

PSC

Piano Strutturale Comunale *VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA*

NORME DI ATTUAZIONE

Riadozione il _____ 2018 con n. _____

ESTRATTO ARTICOLI MODIFICATI

Allegato B

ESTRATTO ARTICOLI MODIFICATI

Legenda

Individuazione delle previsioni subordinate all'acquisizione dell'Intesa con la Città Metropolitana di Bologna ai sensi dell'art. 32, c. 10 della LR 20/2000 smi

CONTENUTI SOGGETTI A PROCEDURA DI RIADOZIONE

Individuazione delle previsioni subordinate all'acquisizione dell'Intesa con la Città Metropolitana di Bologna ai sensi dell'art. 32, c. 10 della LR 20/2000 smi

1.1 OGGETTO

1.

2 In alcune aree specificatamente individuate in cartografia e in alcune parti normative del presente testo la disciplina è sospesa fino all'acquisizione dell'Intesa con la Città Metropolitana ai sensi dell'art. 32, c. 10 della LR 20/2000. In tali casi resta operante la salvaguardia del PSC pre-vigente **fino alla compiuta definizione dell'Intesa.**

1.4.3...Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni (Valsat)

1.

2.

3. Il RUE definisce direttamente le condizioni e i limiti per le trasformazioni ammissibili tramite attuazione diretta non programmata attraverso il POC **o la delibera di indirizzi.**

4.

5. Le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di Valsat, comprendenti una prima individuazione delle criticità da affrontare in fase di pianificazione operativa ed attuativa, costituiscono un riferimento necessario per l'Amministrazione Comunale ai fini dell'elaborazione del POC **o della delibera di indirizzi, ai sensi della LR 24/2017 art. 4 c.2.,** e per i soggetti attuatori ai fini dell'elaborazione dei Piani Attuativi.

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

1.

2.

3. Il P.S.C. persegue le seguenti finalità di tipo strategico, che applicano allo stato di fatto e di diritto gli obiettivi politici, sociali e culturali dell'Amministrazione comunale, **costituendo i lineamenti della Strategia per la qualità urbana ed ecologico - ambientale di cui all'art. 34 LR 24/2017:.....**

4.2.1 ...Correttivi dell'ICE in presenza di manufatti

.....

5 Ai fini della determinazione della QTR definita alla tabella sopra riportata, dovrà essere conteggiata esclusivamente la SCA degli edifici od organismi edilizi chiusi da pareti esterne realizzate in muratura o conglomerato cementizio, anche prefabbricato, **e degli spazi di pertinenza esclusiva degli**

stessi e che risultano dotati di regolare titolo abilitativo legittimato anteriormente alla data di adozione delle presenti norme.

6.1.2...Rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE)

.....

4..... La strategia RIGE è attuata attraverso interventi di demolizione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, sostituzione e nuova costruzione.

6.1.3 Rigenerazione urbana (RIGU)

.....

3...La rigenerazione urbana è attuata attraverso interventi di demolizione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, sostituzione e nuova costruzione.

6.1.5....Rivalorizzazione urbana (RIVA)

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

2. La strategia RIVA è suddivisa nelle seguenti tipologie individuate nella Tavola 2:

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

3. La strategia RIVA si attua attraverso interventi di demolizione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, sostituzione edilizia e/o nuova costruzione.

4. Le azioni e gli interventi per questi ambiti sono disciplinati dal RUE e attuati attraverso titoli abilitativi convenzionati.

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

- TUM 1: Ambiti dismessi o disomogenei rispetto al contesto

6. La RIVA si applica ad ambiti con capacità edificatoria non superiore a 2.500 mq SCA (residenziale); al di sopra di tale soglia la complessità dell'intervento richiede di intervenire tramite un piano urbanistico attuativo PUA, previo inserimento nel piano operativo comunale POC, all'interno del quale mettere a sistema gli interventi previsti e valutare le possibili ricadute ambientali.

6.1.6...Conclusione dei programmi approvati (PUA)

1. Tale strategia si riferisce a previsioni contenute in piani attuativi in corso o da titoli edilizi convenzionati, approvati dal Consiglio Comunale, che porteranno a compimento le previsioni in essi contenute

2. Le funzioni, le edificabilità e gli interventi ammessi per questi ambiti sono già stati disciplinati all'interno di piani urbanistici attuativi (PUA) o da titoli edilizi convenzionati approvati, in attesa o in

corso di esecuzione. I contenuti previsionali di tali ~~piani~~ programmi rimangono pertanto a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.

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

- TUM 2: Ambiti in corso di trasformazione
- T.U.C.1 Ambiti prevalentemente residenziali;
- T.U.C. 2 Ambiti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari.

6.2.1..Settore urbano 1 “Croce-Chiusa”

b...rivalorizzazione urbana (RIVA)

- Nell'area n. 3, Andrea Costa (TUM 1) gli interventi di rivalorizzazione urbana saranno improntati a superare la conflittualità formale e funzionale con il contesto demolendo la struttura dismessa esistente e creando un'apertura visuale e funzionale fra l'abitato di via A. Costa e il Parco Fluviale e pervenendo così alla rifunzionalizzazione residenziale dell'area, al miglioramento del collegamento con la pista ciclabile lungo-fiume, alla riqualificazione dello spazio pubblico di via Don Gnocchi e alla creazione di un collegamento pedonale con il tessuto circostante. L'intervento dovrà inoltre prevedere misure di riduzione del rischio idraulico connesso alle piene del Fiume Reno. L'intervento utilizzerà le regole perequative e compensative e dovrà considerare sia la qualificazione della quinta urbana lungo via A. Costa, sia la creazione di un collegamento pedo-ciclabile fra l'abitato storico e l'area del lungo-fiume.

6.2.2...Settore urbano 2 “Industriale - via del Lavoro”

c rivalorizzazione urbana (RIVA)

- Nell'area n. 39, Lavoro (TUM 2.2) gli interventi di rivalorizzazione urbana saranno improntati a superare la conflittualità formale e funzionale con il contesto realizzando una nuova struttura terziaria e produttiva con possibilità di superficie di vendita fino a 500 mq per un'edificabilità complessiva di 14.000 mq si SCA e prevedendo la riqualificazione dell'asta di via del Lavoro fino alla rotatoria con via G.Rossa. L'intervento si attuerà attraverso permesso di costruire convenzionato.

6.2.3...Settore urbano 3 “Centro-Lido”

b....riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)

- Nell'area n. 8, ex Hatù (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati a superare la conflittualità formale e funzionale con il contesto e a riqualificare verso funzioni prevalentemente residenziali l'ambito oggi occupato da una struttura produttiva in conflitto con l'intorno. Gli interventi utilizzeranno le regole perequative e considereranno la rifunzionalizzazione residenziale dell'area, la realizzazione di un collegamento ciclabile fra via Ronzani e via del Lido risolvendo le attuali criticità e consentendo la visuale tra il Lido, via Ronzani e il “centro commerciale tradizionale”, la prosecuzione del percorso ciclabile fra centro sportivo Allende e il centro cittadino, la connessione del tessuto urbano fra l'area Lido e il centro cittadino e la realizzazione di una quota residenziale per le politiche abitative sociali, comprendente anche la quota di ERS relativa all'intervento previsto nell'area n. 20 Oikos. ~~Quantità e usi ammessi sono individuati come previsto da~~ nell'Accordo ai sensi dell'art. 11 L241/90 approvato con dGC n. 89 del 12/11/2014. Gli interventi di riqualificazione dovranno altresì contribuire a risolvere le eventuali criticità idrauliche o prevedere lo scarico diretto nel Fiume Reno delle acque meteoriche. L'attuazione dell'intervento è subordinato al perfezionamento dell'Intesa con la Città Metropolitana ai sensi dell'art. 32, c. 10 della LR

20/2000. Fino all'approvazione dell' Intesa per tale area sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria dell'esistente.

c conclusione dei programmi approvati

- Nell'area n. 40 Pedretti (TUC 1) la rigenerazione del contenitore dismesso avverrà secondo la convenzione vigente aggiornata con i contenuti dell' Accordo approvato con dCG del 23.07.2018.

