



COMUNE di
CASALECCHIO
di **RENO** PROVINCIA
di BOLOGNA

PSC

*Contenuti normativi del
Piano Strutturale Comunale*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE STRUTTURALI

■ **DICEMBRE 2011** ■

Progettista e coordinatore:
arch. Vittorio E. Bianchi

Collaboratori:

arch. Andrea Bassi,
geom. Magda Barbani Galli,
arch. Tiziana Beggiano,
geom. Renzo Corti,
d.t. Donatella Dipaola
dott.ssa Veronica Fosser

S.I.T.: p.i. Luca Pomi

Sindaco: **Simone Gamberini**

Assessore all'Urbanistica:
Nicola Bersanetti

Segretario Generale:
dott. ssa Raffaella Galliani

adottata con dCC n° 44
del 15.04.1999

controdedotta con dCC n°88
del 24.07.2000

approvata con
d.G.P. n° 48 del 26.02.2001

AGGIORNAMENTO 2001

modificata con dCC n° 123
del 19.12.2001
e con dCC n° 124
del 19.12.2001

presa d'atto con dCC n° 37
del 30.03.2002

modificata con dCC n° 124
del 17.10.2002

AGGIORNAMENTO 2004

adottata con dCC n° 51
del 22.04.2004
e con dCC n° 56 del 26.04.2004

approvata con dCC n° 60
del 14.07.2005
con le modifiche introdotte in
sede di controdeduzione

AGGIORNAMENTO 2005

adottata con d.C.C. n° 61
del 14.07.2005

approvata con
d.C.C. n° 16 del 23.02.2006
con le modifiche introdotte in
sede di controdeduzione

V A R I A N T E 2 0 0 6
SPACCHETTAMENTO PRG

adottato con d.C.C. n° 115
del 21.12.2006

approvata con
d.C.C. n° 49 del 21.04.2009
con le modifiche introdotte in
sede di controdeduzione

V A R I A N T E 2 0 1 1
adottato con d.C.C. n°
del

ELABORATI DEL PSC:

- *Norme tecniche di attuazione
strutturali*

tav. 1 - Contenuti strategici
**tav. 2.1 - Tutela del paesaggio e
dell'ambiente di terra**

**tav. 2.2 - Tutela del paesaggio e
dell'ambiente delle acque**

**tav. 2.3 - Tutela degli aspetti
idrogeologici del territorio**

tav. 2.4 - Tutela della rete ecologica
**tav. 2.5 - Limiti di rispetto delle
infrastrutture**

**tav. 2.6 - Tutela delle potenzialità
archeologiche**

**tav. 3 - Ambiti strutturali e
classificazione del territorio**

PSC

Piano Strutturale Comunale **NORME DI ATTUAZIONE STRUTTURALI**

Adottata il 15 aprile 1999 con Delibera del Consiglio Comunale n. 44
Controdedotta il 24 luglio 2000 con Delibera del Consiglio Comunale n. 88
Approvata il 26 febbraio 2001 con Delibera della Giunta Provinciale n. 48

AGGIORNAMENTO 2001

Modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 19 dicembre 2001.
riguardante l'art. 97.3.30 delle Norme di Attuazione.

Modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 124 del 19 dicembre 2001.
riguardante le Tavole 4 – 6.2 e l'art. 97.2 delle Norme di Attuazione.

Presa d'atto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 30 marzo 2002.

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 124 del 17 ottobre 2002.

AGGIORNAMENTO 2004

Adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 22 aprile 2004
e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 26 aprile 2004

Modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 22 aprile 2004

Modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 132 del 2 dicembre 2004

Modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28 aprile 2005

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 14 luglio 2005

AGGIORNAMENTO 2005

Adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 14 luglio 2005

Modificata con dCC n. 15 del 23 febbraio 2006

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 23 febbraio 2006

Modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 13 luglio 2006

VARIANTE 2006 SPACCHETTAMENTO PRG

Adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 115 del 21 dicembre 2006

Modificata con deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 23 del 15 febbraio 2007, 90 del 26 luglio 2007,
118 dell'8 novembre 2007, 141 del 19 dicembre 2007, 37 del 12 giugno 2008, 65 del 30 ottobre 2008,
22 del 2 aprile 2009, 43 e 44 del 20 aprile 2009

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 21 aprile 2009

VARIANTE 2011 ACCORDO DI PROGRAMMA POLO FUNZIONALE FUTURSHOW

Approvata con verbale Conferenza di pianificazione pg..... del

Adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. ... del

TITOLO 1 CONTENUTI STRUTTURALI..... 1

1	ARTICOLAZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	3
1.1	LA STRUTTURA DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	3
1.1.1	<i>Strumenti di pianificazione comunale</i>	3
1.1.1.1	Il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.): aspetti strutturali e strategici.	3
1.1.1.2	Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.).....	3
1.1.1.3	Il Piano Operativo Comunale (P.O.C.).....	3
1.2	IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.)	4
1.2.1	<i>P.S.C.: aspetti strutturali</i>	4
1.2.1.1	Definizione.....	4
1.2.1.2	Contenuti.....	4
1.2.2	<i>P.S.C.: aspetti strategici</i>	4
1.2.2.1	Definizione.....	4
1.2.2.2	Contenuti.....	4
1.3	IL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (R.U.E.)	5
1.3.1	<i>Definizione</i>	5
1.3.2	<i>Contenuti</i>	5
1.4	IL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.).....	5
1.4.1	<i>Definizione</i>	5
1.4.2	<i>Contenuti</i>	5
1.5	ATTI CHE COSTITUISCONO LA PIANIFICAZIONE COMUNALE	6
1.5.1	<i>Documentazione di riferimento</i>	6
1.5.2	<i>Efficacia del P.S.C.</i>	6
1.6	VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI URBANISTICI P.S.C., P.O.C. R.U.E.	7
1.6.1	<i>Data di riferimento</i>	7
1.6.2	<i>Validità della disciplina precedente</i>	7
1.7	DURATA DI P.S.C. P.O.C. E R.U.E.	7
1.8	DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.O.C.....	8
1.8.1	<i>Finalità</i>	8
1.8.2	<i>Partecipazione</i>	8
1.8.3	<i>Contenuti fondamentali</i>	8
1.9	DIRETTIVE PER LA SCHEDA DI BILANCIO.....	9
2	AMBITI DI CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO.....	11
2.1	IL CRITERIO DI CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO.....	11
2.1.1	<i>Definizione</i>	12
2.1.2	<i>Rapporto con il P.O.C. e con il R.U.E.</i>	12
2.1.3	<i>Efficacia</i>	12
2.1.4	<i>Validità</i>	12
2.1.5	<i>Contenuti</i>	12
2.1.5.1	Gli ambiti principali.	12
2.1.5.2	I sottoambiti	12
2.2	LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO CONSOLIDATO (T.U.C.) IN SOTTOAMBITI.....	13
2.2.1	<i>Descrizione tipologica del T.U.C.</i>	13
2.2.1.1	T.U.C. 1: Tessuto consolidato prevalentemente residenziale.....	13
2.2.1.1.1	T.U.C. 1.1: Tessuto moderno prevalentemente residenziale.....	13
2.2.1.1.2	T.U.C. 1.2: Tessuto storico prevalentemente residenziale.	13
2.2.1.2	T.U.C. 2: Tessuto consolidato prevalentemente produttivo.	14
2.2.1.3	T.U.C. 3: Poli funzionali.	14
2.2.1.4	T.U.C. 4: Dotazioni territoriali consolidate.....	14
2.2.1.4.1	T.U.C. 4.1: Servizi urbani.....	15
2.2.1.5	T.U.C. 5: Grandi infrastrutture.....	15
2.2.1.5.1	T.U.C. 5.1: Infrastrutture stradali.....	15
2.2.1.5.2	T.U.C. 5.2: Infrastrutture ferroviarie.....	15
2.2.2	<i>Elementi che compongono i tessuti di base residenziali e produttivi</i>	16

2.2.3	<i>Tessuti correnti specialistici</i>	16
2.2.4	<i>Elementi o parti singolari che compongono le dotazioni territoriali</i>	17
2.3	LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO MARGINALE (T.U.M.) IN SOTTOAMBITI	17
	17	
2.3.1	<i>T.U.M. 1: relitti agricoli da riqualificare</i>	17
2.3.2	<i>T.U.M. 2: siti incongrui da trasformare</i>	18
2.3.3	<i>T.U.M. 3: P.U.A. in attuazione</i>	18
2.4	LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO URBANIZZABILE PERIURBANO (T.U.P.) IN	
	SOTTOAMBITI.....	19
2.4.1	<i>T.U.P. 1: Suoli agricoli da trasformare</i>	20
2.5	LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO RURALE (T.R.) IN SOTTOAMBITI.....	20
2.5.1	<i>T.R. 1: Suoli agricoli da conservare</i>	20
2.5.2	<i>T.R. 2: Aree naturali di valore paesaggistico ed ecologico</i>	20
2.5.3	<i>T.R. 3: Nuclei storici in zona agricola</i>	21
2.5.4	<i>Il tessuto delle corti rurali</i>	21
2.5.4.1	Definizione.....	21
2.5.4.2	Catalogazione delle corti rurali.	21
2.5.4.2.1	Categoria 1.....	21
2.5.4.2.2	Categoria 2.....	21
2.5.4.2.3	Categoria 3.....	22
2.5.4.2.4	Categoria 4.....	22
2.5.4.2.5	Categoria 5.....	22
2.5.4.3	Siti rurali del TR. 1.	22
2.5.4.4	Siti rurali del T.R. 2.	22
3	VINCOLI ALLE TRASFORMAZIONI.....	23
3.1	CONTENUTO.....	23
3.1.1	<i>I vincoli ricognitivi</i>	23
3.1.1.1	Efficacia dei vincoli ricognitivi.....	23
3.1.2	<i>I vincoli conformativi</i>	23
3.2	VINCOLI RICOGNITIVI	24
3.2.1	<i>Tutela paesaggistica: vincoli che derivano dai decreti della Legge 1497/39, norme sulla protezione delle bellezze naturali e che sono confermati dal D. lgs 22 gennaio 2004 n°42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio</i>	24
3.2.1.1	Efficacia	24
3.2.1.2	Procedure.	24
3.2.1.3	Esposizione.	24
3.2.2	<i>Beni di interesse storico-culturale: vincoli che derivano dai decreti della Legge 1089/39, Tutela delle cose di interesse artistico o storico e che sono confermati dal Dlgs 22 gennaio 2004 n°42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio</i>	25
3.2.2.1	Efficacia	25
3.2.2.2	Procedure.	25
3.2.2.3	Esposizione.	25
3.2.3	<i>PTPR Tutela Piano territoriale paesistico regionale, delibera Giunta Regionale 1338/93</i> ...	25
3.2.3.1	Efficacia	25
3.2.3.2	Procedure.	26
3.2.3.3	Esposizione.	26
3.2.4	<i>PTCP Piano territoriale di coordinamento provinciale, delibera consiglio provinciale n°19 del 30.03.2004 Tutela del territorio provinciale</i>	27
3.2.4.1	Efficacia	27
3.2.4.2	Procedure.	27
3.2.4.3	Esposizione.	27
3.2.5	<i>PSAI Piano stralcio per l'assetto idrogeologico, autorità di bacino del Reno, art. 1 c.1 l. 03.08.98 n. 267 e s.m.i., "Individuazione e riduzione del rischio idrogeologico e idraulico"</i>	30
3.2.5.1	Efficacia	30
3.2.5.2	Procedure.	30
3.2.5.3	Esposizione.	30
3.2.6	<i>Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e territori montani, vincolo</i>	

<i>per scopi idrogeologici, L. 3267/23</i>	31
3.2.6.1 Efficacia	31
3.2.6.2 Procedure	31
3.2.6.3 Esposizione	31
3.2.7 <i>Vincoli della LR. 20/2000, articolo A-8, A-17, A-18</i>	31
3.2.7.1 Efficacia	31
3.2.7.2 Procedure	31
3.2.7.3 Esposizione	31
3.2.8 <i>Tutele comunali: Dgr 1338/93, articolo 24, L. 1150/42, art. 7, comma 5</i>	32
3.2.8.1 Efficacia dei vincoli ai sensi della Dgr n. 1338/93, articolo 24.....	32
3.2.8.2 Efficacia dei vincoli ai sensi della L. 1150/42, art. 7, comma 5.....	32
3.2.8.3 Procedure	32
3.2.8.4 Esposizione	32
3.3 VINCOLI DI RISPETTO O CONFORMATIVI	34
3.3.1.1 Efficacia	34
3.3.1.2 Procedure	34
3.3.1.3 Esposizione	34
3.4 DISPOSIZIONI GENERALI PER LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE NATURALE E DEL PAESAGGIO RURALE.....	36
3.4.1 <i>Elenco dei corsi d'acqua</i>	36
3.4.2 <i>Le riserve naturali</i>	36
3.4.3 <i>La tutela della vegetazione esistente</i>	36
3.4.4 <i>Le attività estrattive</i>	36
3.5 DISPOSIZIONI GENERALI PER LA SALVAGUARDIA DELLE POTENZIALITA' ARCHEOLOGICHE DEL TERRITORIO	37
3.5.1 <i>Aree ad alta potenzialità archeologica</i>	37
3.5.2 <i>Aree a bassa potenzialità archeologica</i>	37
3.5.3 <i>Disciplina per la salvaguardia delle potenzialità archeologiche del territorio comunale</i>	37
3.5.4 <i>Indirizzi per il P.O.C.</i>	37
4 LE REGOLE PEREQUATIVE.....	39
4.1 DEFINIZIONE	39
4.1.1 <i>Perequazione urbanistica</i>	39
4.1.2 <i>Perequazione tipologica</i>	39
4.2 REGOLE DI PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	40
4.2.1 <i>Quantità edificabile totale (QTT = QTR + QPB)</i>	40
4.2.1.1 Definizione di QTR.....	40
4.2.1.2 Definizione di QPB.....	40
4.2.1.2.1 Rapporto tra QTR e QPB.....	40
4.2.1.3 Definizione di QTT.....	40
4.2.1.4 L'indice convenzionale di edificabilità per classi (ICE).....	40
4.2.1.4.1 Efficacia dell'ICE.....	41
4.2.1.4.2 Permanenza dell'ICE.....	41
4.2.1.5 Effetto della presenza di vincoli di inedificabilità assoluta.....	41
4.2.2 <i>QTR pura</i>	41
4.2.3 <i>QTR pura corretta</i>	41
4.2.3.1 Indirizzi.....	41
4.2.3.2 Disposizioni generali.....	42
4.2.3.2.1 Utilizzo della correzione della QTR.....	42
4.2.3.3 Determinazione della correzione in base alla SCA reale.....	42
4.2.3.3.1 Tabella dei coefficienti di correzione della QTR in base all'esistente.....	42
4.2.3.3.2 Prescrizioni particolari per la correzione della QTR.....	43
4.2.3.4 Correzione nel T.U.C.....	43
4.2.3.5 Perequazione condizionata.....	43
4.2.4 <i>Trasferimento dei diritti edificatori (Tde)</i>	43
4.3 PEREQUAZIONE TIPOLOGICA	44
4.3.1.1 Definizione.....	44
4.4 DIRETTIVE PER LA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL T.U.C. 1.1	45

4.4.1.1	Edifici schedati.....	45
4.4.1.2	Direttive valide per tutti gli ATE.	45
4.4.1.3	ATE p1, direttive.....	45
4.4.1.4	ATE p2, direttive.....	46
4.4.1.5	ATE p3, direttive.....	46
4.4.1.6	ATE p4, direttive.....	46
4.4.1.7	ATE p6, direttive.....	46
4.4.1.8	ATE v1, direttive.....	46
4.4.1.9	ATE v2, Definizione e direttive.	47
4.4.1.10	ATE v5, direttive.....	47
4.4.1.11	ATE v6, direttive.....	47
4.4.1.12	ATE v7, direttive.....	47
4.4.1.13	ATE a1, direttive.....	47
4.4.1.14	ATE a2, direttive.....	47
4.4.1.15	ATE m1, direttive.	47
4.4.1.16	ATE m2, direttive.	47
4.4.1.17	ATE m3, Definizione e direttive.	48
4.5	DIRETTIVE PER LA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL T.U.C. 2.1	48
4.5.1.1	Articolazione e disciplina generale.	48
4.5.1.2	ATE cap, direttive.....	48
4.5.1.3	ATE pro, direttive.	48
4.5.1.4	ATE crd, direttive.	48

TITOLO 2 CONTENUTI STRATEGICI..... 49

5	ASPETTI STRATEGICI	51
5.1	FUNZIONE DEGLI INDIRIZZI STRATEGICI.....	51
5.2	FUNZIONE DELLE DIRETTIVE STRATEGICHE	52
5.3	CONTENUTI STRATEGICI DI PRIMO GRADO	52
5.3.1	<i>Espressione dei contenuti strategici di primo grado.....</i>	52
5.3.1.1	Salvaguardie strategiche.....	52
5.3.1.2	Differimento delle trasformazioni urbanistiche.....	53
5.3.2	<i>Sistema dei valori esistenti nel territorio.....</i>	53
5.3.2.1	Indirizzi.....	53
5.3.2.2	Direttive.....	53
5.3.3	<i>La collina.....</i>	53
5.3.3.1	Indirizzi.....	53
5.3.3.2	Direttive.....	53
5.3.4	<i>Quadrante nord ovest.....</i>	53
5.3.4.1	Indirizzi.....	53
5.3.4.2	Direttive.....	54
5.3.5	<i>Quadrante sud - est.....</i>	54
5.3.5.1	Indirizzi.....	54
5.3.5.2	Direttive.....	54
5.3.6	<i>Usi produttivi.....</i>	54
5.3.6.1	Indirizzi.....	54
5.3.6.2	Direttive.....	54
5.3.7	<i>Commercio al dettaglio.....</i>	54
5.3.7.1	Indirizzi.....	54
5.3.7.2	Direttive.....	54
5.4	AREE SOTTOPOSTE A SALVAGUARDIA STRATEGICA O DIFFERIMENTO DELLE TRASFORMAZIONI.....	56
5.4.1	<i>Area “Tiro a volo”</i>	56
5.4.1.1	Indirizzi.....	56
5.4.1.2	Direttive.....	56
5.4.2	<i>Area “Vivai Betti”</i>	56
5.4.2.1	Indirizzi.....	56
5.4.2.2	Direttive.....	57

5.4.3	Area “Ex passaggio a livello Isonzo”	57
5.4.3.1	Indirizzi.....	57
5.4.3.2	Direttive.....	57
5.5	DIMENSIONAMENTO DEL P.S.C.	57
5.5.1	Indirizzi generali	57
5.5.2	Il dimensionamento degli interventi di conservazione urbanistica	57
5.5.2.1	Indirizzi.....	57
5.5.2.2	Direttive.....	57
5.5.3	Il settore abitativo.....	58
5.5.3.1	Indirizzi.....	58
5.5.4	Gli aspetti sociali del dimensionamento abitativo.....	58
5.5.4.1	Indirizzi.....	58
5.5.4.2	Direttive.....	58
5.5.5	Il tetto dello sviluppo abitativo.....	59
5.5.5.1	Direttive.....	59
5.5.6	Il settore produttivo terziario nel quadrante nord-ovest.....	59
5.5.6.1	Indirizzi.....	59
5.5.6.2	Direttive.....	59
5.5.7	Il settore produttivo terziario nel quadrante sud-est.....	59
5.5.7.1	Indirizzi.....	59
5.5.7.2	Direttive.....	59
5.5.8	Il settore produttivo secondario	59
5.5.8.1	Indirizzi.....	59
5.5.8.2	Direttive.....	59
5.6	CONTENUTI STRATEGICI DI SECONDO GRADO	60
5.6.1	Contenuti condivisi.....	60
5.6.2	Contenuti concordati.....	61
5.6.3	Contenuti operativi.....	61
5.7	PROCEDURA PER LA SALVAGUARDIA DELLE POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE.....	61
6	DOTAZIONI TERRITORIALI FUNZIONALI ALLE ATTIVITA’ URBANE	63
6.1	DEFINIZIONE	63
6.2	VERDE E ATTREZZATURE.....	63
6.2.1	Indirizzi.....	63
6.2.2	Direttive.....	66
6.3	I PARCHEGGI PUBBLICI.....	66
6.3.1	Indirizzi.....	66
6.3.2	Direttive relative ai settori con fabbisogno ordinario e risorse interne.....	66
6.3.3	Direttive relative ai settori con fabbisogno straordinario e risorse interne	67
6.3.4	Direttive relative ai settori con fabbisogno ordinario e senza risorse interne.....	67
6.4	DOTAZIONI ECOLOGICO AMBIENTALI COLLEGATE ALLE ATTIVITA’ URBANE.....	68
6.4.1	Disposizioni generali.....	68
6.4.1.1	Indirizzi generali	68

TITOLO 1

CONTENUTI STRUTTURALI

1 ARTICOLAZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

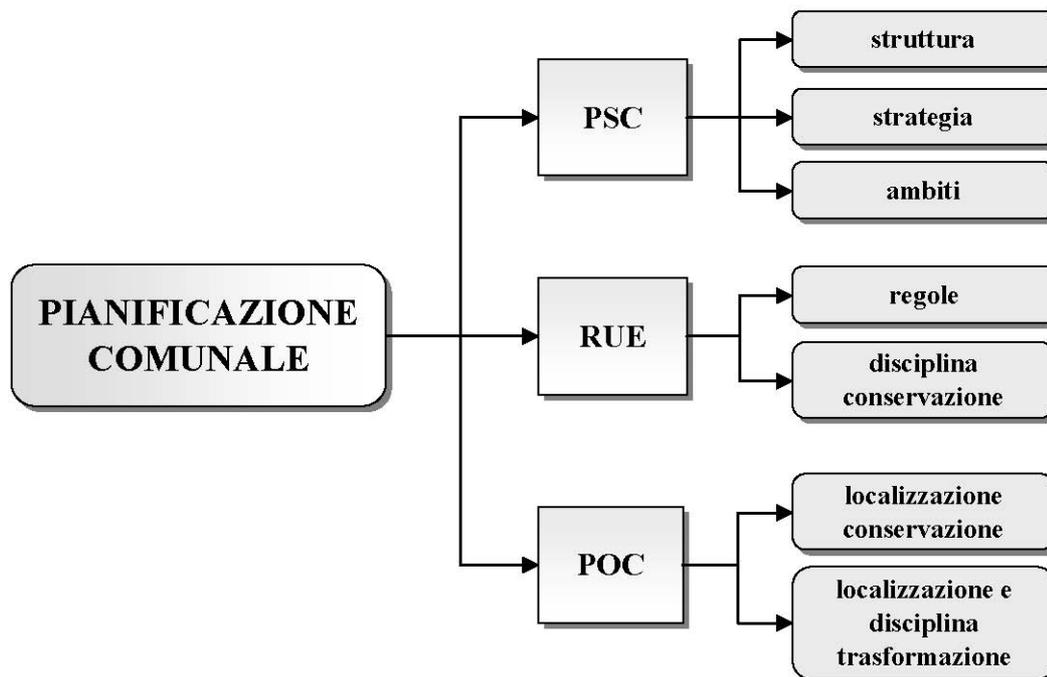


diagramma 1

1.1 LA STRUTTURA DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

1.1.1 STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

La Pianificazione Urbanistica Comunale presenta una componente strutturale costituita dal P.S.C., una componente regolamentare costituita dal R.U.E. e una componente operativa costituita dal P.O.C.

1.1.1.1 Il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.): aspetti strutturali e strategici.

Il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) riguarda il riconoscimento e la descrizione dello stato di fatto e di diritto del territorio e dei vincoli, a tempo indeterminato, che ne discendono.

Il P.S.C. possiede finalità di tipo strategico. In esso sono esplicitate le intenzioni della pianificazione urbanistica comunale, la dinamica che la pervade in vista di obiettivi politici, sociali e culturali.

1.1.1.2 Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.).

Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.) riguarda la disciplina d'uso e le modalità di intervento, le decisioni a riguardo delle parti che, nel periodo di validità del P.O.C. o nel tempo determinato dal P.S.C., si prevede di non trasformare.

1.1.1.3 Il Piano Operativo Comunale (P.O.C.)

Il Piano Operativo Comunale (P.O.C.) riguarda le decisioni prese a riguardo delle trasformazioni da avviare in un breve periodo ben determinato e, viceversa, a riguardo delle parti che, nello stesso periodo, si prevede di non trasformare.

1.2 IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.)

1.2.1 P.S.C.: ASPETTI STRUTTURALI

1.2.1.1 Definizione.

Gli aspetti strutturali riguardano i caratteri fisici e le prerogative intrinseche del territorio urbano ed extraurbano che hanno rilevanza per la disciplina urbanistica. Consistono sostanzialmente nella descrizione dello stato di fatto e di diritto e nella definizione dei principi che ne discendono. Al fine delle presenti norme, i principi sono espressi in termini funzionali al controllo dell'assetto urbanistico del territorio.

1.2.1.2 Contenuti.

Sono parte strutturale del P.S.C.:

- la Classificazione del Territorio individuata nella tavola 3 e normata al successivo Capitolo 2 delle presenti Norme;
- le tutele individuate alle tavole 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6 e normate al successivo Capitolo 3;
- le regole perequative definite al successivo Capitolo 4.

Le tavole di contenuto strutturale sono:

- tavola 2.1 “Tutela del paesaggio e dell’ambiente di terra”;
- tavola 2.2 “Tutela del paesaggio e dell’ambiente delle acque”;
- tavola 2.3 “Tutela degli aspetti idrogeologici del territorio”;
- tavola 2.4 “Tutela della rete ecologica”;
- tavola 2.5 “Limiti di rispetto delle infrastrutture”;
- tavola 2.6 “Tutela delle potenzialità archeologiche”;
- tavola 3 “Ambiti strutturali e classificazione del territorio”.

1.2.2 P.S.C.: ASPETTI STRATEGICI

1.2.2.1 Definizione.

Gli aspetti strategici del P.S.C. riguardano la determinazione di principi e obiettivi con riferimento al lungo periodo.

1.2.2.2 Contenuti.

I contenuti strategici si esplicitano a due livelli diversi, di principio e contingente¹.

Contenuti strategici contingenti sono rappresentati nel piano delle strategie di cui al successivo Capitolo 5.

I contenuti strategici di principio sono:

- l’unità di misura della edificabilità urbanistica SCA, definita al Capitolo 4 del R.U.E., ed il suo rapporto con l’unità di misura previgente;
- la definizione e la determinazione del fabbisogno delle Dotazioni Territoriali funzionali alle attività urbane di cui al successivo Capitolo 6;
- la definizione delle Dotazioni ecologico ambientali collegate alle attività urbane di cui al successivo art. 6.4.

Le tavole di contenuto strategico sono:

- tavola 1 “Contenuti Strategici”.

Il Piano delle Strategie è relazionato con il Piano delle Tutele, che è componente del P.S.C., e ne condiziona a sua volta il P.O.C., con particolare riguardo alla localizzazione dei comparti di conservazione e trasformazione alla localizzazione dei servizi pubblici.

