza limitate a:**

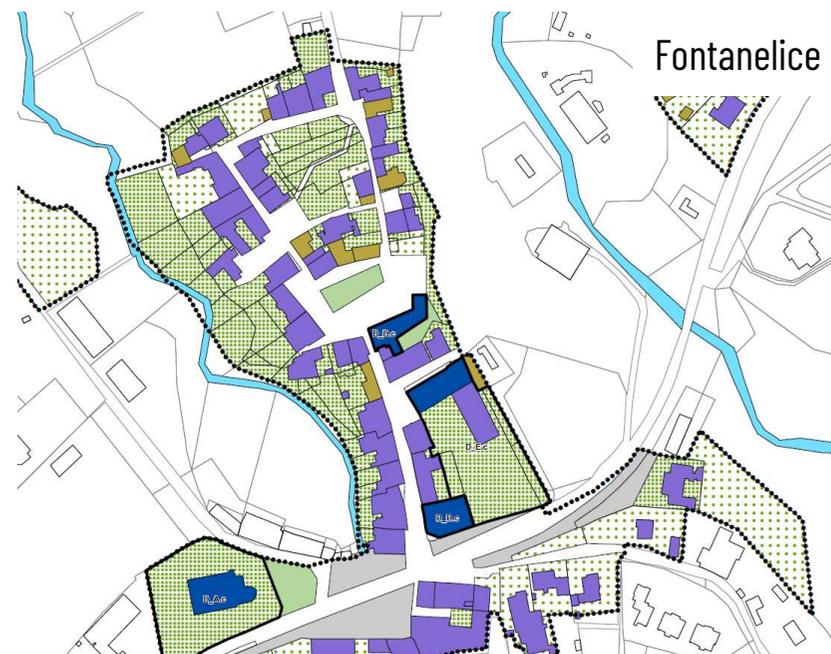
- artigianato di servizio
- uffici, studi professionali e altre attività terziarie
- attività di interesse collettivo (ricreative, culturali, sanitarie)

#### **Commerciale limitate a:**

- pubblici esercizi, commercio di vicinato, Medie strutture di vendita NON ALIMENTARE

#### **Turistico-ricettivo**

#### **Dotazioni e infrastrutture pubbliche**



# Disciplina Ordinaria

## Usi ammessi

Cosa può limitare l'attivazione di un uso?  
Il tipo di strada su cui si affaccia

-  Commerciale primaria
-  Commerciale secondaria
-  Residenziale primaria
- Senza limitazioni



# Disciplina Ordinaria

## Usi ammessi



Strade commerciali primarie: è vietato il cambio d'uso verso destinazioni diverse da quelle commerciali e artigianato di servizio



Strade commerciali secondarie: è vietato il cambio d'uso verso la residenza



Strade residenziali primarie: è vietata la realizzazione di nuove aperture per autorimesse con accesso diretto alla strada

**Questione aperta:** ci sono strade residenziali in cui vietare apertura di pubblici esercizi per rischio conflittualità?



# Disciplina Ordinaria

## Spazi scoperti

**Obiettivo:** salvaguardare il verde esistente per il benessere ambientale/adequare gli spazi per la funzionalità dell'abitare

	V - Parchi e giardini pubblici
	V1 - Chiostri, corti e cortili con impianto progettato
	V2 - Spazi scoperti non configurati
	P - Parcheggi

**Parchi e giardini pubblici o di uso pubblico** > valorizzare la fruizione collettiva e potenziare la mitigazione ambientale, compatibilmente con la conservazione dei caratteri storici e naturalistici;

**Corti e cortili con impianto progettato** > migliorare la qualità ambientale e la funzionalità, compatibilmente con la conservazione dei caratteri storici e naturalistici;

**Spazi scoperti non configurati** > migliorare la qualità ambientale e la funzionalità in coerenza con il contesto storico

# Disciplina Ordinaria

## Questioni aperte

- La norma urbanistica non basta per garantire attrattività del centro storico!
- Ci sono spazi verdi privati di grandi dimensioni che vanno tutelati integralmente per evitare proliferare di elementi incongrui?
- Pannelli fotovoltaici: quali limitazioni per salvaguardare la qualità del contesto storico?



Dozza

grazie.

