PIANO URBANISTICO GENERALE

NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE

Ambiti produttivi e tessuti urbani

Bozza di disciplina ordinaria

Ufficio di Piano Federato
Gruppo di lavoro PUG

PUG

Strategia

Disciplina ordinaria
degli interventi
(dentro il TU)

Indicazioni per
Accordi Operativi
(privati) per interventi
fuori dal TU e altro

Disciplina Ordinaria

Obiettivi di metodo

1. **Semplificare** > stesso linguaggio e corpo unico di norme con specifiche comunali solo per gestione situazioni pregresse

2. **Facilitare l'applicazione** > uniformare la rappresentazione grafica per tutti i Comuni

Territorio Urbanizzato

- **Centri storici**
- **Tessuti produttivi**
- **Tessuti urbani prevalentemente residenziali**
- **Aree da riqualificare**

Cambiamenti diffusi
Interventi diretti: PDC

Cambiamenti profondi
«La nuova città» all'interno del TU: Accordi Operativi nelle aree prioritarie di rigenerazioni

Disciplina Ordinaria

Piani Urbanistici Attuativi VIGENTI

- *sono individuati con perimetro nella Carta della Disciplina comunale*
- si applicano le vigenti disposizioni fino alla scadenza/completamento, poi disciplina ordinaria
- le Varianti sono subordinate ad accordo operativo con implementazione delle tecniche di adattamento al cambiamento climatico

Ambiti a disciplina speciale (Allegato comunale)

sono individuati con perimetro nella Carta della Disciplina comunale

Piani attuativi o PdC convenzionati vigenti

- ✓ Interventi già convenzionati all'1.1.2018, in corso di attuazione, con perimetro nella Carta della Disciplina comunale e specifica scheda normativa che da indicazioni per eventuali varianti, atterraggi di capacità edificatoria etc....
- ✓ si applicano le disposizioni vigenti fino alla scadenza/completamento, poi disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza
- ✓ varianti sempre possibili con **Accordo operativo** nel rispetto della scheda e della Strategia

Ambiti speciali di riordino e completamento del tessuto urbano

- ✓ Piccole aree con perimetro nella Carta della Disciplina comunale e specifica scheda normativa che riprende i corrispondenti contenuti del RUE, adeguandoli agli obiettivi della Strategia
- ✓ si applicano le disposizioni della scheda fino alla scadenza/completamento, poi disciplina ordinaria del tessuto di appartenenza
- ✓ si attuano con **PdC convenzionato**

Ambiti produttivi

Hub metropolitani (PTM):
Imola - S. Carlo

Ambiti sovracomunali di pianura (PTM):
Fossatone - Osteria Grande

Sistema produttivo della Montagna (PTM):
Valle del Santerno

Ambiti di rilievo comunale
Individuati dal PUG

Ambiti produttivi obiettivi

Hub metropolitani e Ambiti sovracomunali di pianura

Valle del Santerno

Ambiti comunali

Innalzare la qualità (ambiente, accessibilità, dotazioni)

Concentrare lo sviluppo

Sostenere la presenza di aziende produttive (innovazione, produzioni locali)

Manifattura urbana
Tessuti misti
Rigenerazione

Disciplina Ordinaria

Aree individuate nella Carta della Disciplina

Insediamenti industriali specializzati Aree destinate al mantenimento della specializzazione industriale, garantendo l'organizzazione unitaria in lotti di grandi dimensioni per insediamenti che necessitano di ampie superfici.

Tessuti produttivi ordinari Aree destinate al mantenimento e sviluppo di attività produttive, composte da una successione di lotti edificati a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale e direzionale, organizzati lungo un reticolo di strade di accesso.

No nuova residenza
No aumento unità immobiliari residenziali

→ Conversione a usi terziari

→ Trasferimento SU residenziale per recuperare aree verdi

Disciplina Ordinaria

Aree individuate nella Carta della Disciplina

Tessuti misti Aree poste in continuità con i tessuti residenziali o lungo gli accessi al centro abitato di cui si prevede il consolidamento del carattere funzionale misto, comprendente anche **residenze** e servizi.

Insediamenti terziari specializzati Aree destinate a insediamenti terziari di grandi dimensioni specializzati per funzioni di rango urbano (direzionali, alberghieri).

Aree commerciali Aree destinate al mantenimento e integrazione delle attività commerciali di livello anche superiore a quello di vicinato con attività terziarie, artigianali, di servizio alla persona, ricreative e sportive.