6.2.4...Settore urbano 4 "Centro-Garibaldi"

.....

b.....rivalorizzazione urbana (RIVA)

- Nell'area n. 11 Clementi (TUM 1) l'attività produttiva potrà permanere fino alla sua naturale conclusione in quanto non inquinante. Eventuali interventi di rivalorizzazione urbana saranno volti a riqualificare l'ambito attraverso la rifunzionalizzazione prevalentemente residenziale dell'area e restaurando il giardino esistente in fregio a via Garibaldi. Gli interventi utilizzeranno le regole perequative e compensative e dovranno restituire l'immagine tradizionale della quinta verde su via Garibaldi e realizzare l'inserimento delle nuove costruzioni nel paesaggio del lungofiume cittadino. L'intervento di mutazione dell'uso produttivo in atto sarà successivo al trasferimento dell'attività esistente in area idonea.
- Nell'area n. 12, Isonzo (TUM 1) gli interventi di rivalorizzazione urbana saranno improntati a superare la conflittualità formale e funzionale con il contesto. Gli interventi utilizzeranno le regole perequative e compensative e dovranno pervenire alla rifunzionalizzazione residenziale dell'area e al miglioramento della quinta urbana lungo la ferrovia.

6.2.6...Settore urbano 6 "Marullina-Dante"

.....

b....rivalorizzazione urbana (RIVA)

- Nell'area n. 17, Zacconi (TUM 1) gli interventi di rivalorizzazione urbana saranno subordinati alla dismissione degli edifici scolastici obsoleti in coerenza con la programmazione degli spazi scolastici e si impronteranno alla riqualificazione dell'area ad uso residenziale. L'intervento utilizzerà le regole perequative e compensative subordinandone l'utilizzo alla riqualificazione delle aree verdi esistenti e alla realizzazione di parcheggi a servizio dell'abitato circostante

6.2.7...Settore urbano 7 "Belvedere-Faianello"

.....

b....riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)

- Nell'area n. 19, Oikos (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati alla demolizione dell'edificio esistente in forte stato di degrado e alla ricostruzione di edifici residenziali di altezza contenuta in modo da progettare un luogo di transizione tra l'abitato e il parco collinare dell'Eremo di Tizzano, pervenendo alla rinaturalizzazione di parte dell'area e alla creazione di un collegamento alla rete ecologica comunale. L'intervento utilizzerà le regole perequative e compensative subordinandone l'utilizzo alla messa in sicurezza della scarpata a ridosso dell'abitato sottostante, all'allargamento di parte della sede stradale di via Belvedere, alla realizzazione di un percorso pedonale fra il parco Ruzzola, l'area dell'ex acquedotto e valorizzando l'area sotto il profilo paesaggistico quale punto di accesso al parco campagna. Al fine di salvaguardare i valori paesaggistici dell'ambito, quota parte dell'edificabilità dovrà essere trasferita nell'area Meridiana, secondo quantità e usi ammessi

come previsto dall'Accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 approvato con dGC n. 87 del 12.11.2014. **Le quote di edificabilità sono definite nell'Accordo approvato con dGC nr. 87 del 12.11.2014.** La quota di edilizia sociale pertinente all'intervento sarà realizzata nell'area n. 9 ex Hatù come previsto dall'Accordo ai sensi dell'art. 11 L241/90 approvato con dGC n. 89 del 12/11/2014. L'attuazione dell'intervento è subordinato al perfezionamento dell'Intesa con la Città Metropolitana ai sensi dell'art. 32, c. 10 della LR 20/2000. Fino all'approvazione dell'Intesa per tale area sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria dell'esistente. **L'intervento sarà realizzato attraverso una variante al PUA dell'area 34 Meridiana.**

c...rivalorizzazione urbana (RIVA)

- Nell'area n. 20, Puccini (TUM 1) gli interventi di rivalorizzazione urbana saranno improntati al completamento del tessuto residenziale compreso tra via L. da Vinci e via Puccini. L'intervento utilizzerà le regole perequative e compensative subordinandone l'utilizzo alla sostituzione dell'impianto tecnologico dismesso oggi presente sull'area, alla ridefinizione della geometria stradale di via Puccini e alla realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio dell'intero abitato
- Nell'area n. 21, Mazzetti (TUM 1) gli interventi di rivalorizzazione urbana saranno improntati al completamento del tessuto residenziale tra via Da Vinci e via Puccini, alla sistemazione idrogeologica dell'area collinare sovrastante le residenze esistenti e alla realizzazione di un ramo della rete ecologica comunale. Tali obiettivi saranno ottenuti attraverso il trasferimento di edificabilità maturata dall'area preferibilmente verso il lotto esistente compreso fra via Puccini e via da Vinci o in altre aree disponibili e così da potervi operare il restauro naturalistico della pendice a carico della proprietà che quindi provvederà a cederla al Comune. Tale intervento dovrà altresì realizzare il collegamento del percorso ciclo-pedonale fra il Parco Ruzzola e via Belvedere consentendo il completamento del sistema dei percorsi pedonali denominato "la palestra nell'ambiente" e la definizione di un luogo di accesso al parco campagna dell'Eremo di Tizzano.

6.2.8...Settore urbano 8 "S. Biagio"

.....

Nell'area n. 25, Cimarosa (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati a riqualificare l'edificio produttivo dismesso verso il nuovo uso terziario e commerciale realizzando altresì nuove funzioni e servizi per il contesto. L'intervento utilizzerà le regole perequative e compensative subordinandone l'utilizzo alla realizzazione del collegamento viario tra lo svincolo sud della Nuova Porrettana e la vecchia Porrettana, rilocalizzando e potenziando il parcheggio pubblico esistente, migliorando il livello di servizio delle intersezioni su via Cimarosa e provvedendo all'allargamento del tratto stradale situato tra il cavalcavia dell'autostrada e il parcheggio pubblico. Contestualmente si realizzerà un nuovo edificio di separazione fra la parte residenziale di via Cilea e quella produttiva. Le destinazioni sono state precisate con l'Accordo art. 11 approvato con dGC n. 53 del 03/05/2016 La realizzazione dell'intervento è subordinata al perfezionamento dell'Intesa con la Città Metropolitana ai sensi dell'art. 32, c. 10 della LR 20/2000. Fino all'approvazione dell'Intesa per tale area sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria dell'esistente.

b.....rivalorizzazione urbana (RIVA)

- Nell'area n. 26, Villa Volpe (TUM 1) gli interventi di rivalorizzazione urbana saranno improntati a completare la ricucitura tra San Biagio e l'area di via Cilea attraverso un sistema continuo di aree verdi pubbliche percorribili aprendo alla fruizione collettiva il parco di Villa Volpe in attuazione dell'Accordo con il privato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 2.04.2009. L'intervento utilizzerà le regole perequative e compensative disposte nel detto Accordo subordinandone l'utilizzo alla acquisizione gratuita della proprietà del Parco da parte del Comune e facendone un elemento di identità formale e funzionale per S. Biagio.