¹ Per esempio: la decisione di escludere alcune parti del territorio da determinati tipi di trasformazione o, al limite, da qualsiasi trasformazione urbanistica, è un contenuto strategico di principio la cui eventuale modifica comporta controlli politici e tecnici di ampio respiro, che sono quelli propri di una variante generale al P.S.C.; la decisione di avviare l'urbanizzazione di una porzione di territorio

agricolo - non in contrasto con i contenuti strutturali del piano e con le sue indicazioni strategiche di principio - è sempre atto di natura strategica, ma di carattere contingente, che si esplicita di solito, identificandosi con esso, con l'aggiornamento del P.O.C. (o, in altre parole, con una variante operativa i cui contenuti sono condivisi dagli enti sovraordinati se ed in quanto espressi nella parte strategica del P.S.C.).

1.3 IL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (R.U.E.)

1.3.1 DEFINIZIONE

Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.) disciplina i tessuti di conservazione urbanistica ed edilizia per quanto riguarda le modalità delle destinazioni d'uso, le modalità di attuazione e l'attività di trasformazione delle opere edilizie, nonché la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici, la disciplina degli oneri di urbanizzazione e delle monetizzazione delle dotazioni territoriali.

1.3.2 CONTENUTI

Sono parte regolamentare del Piano Urbanistico Comunale:

- le regole di perequazione tipologica definite dal R.U.E.

Il R.U.E. disciplina:

- le parti di territorio la cui trasformazione urbanistica - che pur non contrasterebbe con il P.S.C.- non è prevista, almeno nell'arco di tempo cui esso si riferisce: sono le parti del territorio a conservazione urbanistica che restano disciplinate dal R.U.E. al Titolo 7;
- le parti di territorio, la cui trasformazione urbanistica non è ammissibile, perché contrasterebbe con i principi e le tutele del P.S.C.: sono queste le parti del territorio a conservazione edilizia, disciplinate anch'esse dal R.U.E. al medesimo Titolo 7;
- gli aspetti edilizi generali che riguardano l'intero territorio comunale.

Le tavole di contenuto regolamentare sono:

- tavola 6 “Disciplina particolareggiata dei comparti di conservazione”.

Le varianti alla tav. 6 sono approvate con le procedure del POC.

1.4 IL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.)

1.4.1 DEFINIZIONE

Il Piano Operativo Comunale (P.O.C.) localizza le aree soggette a conservazione e quelle per cui è prevista una trasformazione; rimanda al R.U.E. la disciplina del territorio soggetto a conservazione e definisce nel dettaglio gli interventi da attuare nei comparti di trasformazione. Al P.O.C. in tale senso faranno riferimento gli operatori, mentre è al P.S.C. e al R.U.E. che faranno riferimento l'Amministrazione Comunale e le amministrazioni degli Enti sovraordinati.

1.4.2 CONTENUTI

Il P.O.C. disciplina le parti di territorio di cui è prevista la trasformazione urbanistica nel breve periodo.

Le tavole di contenuto operativo sono:

- tavola 4 “Localizzazione dei comparti di conservazione e dei comparti di trasformazione”;
- tavola 5.1 “Localizzazione dei servizi - evoluzione del disegno urbano”;
- tavola 5.2 “Bilancio attuativo delle dotazioni territoriali”.

1.5 ATTI CHE COSTITUISCONO LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

La pianificazione comunale è composta dal P.S.C., dal P.O.C. e dal R.U.E..

La Pianificazione Comunale è presentata dalla Relazione Generale.

Il P.S.C. è composto dai seguenti elaborati:

- Tavola 1 “Contenuti Strategici”, relativa all'intero territorio comunale;
- Tavola 2.1 “Tutela del paesaggio e dell’ambiente di terra”;
- Tavola 2.2 “Tutela del paesaggio e dell’ambiente delle acque”;
- Tavola 2.3 “Tutela degli aspetti idrogeologici del territorio”;
- Tavola 2.4 “Tutela della rete ecologica”;
- Tavola 2.5 “Limiti di rispetto delle infrastrutture”;
- Tavola 2.6 “Tutela delle potenzialità archeologiche”;
- Tavola 3, scala 1:5000, “Ambiti strutturali e classificazione del territorio”, relativa all'intero territorio comunale;
- P.S.C. - Norme di Attuazione Strutturali.

Il P.O.C. è composto dai seguenti elaborati:

- Tavola 4, scala 1:5000, “Localizzazione dei comparti di conservazione e dei comparti di trasformazione nel periodo 2004 – 2009”, relativa all'intero territorio comunale;
- Tavole 5.1 e 5.2, scala 1:5000, “Localizzazione dei servizi - evoluzione del disegno urbano nel periodo 2004 – 2009” e “Bilancio attuativo delle dotazioni territoriali nel periodo 2004 – 2009”, relative all'intero territorio comunale;
- P.O.C. - Norme di Attuazione Operative.

Il R.U.E. è composto dai seguenti elaborati:

- Tavola 6, scala 1:2.000, “Disciplina particolareggiata delle aree di conservazione”;
- R.U.E. - Norme di Attuazione Regolamentari.

Fascicolo della Relazione Geologica e Geotecnica.

1.5.1 DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

Gli atti che costituiscono il P.S.C. fanno riferimento alla seguente documentazione in copia unica, depositata e consultabile presso l'Ufficio Tecnico Comunale:

- Schede delle aree verdi ed essenze di pregio;
- Catalogo degli edifici di valore storico e architettonico;
- Schede delle corti rurali.

1.5.2 EFFICACIA DEL P.S.C.

Al fine della disciplina degli interventi e degli

usi attuabili in conformità al P.S.C. vigente, il P.O.C. e il R.U.E. sottostanno alle scelte attuate nel P.S.C.

Relativamente alla perimetrazione dei comparti il P.S.C. ha valore meramente indicativo mentre il P.O.C. ha valore di localizzazione.

In caso di contrasto tra gli elaborati si prescrive che:

- la tav. 3 prevale sulle altre per quanto concerne l'individuazione delle classi perequative dei terreni;
- la tav. 4 prevale sulle altre per quanto riguarda l'individuazione dei tessuti e dei comparti.

1.6 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI URBANISTICI P.S.C., P.O.C. R.U.E.

Gli strumenti urbanistici P.S.C., P.O.C. e R.U.E. derivano dalle procedure di variante ex art. 15 della L.R. 47/78, ai sensi dell’art. 43 della L.R. 20/2000.

I tre strumenti definiscono il Piano Urbanistico Comunale.

1.6.1 DATA DI RIFERIMENTO

Stati di fatto o provvedimenti in atto ovvero in vigore richiamati dal presente P.S.C. devono intendersi riferiti, salvo esplicita diversa indicazione, alla data del 14/04/1999.

1.6.2 VALIDITÀ DELLA DISCIPLINA PRECEDENTE

La disciplina dettata da strumenti urbanistici attuativi in vigore resta valida, con eventuali modifiche, nei casi esplicitamente richiamati dal P.O.C.

1.7 DURATA DI P.S.C. P.O.C. E R.U.E.

I contenuti strutturali e strategici del P.S.C. e il R.U.E. non hanno, per loro natura, una scadenza fatto salvo quanto stabilito all’art. 56.

I contenuti del P.O.C. hanno invece durata non inferiore al quinquennio.

1.8 DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.O.C.

1.8.1 FINALITÀ

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.

Il P.O.C. è riferito a un periodo di tempo determinato, di durata non inferiore al quinquennio.

Le Varianti al P.O.C. - o Varianti Operative - possono avere diverse finalità:

- correggere i contenuti del P.O.C. in vigore, senza per questo modificarne l'estensione, se non marginalmente, allo scopo di renderne più fattibile l'esecuzione, e senza di conseguenza modificarne il tempo di riferimento: sono queste varianti operative di aggiornamento;
- destinare a trasformazione urbanistica ulteriori ambiti, sì da configurare un nuovo P.O.C. da riferire a un nuovo e diverso arco temporale: sono queste varianti operative integrali.

1.8.2 PARTECIPAZIONE

Ogni variante operativa dovrà essere qualificata a seconda della finalità occorrente.

Sono invece da escludere, in quanto contrarie al principio della certezza del diritto, varianti operative tendenti a limitare l'estensione del P.O.C. in vigore, prima che ne sia trascorso il periodo di riferimento.

La decisione di procedere a una variante operativa dovrà essere condivisa dagli operatori privati, dagli utenti, dalle altre amministrazioni pubbliche interessate. Tale condivisione sarà perseguita attraverso la messa in atto, contestualmente alla sua formazione, delle modalità di consultazione e partecipazione opportune.

1.8.3 CONTENUTI FONDAMENTALI

Nel Piano perequativo la quantità di edificazione spettante al terreno soggetto a trasformazione urbanistica (QTR) è determinata con i criteri stabiliti nel P.S.C. Nella formazione del P.O.C. e nelle sue successive modifiche e integrazioni, la QTR è assunta pertanto come valore non negoziabile.

E' invece compito riservato al P.O.C. quello di stabilire di volta in volta le quantità di edificazione da assegnare per interventi

pubblici che, sommate a quelle spettanti al terreno, determinano il dimensionamento del piano che dovrà essere compatibile con il tetto fissato nel P.S.C.

Il P.O.C. individua e delimita le parti di territorio urbanizzato consolidato (T.U.C.), territorio urbanizzato marginale (T.U.M.), territorio urbanizzato periurbano (TUP) e territorio rurale (TR) che si intendono portare a trasformazione in attuazione delle strategie definite dal P.S.C.

Nel resto del territorio il P.O.C. distingue le seguenti categorie:

- le parti la cui trasformazione urbanistica - che pur non contrasterebbe con il P.S.C. - non è prevista nell'arco di tempo che caratterizza il P.O.C.;
- le parti oggetto di salvaguardie strategiche che ne limitano gli usi, la cui trasformazione urbanistica non è prevista nell'arco di tempo che caratterizza il P.O.C.;
- le parti la cui trasformazione urbanistica non è ammissibile a tempo indeterminato, perché contrasterebbe con vincoli che sono stabiliti dal P.S.C.

Il P.O.C stabilisce altresì le regole specifiche delle trasformazioni urbanistiche attivate nei limiti stabiliti dal P.S.C.

Le varianti al P.O.C.² possono consistere sia nel modificare le regole di ambiti di trasformazione in atto, senza tuttavia poterne modificare la QTR, sia nel chiamare alla trasformazione urbanistica ulteriori ambiti appartenenti alle prime due categorie sopra individuate.

Le parti di cui non è prevista la trasformazione urbanistica sono soggette a conservazione urbanistica o a conservazione edilizia secondo le prescrizioni del R.U.E. che vale a tempo indeterminato. Le varianti al R.U.E. sono indipendenti dai tempi e dalle procedure che riguardano il P.O.C.

Gli elementi del P.O.C. sono:

- la localizzazione dei comparti di trasformazione e conservazione;
- la localizzazione dei servizi – evoluzione del disegno urbano;
- la Scheda di Bilancio.

Il P.O.C. controlla che la quantità e la

² Definite Varianti Operative per distinguerle dalle Varianti Generali che sono quelle che riguardano i contenuti strutturali e strategici del P.S.C.

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 essenzialmente lo scopo di definire, indipendentemente dalla distinzione in unità di disciplina, il sistema del verde, della mobilità e, in generale, delle attrezzature urbane.

E' pertanto il P.O.C che, indipendentemente dalla suddivisione in comparti e dalla loro disciplina, determina il disegno urbano.

La definizione avviene sia in termini qualitativi (per esempio la tipologia degli spazi verdi) alla tavola 5.1 del P.O.C, che in termini quantitativi (verifica dello standard) alla tavola 5.2.

Il P.O.C distingue, come modalità di rappresentazione:

- le disposizioni operative che, interessando le zone di trasformazione urbanistica oggetto del piano, sono vincolanti in quanto hanno lo scopo di rendere i progetti urbanistici attuativi coerenti tra loro e con il disegno generale;
- le indicazioni strategiche che, interessando parti del territorio la cui trasformazione non è ancora decisa, potranno essere tradotte in disposizioni vincolanti solo con successive varianti operative;
- le descrizioni dei servizi esistenti che il piano conferma, allo scopo di rendere evidente e leggibile agli utenti il funzionamento complessivo del sistema urbano in cui disposizioni operative e indicazioni strategiche si inquadrano.

1.9 DIRETTIVE PER LA SCHEDA DI BILANCIO

Il P.O.C. comprende la scheda di bilancio dove le quantità di insediamenti e servizi messe in attuazione vengono confrontate con il dimensionamento fissato nella parte strategica del P.S.C., evidenziando quanta parte del divario tra lo stato di fatto e gli obiettivi generali venga colmata dal piano operativo stesso e determinando di conseguenza il margine residuo. Le successive varianti operative comporteranno il confronto delle ulteriori quantità messe in gioco con il margine residuo dal piano operativo precedente.

Una volta raggiunti gli obiettivi generali, la fissazione di eventuali nuovi obiettivi comporterà una Variante al P.S.C.

2 AMBITI DI CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

2.1 IL CRITERIO DI CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

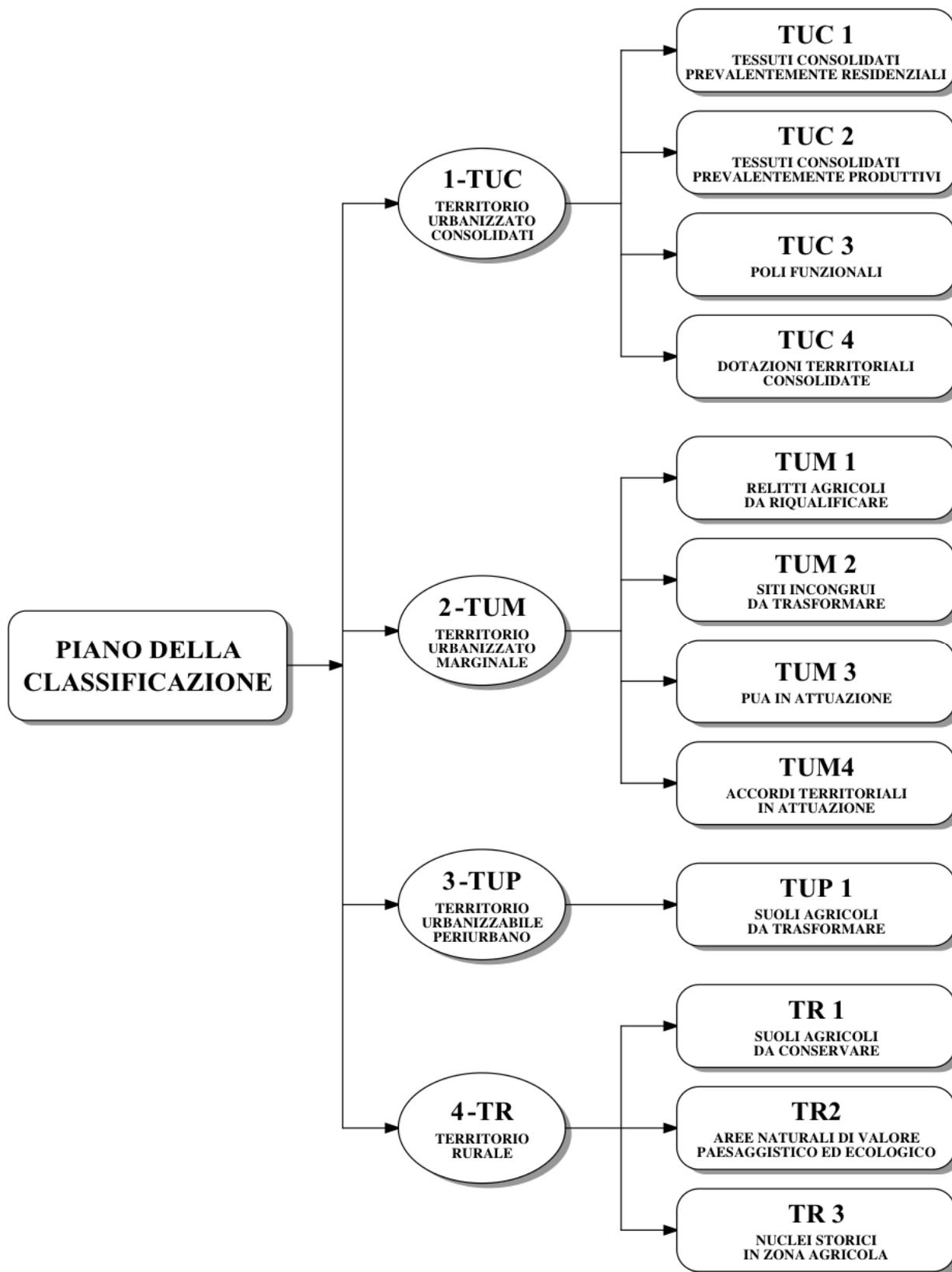


diagramma 2

2.1.1 DEFINIZIONE

La classificazione del territorio è componente strutturale del P.S.C. di Casalecchio di Reno e costituisce il criterio attraverso cui le presenti norme attribuiscono l’edificabilità ai diversi tessuti del territorio. Essa si basa sulle diverse situazioni di fatto e di diritto riscontrate al momento dell’adozione delle presenti norme.

2.1.2 RAPPORTO CON IL P.O.C. E CON IL R.U.E.

Sulla classificazione del territorio si fondano:

- le regole di perequazione urbanistica, di cui al Capitolo 4, articoli 4.1 e 4.2 che presiedono alle azioni di trasformazione urbanistica previste dal P.O.C.;
- le regole di perequazione tipologica, di cui al Capitolo 16 del R.U.E., che presiedono alle azioni di conservazione urbanistica ed edilizia previste dal R.U.E..

2.1.3 EFFICACIA

La classificazione ha efficacia sull’intero territorio comunale.

2.1.4 VALIDITÀ

La classificazione non è materia negoziabile né in sede di formazione del P.O.C., né in sede di modifica del R.U.E., né, tanto meno, di approvazione dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.). Eventuali aggiornamenti della classificazione, 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.

2.1.5 CONTENUTI

La classificazione suddivide il territorio comunale in ambiti, sottoambiti e tessuti basandosi sul riconoscimento di differenti situazioni di fatto e di diritto.

Lo stato di fatto rispecchia:

- le aspettative urbane;
- la struttura dei luoghi.

Lo stato di diritto rispecchia:

- le regole consolidate da convenzioni urbanistiche, stipulate prima dell’adozione del P.S.C., che a tale data sono ancora in vigore;
- gli assetti fondiari particolari.

2.1.5.1 Gli ambiti principali.

Gli ambiti principali, individuati anche nel

precedente diagramma 2, sono:

- territorio urbanizzato consolidato (TUC) che comprende parti del territorio formato dai tessuti insediativi e le aree occupate da servizi esistenti e delimitate da un perimetro continuo che comprende aree completamente edificate e lotti interclusi;
- territorio urbanizzato marginale (TUM) che comprende le parti del territorio urbano che sono estranee al tessuto circostante e necessitano di interventi pianificati di riqualificazione o trasformazione e le parti di territorio già in fase di trasformazione intensiva;
- territorio urbanizzabile periurbano (TUP) che comprende le parti esterne al territorio urbano che il P.S.C. assoggetta a trasformazioni di tipo urbano;
- territorio rurale (TR) che comprende le parti esterne al territorio urbano che il P.S.C. salvaguarda da trasformazioni di tipo urbano.

2.1.5.2 I sottoambiti

A differenti combinazioni dello stato di fatto e di diritto dei terreni appartenenti ad uno specifico ambito corrispondono differenti sottoambiti come specificato nei paragrafi che seguono.

2.2 LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO CONSOLIDATO (T.U.C.) IN SOTTOAMBITI

Nel territorio urbanizzato consolidato (T.U.C.), che comprende il tessuto insediativo e le aree occupate dai servizi esistenti, il regime edificatorio non dipende dalle aspettative urbane, ma dalle caratteristiche del tessuto.

Lo stato di fatto e di diritto nel T.U.C. è pertanto definito sulla base delle caratteristiche tipologiche del tessuto urbano esistente secondo la descrizione tipologica di cui al successivo articolo.

2.2.1 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL T.U.C.

Per tessuto 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 **ove non previsto dal PTCP**.

La descrizione (o classificazione) tipologica consiste:

- nella scomposizione territorio urbano consolidato in sottoambiti caratterizzati per analoghe destinazioni del tessuto urbano:
 - T.U.C.1 (Tessuto consolidato prevalentemente residenziale);
 - T.U.C. 2 (Tessuto consolidato prevalentemente produttivo);
 - T.U.C. 3 (Poli Funzionali);
 - T.U.C. 4 (Dotazioni territoriali consolidate);
 - T.U.C. 5 (Grandi infrastrutture);
- nell'analisi tipologica dei tessuti correnti tesa a individuare aree territoriali elementari (ATE)³ dotate di caratteristiche omogenee, riconducibili a un numero limitato di categorie alle quali riferire, in sede di R.U.E., le regole di conservazione urbanistica. Tali categorie includono i tessuti correnti; le parti singolari e le aree urbane aperte.

Sulla base della descrizione tipologica:

- vengono individuati dal R.U.E., tavola 6, le aree territoriali elementari (A.T.E.) che compongono il territorio urbano consolidato;
- vengono fissate dal R.U.E. le regole di conservazione urbanistica ed edilizia;
- vengono posti eventuali vincoli ricognitivi di

³ Un'area territoriale elementare può consistere in un gruppo di isolati, in un isolato, in una sua parte e, in casi limite, in un solo lotto.

iniziativa comunale .di cui al successivo Capitolo 3.

2.2.1.1 T.U.C. 1: Tessuto consolidato prevalentemente residenziale.

E' il tessuto occupato da funzioni in prevalenza abitative e da attività di servizio in prevalenza all'abitare che origina dalla ripetizione di moduli particellari elementari - o dall'associazione di questi ultimi in complessi di maggiori dimensioni - di cui l'eventuale presenza di maglie vuote (lotti ineditati) non interrompe la continuità.

Esso è suddiviso dal R.U.E. in Aree Territoriali Elementari (ATE), caratterizzato da omogeneità tipologica o morfologica.

Il T.U.C. 1 comprende:

- tessuto moderno prevalentemente residenziale;
- tessuto storico prevalentemente residenziale.

2.2.1.1.1 T.U.C. 1.1: Tessuto moderno prevalentemente residenziale.

Tale tessuto è destinato agli usi prevalentemente residenziali attualmente in essere, integrati da funzioni produttive, commerciali e terziarie. Tale tessuto viene più precisamente perimetrato dal P.O.C. alla tavola 4 “Localizzazione dei comparti di conservazione e dei comparti di trasformazione” con la sigla TMR, ed è normato dal R.U.E.

Del TUC 1.1 fanno parte le seguenti aree:

nome area	sigla P.S.C.	classe VAG'99
Garibaldi-Croce	TUC 1.1	TUC
Tripoli 1	TUC 1.1	TUC
via Canonica	TUC 1.1	TUC
ex Cave	TUC 1.1	TUC
Magnanelli	TUC 1.1	TUC
Riale Vecchio	TUC 1.1	TUC
Ceretolo Monte	TUC 1.1	TUC
Calzavecchio	TUC 1.1	TUC
SNAM	TUC 1.1	TUC
Lungo Ferrovia	TUC 1.1	TUC
Belvedere	TUC 1.1	TUC
Porrettana Sud	TUC 1.1	TUC
Molino Bolsenda	TUC 1.1	TUC
Zacconi	TUC 1.1	TUC
Incrocio Biagi	TUC 1.1	TUC

2.2.1.1.2 T.U.C. 1.2: Tessuto storico prevalentemente residenziale.

Corrisponde alle aree territoriali elementari riferite al tessuto storico ed è individuato con la sigla “T.U.C. 1.2” nella tavola 3 del P.S.C. Al fine della classificazione il concetto di insediamento storico è fatto prevalere su

quello di edilizia di base, che pure connotava tali ambiti urbani all'epoca della loro formazione:

- Tripoli
- Galvano
- Palazzo Boschi
- Croce vecchia
- Ceretolo vecchia
- Palazzo Pedrelli
- Calzavecchio
- Bixio
- Casalecchio di Qua
- Casalecchio di La'
- Villaggio Volpe
- UNRRA
- Villa Aldini
- Osteria S.Biagio
- Villa Mandonesi
- Villa Sampieri

Tale tessuto può avere carattere “singolare” ossia includere porzioni edificate o anche singoli edifici di carattere rurale o civile, preesistenti allo sviluppo urbano moderno, che sono stati inglobati dal tessuto circostante, dal quale si distinguono per caratteri dimensionali e morfologici.

Tale tessuto viene perimetrato dal P.O.C. alla tavola 4 “Localizzazione dei comparti di conservazione e dei comparti di trasformazione” con la sigla NSR ed è normato dal R.U.E.

2.2.1.2 T.U.C. 2: Tessuto consolidato prevalentemente produttivo.

Il T.U.C. 2 include il tessuto:

- T.U.C. 2.1: tessuto moderno prevalentemente produttivo

Tale tessuto è destinato agli usi non residenziali integrati da funzioni residenziali a stretto servizio delle attività insediate. Esso è più precisamente localizzato dal P.O.C. alla tavola 4 “Localizzazione dei comparti di conservazione e dei comparti di trasformazione” con la sigla TCP, ed è normato dal R.U.E.

Del T.U.C. 2.1 fanno parte le seguenti aree:

nome area	sigla P.S.C.	classe VAG'99
Industriale Nord	TUC 2.1	TUC
Zona Industriale via del Lavoro	TUC 2.1	TUC
Bastia	TUC 2.1	TUC
Sottovia Bazzanese	TUC 2.1	TUC
Zona Industriale Sud	TUC 2.1	TUC
Gambini	TUC 2.1	TUC

Norma	TUC 2.1	TUC
Tecnospazzole	TUC 2.1	TUC
Termomatic	TUC 2.1	TUC
Hatù	TUC 2.1	TUC
Giordani	TUC 2.1	TUC
Ind. Faianello	TUC 2.1	TUC
Stegani Sud	TUC 2.1	TUC
ex Wuhrer	TUC 2.1	TUC
ex Mulino Corticella	TUC 2.1	TUC
ex Albergo Pedretti	TUC 2.1	TUC

T.U.C. 3: Poli funzionali.

I poli funzionali comprendono le parti del territorio consolidato ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate, in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria, una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione commerciale, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità. I poli funzionali sono inoltre caratterizzati dalla forte attrattività di un numero elevato di persone e di merci e da un bacino d'utenza di carattere sovracomunale, tali da comportare un forte impatto sui sistemi territoriali della mobilità e conseguentemente sul sistema ambientale e della qualità urbana.

Del T.U.C. 3 fanno parte le seguenti aree:

nome area	sigla P.S.C.	classe VAG'99
Shopville	TUC 3.1	TUC

Tali tessuti vengono esattamente localizzati dal P.O.C. alla tavola 4 “Localizzazione dei comparti di conservazione e dei comparti di trasformazione” con la sigla TCT, e sono normati dal R.U.E. **L'adeguamento di tali tessuti agli accordi territoriali stabiliti dal PTCP è altresì normato dal POC durante il periodo di attuazione di tali Accordi approvati le classifica come TUM 4.1.**

2.2.1.3 T.U.C. 4: Dotazioni territoriali consolidate.

Il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.

2.2.1.3.1 T.U.C. 4.1: Servizi urbani

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. Tali tessuti includono le zone destinate al completamento dei programmi di riqualificazione denominati “Progetto Città”.

In tali tessuti sono comprese le aree urbane aperte, definite come porzioni interne ai tessuti correnti sostanzialmente inedificate e pertanto ben distinguibili dalle parti singolari.

