



COMUNE di
CASALECCHIO
di RENO PROVINCIA
di BOLOGNA

PSC

Piano Strutturale Comunale

NORME di ATTUAZIONE

*VARIANTE per la
RIQUALIFICAZIONE
URBANA*

■ **DICEMBRE 2013** ■

Progettista e coordinatore:
arch. Vittorio E. Bianchi

Gruppo di progetto:
arch. Tiziana Beggiato
pianificatore terr. Veronica Fosser
geom. Renzo Corti
geom. Magda Barbani Galli
d.t. Donatella Dipaola

VALSAT:

ing. Simona Tondelli

SIT:

p.i. Luca Pomi

Sindaco:
Simone Gamberini

Assessore all'Urbanistica:
Nicola Bersanetti

Segretario Generale:
dott. ssa Raffaella Galliani

ELABORATI DEL PSC:

- *Relazione illustrativa*
- *Norme di attuazione e Scheda dei Vincoli urbanistici*
- *Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT)*
- tav. 1** *della classificazione e divisione per ambiti del territorio comunale*
- tav. 2** *delle strategie*
- tav. 3** *dello schema di Rete Ecologica comunale*
- tav. 4.1** *dei vincoli del paesaggio e dell'ambiente di terra*
- tav. 4.2a e 4.2b** *dei vincoli del paesaggio e dell'ambiente delle acque*
- tav. 4.3** *dei vincoli degli aspetti idrogeologici e del rischio sismico*
- tav. 4.4** *dei vincoli e dei limiti di rispetto delle infrastrutture*

PSC

Piano Strutturale Comunale *VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA*

NORME DI ATTUAZIONE

Adottato il _____ con Delibera del Consiglio Comunale n. _____

Progettista e coordinatore:

arch. Vittorio E. Bianchi

Gruppo di progetto:

arch. Tiziana Beggiato

pianificatore terr. Veronica Fossier

geom. Renzo Corti

geom. Magda Barbani Galli

d.t. Donatella Dipaola

VALSAT:

ing. Simona Tondelli

SIT:

p.i. Luca Pomi

Aspetti acustici

Studio Associato di Ingegneria Galileo

Aspetti idrogeologici e sismici

Studio Reia srl

1	DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
1.1	Oggetto delle presenti norme.....	5
1.2	Finalità del PSC	5
1.3	Entrata in vigore del PSC	5
1.4	Contenuto del PSC: elaborati.....	5
1.4.1	Contenuti, consultazione e aggiornamento del Quadro Conoscitivo	6
1.4.2	Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni (Valsat)	6
1.4.3	Tavole e Schede dei vincoli	7
1.5	Il linguaggio del PSC: definizioni.....	7
TITOLO 1:CONTENUTI STRUTTURALI		8
2	ARTICOLAZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	8
2.1	Strumenti di Pianificazione Comunale	8
2.1.1	Il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.).....	8
2.1.2	Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.)	10
2.1.3	Prescrizioni per il Piano Operativo Comunale (P.O.C.)	10
2.2	Efficacia, validità e monitoraggio del P.S.C.....	11
3	CLASSI E AMBITI DEL TERRITORIO	13
3.1	Il criterio di classificazione e divisione per ambiti del territorio.....	14
3.2	Le classi principali.....	14
3.3	Gli ambiti	15
3.3.1	Gli ambiti del territorio urbanizzato consolidato (TUC)	15
3.3.2	Gli ambiti del territorio urbanizzato marginale (T.U.M.)	15
3.3.3	Il territorio urbanizzabile periurbano (T.U.P.).....	16
3.3.4	Il territorio rurale (T.R.).....	17
3.3.5	Ambiti esterni al tessuto urbano (A.E.T.)	17
4	REGOLE PEREQUATIVE	18
4.1	Indici convenzionali di edificabilità (ICE).....	18
4.2	Correttivi dell'ICE in presenza di vincoli urbanistici	19
4.2.1	Correttivi dell'ICE in presenza di manufatti.....	19
4.3	Regole perequative per il territorio urbanizzato consolidato	20
4.4	Regole perequative per le classi del territorio urbanizzabile e del territorio urbanizzato marginale.....	20
4.4.1	Limite alla correzione in presenza di manufatti.....	21
4.5	Regole perequative per il territorio rurale.....	21

4.6	Regole perequative per gli ambiti particolari (AET)	21
4.7	Trasferimento dei diritti edificatori.....	21
TITOLO 2:CONTENUTI STRATEGICI		23
5	STRATEGIE A SCALA SOVRACOMUNALE	23
5.1	Strategie di interesse statale	23
5.2	Indirizzi e direttive del PTCP di Bologna.....	23
5.2.1	Direttive strategiche per la qualità ambientale.....	23
5.2.2	Direttive strategiche per la qualità del sistema insediativo e dei poli di eccellenza.....	24
5.2.3	Politiche per promuovere la mobilità sostenibile.....	24
5.3	Accordi territoriali	24
5.3.1	Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell'associazione intercomunale area bazzanese e del comune di Casalecchio di Reno	24
5.3.2	Accordo Territoriale per il Polo Funzionale "Art Science Centre"	25
5.3.3	Accordo Territoriale e Accordo di Programma per il Polo Funzionale Zona B di Casalecchio di Reno.....	25
6	STRATEGIE PER IL TERRITORIO COMUNALE	27
6.1	Linee di azione per il territorio	27
6.1.1	Conservazione e valorizzazione (CONS)	27
6.1.2	Rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE)	28
6.1.3	Rigenerazione urbana (RIGU).....	28
6.1.4	Riqualficazione paesaggistica e funzionale (RIPA)	29
6.1.5	Conclusione dei programmi approvati.....	29
6.1.6	Trasformazioni per inserimento nuova Porrettana (TANP).....	29
6.2	Strategie per gli ambiti del territorio urbanizzato	30
6.2.1	Settore urbano 1 "Croce-Chiusa"	30
6.2.2	Settore urbano 2 "Industriale - via del Lavoro"	32
6.2.3	Settore urbano 3 "Centro-Lido"	33
6.2.4	Settore urbano 4 "Centro-Garibaldi"	35
6.2.5	Settore urbano 5 "Brigata-Bolero"	36
6.2.6	Settore urbano 6 "Marullina-Dante"	36
6.2.7	Settore urbano 7 "Belvedere-Faianello"	37
6.2.8	Settore urbano 8 "S. Biagio"	38
6.2.9	Settore urbano 9 "Ceretolo".....	39
6.2.10	Settore urbano 10 "Riale"	40
6.2.11	Settore urbano 11 "Arcobaleno"	40
6.2.12	Strategie per il settore urbano 12 "Meridiana"	41
6.2.13	Strategie per l'area Stazione Vecchia fra il settore urbano 3 "Centro-Lido" e settore urbano 4 "Centro-Garibaldi"	41
6.2.14	Strategie per l'area Art+Science Center a confine con il Comune di Sasso Marconi	41
6.3	Strategie per gli ambiti del territorio urbanizzabile.....	42
6.4	Strategie per il territorio agricolo e naturale	42
6.4.1	Conservazione e valorizzazione del sistema collinare	42
6.4.2	Conservazione e valorizzazione del Lungofiume cittadino	43
6.5	Strategie per ambiti esterni al tessuto urbano (A.E.T.).....	44
7	STRATEGIE PER LE RETI	45

7.1	Rete ecologica.....	45
7.1.1	Nodi ecologici.....	45
7.1.2	Corridoi ecologici.....	46
7.1.3	Connettivo ecologico diffuso.....	48
7.1.4	Aree tampone.....	49
7.1.5	Varchi ecologici.....	49
7.2	Rete per la mobilità sostenibile.....	49
7.2.1	Promozione dello scambio intermodale.....	50
7.2.2	Strategie per il Servizio Ferroviario Metropolitano.....	50
7.2.3	Strategie per il trasporto pubblico locale su gomma.....	50
7.2.4	Promozione della mobilità lenta.....	51
7.3	Rete commerciale.....	51
7.4	Rete delle dotazioni territoriali.....	52
8	STRATEGIE E DIMENSIONAMENTO PER LE FUNZIONI DEL TERRITORIO.....	54
8.1	Il dimensionamento residenziale.....	54
8.1.1	Edilizia sociale.....	54
8.1.2	Quadro sinottico del dimensionamento.....	55
8.2	Il dimensionamento del settore produttivo, commerciale e terziario.....	57
8.2.1	Il settore produttivo terziario.....	57
8.2.2	Il settore commerciale – terziario.....	58
8.3	Il dimensionamento delle dotazioni territoriali.....	59
8.3.1	Il dimensionamento delle attrezzature e spazi collettivi.....	59
8.3.2	Dimensionamento delle strutture scolastiche.....	60
9	CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ.....	61
9.1	contributo alle condizioni di sostenibilità.....	61
9.2	Criteri per la determinazione del contributo alle condizioni di sostenibilità.....	62
10	DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	64

1 DISPOSIZIONI GENERALI

1.1 OGGETTO DELLE PRESENTI NORME

1. Le presenti norme sono parte integrante del Piano Strutturale Comunale del Comune di Casalecchio di Reno (di seguito PSC). A tal fine esse riportano le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi a completamento degli elaborati grafici del PSC.

1.2 FINALITÀ DEL PSC

1. Il PSC rappresenta lo strumento di pianificazione urbanistica che delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio comunale e che ne tutela l'integrità fisica e ambientale e l'identità culturale.

A tal fine il PSC si propone i seguenti obiettivi generali:

- Non consumare territorio privo di urbanizzazioni o già gravato da progetti urbanizzativi in atto
- Riqualificare, completare e rigenerare i tessuti urbani esistenti
- Creare nuovi valori di centralità attraverso la riqualificazione di parti del tessuto urbano esistente
- Collegare le centralità con reti per la mobilità dolce e con reti ecologiche
- salvaguardare i valori naturali e ambientali e migliorare lo stato dell'ambiente;
- contenere i consumi energetici nei tessuti urbani, valorizzare le fonti rinnovabili;
- incentivare modalità di intervento pubblico-privato per la promozione delle relazioni sociali e dei rapporti di solidarietà nelle forme di abitare

1.3 ENTRATA IN VIGORE DEL PSC

1. Il PSC, in quanto strumento di pianificazione generale, detta norme per la formazione degli strumenti di pianificazione previsti dalla LR20/2000 (Regolamento Urbanistico Edilizio -di seguito RUE- e Piani Operativi Comunali -di seguito POC-) assieme ai quali costituisce il Nuovo Piano Urbanistico Comunale di Casalecchio di Reno.

2. Il PSC entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso di approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale.

1.4 CONTENUTO DEL PSC: ELABORATI

1. Il PSC è costituito da una serie di elaborati grafici che si articolano in "illustrativi" e "normativi" in funzione del livello di prescrittività dei contenuti.

2. ELABORATI ILLUSTRATIVI

Gli elaborati "illustrativi" hanno contenuto conoscitivo e sono funzionali a rappresentare e descrivere le principali scelte del PSC; a tal fine essi non hanno contenuti cogenti e costituiscono un valido strumento per una corretta interpretazione delle previsioni di Piano.

Sono elaborati illustrativi:

- Quadro Conoscitivo
- Relazione illustrativa del PSC

3. ELABORATI NORMATIVI

Gli elaborati “normativi” contengono le norme che disciplinano la formazione dei successivi strumenti urbanistici: RUE e POC.

Sono elaborati normativi:

- Norme di Attuazione e Scheda dei vincoli urbanistici
- Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat)

- Tavole dell’assetto strutturale e strategico
 - Tavola della classificazione e divisione per ambiti del territorio comunale (Tav. 1 – PSC)
 - Tavola delle strategie (Tav. 2– PSC)
 - Tavola dello schema strutturale di Rete Ecologica comunale (Tav. 3 – PSC)
- Tavole dei vincoli
 - Tavola dei vincoli del paesaggio e dell’ambiente di terra (Tav. 4.1 – PSC)
 - Tavola dei vincoli del paesaggio e dell’ambiente delle acque (Tav. 4.2a e 4.2b – PSC)
 - Tavola dei vincoli degli aspetti idrogeologici e del rischio sismico (Tav. 4.3– PSC)
 - Tavola dei vincoli e dei limiti di rispetto delle infrastrutture (Tav. 4.4 – PSC)

1.4.1 Contenuti, consultazione e aggiornamento del Quadro Conoscitivo

1. Il Quadro Conoscitivo si avvale degli studi raccolti e sviluppati in sede di formazione del piano stesso e dei contributi conoscitivi acquisiti in sede di Conferenza di Pianificazione.
2. L’Amministrazione Comunale provvede al periodico aggiornamento degli elaborati del Quadro Conoscitivo sulla base delle informazioni raccolte attraverso la propria attività istituzionale ovvero rese disponibili da altri Enti. In particolare il Quadro Conoscitivo deve essere necessariamente aggiornato, per le parti ove occorre, in occasione dell’elaborazione dei Piani Operativi Comunali successivi al primo.
3. In occasione di ogni intervento di trasformazione fisica o funzionale di una porzione di territorio o di un immobile, il soggetto proponente concorre all’aggiornamento del Sistema Informativo Comunale attraverso l’elaborazione di file importabili nel SIT. Il Sistema Informativo comunale deve essere progressivamente finalizzato all’aggiornamento del Quadro Conoscitivo.
4. L’Amministrazione Comunale promuove la diffusione delle conoscenze sulle caratteristiche e sullo stato del proprio territorio presso tutti i cittadini ed in particolare presso le associazioni che costituiscono espressioni della cultura e dell’economia locale, attraverso la messa a disposizione del Quadro Conoscitivo e attraverso l’agevolazione della sua consultazione anche con procedure informatiche.

1.4.2 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni (Valsat)

1. Il Piano Strutturale Comunale definisce nella Valsat:
 - gli obiettivi di sostenibilità ambientale delle trasformazioni
 - i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio, degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo e degli obiettivi di sviluppo

- le azioni necessarie per il monitoraggio nel tempo dell’attuazione del Piano dell’evoluzione delle condizioni di sostenibilità.
2. Gli elaborati che compongono la Valsat costituiscono il “Rapporto ambientale”, di cui all’art. 13 del D.lgs. 152/2006 come modificato dall’art. 1 del D.lgs. 4/2008, ai fini della Valutazione Ambientale strategica
 3. Il RUE definisce direttamente le condizioni e i limiti per le trasformazioni ammissibili tramite attuazione diretta non programmata attraverso il POC
 4. Il POC contiene uno specifico capitolo dedicato alla Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni, limitatamente a quelle in esso previste , ivi comprese le opere pubbliche e le infrastrutture, e alle compensazioni necessarie
 5. Le valutazioni di sostenibilità contenute nell’elaborato di Valsat, comprendenti una prima individuazione delle criticità da affrontare in fase di pianificazione operativa ed attuativa, costituiscono un riferimento necessario per l’Amministrazione Comunale ai fini dell’elaborazione del POC, e per i soggetti attuatori ai fini dell’elaborazione dei Piani Attuativi.

1.4.3 Tavole e Schede dei vincoli

1. Ai sensi dell’art. 19 della LR 20/2000, così come modificato dalla LR 15/2013, il PSC riporta all’interno della “Tavola dei vincoli” tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l’uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.
2. La “Scheda dei vincoli” riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l’indicazione sintetica del suo contenuto e dell’atto da cui deriva.
3. Il PSC articola la disciplina dei vincoli nei seguenti sottoinsiemi di tutele e vincoli:
 - Vincoli del paesaggio e ambiente della terra
 - Vincoli del sistema idrografico e della qualità delle acque
 - Vincoli degli aspetti idrogeologici
 - Vincoli e limiti di rispetto alle infrastrutture
4. Le perimetrazioni riportate nella “Tavola dei Vincoli” hanno valore puramente indicativo. Per l’esatta individuazione delle aree tutelate e/o vincolate occorre fare riferimento ai provvedimenti istitutivi dei vincoli.
5. Il recepimento nel RUE o nei POC di vincoli stabiliti da leggi, regolamenti o piani sovraordinati non costituisce variante al presente piano.

1.5 IL LINGUAGGIO DEL PSC: DEFINIZIONI

1. Al fine di uniformare i contenuti della pianificazione comunale il PSC, il RUE e il POC fanno riferimento al GLOSSARIO allegato al RUE che contiene la definizione di tutti i termini tecnici utilizzati.

TITOLO 1:CONTENUTI STRUTTURALI

2 ARTICOLAZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

2.1 STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

1. La Pianificazione Urbanistica Comunale è costituita dal P.S.C., dal R.U.E. e dal P.O.C come disciplinato dalla LR. 20/2000 e smi.

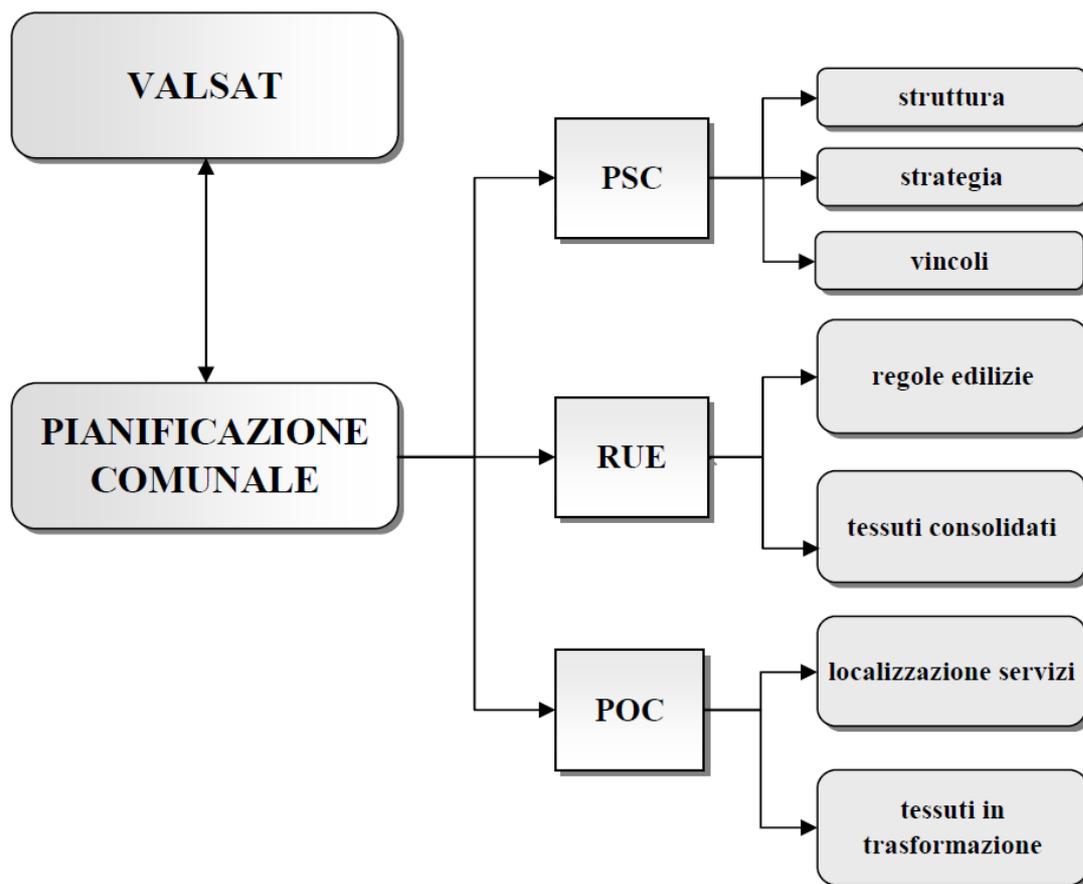


Figura 1-Strumenti della pianificazione comunale.

2.1.1 Il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)

1. Il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) riguarda il riconoscimento degli aspetti strutturali del territorio rilevanti per la pianificazione territoriale. Gli aspetti strutturali riguardano la descrizione dello stato di fatto e di diritto del territorio e dei vincoli, a tempo indeterminato, che ne discendono. Essi consistono sostanzialmente nella descrizione degli aspetti fisici e degli atti di pianificazione aventi efficacia giuridica sul territorio.

2. Al fine delle presenti norme, i principi di pianificazione sono espressi in termini funzionali alla disciplina dell'assetto urbanistico del territorio.

Sono parte *strutturale* del P.S.C.:

- la Classificazione del Territorio in ambiti normata al successivo Capitolo 3 delle presenti Norme;
- i vincoli individuati all'interno delle Tavole e Schede dei vincoli

- le regole perequative definite al successivo Capitolo 4.
3. Il P.S.C. persegue le seguenti finalità di tipo strategico che applicano allo stato di fatto e di diritto gli obiettivi politici, sociali e culturali dell'Amministrazione comunale:
- **Riqualificazione urbanistica di alcune porzioni del territorio:** la previsione di trasformazioni interesserà suoli già interessati da processi urbanizzativi che presentano condizioni di criticità formale e funzionale, sviluppando i presupposti per la rigenerazione o riqualificazione urbana del territorio urbanizzato
 - **Sostenibilità sociale delle trasformazioni,** costituendo il supporto urbanistico allo sviluppo di politiche di solidarietà sociale, per i servizi e per la casa e dando risposta alla domanda di edilizia residenziale sociale
 - **Sviluppo equilibrato e sostenibile del sistema urbano,** definendo il dimensionamento della popolazione insediabile all'interno di un equilibrato rapporto fra utenti del territorio e dotazioni territoriali a loro disposizione
 - **Consolidamento dei settori produttivo secondario e terziario.** Oltre alla rilocalizzazione in ambiti idonei degli ambiti produttivi che si trovano in condizioni conflittuali con il contesto residenziale circostante, la Variante assume l'obiettivo di creare le condizioni perché il tessuto produttivo esistente permanga e si rinnovi all'interno dei territori che attualmente presentano tale destinazione (Ambiti zona industriale nord e zona industriale sud). Inoltre, si confermano le aree destinate a nuovi insediamenti produttivi negli ambiti Tiro a volo e Vivai Betti, che rimangono soggetti subordinati alla realizzazione delle viabilità di supporto, e si pone lì obiettivo di garantire la permanenza delle attività industriali sui suoli che attualmente ne ospitano;
 - **Costruzione di reti ecologiche,** come elemento di massimizzazione degli effetti di rigenerazione ecologica nei confronti della città e del territorio, a partire da uno studio minuto delle qualità ambientali del territorio, indirizzando gli interventi di riqualificazione urbana verso il sostegno e il potenziamento del sistema di reti ecologiche già individuato dal Psc.
 - **Miglioramento della biocapacità territoriale** contenendo la previsione delle attività umane sul territorio urbano, attivando contestualmente azioni di qualificazione del territorio non urbano secondo principi di sostegno alla diversità biologica
 - **Riduzione dei consumi energetici,** sia nei grandi che nei piccoli interventi, attraverso l'adozione di sistemi passivi e il ricorso a fonti rinnovabili.
 - **Implementare le azioni di riciclo dei rifiuti urbani** sviluppando il sistema di raccolta porta a porta integrale al fine di migliorare ulteriormente le rese della raccolta differenziata, migliorare la qualità del servizio fornito, diminuire la produzione di rifiuto indifferenziato.
 - **Gestione sostenibile delle risorse idriche,** attraverso il controllo degli apporti d'acqua piovana al reticolo idrografico (invarianza idraulica) e del rischio idraulico derivante dal reticolo superficiale minore e minuto, il contenimento dell'impermeabilizzazione, la riduzione dei carichi inquinanti dovuti alla non corretta gestione delle acque meteoriche, la riduzione dei prelievi idrici e il risparmio idrico;
 - **Riduzione degli impatti acustico e atmosferico,** attraverso una corretta localizzazione dei nuovi interventi; sulla base degli indirizzi contenuti nel Piano di Zonizzazione acustica
 - **Contenimento dell'inquinamento elettromagnetico,** attraverso l'identificazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti e il recepimento dei siti per l'emittenza radio-televisiva identificati dal PLERT.
 - **Promozione della mobilità sostenibile,** vincolando le trasformazioni previste alla capacità della rete infrastrutturale e promuovendo l'adozione di modalità di spostamento meno impattanti, ad esempio favorendo i collegamenti pedonali e ciclabili verso le centralità e i nodi individuati nel territorio, in attuazione di quanto previsto dal PGTU approvato nel 2010 con delibera n. 47 del 22/07/2010;
 - **Adozione di percorsi partecipati,** affiancando al percorso di adozione del POC e dei progetti di Rigenerazione Urbana, forme di partecipazione allargate, attraverso il coinvolgimento delle componenti della società che garantiscano che il progetto per la città prefigurato dalla presente Variante sia l'esito della condivisione sociale.