- Nell'area n. 27, Macero Marzabotto (TUM 1) gli interventi di rivalorizzazione urbana saranno improntati a sistemare l'area verde in continuità col parco di S. Biagio e a completare la quinta urbana che si attesta sul parcheggio esistente. L'intervento utilizzerà le regole perequative e compensative e sarà orientata a funzioni prevalentemente residenziali, terziarie in prossimità dell'abitato e ad attività vivaistiche verso il territorio agricolo. Quotaparte dell'edificabilità potrà essere utilizzata per realizzare alloggi per le politiche abitative pubbliche

6.2.9...Settore urbano 9 "Ceretolo"

.....

a. rivalorizzazione urbana (RIVA)

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

6.2.11...Settore urbano 11 "Arcobaleno"

.....

a. riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)

- Nell'area n. 32, B Est (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati al completamento del sistema delle urbanizzazioni del comparto B est e insediandovi funzioni di tipo ricettivo e terziario, nell'ambito delle quali sono realizzabili fino a 500 mq di superficie di vendita, anche prefigurando forme innovative di lavoro e ospitalità. ~~e al riequilibrio fra la funzione residenziale e le funzioni terziarie del comparto mantenendovi l'un'area attualmente vegetata e trasferendo le nuove volumetrie nell'area non occupata da vegetazione, in continuità con l'insediamento residenziale esistente.~~ Gli interventi di trasformazione dovranno interfacciarsi con la progettazione della zona B ovest. L'intervento utilizzerà le regole perequative e compensative subordinandone l'utilizzo alla creazione di un collegamento ciclo-pedonale con il parco Fabbreria e il sistema commerciale esistente, alla riqualificazione del sistema delle aree verdi, al potenziamento dei parcheggi a servizio della residenza, al miglioramento dei collegamenti pedonali verso la fermata attrezzata e verso gli spazi commerciali e alla realizzazione di ~~della protezione acustica delle residenze esistenti dalla sorgetne sonora del palazzetto dello Sport.~~ ~~una quota residenziale per le politiche abitative sociali.~~ La quota commerciale prevista dall'Accordo ai sensi dell'art. 18, L.20/2000 n. 76 dell'11.09.2012 (5.000 mq SV), potrà essere attuata all'interno del comparto esclusivamente attraverso l'ampliamento o la riqualificazione delle strutture esistenti. L'intervento dovrà inoltre porsi in sinergia con i contenuti dell'Accordo di Programma approvato con DPP n. 152810 del 12 ottobre 2012 relativamente alla zona B ovest. La realizzazione della quota commerciale è subordinata al perfezionamento dell'Intesa con la Città Metropolitana ai sensi dell'art. 32, c. 10 della LR 20/2000. Fino all'approvazione dell'Intesa per tale area sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria dell'esistente.

6.2.12....Settore urbano 12 “Meridiana”

.....

a. conclusione dei programmi approvati (PUA)

- Nell'area n. 34, Pua Meridiana¹ (TUM 2.1) gli interventi saranno condotti secondo quanto disciplinato dal PUA approvato con delibera del Consiglio Comunale n°119 del 24.07.1997 e integrati, relativamente a quantità di destinazioni, con Accordo di Programma ratificato con delibera del Consiglio Comunale n°22 del 02.04.2009 e con la normativa del PTCP in relazione alla qualificazione delle grandi strutture commerciali esistenti. In recepimento dell'Accordo ai sensi dell'art. 11 L241/90 approvato con dGC n. 87 del 12/11/2014, il PUA sarà variato trasformando integralmente la quota di terziario prevista in destinazione residenziale, con l'inserimento di una quota di Edilizia residenziale sociale **ed ospitando la quantità trasferita dall'Area 19 Oikos**. La trasformazione della quota di terziario prevista nell'area Meridiana Gold in destinazione residenziale (ai sensi dell'art. 11 L241/90 approvato con dGC n. 87 del 12/11/2014) è subordinato al perfezionamento dell'Intesa con la Città Metropolitana ai sensi dell'art. 32, c. 10 della LR 20/2000. Fino all'approvazione dell'Intesa per tale area sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria dell'esistente.

6.3...STRATEGIE PER GLI AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZABILE

.....

- Nell'area n. 37, Vivai Betti (TUP 1) gli interventi di trasformazione relazionati alla costruzione della Nuova Porrettana saranno improntati a creare una nuova polarità produttiva per il territorio sud di Casalecchio, a valorizzare le attività esistenti sul territorio riorganizzando il tessuto produttivo, valorizzando al contempo l'accesso viabilistico all'area produttiva (uscita sud della Nuova Porrettana), e il corridoio ecologico rappresentato dal passaggio del rio Bolsenda e del rio dei Gamberi. L'intervento utilizzerà le regole perequative e compensative subordinandone l'utilizzo alla promozione del trasferimento di attività locali all'interno del territorio e alla realizzazione dello svincolo sulla Nuova Porrettana.
L'inserimento in POC dell'area sarà subordinato all'approfondimento/dettaglio delle verifiche per la sicurezza dal rischio esondazione. Lo scarico diretto delle acque meteoriche nel reticolo minore e minuto non è consentito; deve essere prevista la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane con volumi pari a 500 mc per ettaro di superficie trasformata.
L'inserimento di nuove attività produttive all'interno di questo ambito è subordinato al perfezionamento dell'Intesa con la Città Metropolitana ai sensi dell'art. 32, c. 10 della LR 20/2000. Fino all'approvazione dell'Intesa per tale area sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria dell'esistente.

7.3...RETE COMMERCIALE

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

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

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

¹ Già Sub 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6

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

- consolidare e sviluppare i complessi di vicinato quale struttura aggregativa al servizio dei tessuti urbani consolidati;
- sviluppare e specializzare il complesso di vicinato del “centro commerciale tradizionale” quale elemento identitario di collegamento e supporto alle funzioni attualmente insediate e di futuro insediamento nel centro;
- riqualificare i poli funzionali esistenti secondo quanto definito dal PTCP e dagli Accordi Territoriali;
- consentire interventi di ristrutturazione e rigenerazione edilizia delle medie superfici isolate esistenti;
- integrare gli esercizi commerciali con i pubblici esercizi e l’artigianato di servizio;
- integrare la rete commerciale con la rete del trasporto pubblico e ciclabile.

3. In generale il PSC considera l’inserimento e il potenziamento delle strutture di vendita in relazione alle condizioni del traffico di attraversamento urbano, stabilendo limiti all’insediamento di nuove superfici di vendita in attesa della realizzazione della Nuova Porrettana.

4. Nello specifico il PSC definisce le seguenti strategie

a. Strategie per i poli funzionali a marcata caratterizzazione commerciale

- consentire l’ampliamento nei limiti stabiliti dal PTCP del 10% della Superficie di vendita autorizzata al 2001 delle attività commerciali insediate nei Poli Funzionali con l’obbligo di reperire integralmente gli standard di parcheggio pubblico e pertinenziale definiti dalla legislazione regionale vigente;
- qualificare l’offerta complessiva del sistema commerciale, terziario, di servizio del Polo funzionale “Zona B, evitando di entrare in conflitto con le funzioni esistenti all’interno del Polo stesso e nei centri urbani vicini;
- potenziare la rete di trasporto pubblico e per la mobilità lenta a servizio del sistema commerciale del Polo funzionale “Zona B”, riqualificando la fermata SFM Casalecchio Palasport e realizzare il suo collegamento pedonale diretto e in quota con il Futurshow e con il centro commerciale esistente;
- non consentire l’insediamento di nuovi poli funzionali

b. Strategie per i complessi commerciali di vicinato

Le strategie si articolano in base alle due principali tipologie di complessi commerciali di vicinato

- complesso commerciale di vicinato nell’ambito del “centro commerciale tradizionale” individuato in tav. 2 PSC,

che interessa il centro cittadino (articolato sulle vie Marconi, Garibaldi, Ronzani, Porrettana, Canale, della Chiusa, Martiri, Toti, Guerrini, Corridoni),² riveste i caratteri del “centro commerciale tradizionale” e storicizzato di Casalecchio ed è servito dalla stazione ferroviaria oltre che da varie linee del TPL.