Le aree urbane aperte sono suddivise in:

- spazi verdi liberamente accessibili, sistemati come parchi e giardini attrezzati;
- spazi pavimentati liberamente accessibili, occupati da strade, piazze e piazzali, comprensivi di parcheggi pubblici a raso per autoveicoli, cicli e motocicli.

Gli spazi verdi sono le aree pubbliche o di uso collettivo, sistemate a verde - o nel cui assetto la vegetazione è elemento visivamente dominante - le quali sono rilevanti nel tessuto urbano sia come spazi direttamente godibili dai cittadini, sia come riserva di ossigeno per l'ambiente urbano. Tali aree sono individuate nella tavola 5.1 del P.O.C.

Gli spazi pavimentati sono gli spazi urbani pubblici o di uso collettivo pavimentati che sono rilevanti nel tessuto urbano come punto di incontro dei cittadini. Si distinguono dagli spazi verdi per l'assenza di piantumazione rilevante. Tali aree sono individuate nella tavola 5.1 del P.O.C.

Del T.U.C. 4.1 fanno parte le seguenti aree:

nome area	sigla P.S.C.	classi VAG'99
Belluzzi	TUC 4.1	TUC
Lungocanale Gregorini	TUC 4.1	TUC
Polstrada	TUC 4.1	TUC
Cineca	TUC 4.1	TUC
Giardino della Quercia	TUC 4.1	TUC
Cimitero Vecchio	TUC 4.1	TUC
San Luigi	TUC 4.1	TUC
Stadio U. Nobile	TUC 4.1	TUC
Lungocanale Villa Chiara	TUC 4.1	TUC
Sport Bazzanese	TUC 4.1	TUC
Villa Fiorita	TUC 4.1	TUC
Scuole Guidi	TUC 4.1	TUC
Scuole Marconi	TUC 4.1	TUC
Lugoreno Mazzini	TUC 4.1	TUC
S.Lucia	TUC 4.1	TUC
Marconi	TUC 4.1	TUC

Parco Chiusa S.Martino	TUC 4.1	TUC
Lungocanale Chiusa	TUC 4.1	TUC
Villa Milla	TUC 4.1	TUC
Serbatoio acquedotto	TUC 4.1	TUC
Scuole Ciari	TUC 4.1	TUC
Villa Dall'Olio	TUC 4.1	TUC
Convento Passionisti	TUC 4.1	TUC
Lido	TUC 4.1	TUC
Villa Magri	TUC 4.1	TUC
Centro Sportivo Allende	TUC 4.1	TUC
Pompe militari	TUC 4.1	TUC
Parco Faianello	TUC 4.1	TUC
Giardino Marconi	TUC 4.1	TUC
Area Acquedotto Vecchio	TUC 4.1	TUC
Giardino archeologico	TUC 4.1	TUC
Piazzalone	TUC 4.1	TUM 2.10

Tali tessuti vengono esattamente localizzati dal P.O.C. alla tavola 4 “Localizzazione dei comparti di conservazione e dei comparti di trasformazione” con la sigla TCS, e sono normati dal R.U.E.

2.2.1.4 T.U.C. 5: Grandi infrastrutture.

Il sistema delle grandi infrastrutture è costituito dalle rete stradale e ferroviaria di livello sovracomunale.

2.2.1.4.1 T.U.C. 5.1: Infrastrutture stradali.

Le aree comprese nel T.U.C. 5.1 sono destinate alla grande viabilità di livello sovracomunale ed alle opere di mitigazione ambientale definite dalla vigente legislazione come approvate dal Consiglio Comunale ai sensi degli articoli 80 e 81 del DPR 616/77.

Del TUC 5.1 fanno parte le seguenti aree:

nome area	sigla P.S.C.	classi VAG'99
Autosole e raccordo autostradale		TUM 2.05
	TUC 5.1	TPU 2.01
		TA 2.01
Nuova Bazzanese	TUC 5.1	TUM 1.07
		TUC
Autostrade tratto esterno	TUC 5.1	TA 2.01

Tali tessuti vengono esattamente localizzati dal P.O.C. alla tavola 4 “Localizzazione dei comparti di conservazione e dei comparti di trasformazione” con la sigla TCV, e sono normati dal R.U.E.

Nel TUC 5.1.1 si realizza l'edificabilità perequativa del TUP 1.01.

2.2.1.4.2 T.U.C. 5.2: Infrastrutture ferroviarie.

Le aree comprese nel T.U.C. 5.2 sono

destinate alla grande mobilità di livello sovracomunale ed alle opere di mitigazione ambientale definite dalla vigente legislazione come approvate dal Consiglio Comunale ai sensi degli articoli 80 e 81 del DPR 616/77.

Del T.U.C. 5.2 fanno parte le seguenti aree:

nome area	sigla P.S.C.	classi VAG'99
Vignolese tratto ovest	TUC 5.2	TUM 2
Pistoiese tratto nord	TUC 5.2	TUM 2.06
Pistoiese tratto sud	TUC 5.2	TUM 2.06 TPU 2.02 TA 2.02
Innesto vignolese	TUC 5.2	TUM 2.11
Ferrovie tratto esterno	TUC 5.2	TA 2.02

Tali tessuti vengono perimetrati dal P.O.C. alla tavola 4 “Localizzazione dei comparti di conservazione e dei comparti di trasformazione” con la sigla TCF, e sono normati dal R.U.E.

2.2.2 ELEMENTI CHE COMPONGONO I TESSUTI DI BASE RESIDENZIALI E PRODUTTIVI

I tessuti di base sono caratterizzati dall'ordinaria combinazione di usi urbani diversi di cui quello abitativo è, o tende ad essere, il prevalente.

Essi sono distinti nell'elaborato 6 del R.U.E. secondo le seguenti categorie tipologiche⁴:

- p1** porzioni di tessuto urbano costituite da isolati o parte di essi caratterizzati da:
prevalenza di edifici residenziali del tipo PALAZZINA, maglia regolare, rapporto diretto con un asse di attraversamento urbano o con un asse commerciale.
- p2** porzioni di tessuto urbano costituite da isolati o parte di essi caratterizzati da:
prevalenza di edifici residenziali del tipo PALAZZINA, maglia irregolare, rapporto diretto con un asse di attraversamento urbano o con un asse commerciale.
- p3** porzioni di tessuto urbano costituite da isolati o parte di essi caratterizzati da:
prevalenza di edifici residenziali del tipo PALAZZINA, maglia regolare, posizione defilata dagli assi di attraversamento urbano e commerciali, presenza sporadica di edifici produttivi. La posizione defilata si verifica anche quando, pur prospettando direttamente i lotti su di un asse urbano, sono materialmente separati da questo da un dislivello che non consente l'accesso diretto
- p4** porzioni di tessuto urbano costituite da isolati o parte

di essi caratterizzati da:

prevalenza di edifici residenziali del tipo PALAZZINA, maglia irregolare, posizione defilata dagli assi di attraversamento urbano e commerciali, presenza sporadica di edifici produttivi. La posizione defilata si verifica anche quando, pur prospettando direttamente i lotti su di un asse urbano, sono materialmente separati da questo da un dislivello che non consente l'accesso diretto

- p6** porzioni di tessuto urbano formate da edifici plurifamiliari di rendita, prevalentemente anteriori al 1940, di interesse architettonico
- v1** porzioni di tessuto urbano costituite da isolati o parte di essi caratterizzati da:
prevalenza di edifici residenziali del tipo VILLETTA o VILLINO, maglia regolare
- v2** porzioni di tessuto urbano costituite da isolati o parte di essi caratterizzati da:
prevalenza di edifici residenziali del tipo VILLETTA o VILLINO, maglia irregolare
- v5** porzioni di tessuto urbano costituite da singoli lotti, non omogenei col tessuto che li circonda, occupati da villette o da ex case coloniche
- v6** porzioni continue di tessuto urbano formate da villette o villini, prevalentemente anteriori al 1940, di interesse architettonico
- v7** le aree di pertinenza di ville padronali, con o senza annessi colonici, inglobate dal tessuto urbano ovvero circondate da territorio da urbanizzare
- a1** porzioni di tessuto urbano costituite da isolati o parte di essi caratterizzati da:
prevalenza di edifici residenziali di tipologia condominiale (edifici ad appartamenti con più di 12 alloggi), rapporto diretto con assi di attraversamento urbano o assi commerciali
- a2** porzioni di tessuto urbano costituite da isolati o parte di essi caratterizzati da:
prevalenza di edifici residenziali di tipologia condominiale (edifici ad appartamenti con più di 12 alloggi), posizione defilata dagli assi di attraversamento urbano e commerciali. La posizione defilata si verifica anche quando, pur prospettando direttamente i lotti su di un asse urbano, sono materialmente separati da questo da un dislivello che non consente l'accesso diretto
- m1** porzioni di tessuto urbano costituite da isolati o parti di essi caratterizzati da:
edifici residenziali di varie tipologie, rapporto diretto con assi di attraversamento urbano o assi commerciali
- m2** porzioni di tessuto urbano costituite da isolati o parti di essi caratterizzati da:
edifici residenziali di varie tipologie, posizione defilata dagli assi di attraversamento urbano e commerciali. La posizione defilata si verifica anche quando, pur prospettando direttamente i lotti su di un asse urbano, sono materialmente separati da questo da un dislivello che non consente l'accesso diretto
- m3** porzioni di tessuto urbano costituite da isolati o parti di essi caratterizzati da:
edifici residenziali di varie tipologie frammisti ad edifici di tipo manifatturiero/commerciale

2.2.3 TESSUTI CORRENTI SPECIALISTICI

I tessuti specialistici sono formati da una

⁴ I tessuti di base sono individuati nella tavola 4 “Localizzazione dei comparti di conservazione e dei comparti di trasformazione” e disciplinati nell'elaborato 6 “Disciplina particolareggiata delle aree di conservazione”.

pluralità di lotti ed edifici destinati a uso produttivo industriale e terziario, distinti secondo le seguenti categorie⁵:

cap	porzioni di tessuto urbano costituite da isolati o parte di essi caratterizzati da tipologie caratteristiche degli insediamenti produttivi e commerciali al coperto
pro	porzione di tessuto urbano di accentuata promiscuità, per essere prevalentemente costituito da edifici a più piani che ospitano attività produttive ed abitazioni
crd	complessi produttivi di rilevanti dimensioni, allo stato attuale sottoutilizzati
ter	porzioni di tessuto occupate pressoché interamente da tipologie terziarie, terziario-commerciali, strutture commerciali della grande distribuzione

Tali tessuti sono distinti dal P.O.C. che può assoggettarli a conservazione o trasformazione, se non tutelati dal P.S.C.

2.2.4 ELEMENTI O PARTI SINGOLARI CHE COMPONGONO LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Sono le aree occupate da edifici e attrezzature per servizi (funzioni pubbliche vere e proprie, funzioni direzionali di interesse pubblico, funzioni di pubblico interesse svolte in regime privatistico) e individuate del P.O.C. con la suddivisione nelle seguenti categorie:

- ani: asili nido
- asp: aree attrezzate per attività sportive
- cvv: aree per attrezzature, civiche e sociali, **strutture polifunzionali, per lo spettacolo e lo sport**
- sel: scuole elementari
- sma: scuole materne
- sme: scuole medie
- sms: scuole superiori
- ste: attrezzature tecniche e tecnologiche
- p: parcheggi pubblici

Tali tessuti sono distinti dal P.O.C. che può assoggettarli a conservazione o trasformazione, se non tutelati dal P.S.C.

2.3 LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO MARGINALE (T.U.M.) IN SOTTOAMBITI

Il territorio urbanizzato marginale (T.U.M.) comprende i relitti agricoli da riqualificare (T.U.M. 1), i siti incongrui da trasformare (T.U.M. 2), i P.U.A. in attuazione (T.U.M. 3).

2.3.1 T.U.M. 1: RELITTI AGRICOLI DA RIQUALIFICARE

Appartengono a questa sottoclasse del Territorio urbanizzato marginale i relitti di terreno interclusi al territorio urbano ancora integri e sostanzialmente ineditati, sui quali nessun processo di trasformazione urbanistica è stato avviato prima dell'adozione del P.S.C.. Si intende con l'attributo "integri" che il loro taglio e la loro configurazione sono quelli che discendono dai vecchi usi agricoli. Per la loro posizione e caratteristiche tali tessuti sono destinati a una prossima urbanizzazione per funzioni urbane o di servizi.

Si tratta di aree libere rimaste, per i motivi più diversi, intrappolate tra le articolazioni e le propaggini del tessuto urbano, ovvero tra queste e infrastrutture esterne come ferrovie, strade di scorrimento, circonvallazioni ecc. Si tratta, spesso, di relitti agricoli adibiti, salvo rare eccezioni, a usi marginali quando non del tutto abbandonati. La configurazione di tali aree è anomala e casuale, la loro dimensione è in genere superiore di un ordine di grandezza a quella dei lotti del tessuto urbano corrente che li delimita.

La caratteristica di questa categoria di aree è il trattarsi di porzioni di territorio che, incolte e abbandonate, ovvero ancora marginalmente coltivate, si devono considerare uscite per sempre dall'economia agricola a causa della loro dimensione, configurazione e posizione. In altri termini non è immaginabile per loro che il solo destino urbano.

In alcuni casi tali relitti sono parzialmente interessati dal sedime di edifici di carattere ordinario, preesistenti al processo di urbanizzazione della zona, che per rapporto di copertura e densità edilizia cui danno luogo non ne pregiudicano il carattere sostanzialmente libero.

Del T.U.M. 1 fanno parte le seguenti aree:

⁵ Nel PRG'89 di Casalecchio i tessuti specialistici corrispondono ai tessuti del T.U.C. 2.

nome area	sigla P.S.C.	classe VAG'99
Nuova Stazione 2 Cocco	TUM 1.1	TUM 1.02
ex Passaggio a Livello Isonzo	TUM 1.2	TUM 1.01
Fosso Ceretolo	TUM 1.3	TUM 1.13
Area dei Sottovia	TUM 1.4	TUM 1.14c

2.3.2 T.U.M. 2: SITI INCONGRUI DA TRASFORMARE

Appartengono a questa sottoclasse i siti che sono estranei al tessuto urbano circostante. Si tratta di siti che compromettono la continuità del tessuto consolidato per essere occupati da costruzioni o speciali stabilimenti che entrano in conflitto con il tessuto circostante: sono le tratte urbane di sedi viarie chiuse e i lotti occupati da vecchi impianti industriali o da altri stabilimenti contenenti funzioni che generano disagi o inefficienze per il tessuto circostante.

Dal momento in cui le attività che ospitano sono entrate in conflitto con le attività residenziali circostanti essi sono destinati, per le oggettive situazioni di contrasto, ad assumere nuove funzioni che non potranno che essere di tipo urbano.

Si tratta in particolare:

- delle aree industriali o di altri speciali stabilimenti isolati, che sono circondati da un tessuto prevalentemente differente con cui si trovano in accertato contrasto;
- delle sedi viarie chiuse, ferroviarie o stradali, che non hanno rapporto funzionale con il tessuto insediativo che attraversano.

Del T.U.M. 2 fanno parte le seguenti aree:

nome area	sigla P.S.C.	classe VAG'99
Bastia	TUM 2.1	TUC
Vignoni	TUM 2.2	TUM 2.03
ex Fanciullo	TUM 2.3	TUM 2.09
Tiro a Volo	TUM 2.4	TUM 2.04

2.3.3 T.U.M. 3: P.U.A. IN ATTUAZIONE

Questa sottoclasse del territorio urbanizzato marginale raggruppa 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 codeste aree - in molti casi ancora occupate da cantieri - marginali, seppure transitoriamente, rispetto alla città.

L'azione di trasformazione urbanistica si considera "in corso" fino a quando, con

l'avvenuta cessione al Comune della PRC⁶ e il collaudo delle opere di urbanizzazione, non si sia adempiuto a tutti gli obblighi contrattuali contenuti nella convenzione. Il completamento della trasformazione urbanistica è pertanto indipendente da quello delle singole costruzioni private che interessano la PRP⁷ o la SFP⁸, che potranno essere iniziate, ultimate e accatstate in tempi successivi.

Quando tali condizioni si vengano a verificare, le aree restano classificate come T.U.M. 3 fino alla eventuale successiva variante operativa che, aggiornando il P.S.C., le riclassificherà come T.U.C.

Le aree T.U.M. 3 sono così articolate per tessuti:

- TUM 3.1, aree prevalentemente residenziali di completamento del tessuto urbano circostante
- TUM 3.2, ambiti interessati da processi attuativi residenziali in corso di conclusione
- TUM 3.3, insediamenti saturi pianificati per iniziativa privata secondo il PRG '68, residenziali e terziari
- TUM 3.4, aree destinate a programmi attuativi per nuovi insediamenti residenziali, produttivi e servizi
- TUM 3.5, aree di recupero di insediamenti conflittuali col contesto urbano circostante
- TUM 3.6, aree per nuovi insediamenti produttivi
- TUM 3.7, aree per servizi urbani

Del T.U.M. 3 fanno parte le seguenti aree:

nome area	sigla P.S.C.	Classe VAG'99
Fattori	TUM 3.1	TUM 3.13
Carbonari	TUM 3.1	TUM 1.03
S.Biagio ovest	TUM 3.2	TUM 3.07
Meridiana Sud	TUM 3.3	TUM 3.01
Meridiana Centro	TUM 3.3	TUM 3.02
Meridiana Nord	TUM 3.3	TPU 1.06
Arcobaleno	TUM 3.3	TUM 3.03
Cogeneratore	TUM 3.4	TUM 1.08
Samaja	TUM 3.4	TUM 1.15
Calzavecchio	TUM 3.4	TUM 3.04
Dante	TUM 3.4	TUM 3.11
Duse-Cilea nord	TUM 3.4	TUM 3.06
Pelliccioni	TUM 3.4	TUM 3.05
Norma	TUM 3.4	TUM 3.07
Agip	TUM 3.4	TUM 1.09
Fabbreria	TUM 3.4	TUM 3.10
Pavirani nord	TUM 3.4	TUM 3.08

⁶ PRC = Parte della Superficie del comparto oggetto di un P.U.A. che viene ceduta al comune per specifici impegni contenuti nella convenzione attuativa del comparto stesso.

⁷ PRP = Parte della Superficie del comparto oggetto di un P.U.A. che resta ai privati per specifici impegni contenuti nella convenzione attuativa del comparto stesso.

⁸ SFP = Superficie fondiaria per interventi privati individuata all'interno di un P.U.A.

Filanda	TUM 3.4	TUM 3.12
Guidi	TUM 3.4	TUM 3.09
S.Rosa	TUM 3.4	TPU 4.01
Tizzano	TUM 3.4	TUM 1.06
Belvedere	TUM 3.4	TPU1 .01
Bazzanese Nuova	TUM 3.4	TUM 1.07
Rinaldi	TUM 3.4	TUM 1.16
Vannacci al Ponte	TUM 3.4	TUM 2.01
Volpe	TUM 3.4	TPU 1.03
Stazione Vecchia	TUM 3.7	TUM 1.19
ex Impianti SAPABA	TUM 3.4	TUM 1.05
Lungofiume SAPABA	TUM 3.4	TUM 2.02
Demolitore	TUM 3.5	TUC
Michelangelo	TUM 3.5	TUC
Gaspari	TUM 3.5	TUC
Alba	TUM 3.5	TUM 2.12
ex VVFF	TUM 3.6	TUM 1.10
Completamento Ca' Bassa	TUM 3.6	TUC
Rodari	TUM 3.7	TUM 3.16
Vivai Vecchi Nord	TUM 3.7	TUM 1.14
Vivai Vecchi Sud	TUM 3.7	TUM 1.14
Nuovo Municipio	TUM 3.7	TUM 3.14
Parch. Scambiatore	TUM 3.7	TUM 3.17
Gregorini	TUM 3.7	TUM 1.12
Parco Ruzzola	TUM 3.7	TPU 4.01
Parco Belvedere	TUM 3.7	TPU 1.02
Sottovia Belvedere	TUM 3.7	TUM 2.07
Parch. attrezzato cimitero	TUM 3.7	TUM 1.17
Viale del Lido	TUM 3.7	TUM 1.11
Marzabotto	TUM 3.7	TUM 1.18
Orti del Vivaio	TUM 3.7	TUM 3.15

2.3.4 T.U.M. 4: AREE IN TRASFORMAZIONE PER EFFETTO DI ACCORDI TERRITORIALI APPROVATI

Questa sottoclasse del territorio urbanizzato raggruppa 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.

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.

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

Quando tali condizioni si vengano a verificare, le aree restano classificate come T.U.M. 4 fino alla eventuale successiva variante operativa che, aggiornando il P.S.C., le riclassificherà come T.U.C.

Le aree T.U.M. 4 sono così articolate per tessuti:

- TUM 4.1, aree comprese nei Poli funzionali ai sensi del PTCP

2.4 LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO URBANIZZABILE PERIURBANO (T.U.P.) IN SOTTOAMBITI

Sono periurbane le porzioni di territorio esterne al limite urbano, dove, come riconosciuto dalla Corte costituzionale, una certa potenzialità edificatoria esiste a prescindere dalle previsioni urbanistiche.

A differenza di quanto osservato a proposito degli spazi liberi compresi nella regione interna, prerogativa della fascia periurbana è quella di essere teoricamente disponibile, per configurazione ed estensione, tanto per l'espansione urbana come per la produzione agricola.

Diversi fattori hanno concorso alla definizione del limite esterno del territorio periurbano: quello principale è rappresentato a est e ovest dal limite del territorio collinare e a sud dal confine con fondi rustici che non sono stati frammentati da recenti espansioni urbane e dalla costruzione di nuove infrastrutture.

2.4.1 T.U.P. 1: SUOLI AGRICOLI DA TRASFORMARE

La sottoclasse del territorio urbanizzabile periurbano, denominata “suoli agricoli da trasformare” (T.U.P. 1), è costituita dai fondi rustici che, non trovandosi in regime operativo pianificato e non essendo interessati da interventi di trasformazione urbanistica in corso, corrispondono a particelle del catasto rustico ancora integre, intendendo con questo che taglio e configurazione sono quelli che discendono dall'attuale struttura agricola.

Del T.U.P. 1 fanno parte le seguenti aree:

nome area	sigla P.S.C.	Classe VAG'99
Albergo del Sole	TUP 1.1	TPU 1.04
Ampliamento Cantagallo	TUP 1.2	TPU 1.01
Vivai Betti	TUP 1.3	TPU 1.05
S.Martino	TUP 1.5	TPU 1.07

2.5 LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO RURALE (T.R.) IN SOTTOAMBITI

Il territorio rurale appartiene alla regione esterna dove, come ha riconosciuto la Corte Costituzionale, il suolo non possiede altro valore che quello che gli deriva dalla sua natura o dalla sua vocazione produttiva. Esso comprende:

- suoli agricoli da conservare;
- le aree naturali di valore paesaggistico ed ecologico;
- i nuclei storici in zona agricola.

2.5.1 T.R. 1: SUOLI AGRICOLI DA CONSERVARE

La sottoclasse del territorio rurale, denominata suoli agricoli da conservare (T.R. 1), è costituita dai fondi rustici corrispondenti a particelle del catasto rustico ancora integre, che non si trovano in regime operativo pianificato né sono interessati da interventi di trasformazione urbanistica in corso.

Diversamente da quello che si verifica nella regione periurbana, nel T.R. 1 vengono meno le generiche aspettative urbane, mentre la prospettiva dell'utilizzazione agro silvo pastorale resta quella di gran lunga prevalente.

Tuttavia il T.R.1 resta anche il luogo dove individuare con le dovute cautele i siti più adatti alla fondazione, quando necessario, dei nuovi speciali stabilimenti (siti estranei) incompatibili con l'ambito urbano e spesso anche con quello periurbano.

Del T.R. 1 fanno parte le seguenti aree:

nome area	sigla P.S.C.	Classi VAG'99
ex TAI	TR 1.1	TA 1
Bosco Militare (parte non boscata)	TR 1.1	TA 2.03
ex E.1	TR 1.2	TA 1 TA 5
Vivaio Bastia	TR 1.2	TA 5.02
ex Vivaio Forestale	TR 1.2	TA 1

Tali tessuti sono localizzati nella tavola 3 del P.S.C. “Classificazione generale del territorio” e sono normati dal R.U.E.

2.5.2 T.R. 2: AREE NATURALI DI VALORE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO

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

Parte di esse sono interessate dall'integrazione tra sistema ambientale e il relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione, e parte comprendono le aree interessate dal progetto di valorizzazione “Il Fiume e la Città” tra cui anche le aree boscate di destra Reno vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Del T.R. 2 fanno parte le seguenti aree:

nome area	sigla P.S.C.	Classe VAG'99
Parco Cave	TR 2.1	TA 5.01
Demanio del Fiume Reno	TR 2.1	TA 5.03
Boschi della collina in destra Reno e riserva comunale delle Montagnole	TR 2.1	TA 5.04
Parco Lungofiume S.Margherita	TR 2.1	TA 5.05
Boschi della collina in sinistra Reno	TR 2.1	TA 5.06
Bosco Militare	TR 2.1	TA 5.06
Parco Lungoreno Sud	TR 2.1	TA 1
ex E2	TR 2.2	TA 1 TA 5

Tali tessuti sono localizzati nella tavola 3 del P.S.C. “Classificazione generale del territorio” e sono normati dal R.U.E.

2.5.3 T.R. 3: NUCLEI STORICI IN ZONA AGRICOLA

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.

Del T.R. 3 fanno parte le seguenti aree:

nome area	sigla P.S.C.	Classe VAG'99
Tizzano	TR 3	TA 6.01
Marescalchi	TR 3	TA 6.02
Toiano	TR 3	TA 6.03

Tali tessuti sono localizzati nella tavola 3 del P.S.C. “Classificazione generale del territorio” e sono normati dal R.U.E.

2.5.4 IL TESSUTO DELLE CORTI RURALI

2.5.4.1 Definizione.

Per sito rurale si intende una costruzione o un insieme di costruzioni e di spazi liberi nel territorio agroforestale.

I siti rurali si suddividono in:

- corti rurali;
- corti civili;
- edifici isolati;
- nuclei storici rurali.

Per Corte rurale si intende ogni sito rurale formatosi a servizio dell'utilizzo agricolo del territorio.

Per Corte civile si intende ogni sito con caratteristiche diverse da quelle dei siti rurali.

Per edificio isolato si intende la piccola costruzione di servizio utilizzata per il ricovero di attrezzi e animali, oppure un manufatto tecnologico.

Per nuclei storici rurali si intendono le organizzazioni spaziali architettonicamente definite in cui si fondono funzioni rurali e funzioni civili come nei complessi delle ville storiche o dell'Eremo di Tizzano.

Le Corti rurali e le Corti civili sono costituite dallo spazio comune a tutti gli edifici che compongono lo stesso insediamento rurale nel TR.

Sono definite da uno o più dei seguenti elementi:

- individuazione catastale;
- area cortiliva di pertinenza;
- recinzione esistente.

2.5.4.2 Catalogazione delle corti rurali.

I siti rurali sono distinti a seconda delle loro caratteristiche storico-architettoniche nelle seguenti categorie.

2.5.4.2.1 Categoria 1.

Corti Rurali o civili complessivamente di notevole pregio storico e architettonico che costituiscono elemento testimoniale del rapporto evolutivo tra manufatti e territorio

2.5.4.2.2 Categoria 2.

Corti Rurali o civili con alcuni edifici di intrinseco pregio storico architettonico che, insieme ai restanti, costituiscono un insieme di notevole valore ambientale.

