



Comune di Casalecchio di Reno

Via dei Mille, 9
40033 Casalecchio di Reno (BO)



Servizi al Territorio

Servizio Urbanistica, Edilizia, Dati territoriali

Prot n. 24854
Cl. 06/02 F. 2009/16

Addì, luglio 2018

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) Procedimento di intesa, ai sensi dell'art. 32 c. 10 della l.r. 20/2000 smi. Riadozione

ALLEGATO A: RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa

Con Delibere di Consiglio Comunale 47 e 48 del 26 maggio 2016 il Comune di Casalecchio di Reno ha approvato la Variante al PSC e al RUE per la riqualificazione urbana per i contenuti in conformità all'Accordo di pianificazione sottoscritto con la Provincia di Bologna. Per i restanti contenuti non conformi all'Accordo di pianificazione, è stata attivata la procedura di Intesa con la Città Metropolitana ai sensi dell'art. 32 comma 10 della l.r. 20/2000 smi.

L'utilizzo quotidiano dello strumento ha suggerito la necessità di una sua revisione in relazione a sopravvenuti aggiornamenti normativi, nonché a nuove possibilità di rivalorizzazione del territorio. Per tali motivi si procede a riadottare i seguenti contenuti nell'ambito del suddetto procedimento di Intesa.

2. Descrizione dei contenuti

La variante consiste nelle seguenti modifiche agli elaborati della pianificazione urbanistica comunale.

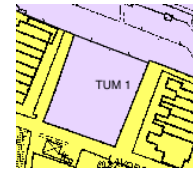
PSC:

- NTA del PSC:
 - recepimento della proposta di accordo ex art. 11 L 241/90 approvata con dGC del 23.07.2018 per la zona B est. La proposta prevede il completamento del sistema delle urbanizzazioni del comparto B est e vi insedia funzioni ricettive e terziarie in luogo di quelle residenziali originariamente previste, e nell'ambito delle quali sono realizzabili fino a 500 mq di superficie di vendita;
 - recepimento della proposta di accordo ex art. 11 L 241/90 approvata con dGC del 23.07.2018 per la modifica della convenzione sottoscritta per l'immobile "Ex Pedretti". Tale proposta prevede l'integrazione di quota parte della destinazione terziaria o commerciale con quella residenziale e un modesto aumento di edificabilità di 500 mq;
 - in recepimento della LR 24/2017 o precisazioni della normativa per migliorarne la leggibilità;
- VALSAT del PSC aggiornata in relazione alle modifiche apportate alla normativa;
- tavole 1 - 2 del PSC:

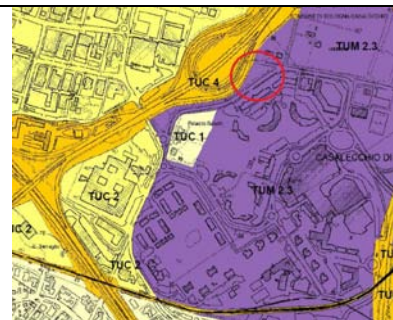
- inserimento del perimetro dell'area n. 40 - Pedretti in Tav. 1 come TUM 2.1 , e in Tav. 2 come “Conclusione dei programmi approvati”, in recepimento dell’accordo approvato con dCG del 23.07.2018



- inserimento del perimetro dell'area n. 39 - Laovro in Tav. 1 come TUM 1 , e in Tav. 2 come “RIVA”, in recepimento dell’accordo approvato con dCG del 23.07.2018



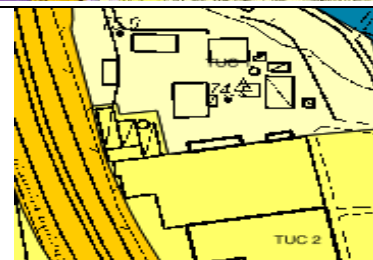
- correzione del perimetro dell'area TUM 2.3 - PUA Meridiana in riferimento al mappale di proprietà Autostrade dell'area di svincolo autostradale, dovuta ad un'errata individuazione
- Modifica perimetro inferiore del PUA escludendo strada pubblica via Don Marzocchi



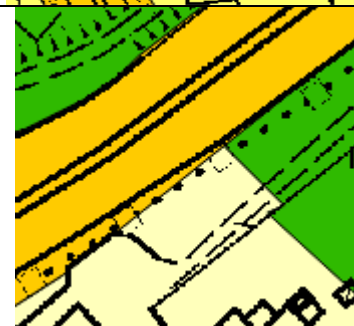
- correzione della classificazione dall'area edificata ad uso residenziale ad est di via Bolero: modifica da TUC 2 a TUC 1, in considerazione dell'effettiva destinazione dello stato di fatto ad uso residenziale