4. Il P.S.C si coordina ai contenuti e agli indirizzi della pianificazione di settore di livello comunale, specificamente riferita ai seguenti Piani:

- Piano Generale del traffico (PGTU)
- Piano di Zonizzazione Acustica;
- Progetto di Rete Ecologica a livello comunale
- Piano Energetico Comunale

2.1.2 Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.)

1. Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) così come disposto dall'art. 29 della LR. 20/2000, disciplina gli interventi edilizi negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti per attività produttive già attuati, nelle aree per servizi urbani e nel territorio rurale. Inoltre sono disciplinati nel RUE gli interventi nell'ambito di PUA già approvati per i quali si applicano le disposizioni del relativo PUA.

2. All'interno di questi ambiti il RUE disciplina le modalità delle destinazioni d'uso, le modalità di attuazione e l'attività di rigenerazione delle opere edilizie, nonché la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici. Disciplina altresì la quantificazione degli oneri di urbanizzazione e gli importi di monetizzazione delle dotazioni territoriali.

3. Il RUE inoltre disciplina in via transitoria gli interventi ordinari ammissibili: sugli edifici ricadenti negli ambiti da riqualificare, nei poli funzionali, negli ambiti per nuovi insediamenti urbani, nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive; fino al momento in cui non venga programmata nel POC la trasformazione.

4. Gli interventi disciplinati dal RUE si attuano per procedura diretta, senza obbligo di preventiva approvazione di un PUA; il RUE può individuare casi specifici o determinate tipologie di intervento per i quali il permesso di costruire è condizionato all'approvazione di una convenzione.

5. Il RUE disciplina le modalità applicative della realizzazione delle dotazioni territoriali, le procedure di presentazione e rilascio dei titoli abilitativi, le modalità di formazione e approvazione dei piani urbanistici attuativi, nonché le procedure da seguire prima, durante e dopo i lavori edilizi. Il RUE disciplina infine il ruolo e il funzionamento della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio e della Conferenza per la qualità delle opere, le disposizioni volte alla qualità urbana degli interventi e le prestazioni e i requisiti delle opere edilizie.

6. Al fine di favorire il miglioramento della qualità funzionale ed ecologica degli edifici, per gli interventi edilizi che raggiungono livelli di qualità energetica e strutturale, il RUE regola modalità per l'applicazione di specifici incrementi dell'edificabilità esistente.

2.1.3 Prescrizioni per il Piano Operativo Comunale (P.O.C.)

1. Il P.O.C. individua gli ambiti in cui i processi di trasformazione urbanistica devono essere formalmente avviati entro un dato arco di tempo e ne stabilisce i modi al fine di attuare le strategie del P.S.C. Ai sensi della LR 20/2000 e smi il P.O.C. è riferito a un periodo di tempo determinato, è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti. Il POC programma, sulla base della valutazione della domanda abitativa, di servizi e spazi per attività produttive e terziarie, una quota della capacità insediativa definita dal PSC, tenendo conto dello stato reale di attuazione delle previsioni del Piano vigente e dell'aggiornamento delle previsioni relative alla domanda e delle dotazioni territoriali ed ecologiche necessarie a compensare l'impatto delle nuove funzioni insediative sull'ambiente e sul sistema dei servizi urbani.

2. Il P.O.C. controlla che la quantità e la tipologia delle aree destinate a servizi (esistenti o di nuova previsione) sia conforme alle scelte strategiche e si articoli in un insieme coerente di sistemi

funzionali attivabili entro il periodo di riferimento del P.O.C stesso. Coerentemente con i contenuti strategici, il P.O.C ha altresì lo scopo di definire, indipendentemente dalla distinzione in unità di disciplina, il sistema delle attrezzature urbane e della diversità biologica. E' pertanto il P.O.C che, indipendentemente dalla suddivisione in comparti e dalla loro disciplina, determina il disegno urbano e le condizioni di sostenibilità del territorio nel periodo di riferimento.

2.2 EFFICACIA, VALIDITÀ E MONITORAGGIO DEL P.S.C.

1. Il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) vincola e condiziona l'azione della amministrazione comunale nella formazione del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.). Non attribuisce le quantità edificatorie agli operatori pubblici e privati, in quanto le azioni urbanistiche sono regolate dal P.O.C. che disciplina:

- localizzazione dei comparti di conservazione e dei comparti di trasformazione,
- localizzazione dei servizi pubblici ed evoluzione del disegno urbano.
- Calcolo dell'edificabilità secondo le regole perequative definite dal PSC

2. I contenuti generali del P.S.C. non sono pertanto negoziabili ovvero rinegoziabili né in sede di formazione del P.O.C., né, tanto meno, di modifica del R.U.E. o di approvazione dei Piani urbanistici attuativi (P.U.A.). La loro modifica può avvenire solo in sede di Variante al P.S.C.

3. Eventuali aggiornamenti della classificazione degli ambiti secondo lo stato di fatto e di diritto, aventi lo scopo di registrare il consolidamento di un nuovo stato di fatto e di diritto destinato a condizionare le future scelte strategiche e operative della pianificazione comunale, costituiscono variante al P.S.C.

4. Relativamente alla perimetrazione dei comparti, il P.S.C. (ai sensi del comma 3, art. 28 L.R. n. 20/2000 e ss. mm. e ii) ha valore meramente indicativo mentre il P.O.C. ha valore di localizzazione per i comparti di trasformazione e il R.U.E. per gli ambiti di conservazione.

5. Le cartografie del RUE e del POC, trasponendo su planimetria catastale a scala di maggiore dettaglio l'individuazione delle aree interessate da vincoli o disposizioni di tutela identificate dal PSC possono operare lievi scostamenti dei confini di dette aree rispetto alla sovrapposizione informatizzata delle rispettive cartografie georeferenziate con quella del PSC. In caso di contrasto fra gli elaborati si prescrive che :

- la tavola della classificazione del PSC prevale sulle altre per quanto concerne l'applicazione delle regole perequative,
- la tavola del P.O.C. prevale sulle altre per quanto riguarda l'individuazione del perimetro dei tessuti urbani e dei comparti.

6. I piani urbanistici attuativi definitivamente approvati e convenzionati, in attesa di approvazione o in corso di esecuzione, o già attuati alla data di adozione del PSC, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia; nelle aree da questi interessate si applicano quindi le prescrizioni, i vincoli, gli obblighi convenzionali, nonché le potenzialità edificatorie e le relative modalità di calcolo previste nei PUA fino alla scadenza della loro validità.

7. I contenuti strutturali e strategici del P.S.C. e il R.U.E. non hanno, per loro natura, una scadenza fatto salvo quanto deriva dalla pianificazione di livello sovracomunale.

8. A seguito dell'approvazione del PSC, l'ufficio tecnico svolgerà un'attività permanente di verifica dello stato di attuazione del PSC, delle trasformazioni territoriali indotte e dell'efficacia delle azioni realizzate, attraverso l'implementazione del Sistema Informativo Territoriale.

9. Costituiscono oggetto specifico di attività di monitoraggio e valutazione:

2- Articolazione degli strumenti di pianificazione comunale

- i contenuti della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, utilizzando a tal fine il gruppo di indicatori individuati per il monitoraggio
- l'attuazione delle dotazioni territoriali e del "Documento Programmatico per la Qualità Urbana" del P.O.C.;
- il bilancio complessivo dell'attuazione del Piano, calcolato attraverso la distribuzione territoriale e la valutazione degli effetti cumulativi delle trasformazioni ammesse dal PSC inserite nel POC e attuate.

10. L'attuazione del Psc attraverso il Poc e il Rue è condizionata dalla verifica del rispetto delle condizioni e delle misure per la sostenibilità delineate dal PSC e dalla Valsat. La maggiore definizione delle scelte presenti nel Poc permette, inoltre, di stimare attraverso approfondimenti, gli impatti locali di ciascuna previsione relativa al nuovo sistema di pianificazione, in relazione alle caratteristiche peculiari delle parti di territorio cui si applicano e alle loro dotazioni ambientali e infrastrutturali. In sede di redazione e approvazione dei POC, gli Accordi Territoriali stipulati fra il Comune di Casalecchio di Reno e altri Comuni contermini costituiscono riferimento per la verifica delle azioni e per il monitoraggio del Piano.

3 CLASSI E AMBITI DEL TERRITORIO

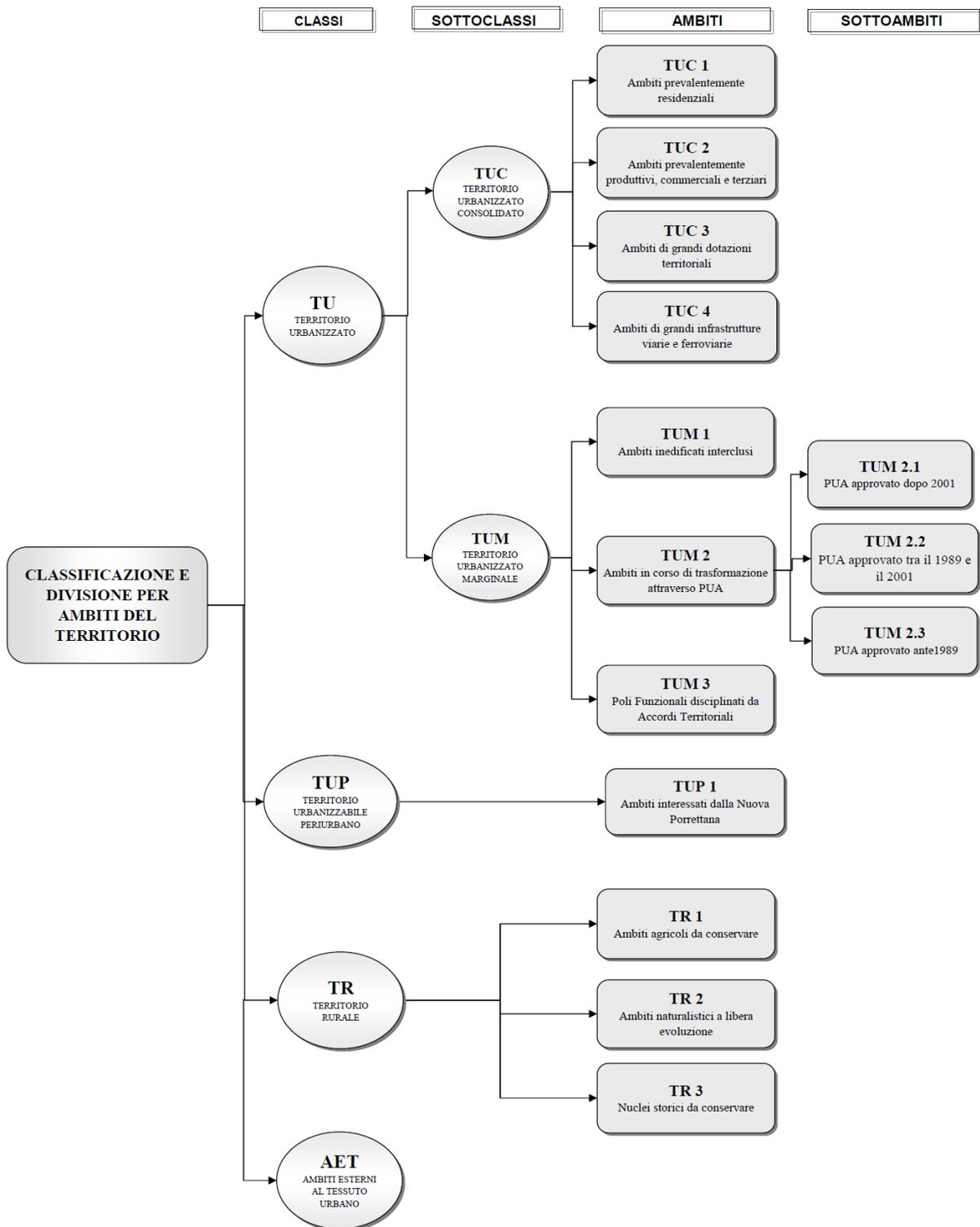


Figura 2-Schema della classificazione del territorio.

3.1 IL CRITERIO DI CLASSIFICAZIONE E DIVISIONE PER AMBITI DEL TERRITORIO

1. La classificazione del territorio è componente strutturale del P.S.C. di Casalecchio di Reno e costituisce il criterio attraverso cui il PSC riferisce l'edificabilità ai diversi ambiti del territorio, suddividendo il territorio in classi, sottoclassi e ambiti.

2. La classificazione si basa sulle diverse situazioni di fatto e di diritto riscontrate al momento dell'adozione delle presenti norme.

Lo *stato di fatto* rispecchia:

- la struttura dei luoghi.
- Le condizioni d'uso degli spazi

Lo *stato di diritto* rispecchia:

- le regole consolidate da accordi urbanistici, stipulati prima dell'adozione del P.S.C. e a tale data ancora in vigore;
- i vincoli di inedificabilità assoluta
- la posizione rispetto al perimetro dell'urbanizzato

3. Sulla classificazione del territorio si fondano:

- le regole di perequazione urbanistica, di cui al Capitolo 4 che presiedono alle azioni di trasformazione urbanistica previste dal P.O.C.;
- le regole di perequazione diffusa, disciplinate dal R.U.E., che presiedono alle azioni di conservazione/rigenerazione urbanistica ed edilizia previste dal R.U.E.

4. La classificazione ha efficacia sull'intero territorio comunale.

3.2 LE CLASSI PRINCIPALI

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti classi:

a. territorio urbanizzato (TU), comprende parti del territorio costituite dai tessuti insediativi o dalle aree occupate da servizi esistenti e delimitate da un perimetro continuo che comprende aree già urbanizzate che si intende conservare nell'assetto generale esistente. All'interno del T.U. si distinguono:

- **territorio urbanizzato consolidato (TUC)**, comprende le parti del territorio formato dai tessuti insediativi e le aree occupate da servizi esistenti;
- **territorio urbanizzato marginale (TUM)**, comprende le parti del territorio urbano che sono estranee al tessuto circostante e necessitano di interventi pianificati di riqualificazione o ricucitura e le parti di territorio già in fase di trasformazione intensiva

b. territorio urbanizzabile periurbano (TUP), che comprende le parti esterne al territorio urbano interessate dalla Nuova Porrettana che il P.S.C. assoggetta a trasformazioni di tipo urbano;

c. territorio rurale (TR), che comprende le parti esterne al territorio urbano che il P.S.C. salvaguarda da trasformazioni di tipo urbano.

d. ambiti esterni al territorio urbano (AET), che comprende le parti esterne al territorio urbanizzato che hanno trasferito la propria edificabilità in un ambito urbano a seguito di convenzione urbanistica

3.3 GLI AMBITI

1. A differenti combinazioni dello stato di fatto e di diritto dei terreni appartenenti ad una specifica classe corrispondono differenti **ambiti** e **sottocategorie di ambiti** come specificato nei paragrafi che seguono.

3.3.1 Gli ambiti del territorio urbanizzato consolidato (TUC)

1. Per *territorio urbano consolidato* si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione e sostituzione di porzioni del tessuto urbano, bensì solo interventi di riqualificazione edilizia.

2. Nel territorio urbanizzato consolidato (T.U.C.), il regime edificatorio non dipende dalle aspettative urbane, ma dalle caratteristiche del tessuto urbano esistente

3. Gli interventi all'interno di questi ambiti sono disciplinati attraverso lo strumento del RUE

4. Gli ambiti che compongono il TUC sono:

- T.U.C.1 Ambiti prevalentemente residenziali;
- T.U.C. 2 Ambiti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari;
- T.U.C. 3 Ambiti di grandi dotazioni territoriali;
- T.U.C. 4 Ambiti di grandi infrastrutture per la mobilità

3.3.1.1 T.U.C. 1: *Ambiti prevalentemente residenziali*

1. Occupati da funzioni in prevalenza abitative e da attività di servizio. Tali ambiti sono suddivisi dal R.U.E. in Aree Territoriali Elementari (ATE), caratterizzate da omogeneità morfologica o funzionale.

3.3.1.2 T.U.C. 2: *Ambiti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari*

1. Occupati da funzioni prevalentemente produttive, commerciali e terziarie non residenziali integrate da funzioni residenziali a stretto servizio delle attività insediate.

3.3.1.3 T.U.C. 3: *Ambiti di grandi dotazioni territoriali.*

1. Costituiti dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione, al fine di favorire il migliore sviluppo della comunità ed elevare la qualità della vita individuale e collettiva

3.3.1.4 T.U.C. 4: *Ambiti di Grandi infrastrutture per la mobilità.*

1. Costituiti dalle reti di impianti, opere e servizi che assicurano la mobilità principale delle persone e delle merci.

3.3.2 Gli ambiti del territorio urbanizzato marginale (T.U.M.)

1. Per territorio urbano marginale si intendono le parti del territorio, comprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, che per le loro caratteristiche morfologiche e funzionali, sono estranee o conflittuali rispetto al tessuto circostante. Tali ambiti non presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale e richiedono pertanto interventi di riqualificazione e/o ricucitura di parte del tessuto urbano. Il territorio urbanizzato marginale comprende altresì le parti del territorio in cui la trasformazione è in corso attraverso PUA:.

2. La trasformazione di questi ambiti è gestita attraverso lo strumento del POC.

3. Il territorio urbanizzato marginale (T.U.M.) comprende i seguenti ambiti:

- TUM 1: Ambiti dimessi o conflittuali con il contesto
- TUM 2: Ambiti in corso di trasformazione attraverso PUA
- TUM 3: Poli Funzionali disciplinati da Accordi Territoriali

3.3.2.1 T.U.M. 1: Ambiti dismessi o conflittuali con il contesto

1. Appartengono a questi ambiti i siti che presentano caratteri di discontinuità ed incoerenza a livello morfologico e funzionale rispetto al tessuto urbano circostante. Si tratta di siti che compromettono la continuità del tessuto consolidato per essere occupati da costruzioni che entrano in conflitto con il tessuto circostante o che presentano condizioni di degrado o di dismissione. Dal momento in cui le attività che ospitano sono entrate in conflitto con le funzioni circostanti essi sono destinati, per le oggettive situazioni di contrasto, ad assumere nuove funzioni che non potranno che essere di tipo urbano.

2. Si tratta in particolare di:

- Ambiti caratterizzati da funzioni dismesse
- Ambiti caratterizzati da usi incongrui
- Ambiti non strutturati
- Aree industriali o di altri speciali stabilimenti isolati, che sono circondati da un tessuto prevalentemente differente con cui si trovano in contrasto.

3.3.2.2 T.U.M. 2: Ambiti in corso di trasformazione

1. Appartengono a questo ambito tutte le aree la cui trasformazione urbanistica è ancora in corso al momento dell'adozione del P.S.C. L'incompletezza del processo di consolidamento in senso urbano, rende queste aree marginali, seppure transitoriamente, rispetto alla città.

2. Gli ambiti T.U.M. 2 sono articolati nei seguenti sottoambiti

- TUM 2.1 Ambiti in corso di trasformazione attraverso PUA approvato dopo il 2001
- TUM 2.2 Ambiti in corso di trasformazione attraverso PUA approvato tra il 1989 e il 2001
- TUM 2.3 Ambiti in corso di trasformazione attraverso PUA approvato ante 1989

3.3.2.3 T.U.M. 3: Poli Funzionali disciplinati da Accordi Territoriali

1. Questi ambiti del territorio urbanizzato raggruppano le parti dei Poli di carattere intercomunale che, per effetto di scelte condivise in ambito intercomunale, vengono assoggettati ad interventi di ammodernamento, recupero e riqualificazione funzionale e infrastrutturale in coerenza con le scelte urbanistiche di livello metropolitano definite dal PTCP.

2. L'esigenza riconosciuta a livello intercomunale di modifica delle funzioni e di rigenerazione del tessuto urbano rende codeste aree marginali, seppure transitoriamente, rispetto alla città in quanto oggetto di trasformazioni urbanistiche per adeguarsi al sistema territoriale metropolitano.

3. L'azione di trasformazione urbanistica si considera "in corso" fino a quando non si sia adempiuto a tutti gli obblighi contenuti negli Accordi Territoriali.

3.3.3 Il territorio urbanizzabile periurbano (T.U.P.)

1. Sono ambiti periurbani le porzioni di territorio esterne al limite urbano che vengono modificate dalle trasformazioni connesse alla realizzazione della Nuova Porrettana.