2.5.4.2.3 Categoria 3.

Corti Rurali o civili i cui edifici pur non possedendo intrinseci pregi storico-architettonici, costituiscono un insieme di interesse tipologico ed ambientale.

2.5.4.2.4 Categoria 4.

Corti Rurali o civili i cui edifici né per intrinseci pregi, né per caratteristiche tipologiche danno luogo a valori ambientali.

2.5.4.2.5 Categoria 5.

Edifici isolati, privi di intrinseci pregi e privi di caratteristiche tipologiche, che non danno luogo a valori ambientali

2.5.4.3 Siti rurali del TR. 1.

Nel T.R.1 esistono i seguenti siti rurali:

sigla	toponimo	categoria	zona VAG'99
A 74	Magazzino	5	E1
B 01	La Cocca	2	E2
B 03	Casino delle Vedove	2	E2
B 04	San Gaetano	2	E2
B 13	Sopra Bamboza	4	E2
C 01	F. Viola	3	E1
C 02	Casino Castellano	1	E1
C 03	Il Monte	2	E1
C 04	Ca' Cantana	2	E1
C 05	Ca' Tarozzi	2	E1
C 06	Possessione di Sopra	2	E1
C 07	Tizzano Vecchio	1	E1
C 09	Fornace	3	E1
C 10	Orto della Villa	3	E1
C 11	Possessione di Mezzo	2	E1
C 12	Barattina	1	E1
C 13	Possessione di Sotto	2	E1
C 14	Ca' Bolsenda	2	E1
C 15	Ca' dei Filippi	2	E1
C 16	S. Simone	2	E1
C 17	Portineria Marescalchi	3	E1
C 18	Bella Rosa	2	E1
C 19	Portineria Lubbia	4	E1
C 20	Ca' Lubbia	2	E1
C 21	Villa La Lubbia	1	E1
C 22	S. Luca	3	E1
C 23	Ca' Bianca	4	E1
C 28	Fondo Rosa	2	E1
C 30	Portineria Tojano	3	E1
C 33	Fondo S.Cristoforo	2	E1
C 34	Possessione Barbone	3	E1
C 37	casa isolata	4	E1
C 38	villetta	4	E1
C 39	Ca' Nova	2	E1
C 40	villetta	4	E1
C 41	Fondo Buzzigotto	3	E1
C 42	Luogo Tojano	4	E1
C 43	Villa Giorgi	2	E1
C 51	Boschetti	4	E1
C 52	Ca' Belvedere	2	E1
C 53	Ca' del Bosco	4	E1
C 55	villetta	4	E1

C 56	villetta	4	E1
C 58	pollaiolo	5	E1
C 59	Portineria Giorgi	5	E1
C 60	Oratorio	5	E1
C 61	contenitore precario	5	E1
C 62	casella	5	E1
C 63	contenitore precario	5	E1
D 13	Il Monte	3	E1
D 14	palazzina	3	E1
D 15	Ca' di Sotto	2	E1
D 16	Ca' di Sotto	3	E1
D 17	Casetto	3	E1
D 18	Loghetto	2	E1
D 19	Galluzzo Superiore	2	E1
D 20	Galluzzo Inferiore	2	E1
D 21		3	E1
D 22		3	E1
D 23		3	E1
D 24	Postaccio	3	E1
D 25	Salarolo	3	E1
D 26	Villa Samoggia	2	E1
D 34	Ca' del Vento	2	E1
D 35	La Burla	4	E1
D 36	Ca' Bassa	4	E1
D 37	Paluzzo	2	E1
D 38	Villa Lauro	2	E1
D 39	Bacerla	3	E1
D 40	Ca' Nuova	3	E1
D 43a	Oratorio Tizzano	2	E1
D 45	villetta	4	E1
D 46	Ca' Fontana	1	E1
D 47	Ca' Belvedere	2	E1

2.5.4.4 Siti rurali del T.R. 2.

Nel T.R. 2 esistono i seguenti siti rurali:

sigla	toponimo	categoria	zona VAG'99
A 01	Fiorita	4	E2
B 08	Villa Ada	3	F7.03
B 05	Montagnola di Sotto	2	E2
B 06	Montagnola di Mezzo	1	E2
B 07	Montagnola di Sopra	2	E2
B 09	S. Margherita	3	E2
B 12	Vivaio Forestale	4	E3
B 14	ricovero animali	5	E2
C 57	Vecchio Acquedotto	5	E1

3 VINCOLI ALLE TRASFORMAZIONI

3.1 CONTENUTO⁹

I seguenti articoli suddividono i vincoli alle trasformazioni secondo le due categorie:

- vincoli ricognitivi;
- vincoli conformativi.

Definiscono inoltre il livello di efficacia dei vincoli rispetto alla attuazione delle regole perequative definite al successivo Capitolo 4 e delle strategie del P.S.C. definite al successivo Capitolo 5.

3.1.1 I VINCOLI RICOGNITIVI

Sono vincoli ricognitivi quelli che discendono dalla ricognizione di caratteri fisici che sono intrinseci al territorio o alle costruzioni che su di esso insistono. Essi sono disposti:

- con provvedimenti di Enti sovraordinati al Comune;
- dal Comune stesso, mediante il P.S.C., con i poteri conferitigli della Legge urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942, articolo 7, comma 2.5 e dalla L.R.20/2000 artt. 28, A-1 comma 4, A-5 comma 6;
- dal Comune stesso, mediante il P.S.C., in adempimento degli specifici compiti assegnatigli dalla Regione, per l'integrazione e lo sviluppo del Piano Territoriale Paesistico Regionale, Dgr 1338/93.

3.1.1.1 Efficacia dei vincoli ricognitivi.

Secondo i principi costituzionali i vincoli ricognitivi che comportano limitazioni alla facoltà di disporre dei beni non sono indennizzabili e, di conseguenza, le limitazioni che essi comportano ai diritti edificatori perequativi che discendono dalla classificazione del territorio non possono dare luogo a compensazioni di sorta.

Trattandosi di una limitazione al diritto edificatorio, la differenza tra la quantità di edificazione spettante al terreno tenuto conto dei vincoli ricognitivi e quella che gli sarebbe spettata in assenza di tali vincoli, non è trasferibile e utilizzabile su altri terreni.

I seguenti articoli specificano le modalità di limitazione del diritto edificatorio privato da parte dei vincoli ricognitivi.

3.1.2 I VINCOLI CONFORMATIVI

Sono vincoli conformativi quelli che discendono dall'esigenza di salvaguardia che nasce nei confronti di particolari oggetti di pubblico interesse e gravano sulle fasce di terreno determinate dalla applicazione delle distanze di rispetto da impianti e luoghi pubblici. Essi vengono meno quando venga soppresso o modificato l'oggetto che li determina.

Essendo determinati dalla presenza di un manufatto di pubblica utilità, la quantità di edificazione spettante al terreno tenuto conto dei vincoli ricognitivi è trasferibile e utilizzabile su altri terreni.

⁹ E' compito del P.S.C. verificare come vincoli specifici, riferibili a precise disposizioni di legge ed a provvedimenti ad hoc della Pubblica Amministrazione, si calino sul territorio sovrapponendosi alla classificazione ai fini perequativi, condizionando prima le scelte strategiche e poi quelle operative.

3.2 VINCOLI RICOGNITIVI

3.2.1 TUTELA PAESAGGISTICA: VINCOLI CHE DERIVANO DAI DECRETI DELLA LEGGE 1497/39, NORME SULLA PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI E CHE SONO CONFERMATI DAL D. LGS 22 GENNAIO 2004 N°42 - CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

3.2.1.1 Efficacia.

I vincoli di tale tipo sono definiti con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e non influenzano la determinazione dei diritti edificatori spettanti ai terreni a fini perequativi. Influenzano invece il progetto di recupero del territorio urbano e rurale.

L'efficacia di tali vincoli si basa sulla motivazione che li ha generati.

3.2.1.2 Procedure.

Tutti gli interventi di trasformazione dei luoghi che vengono progettati nelle aree soggette a tale vincolo sono soggetti a

preventiva autorizzazione paesaggistico-ambientale da parte del Comune su delega della Regione. Tale autorizzazione viene inviata alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio che ha in ogni caso il potere di annullamento dell'intervento autorizzato entro sessanta giorni dal ricevimento della documentazione prevista, ai sensi dell'articolo 146 del D.lgs. 42/2004 con particolare riguardo alla Relazione Paesaggistica.

3.2.1.3 Esposizione.

La tabella che segue riporta i vincoli ex legge 1497/39 vigenti sul territorio comunale alla data del 14.04.1999. La prima colonna riporta il titolo e gli estremi del Decreto che ha determinato il vincolo, la seconda colonna riporta le finalità per le quali è stato apposto, la terza colonna contiene gli articoli della legge sulla tutela del paesaggio in base ai quali è stato definito. L'ambito di efficacia di questi vincoli è individuato nella tavola 2.1 del P.S.C..

Oggetto	Finalità del vincolo	Artt. D. Lgs. 42/04 e s.m.
Zona del Monte della Guardia caratterizzata dal serpeggiante porticato seicentesco che dalla città sale al santuario della Madonna di San Luca posta alla sommità del colle. (decreto Min. Pi 10 novembre 1953)	Tutela di bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di queste bellezze	art. 136 lett.d
Zona collinare e panoramica comprendente località quali Monte Albano Monte Pradone Jola. Cosparsa di numerosi dossi e collinette boschive. Nei comuni di Bologna e Casalecchio di Reno. (decreto Min. Pi 10 ottobre 1960)	Tutela dei quadri naturalistici e dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si godono le magnifiche visuali del circostante ambiente collinare	art. 136 lett.d
Zona caratterizzata dal fiume Reno caratterizzata da boschi situati sulla riva destra e monti che ne fanno da cornice sita nel comune di Casalecchio di Reno, delimitata a ovest: dalla via Garibaldi, dalla via Marconi, dalla ferrovia Bologna-Pistoia; a sud: dal confine con il territorio del comune di Sasso Marconi; ad est: dai terreni già assoggettati alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 con i decreti ministeriali in data 10 novembre 1953 e 10 ottobre 1960; a nord: dal confine con il territorio del comune di Bologna. (decreto Min. Pi 25 gennaio 1966)	Tutela dell'incisione fluviale ben incorniciata dai boschi in riva destra e dai monti che formano un quadro naturale di singolare bellezza godibile da numerosi luoghi lungo la via Porrettana e dal ponte di Casalecchio.	art. 136 lett.a e lett.d
Terreno di proprietà della compagnia immobiliare Lugano caratterizzato da singolarità geologica per la ubicazione e la conformazione del terreno sulla riva del fiume Reno sul quale discende. (decreto Min. Pi 23 marzo 1965)	Tutela di cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica	art. 136 lett.a
Parco del ristorante CalzaVecchio di proprietà del sig. Morelli Evan caratterizzato da un platano secolare, ippocastani, tigli conifere, pini marittimi siti nel comune di Casalecchio di Reno. (decreto Min. Pi 7 aprile 1965)	Tutela di ville, giardini e parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose di interesse artistico o storico, si distinguono per la loro non comune bellezza	art. 136 lett.b

Parco della villa Marullina di proprietà dei sigg. Giacomo Beccadelli e Bianca Beccadelli Grimaldi caratterizzato da due secolari cedri del libano, un platano, pini marittimi, conifere e cipressi. (decreto Min. Pi 20 aprile 1965)	Tutela della vegetazione arborea che costituisce una zona verde di non comune bellezza e comprende due cedri del libano, un grande platano, diversi pini marittimi, conifere e cipressi.	art. 136 lett.b
Ampliamento del vincolo paesaggistico del Colle della Guardia (decreto Min. Pi 25 gennaio 1966)	Tutela delle bellezze panoramiche considerate come quadri naturali.	art. 136 lett.d

3.2.2 BENI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE: VINCOLI CHE DERIVANO DAI DECRETI DELLA LEGGE 1089/39, TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO O STORICO E CHE SONO CONFERMATI DAL DLGS 22 GENNAIO 2004 N°42 - CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

3.2.2.1 Efficacia.

I vincoli di tale tipo sono definiti con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ed assoggettano l'edificio o il complesso monumentale su cui sono calati ad interventi di restauro secondo la normativa stabilita con il D.lgs. 42/2004.

3.2.2.2 Procedure.

Tutti gli interventi sugli edifici o sui complessi vincolati sono soggetti alla preventiva approvazione da parte della competente Soprintendenza ai sensi dell'articolo 22 del D.lgs. 42/2004.

3.2.2.3 Esposizione.

La tabella che segue riporta i vincoli ex lege 1089/39 vigenti sul territorio comunale alla data del 6.4.2005. La prima colonna riporta il titolo e gli estremi del Decreto che lo ha determinato, la seconda colonna riporta gli immobili cui è stato apposto, la terza colonna contiene gli articoli della legge sulla tutela degli immobili in base ai quali è stato definito. L'ambito di efficacia di questi vincoli è individuato nella tavola 2.1 del P.S.C..

Oggetto	Finalità del vincolo	Artt. D. Lgs. 42/04 e s.m.
DM 11 febbraio 1965	Balaustra e pilastri di cotto con annessa fontanella in nicchia sulla strada della Villa Ghillini	art. 10
DM 30 giugno 1969	Chiesa Parrocchiale SS. Giovanni Battista e Benedetto di Tizzano dell'Eremo	art. 10 comma 3 lett. a
DM 9 gennaio 1979	Villa Marullina, annesse fabbriche e parco in via Calzavecchio 23	art. 10 comma 4 lett. f
DM 10 dicembre 1987	Villa e parco Il Toiano, bene storico e artistico	art. 10 comma 4 lett. f
DM 26 luglio 1991	Villa, parco con pregevoli alberature e pertinenze di Palazzo Boschi, casa del custode	art. 10 comma 4 lett. f
DM 2 dicembre 1993	Resti di villa di età romana presso via Isonzo	art. 10 comma 1
DM 18 settembre 1996	Villa Galvano, parco e pertinenze	art. 10 comma 4 lett. f
DM 10 febbraio 2005	Eremo dei Monaci di San Benedetto e pertinenze	art. 10 comma 3 lett. a) d.lgs.42/2004
DM 6 aprile 2005	Villa Chierici – Dall'Olio	art. 10 comma 1 e art.12 d.lgs.42/2004

3.2.3 PTPR TUTELA PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE, DELIBERA GIUNTA REGIONALE 1338/93

3.2.3.1 Efficacia.

I vincoli di tale tipo sono definiti dalla Regione Emilia Romagna a salvaguardia dei beni paesistici e storico - ambientali.

Tali vincoli riguardano:

- gli insediamenti urbani di interesse storico ambientale e non urbani storici la cui perimetrazione

viene definita sulla base di una specifica indagine comunale, PTPR articolo 22;

- le zone di tutela naturalistica, PTPR articolo 25;
- i corpi idrici superficiali e sotterranei, PTPR art.28;
- le aree boschive nella loro evoluzione.

Gli obblighi conseguenti a tali vincoli sono elencati alla successiva tabella ed hanno effetto su tutti i terreni che erano esclusi dal perimetro del Territorio Urbanizzato che risultava definito alla data di adozione del Piano Paesistico Regionale (29 giugno 1989).

Ai fini perequativi, di cui all'articolo 42.1.5

del P.S.C., le aree in cui hanno efficacia le tutele definite agli articoli 10, 17 comma 10, 18 del Piano Territoriale Paesistico Regionale hanno effetto sull'abbattimento dei titoli edificatori spettanti al terreno.

Al fine dell'applicazione dell'articolo 10 del Piano Territoriale Paesistico Regionale sono comprese nel sistema forestale e boschivo soggetto a tutela tutte le aree boschive esistenti ancorché non riportate alla tavola 2.1 del presente P.S.C. Per aree boschive esistenti si intendono quelle presenti sul territorio alla data di adozione dei piani urbanistici attuativi (PUA), ovvero, per le sole zone del territorio ove é ammesso l'intervento diretto, alla data di presentazione della richiesta di Permesso di costruire o D.I.A.

Al fine dell'applicazione dell'articolo 22 del Piano Territoriale Paesistico Regionale, il P.S.C. individua gli elementi del tessuto urbano in cui permangono le caratteristiche storico testimoniali e tradizionali e li sottopone a vincolo di conservazione secondo il criterio della conservazione edilizia e della distinzione tipologica contenuti nel R.U.E.

Nel caso in cui tali zone o elementi vengano interessati da vincoli del Ministero per i Beni e

le Attività Culturali, tali vincoli prevalgono su quelli di cui al presente paragrafo.

3.2.3.2 Procedure.

Le procedure per gli interventi nelle aree soggette al vincolo sono riportate agli articoli del Piano Territoriale Paesistico cui rinvia la tabella che segue.

Le procedure relative alla tutela dei nuclei storici sono contenute nel Piano di Recupero n° 1 approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 222 del 11.09.1991 attualmente vigente e successive varianti e modifiche.

3.2.3.3 Esposizione.

La tabella che segue riporta i vincoli definiti dal Piano Paesistico Territoriale La prima colonna descrive le parti del territorio che vengono tutelate, la seconda colonna riporta le finalità della tutela, la terza colonna contiene il richiamo degli articoli del Piano Territoriale Paesistico Regionale che devono essere rispettati. L'ambito di efficacia di questi vincoli é individuato nella tavola 2.1 del P.S.C.

Oggetto	Finalità del vincolo	Articolo delle NDA del PTPR - Dgr 1338/93
Collina sinistra Reno	Tutela di sistema strutturante la forma del territorio	art. 9 Sistema delle aree agricole
Tessuti storici TUC (già individuati come zone B2 nel PRG '89): NSR 01 Tripoli, NSR 02 Galvano, NSR 03 Palazzo Boschi, NSR 04 Croce Vecchia, NSR 05 Ceretolo Vecchia, NSR 06 Palazzo Pedrelli, NSR 07 Calzavecchio, NSR 08 Bixio, NSR 09 Casalecchio di Qua, NSR 10 Casalecchio di La', NSR 11 Villaggio Volpe, NSR 12 UNRRA, NSR 13 Villa Aldini, NSR.14 Osteria S.Biagio, NSR 15 Villa Mandonesi, NSR 16 Villa Sampieri, NSA 01 Tizzano, NSA 02 Palazzo Marescalchi, NSA 03 Toiano.	Tutela di zona interesse storico-testimoniale	PTPR, Dgr1338/93, art.22 Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane. Disciplina particolareggiata: - Regolamento urbanistico edilizio (R.U.E.), - Piano di Recupero n°1 approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 222 del 11.09.1991 e successive varianti
Area lungo via Leopardi angolo via Galluzzo	Tutela di zona di specifico interesse naturalistico	art. 25 Zone di tutela naturalistica
Terrazzi del Reno	Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso per ragioni idrogeologiche	art. 28 Zone di tutela dei Corpi idrici superficiali e sotterranei
Parco del Reno	Specifiche modalità di gestione	art. 32 Progetti di tutela, recupero e valorizzazione ed "aree studio"; Progetto comunale "Il fiume e la Città", delibera GM n 723 del 30.12.97

3.2.4 PTCP PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE, DELIBERA CONSIGLIO PROVINCIALE N°19 DEL 30.03.2004 TUTELE DEL TERRITORIO PROVINCIALE

3.2.4.1 Efficacia.

Il Piano territoriale di coordinamento provinciale della Provincia di Bologna, di seguito denominato PTCP, è redatto secondo le disposizioni dell'art. 20 del D.Lgs. 267/2000, dell'art. 57 del D.Lgs. 112/1998 e dell'art. 26 della L.R. 20/2000.

Il PTCP definisce le caratteristiche di vulnerabilità, criticità e potenzialità delle singole parti e dei sistemi naturali ed antropici del territorio e le conseguenti tutele paesaggistico-ambientali.

Tali tutele riguardano:

- la rete ecologica, PTCP art. 3.5;
- gli alvei attivi e gli invasi dei bacini idrici, PTCP art. 4.2;
- le fasce di tutela fluviale, PTCP articolo 4.3;
- le fasce di pertinenza fluviale, PTCP articolo 4.4;
- le aree ad alta probabilità di inondazione, PTCP articolo 4.5;
- gli assetti della rete idrografica, PTCP art. 4.11;
- la qualità delle risorse idriche sotterranee, PTCP art. 5.3;
- la conservazione ed il rinnovo delle risorse idriche sotterranee, PTCP art. 5.4;
- gli elementi del rischio da frana, PTCP art. 6.8;
- le attitudini alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche nel territorio del bacino montano, PTCP art. 6.9;
- il sistema delle aree forestali, PTCP art. 7.2;
- le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, PTCP art. 7.3;
- i crinali, calanchi e dossi, PTCP art. 7.6;
- le visuali dalle infrastrutture per la mobilità verso il territorio rurale e collinare, PTCP art. 10.10;
- gli ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico, PTCP art. 11.8.

Gli obblighi conseguenti a tali tutele sono elencati alla successiva tabella.

I vincoli di cui agli articoli 4.3, 4.4, 4.5, 6.9 e 7.3 hanno effetto su tutti i terreni che erano esclusi dal perimetro del Territorio Urbanizzato che risultava definito alla data di adozione del Piano Paesistico Regionale (29 giugno 1989).

Ai fini perequativi, di cui all'articolo 4.2.1.5 del P.S.C., le aree di cui agli articoli 4.2, 4.3, 4.5 e 7.2 del Piano Territoriale di

Coordinamento Provinciale hanno effetto sull'abbattimento dei titoli edificatori spettanti al terreno.

Al fine dell'applicazione dell'articolo 7.2 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale sono comprese nel sistema forestale e boschivo soggetto a tutela tutte le aree boschive esistenti ancorché non riportate alla tavola 2.1 del presente P.S.C.. Per aree boschive esistenti si intendono quelle presenti sul territorio alla data di adozione dei P.U.A., ovvero, per le sole zone del territorio ove é ammesso l'intervento diretto, alla data di presentazione della richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A.

Al fine dell'applicazione dell'articolo 6.8 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, alla tavola 2.3 del P.S.C. sono individuate le Unità Idromorfologiche Elementari a diverso grado di rischio come segue:

- a rischio medio (R2),
- a rischio moderato (R1).

Al fine di prevenire il realizzarsi di condizioni di rischio, nella tav. 2.3 del P.S.C. sono individuate le U.I.E., Unità Idromorfologiche Elementari, dei bacini montani, classificate sulla base della pericolosità geomorfologica, in:

- unità non idonee a usi urbanistici,
- unità da sottoporre a verifica.

3.2.4.2 Procedure.

Le procedure per gli interventi nelle aree sopradescritte sono riportate agli articoli del PTCP per la cui applicazione si dovrà fare riferimento alle NTA del piano provinciale indicati nella tabella che segue. Al fine dell'applicazione dell'articolo 7.2 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale sono comprese nel sistema forestale e boschivo soggetto a tutela tutte le aree boschive esistenti ancorché non riportate alla tavola 2.1 del P.S.C..

3.2.4.3 Esposizione.

La tabella che segue riporta i vincoli definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. La prima colonna descrive le parti del territorio che vengono tutelate, la seconda colonna riporta le finalità della tutela, la terza colonna contiene il richiamo degli articoli del PTCP che devono essere rispettati.

L'ambito di efficacia di questi vincoli é individuato nelle tavole 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4 del P.S.C., fatto salvo le aree comprese entro il perimetro del TU di cui al precedente art. 3.2.4.1.

Oggetto	Finalità del vincolo	Articolo delle NDA del PTCP - Dcp n°19/2004
Corridoi della rete ecologica.	Qualora i corridoi ecologici corrispondono ai corsi d'acqua, intesi come alveo, fascia di tutela e/o fascia di pertinenza, tutti gli interventi di gestione e di manutenzione dovranno essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico, in sinergia con i progetti d'attuazione delle reti ecologiche.	art. 3.5 La rete ecologica di livello Provinciale
Connettivo ecologico di particolare interesse naturalistico e paesaggistico.	Le aree individuate, insieme ai principali corsi d'acqua, dovranno garantire in maniera preminente la funzione di connessione tra i nodi ecologici complessi propri del territorio collinare e montano.	art. 3.5 La rete ecologica di livello Provinciale
Connettivo ecologico diffuso.	Dovrà essere favorita, soprattutto attraverso interventi gestionali, la creazione di corridoi ecologici a completamento delle connessioni individuate nelle aree di Connettivo ecologico di particolare interesse naturalistico e paesaggistico.	art. 3.5 La rete ecologica di livello Provinciale
Connettivo ecologico diffuso periurbano.	Per garantire la funzione di connessione ecologica, si dovranno realizzare nodi e corridoi di estensione limitata, ma maggiormente diffusi.	art. 3.5 La rete ecologica di livello Provinciale
Connettivo ecologico diffuso periurbano.	Per garantire la funzione di connessione ecologica, si dovranno realizzare nodi e corridoi di estensione limitata, ma maggiormente diffusi.	art. 3.5 La rete ecologica di livello Provinciale
Alvei attivi e invasi del bacino idrico del fiume Reno.	Perseguire il libero deflusso delle acque anche attraverso le opere di regimazione idraulica e di difesa del suolo realizzate dalle autorità competenti.	art. 4.2 Alvei attivi e invasi dei bacini idrici
Reticolo idrografico secondario, minore e minuto	Salvaguardia delle fasce fluviali laterali per una larghezza planimetrica sia in destra che in sinistra dal limite dell'alveo attivo di: - 15 metri per il reticolo idrografico secondario; - 10 metri per il reticolo idrografico minore; - 5 metri per il reticolo idrografico minuto.	art. 4.2 Alvei attivi e invasi dei bacini idrici
Fasce di tutela del fiume Reno, del canale di Reno e dei rii: comprendono le aree significative ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente fluviale da punto di vista vegetazionale e paesaggistico.	Mantenere, recuperare e valorizzare le funzioni idrauliche, paesaggistiche ed ecologiche dei corsi d'acqua e realizzare il progetto di rete ecologica	art. 4.3 Fasce di tutela fluviale
Fasce di pertinenza del fiume Reno: in relazione alle condizioni di connessione idrologica dei terrazzi, possono concorrere alla riduzione dei rischi di inquinamento del fiume e/o di innesco di fenomeni di instabilità dei versanti.	Mantenere, recuperare e valorizzare le funzioni idrogeologiche, paesaggistiche ed ecologiche degli ambienti fluviali.	art. 4.4 Fasce di pertinenza fluviale
Aree ad alta probabilità di inondazione: sono definite come le aree passibili di inondazione e/o esposte alle azioni erosive dei corsi d'acqua per	Ridurre il rischio idraulico, salvaguardando nel contempo le funzioni idrauliche, paesaggistiche ed ecologiche dei corsi d'acqua.	art. 4.5 Aree ad alta probabilità di inondazione

eventi di pioggia con tempi di ritorno inferiori od uguali a 50 anni.		
Aree a rischio di esondazione in caso di eventi con tempo di ritorno di 200 anni.	Verificare che le aree interessate non siano passibili di inondazioni e/o sottoposte ad azioni erosive dei corsi d'acqua in riferimento ad eventi di pioggia con tempi di ritorno di 200 anni. Qualunque intervento al di fuori dal perimetro del TU è soggetto al preventivo parere dell'Autorità di Bacino.	art. 4.11 Norme di attuazione in materia di assetto della rete idrografica
Aree dei conoidi e dei terrazzi ad alta o elevata vulnerabilità dell'acquifero.	Protezione delle risorse idriche sotterranee individuate nelle aree dei terrazzi fluviali connessi e dei conoidi permeabili della pedecollina e alta pianura, conservazione delle funzionalità dei meccanismi di ricarica degli acquiferi.	art. 5.3 Tutela della qualità delle risorse idriche sotterranee. Art. 5.4 Conservazione e rinnovo delle risorse idriche sotterranee.
Sorgenti.	Protezione delle risorse idriche sotterranee e salvaguardia delle opere di captazione di acque ad uso potabile, sia per i pozzi che per le sorgenti d'acqua.	art. 5.3 Tutela della qualità delle risorse idriche sotterranee.
Unità Idromorfologiche Elementari, U.I.E., a diverso grado di rischio da frana.	Limitare e ridurre il rischio da frana nelle aree dei bacini montani.	art. 6.8 Elementi a rischio da frana da sottoporre a verifica nelle Unità Idromorfologiche Elementari.
Aree a Rischio moderato (R1) e Rischio medio (R2) di dissesto geomorfologico.	Prevenire i dissesti geomorfologici generati da trasformazioni sul territorio.	art. 6.9 Attitudini alle trasformazioni edilizie e urbanistiche nel territorio del bacino montano
Sistema forestale e boschivo in destra e sinistra Reno: sono terreni caratterizzati dalla presenza di vegetazione arborea e arbustiva spontanea o di origine artificiale.	Tutela naturalistica, di protezione idrogeologica, ricerca scientifica, funzione climatica e turistico-ricreativa, oltreché produttiva e salvaguardia della presenza delle specie vegetali autoctone.	art. 7.2 Sistema delle aree forestali
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale: collina in destra ed in sinistra Reno.	Mantenere, recuperare e valorizzare le peculiarità paesaggistiche ed ecologiche, contemperando tale tutela con la fruizione del territorio per attività turistiche, ricreative e del tempo libero, l'agricoltura, la silvicoltura, il recupero e valorizzazione degli insediamenti esistenti, lo sviluppo di attività economiche compatibili	art. 7.3 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale.
Crinali significativi.	Salvaguardia dei profili, dei cono visuali e dei punti di vista, nonché alle relazioni fra i crinali principali e lo sviluppo del sistema insediativo e infrastrutturale.	art. 7.6 Crinali, calanchi e dossi.
Vedute del panorama collinare.	Salvaguardia delle più significative visuali libere residue dalle maggiori infrastrutture viarie verso il paesaggio collinare o verso complessi storico-architettonici; nonché tutela di alcune significative discontinuità fra le aree insediate lungo le principali direttrici insediative del territorio.	art. 10.10 Salvaguardia delle discontinuità del sistema insediativo e delle visuali dalle infrastrutture per la mobilità verso il territorio rurale e collinare.
Ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico.	Salvaguardia e sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio.	art. 11.8 Ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico.