All’interno di tale ambito ci si propone di:

- valorizzare il sistema commerciale del centro di Casalecchio integrando il fronte commerciale di via Marconi, il supermercato Coop e Galleria Ronzani
- valorizzare il sistema commerciale del centro potenziando le connessioni con la stazione e il sistema di collegamenti ciclo-pedonali
- consentire nuove superfici di vendita fino a 500 mq di Superficie di Vendita per unità e massimo mq 1000 SV per edificio senza richiedere il reperimento delle dotazioni di parcheggi e consentendo la monetizzazione delle dotazioni territoriali
- non imporre l’obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali e consentire la monetizzazione degli standard urbanistici;

complessi commerciali di vicinato all’esterno del “centro commerciale tradizionale” individuato in tav. 2 PSC

- consentire l’insediamento di nuove attività commerciali fino a 500 mq di Superficie di Vendita per unità e massimo mq 1000 SV per edificio in prossimità (ossia nell’intorno di 100 ml dall’asse commerciale) dei complessi commerciali di vicinato esistenti, con l’obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali e senza la possibilità di monetizzazione degli standard urbanistici;
- favorire l’insediamento di un complesso commerciale di vicinato nella prossimità della stazione Garibaldi.

² ha le caratteristiche di cui ai punti b) e c) dell’art. 5.1.2 della DCR n.1253/1999 come integrata con DD.CC.RR nn.344/2002 -653/2005 e DAL N.155/2008.

c. Strategie per le attività commerciali al dettaglio isolate

Le strategie si articolano in base alle due principali tipologie:

- *Attività di vicinato (con superficie di vendita è inferiore a 250 mq)*
 - conservare le attività commerciali di vicinato isolate esistenti;
 - non impedire l'insediamento di nuove attività di vicinato fino a 250 mq di SV
- *Medie superfici di vendita (con superficie di vendita è compresa tra 251 e 2500 mq)*
 - introdurre nuove medie superfici solo in prossimità della nuova uscita sud della Nuova Porrettana (settore urbano 8) e della Nuova Bazzanese (settore urbano 11)
 - riqualificare le medie superfici di vendita esistenti, con l'obbligo di reperire integralmente gli standard di parcheggio pubblico e pertinenziale definiti con la DGR 1253/99.

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

- riqualificare l'ambito di Ristrutturazione Urbanistica e valorizzazione commerciale Guido Rossa, favorendo una commistione funzionale, come disciplinato dalle disposizioni particolari contenute nel RUE e attenendosi al limite massimo di 5.000 mq. di Superficie di Vendita qualora si insedino aggregazioni di più esercizi di vendita al dettaglio come definito dall'art. 9.5 del PTCP
- consentire alle attività produttive la possibilità di adibire parte degli spazi occupati alla vendita e alla mostra dei beni o delle opere di intelletto prodotte o assemblate in loco, nonché degli accessori collegati al bene prodotto o assemblato;
- consentire alle attività commerciali all'ingrosso la possibilità di dotarsi di spazi di vendita al minuto dei pezzi di ricambio dei beni venduti all'ingrosso.

5. Tali strategie saranno attuate attraverso il POC e il RUE. La disciplina normativa di dettaglio e la definizione delle tipologie commerciali sono contenute nel RUE.

8.1...DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

4.....Rientrano nel dimensionamento del PSC

- ~~543~~ **437** nuovi alloggi (QTR) a libero mercato
- ~~75~~ **69** nuovi alloggi (QTR) per edilizia residenziale sociale (ERS)
- ~~298~~ **280** nuovi alloggi (QPB) per edilizia residenziale sociale (ERP) e per la quantità di edificazione spettante al comune per compensare interventi d'interesse generale

per un totale complessivo di ~~894~~ **804** nuovi alloggi che vanno ad aggiungersi al residuo di:

- 635 alloggi in corso di realizzazione in attuazione di piani approvati e convenzionati
- 82 alloggi che residuano dalla pianificazione previgente (piani non ancora convenzionati)

8.1.2... Quadro sinottico del dimensionamento

1. *Quadro sinottico degli alloggi di nuova previsione*

| numero area | nome area | SCA teorica residenziale totale | Alloggi teorici totale | QTR teorica totale | QTR teorica libera | QTR teorica ERS | QPB teorica (ERS/pubblica finalità) |
|-------------|--|---------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|-------------------------------------|
| | | mq | nr | nr alloggi | nr alloggi | nr alloggi | nr alloggi |
| 1 | RIGU Bastia | 9.900 | 90 | 0 | 0 | 0 | 90 |
| 3 | A. Costa (RIVA) | 950 | 9 | 9 | 8 | 1 | 0 |
| 8 | Ex Hatù (RIPA) (previsione subordinata ad Intesa) | 11.600 | 105 | 105 | 78 | 27 | 0 |

| | | | | | | | |
|----|--|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 10 | Carbonari 2 (RIPA) | 3.930 | 36 | 0 | 5 | 1 | 30** |
| 11 | Clementi (RIVA) | 2.415 | 22 | 22 | 19 | 3 | 0 |
| 15 | RIGU-Bolero | 7.700 | 70 | 0 | 0 | 0 | 70 |
| 16 | Coop Italia (RIPA) | 6.190 | 56 | 56 | 48 | 8 | 0 |
| 17 | Zacconi (RIVA) | 2.103 | 19 | 19 | 16 | 3 | 0 |
| 18 | RIGU Michelangelo-Vinci | 9.900 | 90 | 0 | 0 | 0 | 90 |
| 19 | Oikos (RIPA) (previsione subordinata ad Intesa) | 6.605 | 55 | 55 | 55 | 0 | 0 |
| 20 | Puccini (RIVA) | 500 | 5 | 5 | 4 | 1 | 0 |
| 21 | Mazzetti (RIVA) | 1.100 | 10 | 10 | 9 | 1 | 0 |
| 24 | Norma (RIPA) | min. 8.540 | 77 | 73 | 62 | 11 | 4* |
| 26 | Villa Volpe (RIVA) | 2.169 | 20 | 20 | 20 | 0 | 0 |
| 27 | Macero Marzabotto (RIVA) | 880 | 8 | 6 | 6 | 2 | 0 |
| 29 | Libertà (RIVA) | 1.320 | 12 | 6 | 5 | 1 | 6* |
| 30 | Belvedere (RIVA) | 880 | 8 | 0 | 0 | 0 | 8* |
| 32 | B Est (RIPA) | 9.940 | 90 0 | 90 0 | 76 0 | 44 0 | 0 |
| 34 | Pua Meridiana (previsione subordinata ad Intesa) | 12.279 | 112 | 112 | 102 | 10 | 0 |
| | TOTALE | 98.391 98.901 | 894 804 | 588 498 | 513 437 | 75 69 | 298 280 |
| | di cui sub. Ad INTESA | 29.944 30.484 | 272 | 272 | 235 | 37 | 0 |

* per ERS assegnata dal Comune per fine pubblico (ERP)

** di cui 18 per compensazione esproprio Nuova Porrettana e 12 per ERS assegnata dal Comune per fine pubblico (ERP)

Tabella 1- Alloggi di nuova previsione

8.2..DIMENSIONAMENTO DEL SETTORE PRODUTTIVO, COMMERCIALE E TERZIARIO

8.2.1...Il settore produttivo - terziario

.....

| numero area | nome area | TERZIARIO QTR teorica (mq) | PRODUTTIVO QTR teorica (mq) |
|-------------|---|--------------------------------|--------------------------------|
| 25 | RIPA Cimarosa (previsione subordinata ad Intesa) | 3.625 | 0 |
| 32 | Zona B Est (RIPA) (previsione subordinata ad Intesa) | 14.440 | 0 |
| 39 | RIVA Lavoro | 12.200 | 2.000 |
| | Totale | 3.625 30.265 | 0 2.000 |