2. Il territorio urbanizzabile periurbano (T.U.P.) comprende il seguente ambito:

- TUP 1: Ambiti interessati dalla Nuova Porrettana

3.3.3.1 T.U.P. 1: Ambiti interessati dalla Nuova Porrettana

1. Gli ambiti del territorio urbanizzabile periurbano interessati dalla Nuova Porrettana sono costituiti da terreni esterni al perimetro del territorio urbanizzato che saranno profondamente modificati dagli interventi connessi alla realizzazione della Nuova Porrettana.

3.3.4 Il territorio rurale (T.R.)

1. Il territorio rurale è esterno al perimetro del territorio urbanizzato e costituisce il contesto ambientale e paesaggistico di riequilibrio territoriale
2. Gli interventi all'interno di questi ambiti sono disciplinati attraverso lo strumento del RUE
3. Il territorio rurale (T.R.) comprende i seguenti ambiti:
 - TR 1 ambiti agricoli di prevalente interesse paesaggistico-ambientale ;
 - TR 2 ambiti naturalistici a libera evoluzione;
 - TR 3 nuclei storici agricoli.

3.3.4.1 T.R. 1: *Ambiti agricoli di prevalente interesse paesaggistico-ambientale*

1. Gli ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico sono parti del territorio rurale caratterizzate dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione del suolo.

3.3.4.2 T.R. 2: *Aree naturali di valore paesaggistico ed ecologico*

1. Le aree naturali di valore paesaggistico ed ecologico sono porzioni del territorio rurale che richiedono una particolare disciplina di tutela e valorizzazione della biodiversità.

3.3.4.3 T.R. 3: *Nuclei storici agricoli*

1. Questa sottoclasse del territorio rurale comprende i grandi complessi storici costruiti sulla collina di sinistra Reno. Sono aree che per il loro pregio storico, architettonico e culturale possono essere assoggettate esclusivamente a conservazione edilizia. Il fatto che debbano essere conservati non esclude che essi possano essere assoggettati ad interventi di adeguamento alle esigenze attuali e a mutamenti d'uso congruenti con le caratteristiche degli edifici.

3.3.5 Ambiti esterni al tessuto urbano (A.E.T.)

1. Per ambito esterno al tessuto urbano si intende quella porzione di territorio, esterna al perimetro del territorio urbanizzato, che, per la peculiarità delle sue condizioni di stato di fatto e di diritto, non appartiene alle tre macro-classi finora elencate (TUC, TUM, TR).
2. Per questo ambito vigono infatti prescrizioni e indirizzi strategici specifici: l'ambito A.E.T. non matura alcuna edificabilità, poiché la quota spettante di diritto è già stata trasferita in un altro ambito a seguito di una convenzione urbanistica.

4 REGOLE PEREQUATIVE

1. Il PSC individua la perequazione¹ e la compensazione urbanistica quale strumento per l'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dell'edilizia residenziale sociale, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione urbanistica. Le regole perequative consistono pertanto nel ragguagliamento dei titoli edificatori (quantità edilizie a fini privati) attribuiti in relazione alle condizioni di fatto e di diritto degli immobili individuate attraverso la classificazione del territorio definita nel Capitolo 3.e nella individuazione di quantità compensative (quantità edilizie a fini pubblici) individuate al fine di perseguire le strategie espresse nel Capitolo 6. Il PSC distingue pertanto i titoli edificatori attribuiti agli ambiti attraverso il POC o il RUE nelle seguenti categorie:

- Quantità di edificazione spettante al terreno (QTR)
- Quantità di edificazione spettante al Comune (QPB)

2. La QTR è attribuita agli ambiti individuati dal PSC in ragione della classe in cui sono stati riconosciuti, dei vincoli su di essi gravanti e dei correttivi in relazione alla presenza di manufatti. La QTR pertanto non dipende dalle specifiche destinazioni d'uso previste dal P.O.C. , ma dallo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi originariamente si trovano.

3. La QPB è stabilita in ragione delle scelte di pubblico interesse riguardanti la rigenerazione urbana del costruito e il concorso alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica. La QPB pertanto è indipendente dallo stato di fatto e di diritto degli ambiti. La sua determinazione globale e la sua distribuzione tra i vari comparti urbani sono autonome scelte dell'amministrazione comunale. L'utilizzazione della QPB, sia direttamente per opera dell'Amministrazione che di altri cui la QPB viene ceduta, deve avvenire sempre con il fine di attuare le strategie di pubblico interesse definite dal PSC. La QPB è dimensionata dal PSC e localizzata dal P.O.C attraverso concorsi concorrenziali di evidenza pubblica oppure dal RUE attraverso progetti partecipati di rigenerazione urbana disciplinati.

4. La quantità di edificazione spettante al terreno (QTR) è pertanto nettamente distinta e indipendente dalla quantità di edificazione spettante al Comune (QPB). La somma della QTR e della QPB costituisce la quantità totale edificabile in un comparto (QTT) ed è definita dal POC unitamente alla localizzazione delle dotazioni territoriali.

5. Le regole perequative sono aspetto strutturale del P.S.C. e pertanto non sono negoziabili, al fine di preservare il principio di equità distributiva cui esse si improntano

4.1 INDICI CONVENZIONALI DI EDIFICABILITÀ (ICE)

1. La quantità di edificazione spettante al terreno (QTR) è espressa in indici convenzionali di edificabilità (ICE) che sono differenziati secondo la classificazione degli ambiti di cui al precedente Capitolo 3. La tabella che segue illustra gli indici convenzionali di edificabilità attribuiti in ragione della classificazione del territorio e formulati in mq di superficie catastale (SCA)² teorica² per mq di superficie territoriale (ST).

¹ Con l'attuazione del PRG'89, il Comune di Casalecchio è stato il primo in Italia a dare pratica applicazione alla perequazione generalizzata dei diritti edificatori. Le regole definite nel presente capitolo si fondano pertanto sull'esperienza maturata in un ventennio di applicazione

² In quanto indipendente dalla destinazione d'uso.

CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI		ICE
(riferimento tav. 1 Classificazione del Territorio)		(mq SCA /mq ST)
TR	territorio rurale	nullo
AET	Territorio non urbano	nullo
TUP	territorio urbanizzabile periurbano	0,1
TUM	territorio urbanizzato marginale	0,2
TUC	territorio urbanizzato consolidato	Coefficiente per la righe edilizia ed energetica

Tabella 1- Classificazione degli ambiti

2. La ST corrisponde all'intera superficie del comparto individuato dal POC o dal RUE e soggetto a trasformazione.

3. Negli ambiti interessati da Accordi Territoriali, l'ICE è definito secondo i parametri in essi contenuti, facendo comunque riferimento alla classificazione dei suoli e viene recepito negli strumenti attuativi.

4.2 CORRETTIVI DELL'ICE IN PRESENZA DI VINCOLI URBANISTICI

1. Ai fini dell'applicazione dell'indice convenzionale di edificabilità (ICE) la parte di terreno libera da vincoli di inedificabilità assoluta è computata per intero. In caso contrario l'ICE è abbassato al 30%;

2. I vincoli di inedificabilità assoluta che operano un abbassamento dell'ICE sono definiti nella Scheda dei Vincoli ed individuati nelle tavole 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 del P.S.C.

4.2.1 Correttivi dell'ICE in presenza di manufatti

1. Il diritto del proprietario di una costruzione esistente non si traduce in astratta potenzialità edificatoria, ma è quello che deriva dal possesso di un oggetto reale ben determinato. Di conseguenza, fintanto che un ambito non sarà avviato a trasformazione urbanistica, il P.O.C. deve garantire ai proprietari degli immobili in esso esistenti il diritto di eseguire, in qualsiasi momento, le opere necessarie a conservare lo stato di efficienza³.

2. Nei seguenti casi esistono ragioni di equità perché i diritti su una costruzione esistente - che non sia un rudere inabitabile e inagibile - si convertano in potenzialità edificatoria astratta, che si può tradurre di fatto in un incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione della perequazione:

- quando il P.O.C. o un progetto partecipato del RUE ne impone, per ragioni di pubblica utilità, la demolizione;
- quando il P.O.C. o un progetto partecipato del RUE pone come condizione che sia ceduta al Comune per destinarla a servizi;

³ A corollario dello stesso principio, il P.O.C. che imponga l'obbligo di conservare un edificio esistente, per suoi valori storici o ambientali, non viola i principi consolidati del diritto in quanto questo obbligo non è tale da svuotare il diritto di proprietà da quel contenuto essenziale che consiste nella libertà di continuare a godere, "nei modi usuali", del suolo e di quello che c'è sopra, considerati come un tutto inscindibile.

Se però, non esistendo alcun obbligo di conservazione, la costruzione esistente viene per degrado a perdere ogni apprezzabile valore d'uso e, priva ormai di funzioni, viene svuotata e demolita, l'oggetto fisico che dava forma e sostanza al diritto del proprietario non esiste più, pertanto il diritto della proprietà si dovrà conformare, nell'eventuale ricostruzione, alle regole perequative generali proprie dell'area.

4- Regole perequative

- quando il P.O.C. o un progetto partecipato del RUE ne impone, per ragioni storico-testimoniali, la conservazione;
3. Il correttivo assume carattere diverso a seconda:
- del tipo di obbligo;
 - della qualità del manufatto esistente;
4. La quota di superficie del manufatto esistente corrisponde alla percentuale individuata nella seguente tabella:

obbligo	qualità	quota
demolire	rudere o inagibile	0%
	utilizzabile	100%
conservare	rudere o inagibile	100%
	utilizzabile	50%
cedere gratis	rudere o inagibile	0%
	utilizzabile	100%

Tabella 2-Valore percentuale della quota di superficie del manufatto esistente per il correttivo dell'ICE

5. Ai fini della determinazione della QTR definita alla tabella soprariportata, dovrà essere conteggiata esclusivamente la SCA degli edifici od organismi edilizi chiusi da pareti esterne realizzate in muratura o conglomerato cementizio, anche prefabbricato, e che risultano dotati di regolare titolo abilitativo rilasciato anteriormente alla data di adozione delle presenti norme.

4.3 REGOLE PEREQUATIVE PER IL TERRITORIO URBANIZZATO CONSOLIDATO

1. I tessuti edilizi costituenti il territorio urbanizzato consolidato sono il risultato della stratificazione, nel tempo, degli effetti di regole imposte variamente interpretate, di usi tradizionali, di spontanei adattamenti che difficilmente sono riconducibili a numeri indice che esprimano il rapporto tra la superficie costruita e superficie del terreno di pertinenza. Conseguentemente, ai terreni che nella Tav. 1 sono classificati quali parti del territorio urbanizzato consolidato, il PSC applica le strategie di miglioramento di qualità del tessuto urbano. Negli ambiti in cui si dovranno realizzare le predette strategie, il diritto edificatorio spettante al terreno (QTR) è determinato dal RUE applicando alla superficie catastale (SCA) degli edifici esistenti il coefficiente di aumento del 20% subordinandone l'utilizzo al raggiungimento di obiettivi di rigenerazione.

2. Per gli edifici di carattere storico-testimoniale tale coefficiente è limitato alla realizzazione di autorimesse, di strutture tecnologiche e all'ispessimento delle murature per migliorare la prestazione energetica. Sarà compito del RUE definirne le modalità di utilizzo al fine di conservare le caratteristiche testimoniali. In tali ambiti sarà inoltre definita l'eventuale quota di QPB che il PSC destina a compensazione dei proprietari degli immobili che aderiscono ai processi partecipativi avviati dal Comune..

4.4 REGOLE PEREQUATIVE PER LE CLASSI DEL TERRITORIO URBANIZZABILE E DEL TERRITORIO URBANIZZATO MARGINALE

1. Ai terreni che nella Tav. 1 sono classificati quali parti del territorio urbanizzabile e del territorio urbano marginale il PSC applica strategie di trasformazione radicale. Negli ambiti in cui si dovrà realizzare tale strategia, il diritto edificatorio spettante al terreno (QTR) sarà determinato applicando l'indice convenzionale (ICE) stabilito dal PSC in relazione alla classificazione dei suoli determinata al precedente Capitolo 4. Al valore così ottenuto vengono applicati correttivi in

4- Regole perequative

relazione allo stato di fatto e di diritto verificato al momento della formazione del POC. Il risultato dell'applicazione di tali criteri determina l'edificabilità spettante al terreno (QTR).

2. Lo sfruttamento di qualsiasi potenzialità edificatoria che il P.O.C. preveda oltre tale misura, è prerogativa riservata al Comune in relazione a scelte di pubblico interesse (QPB).

3. L'indice convenzionale di edificabilità di cui al precedente Capitolo 4 è potenziale, in quanto esprime un diritto edificatorio che può essere esercitato dal proprietario solo dal momento in cui il terreno è avviato alla trasformazione urbanistica dal P.O.C. Fino a quel momento ogni terreno e manufatto presente è soggetto a soli interventi manutentivi

4. La quota della superficie territoriale ST dei suddetti ambiti da utilizzare per la realizzazione della QTR costituisce la "parte riservata al privato" (PRP) la cui entità è determinata dal POC, ovvero dai PUA. La restante quota della ST è destinata alla localizzazione delle dotazioni territoriali e dell'edilizia residenziale sociale ed è generalmente acquisita dal Comune

4.4.1 Limite alla correzione in presenza di manufatti

1. Al fine di garantire le condizioni di sostenibilità delle trasformazioni, negli ambiti di trasformazione radicale, ove è prevista la sostituzione degli edifici esistenti, la somma tra la QTR calcolata secondo la classificazione di cui al Capitolo 3 e i correttivi di cui al Capitolo 4 non potrà in ogni caso superare l'UTL di 0,65 mq SCA/mq ST ed è in ogni caso subordinata al rispetto delle seguenti condizioni che fanno riferimento al programma di attuazione del POC:

- l'impegno dell'operatore a dare inizio alla trasformazione prevista entro termini prestabiliti;
- l'impegno dell'operatore a bonificare e consolidare il sito entro termini prestabiliti.
- L'impegno dell'operatore a contribuire alla realizzazione delle condizioni di sostenibilità individuate dal POC

4.5 REGOLE PEREQUATIVE PER IL TERRITORIO RURALE

1. Nelle parti del territorio classificate nella Tav. 1 come Territorio Rurale il PSC applica la strategia di conservazione che consiste nel **divieto di realizzare nuovi insediamenti nel Territorio Rurale**, fatto salvo gli interventi all'interno delle corti rurali esistenti e manufatti di stretto servizio all'attività agricola, come disciplinato dal RUE.

2. Tutti gli interventi edilizi diversi dalla manutenzione degli edifici esistenti sono differenziati in ragione del tipo di qualifica del soggetto attuatore e del legame esistente tra gli edifici esistenti ed il terreno a questi collegato

4.6 REGOLE PEREQUATIVE PER GLI AMBITI PARTICOLARI (AET)

1. Relativamente all'ambito AET, come già specificato al paragrafo 4.1., l'ICE è nullo, poiché la quota di edificabilità spettante di diritto è già stata trasferita in un altro ambito a seguito di una convenzione urbanistica.

4.7 TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. Perché possa verificarsi il corollario della perequazione urbanistica che consiste nella acquisizione, gratuita, da parte del comune di porzioni di suolo sufficientemente grandi e di idonea conformazione, finalizzate alla realizzazione degli interventi pubblici localizzati dal POC e dal RUE, le operazioni di trasformazione urbanistica devono avvenire in modo che le quantità di edificazione spettanti al privato proprietario del terreno ne impegnino solo una parte e non vengano pertanto distribuite su tutta la superficie della proprietà.

2. Il modello perequativo contempla inoltre che, per esigenze di disegno urbano individuate dal POC, o dai progetti partecipati individuati dal RUE, la quantità di edificazione (QTR) spettante ad

4- Regole perequative

un terreno destinato a trasformazione urbanistica venga trasferita su altri terreni anche appartenenti a proprietari differenti. In tali casi il POC o il progetto partecipato del RUE distribuisce le aree cedenti QTR e le aree riceventi QTR all'interno di comparti urbanistici definiti ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/1942.

3. Può inoltre, in rari casi, essere conveniente ed opportuno che anche una limitata parte della QTR spettante a un comparto di trasformazione urbanistica, venga trasferita su un lotto di terreno che fa parte di un tessuto urbano consolidato destinato a conservazione urbanistica, specie se appartiene allo stesso proprietario di un immobile compreso in un comparto di trasformazione. Analogamente può accadere che sia conveniente trasferire dentro un comparto ricevente diritti edificatori maturati in comparti formati nel territorio urbanizzato consolidato.

4. Compete al P.O.C. l'associare strategicamente terreni riceventi QTR e terreni cedenti QTR, in modo che formino comparti urbanistici definiti all'interno dei quali si attua compiutamente la compensazione dei diritti edificatori.

TITOLO 2:Contenuti strategici

5 STRATEGIE A SCALA SOVRACOMUNALE

1. Contenuti strategici di livello sovracomunale sono quelli che il P.S.C. recepisce dalla pianificazione di livello superiore a quello comunale, quali il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), intese Stato-Regione, Accordi Territoriali. Essi sono vincolanti per l'Amministrazione Comunale che è tenuta a fare sì che i contenuti strategici a livello comunale siano compatibili con essi, aggiornandoli secondo i progressivi sviluppi delle decisioni a livelli superiori.

5.1 STRATEGIE DI INTERESSE STATALE

1. In data 11 luglio 2012 il CIPE ha approvato il progetto definitivo del Nodo ferroviario di Casalecchio di Reno (cosiddetta Nuova Porrettana), già prevista all'interno del "Primo programma delle infrastrutture strategiche", di cui alla Delibera del CIPE 21/12/2001 n. 121 (D.Lgs. n. 190-2002 di attuazione della L. 443/2001 per la realizzazione delle infrastrutture e degli insediamenti produttivi strategici di interesse nazionale

2. L'opera collegherà l'asse attrezzato e la tangenziale di Bologna, attraversando il territorio casalecchiese, con il tracciato esistente fino a Sasso Marconi e servirà a riorganizzare l'intero flusso di traffico diretto e proveniente dalle vallate del Reno e del Setta.

3. Sarà così resa disponibile una nuova direttrice per eliminare il traffico di attraversamento del territorio urbanizzato.

4. Il tracciato della Nuova Porrettana, e la relativa area di ingombro, è riportato in Tav. 2 del PSC.

5.2 INDIRIZZI E DIRETTIVE DEL PTCP DI BOLOGNA

1. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), approvato dal Consiglio Provinciale il 30 marzo 2004, delinea per molte tematiche, indirizzi di dettaglio per il territorio di Casalecchio di Reno: in particolar modo le indicazioni si riferiscono alle invariabili ambientali a cui sono rivolte le politiche di tutela delle risorse finite (Tav. 1 e 2 del PTCP), alle linee di assetto insediativi (Tav. 3 del PTCP), allo schema e alla gerarchia delle infrastrutture, con il riferimento alle relazioni tra la viabilità locale e quella in transito nel territorio bolognese (Tav. 4 del PTCP), alla rete ecologica di livello provinciale, che costituisce il riferimento per la realizzazione di una trama di connessioni fra spazi naturali e seminaturali connotati da un'apprezzabile biodiversità (Tav. 5 del PTCP).

2. Le direttrici strategiche che il PTCP individua per il livello comunale della pianificazione sono sintetizzabili in tre grandi aree tematiche:

- a) qualità ambientale,
- b) qualità del sistema insediativo e dei poli di eccellenza,
- c)accessibilità del territorio.

5.2.1 Direttive strategiche per la qualità ambientale

1. In ragione delle sue caratteristiche geo-morfologiche e ambientali il territorio di Casalecchio è interessato nello specifico dalle politiche rivolte alla tutela degli elementi naturali, in primo luogo del fiume Reno e della collina in destra e sinistra fluviale.

2. Il sistema delle qualità ambientale si articola in:

- **Tutela idrogeologica e dei sistemi idrici:** attraverso la promozione di progetti di tutela, recupero e valorizzazione delle aree fluviali e perifluviali

5- Strategie a scala sovracomunale

- **Valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche:** attraverso la creazione ed il consolidamento della rete ecologica, sulla base del progetto Rete Natura 2000 che individua:

- “Siti d’Interesse Comunitario proposti (SIC)
- “Zone di Protezione Speciale (ZPS)”, individuate ai sensi della direttiva 79/409/CEE del 2 aprile 1979, concernente la conservazione degli uccelli selvatici

5.2.2 Direttive strategiche per la qualità del sistema insediativo e dei poli di eccellenza

1. Il Ptcp promuove un modello di assetto territoriale che punta a ridurre il consumo di territorio e a valorizzare in modo congiunto e contestuale le risorse e qualità del cuore urbano centrale della città metropolitana e quelle degli altri centri e nodi del territorio provinciale.

2. Il territorio di Casalecchio di Reno che fa parte del cuore area centrale viene interessato da politiche rivolte alla creazione o al consolidamento di polarità funzionali e produttive complesse.

3. Il sistema delle qualità del sistema insediativo e delle polarità di eccellenza si articola in:

- **sviluppo e valorizzazione dei poli funzionali**, ossia di quegli ambiti specializzati che ospitano le grandi funzioni metropolitane e i servizi ad alta attrattività o ad alta specializzazione economica, culturale e sportiva, ricreativa, della mobilità e della logistica, funzioni che in diversi casi rappresentano punti di eccellenza e di qualità del sistema economico e turistico bolognese.
- **sviluppo e valorizzazione degli ambiti produttivi** di rilievo sovra comunale, definito come *ambiti produttivi consolidati per funzioni miste* manifatturiere e terziarie o la cui evoluzione è indirizzabile verso funzioni miste o terziarie.

5.2.3 Politiche per promuovere la mobilità sostenibile

1. Il PTCP si pone come obiettivo generale di raggiungere e garantire la sostenibilità del sistema della mobilità attraverso:

- **promozione del trasporto collettivo**, da perseguire mediante una gestione sinergica del Servizio Ferroviario Metropolitano (SFM) e dal sistema di trasporto collettivo di bacino su gomma (suburbano ed extraurbano)
- **promozione della mobilità non motorizzata**, da perseguire mediante la messa a sistema delle diverse proposte e progetti comunali per la realizzazione di itinerari ciclabili nella pianura e nella pedecollina

5.3 ACCORDI TERRITORIALI

1. L'art.15 della legge regionale 20/2000 prevede che i Comuni e la Provincia promuovano Accordi Territoriali e Accordi di Programma per concordare obiettivi e scelte strategiche comuni a partire dai poli funzionali e dai poli produttivi sovracomunali.