3.2.5 PSAI PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO, AUTORITA' DI BACINO DEL RENO, ART. 1 C.1 L. 03.08.98 N. 267 E S.M.I., “INDIVIDUAZIONE E RIDUZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO E IDRAULICO”

3.2.5.1 Efficacia.

Le tutele definite dall'Autorità di Bacino Reno riguardano il bacino del fiume Reno, i corsi d'acqua che direttamente o indirettamente in esso confluiscono; i bacini imbriferi e le aree idraulicamente o funzionalmente connesse con i corsi d'acqua medesimi.

Tali tutele riguardano:

- elementi a rischio da frana, PSAI art.11;
- attitudini alle trasformazioni edilizio-urbanistiche, PSAI art.12;
- alvei attivi e invasi dei bacini idrici, PSAI art.15;
- aree ad alta probabilità di inondazione, PSAI art.16;
- fasce di pertinenza fluviale, PSAI articolo 18.

Gli obblighi conseguenti a tali tutele sono elencati alla successiva tabella ed hanno effetto su tutti i terreni che erano esclusi dal perimetro del Territorio Urbanizzato come risultava definito alla data di adozione del Piano Paesistico Regionale (29 giugno 1989).

Ai fini perequativi, di cui all'articolo 4.2.1.5 del P.S.C., le aree di cui agli articoli 15 e 16, del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico hanno effetto sull'abbattimento dei titoli edificatori spettanti al terreno.

Al fine dell'applicazione dell'articolo 11 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, alla tavola 2.3 del P.S.C. sono individuate le Unità Idromorfologiche Elementari a diverso grado di rischio come segue:

- a rischio medio (R2),
- a rischio moderato (R1).

Al fine di prevenire il realizzarsi di condizioni di rischio, nella tav. 2.3 del P.S.C. sono individuate le U.I.E., Unità Idromorfologiche Elementari, dei bacini montani, classificate sulla base della pericolosità geomorfologica, in:

- unità non idonee a usi urbanistici,
- unità da sottoporre a verifica.

3.2.5.2 Procedure.

Le procedure per gli interventi nelle aree soggette al vincolo sono riportate agli articoli del PSAI cui rinvia la tabella che segue.

3.2.5.3 Esposizione.

La tabella che segue riporta i vincoli definiti dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, la prima colonna descrive le parti del territorio che vengono tutelate, la seconda colonna riporta le finalità della tutela, la terza colonna contiene il richiamo degli articoli del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico. L'ambito di efficacia di questi vincoli é individuato nelle tavole 2.2 e 2.3 del P.S.C..

Oggetto	Finalità del vincolo	Articolo delle NDA del PSAI - ART.1 C.1 L. 03.08.98 N. 267
Unità Idromorfologiche Elementari, U.I.E., a diverso grado di rischio da frana.	Limitare e ridurre il rischio da frana nelle aree dei bacini montani.	art. 11 Elementi a rischio da frana da sottoporre a verifica nell'U.I.E.
Aree a Rischio moderato (R1) e Rischio medio (R2) di dissesto geomorfologico.	Prevenire i dissesti geomorfologici generati da trasformazioni sul territorio.	art. 12 Attitudini alle trasformazioni edilizio-urbanistiche nel territorio del bacino montano.
Alvei attivi e invaso del bacino idrico del fiume Reno.	Limitazione del rischio idraulico elevato o molto elevato e consentire il libero deflusso delle acque.	art. 15 Alveo attivo.
Aree ad alta probabilità di inondazione.	Mitigazione del rischio idraulico elevato e molto elevato, e limitazione degli elementi esposti a rischio.	art. 16 Aree ad alta probabilità di inondazione.
Fasce di pertinenza fluviale del fiume Reno, del canale di Reno e dei rii.	Tutela e adeguamento dell'assetto complessivo della rete idrografica.	art. 18 Fasce di pertinenza fluviale.

3.2.6 RIORDINAMENTO E RIFORMA DELLA LEGISLAZIONE IN MATERIA DI BOSCHI E TERRITORI MONTANI, VINCOLO PER SCOPI IDROGEOLOGICI, L. 3267/23

3.2.6.1 Efficacia.

Il vincolo riguarda i boschi e gli ambiti forestali e le aree a rischio di instabilità idrogeologica. A fini perequativi, le sole aree boscate hanno effetto sull’abbattimento del titolo edificatorio.

3.2.6.2 Procedure.

Il vincolo é gestito dal Servizio Provinciale Difesa del Suolo che ha facoltà decisionale su tutti gli interventi di trasformazione relativi ai boschi presenti sul territorio ed ai terreni compresi entro il perimetro di vincolo idrogeologico contenuto nelle specifiche mappe che individuano l’originaria imposizione del vincolo. Il vincolo sulle aree boscate non riguarda gli impianti di

coltivazione arborea autorizzati dagli enti competenti.

3.2.6.3 Esposizione.

La tabella che segue riporta l’indicazione delle parti del territorio soggette al vincolo idrogeologico. La prima colonna descrive le parti del territorio che vengono tutelate, la seconda colonna riporta le finalità della tutela, la terza colonna contiene il richiamo degli articoli di legge che devono essere rispettati. L’ambito di efficacia di questi vincoli é individuato a livello indicativo nella tavola 2.3 del P.S.C. e meglio specificato, relativamente al vincolo idrogeologico, nella cartografia catastale depositata presso il Comune. Relativamente alle aree boscate si specifica che il vincolo riguarda tutti i boschi la cui presenza é verificata al momento della attuazione delle previsioni del P.S.C. indipendentemente dalla loro individuazione cartografica.

Oggetto	Finalità del vincolo	Articoli della L. 3267/23
Parte del territorio collinare in destra e sinistra Reno	Difesa del suolo dalle denudazioni, dalla perdita di stabilità, dai turbamenti al regime delle acque	art. 7 art. 8 art. 9

3.2.7 VINCOLI DELLA LR. 20/2000, ARTICOLO A-8, A-17, A-18

3.2.7.1 Efficacia.

I vincoli di questa specie riguardano:

1. le aree d’interesse storico - ambientale;
2. le aree d’interesse archeologico.

Il vincolo di cui al precedente punto 1 comporta l’inedificabilità assoluta per le aree di tale natura esterne al perimetro del vincolo idrogeologico definito dalla Legge 3267/23 e non individuate nella tavola 2.3 del P.S.C.. Tale vincolo ha effetto sull’abbattimento dei titoli edificatori a fini perequativi di cui all’articolo 4.2.1.5.

Il vincolo di cui al precedente punto 2 comporta l’inedificabilità assoluta per le aree comprese entro il perimetro dell’ambito di

piena individuato alla tavola 2.1 del P.S.C.. Tale vincolo ha effetto sull’abbattimento dei titoli edificatori a fini perequativi di cui all’articolo 4.2.1.5.

3.2.7.2 Procedure.

Le procedure per i vincoli relativi alla LR. 20/2000, articoli A-8, A-17 e A-18 sono contenute nel R.U.E..

3.2.7.3 Esposizione.

Gli effetti dei vincoli di cui al presente paragrafo sono qui appresso espressi:

- come direttive quando riguardano le azioni di trasformazione urbanistica e devono essere tradotti in disposizioni specifiche nel P.O.C.;
- come riferimento alla disciplina particolareggiata contenuta nel R.U.E., quando riguardano azioni di conservazione edilizia e urbanistica.

Oggetto	Finalità del Vincolo	Contenuto del Vincolo
Aree di interesse storico ambientale	Tutela di valori storico testimoniali	Direttiva Tutti gli edifici di pregio distinti alla tavola 2.1 del P.S.C. sono soggetti a interventi conservativi
Aree di interesse archeologico	Tutela delle potenzialità archeologica del territorio	Direttiva Tutte le aree interessate da trasformazioni urbanistiche distinte alla tavola 2.6 del P.S.C. sono soggette agli

interventi di prevenzione definiti al successivo articolo 35

3.2.8 TUTELE COMUNALI: DGR 1338/93, ARTICOLO 24, L. 1150/42, ART. 7, COMMA 5

I vincoli di cui al presente articolo sono apposti dal P.S.C. sulla base del riconoscimento di specifiche caratteristiche dei beni immobili con specifiche caratteristiche morfologiche ambientali.

3.2.8.1 Efficacia dei vincoli ai sensi della Dgr n. 1338/93, articolo 24.

I vincoli di questa specie riguardano gli elementi di interesse storico-testimoniale.

In dipendenza della particolare struttura del tessuto urbano, al fine della tutela dei predetti beni, il P.S.C. individua gli elementi del tessuto urbano in cui permangono le caratteristiche storico-testimoniali e tradizionali e li sottopone a vincolo di conservazione secondo il criterio della conservazione edilizia e della distinzione tipologica di cui al R.U.E.. Nel caso in cui tali zone o elementi vengano interessati da vincoli del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, tali vincoli ministeriali prevalgono su quelli di cui al presente paragrafo.

3.2.8.2 Efficacia dei vincoli ai sensi della L. 1150/42, art. 7, comma 5.

I vincoli di questa specie completano la tutela del sistema dei valori ambientali, culturali e tradizionali del territorio, la cui salvaguardia è obiettivo primario del P.S.C.. Essi riguardano:

- edifici e manufatti di pregio storico architettonico, storico testimoniale, ambientale;

- gruppi arborei di pregio e di buona qualità;
- esemplari arborei isolati;
- alberi in filare di pregio o buona qualità;
- giardini di pregio;
- aspetti del paesaggio urbano ed extraurbano.

Tale vincolo comporta il recupero degli edifici di valore secondo il criterio della conservazione edilizia e della distinzione tipologica di cui al R.U.E.. Comporta altresì la conservazione delle alberature e dei giardini di pregio come definito alla successiva tabella.

Nel caso in cui tali zone o elementi vengano interessati da vincoli del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, tali vincoli prevalgono su quelli di cui al presente paragrafo.

3.2.8.3 Procedure.

Le procedure per i vincoli relativi alla Dgr n. 1338/93, articolo 24 sono contenute nel R.U.E.

Le procedure per i vincoli relativi alla L. 1150/42, art. 7, comma 5, sono contenute nel R.U.E.

3.2.8.4 Esposizione.

Gli effetti dei vincoli di cui al presente paragrafo sono qui appresso espressi:

- come direttive quando riguardano le azioni di trasformazione urbanistica e devono essere tradotti in disposizioni specifiche nel P.O.C.;
- come riferimento alla disciplina particolareggiata contenuta nel R.U.E., quando riguardano azioni di conservazione edilizia e urbanistica;
- come diretto riferimento alla disciplina dettata dal PTPR.

Oggetto	Finalità del vincolo	Contenuto del vincolo
Esemplari arborei singoli o in gruppi isolati o in filari, meritevoli di tutela, descritti nel catalogo comunale di cui all'articolo 36.3	Tutela delle alberature di pregio	L. 1150/42, articolo 7, comma 5 Disciplina particolareggiata Regolamento comunale del verde.
Territorio Agroforestale in destra di Reno. Territorio Agroforestale in sinistra di Reno. La porzione di Territorio Periurbano Guido Reni. Le porzioni di Territorio Urbanizzato, TUC Bolsenda.	Tutela di bellezze panoramiche	L. 1150/42, articolo 7, comma 5 Direttiva Nelle zone di trasformazione urbanistica, che interferiscono con la tutela di tali ambiti, il numero massimo di piani fuori terra realizzabile con nuove costruzioni è di norma pari a quattro più attico o mansarda, l'altezza massima degli edifici produttivi è ml 13,50 e il rapporto tra la QTT espressa in SCA e la ST non deve superare 0,65 mq/mq. Queste disposizioni costituiscono limitazione della quantità di edificazione spettante al terreno (QTR) sia nel

		caso di perequazione urbanistica pura che nel caso di perequazione urbanistica corretta.
Villini che testimoniano la storica funzione di centro di villeggiatura che caratterizzò Casalecchio di Reno tra Ottocento e Novecento. Ville di pregio storico, architettonico, ambientale preesistenti allo sviluppo urbano di Casalecchio e non vincolate dalla Soprintendenza	Tutela di elementi di interesse storico testimoniale schedati e individuati nella tavola 2.1, “Tutela del Paesaggio e dell’Ambiente di terra”, e nella tavola 5.1 per la parte relativa al disegno urbano.	PTPR, Dgr 1338/93, articolo 24, comma 4, Elementi di interesse storico testimoniale. Disciplina particolareggiata R.U.E. Capitolo 18, Disciplina dei tessuti TUC 1.1; TUC 2.1; TUC 4.3
Edifici rurali tradizionali di pregio storico, architettonico, ambientale	Tutela di elementi di interesse storico testimoniale schedati e individuati nella tavola 2.1 “Tutela del Paesaggio e dell’Ambiente di terra”, nella tavola 4 e nella tavola 5.1 per la parte relativa al disegno urbano.	PTPR, Dgr 1338/93, articolo 24, comma 4, Elementi di interesse storico testimoniale, LR. 20/2000, art.A-9. Disciplina particolareggiata R.U.E. Capitolo 19, Disciplina dei Siti Rurali.
Parchi e giardini privati di qualità associati alle ville ed edifici	Tutela di elementi di interesse storico testimoniale schedati e individuati nella tavola 2.1 “Tutela del Paesaggio e dell’Ambiente di terra” e nella tavola 5.1 per la parte relativa al disegno urbano.	PTPR, Dgr 1338/93, articolo 24, comma 4, Elementi di interesse storico testimoniale.
Giardini comunali e altre aree verdi pubbliche e private di qualità	Tutela di elementi di interesse storico ambientale schedati e individuati nella tavola 2.1 “Tutela del Paesaggio e dell’Ambiente di terra” e nella tavola 5.1 per la parte relativa al disegno urbano.	PTPR, Dgr 1338/93, articolo 24, comma 4, elementi di interesse storico testimoniale. Disciplina particolareggiata R.U.E. Capitolo 18, Disciplina dei tessuti TUC 1.1; TUC 2.1; TUC 4.3 Capitolo 19, Disciplina dei Siti Rurali

3.3 VINCOLI DI RISPETTO O CONFORMATIVI

3.3.1.1 Efficacia.

I vincoli di tale tipo sono definiti con Disposizioni di Legge nazionale a protezione di opere pubbliche e della salute pubblica. Tali vincoli hanno efficacia nella profondità della fascia di rispetto definita ai successivi comma. Prescrizioni particolari per gli interventi nelle fasce di rispetto sono definite nel R.U.E. A fini perequativi di cui all'art. 4.2.1.5 del presente P.S.C., le fasce di rispetto delle opere o impianti non ancora realizzati hanno effetto sull'abbattimento dei titoli edificatori spettanti al terreno successivamente al finanziamento dell'opera e all'avvio della gara di appalto dei lavori.

3.3.1.2 Procedure.

Le procedure per le eventuali deroghe alle fasce di rispetto sono stabilite dagli Enti gestori delle opere o impianti stessi da cui emana l'obbligo della distanza di rispetto.

3.3.1.3 Esposizione.

La tabella che segue riporta i vincoli conformativi vigenti sul territorio comunale alla data del 14.04.1999 e relativamente all'inquinamento acustico i limiti introdotti con DPR n. 459 del 18.11.98 e DPR n. 142 del 30.03.04. La prima colonna riporta l'oggetto che determina la fascia di rispetto, la seconda colonna riporta l'estensione, la terza colonna contiene gli articoli della legge in base alla quale é stato definito. L'ambito di efficacia di questi vincoli é individuato nella tavola 2.3 del P.S.C..

Oggetto	Effetto del vincolo	Provvedimento
Rispetto autostradale (A)	Fascia di rispetto di m 60 nel Territorio periurbano (TUP) e nel Territorio urbanizzato marginale (TUM1, TUM2 o TUM3 in atto dopo il 16/12/92) Fascia di rispetto di m 30 entro il Territorio Urbanizzato (TUC o TUM3 in atto al 16/12/92)	DPR 16/12/92 modificato con DPR 12/9/96 Regolamento Esecutivo del Codice della strada, artt. 26 e 28
Rispetto stradale Strada extraurbana secondaria (C) Strade a unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine Tratti delle Nuova Bazzanese, Nuova Porrettana e delle vecchie Porrettana e Bazzanese fuori dal TU	Fascia di rispetto di m 30 nel Territorio periurbano (TUP) e nel Territorio urbanizzato marginale (TUM1, TUM2 o TUM3 in atto dopo il 16/12/92) Fascia di rispetto di m 10 entro il TUC o TUM3 in atto al 16/12/92	DPR 16/12/92 modificato con DPR 12/9/96 Regolamento Esecutivo del Codice della strada, art. 26 e 28
Rispetto ferroviario Ferrovia dello Stato	Fascia di rispetto m 30 entro e fuori il perimetro del territorio urbano, salvo deroghe dell'ente gestore relative ai tratti ferroviari entro il perimetro del territorio urbanizzato	DM del 3.8.81, in attuazione di DPR n. 753 del 11.7.80, Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto, G.U. 15.11.1980 n° 314 suppl.
Rispetto ferroviario Ferrovia Suburbana	Fascia di rispetto m 30. E' previsto per le Ferrovie metropolitane, salvo deroghe dell'ente gestore relative ai tratti ferroviari entro il perimetro del territorio urbanizzato	DPR n. 753 del 11.7.80, Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto, G.U. 15.11.1980, n. 314 suppl.
Rispetto Cimiteriale	Rispetto 100 m	Decreto dell'autorità sanitaria, sindaco del comune di Casalecchio, 1 settembre 1998, PG 20372.
Rispetto linee elettriche aeree	30 metri dall'asse per le linee 132 Kw non interrate all'interno del territorio urbanizzato 50 metri dall'asse per linee 132 Kw non interrate all'esterno del territorio urbanizzato	DPCM del 23.4.92, Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno, G.U. 06.05.1992, n. 104

	5 metri dall'asse per linee 15 Kv non interrate	
Rispetto dell' Area militare di collina	Limite individuato dal Ministero della Difesa	L. 898/76, nuova regolamentazione delle servitù militari
Fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture ferroviarie	Fascia di pertinenza m 250 a partire dalla mezzera dei binari	DPR n. 459 del 18.11.98, Regolamento recante norme di esecuzione dell'articolo 11 della L. 26 ottobre 1995 n. 447, G.U. 04.01.1999 n° 2.
Fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie	-Autostrada, extraurbana principale ed extraurbana secondaria: 100 m (fascia A) e 150 m (fascia B) -Urbana di scorrimento: 100 m -Urbana di quartiere e locale: 30 m	DPR n. 142 del 30.03.04, Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, dell'articolo 11 della L. 26 ottobre 1995 n. 447, G.U. 01.06.2004 n° 127.

3.4 DISPOSIZIONI GENERALI PER LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE NATURALE E DEL PAESAGGIO RURALE

3.4.1 ELENCO DEI CORSI D'ACQUA

I corsi d'acqua di rilievo che interessano il territorio comunale sono:

- il Fiume Reno;
- il Canale di Reno.

3.4.2 LE RISERVE NATURALI

La riserva delle Montagnole è un'area agricola appartenente, insieme ai siti rurali di pertinenza, al patrimonio comunale e già destinata a parco campagna dal PRG'89, con finalità naturalistiche e produttive agricole. E' interessata da interventi di riqualificazione naturalistica nell'ambito del progetto “Il Fiume e la Città”.

3.4.3 LA TUTELA DELLA VEGETAZIONE ESISTENTE

Nella tavola 2.1 del P.S.C., Tutela del Paesaggio e dell'Ambiente di Terra, sono individuati i seguenti elementi soggetti a tutela:

- le aree sistemate a parco;
- le aree boscate;
- i filari di alberi;
- i gruppi di alberi;
- gli esemplari arborei isolati.

A ciascuno degli elementi individuati corrisponde un'apposita scheda descrittiva conservata presso l'Amministrazione Comunale, che ne stabilisce il grado di qualità.

Nell'ambito del T.U.C. l'individuazione di cui sopra riguarda i soli elementi di particolare pregio che sono soggetti a tutela integrale. Pertanto ogni intervento di abbattimento ivi compresa la sostituzione di esemplari malati è subordinata ad autorizzazione comunale sulla base di perizie o di progetti redatti da qualificati esperti del settore.

All'esterno del TUC l'individuazione di cui sopra riguarda anche gli elementi di buona qualità, che possono tuttavia subire interventi modificativi dello stato di fatto mediante traslazioni o sostituzioni di esemplari, operazioni di diradamento. Tali interventi sono subordinati ad autorizzazione comunale sulla base di perizie o di progetti redatti da

qualificati esperti del settore.

Ulteriori elementi e prescrizioni che riguardino l'ambito del T.U.C. sono specificati nel R.U.E.

3.4.4 LE ATTIVITÀ ESTRATTIVE

In tutto il territorio di Casalecchio di Reno non sono ammesse attività estrattive se non conseguenti ad opere di sistemazione del terreno previste da piani e progetti urbanistici ed edilizi approvati, eccezione fatta per quelle necessarie a mantenere il regime idraulico del Fiume Reno.

3.5 DISPOSIZIONI GENERALI PER LA SALVAGUARDIA DELLE POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE DEL TERRITORIO

Il territorio comunale nasconde tracce importanti del passato del territorio, pertanto è necessario recuperare tali testimonianze alla collettività.

A seguito di uno studio specifico condotto con il coordinamento scientifico della Soprintendenza ai Beni Archeologici dell'Emilia Romagna si sono distinte nel territorio comunale:

- aree ad alta potenzialità archeologica;
- aree a bassa potenzialità archeologica.

Tale distinzione tiene conto della natura del sottosuolo e della classificazione dei suoli al fine della loro trasformabilità urbanistica ed è contenuta nella tavola 2.6 del P.S.C..

3.5.1 AREE AD ALTA POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

Sono aree ad alta potenzialità archeologica:

- i terrazzamenti fluviali nel territorio urbano dove non si sono verificate asportazioni di terreno né indagini archeologiche;
- i terrazzamenti fluviali nel territorio urbano dove si sono verificati rinvenimenti archeologici;
- i terrazzamenti fluviali nel territorio agricolo dove si sono verificati rinvenimenti archeologici;
- i suoli rocciosi nel territorio urbano dove si sono verificati rinvenimenti archeologici;
- i suoli rocciosi nel territorio urbano dove non si sono verificate asportazioni di terreno né indagini archeologiche.

3.5.2 AREE A BASSA POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

Sono aree a bassa potenzialità archeologica:

- i terrazzamenti fluviali nel territorio urbano dove, a seguito di indagini, non si sono verificati rinvenimenti archeologici;
- i terrazzamenti fluviali nel territorio agricolo dove non si sono verificate asportazioni di terreno né indagini archeologiche;
- i terrazzamenti fluviali nel territorio urbanizzato dove sono avvenute asportazioni di terreno senza indagine archeologica;
- i terrazzamenti fluviali nel territorio agricolo dove si sono verificati rinvenimenti archeologici;
- i suoli rocciosi nel territorio urbano dove, a seguito di indagini, non si sono verificati rinvenimenti archeologici;
- i suoli rocciosi nel territorio agricolo dove si sono verificati rinvenimenti archeologici;

- i suoli rocciosi nel territorio agricolo dove non si sono verificate asportazioni di terreno né indagini archeologiche;
- i suoli rocciosi nel territorio agricolo dove si sono verificati rinvenimenti archeologici;
- i suoli rocciosi nel territorio urbano dove sono avvenute asportazioni di terreno senza indagine archeologica.

3.5.3 DISCIPLINA PER LA SALVAGUARDIA DELLE POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE DEL TERRITORIO COMUNALE

Le procedure per la salvaguardia delle potenzialità archeologiche sono definite nel R.U.E. all'articolo 14.5 tenuto conto che:

- nelle aree ad alta potenzialità archeologica le trasformazioni urbanistiche devono essere precedute da sondaggi archeologici preventivi;
- nelle aree a bassa potenzialità archeologica le trasformazioni dei luoghi devono essere precedute da una comunicazione scritta alla Soprintendenza ai Beni Archeologici.

3.5.4 INDIRIZZI PER IL P.O.C.

Il P.O.C. si attiene ai vincoli ricognitivi e conformativi individuati ai precedenti articoli.