Attività produttivo-terziarie di nuova previsione

| numero area | nome area | TERZIARIO QTR teorica (mq) | PRODUTTIVO QTR teorica (mq) |
|-------------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 6 | Pua Bazzanese Nuova | 2.204 | 0 |
| 33 | Stazione Futurshow | 11.600 | 0 |
| | Totale | 13.804 | 0 |

Attività produttivo-terziarie residue in attuazione di piani approvati

| numero area | nome area | TERZIARIO QTR teorica (mq) | PRODUTTIVO QTR teorica (mq) |
|-------------|--|-------------------------------|--------------------------------|
| 5 | RIPA Tiro a volo | 5.136 | 30.798 |
| 27 | RIVA Macero Marzabotto | 830 | 0 |
| 36 | TANP Albergo del Sole | 10.896 | 0 |
| 37 | TANP Vivai Betti (previsione subordinata ad Intesa) | 0 | 8.700 |
| | Totale | 16.032 | 39.498 |

Attività produttivo-terziarie residue non interessate da programmi approvati

8.2.2...Il settore commerciale

.....

| numero area | nome area | QTR teorica (mq) | QPB teorica (mq) |
|-------------|---|-------------------------|---------------------|
| 7 | RIGU Coop Adriatica | 0 | 2.500 |
| 10 | Carbonari 2 (RIPA) | 500 | 0 |
| 24 | Norma (RIPA) | max. 2.500 | 0 |
| 25 | Cimarosa (RIPA) (previsione subordinata ad Intesa) | 2.500 | 0 |
| 32 | Zona B Est (RIPA) (previsione subordinata ad Intesa) | 5.000 500 | 0 |
| 39 | Lavoro | 500 | 0 |
| 40 | Pedretti | 500 | 0 |
| | Totale | 10.500 7.000 | 2.500 |

Tabella 2-Nuove attività commerciali di nuova previsione

| numero area | nome area | QTR teorica (mq) | QPB teorica (mq) |
|-------------|--------------------|--------------------------|------------------|
| 33 | Stazione Futurshow | 22.000 15.000 | 0 |
| | Totale | 22.000 15.000 | 0 |

Tabella 3-Attività commerciali residue in attuazione di piani approvati

| numero area | nome area | QTR teorica (mq) | QPB teorica (mq) |
|-------------|---------------|------------------|------------------|
| 2 | Vignoni | 1.000 | 0 |
| | Totale | 1.000 | 0 |

Tabella 4-Attività commerciali residue non interessate da programmi approvati

11...DISPOSIZIONI FINALI

QUADRO SINOTTICO DELLE AREE DA ATTIVARE E DELLE AREE IN CORSO DI ATTUAZIONE

| Nr area | Nome area | Modalità di attuazione | Prevalentemente residenziale | | Prevalentemente commerciale | | Prevalentemente terziario | | Prevalentemente produttivo | |
|------------|--------------------------|---|---------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|------------------------------|----------------|-------------------------------|----------------|
| | | | (mq teorici) | | (mq teorici) | | (mq teorici) | | (mq teorici) | |
| | | | QTR teorica | QPB teorica | QTR teorica | QPB teorica | QTR teorica | QPB teorica | QTR teorica | QPB teorica |
| 1 | RIGU Bastia | progetto partecipato da avviare | 0 | 9.900 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | RIGU Vignoni | progetto partecipato da avviare | 0 | 6.478 | 0 | 1.000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | RIVA A. Costa | PdC convenzionato | 950 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | PUA Bastia | PUA approvato con DCC n. 39 del 21/05/2015 | 2.473 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5 | RIPA Tiro a Volo | POC | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.136 | 0 | 30.798 | 0 |
| 6 | PUA Bazzanese Nuova | PUA approvato con DCC n.132 del 2/12/2004 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.204 | 0 | 0 | 0 |
| 7 | RIGU Coop Adriatica | Progetto partecipato avviato con dCC 81 del 30/10/2014 | 0 | 0 | 0 | 2.500 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8 | RIPA ex Hatù | POC/ Intesa | 11.550 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9 | PUA Sapaba | PUA approvato con DCC n.44 del 20/04/2009 | 29.457 | | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10 | RIPA Carbonari 2 | POC | 0 | 3.960 | 0 | 500 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11 | RIVA Clementi | PdC convenzionato | 2.415 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 12 | RIVA Isonzo | PdC convenzionato | 369 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 13 | PUA Carbonari 1 | PUA approvato con DCC n.146 del 19/12/2007 | 3.288 | 2.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 14 | PUA Cocco | PUA approvato con DCC n.70 del 16/07/2009 | 792 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 15 | RIGU Bolero | progetto partecipato da avviare | 0 | 7.700 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 16 | RIPA Coop Italia | POC | 6.190 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 17 | RIVA Zacconi | PdC convenzionato | 2.103 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 18 | RIGU Michelangelo -Vinci | progetto partecipato da avviare | 0 | 9.900 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Nr area | Nome area | Modalità di attuazione | Prevalentemente residenziale (mq teorici) | | Prevalentemente commerciale (mq teorici) | | Prevalentemente terziario (mq teorici) | | Prevalentemente produttivo (mq teorici) | |
|---------|-------------------------|--|--|-------------|---|-------------|---|-------------|--|-------------|
| | | | QTR teorica | QPB teorica | QTR teorica | QPB teorica | QTR teorica | QPB teorica | QTR teorica | QPB teorica |
| | | | | | | | | | | |
| 19 | RIPA Oikos | POC /Intesa /Variante al PUA Meridiana | 6.065 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 20 | RIVA Puccini | PdC convenzionato | 500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 21 | RIVA Mazzetti | PdC convenzionato | 1.100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 22 | PUA Santa Rosa | PUA approvato con DCC n.118 del 08/11/2007 | 2.600 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 23 | PUA Agip | PUA approvato con DCC n.141 del 19/12/2007 | 2.457 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 24 | RIPA Norma | POC | 8.100 | 440 | 2.500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 25 | RIPA Cimarosa | POC /Intesa | 0 | 0 | 2.500 | 0 | 3.625 | 0 | 0 | 0 |
| 26 | RIVA Villa Volpe | PdC convenzionato | 2.169 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 27 | RIVA Macero Marzabotto | PdC convenzionato | 880 | 0 | 0 | 0 | 830 | 0 | 0 | 0 |
| 28 | PUA Osteria S. Biagio | PUA approvato con DCC n.12 del 15/03/2012 | 3.993 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 29 | RIVA Libertà | PdC convenzionato | 0 | 1.320 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 30 | RIVA Belvedere | PdC convenzionato | 0 | 880 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 31 | PUA Morandi | PUA approvato con DCC n.91 del 21/12/2010 | 1.404 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 32 | RIPA B est | POC | 9.940 0 | 0 | 5.000 500 | 0 | 0 14.440 | 0 | 0 | 0 |
| 33 | RIPA Stazione Futurshow | Accordo di Programma DPP n. 152810 del 12/10/2012 | 0 | 0 | 15.000 | 0 | 116.000 | 0 | 0 | 0 |
| 34 | PUA Meridiana | Variante al PUA approvato con DCC n.22 del 02/04/2009/Intesa | 33.878 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 35 | RIPA Art+Science Center | AdP in corso | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 50 | 0 | 0 |
| 36 | TANP Albergo del Sole | Area TANP | 0 | 0 | 0 | 0 | 10.896 | 0 | 0 | 0 |
| 37 | TANP Vivai Betti | Area TANP/Intesa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8.700 | 0 |
| 38 | AET Orti del Vivaio | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 39 | RIVA Lavoro | PdC convenzionato | 0 | 0 | 500 | 0 | 12.000 | 0 | 2.000 | 0 |
| 40 | PUA Pedretti | Accordo approvato con DCC 04.06.2012 e aggiornato con DCG del 23.07.2018 | 3.000 | 0 | 2.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | TOTALE | | 132.673 125.733 | 42.578 | 32.000 22.500 | 4.000 | 138.691 165.131 | 50 | 39.498 41.498 | 0 |