2. Il Comune di Casalecchio di Reno è interessato dai seguenti Accordi Territoriali:

5.3.1 Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell’associazione intercomunale area bazzanese e del comune di Casalecchio di Reno

1. Al fine di riqualificare e sviluppare l’ambito produttivo di rango sovracomunale individuato dal Ptcp (riportato in Tav. 2), la Provincia di Bologna, il Comune di Casalecchio e l’associazione intercomunale dell’area Bazzanese hanno sottoscritto in data 12 marzo 2013 un accordo per l’individuazione di linee strategiche dell’intero ambito con l’obiettivo di valorizzare le attività esistenti sul territorio riorganizzando il tessuto produttivo.

2. L’accordo si pone i seguenti obiettivi generali:

5- Strategie a scala sovracomunale

- a) concorrere a concentrare le ulteriori potenzialità urbanistiche in siti ottimali rispetto alle infrastrutture primarie per la mobilità e sostenibili rispetto alle criticità ambientali;
- b) qualificare l'offerta insediativa degli ambiti produttivi sovracomunali e perseguire la progressiva trasformazione degli ambiti in aree ecologicamente attrezzate.

5.3.2 Accordo Territoriale per il Polo Funzionale "Art Science Centre"

1. Al fine di dotare il territorio regionale di un centro per l'educazione e la divulgazione artistica e scientifica innovativo e in piena coerenza con la storia propria dei luoghi "Marconiani" nella valle del Reno, in data 04 settembre 2012, la Provincia di Bologna, il Comune di Casalecchio di Reno, il Comune di Sasso Marconi hanno stipulato un accordo territoriale in cui sono condivisi gli obiettivi strategici, le linee di assetto territoriale ed urbanistico e le modalità di attuazione del nuovo Polo funzionale Art Science Centre, nonché le aree adiacenti necessarie alla fattibilità relativa alla realizzazione e alla gestione delle attività in esso contenute.
2. I contenuti dell' Accordo Territoriale saranno recepiti all'interno di un Accordo di Programma che individuerà la disciplina urbanistica per l'ambito TUM 3 - Art Science Center

5.3.3 Accordo Territoriale e Accordo di Programma per il Polo Funzionale Zona B di Casalecchio di Reno

1. Al fine di promuovere la riqualificazione del Polo Funzionale di interesse sovracomunale denominato Zona B perseguendo come fine ultimo la massimizzazione dell'interesse pubblico, attraverso il recupero del sistema di accesso al servizio ferroviario e la riqualificazione del Palasport, la Provincia di Bologna il Comune di Casalecchio di Reno e il Comune di Zola Predosa, in data 20 febbraio 2012, hanno sottoscritto un Accordo di Programma che individua i seguenti obiettivi:
 - a. perseguire livelli di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e di sviluppo economico stabiliti nel PTCF;
 - b. costruire un disegno di sviluppo unitario, comprendendo in tale prospettiva anche le aree in adiacenza al Polo e definendo coerenti relazioni con il tessuto circostante, in rapporto a più ampie condizioni di accessibilità ed al miglioramento complessivo del contesto non solo funzionale ma anche formale ed estetico nel rispetto e valorizzazione dei ruoli e delle realtà locali;
 - c. assicurare la riqualificazione del tessuto urbano degradato, anche attraverso progressive azioni progettuali sul tessuto esistente;
 - d. qualificare l'offerta insediativa all'interno del Polo e dell'ambito a cui esso appartiene, in relazione al tema della diversificazione funzionale, evitando di entrare in concorrenza con le funzioni esistenti all'interno del Polo stesso e nei centri urbani vicini;
 - e. concorrere a garantire che le trasformazioni urbanistiche previste non vadano ad aggravare il sistema infrastrutturale attuale, provvedendo in particolare a migliorare lo stato delle infrastrutture esistenti ed incentivando l'uso di sistemi di trasporto alternativi al mezzo privato;
 - f. garantire un'adeguata integrazione tra il Polo ed il servizio di trasporto collettivo, in particolare attraverso il collegamento con il servizio e la fermata SFM "Casalecchio Palasport";
 - g. qualificare l'offerta e l'organizzazione degli spazi pubblici di aggregazione, della mobilità e degli spazi collettivi (esistenti e di nuova realizzazione) attraverso la realizzazione di una rete di elementi ordinatori del tessuto urbano;
 - h. assicurare un'equa distribuzione dei vantaggi economici, connessi alla riqualificazione ed alla trasformazione del Polo, fra i Comuni interessati dalle esternalità positive e negative generate dal Polo stesso, tramite l'applicazione del principio di perequazione territoriale

5- Strategie a scala sovracomunale

2. L'Accordo di Programma approvato con DPP n. 152810 del 12 ottobre 2012 contiene la disciplina urbanistica per la trasformazione delle aree comprese nell'ambito TUM 3 – Futurshow Station.

6 STRATEGIE PER IL TERRITORIO COMUNALE

6.1 LINEE DI AZIONE PER IL TERRITORIO

1. Il PSC persegue la sostenibilità del sistema territoriale quale equilibrata fornitura di servizi ambientali, sociali ed economici a tutti i membri della comunità, senza minacciare le caratteristiche qualitative e quantitative dei sistemi naturale, edificato e sociale da cui dipende la fornitura di tali servizi.

2. A tal fine il P.S.C. coordina le proprie finalità individuando le seguenti strategie di sviluppo sostenibile:

- conservazione e valorizzazione (CONS)
- rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE)
- rigenerazione urbana (RIGU)
- riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)
- conclusione dei programmi approvati
- trasformazioni per inserimento nuova Porrettana (TANP)

3. Tali strategie saranno riferite ai diversi ambiti in cui è classificato il territorio distinguendo le parti da valorizzare, quelle da rigenerare o quelle cui dare un differente assetto spaziale al fine di perseguire gli obiettivi assunti dall'Accordo di Pianificazione.

6.1.1 Conservazione e valorizzazione (CONS)

1. Si pone l'obiettivo di conservare e qualificare gli elementi di valore naturale, storico e culturale presenti, preservandone i caratteri di pregio o le funzionalità esistenti e migliorandone le prestazioni di ecosistema sia naturale che paesaggistico.

2. La strategia di conservazione e valorizzazione riguarda le parti del territorio individuate nella Tavola 2 destinate alle seguenti funzioni prevalenti

- per funzioni agricole e valori naturalistici
- per grandi infrastrutture
- per dotazioni territoriali

3. La conservazione e valorizzazione è altresì applicata a tutti gli elementi che rappresentano un valore storico, architettonico, monumentale o testimoniale, così come individuato in Tav. 2.

4. *La conservazione e valorizzazione è attuata in generale attraverso interventi di restauro o di ristrutturazione conservativa al fine di conservare la sagoma planivolumetrica degli edifici unitamente agli elementi architettonici e di finitura consentendo al contempo di adeguare gli edifici alle esigenze di contenimento energetico, di consolidamento statico e di risposta alle dotazioni pertinenti.*

5. Le azioni e gli interventi per questi ambiti sono disciplinati dal RUE secondo i principi definiti nel Capitolo 4 e attuati con interventi diretti.

6. La strategia di conservazione e valorizzazione si applica ai seguenti ambiti del territorio, individuati nella Tavola 2:

- T.U.C. 3: Ambiti di grandi dotazioni territoriali
- T.U.C. 4: Ambiti di Grandi infrastrutture per la mobilità
- TR 1 Ambiti agricoli da conservare;
- TR 2 Ambiti naturalistici a libera evoluzione;
- TR 3 Nuclei storici da conservare
- AET Ambito esterno al territorio urbanizzato

6.1.2 Rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE)

1. E' indirizzata ad interventi di miglioramento dello stato fisico degli edifici esistenti al fine di accrescerne i livelli di efficienza strutturale, energetica e di qualità ambientale.

2. La strategia di rigenerazione edilizia ed energetica riguarda le parti del territorio individuate nella Tavola 2:: destinate alle seguenti funzioni prevalenti

- per dotazioni territoriali
- per funzioni prevalentemente residenziali e dotazioni territoriali
- per funzioni prevalentemente produttive e terziarie e dotazioni territoriali
- per funzioni prevalentemente produttive e commerciali e dotazioni territoriali

3. *La rigenerazione edilizia ed energetica è attuata attraverso interventi puntuali di manutenzione ordinaria, ristrutturazione, ampliamenti di modeste entità e/o sostituzione edilizia incentivata che non comportano però sostituzione di funzioni urbane o modifiche all'impianto urbano.*

4. *L'incentivo dell'aumento del 20% della SCA rispetto all'esistente è subordinato all'adeguamento dell'edificio nella classe energetica A come definito dalla Delibera dell'Assemblea Legislativa Regionale n. 156/2008 e all'adeguamento sismico come definito dalla L.R. 19/2008.*

5. Le azioni e gli interventi per questi ambiti sono disciplinati dal RUE secondo i principi definiti all'art. 4 e attuati con interventi diretti

6. La strategia di rigenerazione edilizia ed energetica si applica a parti dei seguenti ambiti del territorio, individuati nella Tavola 1:

- T.U.C.1 Ambiti prevalentemente residenziali;
- T.U.C. 2 Ambiti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari;

6.1.3 Rigenerazione urbana (RIGU)

1. E' finalizzata ad ottenere un significativo miglioramento della qualità urbana, formale e funzionale, di parti estese dei tessuti urbani, anche modificando la forma e la posizione degli edifici esistenti, aumentando le dotazioni territoriali ed elevando il livello di prestazione energetica e di efficienza strutturale degli edifici e delle infrastrutture. Dovendo agire all'interno di un territorio densamente costruito e interessato da complesse situazioni proprietarie, tale strategia si attua mediante il coinvolgimento dei residenti e dei proprietari degli immobili nella definizione di progetti da essi partecipati e individuando così la disciplina particolareggiata dei tessuti oggetto di intervento.

2. La strategia di rigenerazione urbana riguarda le parti del territorio individuate nella Tavola 2 destinate alle seguenti funzioni prevalenti:

- per funzioni prevalentemente residenziali e dotazioni territoriali
- per funzioni prevalentemente produttive e terziarie e dotazioni territoriali
- per funzioni prevalentemente produttive e commerciali e dotazioni territoriali

3. *La rigenerazione urbana è attuata attraverso interventi di ristrutturazione, sostituzione e nuova costruzione.*

4. Le azioni e gli interventi per questi ambiti sono disciplinati dal RUE secondo i principi definiti all'art. 4 e attuati attraverso interventi diretti condivisi nell'ambito di progetti partecipati

5. La strategia di rigenerazione urbana si riferisce a parti dei seguenti ambiti del territorio individuati nella Tavola 1:

- T.U.C.1 Ambiti prevalentemente residenziali;

- T.U.C. 2 Ambiti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari

6.1.4 Riqualficazione paesaggistica e funzionale (RIPA)

1. E' rivolta alla trasformazione radicale di intere parti del tessuto urbano che ad oggi presentano caratteri di conflittualità o incoerenza rispetto all'intorno, per la presenza di funzioni dismesse o per condizioni di forte degrado formale degli elementi fisici, realizzandone la sostituzione. Si attua mediante azioni sistemiche volte a garantire, a fianco del miglioramento della qualità estetica e compositiva del tessuto urbano, anche un livello di dotazioni ambientali e di attrezzature pubbliche tali da integrarsi in maniera efficace al sistema urbano circostante, pervenendo al miglioramento delle condizioni di sostenibilità complessiva.

2. La strategia di riqualficazione paesaggistica e funzionale sono suddivise nelle seguenti tipologie individuate nella Tavola 2:

- per dotazioni territoriali
- per funzioni prevalentemente residenziali e dotazioni territoriali
- per funzioni prevalentemente produttive e terziarie e dotazioni territoriali
- per funzioni prevalentemente produttive e commerciali e dotazioni territoriali

3. *La strategia di riqualficazione paesaggistica e funzionale si attua attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e/o nuova costruzione.*

4. Le azioni e gli interventi per questi ambiti sono disciplinati dal POC secondo i principi definiti all'art. 4 o da Accordi di Programma secondo la disciplina in essi definita e attuati attraverso PUA

5. Tale strategia si riferisce ai seguenti ambiti del territorio individuati nella Tavola 1:

- TUM 1: Ambiti dimessi o conflittuali con il contesto
- TUM 3: Poli Funzionali disciplinati da Accordi Territoriali

6.1.5 Conclusione dei programmi approvati

1. Si riferisce a previsioni contenute in piani attuativi in corso che porteranno a compimento le previsioni in essi contenute

2. *Le funzioni, le edificabilità e gli interventi ammessi per questi ambiti sono già stati disciplinati all'interno di piani urbanistici attuativi (PUA) approvati, in attesa o in corso di esecuzione. I contenuti previsionali di tali piani rimangono pertanto a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.*

3. Tale strategia è circoscritta ai seguenti ambiti del territorio individuati nella Tavola 1:

- TUM 2: Ambiti in corso di trasformazione attraverso PUA

6.1.6 Trasformazioni per inserimento nuova Porrettana (TANP)

1. E' rivolta agli ambiti del territorio periurbano il cui assetto formale e funzionale sarà profondamente ridefinito per effetto degli interventi di realizzazione della Nuova Porrettana. Si attua mediante azioni sistemiche volte a garantire nuove condizioni di funzionalità del territorio e nuove connessioni territoriali.

2. *Tale strategia si attua attraverso interventi di nuova costruzione.*

3. Le azioni e gli interventi per questi ambiti sono disciplinati dal POC secondo i principi definiti all'art. 4 e attuati attraverso PUA.

4. Tale strategia è applicata ai seguenti ambiti del territorio individuati nella Tavola 1:

- TUP 1: Ambiti interessati dalla Nuova Porrettana

6.2 STRATEGIE PER GLI AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO

1. Il PSC attua le strategie definite al precedente art.6.1 tenendo a riferimento la suddivisione del territorio per Settori urbani al fine di conservarne i caratteri strutturali.
2. I Settori urbani sono individuati nella Tavola 2 e rappresentano le 12 parti in cui è scomponibile il tessuto urbano di Casalecchio di Reno sulla base di caratteri di omogeneità e unità strutturale, anche in ragione del differente sviluppo storico o della presenza di elementi di divisione lineare, artificiali o naturali, (quali l'autostrada, le linee ferroviarie, il Fiume Reno) che determinano condizioni di frammentazione territoriale.
3. Il PSC sviluppa strategie e indirizzi per la formazione del POC e del RUE tali da garantire compiutezza strutturale e autonomia funzionale a ciascun settore urbano, perseguendo al contempo il miglioramento delle condizioni di sostenibilità territoriale individuate nel Capitolo 9 e la conformità agli indirizzi della pianificazione sovraordinata.
4. I seguenti paragrafi individuano le strategie cui si dovranno informare il POC, il RUE e i PUA.

6.2.1 Settore urbano 1 "Croce-Chiusa"

1. Dovrà porsi particolare attenzione al vettore di centralità costituito da via Porrettana lungo la quale andrà sostenuta la localizzazione di attività commerciali e pubblici esercizi e dovranno essere valorizzate le permanenze storiche. Dovrà essere mantenuta la continuità del sistema del verde attrezzato e delle acque del Canale di Reno che attraversano il Settore dal Parco Zanardi fino al lungofiume in prossimità del ponte sul Reno valorizzandone la percorribilità ciclopedonale e sviluppandone il ruolo di vettore ecologico di collegamento al parco Talon che rimarrà luogo dedicato alla fruizione naturalistica e allo sviluppo di forme di agricoltura ecosostenibile e sociale. Gli interventi edilizi diffusi dovranno perseguire la rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici conservandone il carattere paesaggistico di area urbana incuneata tra la collina e il fiume Reno. Il PSC stabilisce altresì le seguenti strategie di recupero qualitativo con riferimento alle aree individuate nella Tav.2 delle strategie

a. *rigenerazione urbana (RIGU)*

- Nell'area n. 1, Bastia (TUC1) gli interventi di rigenerazione urbana saranno improntati al superamento della conflittualità formale e funzionale di attività produttive frammiste al tessuto residenziale e al recupero del rapporto estetico fra il tessuto residenziale, la quinta fluviale ed il canale. Il progetto di rigenerazione urbana sarà condotto attraverso l'attivazione di processi partecipativi per coinvolgere proprietari, residenti e produttori/artigiani nei progetti di riqualificazione/rigenerazione edilizia e a tal fine considererà la conversione residenziale di parte degli edifici oggi adibiti ad attività produttive e artigianali. L'intervento utilizzerà le regole perequative disposte nel Capitolo 4 al fine di migliorare l'immagine e l'estetica del tessuto urbano, di migliorare il livello delle dotazioni territoriali, per razionalizzare il sistema della mobilità ciclabile e pedonale dell'area e per sostenere la condivisione di tali obiettivi tra i proprietari e i residenti e promuovere così il senso di identificazione e appartenenza della comunità di abitanti.
- Nell'area n. 2, Vignoni (TUC2) gli interventi di rigenerazione urbana saranno improntati a superare la conflittualità formale e funzionale di attività produttive/artigianali adiacenti al tessuto residenziale e a recuperare il rapporto formale fra il tessuto residenziale e la quinta architettonica sul fiume Reno. Il progetto di rigenerazione urbana sarà condotto attraverso l'attivazione di processi partecipativi per coinvolgere proprietari, residenti e produttori/artigiani nei progetti di riqualificazione/rigenerazione edilizia e a tal fine considererà la conversione residenziale di almeno parte degli edifici oggi adibiti ad attività produttive e artigianali e lo sviluppo delle attività commerciali attivando sinergie con il fronte commerciale di via Porrettana. L'intervento utilizzerà le regole perequative disposte nel Capitolo 4 subordinandone l'utilizzo al miglioramento del livello delle dotazioni

6- Strategie per il territorio comunale

territoriali, alla soluzione dei problemi di accessibilità pedonale e veicolare e per sostenere la condivisione di tali obiettivi tra i proprietari e i residenti e promuovere così la definizione del prospetto dell'abitato sul fiume Reno anche sotto il profilo paesaggistico

b. *riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)*

- Nell'area n. 3, A. Costa (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati a superare la conflittualità formale e funzionale con il contesto demolendo la struttura dimessa esistente e creando un'apertura visuale e funzionale fra l'abitato di via A. Costa e il Parco Fluviale e pervenendo così alla rifunzionalizzazione residenziale dell'area, al miglioramento del collegamento con la pista ciclabile lungo-fiume, alla riqualificazione dello spazio pubblico di via Don Gnocchi e alla creazione di un collegamento pedonale con il tessuto circostante. L'intervento utilizzerà le regole perequative disposte nel Capitolo 4 e dovrà considerare sia la qualificazione della quinta urbana lungo via A. Costa, sia la creazione di un collegamento pedo-ciclabile fra l'abitato storico e l'area del lungo-fiume

6.2.2 Settore urbano 2 “Industriale - via del Lavoro”

1. Dovrà porsi particolare attenzione al vettore di centralità di via del Lavoro, al sistema delle connessioni tra questa arteria principali e le vie laterali. Gli interventi edilizi diffusi dovranno adeguare i vecchi capannoni sia per proseguire le attività produttive insediate, sia per rispondere alle sollecitazioni del sistema della logistica e del terziario ponendo particolare attenzione alla offerta di parcheggi e alla riduzione dei consumi energetici degli involucri edilizi e degli impianti. Gli interventi relativi alla parte del Settore 2 interessata dall'Accordo sovracomunale sono disciplinati al paragrafo 5.3.1. Il PSC stabilisce altresì le seguenti strategie di recupero qualitativo con riferimento alle aree individuate nella Tav.2.

a. riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)

- Nell'area n. 4, Tiro a Volo (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati a valorizzare le attività esistenti sul territorio circostante riorganizzando il tessuto produttivo e realizzando lo svincolo stradale a servizio della zona industriale Nord. Gli interventi utilizzeranno le regole perequative disposte nel Capitolo 4 e considereranno l'opportunità di trasferimento di unità locali da altre parti del territorio, l'ampliamento della dotazione di parcheggi pubblici a servizio dell'intera Zona produttiva, la creazione di un Ambito produttivo ecologicamente attrezzato (Apea) e lo snellimento del flusso di traffico gravitante e passante per l'area del Futurshow e la zona industriale Nord

b. Conclusione dei programmi approvati

- Nell'area n. 5, Bazzanese Nuova⁴ (TUM 2.2) gli interventi saranno condotti secondo il PUA approvato con delibera del Consiglio Comunale n°132 del 2.12.2004

⁴ Già Sub 17

6.2.3 Settore urbano 3 “Centro-Lido”

1. Dovrà porsi particolare attenzione alla valorizzazione dei numerosi elementi storico-testimoniali presenti che, pur presentando un carattere locale, acquistano importanza a scala urbana per la presenza di spazi ed edifici simbolici. Dovrà altresì essere sviluppato il vettore di centralità consistente nel complesso commerciale che si articola lungo via Marconi e via Ronzani e che si apre su vedute paesaggistiche importanti quali quella della Chiusa e del Lido e si collega al sistema naturale del parco lungofiume. Ulteriore elemento del sistema di centralità è costituito dalla riqualificazione del Centro sportivo Allende nella nuova Cittadella dello Sport di cui potenziare il collegamento pedonale e ciclabile con il centro cittadino, il lungofiume e il parco della Chiusa. Gli interventi edilizi diffusi dovranno perseguire la rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici conservandone il carattere paesaggistico di area urbana ricca di servizi per la comunità e affacciata verso la collina e il fiume Reno. Il PSC stabilisce altresì le seguenti strategie di recupero qualitativo con riferimento alle aree individuate nella Tav..2.

a. rigenerazione urbana (RIGU)