Aree prioritarie di rigenerazione Aree destinate a favorire sostituzioni edilizie e completamenti con inserimento di funzioni anche residenziali, e riqualificazione e/o ampliamento dello spazio pubblico – anche mediante modifiche ad ambiti precedentemente pianificati/vigenti.

Disciplina Ordinaria

Interventi diretti

- **Rapporto di copertura**: non superiore al 65% (NO indice edificatorio!)
- **Altezza dell'edificio**: non superiore a 15 m o a quella esistente; altezze superiori solo per manufatti funzionali al ciclo produttivo (silos, impianti, etc..)
- **Distanza dai confini**: indice di visuale libera D/H non inferiore a 0,4 con un minimo di 5 m
- **Distanza dagli edifici**: non inferiore a 10 m
- **Distanza dalle strade urbane**: non inferiore a 7,5 m, salvo disposizioni più restrittive del C.d.S.
- **Criteri di qualità e compesnazione ambientale**

Disciplina Ordinaria

Criteri di qualità e compensazioni ambientali

Esempi:

- Realizzazione di fasce alberate lungo il confine con la viabilità pubblica
- Realizzazione di fasce alberate e siepi lungo il confine con il territorio rurale
- Incremento permeabilità a seguito di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione
- Contributo per la desigillazione delle aree
- Utilizzo di materiali/pavimentazioni che limitino l'effetto isola di calore
- Dotazioni di alberature nei parcheggi pertinenziali
- Stalli sicuri per biciclette

margine area produttiva

parcheggio dipendenti

Disciplina Ordinaria

Dotazioni pubbliche

Obiettivi:

- Funzionalità

parcheggi pubblici solo dove servono

- Benessere ambientale

più verde lungo strade e ciclabili e aumento polmoni verdi

Possibilità di monetizzazione

E' ammessa se le superfici dovute sono inferiori a 500 mq, previo parere dell'ufficio tecnico rispetto alla necessità di reperire comunque aree per la realizzazione delle infrastrutture verdi e blu e per la mobilità sostenibile;

Non è ammessa la monetizzazione dei parcheggi nelle aree con carenza di spazi per la sosta.

Valori da applicare stabiliti dall'organo comunale competente

Hub metropolitani (PTM):
Imola
S. Carlo
Fossatone
Osteria Grande

Interventi esterni al TU
Nuovi insediamenti

Sistema produttivo della Montagna (PTM):
Valle del Santerno

Interventi esterni al TU
Nuovi insediamenti (limitazioni)

Ambiti di rilievo comunale
Individuati dal PUG

Interventi esterni al TU
SOLO per attività esistenti

Tessuti prevalentemente residenziali

TU1 tessuto urbano ad elevata densità: tessuti realizzati in genere tra gli anni ‘50—’60 presentano scarsa qualità edilizia e saturazione della compagine urbana con elevata densità edilizia e/o elevato rapporto di copertura e scarsità di spazi di servizio pubblici e privati.

TU2 tessuto urbano a bassa densità: Tessuti consolidati o di completamento con bassa densità edilizia e/o basso rapporto di copertura con presenza di spazi di servizio.

TU3 tessuto urbano pianificato: ambiti urbani consolidati esistenti o in corso di realizzazione sulla base di piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati, dotati di buona qualità dei servizi e degli spazi pubblici

TU4 insediamenti pianificati isolati insediamenti residenziali di recente realizzazione sulla base di piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati, in posizione isolata nel territorio rurale rispetto al centro abitato del capoluogo o della frazione

TU5 residenze con verde prevalente ville o altre residenze isolate e relativi edifici accessori con parco privato, con rilevanti sistemazioni a verde anche di pregio ambientale

TU1 tessuto urbano ad elevata densità

OBIETTIVI:

- ✓ salvaguardia degli spazi liberi
- ✓ riqualificazione edilizia e ambientale

REGOLE:

- ❑ NO costruzione su aree libere (SI parcheggi drenanti, sport, ….)
- ❑ SI ampliamento una tantum 20% SU edifici esistenti anche con sopraelevazione con condizioni:
  - ➢ Incremento della superficie permeabile del lotto di riferimento
  - ➢ Efficientamento energetico dell'edificio esistente
  - ➢ Miglioramento sismico dell'edificio esistente

TU2 tessuto urbano a bassa densità

OBIETTIVI:

- ✓ Innesco eliminazione edifici incongrui dal rurale
- ✓ Mantenimento equilibrio della qualità di spazi e servizi
- ✓ riqualificazione edilizia e ambientale

REGOLE:

- ❑ SI costruzione su aree libere (limitata), solo per sperimentazioni di qualità (edifici Carbon neutral, housing sociale, servizi)
- ❑ SI atterraggio capacità edificatorie derivanti da edifici incongrui in territorio rurale o da tessuti TU1 o da Ambiti a disciplina speciale
- ❑ SI ampliamento una tantum 20% SU edifici esistenti anche con sopraelevazione se si riqualifica il lotto

TU3 tessuto urbano pianificato

OBIETTIVI:

- ✓ Mantenimento/miglioramento dell'assetto urbano ed equilibrio della qualità di spazi e servizi
- ✓ Adattamento e riqualificazione edilizia e ambientale

REGOLE:

- ❑ NO costruzione su aree libere
- ❑ Possibilità di recuperare superfici accessorie per nuove esigenze abitative
- ❑ Possibilità di ricavare nuove autorimesse interrate
- ❑ Densificazioni/Cambi d'uso solo in base a progetti di riqualificazione degli spazi condominiali e/o pubblici, con efficientamento, desigillazione delle pertinenze, progetti speciali, possibilità di usi temporanei

TU4 insediamenti pianificati isolati

OBIETTIVI:

- ✓ Mantenimento dell'assetto edilizio «rado» (invarianza del carico urbanistico)
- ✓ riqualificazione edilizia e ambientale
- ✓ Salvaguardia del contesto rurale circostante

REGOLE:

- ❑ SI interventi sugli edifici esistenti a parità di Su
- ❑ NO ampliamenti all'esterno del TU
- ❑ completamento di eventuali lotti vuoti,
  sulla base dei parametri e delle destinazioni d'uso stabilite nei piani attuativi originari
  con promozione delle sperimentazioni (edifici Carbon neutral, …)

TU5 residenze con verde prevalente

OBIETTIVI:

- ✓ riqualificazione edilizia
- ✓ valorizzazione del contesto ambientale
- ✓ Salvaguardia degli spazi verdi di pregio naturalistico

REGOLE:

- ❑ Possibilità di più destinazioni d'uso attivabili sull'edificio
- ❑ NO costruzione su aree libere
- ❑ SI ampliamento una tantum 20% SU edifici esistenti anche con sopraelevazione con condizioni:
  - ➢ Mantenimento superficie permeabile del lotto di riferimento
  - ➢ Efficientamento energetico dell'edificio esistente
  - ➢ Miglioramento sismico dell'edificio esistente

Dotazioni pubbliche

Obiettivi:

- Funzionalità

parcheggi pubblici solo dove servono

- Benessere ambientale

più verde lungo strade e ciclabili e aree verdi attrezzate di prossimità

Possibilità di monetizzazione

E' ammessa se le superfici dovute sono inferiori a 200 mq per i parcheggi e 500 mq per il verde, previo parere dell'ufficio tecnico rispetto alla necessità di reperire comunque aree per la realizzazione delle infrastrutture verdi e blu e per la mobilità sostenibile;

Non è ammessa la monetizzazione dei parcheggi nelle aree con carenza di spazi per la sosta.

Valori da applicare stabiliti dall'organo comunale competente

Aree prioritarie di rigenerazione

Aree dismesse o in dismissione con immobili da recuperare o sostituire e compagine urbana da ridefinire anche mediante modifiche ad ambiti precedentemente pianificati/vigenti.

OBIETTIVI:

- ❑ favorire sostituzioni edilizie con inserimento di nuove funzioni anche residenziali
- ❑ riqualificazione e/o ampliamento dello spazio pubblico

REGOLE:

- ❑ Questi interventi possono generare nuovi interventi residenziali fuori dal TU
- ❑ Nelle **aree da riqualificare** (AR) Interventi diretti solo Manutenzione ordinaria e straordinaria
- ❑ Accordo operativo per ogni altro intervento e cambio d'uso, che può coinvolgere anche aree **esterne agli AR**

⇨ Masterplan unitario coerente con la Strategia, che indichi eventuali stralci attuativi funzionali e autonomi, le dotazioni pubbliche da realizzare e cedere e gli elementi incongrui da demolire/trasferire.

Interventi in adiacenza al perimetro del TU

OBIETTIVI:

- ❑ Riduzione della dispersione insediativa nel territorio rurale (trasferimenti di quota parte delle volumetrie dismesse, con cambio d'uso)
- ❑ Attivazione degli ambiti prioritari di rigenerazione e incremento ERS

REGOLE:

- ❑ Accordo operativo
- ❑ Esclusione nelle aree con limitazioni/vincoli/... indicate dal PUG

grazie.