ALLEGATO 1

INDIRIZZI PER IL POC / ATTUAZIONE DEL PSC

ALLEGATO 2

INDIRIZZI PER LE AREE SOGGETTE A RIVA

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso: terziario-ricettivo**Superficie territoriale:** 9.915 mq**Sca terziaria-ricettiva:** 14.940 mq di cui 500 mq di superficie di vendita**Sca parcheggi pertinenziali:** + 2.250 mq

Obiettivi

- Superare la conflittualità formale e funzionale con il contesto
- Completare l'attuazione della pianificazione urbanistica
- Qualificazione ambientale del rio Ca' di Santa

Strategie


- Creazione area verde ad uso pubblico
- Realizzazione delle connessioni pedonali e ciclabili con il Parco Fabbriera
- Realizzazione di protezioni acustiche a sostegno delle residenze

Opportunità

- Completamento delle dotazioni territoriali per l'area
- Sviluppo di forme innovative di ricettività e lavoro
- Integrazione tra le funzioni insediate

Elenco dei Vincoli

- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (zona B) art. 45 PTA e art 5.3 PTCP
- Fasce di tutela fluviale del reticolo idrografico minore e minuto art. 4.3 PTCP, art. 17 PTPR, art. 18 PSAI
- Gestione delle acque meteoriche (PSAI RENO) art. 48 PTCP, art. 20 PSAI e art. 20 PSTS - 2007
- Pericoli e ostacoli alla navigazione aerea e mobile (vincolo B) Codice della navigazione aerea n. 327/1942 e s.m.
- Fasce di prossimità per la valutazione del clima acustico L.R. 15/2001, NTA del Piano di Zonizzazione Acustica

- 
- area d'intervento
 - nuovi collegamenti ciclo-pedonali
 - collegamenti ciclo-pedonali esistenti o già previsti
 - parcheggi pubblici a servizio dell'area
 - riqualificazione dell'area verde ad uso pubblico

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso: commerciale/terziario/residenziale

Superficie territoriale: 1.872 mq

Sca: 5.000 mq

Sup. commerciale: 2.000 mq max

Obiettivi

- Riqualificare un edificio significativo per l'identità del centro tradizionale
- Riqualificare l'ambito oggi occupato da una struttura dismessa

Strategie

- Rifunionalizzazione con usi commerciali e terziari al piano terreno, con usi residenziali, alberghieri e terziari ai piani superiori
- Restauro del giardino di pregio

Opportunità

- Rivitalizzare il centro tradizionale
- Premiare l'insediamento della funzione alberghiera non conteggiando nella SCA quegli spazi di distribuzione verticale ed orizzontale per le parti adibite a questa funzione
- Realizzare un edificio di elevata classe energetica e adeguato alla normativa sismica

Elenco dei Vincoli

- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano (terrazzi alluvionali) art. 47 PTA e art 5.3 PTCP
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (zona A) art. 45 PTA e art 5.3 PTCP
- Gestione delle acque meteoriche (PSAI RENO) art. 48 PTCP, art. 20 PSAI e art. 20 PSTS - 2007
- Pericoli e ostacoli alla navigazione aerea e mobile (vincolo B) Codice della navigazione aerea n. 327/1942 e s.m.



area d'intervento

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso: prevalentemente terziario/produttivo
Superficie territoriale: 7.614 mq
Sca totale: 14.500 mq
di cui
funzioni terz./prod.: 6.500 mq con possibilità di
superficie di vendita per 250 mq
per stoccaggio: 8.000 mq

Obiettivi

- Qualificazione della zona industriale di via del Lavoro

Strategie

- Inserimento di funzioni pregiate nella zona industriale

Opportunità

- Riqualificazione asta di via del Lavoro quale asse centrale di servizio alle attività lavorative

Elenco dei vincoli

- Alvei attivi e invasi bacini idrici (Fossa Ceretolo - tratto tombato) art. 4.2 PTCP, art 18 PTPR, art. 15 PSAI, art. 15 PSTS-2007
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (zona B) art. 45 PTA e art 5.3 PTCP
- Gestione delle acque meteoriche (PIANO SAMOGGIA 2007) art. 4.8 PTCP, art. 20 PSAI, art. 20 PSTS - 2007, art. 5 Piano Stralcio per il sistema idraulico "Navile-Savona abbandonato"
- Pericoli e ostacoli alla navigazione aerea e mobile (vincolo A) Codice della navigazione aerea n. 327/1942 e s.m.



area d'intervento

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso: prevalentemente residenziale
Superficie territoriale: 3.000 mq
Sca: 880 mq
Num. alloggi liberi: 0
Num. alloggi sociali: 8
Num. alloggi totali: 8

Obiettivi

- Riqualificazione del collegamento ciclo-pedonale in sede propria fra il centro scolastico, via Peli e via Belvedere
- Aumentare il patrimonio di edilizia sociale di dotazione comunale
- Riqualificazione delle sponde del Rio Fondazza

Strategie

- Completamento del tessuto abitato a ridosso di via Peli realizzando alloggi per le politiche abitative pubbliche
- Supporto urbanistico alle politiche di sostenibilità sociale

Opportunità

- Collegamento ciclo-pedonale tra l'abitato di Ceretolo e quello di Marullina

Elenco vincoli

- Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale art. 7.3 PTCP, art. 19 PTPR
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano (terrazzi alluvionali) art. 47 PTA e art. 5.3 PTCP
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (zona B) art. 45 PTA e art. 5.3 PTCP
- Gestione delle acque meteoriche (PSAI RENO) art. 48 PTCP, art. 20 PSAI e art. 20 PSTS - 2007
- Pericoli e ostacoli alla navigazione aerea e mobile (vincolo C) Codice della navigazione aerea n. 327/1942 e s.m.

-  area di intervento
-  edilizia residenziale sociale
-  nuovi parcheggi
-  collegamento ciclo-pedonale
-  aree verdi pubbliche

complesso scolastico Guidi

via Peli

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso: prevalentemente residenziale

Superficie territoriale: 3.388 mq

Sca: 1.320 mq

Num. alloggi liberi: 6

Num. alloggi sociali: 6

Num. alloggi totali: 12

Obiettivi

- Ridefinizione ruolo dell'area verde di viale della Libertà
- Aumentare il patrimonio di edilizia sociale di dotazione comunale

Strategie

- Completamento del tessuto abitato attestante su viale della Libertà
- Realizzazione di 6 nuovi alloggi per le politiche abitative pubbliche

Opportunità

- Realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio dell'abitato di viale della Libertà, del centro scolastico e del centro sportivo
- Realizzazione di un collegamento ciclabile fra l'abitato, il centro scolastico, il centro sportivo e il centro sociale
- Riqualificazione del centro sportivo Ceretolo

Elenco vincoli

- Fasce di tutela fluviale individuate per il fiume Reno e per il reticolo idrografico minore e minuto
Art. 4.3 del PTCP, Art. 17 del PTPR, art. 18 del PSAI e art. 18 del PSTS-2007
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano (terrazzi alluvionali) art. 47 PTA e art. 5.3 PTCP
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (zona B) art. 45 PTA e art. 5.3 PTCP
- Gestione delle acque meteoriche (PIANO SAMOGGIA)
art. 48 PTCP, art. 20 PSAI e art. 20 PSTS - 2007
- Pericoli e ostacoli alla navigazione aerea e mobile (vincolo C)
Codice della navigazione aerea n. 327/1942 e s.m.