Gli strumenti attuativi del P.O.C., di cui all'articolo 30 della L.R. 20/2000, definiscono inoltre l'estensione e i contenuti condizionanti che derivano dai seguenti vincoli la cui verifica può avvenire solo in fase di trasformazione del suolo:

nei contenuti:	vincoli archeologici che comportano l'onere per l'interessato di eseguire sondaggi sotto la direzione della Soprintendenza alle antichità che si riserva, su tale base, di emanare prescrizioni e limitazioni al progetto; vincoli sui beni ambientali e architettonici che comportano limitazioni o impedimenti alla edificazione; vincoli a tutela della stabilità del suolo e della sicurezza dei fabbricati che comportano l'onere, per l'interessato, di effettuare sondaggi e sottostare alle prescrizioni e limitazioni contenute nella relazione geotecnica disposta dal Comune nelle zone soggette a trasformazione urbanistica.
nell'estensione:	vincoli idrogeologici che comportano la facoltà che i propri terreni siano in tutto od in parte esclusi dal vincolo; vincoli sulle aree boscate i che comportano la necessità per i proprietari dei terreni compresi nelle zone vincolate di chiedere al Comitato Forestale di approvazione dell'intervento da parte del Comitato Forestale.

4 LE REGOLE PEREQUATIVE

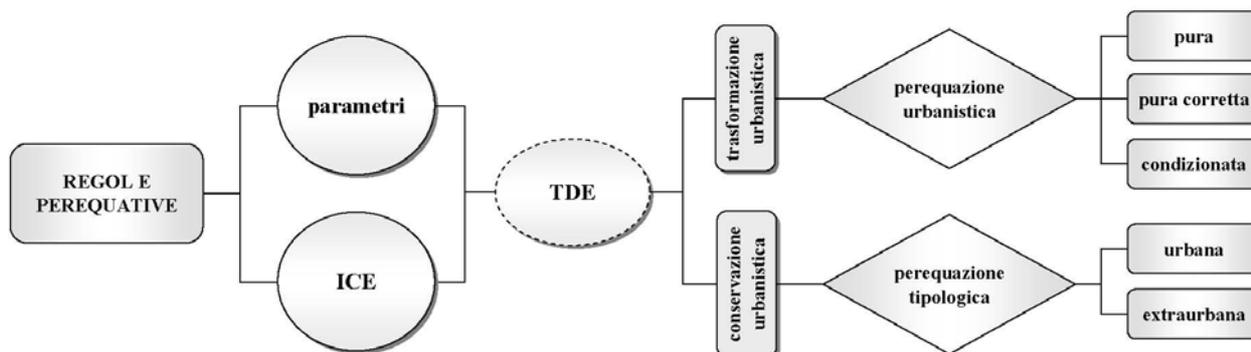


diagramma 3

4.1 DEFINIZIONE¹⁰

Le regole perequative consistono nel ragguagliamento dei titoli edificatori (quantità edilizie a fini privati) definiti dal P.S.C.. A tal fine esse si fondano sulla classificazione sistematica del territorio secondo lo stato di fatto e di diritto definita al precedente Capitolo 2. Le regole perequative sono, come la classificazione da cui discendono, aspetto strutturale del P.S.C., in quanto esse, una volta fissate, non sono più negoziabili in fase operativa. Verrebbe altrimenti a cadere la certezza del diritto e lo stesso principio di equità distributiva cui esse si improntano.

Le regole perequative si distinguono in:

- regole di perequazione urbanistica;
- regole di perequazione tipologica.

4.1.1 PEREQUAZIONE URBANISTICA

Quando la perequazione dei diritti edificatori riguarda la "trasformazione urbanistica" si ha la perequazione urbanistica vera e propria, le cui regole consistono nel riconoscere ai terreni interessati, indipendentemente dalle destinazioni d'uso conferite dal P.O.C., un diritto edificatorio che è determinato:

- applicando un indice convenzionale di edificabilità (ICE) che corrisponde alle aspettative urbane della

grande classe di appartenenza;

- applicando correttivi che dipendono dallo stato di fatto e di diritto.

4.1.2 PEREQUAZIONE TIPOLOGICA

Quando la perequazione dei diritti edificatori riguarda invece la "conservazione urbanistica" si ha la perequazione tipologica, le cui regole si fondano sulla classificazione tipologica dei tessuti e coincidono con quelle sottese alla tipologia prevalente nel tessuto interessato. Negli interventi di conservazione urbanistica l'indice convenzionale di edificabilità si applica solo in casi particolari, la cui rilevanza nel dimensionamento del P.S.C. è per ipotesi marginale.

¹⁰Con 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.

4.2 REGOLE DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

4.2.1 QUANTITÀ EDIFICABILE TOTALE (QTT = QTR + QPB)

4.2.1.1 Definizione di QTR.

Si definisce QTR la “quantità di edificazione spettante al terreno” in ragione della sottoclasse in cui è stato riconosciuto al precedente Capitolo 2 e dei vincoli su di esso gravanti.

La QTR, quantità di edificazione spettante ai terreni chiamati dal P.O.C. a trasformazioni urbanistiche, non dipende dalle specifiche destinazioni d’uso previste dal P.O.C. stesso, ma dallo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi originariamente si trovano e che è definito al Capitolo 2. Lo sfruttamento di qualsiasi potenzialità edificatoria che il P.O.C. preveda oltre tale misura, è prerogativa riservata alla mano pubblica.

La QTR è localizzata e definitivamente convertita in quantità edificabili per destinazioni d’uso dal P.O.C. in attuazione delle scelte strategiche di cui al successivo Capitolo 5.

La quota della superficie territoriale ST soggetta a trasformazione urbanistica da utilizzare per la realizzazione della QTR costituisce la “parte riservata al privato” (PRP) la cui entità è determinata in base a regole specifiche definite al successivo Capitolo 5.

4.2.1.2 Definizione di QPB.

Si definisce QPB la “quantità di edificazione spettante al Comune” in ragione delle scelte di pubblico interesse.

La QPB è indipendente dallo stato di fatto e di diritto. La sua determinazione globale e la sua distribuzione tra i vari comparti urbani sono autonome scelte operative dell’amministrazione comunale che possono essere periodicamente rivedute e corrette.

L’utilizzazione della QPB (sia direttamente per opera dell’Amministrazione che di altri cui la QPB viene ceduta) deve avvenire sempre e rigorosamente con il fine del pubblico interesse, secondo programmi precisi definiti e approvati secondo la legge.

La QPB è stabilita dal P.O.C. e localizzata

nella PRC (parte riservata al comune) che, corrispondendo alla quota della ST che non è necessaria alla realizzazione della QTR, è pertanto complementare alla PRP sopra definita. La PRC è di norma acquisita dal Comune:

- gratuitamente per la parte corrispondente agli standard urbanistici;
- al valore agricolo per la parte eccedente, nel momento in cui i diritti edificatori su di essa riconosciuti al proprietario possono essere da questi sfruttati concentrandoli nell’ambito della PRP.

4.2.1.2.1 Rapporto tra QTR e QPB.

La quantità di edificazione spettante al terreno (QTR) è pertanto nettamente distinta e indipendente dalla quantità di edificazione spettante alla mano pubblica (QPB).

4.2.1.3 Definizione di QTT.

Si definisce QTT la “quantità di edificazione totale” di pertinenza di un comparto chiamato a trasformazione intensiva dal P.O.C..

La QTT è pertanto la somma della QTR e della QPB relativa al comparto di trasformazione urbanistica. E’ la QTT complessiva che, in sede operativa, deve essere confrontata con il dimensionamento del Piano stabilito in sede strategica.

4.2.1.4 L’indice convenzionale di edificabilità per classi (ICE).

Gli indici convenzionali di edificabilità (ICE) sono differenziati secondo la classe e sottoclasse cui il terreno è stato riferito dalla classificazione dei terreni di cui al precedente Capitolo 2. Gli ICE sono espressi, come mostra la seguente tabella, in mq di superficie catastale (SCA) teorica¹¹ per mq di superficie territoriale (ST) di cui ai successivi comma:

CLASSE (riferimento tav. 3 Classificazione del Territorio)		ICE (mq SCA /mq ST)
TR	territorio rurale	nullo
TUP	territorio urbanizzabile periurbano	0,1
TUM	territorio urbanizzato marginale	0,2
TUC	territorio urbanizzato consolidato	0,4

La ST corrisponde all’intera superficie

¹¹ In quanto indipendente dalla destinazione d’uso.

fondiarie soggette a trasformazione.

Relativamente al TUC, l'ICE è applicato all'intera superficie fondiaria nelle aree di ristrutturazione urbanistica del tessuto da conservare, ovvero è calcolato sulle parti di superficie fondiaria cedute gratuitamente al comune nelle aree di conservazione urbanistica del tessuto da conservare.

Relativamente al T.U.M. 3 rimane sempre valido l'ICE calcolato 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 dell'ICE si dovrà fare riferimento alle classi e sottoclassi perequative definite dal P.S.C. (o dal previgente Prg) alla data di approvazione del PUA stesso.

Relativamente al T.U.M. 4 l'ICE è stabilito dall'Accordo Territoriale approvato secondo i parametri in esso contenuti e viene recepito negli strumenti attuativi.

4.2.1.4.1 *Efficacia dell'ICE.*

L'indice convenzionale di edificabilità all'interno degli ambiti individuati dal P.S.C., è potenziale, in quanto esprime un diritto edificatorio che può essere esercitato dal proprietario solo dal momento in cui il terreno è chiamato a trasformazione urbanistica dal P.O.C..

Fino a quel momento ogni terreno è soggetto a conservazione urbanistica e le sue modificazioni fisiche o funzionali sono disciplinate dal R.U.E., indipendentemente dal valore dell'ICE potenziale.

4.2.1.4.2 *Permanenza dell'ICE.*

Il P.O.C. non modifica i valori dell'ICE relativi agli ambiti del P.S.C. in quanto questo non discende dalle destinazioni d'uso, ma bensì dalla sottoclasse riconosciuta al precedente Capitolo 2 in ragione dello stato di fatto e di diritto, la cui ricognizione e descrizione è aspetto strutturale del Piano aggiornabile solo attraverso Variante al P.S.C..

4.2.1.5 **Effetto della presenza di vincoli di inedificabilità assoluta.**

I vincoli di inedificabilità assoluta sono definiti al precedente Capitolo 3 ed individuati nelle tavole 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 del P.S.C..

Ai fini dell'applicazione dell'ICE:

- la parte di terreno libera da vincoli ricognitivi e conformativi di inedificabilità assoluta è computata per intero. In caso contrario subisce un abbattimento, la cui entità è valutata con i criteri appresso stabiliti;
- la parte di terreno soggetta a vincoli ricognitivi e conformativi di inedificabilità assoluta è computata per il 30%.

4.2.2 **QTR PURA**

La quantità di edificazione spettante al terreno (QTR), nel caso della trasformazione urbanistica di suoli inedificati, è calcolata secondo la formula

- $QTR = ST \text{ libera} \times ICE + ST \text{ vincolata} \times 0,30 \times ICE$

Si ha in questo caso la "perequazione pura" e la quantità di edificazione convenzionale che ne consegue è la "QTR pura".

4.2.3 **QTR PURA CORRETTA**

4.2.3.1 **Indirizzi.**

Secondo un principio consolidato del diritto, fintanto che una costruzione legittimamente esiste, il proprietario può "utilizzarla o alienarla nei modi e nelle forme usuali" anche se non è conforme alle vigenti regole che, nella stessa zona, dovrebbe rispettare una costruzione ex novo. Il diritto del proprietario di una costruzione esistente non si traduce, pertanto, in astratta potenzialità edificatoria, ma è quello che deriva, dal possesso di un oggetto reale, ben determinato. Di conseguenza, quando non è operativamente prevista la trasformazione urbanistica del suolo, il P.O.C. deve garantire al suo proprietario il diritto di eseguire, in qualsiasi momento, le opere necessarie a conservarla¹².

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

¹² 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.

dall'applicazione della perequazione pura:

- quando il P.O.C. ne impone, per ragioni di pubblica utilità, la demolizione;
- quando il P.O.C. pone come condizione che sia ceduta al Comune per destinarla a servizi;
- quando l'obbligo di conservare una costruzione che insiste su un'area di cui il P.O.C. prevede la trasformazione urbanistica darebbe luogo, vincolando in qualche modo il riassetto di quest'ultima, a disparità di trattamento tra il suo proprietario e quello di un'area della stessa classe che sia completamente libera da costruzioni.

4.2.3.2 Disposizioni generali.

La "perequazione urbanistica corretta" si verifica quando al proprietario del terreno su cui insistono costruzioni viene riconosciuto, in vista di una azione di trasformazione

urbanistica prevista dal P.O.C., un diritto edificatorio aggiuntivo rispetto a quello che deriverebbe dalla perequazione urbanistica pura.

Tale quota aggiuntiva è definita "correzione".

Si ha, in tal caso, la "perequazione pura corretta" e la quantità di edificazione convenzionale che ne consegue è la "QTR pura corretta".

La correzione assume carattere diverso a seconda:

- della sottoclasse;
- della tipologia dell'insediamento esistente;
- del contesto ambientale del luogo;

secondo la seguente tabella:

Classi	Applicazione	metodo SCA reale	metodo SCA convenzionale
TUC territorio urbanizzato consolidato	In tutti i casi	SI negli ATE a, p, v, pro	SI negli ATE RIUR e SOST
TUM2 siti incongrui da trasformare	In tutti i casi	SI	NO
TUM1 relitti agricoli da riqualificare	Nei soli casi in cui siano parzialmente interessate dal sedime di costruzioni esistenti	SI	NO
TUP1 suoli agricoli da trasformare	In tutti i casi	NO	NO

4.2.3.2.1 Utilizzo della correzione della QTR.

La quantità edificatoria aggiuntiva, risultante dalla correzione, potrà essere utilizzata in tutto o in parte dagli operatori privati, entro limiti assoluti di edificabilità, che derivando da vincoli ricognitivi, sono fissati dal P.S.C. ed espressi ai due successivi comma.

Negli ambiti T.U.C., T.U.M. 1 e T.U.M. 2 soggetti a tutela paesaggistica, la QTR pura corretta non potrà comunque superare l'UFL di 0,65 mq/mq SCA.

Nei limiti di cui ai precedenti comma, l'effettiva utilizzabilità dipenderà dal rispetto delle seguenti condizioni che fanno riferimento al programma di attuazione del P.O.C.:

- 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.

Relativamente al T.U.M. 3 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 alla prima data di approvazione del P.U.A. stesso.

4.2.3.3 Determinazione della correzione in base alla SCA reale.

La correzione in base alla SCA reale considera le costruzioni esistenti. Alla loro misura vengono applicati, a seconda della tipologia, i criteri di conversione stabiliti alla seguente tabella dei coefficienti di correzione.

L'entità della correzione è una percentuale della SCA esistente come sopra determinata, che varia come stabilito dalla seguente tabella a seconda degli obblighi derivanti da:

- contenuti strutturali del P.S.C. (come, per esempio, il vincolo di conservazione);
- contenuti strategici del P.S.C. (come, per esempio, l'obiettivo di eliminare gli insediamenti incompatibili con il contesto);
- contenuti progettuali del P.O.C. (come l'obbligo di demolizione conseguente alla decisione del tracciato definitivo di una strada).

4.2.3.3.1 Tabella dei coefficienti di correzione della QTR in base all'esistente.

obbligo del P.O.C.	oggetto	quota
demolire	rudere o inabitabile	0%
	abitabile con attività	200%
	abitabile senza attività	100%
conservare	rudere o inabitabile	100%
	abitabile	50%
cedere gratis	rudere o inabitabile	0%

	abitabile	100%
--	-----------	------

4.2.3.3.2 *Prescrizioni particolari per la correzione della QTR.*

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. La SCA delle costruzioni diverse da quelle precedentemente elencate, quali serre, tettoie, manufatti tecnologici etc., viene computata in ogni caso per il 25% della superficie coperta (SC) regolarmente concessionata od autorizzata anteriormente alla data di adozione delle presenti norme. Non sono invece computate in alcun modo le costruzioni precarie ed amovibili e quelle prive di regolare abilitazione edilizia.

Negli ambiti del T.U.M. 2 di estensione superiore ai 15.000 mq di ST, in caso di riconversione di insediamenti appartenenti alle categorie Z01b e Z07 di cui all'articolo 4.4.3 del R.U.E. verso altri usi non è consentito l'utilizzo della quota del 200%.

Nelle altre aree soggette a trasformazione la quota relativa al riconoscimento dell'attività esistente è subordinata alla dimostrazione dell'esistenza della attività alla data di adozione del P.O.C.

Al fine del computo dell'esistente gli interventi di ristrutturazione urbanistica obbligatori sono assimilati agli obblighi di demolizione e di conservazione.

4.2.3.4 **Correzione nel T.U.C.**

Il T.U.C. è generalmente soggetto a conservazione urbanistica, secondo il criterio della perequazione tipologica. Si può tuttavia presentare l'esigenza di azioni di trasformazione urbanistica che interessino i tessuti di base.

Nel caso dei tessuti di base si considera come esistente la SCA convenzionale che è determinata sulla base della SCA esistente. Al fine di esaminare la sostenibilità delle trasformazioni urbanistiche il P.O.C. fissa una soglia paesaggistico-ecologica che limita, in determinati casi, la correzione della QTR.

4.2.3.5 **Perequazione condizionata.**

Il regime di perequazione condizionata è definito tale in quanto si adatta ai condizionamenti dovuti alla presenza di particolari assetti fondiari consolidati dove, ove si intenda procedere a trasformazione urbanistica, la perequazione pura si rivela, per diversi motivi, praticamente inapplicabile.

A Casalecchio tale situazione riguarda una porzione di territorio classificata dal P.S.C. T.U.M. 3.4, che corrisponde alla zona denominata nel PRG '89 C3.12 - Rosa-Guido Reni. In questo caso a ciascuna particella risultante dal frazionamento consolidato anteriore alla formazione del PRG '89 viene assegnato, indipendentemente dalla sua dimensione, un "quanto" di diritto edificatorio pari a 130 mq di SCA. La sommatoria di tali quanti è utilizzata per la realizzazione, in forma consortile o condominiale, di un unico complesso abitativo che occupa una porzione limitata e accorpata da individuare col P.O.C.

4.2.4 **TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI (TDE)**

Perché possa verificarsi il corollario della perequazione urbanistica che consiste nella acquisizione, gratuita o a prezzo agricolo, da parte del comune di porzioni di suolo sufficientemente grandi e di idonea conformazione, da consentirgli di realizzare gli interventi pubblici impliciti nella strategia della pianificazione, 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.

Il modello perequativo contempla tuttavia che, in molti casi, la quantità di edificazione (QTR) spettante ad un terreno destinato a trasformazione urbanistica non possa, per esigenze di disegno urbano, essere realizzata nel suo ambito.

In alcuni casi essa potrà essere realizzata all'interno dello stesso subcomparto, ma su terreno originariamente di altra proprietà.

In altri casi essa dovrà essere realizzata su altro subcomparto.

Quando il P.O.C. stabilisce che la QTR può

essere realizzata all'interno dello stesso comparto cui spetta, questo si definisce "comparto ordinario". Quando invece il P.O.C. prevede che venga trasferita su altro subcomparto quest'ultimo è qualificato "subcomparto ricevente", mentre il primo è in questo caso definito "subcomparto cedente".

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 del subcomparto di trasformazione. Analogamente può accadere che sia conveniente trasferire dentro un subcomparto ricevente diritti edificatori maturati in subcomparti di conservazione urbanistica.

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

L'insieme dei subcomparti cedenti e riceventi forma il comparto perequativo.

4.3 PEREQUAZIONE TIPOLOGICA

4.3.1.1 Definizione.

Il criterio della perequazione tipologica si sviluppa partendo dalla constatazione che un tessuto consolidato è 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 il volume costruito e superficie del terreno di pertinenza. La perequazione tipologica si fonda infatti:

- sulla constatazione che esistono altrettanti micro regimi latenti quante sono le porzioni di tessuto dove è riconoscibile un dato assetto tipologico prevalente;
- sul ritenere ammissibili tutti gli interventi che tendono ad adeguare le costruzioni che formano il tessuto urbano, alle caratteristiche tipologiche prevalenti nell'area territoriale elementare (ATE) cui esse appartengono.

Poiché le regole che hanno generato i tessuti esistenti, per eterogeneità o stratificazione di questi, non sono sempre immediatamente percepibili esse devono dedursi da un'analisi ad hoc dei tessuti definita "descrizione tipologica". La perequazione tipologica è disciplinata dal R.U.E. al cap. 16.

4.4 DIRETTIVE PER LA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL T.U.C. 1.1

Il T.U.C. 1.1 (Tessuto consolidato moderno prevalentemente residenziale) è suddiviso in Aree Territoriali Elementari (A.T.E.) e articolato per Settori Urbani.

Le A.T.E. sono distinte, secondo la tipologia degli edifici, in categorie tipologiche definite attraverso la descrizione tipologica definita al capitolo 2.

La disciplina di ciascuna ATE è definita dall'Amministrazione Comunale attraverso l'elaborato 6 del R.U.E. in scala 1:2000, ovvero attraverso Piani di Recupero di iniziativa comunale (PR) elaborati in conformità alle direttive che, per ciascun tipo di ATE, sono definite ai successivi paragrafi.

4.4.1.1 Edifici schedati

Gli edifici schedati dall'Amministrazione Comunale in quanto di pregio architettonico o di interesse storico ambientale sono individuati nella tavola 2.1 "Tutela del Paesaggio e dell'ambiente di terra" con apposita simbologia.

Il cambio di destinazione dall'uso residenziale a quello direzionale, commerciale o ricettivo, è ammesso solo contestualmente all'intervento di conservazione esteso all'intero edificio.

La Disciplina Particolareggiata del R.U.E. individua i casi nei quali, allo scopo di adeguare l'edificio ai requisiti tipologici, è ammessa la realizzazione di attici o mansarde, nonché, ove l'ampiezza del lotto lo consenta, anche ampliamenti per aggiunta laterale.

4.4.1.2 Direttive valide per tutti gli ATE.

Il R.U.E. stabilisce la misura degli oneri di urbanizzazione primaria conseguenti alle trasformazioni ammesse. Stabilisce altresì i Settori Urbani ed i tipi di intervento per i quali è ammessa la monetizzazione degli standard.

Per le trasformazioni soggette a concessione o autorizzazione il R.U.E. stabilisce i criteri per il potenziamento dei parcheggi privati di uso pubblico, in funzione delle effettive sistemazioni previste.

Il R.U.E. individua gli spazi pubblici da pedonalizzare in aggiunta a quelli già individuati alla tavola 5.1.

Nei casi di edifici aventi accesso da strade di cui sia prevista la pedonalizzazione, non sono da prevedersi i parcheggi privati per le gli insediamenti direzionali e commerciali.

Ove il R.U.E. preveda recuperi ad usi pubblici di aree di pertinenza degli edifici compresi negli ATE, possono essere ammesse previsioni ampliative per aggiunta laterale o per sopraelevazione rapportati quantitativamente all'area destinata all'uso pubblico, con un rapporto pari a mq 0,4 di SCA per ogni mq di area ceduta gratuitamente al Comune.

Per gli edifici schedati di cui al precedente articolo il R.U.E. indicherà gli edifici eventualmente assoggettabili ad interventi diversi da quelli di carattere conservativo, ma con questi connessi.

Sulle aree destinate a servizi pubblici e di tipo pubblico la procedura per il rilascio dei titoli abilitativi, ove necessaria, è analoga a quella per i tessuti T.U.C. 4.1 (servizi urbani) definita all'articolo 9.1.4.11 del R.U.E.

4.4.1.3 ATE p1, direttive.

Il R.U.E. può prevedere la destinazione ad usi commerciali dei piani terreni degli edifici che prospettano sugli assi commerciali individuati alla tavola 5.1.

Le trasformazioni ammesse dovranno tendere in via prioritaria al soddisfacimento dei requisiti tipologici delle palazzine. A tale scopo potrà essere ammessa la realizzazione architettonicamente coordinata di corpi accessori ad uso garage, anche in aderenza ai confini o, salvo lungo gli assi di penetrazione e commerciali, a filo strada.

Il R.U.E. individua gli edifici di dimensioni inferiori a quella tipica dell'ATE interessata che è possibile ampliare per sopraelevazione o aggiunta laterale.

Il R.U.E. indica i casi nei quali è ammessa la demolizione e ricostruzione di una nuova palazzina, specificandone le caratteristiche tipologiche.

Il R.U.E. decide i casi nei quali, ove la demolizione interessi almeno una coppia di lotti affiancati o addossati, è possibile in alternativa ricostruire con progetto unitario e nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate case singole binate o a schiera.

4.4.1.4 ATE p2, direttive.

Il R.U.E. può prevedere la trasformazione in uffici del piano terra nei casi in cui si sia verificata la concreta possibilità di realizzare l'adeguata dotazione di parcheggi privati di uso pubblico. In tal caso sarà prescritta la eliminazione delle recinzioni verso strada e l'adeguata sistemazione dell'area di pertinenza.

Le trasformazioni ammesse dovranno tendere in via prioritaria al soddisfacimento dei requisiti tipologici delle palazzine. A tale scopo potrà essere ammessa la realizzazione architettonicamente coordinata di corpi accessori ad uso garage, anche a filo strada o in aderenza ai confini.

Il R.U.E. individua gli edifici di dimensioni inferiori a quella tipica dell'ATE interessata che è possibile ampliare per sopraelevazione o aggiunta laterale.

Il R.U.E. indica i casi nei quali è ammessa la demolizione e ricostruzione di una nuova palazzina, specificandone le caratteristiche tipologiche.

4.4.1.5 ATE p3, direttive.

Le trasformazioni ammesse dovranno tendere in via prioritaria al soddisfacimento dei requisiti tipologici delle palazzine. A tale scopo potrà essere ammessa la realizzazione architettonicamente coordinata di corpi accessori ad uso garage, anche a filo strada o in aderenza ai confini.

Il R.U.E. individua gli edifici di dimensioni inferiori a quella tipica dell'ATE interessata che è possibile ampliare per sopraelevazione o aggiunta laterale.

Il R.U.E. indica i casi nei quali è ammessa la demolizione e ricostruzione di una nuova palazzina, specificandone le caratteristiche tipologiche.

Il R.U.E. decide i casi nei quali, ove la demolizione interessi almeno una coppia di lotti affiancati o addossati, è possibile in alternativa ricostruire con progetto unitario e nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate case singole binate o a schiera.

Per gli edifici produttivi esistenti il R.U.E. decide i casi nei quali sia ammissibile la loro ristrutturazione, senza ampliamento, per destinarli ad usi commerciali o ricreativi ovvero la loro demolizione e ricostruzione con

tipologie produttivo-commerciali, stabilendone le modalità e gli usi.

4.4.1.6 ATE p4, direttive.

Le trasformazioni ammesse dovranno tendere in via prioritaria al soddisfacimento dei requisiti tipologici delle palazzine. A tale scopo potrà essere ammessa la realizzazione architettonicamente coordinata di corpi accessori ad uso garage, anche a filo strada o in aderenza ai confini.

Il R.U.E. individua gli edifici di dimensioni inferiori a quella tipica dell'ATE interessata che è possibile ampliare per sopraelevazione o aggiunta laterale.

Il R.U.E. indica i casi nei quali è ammessa la demolizione e ricostruzione di una nuova palazzina, specificandone le caratteristiche tipologiche.

Per gli edifici produttivi esistenti il R.U.E. deciderà i casi nei quali sia ammissibile la loro ristrutturazione, senza ampliamento, per destinarli ad usi commerciali o ricreativi ovvero la loro demolizione e ricostruzione con tipologie produttive o commerciali, stabilendone le modalità e gli usi.