- Nell'area n.6, Coop Adriatica (TUM1) gli interventi di rigenerazione urbana dovranno interessare anche il sistema commerciale di via Marconi (TUC1) e Galleria Ronzani (TUC2) pervenendo alla valorizzazione del sistema delle centralità di Casalecchio in sinergia con il sostegno al sistema commerciale del centro cittadino sul modello del “Centro Commerciale Naturale”. L'intervento utilizzerà le regole perequative definite all'art. XX subordinandone l'utilizzo alla realizzazione di una superficie commerciale localizzata sull'attuale parcheggio pubblico, anche al fine di migliorare l'immagine e l'estetica del tessuto urbano valorizzando le vedute sul paesaggio fluviale della Chiusa oggi “retro” del sistema delle centralità. Il progetto di rigenerazione urbana sarà condotto attraverso l'attivazione di processi partecipativi per coinvolgere proprietari, residenti e produttori/artigiani nei progetti di riqualificazione/rigenerazione edilizia e dovrà porsi come obiettivo la realizzazione di collegamenti pedonali tra via Marconi, Galleria Ronzani e stazione centrale tale da valorizzare la fruizione del sistema di centralità, la creazione di un collegamento ciclo-pedonale tra via Ronzani e via della Chiusa, la conversione del parcheggio esistente a nuovo fronte verso il fiume, la funzionalizzazione dei collegamenti viabilistici e del sistema della sosta del centro cittadino, anche tramite l'attivazione di un sistema di parcheggi interrati. Il progetto partecipato sarà coordinato con l'espletamento di un concorso di idee per coinvolgere le professioni dell'architettura e dell'ingegneria al fine di individuare le componenti del progetto di riqualificazione dell'area

b. riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)e

- Nell'area n. 7, ex Hatù (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati a superare la conflittualità formale e funzionale con il contesto e a riqualificare verso funzioni prevalentemente residenziali l'ambito oggi occupato da una struttura produttiva in conflitto con l'intorno. Gli interventi utilizzeranno le regole perequative disposte nel Capitolo 4 e considereranno la rifunzionalizzazione residenziale dell'area, la realizzazione di un collegamento ciclabile fra via Ronzani e via del Lido risolvendo le attuali criticità e consentendo la visuale tra il Lido, via Ronzani e il centro tradizionale, la prosecuzione del percorso ciclabile fra centro sportivo Allende e il centro cittadino, la connessione del tessuto urbano fra l'area Lido e il centro cittadino e la realizzazione di una quota residenziale per le politiche abitative sociali.

c. trasformazioni avviate con programmi approvati

6- Strategie per il territorio comunale

- Nell'area n. 8 Ex impianti Sapaba⁵ (TUM 2.1) gli interventi saranno condotti secondo quanto disciplinato dal PUA approvato con delibera del Consiglio Comunale n°44 del 20.04.2009

⁵ Già Sub 33.1

6.2.4 Settore urbano 4 “Centro-Garibaldi”

1. Dovrà porsi particolare attenzione alla valorizzazione degli elementi di centralità a dimensione sia locale che urbana, quali il nuovo municipio, la stazione Garibaldi, lo stadio Nobile, la Casa della Conoscenza, collegandoli con percorsi attrezzati per la mobilità debole. Strategica per la conservazione dell'immagine identitaria è la conservazione dei caratteri tradizionali delle quinte urbane che prospettano sulle vie Piave e Garibaldi e la conservazione delle permanenze storiche dei villini inizio Novecento e dell'aggregato di Tripoli. Gli interventi edilizi diffusi dovranno perseguire la rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici conservando il carattere paesaggistico dell'area urbana ricca di servizi per la comunità e affacciata verso la collina e il fiume Reno. Il PSC stabilisce altresì le seguenti strategie di recupero qualitativo con riferimento alle aree individuate nella Tav.2.

a. riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)

- Nell'area n.9 Clementi (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati a superare la conflittualità formale e funzionale con il contesto e a riqualificare l'ambito oggi occupato da una struttura produttiva attraverso la rifunzionalizzazione prevalentemente residenziale dell'area, restaurando il giardino esistente in fregio a via Garibaldi. Gli interventi utilizzeranno le regole perequative disposte nel Capitolo 4 e dovranno restituire l'immagine tradizionale della quinta verde su via Garibaldi e realizzare l'inserimento delle nuove costruzioni nel paesaggio del lungofiume cittadino. L'intervento è altresì subordinato al trasferimento dell'attività esistente in area idonea.
- Nell'area n. 10, Carbonari 2 (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati al completamento formale e funzionale del tessuto residenziale in collegamento con la stazione Garibaldi, alla realizzazione di una quota di patrimonio Ers comunale e a dare un'opportunità alloggiativa ai cittadini oggi residenti negli edifici assoggettabili ad esproprio per la realizzazione della Nuova Porrettana. Gli interventi utilizzeranno le regole perequative disposte nel Capitolo 4 e dovranno pervenire anche alla realizzazione di servizi commerciali per qualificare l'immagine e la fruizione dell'ingresso est della stazione Garibaldi e il rafforzamento del collegamento pedonale Centro-Meridiana
- Nell'area n. 11, Ex passaggio a livello via Isonzo (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati a superare la conflittualità formale e funzionale con il contesto. Gli interventi utilizzeranno le regole perequative disposte nel Capitolo 4 e dovranno pervenire alla rifunzionalizzazione residenziale dell'area e al miglioramento della quinta urbana lungo la ferrovia

b. conclusione dei programmi approvati

- Nell'area n. 12, ⁶Carbonari 1 (TUM 2.1) gli interventi saranno condotti secondo quanto disciplinato dal PUA approvato con delibera del Consiglio Comunale n°146 del 19.12.2007
- Nell'area n. 13, Cocco (TUM 2.1) gli interventi saranno condotti secondo quanto disciplinato dal PUA approvato con delibera del Consiglio Comunale n°70 del 16.07.2009

⁶ Già Sub 9.1

6.2.5 Settore urbano 5 “Brigata-Bolero”

1. Dovrà porsi particolare attenzione alla organizzazione degli spazi costruiti e non costruiti per realizzare un tessuto urbano che divenga riconoscibile e funzionalmente collegato al restante tessuto urbano, posto a sud dell'elemento di frattura costituito dall'asse attrezzato est-ovest e possa contemporaneamente definire la propria immagine identitaria rafforzando il collegamento con il parco fluviale del Reno, il parco campagna di Villa Bernaroli e Casteldebole. Gli interventi edilizi diffusi dovranno perseguire la rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici degli edifici produttivi e commerciali esistenti. Il PSC stabilisce altresì le seguenti strategie di recupero qualitativo con riferimento alle aree individuate nella Tav. 2.

a. *rigenerazione urbana (RIGE)*

- Nell'area n. 14, Bolero (TUC 2) gli interventi di rigenerazione urbana dovranno improntarsi al superamento della conflittualità formale e funzionale di attività produttive frammiste al tessuto residenziale recuperando il rapporto visuale con il paesaggio del lungo fiume e realizzando il collegamento tra il parco lungo fiume e il Parco Città Campagna di villa Bernaroli. Il progetto di rigenerazione urbana sarà condotto attraverso l'attivazione di processi partecipativi per coinvolgere proprietari, residenti e produttori/artigiani nei progetti di riqualificazione/rigenerazione edilizia e a tal fine considererà la conversione residenziale di parte degli edifici oggi adibiti ad attività produttive e artigianali, nonché la qualificazione formale e funzionale del fronte stradale pervenendo al collegamento tra il tessuto urbano a est e quello a ovest di via Bolero e alla funzionalizzazione del nodo viabilistico tra via Bolero e l'asse attrezzato così da realizzare il collegamento della pista ciclabile che dall'abitato di Casteldebole (a Bologna) potrà collegarsi a via Piave. L'intervento utilizzerà le regole perequative disposte nel Capitolo 4 subordinandone l'utilizzo al miglioramento dell'immagine e dell'estetica urbana dell'area, al miglioramento del livello delle dotazione territoriali e alla razionalizzazione del sistema della mobilità.

6.2.6 Settore urbano 6 “Marullina-Dante”

1. Dovrà porsi particolare attenzione alla trasformazione della vecchia Porrettana in un vettore di centralità dell'area completando la realizzazione dei marciapiedi pedonali e l'inserimento di attraversamenti pedonali protetti verso il parco Rodari trasformando la strada in un viale urbano. La riorganizzazione del sistema della viabilità di accesso e attraversamento a questo Settore dovrà integrarsi con il completamento del sistema dei collegamenti dedicati alla mobilità pedonale e ciclabile con gli altri Settori urbani. Gli interventi edilizi diffusi dovranno perseguire la rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici residenziali e commerciali esistenti. Il PSC stabilisce altresì le seguenti strategie di recupero qualitativo con riferimento alle aree individuate nella Tav.2.

b. *riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)*

- Nell'area n. 15, Scuole Rubini-Zacconi (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati al trasferimento degli edifici scolastici obsoleti in aree idonee e alla riqualificazione dell'area ad uso residenziale. L'intervento utilizzerà le regole perequative disposte nel Capitolo 4 subordinandone l'utilizzo alla riqualificazione delle aree verdi esistenti e alla realizzazione di parcheggi a servizio dell'abitato circostante
- Nell'area n. 16, Coop Italia (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati alla riorganizzazione dell'intersezione tra via Bazzanese e via del Lavoro, alla realizzazione di una quinta urbana e alla riqualificazione dell'area ad uso prevalentemente residenziale. L'intervento utilizzerà le regole perequative disposte nel Capitolo 4 subordinandone l'utilizzo alla rilocalizzazione delle funzioni terziarie esistenti in nuovi spazi idonei all'interno del territorio comunale, all'aumento della dotazione di

parcheggi pubblici e pertinenziali a servizio dell'area e alla riqualificazione del sistema pedonale sul fronte strada

6.2.7 Settore urbano 7 “Belvedere-Faianello”

1. Dovrà porsi particolare attenzione al collegamento pedonale e ciclabile dei tessuti urbani di questo Settore con il parco agricolo della collina dell'Eremo di Tizzano considerando anche la valorizzazione delle componenti naturalistica e di fruizione collettiva. Particolare attenzione sarà posta alla realizzazione dei punti di passaggio tra il tessuto urbano e il parco agricolo, allestendo aree tampone della rete ecologica e punti attrezzati di ingresso al parco e collegandoli mediante una rete di sentieri pedonali. Così come la riqualificazione di via Porrettana con il collegamento dei marciapiedi pedonali e la realizzazione di attraversamenti pedonali protetti verso il parco Faianello e il parco della Ruzzola riqualificheranno la strada come un viale urbano. Gli interventi edilizi diffusi dovranno perseguire la rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici degli edifici residenziali, produttivi e commerciali esistenti. Il PSC stabilisce altresì le seguenti strategie di recupero qualitativo con riferimento alle aree individuate nella Tav. 2.

a. *rigenerazione urbana (RIGU)*

- Nell'area n. 17, Michelangelo-Vinci (TUC 1 e TUC 2) gli interventi di rigenerazione urbana dovranno improntarsi a realizzare un nuovo rapporto estetico fra il tessuto costruito e il paesaggio pedecollinare attraverso la conversione residenziale di parte degli edifici oggi adibiti ad attività produttive e artigianali dismesse e la creazione di collegamenti ciclo-pedonali fra l'abitato, il parco Faianello, la Porrettana e il sistema collinare. Il progetto di rigenerazione urbana sarà condotto attraverso l'attivazione di processi partecipativi per coinvolgere proprietari, residenti e produttori/artigiani nei progetti di riqualificazione/rigenerazione edilizia. L'intervento utilizzerà le regole perequative disposte nel Capitolo 4 subordinandone l'utilizzo al miglioramento dell'immagine e dell'estetica urbana dell'area, al miglioramento del livello delle dotazioni territoriali, e alla razionalizzazione del sistema della mobilità dell'area.

b. *riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)*

- Nell'area n. 18, Oikos (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati alla demolizione dell'edificio esistente in forte stato di degrado e alla ricostruzione di edifici residenziali di altezza contenuta in modo da progettare un luogo di transizione tra l'abitato e il parco collinare dell'Eremo di Tizzano, pervenendo alla rinaturalizzazione di parte dell'area e alla creazione di un collegamento alla rete ecologica comunale. L'intervento utilizzerà le regole perequative disposte nel Capitolo 4 subordinandone l'utilizzo alla messa in sicurezza della scarpata a ridosso dell'abitato sottostante, all'allargamento di parte della sede stradale di via Belvedere, alla realizzazione di un percorso pedonale fra il parco Ruzzola, l'area dell'ex acquedotto e valorizzando l'area sotto il profilo paesaggistico quale punto di accesso al parco campagna. Dovrà essere altresì previsto l'aumento della quota di edilizia sociale a servizio dell'abitato.
- Nell'area n. 19, Puccini (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati al completamento del tessuto residenziale compreso tra via L. da Vinci e via Puccini. L'intervento utilizzerà le regole perequative disposte nel Capitolo 4 subordinandone l'utilizzo alla sostituzione dell'impianto tecnologico dismesso oggi presente sull'area, alla ridefinizione della geometria stradale di via Puccini e alla realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio dell'intero abitato
- Nell'area n. 20, Mazzetti (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati al completamento del tessuto residenziale tra via Da Vinci e via Puccini, alla sistemazione idrogeologica dell'area collinare sovrastante le residenze

esistenti e alla realizzazione di un ramo della rete ecologica comunale. Tali obiettivi saranno ottenuti attraverso il trasferimento di edificabilità maturata dall'area verso il lotto esistente compreso fra via Puccini e via da Vinci e così da potervi operare il restauro naturalistico della pendice a carico della proprietà che quindi provvederà a cederla al Comune. Tale intervento dovrà altresì realizzare il collegamento del percorso ciclo-pedonale fra il Parco Ruzzola e via Belvedere consentendo il completamento del sistema dei percorsi pedonali denominato "la palestra nell'ambiente" e la definizione di un luogo di accesso al parco campagna dell'Eremo di Tizzano.

c. conclusione dei programmi approvati

- Nell'area n. 21, Parco Ruzzola⁷ (TUM 2.1) gli interventi saranno condotti secondo quanto disciplinato dal PUA approvato con delibera del Consiglio Comunale n°118 del 08.11.2007
- Nell'area n. 22, Agip⁸ (TUM 2.1) gli interventi saranno condotti secondo quanto disciplinato dal PUA approvato con delibera del Consiglio Comunale n°141 del 19.12.2007

6.2.8 Settore urbano 8 "S. Biagio"

1. Dovrà porsi particolare attenzione al collegamento pedonale degli elementi di centralità presenti quali i parchi, la chiesa, il centro sociale e il futuro Art+Science center a Borgonuovo di Sasso Marconi. La prosecuzione delle ciclabili esistenti verso il centro sportivo e il parco della Chiesa conferirà all'abitato gli elementi di integrazione alle restanti parti del territorio di cui attualmente avverte la carenza. Ulteriore elemento necessario per consolidare l'identità è il tratto di via Bolsenda che dovrà essere qualificato come corridoio della rete ecologica comunale. Gli interventi edilizi diffusi dovranno perseguire la rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici residenziali, artigianali e commerciali esistenti. Il PSC stabilisce altresì le seguenti strategie di recupero qualitativo con riferimento alle aree individuate nella Tav.2.

a. riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)

- Nell'area n. 23, Villa Volpe (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati a completare la ricucitura tra San Biagio e l'area di via Cilea attraverso un sistema continuo di aree verdi pubbliche percorribili aprendo alla fruizione collettiva il parco di Villa Volpe in attuazione dell' Accordo con il privato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 2.04.2009. L'intervento utilizzerà le regole perequative disposte nel detto Accordo subordinandone l'utilizzo alla acquisizione gratuita della proprietà del Parco da parte del Comune e facendone un elemento di identità formale e funzionale per S. Biagio.
- Nell' area n. 24, Norma (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati a superare la conflittualità formale e funzionale con il contesto riqualificando l'ambito oggi occupato da una struttura produttiva dimessa e localizzandovi anche una struttura scolastica a servizio dell'area di S. Biagio. . L'intervento utilizzerà le regole perequative disposte nel Capitolo 4 subordinandone l'utilizzo alla rifunionalizzazione prevalentemente residenziale dell'area, al miglioramento del sistema dei servizi e alla realizzazione di collegamenti ciclabili fra via Micca, via Porrettana, la Chiesa e il sistema commerciale e contribuendo alla realizzazione di una quota residenziale per le politiche abitative sociali.
- Nell'area 25, Macero Marzabotto (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati a sistemare l'area verde in continuità col parco di S. Biagio e

⁷ Già Sub 14.2

⁸ Già Sub 8

a completare la quinta urbana che si attesta sul parcheggio esistente. L'intervento utilizzerà le regole perequative disposte nel Capitolo 4 subordinandone l'utilizzo alla realizzazione di nuovi elementi di centralità per il quartiere s. Biagio (attrezzature sportive, ricreative e di pubblico esercizio), alla valorizzazione delle potenzialità ecologiche delle aree verdi al fine di connettersi alla rete ecologica. Inoltre verranno realizzati alloggi per le politiche abitative pubbliche.

- Nell'area n. 26, via Cimarosa-Cilea (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati a riqualificare l'edificio produttivo dimesso verso il nuovo uso terziario e commerciale realizzando altresì nuove funzioni e servizi per il contesto. L'intervento utilizzerà le regole perequative disposte nel Capitolo 4 subordinandone l'utilizzo alla realizzare del collegamento viario tra lo svincolo sud della Nuova Porrettana e la vecchia Porrettana, rilocalizzando e potenziando il parcheggio pubblico esistente, migliorando il livello di servizio delle intersezioni su via Cimarosa e provvedendo all'allargamento del tratto stradale situato tra il cavalcavia dell'autostrada e il parcheggio pubblico. Contestualmente si realizzerà un nuovo edificio di separazione fra la parte residenziale di via Cilea e quella produttiva

b. conclusione di programmi approvati

- Nell'area n 27, Recupero Osteria S. Biagio (TUM 2.1) gli interventi saranno condotti secondo quanto disciplinato dal_PUA approvato con delibera del Consiglio Comunale n°12 del 15.03.2012

6.2.9 Settore urbano 9 “Ceretolo”

1. Dovrà porsi particolare attenzione alla qualificazione del fronte urbano e commerciale su via Bazzanese e alla Chiesa che sono i due elementi di centralità dai quali si è sviluppato l'abitato. Il potenziamento del collegamento pedonale e ciclabile con le nuove parti dell'abitato realizzate lungo via Tizzano e con il complesso scolastico e il centro sportivo e sociale contribuiranno al recupero di identità. Gli interventi edilizi diffusi dovranno perseguire la rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici residenziali, artigianali e commerciali esistenti. Il PSC stabilisce altresì le seguenti strategie di recupero qualitativo con riferimento alle aree individuate nella Tav.2.

a. riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)

- Nell'area n. 28, Libertà (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati al miglioramento del collegamento ciclo-pedonale tra l'abitato e il polo sportivo e scolastico e ad aumentare il patrimonio edilizia sociale. L'intervento utilizzerà le regole perequative disposte nel Capitolo 4 subordinandone l'utilizzo al completamento del tessuto abitato attestante su viale della Libertà, alla realizzazione di nuovi alloggi per le politiche abitative pubbliche e alla valorizzazione delle potenzialità ecologiche delle aree verdi al fine di connettere l'area alla rete ecologica. L'intervento provvederà altresì a realizzare un parcheggio pubblico a servizio delle attività circostanti e a riqualificare il centro sportivo Ceretolo
- Nell'area n. 29, Fosso Ceretolo (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati al completamento del tessuto urbano e alla sua connessione con il centro sportivo Ceretolo. L'intervento utilizzerà le regole perequative disposte nel Capitolo 4 subordinandone l'utilizzo alla realizzazione di attrezzature parrocchiali.
- Nell'area n. 30, Belvedere (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati al completamento del tessuto urbano a ridosso di via Peli realizzando alloggi per le politiche abitative pubbliche. L'intervento utilizzerà le regole perequative disposte nel Capitolo 4 subordinandone l'utilizzo alla riqualificazione del

collegamento ciclo-pedonale in sede propria fra il centro scolastico, via Peli e via Belvedere.

b. conclusione di programmi approvati

- Nell'area n. 31, Morandi (TUM 2.1) gli interventi saranno condotti secondo quanto disciplinato dal PUA approvato con delibera del Consiglio Comunale n°91 del 21.12.2010

6.2.10 Settore urbano 10 “Riale”

1. Dovrà porsi particolare attenzione al collegamento tra questa parte dell'abitato e il centro di Riale che si trova oltre il confine comunale verso Zola Predosa così come è necessario potenziare il collegamento pedonale e ciclabile con il Settore 11. Di grande importanza è la sistemazione dei bordi stradali lungo via Bazzanese e il collegamento pedonale con la stazione ferroviaria Palasport. Gli interventi edilizi diffusi dovranno perseguire la rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici residenziali, e commerciali esistenti. Il PSC stabilisce altresì le seguenti strategie di recupero qualitativo con riferimento alle aree individuate nella Tav. 2.

6.2.11 Settore urbano 11 “Arcobaleno”

1. Dovrà porsi particolare attenzione al collegamento tra le diverse centralità presenti e la stazione ferroviaria amplificando il ruolo di aggregazione sociale che questo Polo Funzionale può costituire. Inoltre va aumentato il livello di collegamento tra la parte residenziale del Settore e il sistema delle centralità, qualificando altresì il collegamento pedonale con Riale e con Ceretolo e il sistema dell'arredo urbano. Gli interventi di grande trasformazione sono disciplinati dall'Accordo di Programma approvato con DPP n. 152810 del 12 ottobre. Gli interventi edilizi diffusi dovranno perseguire la rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici degli edifici residenziali, e commerciali esistenti. Il PSC stabilisce altresì le seguenti strategie di recupero qualitativo con riferimento alle aree individuate nella Tav.2.

a. riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)

- Nell'area n. 32, zona B Est residenziale (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati al completamento del sistema delle urbanizzazioni del comparto Zona B est e al riequilibrio fra la funzione residenziale e le funzioni terziarie del comparto mantenendo l'area attualmente vegetata e trasferendo le nuove volumetrie nell'area non occupata da vegetazione, in continuità con l'insediamento residenziale esistente. L'intervento utilizzerà le regole perequative disposte nel Capitolo 4 subordinandone l'utilizzo alla creazione di un collegamento ciclo-pedonale con il parco Fabbriera e il sistema commerciale esistente, alla riqualificazione delle sistema delle aree verdi, al potenziamento dei parcheggi a servizio della residenza, al miglioramento dei collegamenti pedonali verso la stazione e verso gli spazi commerciali e alla realizzazione di una quota residenziale per le politiche abitative sociali. L'intervento dovrà porsi in sinergia con i contenuti dell'Accordo di Programma approvato con DPP n. 152810 del 12 ottobre. relativamente alla zona B ovest
- Nell'area n. 33, Futurshow Station (TUM 3) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati ad attuare i contenuti dell'Accordo di Programma approvato con DPP n. 152810 in data 12 ottobre 2012 definendo un assetto urbanistico unitario, anche con riferimento alle aree in adiacenza al Polo migliorandone le condizioni di accessibilità e il contesto complessivo sotto l'aspetto formale e funzionale, riqualificando il sistema infrastrutturale in rapporto alla capacità del sistema stradale al traffico attratto, riqualificando la fermata SFM casalecchio palasport e collegandola al sistema pedonale diretto e in quota con il futurshow e con il centro commerciale esistente, separando la mobilità meccanica da quella pedonale e garantendo una dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali. L'intervento utilizzerà le regole disposte dall'Accordo di Programma

sopracitato subordinandone l'attuazione alla qualificazione dell'offerta complessiva del sistema commerciale, terziario, di servizio, evitando di entrare in conflitto con le funzioni esistenti all'interno del Polo stesso e nei centri urbani vicini, alla realizzazione di un sistema di segnalamento unitario e diffuso, delle principali funzioni e delle principali attrezzature pubbliche presenti nel Polo, ad uso sia dell'utenza motorizzata che dei ciclisti e pedoni, alla definizione del progetto delle nuove strutture commerciali in riferimento alle linee guida ACEA definite dalla Provincia. Attenendosi alle suddette prescrizioni il progetto perverrà al e ad incentivare l'uso di sistemi di trasporto alternativi al mezzo privato, alla riqualificazione edilizia del "Palasport" come edificio polivalente integrandolo nel nuovo sistema delle strutture terziarie, commerciali e per il tempo libero, qualificando contestualmente l'offerta e l'organizzazione degli spazi pubblici di aggregazione, della mobilità e degli spazi collettivi attraverso una rete di elementi ordinatori del tessuto urbano a partire dalla riqualificazione della Stazione ferroviaria.