- area di intervento
- L1 edilizia residenziale privata
- L2 edilizia residenziale sociale
- nuovi parcheggi
- ↔ collegamento ciclo-pedonale
- aree verdi pubbliche
- + riqualificazione centro sportivo

Area n. 27 - Macero Marzabotto

Rivalorizzazione urbana

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso: prevalentemente residenziale e terziario/commerciale

Superficie territoriale: 14.700 mq

Sca: 2.000 mq

Num. alloggi liberi: 6

Num. alloggi sociali: 2

Num. alloggi totali: 8

Obiettivi

- Sistemazione area verde in continuità col Parco pubblico
- Completamento della quinta urbana su parcheggio pubblico esistente
- Aumentare il patrimonio di edilizia sociale in dotazione comunale
- Completamento percorso ciclo-pedonale

Strategie

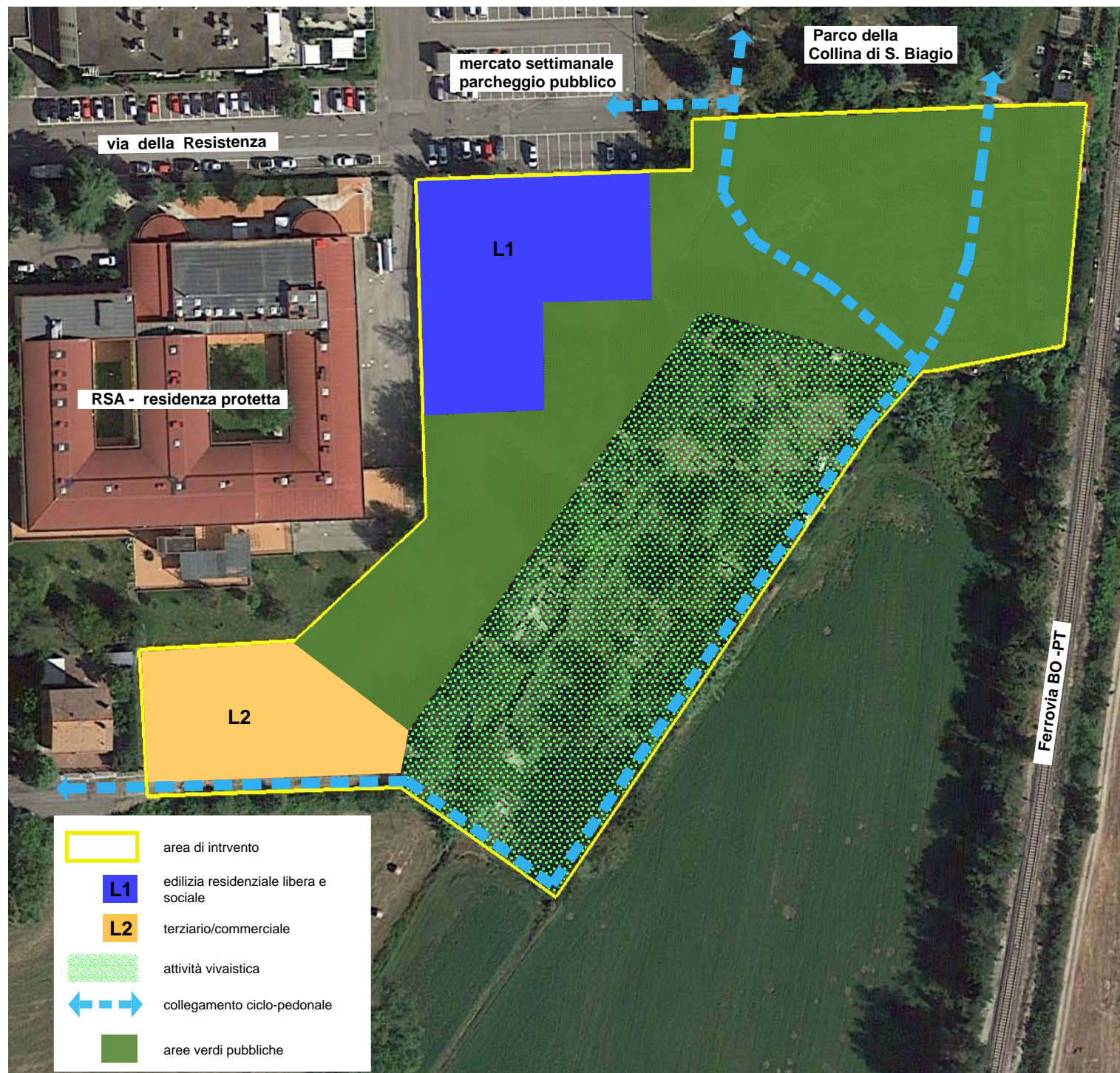
- Sviluppare funzioni prevalentemente residenziali e terziario/commerciali in prossimità dell'abitato esistente
- Funzioni vivaistiche in prossimità del territorio rurale

Opportunità

- Riqualficazione aree verdi a completamento del Parco della Collina di S. Biagio

Elenco vincoli

- Sistema collinare (Collina Bolognese)
artt. 3.2, 7.1, 10.8 e allegato A PTCP, art. 9 PTPR
- Salvaguardia delle discontinuità del sistema insediativo e delle visuali dalle infrastrutture per la mobilità verso il territorio rurale e collinare art. 10.10 PTCP
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano (terrazzi alluvionali) art. 47 PTA e art. 5.3 PTCP
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (zone A e D) art. 45 PTA e art. 5.3 PTCP
- Gestione delle acque meteoriche (PSAI RENO)
art. 48 PTCP, art. 20 PSAI e art. 20 PSTS - 2007
- Emissioni radiotelevisiva (ISORADIO Cantagallo)
L. n. 36/2001, DGR n. 197/2001, L.R. n. 30/2002, PLERT Città Metropolitana
- Rispetti stradali D Lgs 285/92, DPR 495/92, D Intermin. 1404/68, art. 12.13 PTCP
- Rispetti ferroviari DPR n. 753/1980
- Pericoli e ostacoli alla navigazione aerea e mobile (vincolo B)
Codice della navigazione aerea n. 327/1942 e s.m.



Area n. 26 - Villa Volpe
Rivalorizzazione urbana

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso: residenziale
Superficie territoriale: 32.346 mq
Sca: 2.196 mq
Num. alloggi liberi: 20
Num. alloggi sociali: 0
Num. alloggi totali: 20

Obiettivi

- Completare la ricucitura di San Biagio, l'area Volpe e l'area di via Cilea attraverso un sistema continuo di aree verdi pubbliche percorribili
- Riqualificazione e valorizzazione della fruizione collettiva del parco di Villa Volpe
- Attuazione dell'Accordo con il privato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale

Strategie

- Trasferimento edificabilità del parco di Villa Volpe nella parte non alberata
- Acquisizione gratuita della proprietà del Parco da parte del Comune

Opportunità

- Valorizzazione del Parco come elemento di identità formale e funzionale dell'area S. Biagio
- Fruizione pubblica del Parco oggi di proprietà privata

Elenco vincoli

- Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale art. A - 9, L.R. 20/2000, art. 24 PTPR, art. 7 L. 1150/42
- Sistema collinare (Collina Bolognese) artt. 3.2, 7.1, 10.8 e allegato A PTCIP, art. 9 PTPR
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano (terrazzi alluvionali) art. 47 PTA e art 5.3 PTCIP
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (zona B) art. 45 PTA e art 5.3 PTCIP
- Gestione delle acque meteoriche (PSAI RENO) art. 48 PTCIP, art. 20 PSAI e art. 20 PSTS - 2007
- Pericoli e ostacoli alla navigazione aerea e mobile (vincolo B) Codice della navigazione aerea n. 327/1942 e s.m.