4.4.1.7 ATE p6, direttive.

Per gli edifici schedati valgono le disposizioni di cui al precedente specifico articolo.

Il R.U.E. ovvero i PR individueranno gli edifici suscettibili di interventi diversi da quelli di carattere conservativo.

4.4.1.8 ATE v1, direttive.

Le trasformazioni ammesse dovranno tendere in via prioritaria al soddisfacimento dei requisiti tipologici della tipologia villetta. A tale scopo potrà essere ammessa la realizzazione architettonicamente coordinata di corpi accessori ad uso garage, anche a filo strada o in aderenza ai confini.

Il R.U.E. individua gli edifici di dimensioni inferiori a quella tipica che è possibile ampliare mediante sopraelevazione di un piano o mediante aggiunta laterale.

Il R.U.E. indica i casi nei quali è ammessa la nuova costruzione ovvero la demolizione e ricostruzione di una casa singola o binata specificandone le caratteristiche tipologiche.

Il R.U.E. decide i casi nei quali, ove la demolizione interessi una coppia di lotti

affiancati o addossati, è possibile in alternativa ricostruire con progetto unitario e nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate case singole binate o a schiera.

4.4.1.9 ATE v2, Definizione e direttive.

Le trasformazioni ammesse dovranno tendere in via prioritaria al soddisfacimento dei requisiti tipologici della tipologia villetta. A tale scopo potrà essere ammessa la realizzazione architettonicamente coordinata di corpi accessori ad uso garage, anche a filo strada o in aderenza ai confini.

Il R.U.E. individua gli edifici di dimensioni inferiori a quella tipica che è possibile ampliare mediante sopraelevazione di un piano o mediante aggiunta laterale.

Il R.U.E. indica i casi nei quali è ammessa la nuova costruzione ovvero la demolizione e ricostruzione di una casa singola o binata specificandone le caratteristiche tipologiche.

4.4.1.10 ATE v5, direttive.

Tali ATE possono conservare la destinazione residenziale o essere destinati a servizi diversi di carattere privato.

Il R.U.E. individua gli edifici che è possibile demolire e ricostruire con UFL comunque non superiore a 0.4 mq/mq.

4.4.1.11 ATE v6, direttive.

Il R.U.E. ,ovvero i PR, individua i casi suscettibili di interventi diversi da quelli di carattere conservativo.

4.4.1.12 ATE v7, direttive.

I parchi compresi negli ATE v7, da tutelare e conservare, sono individuati nella tavola 2.1 di P.S.C..

Il R.U.E. ovvero i PR individua i casi suscettibili di interventi diversi da quelli di carattere conservativo.

Nei casi in cui il parco di pertinenza di un ATE v7 sia destinato dal P.O.C. in tutto o in parte ad usi pubblici, si applica alla superficie del terreno ceduto al Comune un UFL = 0,4 mq/mq. La QTR così determinata è utilizzata su lotto edificabile ceduto dal Comune in permuta, secondo quanto stabilito in apposita convenzione.

4.4.1.13 ATE a1, direttive.

Il R.U.E. può prevedere la trasformazione ad

usi non residenziali del piano terra o rialzato degli edifici.

Il R.U.E. individua con criteri omogenei basati su valutazioni della qualità ambientale, i casi nei quali anche altri piani degli edifici possono essere destinati ad usi non residenziali.

Le trasformazioni ammesse dovranno tendere al soddisfacimento dei requisiti tipologici dei grandi condomini ed al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano. A tale scopo potrà prevedersi:

- la costruzione di parcheggi o garage interrati nelle aree libere di pertinenza degli edifici ed anche, se necessario per incrementare la superficie pedonalizzata, nel sottosuolo pubblico;
- la pedonalizzazione di spazi pubblici e privati;
- la eliminazione di autorimesse poste al piano terreno, e dei parcheggi all'interno dei cortili, quando queste siano fonte di inquinamento e di rumore.

4.4.1.14 ATE a2, direttive.

Il R.U.E. può prevedere la trasformazione ad usi non residenziali del piano terra degli edifici, con esclusione di nuove attività commerciali.

Le trasformazioni ammesse dovranno tendere al soddisfacimento dei requisiti tipologici dei grandi condomini ed al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano. A tale scopo potrà prevedersi:

- la costruzione di parcheggi o garage interrati nelle aree libere di pertinenza degli edifici ed anche, se necessario per incrementare la superficie pedonalizzata, nel sottosuolo pubblico;
- l'eliminazione dei parcheggi all'interno dei cortili, quando questi siano fonte di inquinamento e di rumore.

4.4.1.15 ATE m1, direttive.

Le trasformazioni ammesse nel P.O.C. dovranno tendere in via prioritaria al soddisfacimento dei requisiti tipologici degli edifici residenziali. A tale scopo potrà essere ammessa la realizzazione architettonicamente coordinata di corpi accessori ad uso garage, anche in aderenza ai confini lungo gli assi di penetrazione e commerciali, a filo strada.

4.4.1.16 ATE m2, direttive.

Le trasformazioni ammesse nel P.O.C. dovranno tendere prioritariamente al soddisfacimento dei requisiti tipologici degli edifici residenziali. A tale scopo potrà essere ammessa la realizzazione architettonicamente

coordinata di corpi accessori ad uso garage, anche in aderenza ai confini o a filo strada.

4.4.1.17 ATE m3, Definizione e direttive.

Il P.O.C. distingue i casi:

- di edifici produttivi esistenti da ampliare;
- di edifici produttivi esistenti da sostituire con edificio residenziale;
- di edifici residenziali con porzione produttiva da ampliare.

Negli altri casi le trasformazioni ammesse dovranno tendere in via prioritaria al soddisfacimento dei requisiti tipologici degli edifici residenziali. A tale scopo potrà essere ammessa la realizzazione architettonicamente coordinata di corpi accessori ad uso garage, anche in aderenza ai confini o a filo strada.

4.5 DIRETTIVE PER LA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL T.U.C. 2.1

4.5.1.1 Articolazione e disciplina generale.

Il T.U.C. 2.1 è destinato agli usi prevalentemente produttivo commerciali attualmente in essere.

Il T.U.C. 2.1 è suddiviso dal R.U.E. in Aree Territoriali Elementari (ATE) e articolate per Settori Urbani.

Le ATE sono distinte, secondo la tipologia degli edifici e del tessuto urbano, in categorie tipologiche definite al capitolo 2 del P.S.C..

La disciplina di ciascuna ATE è definita dall'Amministrazione Comunale attraverso l'elaborato 6 del R.U.E., in scala 1:2000, ovvero attraverso Piani di Recupero di iniziativa comunale (PR) localizzati dal P.O.C. elaborati in conformità alle direttive che, per ciascun tipo di ATE, sono definite ai successivi paragrafi.

Per l'approvazione del P.O.C. si rimanda all'art. 34 della L.R. 20/2000.

4.5.1.2 ATE cap, direttive.

Gli interventi di adeguamento tipologico ai parametri fissati all'articolo 16.2.3 del R.U.E. sono normati tramite disciplina particolareggiata nel R.U.E..

4.5.1.3 ATE pro, direttive.

Nel caso in cui il P.O.C. individui delle ATE pro, tutti gli interventi che non si limitino ad opere interne senza cambio di destinazione, sono subordinati all'approvazione di uno o più Piani di Recupero aventi lo scopo di riqualificare l'intero ambito urbano, pur conservandone la prevalente funzione produttiva.

4.5.1.4 ATE crd, direttive.

Nel caso in cui il P.O.C. individui delle ATE crd, tutti gli interventi che non si limitino ad opere interne senza cambio di destinazione e che prevedano il frazionamento catastale dell'area o degli edifici, sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero avente la finalità di conservare la destinazione produttiva dell'intero complesso.

TITOLO 2

CONTENUTI STRATEGICI

5 ASPETTI STRATEGICI

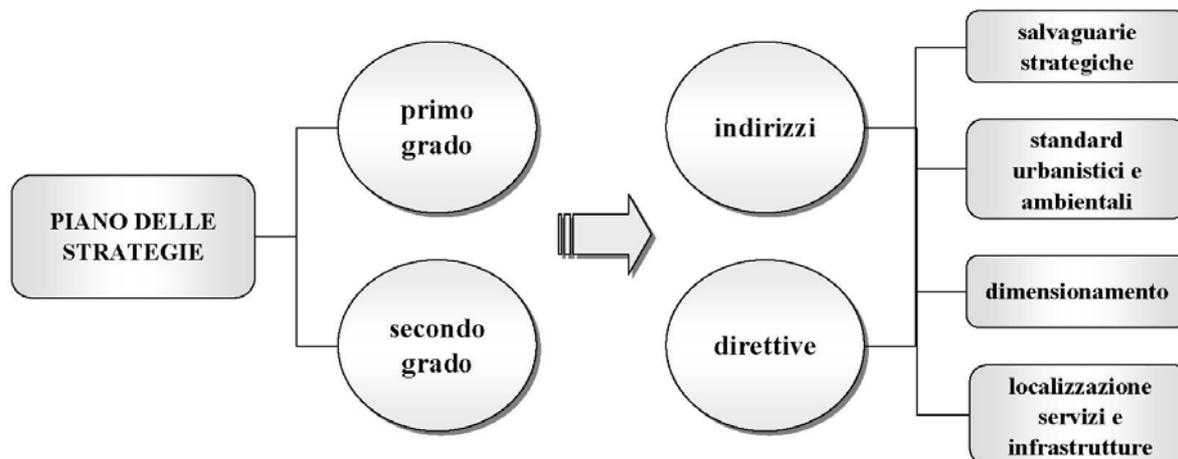


diagramma 4

I contenuti strategici¹³ del P.S.C. si esplicitano a livelli diversi. La decisione di procedere operativamente a determinate trasformazioni urbanistiche coincide con il momento in cui si forma o si aggiorna il P.O.C., quella di escludere determinate parti del territorio da certe trasformazioni o, al limite, da qualsiasi trasformazione urbanistica, è invece un contenuto strategico del P.S.C., modificabile solo attraverso una Variante al P.S.C., soggetta a tutte le verifiche di compatibilità previste all'art. 32 della L.R. 20/2000.

I contenuti strategici del P.S.C. possono essere di "primo grado" o di "secondo grado" formulati attraverso indirizzi e direttive.

5.1 FUNZIONE DEGLI INDIRIZZI STRATEGICI

Gli indirizzi strategici sono indicazioni di carattere generale cui l'Amministrazione Comunale intende informare la propria politica urbanistica, indipendentemente dall'esistenza delle condizioni e degli elementi necessari a tradurle in direttive specifiche e, di conseguenza, in disposizioni operative.

Agli indirizzi strategici si informeranno anche i provvedimenti, di natura non propriamente

urbanistica, ma che riguardano pur sempre l'assetto del territorio, le condizioni dell'ambiente, i trasporti, l'energia.

¹³ La strategia riguarda le intenzioni del Piano, la dinamica che lo pervade in vista di obiettivi politici, sociali e culturali. Che essa si rivolga a grandi come a piccole cose, si tratta sempre di decisioni da prendere. Il P.O.C. riguarda invece decisioni già prese, mentre i Contenuti Strutturali del P.S.C. si concentrano sugli aspetti dove non c'è nulla da decidere, ma solo da riconoscere e da descrivere.

5.2 FUNZIONE DELLE DIRETTIVE STRATEGICHE

Le direttive sono disposizioni vincolanti che l'amministrazione comunale dà a se stessa con il preciso intento di tradurle progressivamente in scelte operative. Fino a quando non siano state tradotte in P.O.C. esse non possono essere invece considerate vincolanti per i proprietari dei terreni. A tale scopo la pianificazione comunale disciplina attraverso il R.U.E. le azioni di conservazione urbanistica che servono a mantenere in essere tutti gli usi attuali del suolo compatibili con l'ambiente, fino al momento in cui le eventuali trasformazioni intensive siano operativamente decise.

Le direttive riguardano:

- le salvaguardie strategiche;
- il dimensionamento;
- gli standard ambientali;
- la localizzazione di servizi e infrastrutture.

5.3 CONTENUTI STRATEGICI DI PRIMO GRADO

Contenuti strategici di primo grado del P.S.C. sono quelli che riguardano le scelte di ampio respiro, fortemente condivise, che connotano e qualificano l'autonoma politica urbanistica comunale e rispecchiano un impegno sociale ed economico che va oltre i limiti del mandato amministrativo. Tutte le scelte strategiche di primo grado sono direttive vincolanti che l'amministrazione comunale dà a se stessa con il preciso intento di tradurle progressivamente in scelte operative. Fino a quando non siano state tradotte in un P.O.C. esse non possono essere invece considerate vincolanti per i proprietari dei terreni. A tale scopo la pianificazione comunale disciplina attraverso il R.U.E. le azioni di conservazione urbanistica che servono a mantenere in essere tutti gli usi attuali del suolo compatibili con l'ambiente, fino al momento in cui le eventuali trasformazioni intensive siano operativamente decise.

Modifiche delle indicazioni strategiche comportano varianti generali al P.S.C. sottoposte all'approvazione degli organi superiori (Provincia, Regione) cui spetta il compito di verificarne la coerenza con gli indirizzi strategici territoriali a norma della L.R. 20/2000.

Tra i contenuti strategici di primo grado vengono individuate salvaguardie strategiche che consistono nel sospendere a tempo indeterminato, o subordinato al verificarsi di particolari contingenze, la attuazione di trasformazioni urbanistiche di specifiche zone che pertanto restano soggette al regime di conservazione urbanistica permanente o temporaneo secondo quanto definito ai successivi articoli.

5.3.1 ESPRESSIONE DEI CONTENUTI STRATEGICI DI PRIMO GRADO

I contenuti strategici di primo grado sono espressi negli articoli che seguono attraverso salvaguardie strategiche o attraverso differimenti delle trasformazioni urbanistiche.

5.3.1.1 Salvaguardie strategiche.

Le salvaguardie strategiche sono altra cosa dai vincoli che appartengono alla parte strutturale del P.S.C.. I vincoli derivano da situazioni di

fatto incontrovertibili. Con le salvaguardie strategiche l'Amministrazione esprime invece una propria concezione dell'assetto territoriale attraverso deliberate esclusioni che, in certi casi, assumono il valore di dichiarazioni di principio e possono produrre effetti ancora più rigorosi dei vincoli stessi. I vincoli infatti non sempre hanno carattere assoluto e obbediscono, comunque, ad altre logiche. Ciò non impedisce, naturalmente, che vincoli e salvaguardie strategiche possano sovrapporsi su una medesima porzione del territorio.

In seguito alla trasposizione dei contenuti del previgente PRG nei contenuti del P.S.C., P.O.C. e R.U.E., le vecchie destinazioni di zona urbanistica divengono salvaguardie strategiche della destinazione d'uso precedentemente assegnata da VAG '99.

5.3.1.2 Differimento delle trasformazioni urbanistiche.

Sono direttive che riguardano ben determinate porzioni di territorio strategicamente rilevanti la cui trasformazione urbanistica, e pertanto la predisposizione del P.O.C. che lo disciplina, deve essere differita al momento in cui ne matureranno le condizioni. I diritti edificatori spettanti al terreno, utilizzabili solo nella fase operativa, restano in ogni caso quelli stabiliti dalle regole perequative che appartengono alla parte strutturale del P.S.C..

5.3.2 SISTEMA DEI VALORI ESISTENTI NEL TERRITORIO

5.3.2.1 Indirizzi.

Il progetto urbanistico individuato alla tavola 1 “Contenuti strategici” parte dalla realtà esistente individuando gli elementi della qualità esistente da mantenere e da potenziare. Tali elementi divengono le condizioni principali del modello di città da realizzare¹⁴.

Tra questi elementi importanti distinguiamo:

- il fiume e il sistema di aree naturali che lo contorna definendo un'immagine forte di identità per la città e per il suo territorio, le due pendici collinari che delimitano l'abitato fornendo panorami e prospettive di indubbio valore, la vegetazione d'alto fusto, le emergenze geologiche;
- il sistema dello spazio pubblico e del verde urbano, i giardini, le piazze di vecchia e nuova formazione, le

aree per attività sportive e il sistema dei percorsi ciclopedonali che li collega;

- gli edifici o i gruppi di edifici capaci di esercitare un ruolo di attrazione in base alle funzioni che vi sono insediate (funzioni rare);
- gli edifici o i complessi di edifici dotati di caratteri fisico-formali e di memoria storica o tradizionale.

5.3.2.2 Direttive.

La tavola dei valori riconosciuti rappresenta la mappa dei luoghi importanti del territorio, degli elementi di qualità da non perdere, anzi da potenziare collegandoli l'un l'altro con vie pedonali e ciclabili costruendo così un tessuto di linee ed aree di elevato valore socializzante, formale e funzionale, attorno al quale si innerva la città. I P.O.C. dovranno pertanto valorizzare tali elementi.

5.3.3 LA COLLINA

5.3.3.1 Indirizzi.

A conferma dell'indirizzo strategico assunto dall'Amministrazione Comunale in occasione delle controdeduzioni al PTPR nel 1986 e al recepimento del PTCP approvato con dcp 19/2004, la collina in destra e sinistra Reno è salvaguardata come risorsa produttiva - agricola, paesaggistica e ambientale.

5.3.3.2 Direttive.

Divieto di nuovi insediamenti di qualsiasi tipo e di ingrandimento, per usi non agricoli o di pubblico servizio, degli insediamenti esistenti nel Territorio rurale (T.R.) di cui al Capitolo 2. Allo scopo di disincentivare l'abbandono dell'attività agricola il P.O.C. dovrà individuare strumenti urbanistici attuativi che consentano di compendiare il reddito aziendale con redditi collaterali derivanti dallo sviluppo di attività turistiche o dall'insediamento di attività residenziali il cui utile collabori al reddito dell'azienda agricola.

5.3.4 QUADRANTE NORD OVEST

5.3.4.1 Indirizzi.

Comprende i settori urbani individuati alla tavola 5.2 del P.O.C.:

- 2 Industriale via del Lavoro;
- 9 Ceretolo;
- 10 Riale;
- 11 Galvano;
- 12 Meridiana.

Il PTCP individua il settore 11 come parte del Polo funzionale Futurshow.

¹⁴ Si tratta di una sintesi degli elementi conoscitivi acquisiti che integra l'approfondimento dei rapporti tra città e territorio con la comparazione critica dei dati fisico-spaziali, storici, di natura funzionale riferita all'intero organismo urbano e territoriale.

In tale quadrante si concentra il 23 % delle abitazioni e l'84% di strutture di grande distribuzione di rilievo metropolitano.

5.3.4.2 Direttive.

Il dimensionamento del tetto abitativo del quadrante nord-ovest é sottoposto a salvaguardia strategica fino al completamento dell'assetto infrastrutturale costituito dalla svincolo “zona Meridiana”, dalla nuova stazione ferroviaria e dal parcheggio scambiatore prossimo a questa, dalla linea suburbana Vignola-Bologna, dalla rotonda di via B. Bolero e dall'incrocio tra via Porrettana e via dei Martiri.

~~E' scelta strategica dell'Amministrazione comunale quella di escludere che, attraverso varianti operative, possano essere insediati, nell'ambito del quadrante, ulteriori nuovi insediamenti commerciali per la grande distribuzione di cui è già saturo. Diverse trasformazioni sono determinabili attraverso Accordi Territoriali di pianificazione ai sensi del PTCP tesi al miglioramento delle infrastrutture viabilistiche e ferroviarie o all'inserimento di funzioni specialistiche ovvero al miglioramento di quelle esistenti.~~

E' comunque ammissibile l'insediamento di attività commerciali già esistenti nel territorio comunale che si trasferiscono per motivi di funzionalità urbanistica, purché la rilocalizzazione consenta l'adeguamento degli standard di parcheggio pubblico e pertinenziale alle quantità fissate dalle leggi vigenti in materia o, se più restrittive, dal presente P.S.C.o da **Accordi Territoriali**.

5.3.5 QUADRANTE SUD - EST

5.3.5.1 Indirizzi.

E' formato dai settori urbani individuati alla tavola 5.2 del P.O.C.:

- 3 Centro - Lido;
- 8 Faianello - S.Biagio.

Tali aree sono oggi le più distanti dal sistema delle grandi infrastrutture viarie e, per quanto riguarda il Settore Urbano 8, non sono attualmente previste a livello sovracomunale fermate del collegamento ferroviario di bacino

5.3.5.2 Direttive.

Le aree che non contengono previsioni di QPB sono sottoposte a differimento delle trasformazioni urbanistiche in modo da

consentire l'assestamento delle trasformazioni nel quadrante sud-ovest. Tale differimento potrà essere rimosso contestualmente all'avvio dei lavori della Nuova Porrettana ed eventualmente della fermata ferroviaria di S. Biagio.

5.3.6 USI PRODUTTIVI

5.3.6.1 Indirizzi.

Il tessuto produttivo costituisce un elemento strutturante della complessità urbana che conferisce a Casalecchio un ruolo attivo nel sistema di area vasta.

5.3.6.2 Direttive.

La regolamentazione delle attività produttive esistenti e di previsioni dovrà favorire il loro sviluppo e la eventuale evoluzione verso nuovi modelli di produttività.

5.3.7 COMMERCIO AL DETTAGLIO

5.3.7.1 Indirizzi.

Non sarà previsto l'insediamento di nuove aree per attività commerciali, ma esclusivamente il consolidamento delle aree commerciali **e dei Poli funzionali** già esistenti.

5.3.7.2 Direttive.

Il P.O.C. dovrà raggiungere i seguenti obiettivi in riferimento ai criteri regionali emanati con DGR 1253/99:

- integrare gli esercizi commerciali con i pubblici esercizi e l'artigianato di servizio;
- conservare le attività commerciali di vicinato isolate esistenti;
- 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 agli esercizi di vicinato esistenti lungo i piccoli fronti commerciali o lungo i complessi commerciali di vicinato di raggiungere il limite dimensionale definito dalla DGR 1253/99 senza l'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali e con la possibilità di monetizzazione degli standard urbanistici;
- consentire alle medie superfici di vendita esistenti e lontane dai centri commerciali e dai complessi commerciali di vicinato di raggiungere il limite di 1.000 mq di Superficie di Vendita con l'obbligo di reperire integralmente gli standard di parcheggio pubblico e pertinenziale definiti con la DGR 1253/99;
- 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;
- non consentire l'ampliamento della superficie di vendita delle grandi superfici commerciali isolate esistenti;
- non consentire l'insediamento di nuove grandi superfici commerciali isolate;
- non consentire l'insediamento di nuove superfici di vendita medio grandi;
- ~~consentire il completamento del centro commerciale di attrazione della Meridiana fino al limite definito dai Programmi funzionali di attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;~~
- ~~non consentire l'insediamento di nuovi centri commerciali di attrazione-r~~
- ~~Recepire le disposizioni del PTCP relativamente ai Poli funzionali;~~
- consentire l'ampliamento del ~~5% nei limiti stabiliti dal PTCP~~ della Superficie di vendita assentita delle attività commerciali insediate ~~nell'area commerciale integrata nel comparto Galvano~~ nei Poli Funzionali con l'obbligo di reperire integralmente gli standard di parcheggio pubblico e pertinenziale definiti dalla legislazione regionale vigente;
- non consentire l'insediamento di nuove aree commerciali integrate di livello superiore;
- consentire alle superfici commerciali non alimentari esistenti nell'area di riqualificazione infrastrutturale individuata alla tavola 4 del P.O.C. di raggiungere una superficie di vendita massima di 600 mq e con l'obbligo di adibire a sala mostra aperta al pubblico almeno 250 mq di tale superficie consentendo così il consolidamento delle attività di vendita di beni di grandi dimensioni e di bassa frequenza di acquisto senza l'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali e con la possibilità di monetizzazione degli standard urbanistici al fine di pervenire alla ristrutturazione del sistema delle aree di parcheggio pubbliche e di uso pubblico;
- favorire l'inserimento nel settore urbano n. 2 di attività commerciali al dettaglio non alimentari per la vendita di beni ingombranti;
- consentire l'inserimento di nuove medie superfici commerciali non alimentari nell'area di riqualificazione infrastrutturale individuata alla tavola 4 con il limite di una superficie di vendita massima di 600 mq e con l'obbligo di adibire a sala mostra aperta al pubblico almeno 250 mq di tale superficie consentendo così il consolidamento delle attività di vendita di beni di grandi dimensioni e di bassa frequenza di acquisto senza l'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali e con la

possibilità di monetizzazione degli standard urbanistici al fine di pervenire alla ristrutturazione del sistema delle aree di parcheggio pubbliche e di uso pubblico;

- consentire attraverso un Piano di Riqualificazione Infrastrutturale, l'adeguamento infrastrutturale del sistema della mobilità e dei parcheggi all'ambito delle medie superfici non alimentari che gravitano su via Guido Rossa;
- 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 piccoli spazi di vendita al minuto dei pezzi di ricambio dei beni venduti all'ingrosso.

5.4 AREE SOTTOPOSTE A SALVAGUARDIA STRATEGICA O DIFFERIMENTO DELLE TRASFORMAZIONI

Le seguenti aree sono interessate da Salvaguardia strategica, definita all'art. 5.3.1.1, che riguarda la destinazione d'uso oppure il differimento delle trasformazioni urbanistiche di cui all'art. 5.3.1.2 e quindi, fino al verificarsi delle condizioni per il loro inserimento nel P.O.C., restano soggette al regime di conservazione urbanistica temporaneo e pertanto sono normate dal R.U.E.:

n.	nome area	tessuti	sottoambito
1	AREA TIRO A VOLO	TUM 2.4	siti incongrui da trasformare
2	AREA VIVAI BETTI	TUP 1.3	suoli agricoli da trasformare
3	AREA PASSAGGIO A LIVELLO ISONZO	TUM 1.2	relitti agricoli da riqualificare

5.4.1 AREA “TIRO A VOLO”

5.4.1.1 Indirizzi.

L'attuale Tiro a Volo occupa un'area di 11,45 ha circondata su tre lati dagli insediamenti produttivi del comprensorio di via del Lavoro e confinante col quarto con il comune di Bologna. Si tratta quindi di un'attrezzatura di carattere sportivo estranea al contesto territoriale in cui si trova e che, in prospettiva, dovrà essere trasferita entrando essa in conflitto con la previsione strategica di un nuovo svincolo che congiunga via del Lavoro con via Bazzanese.

5.4.1.2 Direttive.

La trasformazione dell'area per destinazioni produttive è assoggettata a salvaguardia strategica subordinata alla contestuale realizzazione del raccordo tra la viabilità del comparto “Arcobaleno” e di via del Lavoro alla Nuova Bazzanese che rientra nelle previsioni strategiche di primo grado del P.S.C. e che coinvolge il territorio del comune di Bologna. Una volta mature tali condizioni, sarà un P.O.C. redatto con le modalità di Accordo di Programma a disciplinare tali trasformazioni, fermi restando i presupposti strutturali ovvero i vincoli ambientali evidenziati nel piano della tutela e il regime edificatorio stabilito dalle regole perequative. Tale P.O.C. potrà collocare nell'area funzioni

di tipo produttivo per una QTT di 18.100 mq di SCA, con esclusione di funzioni residenziali e di centri commerciali. In attesa di tale P.O.C. le azioni urbanistiche funzionali al mantenimento dell'uso attuale restano disciplinate tra gli ambiti di conservazione urbanistica.