6.2.12 Strategie per il settore urbano 12 "Meridiana"

1. Dovrà porsi particolare attenzione al mantenimento della *mixité* funzionale presente e al collegamento tra gli spazi pubblici, semipubblici e pertinenziali che è un carattere identitario di questo Settore, preservando l'interconnessione tra il tessuto urbano e i luoghi centrali che assumono un'importanza a scala urbana o extraurbana. Andrà altresì rafforzato il collegamento pedonale con gli altri Settori urbani. Gli interventi edilizi diffusi dovranno perseguire la rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici residenziali, terziari e commerciali esistenti. Il PSC stabilisce altresì le seguenti strategie di recupero qualitativo con riferimento alle aree individuate nella Tav.2.

a. conclusione dei programmi approvati

- Nell' area n.34, Meridiana (TUM 2.1)⁹ gli interventi saranno condotti secondo quanto disciplinato dal PUA approvato con delibera del Consiglio Comunale n°119 del 24.07.1997 e integrati, relativamente a quantità di destinazioni, con Accordo di Programma ratificato con delibera del Consiglio Comunale n°22 del 02.04.2009 e con la normativa del PTCP in relazione alla qualificazione delle grandi strutture commerciali esistenti.

6.2.13 Strategie per l'area Stazione Vecchia fra il settore urbano 3 "Centro-Lido" e settore urbano 4 "Centro-Garibaldi"

2. trasformazione per inserimento Nuova Porrettana (TANP)

- Nell' area n.35, Stazione Vecchia (TUM 3) gli interventi di trasformazione relazionati alla costruzione della Nuova Porrettana saranno improntati a superare la conflittualità formale e funzionale con il contesto. L'intervento, dovrà prevedere la realizzazione di parcheggi, verde pubblico e spazi attrezzati per le attività commerciali e direzionali presenti nell'intorno, nonché la rifunionalizzazione della stazione centrale, della viabilità e dei percorsi ciclopedonali di connessione con il tessuto urbano.

6.2.14 Strategie per l'area Art+Science Center a confine con il Comune di Sasso Marconi

a. riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)

- Nell' area n.36, Art+Science Center (TUM 3) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati ad attuare i contenuti dell'Accordo Territoriale sottoscritto

⁹ Già Sub 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6

in data 04 settembre 2012 tra Provincia di Bologna, Comune di Sasso Marconi e Comune di Casalecchio di Reno che prevedono lo sviluppo di un polo funzionale a scala sovracomunale che coinvolga le risorse economiche, culturali e sociali del territorio. Nel territorio comunale di Casalecchio di Reno, l'area interessata sarà destinata agli allestimenti scientifici e artistici all'aperto pertinenti al Polo Scientifico e Culturale localizzato in comune di Sasso Marconi. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di uno spazio verde pertinente all'Art&Science Center ove conservare il paesaggio agricolo esistente. È previsto il potenziamento dei collegamenti (veicolari e ciclabili) e il miglioramento delle condizioni di sostenibilità ambientale dell'intorno attraverso opere di bonifica dei terreni.

6.3 STRATEGIE PER GLI AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZABILE

1. Il PSC definisce le seguenti strategie per gli ambiti del territorio che sono investiti dagli interventi di trasformazione per la realizzazione del tratto della Nuova Porrettana che collegherà il traffico proveniente dalla Valle del Reno direttamente con l'Asse attrezzato sud-ovest di Bologna, consentendo così che il traffico di attraversamento del territorio di Casalecchio resti in sede propria e non interferisca con il traffico locale.

a. trasformazione per inserimento Nuova Porrettana

- Nell'area n. 37, Albergo del Sole (TUP 1) gli interventi di trasformazione relazionati alla costruzione della Nuova Porrettana saranno improntati a creare una nuove funzioni ricettive per il territorio sud di Casalecchio e a realizzare nuovi percorsi ciclo-pedonali di collegamento con il parco Lungofiume e la Cittadella dello Sport. L'intervento utilizzerà le regole perequative disposte nel Capitolo 4 subordinandone l'utilizzo alla creazione di una fascia di ambientazione vegetata che funga da barriera visiva e acustica tra l'area e la Nuova Porrettana, alla risoluzione dell'intersezione viaria tra via Allende e via Ronzani per l'attraversamento ciclo-pedonale e al completamento della rete ciclo-pedonale a sud del territorio comunale di collegamento fra l'area S.Biagio e il nuovo parco nell'area Sapaba.
- Nell'area n. 38, Vivai Betti (TUP 1) gli interventi di trasformazione relazionati alla costruzione della Nuova Porrettana saranno improntati a creare una nuova polarità produttiva per il territorio sud di Casalecchio, a valorizzare le attività esistenti sul territorio riorganizzando il tessuto produttivo, valorizzando al contempo l'accesso viabilistico all'area produttiva (uscita sud della Nuova Porrettana), e il corridoio ecologico rappresentato dal passaggio del rio Bolsenda e del rio dei Gamberi. L'intervento utilizzerà le regole perequative disposte nel Capitolo 4 subordinandone l'utilizzo alla promozione del il trasferimento di attività locali all'interno del territorio, e alla realizzazione dello svincolo sulla Nuova Porrettana

6.4 STRATEGIE PER IL TERRITORIO AGRICOLO E NATURALE

1. Il Psc definisce le seguenti strategie di conservazione e valorizzazione per il territorio agricolo e naturale prescrivendo il divieto di nuove urbanizzazioni e definendo azioni di valorizzazione dei due principali sistemi paesaggistico-naturalistici: il sistema collinare e il parco lungofiume.

6.4.1 Conservazione e valorizzazione del sistema collinare

1. Il sistema collinare che si apre verso ovest ed est rappresenta un importante elemento di identificazione del territorio. Entrambe i versanti collinari sono tutelati dal PSC:

- Il versante est è soggetto a vincolo paesaggistico ed è riconosciuto come SIC-ZPS e il Parco della Chiusa è ulteriormente tutelato come bene monumentale.

6- Strategie per il territorio comunale

- Il versante collinare ovest è tutelato come ambito agricolo in cui è prevista la realizzazione del Parco Agricolo dell'Eremo di Tizzano, la conservazione delle corti coloniche esistenti ed è vietato realizzarne di nuove.

2. L'intero sistema boschivo è ulteriormente tutelato dal vincolo regionale e il bosco dell'Eremo è riconosciuto come ambito SIC-ZPS, elemento cardine per lo sviluppo di un progetto di valorizzazione della *rete ecologica* a livello locale.

3. Oltre al grande valore identitario e paesaggistico il sistema collinare costituisce un notevole patrimonio ambientale e un elemento portante del reticolo ecologico territoriale. E' evidente la potenzialità che il paesaggio storico della collina dell'Eremo di Tizzano (sinistra Reno) riveste nella ricucitura dei settori urbani S.Biagio, Belvedere Faianello, Marullina, Ceretolo e Riale con lo spazio agricolo e gli ecosistemi della collina oltre che con il patrimonio culturale e storico presente. Questo paesaggio è fortemente connotato da boschi, incolti, campi e vigneti che ne determinano i caratteri ambientali e cromatici. Tale paesaggio rappresenta una forte risorsa identitaria da conservare individuando le modalità opportune per il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole presenti, per la individuazione e la qualificazione di boschi e rii come vettori della diversità biologica e organizzando le vecchie poderali e la viabilità storica come rete di percorsi che consentano alla collettività di percorrere questo paesaggio così che da ciascun settore urbano sia possibile raggiungere a piedi l'Eremo di Tizzano.

4. Dal punto di vista ecologico-ambientale la collina di Tizzano deve costituire la riserva naturale che costituisce elemento portante del progetto della rete ecologica di livello locale il cui obiettivo principale è mettere in connessione i nodi ecologici primari di destra e sinistra Reno (Sic e ZPS).

5. Per entrambi i versanti collinari le pratiche agricole dovranno essere finalizzate a prevenire il rischio idraulico al fine di garantire la capacità di deflusso delle acque superficiali del reticolo idrografico minore e Minuto.

6. Per ciò che riguarda le pratiche agricole, i possidenti di terreni devono provvedere al mantenimento della piena efficienza della rete scolante delle acque, rimuovendo eventuale materiale presente che possa precluderne la funzionalità: i terreni in prossimità di sedi stradali, devono prevedere un adeguato canale di raccolta delle acque (il cosiddetto "fosso di guardia") collegato alla rete di scolo naturale o artificiale. Le carraie (localmente denominate "cavedagne" ed i sentieri, devono prevedere sistemi "taglia acque" (anche con tecniche di ingegneria naturalistica) e devono essere sempre mantenute in piena efficienza .

6.4.2 Conservazione e valorizzazione del Lungofiume cittadino

1. Per la città di Casalecchio il Fiume rappresenta una risorsa non solo ambientale, ma anche identitaria. La strategia di riqualificazione definita dal PSC per questo ambito è rivolta sia allo sviluppo degli ecosistemi, sia alla definizione di rapporti tra il fiume e la città perseguendo il principio che la sostenibilità delle scelte di pianificazione e progettazione non può riguardare solo l'ambiente fisico, ma deve coinvolgere anche l'ambiente sociale.

2. La sponda destra del fiume Reno rappresenta un nodo ecologico primario (Sic e Zps) - già riconosciuto e tutelato a livello sovraordinato - che deve diventare elemento fondante per lo sviluppo di un progetto di rete ecologica a livello locale.

3. Il ri-uso delle aree del lungofiume é legato al recupero di un rapporto quotidiano tra la città e il fiume affidato al RUE. Un legame che può sostanziarsi della conoscenza e del rispetto dell'ambiente d'acqua, ma che deve , innanzitutto, partire dalla coscienza che il Fiume é un elemento di forte identità per chi abita lungo le sue sponde. Occorre dunque programmare una serie di azioni di partecipazione aperta al volontariato che portino alla elezione del fiume a simbolo della collettività che lo riscopre e se ne preoccupa.

6- Strategie per il territorio comunale

4. L'intero Parco Fluviale rappresenta inoltre un importante serbatoio naturale, che costituisce elemento portante del progetto di valorizzazione della rete ecologica di livello locale il cui obiettivo principale è mettere in connessione i nodi ecologici primari di destra Reno (Sic e ZPS).

6.5 STRATEGIE PER AMBITI ESTERNI AL TESSUTO URBANO (A.E.T.)

1. Il PSC individua in un'area naturale oggetto di cessione al comune ed esterna al perimetro del territorio urbanizzato la seguente strategia di conservazione e valorizzazione.

2. L'ambito, per la peculiarità delle sue condizioni di stato di fatto e di diritto, non appartiene alle tre macro-classi del Territorio urbanizzato consolidato, del territorio urbanizzato marginale, del territorio urbanizzabile e del territorio rurale. L'ambito A.E.T. non matura alcuna edificabilità, poiché la quota spettante di diritto è già stata trasferita in un altro ambito a seguito di convenzione urbanistica.

3. Il PSC stabilisce la seguente *strategia di conservazione*.

- Nell'area n. 39 (AET) saranno favorite le connessioni con il corridoio ecologico costituito dai tratti di rio Bolsenda e rio dei Gamberi e dalle loro aree di pertinenza idraulica.

7 STRATEGIE PER LE RETI

7.1 RETE ECOLOGICA

1. Lo Schema strutturale comunale di Rete Ecologica (Tav. 3) individua parti territoriali a diverso grado di qualità ambientale, i cui valori maggiori si riferiscono alle aree boschive e a parte del reticolo idrografico: i principali elementi strutturali della rete ecologica sono costituiti da nodi ecologici (semplici e complessi), ecosistemi di riferimento per la pianura, corridoi ecologici, corridoi fluviali e connettivo ecologico diffuso.
2. Lo Schema strutturale comunale di Rete Ecologica individua le caratteristiche principali della rete oggetto di progettazione attuativa attraverso ulteriori strumenti di pianificazione e progettazione.
3. Di seguito vengono illustrati gli elementi e le strategie ad essi associate che costituiscono le unità portanti di un progetto di rete ecologica a livello locale. Tali elementi sono riportati sulla *Tavola 3 (Schema strutturale comunale di Rete Ecologica)*, che restituisce la loro localizzazione, mettendo in evidenza l'obiettivo di creare un sistema "a rete" sull'intero territorio comunale.

7.1.1 Nodi ecologici

1. Nel territorio di Casalecchio di Reno sono individuati i seguenti nodi ecologici:

- *nodi ecologici primari*: sono gli elementi di maggiore interesse e valore naturalistico; comprendono le aree protette e gli ambiti con più rilevante presenza di capitale naturale; rivestono un ruolo di caposaldo della rete a livello locale e sono destinati a funzioni di tipo conservativo secondo la pianificazione sovraordinata che li ha individuati

A questa tipologia sono riconducibili il *nodo ecologico primario* "Boschi di San Luca e Destra Reno" e il *nodo ecologico primario* "Gessi di Monte Rocca, Monte Capra e Tizzano (Area SIC-Zps)", riconosciuti a livello comunitario., caratterizzato da formazioni forestali a diverso grado dinamico e quindi con eterogeneità ecologica differente. Tali ambiti sono in diretta continuità con gli elementi primari della rete del Comune di Bologna e anche del Comune di Sasso Marconi a cui si ricollega attraverso il corridoio fluviale del fiume Reno;

- *nodi ecologici secondari*: seppur caratterizzati da elementi di ugual valore naturalistico rispetto ai nodi primari, la loro funzionalità è limitata dalla dimensione ridotta degli elementi naturali e, in particolare, dalla frammentazione; possono anche essere marginali rispetto alla rete e assumono un significativo ruolo di appoggio e supporto; possono essere suscettibili di programmi di miglioramento, anche finalizzati alla fruizione e azioni di riqualificazione in *sensu* ambientale.

A questa tipologia sono riconducibili i *nodi ecologici secondari* costituiti dalle aree boscate, arboreo-arbustive, tutelate dalla legislazione nazionale e regionale. Questi nuclei devono essere opportunamente collegati in un sistema a rete che metta in connessione tra loro ambiti a diverse dinamiche ecologiche.

2. Per i nodi ecologici primari e secondari, si prevedono interventi mirati a:

- Conservazione, privilegiando l'evoluzione degli interventi antropici in senso naturalistico.
- Miglioramento, provvedendo alla manutenzione delle aree forestali cercando di ridurre l'invecchiamento dei boschi e mantenendo il dinamismo della vegetazione nelle diverse fasi successionali. Si potrà prevedere la realizzazione di filtri arboreo- arbustivi, fasce di connessione ecologica ad arbusti, filari alberati, attraversamenti e ripristino ecologico di agro-sistemi. Soprattutto per i nodi ecologici secondari, gli interventi possono essere finanziati grazie agli interventi di riqualificazione della funzionalità fluviale e della sicurezza idraulica, sviluppando, laddove ci siano le condizioni, coltivazioni utili per la fauna.

8- Strategie e dimensionamento per le funzioni del territorio

- Completamento, intervenendo per migliorare la funzionalità ecologica degli elementi della rete locale, soprattutto attraverso i corridoi ecologici di rilievo provinciale.
- In queste aree si vietano gli interventi di trasformazione territoriale, come nuovi insediamenti residenziali e infrastrutture. Laddove fossero presenti elementi edilizi o infrastrutturali, questi devono essere limitati alla riqualificazione edilizia ed energetica.

3. Le azioni da perseguire sui nodi ecologi riguardano principalmente:

- riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;
- riconnessione di eventuali interruzioni della rete con idonei by pass per la fauna;
- dove sono presenti attività agricole sono da incentivare le coltivazioni tradizionali del luogo con produzione di agricoltura biologica

• *nodi ecologici urbani*: corrispondono a parti del territorio urbanizzato e del territorio urbanizzabile periurbano che svolgono una funzione di supporto alla rete ecologica. Essi sono rappresentati da parchi e giardini, o più genericamente aree verdi, (pubbliche e private) inserite nella maglia dell'edificato, che per le loro caratteristiche dimensionali, posizionali e vegetative possono ospitare popolazioni stabili e pertanto essere considerate nodi, costituendo inoltre un rifugio ed un supporto per gli organismi che si muovono tra i nodi primari e secondari della rete ecologica.

Per questi elementi, si prevede il potenziamento delle connessioni sia fra nodo e nodo che con l'intera rete ecologica, attraverso la creazione e/o valorizzazione di collegamenti (dove possibile, accompagnati da percorsi ciclo-pedonali) tali da consentire passaggi protetti dalle interferenze viarie ad scorrimento veloce.

Per quanto riguarda di nodi ecologici urbani che ricadono all'interno del territorio urbanizzabile periurbano, è necessario che le trasformazioni previste assicurino comunque continuità e connessione con la rete ecologica, garantendo la presenza di corridoi e aree verdi di tutela.

7.1.2 Corridoi ecologici

1. Nel territorio di Casalecchio di Reno sono stati individuati due livelli di corridoi ecologici che rappresentano gli elementi del paesaggio con funzione di collegamento biologico tra i nodi, così da garantire la continuità della Rete Ecologica mediante la presenza di *green ways* o *blue ways*. Fra i corridoi ecologici si distinguono:

• *corridoio ecologico di livello provinciale*: rivestono un importante ruolo strutturale della rete ecologica locale e sono destinati a funzioni di tipo conservativo che precludono, negli ambiti di pertinenza (alveo, rive, aree golenali e terrazzi fluviali), attività non compatibili con le dinamiche ecologiche. Lo Schema strutturale comunale di Rete Ecologica individua un ambito riconducibile a questa tipologia nell'asta fluviale del Fiume Reno che attraversa longitudinalmente il territorio di Casalecchio di Reno, individuato in relazione alle effettive caratteristiche morfologico-funzionali e/o della perimetrazione loro attribuita dalla pianificazione sovraordinata (Piano di Bacino e PTCP) che ne riconosce le potenzialità.

Il corridoio rappresentato dal fiume Reno deve essere riqualificata nei tratti in precarie condizioni, poiché ne viene riconosciuta la potenzialità stante il ruolo di connettivo e di asse portante della rete ecologica. La fascia di rispetto corrisponde normalmente almeno a 50 m. per ogni riva: tale dimensione minima è funzionale alla conservazione delle caratteristiche di naturalità e connettività ecologica dei corridoi fluviali. Il dimensionamento di una fascia di rispetto del reticolo idrografico trova anche sostegno nel Piano Stralcio per il Bacino del fiume Reno. Questa ampiezza è il limite minimo per l'esplicazione della funzionalità di corridoio fluviale all'interno del progetto di rete ecologica locale. Dove gli strumenti normativi sovraordinati indicano fasce di pertinenza più ampie, la rete ecologica può godere del regime normativo previsto da tali strumenti

Per questo ambito gli indirizzi gestionali fanno riferimento ad azioni finalizzate al recupero della funzionalità fluviale ed al mantenimento e/o alla ricostruzione delle fasce tampone e dei passaggi per la fauna, per cui sono soggetti a tutte le tipologie di intervento previste (conservazione,

miglioramento e completamento). Esso può essere oggetto di iniziative di tutela e di interventi di valorizzazione ecologica (con particolare riferimento al miglioramento della funzione di varchi per gli attraversamenti delle infrastrutture viarie) e fruitiva (sentieri, piste ciclo-pedonali).

- *corridoi ecologici di livello locale*: si tratta di fasce di territorio (nello specifico corsi d'acqua) costituite da elementi, di dimensione variabile, che nel complesso possono caratterizzare un sistema a valenza naturalistica potenzialmente elevata, in grado di svolgere la funzione di collegamento biologico tra i nodi e garantire la continuità tra gli elementi principali della rete ecologica. Essi possono ridurre gli effetti della frammentazione e quindi aumentare il grado di connettività. Il mantenimento dei corridoi ecologici è determinante per garantire gli spostamenti (per fini trofici, di riproduzione ecc.) della componente faunistica così importante nei processi di trasformazione dell'ecosistema. Un corridoio deve possedere una dimensione funzionale ed essere dotato di elementi a struttura anche complessa in modo da offrire maggiore spazio e disponibilità di nicchie ecologiche e quindi costituire habitat diversi per un maggior numero di specie che si riflette in una maggiore capacità portante del corridoio. I corridoi possono rappresentare anche ambiti attualmente a bassa idoneità poiché comprendono ambienti agricoli intensivi e fortemente artificializzati chiusi fra infrastrutture stradali di grande traffico. In questo caso è necessario intervenire al fine di individuare dei passaggi protetti tali da assicurare lo spostamento della fauna da un nodo all'altro.

Lo Schema strutturale comunale di Rete Ecologica individua un ambito riconducibile a questa tipologia in tutto il reticolo idrografico minore e minuto, che rappresenta un indispensabile vettore di naturalità sia per gli ambiti ad alto valore ambientale (nodi ecologici e connettivo ecologico) che per il tessuto urbano edificato.

Il corridoio deve possedere una dimensione funzionale, con la presenza di elementi a struttura anche complessa in modo da creare spazio e disponibilità per nicchie ecologiche e costituire habitat per un elevato numero di specie.

Le direttrici di connessione si muovono prevalentemente lungo l'asse Ovest-Est con l'obiettivo di riconnettere l'ambito collinare con quello di pianura e nel tentativo di permeare gli elementi lineari di notevole consistenza che attraversano il territorio comunale in direzione Nord-Sud e che formano una massiccia barriera infrastrutturale, ovvero:

- Strada Statale Porrettana;
- Autostrada A1;
- Linea ferroviaria Bologna – Porretta Terme.