-  area d'intervento
-  miglioramento dell'intersezione e dell'accesso all'area S. Biagio
-  riqualificazione e valorizzazione parco Villa Volpe
-  nuovi collegamenti ciclo-pedonali
-  collegamenti ciclo-pedonali esistenti

via PORRETTANA

via MICCA

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso: residenziale

Superficie territoriale: 1.596 mq

Sca: 1.100 mq

Num. alloggi liberi: 8

Num. alloggi sociali: 1

Num. alloggi totali: 9

Obiettivi

- Completamento del tessuto residenziale tra via da Vinci e via Puccini
- Sistemazione idrogeologica dell'area collinare sovrastante le residenze esistenti
- Realizzazione di un ramo della rete ecologica comunale

Strategie

- Trasferimento di edificabilità maturata dall'area pedecollinare su lotto esistente compreso fra via Puccini e via da Vinci
- Restauro naturalistico dell'area a carico della proprietà e cessione al comune

Opportunità

- Realizzazione di un collegamento del percorso ciclo-pedonale fra il Parco S. Rosa e Belvedere
- Completamento del sistema dei percorsi pedonali della collina di sinistra (progetto "la palestra nell'ambiente")
- Definizione di una delle "porte" di accesso al parco campagna dell'Eremo di Tizzano







Elenco vincoli

- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano (terrazzi alluvionali) art. 47 PTA e art 5.3 PTCP
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (zona C) art. 45 PTA e art 5.3 PTCP
- Gestione delle acque meteoriche (PSAI RENO) art. 48 PTCP, art. 20 PSAI e art. 20 PSTS - 2007
- Pericoli e ostacoli alla navigazione aerea e mobile (vincolo B) Codice della navigazione aerea n. 327/1942 e s.m.

trasferimento di edificabilità

via Puccini

via da Vinci

-  area di intervento (trasferimento edificabilità)
-  area che matura edificabilità
-  cambio d'uso in cambio di cessione dell'area boscata
-  sistemazione idrogeologica della scarpata
-  nuovo percorso pedonale
-  percorsi pedonali esistenti o già previsti

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso: prevalentemente residenziale

Superficie territoriale: 980 mq

Sca: 500 mq

Num. alloggi liberi: 4

Num. alloggi sociali: 1

Num. alloggi totali: 5

Obiettivi

- Completare il tessuto residenziale compreso tra via L. da Vinci e via Puccini

Strategie




- Sostituzione dell'impianto tecnologico dismesso oggi presente sull'area
- Ridefinizione della geometria stradale di via Puccini

Opportunità

- Realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio dell'abitato

Elenco vincoli

- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano (terrazzi alluvionali) art. 47 PTA e art 5.3 PTCP
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (zona C) art. 45 PTA e art 5.3 PTCP
- Gestione delle acque meteoriche (PSAI RENO) art. 48 PTCP, art. 20 PSAI e art. 20 PSTS - 2007
- Pericoli e ostacoli alla navigazione aerea e mobile (vincolo B) Codice della navigazione aerea n. 327/1942 e s.m.

-  area di intervento
-  nuovi parcheggi a servizio dell'abitato
-  ridefinizione geometria stradale

Area n. 17 - Zacconi

Rivalorizzazione urbana

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso: prevalentemente residenziale
Superficie territoriale: 3.088 mq
Sca: 2.103 mq
Num. alloggi liberi: 16
Num. alloggi sociali: 3
Num. alloggi totali: 19

Obiettivi

- Trasferimento degli edifici scolastici obsoleti e riqualificazione dell'area ad uso residenziale

Strategie

- Demolizione edifici esistenti e ricostruzione edifici residenziali
- Conservazione delle alberature esistenti

Opportunità

- Riqualificazione delle aree verdi esistenti
- Realizzazione di parcheggi a servizio degli edifici residenziali e dell'abitato circostante

Elenco vincoli

- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (zona B) art. 45 PTA e art 5.3 PTCP
- Gestione delle acque meteoriche (PSAI RENO) art. 48 PTCP, art. 20 PSAI e art. 20 PSTS - 2007
- Pericoli e ostacoli alla navigazione aerea e mobile (vincolo B) Codice della navigazione aerea n. 327/1942 e s.m.



- area di intervento
- nuovi parcheggi
- riqualificazione verde

Area n. 12 - Isonzo
Rivalorizzazione urbana

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso: prevalentemente verde ambientale
Superficie territoriale: 4.564 mq
Sca: 369 mq
Num. alloggi liberi: 3
Num. alloggi sociali: 0
Num. alloggi totali: 3

Obiettivi

- Superamento della conflittualità formale e funzionale con il contesto realizzando una fascia boscata verso la ferrovia

Strategie

- Concertazione dell'edificabilità perequativa






Opportunità

- Miglioramento della permeabilità territoriale

Elenco dei vincoli

- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (zona A) art. 45 PTA e art 5.3 PTCP
- Gestione delle acque meteoriche (PSAI RENO) art. 48 PTCP, art. 20 PSAI e art. 20 PSTS - 2007
- Rispetto ferroviario DPR n. 753/1980
- Pericoli e ostacoli alla navigazione aerea e mobile (vincolo A) Codice della navigazione aerea n. 327/1942 e s.m.
- Rispetto cimiteriale Regio Decreto n. 1265/1934 e s.s.m., Deliberazione del Consiglio Comunale n. 117/1998



-  area di intervento
-  edilizia residenziale libera
-  nuovi parcheggi
-  aree verdi pubbliche
-  area di imboscimento

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso: prevalentemente residenziale
Superficie territoriale: 3.715 mq
Sca: 2.415 mq
Num. alloggi liberi: 19
Num. alloggi sociali: 3
Num. alloggi totali: 22

Obiettivi

- Superare la conflittualità formale e funzionale con il contesto
- Riqualificare l'ambito oggi occupato da una struttura produttiva

Strategie

- Rifunionalizzazione residenziale dell'area
- Restauro del giardino di pregio

Opportunità

- Rigenerare l'estetica tradizionale della quinta verde su via Garibaldi
- Rigenerare l'immagine del tessuto costruito fluviale

Elenco dei Vincoli

- Beni paesaggistici parte III D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano (terrazzi alluvionali) art. 47 PTA e art 5.3 PTCP
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (zona A) art. 45 PTA e art 5.3 PTCP
- Gestione delle acque meteoriche (PSAI RENO) art. 48 PTCP, art. 20 PSAI e art. 20 PSTS - 2007
- Pericoli e ostacoli alla navigazione aerea e mobile (vincolo A) Codice della navigazione aerea n. 327/1942 e s.m.



- area di intervento
- restauro giardino di pregio
- recupero quinta fluviale

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso: prevalentemente residenziale
Superficie territoriale: 1.461 mq
Sca: 950 mq
Num. alloggi liberi: 8
Num. alloggi sociali: 1
Num. alloggi totali: 9

Obiettivi

- Superare la conflittualità formale e funzionale con il contesto
- Riquilibrare l'ambito oggi occupato da una struttura produttiva dismessa
- Creare un'apertura visuale e funzionale fra l'abitato di via A. Costa e il Parco Fluviale

Strategie

- Rifunionalizzazione residenziale dell'area
- Miglioramento del collegamento con la pista ciclabile lungofiume
- Riquilibrare dello spazio pubblico di via Don Gnocchi e creazione di un collegamento pedonale

Opportunità

- Completamento dell'intervento di recupero e rivalorizzazione dell'area di via A. Costa
- Recupero della quinta fluviale che affaccia sul fiume
- Creazione di un collegamento pedo-ciclabile fra l'abitato storico e l'area del lungofiume

Elenco dei vincoli

- Beni paesaggistici parte III D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42
- Fasce di pertinenza fluviale art. 4.4 PTCP, art. 18 PSAI e art. 18 PSTS - 2007
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano (terrazzi alluvionali) art. 47 PTA e art. 5.3 PTCP
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (zona D) art. 45 PTA e art. 5.3 PTCP
- Gestione delle acque meteoriche (PSAI RENO) art. 48 PTCP, art. 20 PSAI e art. 20 PSTS - 2007
- Pericoli e ostacoli alla navigazione aerea e mobile (vincolo A) Codice della navigazione aerea n. 327/1942 e s.m.