5.4.2 AREA “VIVAI BETTI”

5.4.2.1 Indirizzi.

I Vivai Betti sono un'azienda agricola ortoflorovivaistica che occupa un fondo di 11,20 ha compreso tra la ferrovia Porrettana e l'autostrada A1. Dalla disciplina previgente (PRG '89) il fondo è in parte interessato dalla prevista strada di interesse sovracomunale “Nuova Porrettana” e dallo svincolo destinato a collegarla, a est, con la via Ronzani e il lungo Reno. La previsione, che al tempo della formazione del PRG '89, era solo concordata tra i vari enti interessati, è oggi entrata in fase di programmazione esecutiva ed è emersa la necessità di collegare il previsto svincolo con la viabilità urbana anche verso ovest, mediante un raccordo tra la vecchia e la nuova Porrettana, all'altezza dello stabilimento ex Giordani che rientra tra le scelte strategiche di P.S.C.. La realizzazione di tale complesso di infrastrutture di importanza strategica occuperà necessariamente porzioni di suolo produttivo ancora più ampie di quelle originariamente prevedibili. A ulteriore limitazione delle possibilità di sfruttamento agricolo del fondo, stanno le disposizioni nazionali che obbligano all'arretramento delle culture arboree rispetto alla sede stradale. Di fronte ad una seria riduzione di capacità produttiva-agricola e, pertanto, del rendimento economico dell'azienda, è prevedibile il cambio di destinazione del suolo da usi agricoli a usi urbani, a condizione che si tenga adeguatamente conto dei livelli sonori che verranno a misurarsi nell'area. Considerando che lo sviluppo dell'attività florovivaistica esistente dovrà trovare diversi spazi di coltivazione altrove mentre è opportuno sviluppare le attività esistenti si assume come indirizzo che il passaggio da usi agricoli ad usi urbani consenta il consolidamento delle attività commerciali e residenziali esistenti affiancandovi attività con esse compatibili che potranno essere attuate conseguentemente alla realizzazione delle infrastrutture viarie

d'accesso all'area e compatibilmente con le verifiche di impatto acustico.

5.4.2.2 Direttive.

Destinazione d'uso del comprensorio Vivai Betti diverse da quella agricola attuale sono stabilite da P.O.C., da adottare entro l'anno 2009 relazionandosi al progetto della Nuova Porrettana il cui tracciato definitivo dovrà consentire la collocazione della QTT perequativa calcolata secondo i criteri del P.S.C. e individuerà, nei limiti della QTT perequativa di circa 8.700 mq, le destinazioni più opportune tra l'ampliamento del borgo residenziale esistente, l'ampliamento dell'attività commerciale esistente, l'insediamento di funzioni alberghiere fino al raggiungimento della QTT di circa mq 8.700 di SCA. Fino all'approvazione del P.O.C. il suolo è regolato dalle norme del R.U.E. relative al Territorio Rurale.

raggiungimento di maggiori valori di permeabilità e biomassa nel quadrante nord - ovest.

5.4.3 AREA "EX PASSAGGIO A LIVELLO ISONZO"

5.4.3.1 Indirizzi.

Al fine di articolare nel tempo l'attuazione del P.S.C. si ritiene opportuno sospendere l'attuazione del comparto per il quinquennio 2004-2009.

5.4.3.2 Direttive.

Fino all'approvazione del P.O.C. che avrà il compito di definire gli utilizzi opportuni per l'area, il suolo è disciplinato tra gli ambiti di conservazione urbanistica.

5.5 DIMENSIONAMENTO DEL P.S.C.

5.5.1 INDIRIZZI GENERALI

Il dimensionamento di lungo periodo del P.S.C. di Casalecchio discende in primo luogo:

- dall'applicazione degli indici perequativi ai diversi ambiti che compongono il territorio, in funzione del riconoscimento del loro stato di fatto e di diritto;
- dagli indirizzi circa i limiti fisici all'espansione urbana e le limitazioni degli usi, definiti attraverso le salvaguardie strategiche;
- dai nuovi standard ambientali che, insieme ai tradizionali standard funzionali, devono osservarsi in tutte le azioni di trasformazione urbanistica, che saranno definite nel P.O.C. e nelle sue successive varianti.

Non discende pertanto da ipotesi demografiche e occupazionali che, data la localizzazione geografica del territorio comunale, hanno valore solo se riferite all'intera area metropolitana bolognese, cui Casalecchio appartiene¹⁵.

5.5.2 IL DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI DI CONSERVAZIONE URBANISTICA

5.5.2.1 Indirizzi.

Per i loro stessi limiti, i singoli interventi di conservazione urbanistica raramente possono contribuire alle carenze di spazi pubblici riscontrabili nel settore urbano interessato. Essi non devono però in nessun caso peggiorare la situazione esistente.

5.5.2.2 Direttive.

Le azioni che interessano zone di conservazione urbanistica con aumento del numero di alloggi o delle superfici commerciali o terziarie esistenti, devono essere considerate ammissibili solo se in grado di assicurare la maggior dotazione di spazi pubblici che il nuovo assetto comporta. La direttiva si riferisce ai soli spazi strettamente funzionali all'area oggetto di intervento, alla carenza fisica dei quali non si può ovviare attraverso la cosiddetta monetizzazione.

¹⁵ Un'ipotesi indicativa del fabbisogno di alloggi al 2000, ristretta a Casalecchio, è stata tuttavia formulata in occasione della VAB'94 ai cui documenti preparatori si rinvia (VAB'94, Documento di lavoro n. 3, febbraio 1994).

5.5.3 IL SETTORE ABITATIVO

5.5.3.1 Indirizzi.

Il dimensionamento del P.S.C. in termini di nuove abitazioni riguarda esclusivamente le aree di trasformazione urbanistica. In quelle di conservazione urbanistica infatti eventuali incrementi del numero di alloggi esistenti, conseguenti a interventi di recupero edilizio o di adeguamento tipologico, sono un fenomeno sporadico e, dato il buon livello di consolidamento dei tessuti esistenti a Casalecchio, sostanzialmente irrilevante. Si tratta di una riserva di edificabilità diffusa, da spendere con azioni estensive difficilmente programmabili, e che, pertanto, non si può stimare, in termini quantitativi, se non facendo riferimento al lungo o lunghissimo periodo.

Considerato che nessun nuovo insediamento intaccherà il territorio aperto e che le uniche azioni di trasformazione urbanistica prevedibili riguardano le limitate residue porzioni di territorio periurbano e di territorio urbano marginale, sono solo queste che vanno prese in considerazione.

5.5.4 GLI ASPETTI SOCIALI DEL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO

5.5.4.1 Indirizzi.

La domanda di nuove case nell'area bolognese è relativamente indipendente dal fatto che la popolazione anagrafica sia in decremento, in quanto sempre crescente è sia il numero delle famiglie mononucleari, sia il numero dei nuclei che si insediano nell'area pur conservando la residenza anagrafica in altro luogo, nella regione stessa, in Italia e all'Estero. Si tratta di un fenomeno, tipico delle aree metropolitane mature, che è trasversale alle condizioni economiche e sociali della popolazione interessata: dagli immigrati, agli studenti, alle persone che si muovono per lavoro.

E' noto, infine, come nell'ambito della stessa area metropolitana la popolazione giovane tenda a spostarsi, indipendentemente dalla distanza dal centro, nei comuni dove sono disponibili abitazioni a costo moderato, dove le condizioni ambientali sono migliori e i servizi sociali meglio distribuiti.

Alla luce dei più recenti orientamenti urbanistici - ampiamente condivisi nel resto

d'Europa - il concetto di compatibilità o "sostenibilità" non può riguardare solo gli aspetti relativi all'ambiente fisico, ma va guardato anche dal punto di vista sociale. Ora è ben evidente che una delle questioni sociali urbanisticamente più rilevanti è proprio quella della casa, ed è questo aspetto del problema che viene considerato in questo articolo.

In occasione dei richiamati studi preparatori alla variante VAB'94 si era potuto verificare che, contrariamente a quanto normalmente accade, il dimensionamento effettivo del PRG'89 risultava sensibilmente inferiore a quello dichiarato nella relazione che lo accompagnava. Si calcolò infatti, facendo riferimento in termini prudenziali alle tendenze in atto e proiettandole all'anno 2000, che esisteva un consistente margine tra la loro traduzione in domanda di alloggi e la capacità residua del PRG'89: tale margine era valutabile in 1.671 unità.

Le zone "Meridiana" e "Arcobaleno", le sole interessate da quella variante che ha portato la loro capacità residenziale a 1.170 abitazioni, hanno finito con l'assorbire il 70% di tale quota. L'immissione sul libero mercato di questo ulteriore e consistente stock di abitazioni di alto livello, di ampie dimensioni, rese particolarmente appetibili per un'utenza facoltosa dalla qualità dell'urbanizzazione, accresce il rischio che Casalecchio venga a qualificarsi, nel quadro dell'area bolognese, come luogo privilegiato della residenza di prestigio, e perda il proprio carattere di piccola città policentrica dove si integrano da sempre le più varie realtà economiche e sociali.

5.5.4.2 Direttive.

Compito del P.O.C. è pertanto quello di tendere a quella percentuale minima di edilizia sociale e convenzionata, che la legge indica nel 40%, sul complesso della nuova edilizia abitativa realizzata con azioni di trasformazione urbanistica¹⁶.

¹⁶ L. 167/62, L. 865/75, L. 179/92, L. 493/93.

5.5.5 IL TETTO DELLO SVILUPPO ABITATIVO

5.5.5.1 Direttive.

Nelle porzioni di territorio periurbano e di territorio marginale individuati dal P.S.C., sono prevedibili tra edilizia a libero mercato e edilizia pubblica o a prezzo moderato circa:

- 1.200 nuovi alloggi di cui 330 ERP

Quindi il tetto della crescita abitativa ipotizzabile a tempo indeterminato per Casalecchio può ritenersi compreso tra circa:

- 1.150 nuovi alloggi min. di cui 290 ERP;
- 1.200 nuovi alloggi di cui 330 di pubblica finalità.

La quota riservata ad alloggi ERP é destinata ad edilizia di tipo pubblico per la vendita convenzionata o per l'affitto.

5.5.6 IL SETTORE PRODUTTIVO TERZIARIO NEL QUADRANTE NORD-OVEST

5.5.6.1 Indirizzi.

Lo sviluppo urbanistico del settore terziario del quadrante nord ovest, quale era stato ipotizzato dal PRG '89, é stato ridimensionato dalle successive varianti operative delle aree Meridiana e Arcobaleno (VAB '94), conseguenti alle mutate condizioni socioeconomiche dell'area metropolitana.

Adottate mentre le due aree erano in avanzata fase di attuazione, le varianti hanno:

- aumentato le previsioni residenziali a scapito di quelle terziarie;
- ridotto, nell'ambito di queste ultime, lo spazio destinato a funzioni direzionali e praticamente annullato quello destinato al commercio all'ingrosso a vantaggio delle funzioni commerciali di grande distribuzione.

~~In assenza di diversi indirizzi a livello metropolitano, tale processo va sospeso. Tale processo è relazionata a quanto stabilito dal PTCP.~~

5.5.6.2 Direttive.

Per le strutture commerciali della grande distribuzione costituisce scelta di salvaguardia urbanistica la limitazione del dimensionamento alle quantità massime fissate ~~da VAB'94¹⁷ (mq 123.600 di SUL), dal PTCP e dagli Accordi Territoriali che ne attuano le previsioni.~~

Per il dimensionamento delle quantità destinate a usi terziari, il P.S.C. assume come minimo quelle definite da VAB'94 (mq 94.930 di SUL).

5.5.7 IL SETTORE PRODUTTIVO TERZIARIO NEL QUADRANTE SUD-EST

5.5.7.1 Indirizzi.

La disagiata accessibilità alla zona porta a escludere - fino a quando non venga realizzata la nuova strada Porrettana e non venga "metropolitanizzato" il servizio ferroviario - il potenziamento del sistema commerciale.

5.5.7.2 Direttive.

Il dimensionamento delle quantità urbanistiche destinate a usi commerciali è considerato strategicamente indifferente fino a quando la pianificazione territoriale di area vasta non definisca più precisi indirizzi per il settore della grande distribuzione.

Il dimensionamento delle quantità urbanistiche destinate a usi terziari è considerato strategicamente indifferente.

5.5.8 IL SETTORE PRODUTTIVO SECONDARIO

5.5.8.1 Indirizzi.

Nei comprensori industriali principali di:

- Faianello;
- ex Giordani;
- zona industriale sud;
- zona industriale via del Lavoro;

le previsioni del PRG'89 sono state attuate.

Considerati i limiti allo sviluppo urbano stabiliti con le salvaguardie strategiche lo spazio a Casalecchio per nuovi insediamenti industriali é negli ambiti Tiro a Volo e Vivai Betti soggetti a salvaguardie strategiche fino alla realizzazione delle viabilità di supporto.

Assumendo come obiettivo quello di creare le condizioni perché il tessuto produttivo esistente permanga e si rinnovi, sarà garantita la permanenza delle attività industriali sui suoli che attualmente ne ospitano.

5.5.8.2 Direttive.

Il dimensionamento delle nuove quantità urbanistiche destinate a usi produttivi secondari deve favorirne la permanenza. La questione è demandata al P.O.C. con l'obiettivo di disciplinare le diverse modalità di adeguamento delle aree produttive esistenti a differenti

¹⁷ VAB = Variante Specifica al PRG per le aree Meridiana e Arcobaleno

esigenze della produzione, agevolando così la permanenza delle attività industriali.

5.6 CONTENUTI STRATEGICI DI SECONDO GRADO

Contenuti strategici di secondo grado sono quelli che il P.S.C. recepisce da atti validi di livello sovracomunale come il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), Accordi di programma ecc. Essi sono vincolanti per l'Amministrazione Comunale che è tenuta a fare sì che i contenuti strategici di primo grado siano compatibili con esse e ad aggiornarli continuamente secondo i progressivi sviluppi delle decisioni prese a livelli superiori. Resta fermo però che il Comune si riserva la facoltà, in occasione della formazione di variante al P.S.C., di proporre agli enti sovraordinati la cancellazione di indicazioni ritenute a tutti gli effetti superate.

I contenuti strategici di secondo grado, essendo mutuati in genere dal PTCP, riguardano un campo di temi molto variabile nel quale acquistano particolare forza da un lato quelle che riguardano i settori nei quali la Provincia ha autonomia finanziaria (come, per esempio, la viabilità provinciale) e dall'altro quelle che corrispondono agli indirizzi maggiormente condivisi tra Enti sovraordinati e Amministrazione Comunale.

I contenuti strategici di secondo grado vengono distinti secondo il grado di certezza che li caratterizza. Partendo dal basso abbiamo:

- **contenuti condivisi:** si tratta di scelte previste dal piano territoriale di coordinamento, o, comunque, di scelte di massima sulle quali si è già riscontrato un intendimento comune non ancora formalizzato;
- **contenuti concordati:** sono quelli per i quali sono stati stipulati tra più enti accordi specifici nelle forme previste dalla legge. Per esempio, un accordo di programma o un protocollo d'intesa;
- **contenuti operativi:** riguardano le scelte per la realizzazione delle quali agli accordi formali ha fatto seguito l'impegno economico degli enti interessati per la progettazione.

5.6.1 CONTENUTI CONDIVISI

- L'attuazione del Progetto di valorizzazione del fiume Reno e delle sue sponde, denominato “Il Fiume e la Città”, approvato con delibera della Giunta Municipale n. 723 del 30.12.1997, è stato redatto con la partecipazione della Autorità di Bacino del Reno ed è approvato dalla Provincia di Bologna e finanziato dalla Regione Emilia Romagna;
- le integrazioni del sistema della mobilità sovracomunale come approvate dalla Provincia

contestualmente a VAG'99.

5.6.2 CONTENUTI CONCORDATI

- la soluzione del nodo ferrostradale di Casalecchio con l'attraversamento in galleria del centro urbano;
- il tracciato della Nuova Porrettana;
- la realizzazione della terza corsia autostradale secondo le prescrizioni di tutela ambientale definite dal Consiglio comunale.
- **L'Accordo Territoriale per il Polo Funzionale Futurshow**

5.6.3 CONTENUTI OPERATIVI

- il PREU S. Biagio approvato dal Consiglio Comunale con delibere n. 15 del 27.02.1997, n. 43 del 10.04.1997, n. 143 del 22.10.1998 e n. 143 del 11.12.2003, e finanziato dalla Regione Emilia Romagna.
- **L'Accordo di Programma per la riqualificazione della parte consolidata del Polo Funzionale Futurshow approvato in data.....**

5.7 PROCEDURA PER LA SALVAGUARDIA DELLE POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE

La tavola 2.6 del P.S.C. suddivide il territorio comunale a seconda delle potenzialità archeologiche in:

- aree a moderata potenzialità archeologica;
- aree ad alta potenzialità archeologica.

6 DOTAZIONI TERRITORIALI FUNZIONALI ALLE ATTIVITA' URBANE

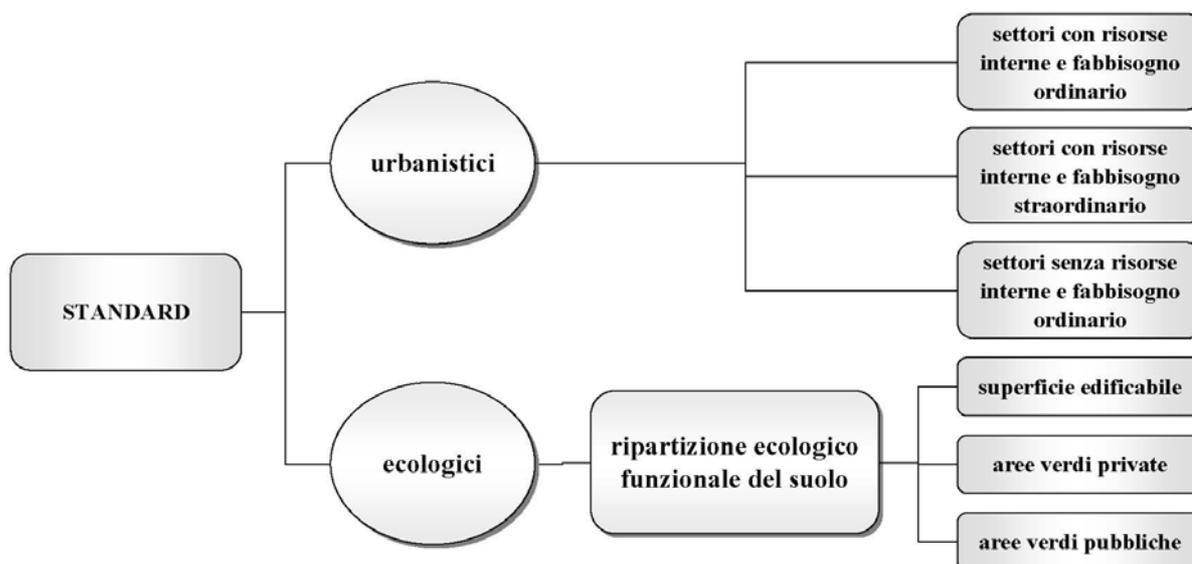


diagramma 5

6.1 DEFINIZIONE

Sono gli standard urbanistici secondo la definizione della LR. 20/2000, capo A-V: Dotazioni territoriali, articoli A-23 comma 2 lett. f) e A-24 comma 2.

6.2 VERDE E ATTREZZATURE

6.2.1 INDIRIZZI

A Casalecchio la dotazione esistente di spazi pubblici per verde e attrezzature è complessivamente più che soddisfacente, anche se alla carenza locale di spazi verdi che si verifica nei più densi tra i vecchi settori urbani (come Marullina e Croce), che non comprendono aree libere, potrà solo parzialmente porsi rimedio e solo con operazioni di diradamento.

La dotazione attuale di spazi verdi e per attrezzature civiche, rapportata alla popolazione presente sul territorio comunale, è la seguente:

	Ha in totale	% Su Ha TU e TDU	mq/ab
spazi esistenti consolidati	59,60	56%	17
spazi convenzionati da sistemare	34,80	33%	10
spazi previsti nella parte operativa	12,00	11%	4
TOTALE	106,4	100%	31

Tali quantità non tengono conto del Parco della Chiusa, di valenza sovracomunale che aggiunge ulteriori 8 0 ha, né delle aree demaniali in gestione comunale che

compongono il Parco Fluviale oggi esistente e che ammontano ad ulteriori 20 ha. Considerando tali quantità si raggiunge una dotazione pro-capite di verde urbano ed extraurbano di circa 60 mq/ab.

6.2.2 DIRETTIVE

Il P.O.C. dovrà tenere conto della dotazione di verde urbano già esistente nei diversi settori urbani, contenendo la previsione di aree verdi extra-standard nei settori che presentano attualmente una dotazione soddisfacente.

In particolare nel Settore Urbano n. 7 o nelle immediate adiacenze devono essere recuperate aree di verde pubblico a soddisfacimento del fabbisogno arretrato.

Alla attrezzatura verde della città dovranno concorrere maggiori spazi di verde di uso pubblico e di uso privato.

6.3 I PARCHEGGI PUBBLICI

6.3.1 INDIRIZZI

Il problema della dotazione necessaria di pubblici spazi di parcheggio va considerato separatamente da quello degli altri standard. Nel TUC la loro insufficienza è sistematica e diffusa.

Il fabbisogno arretrato di parcheggi può essere in gran parte soddisfatto quando il settore urbano dove si manifestano le carenze comprende aree ancora da urbanizzare o da riurbanizzare. In questi casi, così come si è potuto verificare con l'attuazione del Prg 89, diventa strategicamente importante che i nuovi interventi di trasformazione urbanistica prevedano spazi di parcheggio pubblico in misura quanto più possibile superiore a quella fissata dallo standard di legge, in modo da compensare le carenze che riguardano l'intero settore.

Infatti una buona disponibilità di spazi di parcheggio facilmente accessibili, liberando la sede stradale dalle auto, concorre a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, a volte meglio di quanto non possa farlo la previsione di modeste aree destinate a verde che, per dimensioni e configurazione, si rivelerebbero inadeguate alle proprie funzioni.

In quei settori dove esiste una particolare concentrazione di centri di attrazione, obiettivo del P.S.C. è quello di raggiungere una dotazione di parcheggi pubblici addirittura superiore a quella di applicazione dello standard legale.

6.3.2 DIRETTIVE RELATIVE AI SETTORI CON FABBISOGNO ORDINARIO E RISORSE INTERNE

I seguenti Settori Urbani individuati alla tav. 5.2 del P.S.C. comprendono aree suscettibili di trasformazione urbanistica e ospitano ordinarie funzioni urbane, prevalentemente residenziali o industriali:

- 1 - Croce;
- 2 - Industriale via del Lavoro;
- 7 - Belvedere;
- 8 - Faianello - S.Biagio;
- 9 - Ceretolo.

Il P.O.C. prende in considerazione contestualmente alle zone di trasformazione

urbanistica, i settori urbani che le comprendono, mediate uno studio specifico che determini, applicando lo standard di legge, il fabbisogno arretrato di parcheggi sia pubblici che privati e la quota che può e deve essere soddisfatta attraverso i previsti interventi di trasformazione.

Quando gli spazi ricavabili nell'ambito delle zone di trasformazione urbanistica si rivelano insufficienti, il R.U.E. fornisce disposizioni, articolate per le Aree Territoriali Elementari (ATE) in cui il settore urbano è suddiviso, volte al recupero a uso parcheggio di spazi inutilizzati sia privati che pubblici, comprese le aree verdi pubbliche esistenti che, per dimensioni e conformazione, si rivelino inadeguate alle proprie funzioni.

Il cambiamento d'uso di aree da verde a parcheggio sarà contestuale al riassetto funzionale degli spazi verdi nell'ambito del settore. Tale azione comporta uno studio specifico articolabile anch'esso per settori urbani.

6.3.3 DIRETTIVE RELATIVE AI SETTORI CON FABBISOGNO STRAORDINARIO E RISORSE INTERNE

I seguenti settori urbani comprendono aree destinate o destinabili alla trasformazione urbanistica e ospitano edifici e attrezzature speciali che sono forti attrattori di traffico:

- 3 - Centro - Lido;
- 4 - Garibaldi - Stadio;
- 11 - ~~Galvano~~ Polo funzionale Futurshow ;
- 12 - Meridiana.

Il P.O.C. prende in considerazione contestualmente alle aree di trasformazione urbanistica, i settori urbani che le comprendono, mediante uno studio specifico che determina la dotazione di parcheggi pubblici e privati necessaria, in considerazione delle specifiche funzioni e degli orari di attività. Tale dotazione, che potrà sensibilmente superare quella determinabile applicando pedissequamente lo standard di legge, deve essere soddisfatta attraverso i previsti interventi di trasformazione.

A tale scopo ove la superficie al suolo sia insufficiente, si dovranno prevedere parcheggi su più livelli sia entro che, soprattutto, fuori terra.

6.3.4 DIRETTIVE RELATIVE AI SETTORI CON FABBISOGNO ORDINARIO E SENZA RISORSE INTERNE

I seguenti settori urbani non comprendono aree destinate o ragionevolmente destinabili alla trasformazione urbanistica e ospitano ordinarie funzioni urbane, prevalentemente residenziali:

- 5 - Municipio - Chiusa;
- 6 - Marullina - Dante;
- 10 - Riale.

Il R.U.E. fornisce disposizioni, articolate per le Aree Territoriali Elementari (ATE) in cui il settore urbano è suddiviso, volte al recupero a uso parcheggio di spazi inutilizzati sia privati che pubblici, comprese quelle aree verdi pubbliche che, per dimensioni e conformazione, si rivelino inadeguate alle proprie funzioni.

Ove la superficie al suolo sia insufficiente, si potranno prevedere parcheggi su più livelli sia entro che, soprattutto, fuori terra.

Il cambiamento d'uso di aree da verde a parcheggio sarà contestuale al riassetto funzionale degli spazi verdi nell'ambito del settore. Tale azione comporta uno studio specifico articolabile anch'esso per settori urbani.

6.4 DOTAZIONI ECOLOGICO AMBIENTALI COLLEGATE ALLE ATTIVITA' URBANE

6.4.1 DISPOSIZIONI GENERALI

6.4.1.1 Indirizzi generali

Nella consapevolezza che ogni processo di sviluppo urbano, per quanto rispettoso delle specifiche norme contro l'inquinamento, produce un progressivo impoverimento delle qualità ambientali, occorre fare in modo che la creazione di nuovi spazi edificati sia sempre controbilanciata da un sensibile incremento del patrimonio di spazi urbani sistemati a verde, intesi non solo come luoghi di utilità collettiva, ma anche:

- come indispensabili generatori di ossigeno;
- come generatori di biomassa;
- come garanzia della permeabilità del terreno alle acque piovane che alimentano le riserve idriche del sottosuolo.

Ma l'impianto di parchi e, soprattutto, la loro manutenzione, comportano costi sempre più proibitivi per la finanza pubblica ed è quindi opportuno - se il tipo di insediamento lo consente - fare sì che la quota di aree destinate a verde la quale, pur contribuendo a svolgere insostituibili funzioni ecologiche, eccede la misura dello spazio da riservare materialmente all'uso pubblico, resti - come verde privato - pertinenza dei nuovi insediamenti e che ai loro proprietari ne sia pertanto affidata la manutenzione.