Contestualmente il Rio dei Gamberi, il Rio degli Asini e il Rio Bolsenda costituiscono le direttrici ecologiche da salvaguardare in maniera prioritaria perché rappresentano gli unici passaggi naturali interni al sistema insediativo in grado di mettere in connessione i nodi ecologici di destra con quelli di sinistra Reno.

Rispetto a queste direttrici primarie, si possono individuare anche linee di connessione ecologica con andamento semi trasversale, che ricalcano il percorso delle cavedagne, allo scopo di ricucire i versanti e gli ambiti che lambiscono i corridoi ecologici, favorendo la mobilità e l'irraggiamento delle specie animali e vegetali.

Per i corridoi le tipologie di intervento sono finalizzate al completamento e al miglioramento della funzionalità ecologica. Dovranno, quindi, essere migliorate ecologicamente, le soluzioni di continuità già esistenti nel tessuto insediativo e previste idonee soluzioni per la mitigazione della frammentazione prodotta dalle infrastrutture esistenti. La realizzazione di ulteriori elementi frammentanti all'interno dei corridoi dovrà essere attentamente valutata e comunque vincolata alla realizzazione di efficaci interventi di mitigazione.

2. Gli interventi che interessano i corridoi ecologici costituiti dal reticolo idrografico minore e minuto dovranno altresì essere finalizzati al contenimento del rischio idraulico dovranno essere favoriti i seguenti interventi:

- in tutte le aree urbane di riqualificazione che interagiscono con il reticolo idrografico minore e minuto, e nel caso di intervento sulle opere stradali e infrastrutture, devono essere svolte verifiche

sulla funzionalità idraulica del reticolo idrografico minore e minuto e in prossimità dei punti di tombamento, devono essere eseguiti costanti monitoraggi.

- nelle aree di nuova urbanizzazione o di realizzazione di nuove infrastrutture od opere, nel caso in cui gli interventi edilizi interagiscano con il reticolo idrografico minore e minuto, si deve effettuare un'analisi sulla funzionalità del corpo idrico: tale funzionalità deve risultare invariata a seguito dell'intervento di urbanizzazione. Nel caso in cui il corpo idrico abbia dei tratti tombati, devono essere eseguiti costanti monitoraggi.

3. In generale in prossimità di tombamenti e intersezioni occorre garantire il pieno deflusso delle acque e l'assenza di eventuali materiali in grado di arrestare e, conseguentemente far esondare, il deflusso in caso di eventi meteorici intensi.

4. In corrispondenza del reticolo idrografico minore e minuto devono essere incentivate le opere idrauliche di regimazione idraulica, anche attraverso l'utilizzo di fondi pubblici. Allo stesso tempo, interventi di modifica del regime idraulico devono essere indirizzati ad un aumento del tempo di corrivazione favorendo l'infiltrazione nel terreno piuttosto che il deflusso.

In corrispondenza delle interferenze a potenziale rischio idraulico individuate dalla TAV. A002 del Studio del rischio idraulico del Quadro Conoscitivo, occorre favorire interventi di riqualificazione del territorio in grado di ridurre sensibilmente il rischio associato. Se persistono condizioni di rischio idraulico, non possono essere concessi interventi urbanistici/edilizi fino alla rimozione di ogni situazione di rischio. In particolare, laddove possibili, si devono favorire gli interventi di adeguamento delle interferenze e dei tratti tombati, alle reali capacità di smaltimento del reticolo idrografico.

7.1.3 Connettivo ecologico diffuso

1. Nel territorio di Casalecchio i Reno sono stati individuati i seguenti ambiti:

- connettivo ecologico diffuso di primo livello: questo elemento riveste un ruolo importante nel disegno di rete a livello locale ed è destinato a funzioni di tipo conservativo e di gestione finalizzate al miglioramento. Si tratta di ambiti che, seppur in gran parte agricoli, presentano funzioni di connessione con elementi reali (corsi d'acqua) o potenziali (azioni e programmi di recupero ambientale) utili all'incremento della qualità ambientale del sistema ecologico. Lo Schema strutturale comunale di Rete Ecologica individua un ambito riconducibile a questa tipologia nel territorio esteso costituito dalla collina in sinistra Reno, già tutelata dalla classificazione del PSC (tessuto rurale da conservare). L'aspetto funzionale caratterizzante di questa tipologia è rivolto all'integrazione degli elementi del sistema agricolo con quelli naturaliformi presenti, relitti o potenziali, in modo da valorizzare la loro funzione di tipo tampone rispetto alle tipologie di connettivo meno pregiate; è quindi plausibile, in questi ambiti, sviluppare interventi che portino ad una riqualificazione delle funzioni ecologiche del territorio rurale e, più in generale, del comparto agricolo.

- connettivo ecologico diffuso di secondo livello: questa tipologia è caratterizzata dalla contiguità o sovrapposizione, più o meno stretta, con le aree urbanizzate, produttive e con le infrastrutture; tali ambiti si configurano, pertanto, anche come aree di compenetrazione dell'intervento urbanistico. Per questi motivi è necessario individuare, nella fase di attuazione degli interventi, aree verdi in stretta contiguità tra loro, in modo da mantenere, comunque, la permeabilità ecologica ed una potenzialità ambientale che viene ad incrementarsi in relazione alla qualità del disegno urbanistico e del verde.

Lo Schema strutturale comunale di Rete Ecologica individua un ambito riconducibile a questa tipologia nel territorio delimitato dal tratto sud della Porrettana ed il fiume Reno nel tratto che procede dalla Stazione Ferroviaria di Casalecchio di Reno al confine comunale con Sasso Marconi: questa porzione di territorio che include parte dei corridoi ecologici formati da Rio dei Gamberi e Rio Bolsenda funge da elemento di connessione fra i nodi ecologici in sinistra e destra Reno. L'area più prossima al Fiume Reno presenta suoli suscettibili di inondazioni legate alle piene del fiume,

pertanto offre una formazione boschiva di tipo igrofilo in cui spiccano Pioppo bianco (*Populus alba*) e Salice bianco (*Salix alba*) proprio in virtù del rapido dinamismo dei fenomeni idrologici. A seconda della quantità d'acqua e dell'effetto delle piene, nonché della tipologia di substrato e del livello di maturità dell'ecosistema, si instaurano formazioni arbustive di Salice rosso (*Salix purpurea*) e Pioppo nero (*Populus nigra*)

Questi elementi devono essere opportunamente collegati in un sistema a rete che metta in connessione, tra loro, ambiti a diverse dinamiche ecologiche.

7.1.4 Aree tampone

1. Nel territorio di Casalecchio di Reno sono stati individuate le aree tampone, che rappresentano le fasce situate in prossimità del sistema insediativo a confine con le aree naturali (connettivo ecologico), ma già comprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, e quindi parzialmente edificate. Esse costituiscono gli elementi di contatto fra il sistema naturale ed il sistema urbano consentendo un passaggio graduale fra i due ambiti; pertanto sono da considerarsi fondamentali in ragione del fatto che molte specie tendono a concentrarsi lungo il bordo dell'area naturale, sconfinando nel territorio circostante alla ricerca di nuove risorse.

2. Lo Schema strutturale comunale di Rete Ecologica individua gli ambiti riconducibili a questa tipologia nelle aree interstiziali (individuate nella *Tavola 3*) situate al limite del territorio urbanizzato a confine del connettivo ecologico di secondo livello, rappresentato dalla collina in sinistra Reno.

3. E' opportuno pertanto che queste aree siano soggette ad indirizzi di tutela e valorizzazione all'interno del progetto di Rete Ecologica, al fine di consentire un elemento di filtro naturale tra l'ambiente naturale e quello antropico costruito.

7.1.5 Varchi ecologici

1. Lo Schema strutturale comunale di Rete Ecologica individua alcuni *varchi* lungo le direttrici ecologiche che attraversano il sistema insediativo (rappresentati come già visto dai Rii dei Gamberi, Bolsenda e degli Asini) laddove siano presenti elementi antropici che costituiscono una barriera (tessuto edificato continuo, sistema stradale e ferroviario) al passaggio delle specie.

2. Le tipologie di intervento sono finalizzate al completamento e al miglioramento della funzionalità ecologica di questi elementi al fine di consentire un passaggio protetto alle specie transittanti da un nodo di riferimento all'altro

7.2 RETE PER LA MOBILITÀ SOSTENIBILE

1. Il PSC promuove lo sviluppo della mobilità sostenibile, in accordo con i contenuti del Piano della mobilità della Provincia di Bologna (PMP¹⁰) definendo gli indirizzi strategici a cui devono fare riferimento le previsioni degli strumenti attuativi, di settore (PGTU¹¹) e più in generale le politiche della mobilità comunale.

- promozione dello scambio intermodale

¹⁰ Il Piano generale del traffico urbano comunale (PGTU), approvato nel 2010 con delibera n. 47 del 22/07/2010, rappresenta uno strumento di previsione e coordinamento per la realizzazione di interventi sulla viabilità del territorio in un'ottica sostenibile

¹¹ Il Piano generale del traffico urbano comunale (PGTU), approvato nel 2010 con delibera n. 47 del 22/07/2010, rappresenta uno strumento di previsione e coordinamento per la realizzazione di interventi sulla viabilità del territorio in un'ottica sostenibile

8- Strategie e dimensionamento per le funzioni del territorio

- politiche per il Servizio Ferroviario Metropolitano
- politiche per il trasporto pubblico locale su gomma
- Promozione della mobilità lenta, ciclabile e pedonale

2. Il PGTU comunale oltre ad assicurare l'efficienza della rete stradale, avrà pertanto come obiettivo quello di potenziare la rete ciclabile e la rete di trasporto pubblico locale definendo le condizioni per un abbassamento dei livelli del traffico veicolare nel territorio e la creazione di isole ambientali.

7.2.1 Promozione dello scambio intermodale

1. Conformemente al quadro programmatico delineato dal PMP, la progettazione delle infrastrutture per la mobilità del territorio di Casalecchio di Reno sarà rivolta a favorire lo scambio intermodale, creando un sistema di interscambio fra tutti i vettori della mobilità, così da favorire l'utilizzo di mezzi di spostamento sostenibili e disincentivare l'utilizzo dell'auto privata

2. Nel territorio di Casalecchio sono individuati i seguenti elementi infrastrutturali di carattere strategico per lo scambio intermodale:

- stazione SFM Casalecchio Garibaldi:
"stazione secondaria di scambio ferro-gomma" e "parcheggio scambiatore" per le provenienze dalla A1 Sud e dalla valle del Reno
- stazione SFM Casalecchio Palasport:
"stazione strategica per funzioni commerciali" in cui si persegue l'integrazione tra la stazione ferroviaria e il polo funzionale Futurshow.
- stazione RFI Casalecchio Centro
"stazione strategica centrale" di collegamento con le centralità del Comune di Casalecchio e le fermate delle principali linee del TPL

7.2.2 Strategie per il Servizio Ferroviario Metropolitano

1. Il territorio di Casalecchio è attraversato dalle seguenti direttrici ferroviarie¹²:

- SFM1: Porretta - Marzabotto – Bologna – Pianoro S. Benedetto VS
- SFM2: Vignola – Bologna – Portomaggiore

2. Il POC e i piani attuativi dovranno garantire piena integrazione fra il Sistema Ferroviario Metropolitano e la rete della mobilità lenta e di trasporto pubblico su gomma.

7.2.3 Strategie per il trasporto pubblico locale su gomma

1. Dovranno essere condotte azioni per la riorganizzazione del sistema del trasporto pubblico locale (TPL) con l'obiettivo di:

- massimizzazione dell'interscambio ferro-gomma, eliminando/riducendo i servizi paralleli di TPL;
- potenziamento dei collegamenti tra TPL e stazioni SFM;
- potenziare e migliorare i servizi TPL sulle direttrici non servite dalle ferrovie;
- depotenziare alcuni servizi TPL sulle direttrici servite dalle ferrovie;

¹² Il PMP, in base all' "Accordo per il completo sviluppo ed attuazione del SFM bolognese" siglato il 19 Giugno 2007, individua una rete di SFM costituita da 8 direttrici ferroviarie su cui si appoggiano delle linee passanti ad elevata frequenza/capacità e cadenzamento regolare e dalle relative fermate (tra queste le SFM1 E SFM2 passanti per il territorio di Casalecchio di Reno)

7.2.4 Promozione della mobilità lenta

1. Il POC dovrà definire un progetto della rete ciclo-pedonale, in sede propria o comunque privilegiata, al fine di garantire la continuità dei percorsi.
2. Tale progetto è finalizzato a valorizzare le risorse per la mobilità ciclabile già esistenti e completare i tratti mancanti della rete ciclabile portante consentendo un potenziamento funzionale di livello strategico per la mobilità del territorio.

La rete di mobilità ciclo-pedonale, individuata dal POC, dovrà sviluppare due principali categorie di itinerari:

- Itinerari ciclo- pedonali con la funzione specifica di collegare tra loro gli ambiti residenziali e i Comuni contermini, di raccordare le residenze ai luoghi di lavoro e ai servizi (scuole, attrezzature di interesse comune, attrezzature sportive, centri commerciali), e di integrarsi con le infrastrutture per il trasporto collettivo, nell'ottica di incentivare lo scambio modale
- Itinerari ciclo-pedonali il cui utilizzo è prevalentemente destinato ad attività di tempo libero e alla fruizione delle parti di territorio con rilevanti caratteri paesaggistici e ambientali, rivolti a una utenza comunale o sovracomunale.

7.3 RETE COMMERCIALE

1. La rete commerciale è costituita da una serie di elementi, puntuali e lineari, che strutturano il territorio di Casalecchio:

- poli funzionali a marcata caratterizzazione commerciale
- complessi commerciali di vicinato
- attività commerciali al dettaglio isolate

2. La definizione delle tipologie commerciali (piccole, medie e grandi superfici di vendita) sono stabilite dall'art.9.5 del PTCP.

Il PSC individua le seguenti strategie per lo sviluppo e la valorizzazione della rete commerciale:

- consolidare e sviluppare i complessi di vicinato quale struttura aggregativa al servizio dei tessuti urbani consolidati
- riqualificare i poli funzionali esistenti secondo quanto definito dal PTCP e dagli Accordi Territoriali
- consentire interventi di ristrutturazione e rigenerazione edilizia delle medie superfici isolate esistenti
- integrare gli esercizi commerciali con i pubblici esercizi e l'artigianato di servizio
- integrare la rete commerciale con la rete del trasporto pubblico e ciclabile

3. Nello specifico il PSC definisce le seguenti strategie per

a. Strategie per i poli funzionali a marcata caratterizzazione commerciale

- consentire l'ampliamento nei limiti stabiliti dal PTCP della Superficie di vendita assentita delle attività commerciali insediate nei Poli Funzionali con l'obbligo di reperire integralmente gli standard di parcheggio pubblico e pertinenziale definiti dalla legislazione regionale vigente;
- qualificare l'offerta complessiva del sistema commerciale, terziario, di servizio del Polo funzionale "Zona B, evitando di entrare in conflitto con le funzioni esistenti all'interno del Polo stesso e nei centri urbani vicini
- potenziare la rete di trasporto pubblico e per la mobilità lenta a servizio del sistema commerciale del Polo funzionale "Zona B", riqualificando la fermata SFM Casalecchio Palasport e realizzare il suo collegamento pedonale diretto e in quota con il Futurshow e con il centro commerciale esistente.

b. Strategie per i complessi commerciali di vicinato

- valorizzare il sistema commerciale del centro di Casalecchio integrando il fronte commerciale di via Marconi, il supermercato coop e Galleria Ronzani
- valorizzare il sistema commerciale del centro potenziando le connessioni con la stazione e il sistema di collegamenti ciclo-pedonali
- consentire l'insediamento di nuove attività commerciali di vicinato fino a 250 mq di Superficie di Vendita in prossimità dei fronti commerciali e dei complessi commerciali di vicinato esistenti senza l'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali e con la possibilità di monetizzazione degli standard urbanistici;
- consentire alle medie superfici di vendita esistenti lungo i complessi commerciali di vicinato di utilizzare quale superficie di vendita l'intero edificio in cui si trovano anche rilocalizzando i magazzini in altra area del territorio comunale, purché non venga superato il limite di 2.500 mq di Superficie di Vendita senza l'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali e con la possibilità di monetizzazione degli standard urbanistici;
- consentire l'insediamento nell'intorno di 180 ml dall'asse commerciale esistente di nuove medie superfici di vendita con il limite di 500 mq di Superficie di Vendita e con l'obbligo di reperire integralmente gli standard di parcheggio pubblico e pertinenziale definiti con la DGR 1253/99;
- consentire l'insediamento di un complesso commerciale di vicinato nelle vicinanze della stazione Garibaldi

c. Strategie per le attività commerciali al dettaglio isolate

- introdurre nuove medie superfici solo in prossimità della nuova uscita sud della Nuova Porrettana
- conservare le attività commerciali di vicinato isolate esistenti;
- riqualificare le medie superfici di vendita esistenti, consentendo anche ampliamenti fino al limite di 2.500 mq di Superficie di Vendita, con l'obbligo di reperire integralmente gli standard di parcheggio pubblico e pertinenziale definiti con la DGR 1253/99;

d. Strategie per le attività commerciali all'interno del tessuto produttivo

- riqualificare l'ambito di Ristrutturazione Urbanistica e valorizzazione commerciale Guido Rossa, favorendo una commistione funzionale, come disciplinato dalle disposizioni particolari contenute nel RUE
- consentire alle attività produttive la possibilità di adibire parte degli spazi occupati alla vendita e alla mostra dei beni o delle opere di intelletto prodotte o assemblate in loco, nonché degli accessori collegati al bene prodotto o assemblato;
- consentire alle attività commerciali all'ingrosso la possibilità di dotarsi di spazi di vendita al minuto dei pezzi di ricambio dei beni venduti all'ingrosso.

4. Tali strategie saranno attuate attraverso il POC e il RUE. La disciplina normativa di dettaglio e la definizione delle tipologie commerciali sono definite dal RUE:

7.4 RETE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. La rete delle dotazioni territoriali è costituita da una serie di elementi, areali, puntuali e lineari, che strutturano il territorio di Casalecchio, così come definito dalla LR 20/2000:

- *infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti* (art. A-23 del LR 20/2000), ossia gli

impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti;

- *attrezzature e spazi collettivi* (art. A-24 del LR 20/2000),, ossia il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo;
- *dotazioni ecologiche ed ambientali* (art. A-25 del LR 20/2000), ossia l'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

2. Il PSC individua nell'integrazione delle tre reti sopra descritte un elemento di sostenibilità del sistema urbano e definisce le seguenti strategie da ottenere attraverso il POC e il RUE

a. Strategie per la rete delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

- Garantire un adeguato livello di qualità e funzionalità degli impianti e delle reti ecologiche di pertinenza dei nuovi interventi direttamente proporzionale ai carichi urbanistici esistenti e ai nuovi carichi urbanistici
- Migliorare il sistema degli impianti e delle reti ecologiche esistenti

b. Strategie per la rete delle attrezzature e spazi collettivi:

- Integrare le attrezzature e i servizi pubblici per la collettività con la rete del trasporto pubblico e della mobilità ciclo-pedonale
- Favorire l'integrazione delle aree verdi pubbliche con il sistema della rete ecologica

c. Strategie per la rete delle dotazioni ecologiche ed ambientali:

- Sviluppare la rete ecologica come elemento di massimizzazione degli effetti di rigenerazione ecologica nei confronti della città e del territorio
- Migliorare la biocapacità territoriale attraverso la qualificazione delle piantumazioni
- Favorire interventi per il risparmio energetico nei grandi e nei piccoli interventi e l'utilizzo di fonti rinnovabili, anche attraverso l'implementazione delle attività della Comunità Solare Locale
- Implementare le azioni di riciclo dei rifiuti urbani basate sviluppando il sistema di raccolta porta a porta integrale

3. Sulla base degli obiettivi e delle condizioni definite dal PSC, il POC ha il compito di definire quali interventi, tra quelli compatibili con l'assetto definito dal PSC, concorrono alla realizzazione delle condizioni di sostenibilità definite nel Capitolo 9.

4. A tal fine il "Documento Programmatico per la Qualità Urbana" (art. 30 L.R. 20/2000) del POC definisce le dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico, perseguendo obiettivi di miglioramento dei servizi, di qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile.

8 STRATEGIE E DIMENSIONAMENTO PER LE FUNZIONI DEL TERRITORIO

8.1 IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

1. Il PSC definisce previsioni di sviluppo urbano idonee alla programmazione di un'offerta abitativa massima, con riferimento ai fabbisogni locali, in conformità all'Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 28 maggio 2013 (Delibera di Giunta Provinciale n. 172) e nel rispetto dei principi di sostenibilità territoriale.
2. Il dimensionamento residenziale si attua in ragione degli ambiti di intervento individuati
 - attraverso l'attribuzione e la realizzazione di diritti edificatori perequativi privati (QTR), riconosciuti alle proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbana in relazione alla classificazione dei suoli,
 - attraverso l'utilizzo di diritti edificatori che il PSC pone nella disponibilità dell'Amministrazione comunale per pubblica finalità, con particolare riferimento alla realizzazione di edilizia residenziale sociale o per gestire interventi di rigenerazione di ambiti complessi attraverso progetti partecipati.
3. Le modalità di utilizzo delle suddette quantità edificatorie sono definite attraverso le regole perequative esplicitate nel Capitolo 4.

Rientrano nel dimensionamento del PSC

- a. 448 nuovi alloggi (QTR) a libero mercato
- b. 75 nuovi alloggi (QTR) per edilizia residenziale sociale (ERS)
- c. 302 nuovi alloggi (QPB) per edilizia residenziale sociale (ERS) e per la quantità di edificazione spettante al Comune

Per un totale complessivo di 825 nuovi alloggi che vanno ad aggiungersi al residuo di :

- d. 794 alloggi in corso di realizzazione in attuazione di piani approvati
- e. 76 alloggi che residuano dalla pianificazione previgente

8.1.1 Edilizia sociale

1. Conformemente a quanto stabilito dall'art A-6 ter della LR. 20/2000, il PSC fissa nel 20% del dimensionamento dell'offerta abitativa del PSC la percentuale di alloggi di tipo sociale da realizzare per iniziativa pubblica e privata, destinata in modo duraturo all'affitto a canone concordato, calmierato o sociale, ovvero per la vendita a prezzo convenzionato in regime di mercato protetto.
2. Rientrano nelle politiche per l'Edilizia Residenziale Sociale le seguenti tipologie di alloggi:
 - alloggi a canone sociale, realizzati da soggetti pubblici su aree di cessione dei comparti perequativi e finanziati con fondi pubblici;
 - alloggi a canone moderato, realizzati da privati su aree di cessione dei comparti perequativi con le risorse derivanti dalla trasformazione urbana;
 - alloggi a canone convenzionato, realizzati da privati su aree in diritto di superficie, o in proprietà con eventuale patto di futura vendita.
 - alloggi in proprietà a prezzo convenzionato in regime di mercato protetto

8- Strategie e dimensionamento per le funzioni del territorio

- alloggi in regime di proprietà indivisa

3. Concorrono alla realizzazione della quota di Edilizia Residenziale Sociale prevista dal PSC le seguenti iniziative:

- Agenzie sociali per la locazione di alloggi a sostegno di persone e famiglie in condizioni di fragilità, svolgendo una funzione di facilitazione e di garanzia;
- Alloggi per l'inclusione sociale (micro comunità protette, pensioni e alberghi sociali) finalizzati a target specifici (immigrati e rifugiati, persone in emergenza a causa di uno sfratto o di un rottura nei rapporti familiari, familiari di malati ricoverati lontano da casa,..);
- Residenze con servizi di tipo comunitario in co-housing
- Residenze temporanee da locare a basso costo (alberghi low-cost);
- Residenze convenzionate per studenti universitari;
- Progetti abitativi che puntano sul coinvolgimento diretto e attivo dei residenti
- Progetti abitativi a proprietà indivisa
- Progetti abitativi di collaborazione o di solidarietà sociale
- Nuovi modelli di edilizia sociale sviluppati e proposti da Enti o Fondazioni o gruppi organizzati di cittadini

4. Il POC attuerà le previsioni di Edilizia Residenziale Sociale secondo le seguenti tipologie:

- edilizia per le fasce più deboli corrispondente al minimo 5% del dimensionamento totale da realizzare su aree di proprietà comunale co-finanziando l'intervento con quota parte del contributo di sostenibilità per l'ERS dovuto al Comune dagli operatori delle riqualificazioni urbanistiche o delle destinazioni non residenziali ai sensi dell' Art. A-6-ter della LR 20/2000
- edilizia per le fasce "grigie" corrispondente al massimo del 15% del dimensionamento convenzionando quota parte degli alloggi di edilizia libera in modo che il prezzo di vendita convenzionato risulti sensibilmente inferiore al 1 valore di mercato per l'edilizia economica o che il canone di affitto, praticato per almeno 15 anni, risulti sensibilmente inferiore al valore del canone concordato.

5. Le forme di convenzionamento da attivare attraverso i POC, fermi restando i parametri massimi dei prezzi di vendita convenzionata o dei valori di locazione, restano aperte a tutte le forme innovative dell'Edilizia Sociale, come sopra specificato.

6. Così come l'edilizia per le fasce deboli realizzabile su aree comunali resta aperta a tutte le forme dell'ERP o alle forme innovative dell'ERS quali residenze temporanee, cohousing, proprietà indivisa, fermi restando i valori di locazione all'utente finale che caratterizzano l'Edilizia residenziale pubblica.

8.1.2 Quadro sinottico del dimensionamento

1. *Quadro sinottico degli alloggi di nuova previsione*

nome area	SCA residenziale tot	alloggi totale	QTR totale	QTR libera	QTR ERS	QPB (ERS/pubblica)
	mq	n. alloggi	n. alloggi	n. alloggi	n. alloggi	n. alloggi
Ex Hatù	11.600	105	105	89	16	0
Oikos	8.000	73	73	62	11	0

A. Costa	950	9	9	8	1	0
Clementi	2.415	22	22	19	3	0
Norma	10.602	96	96	82	14	0
Zona B Est - resid	9.940	90	90	76	14	0
Mazzetti	1.100	10	10	9	1	0
Scuole Zacconi e	2.103	19	19	16	3	0
Coop Italia	6.190	56	56	48	8	0
Libertà	1.320	12	6	5	1	6
Belvedere	880	8	0	0	0	8
Macero Marzabo	880	8	0	0	0	8
Carbonari 2	4.620	42	12	10	2	30
Puccini	500	5	5	4	1	0
Villa Volpe	2.169	20	20	20	0	0
Bastia	/	90	0	0	0	90
Via Bolero	/	70	0	0	0	70
Michelangelo-Vir	/	90	0	0	0	90
TOTALE		825	523	448	75	302

Tabella 3- Alloggi di nuova previsione

2. Quadro sinottico degli alloggi in corso di realizzazione in attuazione di piani approvati

nome area	SCA residenziale totale	alloggi totale	QTR totale	QTR libera	QTR ERS	QPB
	mq	n. alloggi	n. alloggi	n. alloggi	n. alloggi	n. alloggi
Meridiana	35.490	323	323	323	0	0
Agip	2.457	22	22	18	4	0
Carbonari 1	5.320	48	28	16	12	20
S. Rosa (Parco della Ruzzola)	2.600	24	24	24	0	0
Stazione 2 Cocco	792	7	7	7	0	0
Morandi	1.000	9	9	9	0	0
Alba	4.645	42	42	42	0	0
Sapaba		265	265	265	0	0
Pedretti	2.000	18	18	18	0	0
Osteria S. Biagio	3993	36	36	36	0	0
TOTALE		794	774	758	16	20

Tabella 4- Alloggi residui in attuazione di piani approvati

3. Quadro sinottico degli alloggi che residuano dalla pianificazione precedente

nome area	SCA residenziale totale	alloggi totale	QTR totale	QTR libera	QTR ERS	QPB
	mq	n. alloggi	n. alloggi	n. alloggi	n. alloggi	n. alloggi
Vignoni	6.694	61	0	0	0	61
Ex passaggio a livello Isonzo	369	3	3	3	0	0
Fosso Ceretolo	1.000	9	9	9	0	0
Marzabotto	350	3	3	3	0	0

(macero)						
TOTALE		76	15	15	0	61

Tabella 5- Alloggi residui non approvati

4. Quadro sinottico degli alloggi di previsione per Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

QTR di nuova previsione	ERS da QTR		ERS da QPB		ERS totale	
n. alloggi	n. alloggi	%	n. alloggi	%	n. alloggi	%
523	75	14,3%	34	6,5%	109	20,8%

Tabella 6- Alloggi ERS di nuova previsione

8.2 IL DIMENSIONAMENTO DEL SETTORE PRODUTTIVO, COMMERCIALE E TERZIARIO

8.2.1 Il settore produttivo terziario

1. Nel territorio di Casalecchio di Reno i comprensori industriali principali sono:

- zona industriale sud-est (Faianello ed ex Giordani)
- zona industriale nord-ovest (settore urbano 2)

2. Considerati i limiti allo sviluppo urbano stabiliti con le tutele strategiche delle colline e delle parti naturali e agricole, il PSC definisce le seguenti strategie per lo sviluppo e la valorizzazione del settore produttivo-terziario:

- *rigenerazione edilizia ed energetica* degli edifici produttivi e terziari esistenti all'interno degli ambiti TUC 2 con funzioni prevalentemente produttive e terziarie
- *riqualificazione paesaggistica e funzionale* per funzioni prevalentemente produttive nell'ambito "Tiro a Volo"

Ambito	Tipo previsione	Tipologia attività	QTR teorica (mq)	ST (mq)
Tiro a volo (TUM 1)	residuo	produttivo	65.000	125.000
		terziario	5.136	

Tabella 7-Nuove attività produttivo.terziarie previste

- *trasformazione per inserimento Nuova Porrettana*¹³ volta a creare una nuova polarità produttiva per il territorio sud di Casalecchio nell'ambito "Vivai Betti"

¹³ Con l'aggiornamento del progetto della Nuova Porrettana, che colloca l'uscita sud in corrispondenza dei Vivai Betti, si ritiene opportuno consentire lo sviluppo in quella zona di attività produttive e terziarie in diretto collegamento con la nuova viabilità di rango

Ambito	Tipo previsione	Tipologia attività	QTR teorica (mq)	ST (mq)
Vivai Betti (TUP 1)	residuo	produttivo	46.560	83.144

Tabella 8-Nuove attività produttivo-terziarie previste

3. All'interno della zona industriale nord-ovest (settore urbano 2) ricade il Polo Produttivo sovracomunale oggetto di uno specifico Accordo Territoriale che definisce gli indirizzi di riqualificazione e sviluppo degli ambiti produttivi dell'Associazione Bazzanese e dei comuni contermini.

4. Assumendo come obiettivo quello di creare le condizioni perché il tessuto produttivo esistente nelle due zone industriali permanga e si rinnovi, conformemente ai contenuti dell'Accordo territoriale, il RUE, dovrà garantire la permanenza delle attività produttive all'interno dei territori che attualmente presentano tale destinazione (Ambiti zona industriale nord e zona industriale sud). Parimenti sarà incentivata la delocalizzazione delle piccole attività produttive- artigiane, presenti negli ambiti oggetto di interventi di *rigenerazione urbana* e di *riqualificazione urbana*.

5. Il POC e il RUE contengono la disciplina delle diverse modalità di adeguamento delle aree produttive esistenti alle differenti esigenze ed evoluzioni del sistema produttivo di area vasta, agevolando così la permanenza delle attività produttive e l'insediamento di attività terziarie e di logistica.

8.2.2 Il settore commerciale – terziario

1. Il PSC definisce le seguenti strategie per il settore commerciale-terziario:

- *rigenerazione edilizia ed energetica* degli edifici commerciali e terziari esistenti all'interno degli ambiti TUC 2 con funzioni prevalentemente commerciali e terziarie.
- *Rigenerazione urbana* per funzioni prevalentemente commerciali e terziarie negli ambiti "Sistema commerciale Marconi - Coop Adriatica - Galleria Ronzani" e "Vignoni"

Ambito	Tipo previsione	Tipologia attività	QTR teorica (mq)	QPB teorica (mq)
Coop Adriatica	nova previsione	commerciale	0	1.852
Vignoni (TUM 1)	residuo	commerciale e terziario	0	2.216

Tabella 9-Nuove attività commerciali-terziarie previste

- *riqualificazione paesaggistica e funzionale* per funzioni prevalentemente commerciale e terziario nell'ambito "Futurshow Station" e "Cimarosa- Cilea"

Ambito	Tipo previsione	Tipologia attività	QTR teorica (mq)	QPB teorica (mq)

metropolitano, anche al fine di favorire l'acquisizione dei terreni necessari alla realizzazione delle svincolo stradale.

Futurshow Station (TUM 3)	Accordo territoriale	commerciale	22.000	0
		direzionale	11.600	0
		spettacoli	1.000	0
Cimarosa-Cilea (TUM 1)	nova previsione	commerciale	1.470	0
		direzionale	3.990	700
Carbonari 2 (quota commerciale)	nova previsione	commerciale	500	0

Tabella 10-Nuove attività commerciali-.terziarie previste

- *trasformazione per inserimento Nuova Porrettana*¹⁴ volta a creare una nuova attività ricettive per il territorio sud di Casalecchio nell'ambito "Albergo del Sole"

Ambito	Tipo previsione	Tipologia attivi	QTR teorica (mq)	QPB teorica (mq)	ST (mq)
Albergo del Sole (TUP 1)	residuo	turistico/ ricettivo	14.000	0	111.094

Tabella 11-Nuove attività commerciali-.terziarie previste

8.3 IL DIMENSIONAMENTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

8.3.1 Il dimensionamento delle attrezzature e spazi collettivi

1. In riferimento alle normative regionali "costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva"¹⁵

"Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare

- a) l'istruzione¹⁶;
- b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) le attività culturali, associative e politiche;

¹⁴ Con l'aggiornamento del progetto della Nuova Porrettana, che colloca l'uscita sud in corrispondenza dei Vivai Betti, si ritiene opportuno consentire lo sviluppo in quella zona di attività produttive e terziarie in diretto collegamento con la nuova viabilità di rango metropolitano, anche al fine di favorire l'acquisizione dei terreni necessari alla realizzazione delle svincolo stradale.

¹⁵ L.R. 20, 2000 Art. A-24, comma 1

¹⁶ L.R. 20, 2000 Art. A-24, comma 2

8- Strategie e dimensionamento per le funzioni del territorio

- e) il culto;
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento”
2. Le dotazioni minime riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti dalla pianificazione comunale sono definitivi dall'art A-24 della L.R. 20 del 2000.
3. Nella verifica di dotazione degli standard urbanistici attuali e di previsione alla scala comunale, la dotazione complessiva di *verde pubblico, attrezzature collettive e parcheggi pubblici* del territorio l'attuazione del PSC attraverso il POC e il RUE dovrà assumere i seguenti obiettivi qualitativi:

tipologia	Obiettivo in mq.	Obiettivo in %
<i>verde pubblico</i> ¹⁷	1.300.000	165%
<i>attrezzature collettive</i>	400.000	102%
<i>parcheggi pubblici</i>	300.000	140%
totale	2.000.000	144%

Tabella 12-Obiettivi qualitativi di dotazioni territoriali

8.3.2 Dimensionamento delle strutture scolastiche

1. La previsione del fabbisogno e della capacità dei servizi scolastici del territorio è stimata all'interno Documento programmatico per la qualità urbana del POC.

1. La modulazione temporale degli interventi residenziali è strettamente vincolata alla verifica di capacità dei servizi scolastici di assorbire sia la domanda esistente che quella generata dai nuovi alloggi, onde evitare una saturazione dell'offerta. Tale modulazione è considerata condizione di sostenibilità per l'inserimento nel POC delle aree di trasformazione.

¹⁷ Il dato non conteggia il Parco della Chiusa e le aree lungofiume che complessivamente ammontano a 1.800.000 mq.

9 CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

1. Il PSC persegue la sostenibilità del sistema territoriale quale equilibrata fornitura di servizi ambientali, sociali ed economici a tutti i membri della comunità, senza minacciare le caratteristiche qualitative e quantitative dei sistemi naturale, edificato e sociale da cui dipende la fornitura di tali servizi.

2. L'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal PSC, comportando azioni di modifica dei sistemi naturale, edificato e sociale, deve pertanto essere compensata attraverso interventi di miglioramento delle dotazioni territoriali per mantenere l'equilibrio del sistema territoriale. A tal fine tutti gli interventi di trasformazione urbanistica, di riqualificazione urbana e di rigenerazione urbana potranno essere attuati solo qualora se ne verifichino le condizioni di equilibrio nel rapporto tra le trasformazioni a fini privati e la qualificazione delle dotazioni territoriali.

3. Il POC verifica il livello di tale equilibrio raggiungibile attivando nuove trasformazioni tenendo conto delle condizioni di sostenibilità perseguibili e del concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni territoriali in coerenza con quanto disposto dagli articoli 7 e 7bis della LR 20/2000. A tal fine il Documento per la qualità urbana e la Relazione di fattibilità economico-finanziaria del POC dovranno verificare la sussistenza delle condizioni di sostenibilità del sistema territoriale quale condizione per la selezione degli ambiti e dei comparti da avviare a trasformazione.

4. Le trasformazioni individuate dal POC dovranno prioritariamente perseguire le seguenti condizioni minime di sostenibilità:

- coerenza della dotazione di spazi scolastici e di servizi urbani con i livelli di crescita della popolazione individuati
- adeguata mobilità sostenibile nel territorio attraverso il completamento della rete ciclabile urbana
- completamento della rete ecologica territoriale per bilanciare la pressione antropica sugli ecosistemi naturale e urbano
- manutenzione delle dotazioni territoriali esistenti per conservare gli elementi di qualità e le condizioni di sicurezza esistenti
- adeguamento della rete stradale ai carichi di traffico indotto individuati attraverso il PGTU
- riduzione del consumo di energia prodotta da fonti non rinnovabili e incremento dell'approvvigionamento energetico degli edifici e dei servizi urbani da fonti energetiche rinnovabili in coerenza con il Piano Energetico Comunale
- miglioramento della risposta delle costruzioni all'azione sismica
- abbattimento delle barriere architettoniche lungo i percorsi urbani
- crescita della dotazione di Edilizia residenziale sociale nella misura del 20% degli alloggi individuati in sede di dimensionamento del PSC

9.1 CONTRIBUTO ALLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

1. In applicazione di quanto disposto dall'articolo A26 della LR 20/2000 , il POC dovrà considerare:

- il sistema della urbanizzazione primaria direttamente collegato alla trasformazione urbana che viene posto integralmente a carico degli operatori a scemputo degli oneri di urbanizzazione primaria

10- Disposizioni transitorie

- il sistema degli allacciamenti alle reti infrastrutturali e il loro eventuale adeguamento ai nuovi carichi urbanistici indotti che viene posto integralmente a carico degli operatori sempre a scemputo degli oneri di urbanizzazione primaria
- il sistema delle infrastrutture e servizi esistenti da mantenere cui i soggetti attuatori dovranno contribuire attraverso la cessione gratuita delle aree necessarie e attraverso la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione
- il sistema delle nuove infrastrutture e servizi di interesse generale e dell'ERS necessarie a compensare la pressione sul sistema territoriale, cui ciascun nuovo intervento è chiamato a contribuire in proporzione alla dimensione economica della trasformazione urbanistica.

2. La formazione del POC sarà accompagnata da un concorso concorrenziale di evidenza pubblica tra gli ambiti soggetti a trasformazione o a riqualificazione urbana con l'obiettivo di individuare gli interventi di interesse generale necessari al mantenimento delle condizioni di sostenibilità del sistema territoriale e di riferirli ai diversi interventi di trasformazione o di riqualificazione urbana da avviare a realizzazione. Nell'ambito di tali concorsi i proponenti potranno contribuire alla realizzazione e alla manutenzione delle opere di interesse generale sia realizzando direttamente le opere individuate dal POC, sia offrendo di corrispondere al Comune un contributo economico alla loro realizzazione. Il contributo per la realizzazione dell'ERS potrà finanziare la realizzazione di ERS su aree di proprietà comunale ovvero il costo sostenuto dal privato per convenzionare quote parte degli alloggi a valori sensibilmente inferiori a quelli del mercato.

3. In sede di formazione dei progetti partecipati gli interventi di rigenerazione urbana individuati dal RUE impronteranno le analisi di fattibilità ai sopraesposti criteri.

9.2 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO ALLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

1. Per la quantificazione del contributo di sostenibilità di cui al precedente art. 9.1, la Relazione di fattibilità economico-finanziaria del POC farà riferimento proporzionale al vantaggio conseguito dall'operatore economico per effetto della trasformazione di un ambito o di un comparto. Per vantaggio economico dell'operatore si intende la differenza tra il più probabile valore di mercato dei beni realizzati attraverso la trasformazione urbanistica e i costi sostenuti dall'operatore medesimo per la produzione di tale valore.

2. Al fine di uniformare le caratteristiche dei Concorsi Concorrenziali per la formazione del POC, il PSC definisce i seguenti criteri generali per la quantificazione del suddetto vantaggio economico dell'operatore:

- a. determinazione del valore di mercato del bene dopo la trasformazione quale valore medio del bene finito in relazione alla destinazione d'uso e per la zona geografica in cui avviene la trasformazione individuato attraverso fonti accreditate.
- b. determinazione dei costi di produzione del bene individuato assumendo il valore medio delle seguenti componenti:
 - valore dell'area prima della trasformazione
 - costo della costruzione nella parte privata del comparto
 - costo di urbanizzazione primaria del comparto
 - valore degli oneri di urbanizzazione secondaria in relazione all'intervento edilizio
 - valore del contributo sul costo di costruzione in relazione all'intervento edilizio
 - costo delle realizzazioni di opere infrastrutturali senza le quali la trasformazione risulterebbe eccessivamente impattante per il territorio
 - spese tecniche connesse alla intera operazione edilizia ed immobiliare
 - oneri finanziari sui costi delle costruzioni e dell'area

10- Disposizioni transitorie

- oneri finanziari sulla costruzione e sull'area in relazione allo scenario economico del POC
- costi imprevisti e istat
- costi per la commercializzazione e spese generali
- costo per le eventuali demolizioni delle preesistenze e bonifica del suolo
- remunerazione attesa dell'utile di impresa
- remunerazione del rischio di investimento

c. determinazione della differenza tra il valore finale del bene e il costo sostenuto per realizzarlo (calcolo al punto 2 – calcolo al punto 1)

d. definizione della quotaparte del valore di cui al precedente punto 3) messo a disposizione per finanziare/realizzare le opere pubbliche e l'ERS che rendono sostenibile la trasformazione urbanistica che si propone di introdurre nel POC

e. disponibilità dei proponenti trasformazioni a carattere residenziale a convenzionare almeno il 15% degli alloggi ai valori di locazione o vendita a valori sensibilmente inferiori a quelli di mercato eventualmente utilizzando quotaparte del contributo di sostenibilità

3. In fase di formazione del POC il Comune predisporrà gli schemi-guida per la determinazione dei suddetti elementi.

10 DISPOSIZIONI TRANSITORIE

1. Fino all'approvazione del RUE, nelle aree ad esso assoggettate ai sensi del presente piano, si attuano le previsioni contenute nel RUE previgente che non sono in contrasto con il presente piano o con il RUE adottato.
2. Fino all'approvazione del POC, nelle aree assoggettate a POC ai sensi del presente piano, si attuano le previsioni contenute nel PSC previgente che non sono in contrasto con il presente PSC.
3. In particolare, l'eventuale contrasto con il presente piano andrà verificato con riguardo ai contenuti dei seguenti elaborati e alle norme connesse relativamente alla classificazione e alle strategie per gli ambiti e alla carta dei vincoli
4. Sono in ogni caso fatti salvi i piani urbanistici attuativi approvati o quelli presentati entro il 31 luglio 2013, gli accordi o convenzioni approvate comunque denominate, purché sia rispettato il termine di convenzionamento eventualmente fissato in sede di approvazione con le seguenti prescrizioni:
 - rimane sempre valido l'ICE calcolato dal P.U.A.;
 - nel caso che un P.U.A. in attuazione sia interessato da revisione e variante, per il calcolo dell'ICE si dovrà fare riferimento alle classi e sottoclassi perequative definite dal P.S.C. vigente alla data di approvazione del PUA stesso.
 - rimane sempre valida la QTR calcolata dal P.U.A. in corso di attuazione; nel caso che un P.U.A. in attuazione sia interessato da revisione e variante, per il calcolo della QTR si farà riferimento alla data di approvazione del P.U.A. stesso.
 - Allo scadere della convenzione il PUA decade e le aree in esso contenute restano soggette a interventi manutentivi fino al loro inserimento nel RUE fatte salve le aree per servizi pubblici e di interesse collettivo.