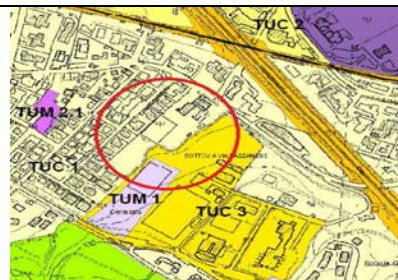
- correzione del perimetro delle ate 8203 e 8204 secondo i diversi usi (residenziale e terziario) in coerenza col RUE



- Rettifica confine TR/TUC in coerenza col RUE



- correzione del perimetro del TUC 3 - Area Servizi area Guidi, annettendo l'area dei servizi parrocchiali della Chiesa di Ceretolo che per stato di fatto sono da considerarsi dotazioni territoriali e quindi classificabili come TUC 3 (strategia: "conservazione e valorizzazione")



- Modifica perimetro zone TUC 3 e TUC 1 vie ronzani/micca



- correzione del perimetro del TUM 3 - "Art Science Center" annettendo la striscia di territorio a confine sud-est con Sasso Marconi, erroneamente classificata con TR 1



Correzione della numerazione dei Nuclei storici in zona agricola in coerenza con Norme di RUE (TR 3.3 - Toiano, TR 3.4 – Ghillini)

Correzione di tutti i perimetri riferiti ai TUM (Strategie: RIVA, RIPA e Conclusione dei programmi approvati) al fine di rendere il perimetro dell'ambito coerente con la proprietà catastale

• tavola 2 del PSC:

- Correzione del perimetro della strategia RIGU "Coop Adriatica" limitando la strategia all'area occupata dal supermercato, dal parcheggio comunale e dal parcheggio interrato di Galleria Ronzani (l'area di Galleria Ronzani rimane classificata TUC 2). La restante parte dell'area di Galleria Ronzani diventa RIGE







- Correzione della strategia dall'area n. 18 "Michelangelo-Vinci" da classificarsi come "RIGU per finzioni prevalentemente residenziali e dotazioni territoriali" in coerenza con quanto disciplinato all'art. 6.2.7 lett. a) delle norme del PSC


- tavola 3 del PSC:

<ul style="list-style-type: none"> In relazione alla nuova progettazione e configurazione dell'area Zona B Est, si considera di localizzare il nodo ecologico nella porzione ovest dell'area, in maniera tale che questo possa costituire anche un'area di filtro fra il comparto residenziale Arcobaleno e le previsioni di funzioni del tipo ricettivo e terziario limitrofe al Futurshow Station. 	
---	--





- scheda dei vincoli: aggiornamento dei riferimenti normativi in artt. 1.2.2, 1.2.6, 1.2.7, 2.1.5, 2.1.6, 4.2.3;
- tavola dei vincoli 5.1 del PSC:

<ul style="list-style-type: none"> aggiornamento dell'individuazione degli "Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale" di cui all'art. 1.1.3 in coerenza con le tavole del RUE approvato. (Nell'ambito dell'approvazione del RUE è stata effettuata una ricognizione generale sugli edifici sottoposti a tutela comunale) 	<p>IN ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE</p>
<ul style="list-style-type: none"> modifica della dicitura in legenda riferita ai Siti Natura 2000, specificando il vincolo "Beni in area naturale protetta - Paesaggio protetto Colline di San Luca" si riferisce al solo SIC-ZPS "Boschi di San Luca e Destra Reno - IT4050029" 	
<ul style="list-style-type: none"> modifica del perimetro riferito alla tutela dei beni paesaggistici "Villa Ghillini" separando la fontana dalla balaustra ed eliminando il resto del mappale catastale (non oggetto di tutela), in coerenza con il RUE. 	


<ul style="list-style-type: none"> • modifica del perimetro riferito alla tutela dei beni paesaggistici " Parco di Villa Marullina - DM 20/04/1965" 	
<ul style="list-style-type: none"> • modifica del perimetro riferito alla tutela Villa Boschi in coerenza col RUE" 	

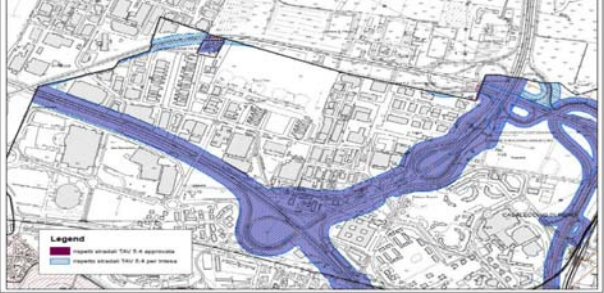



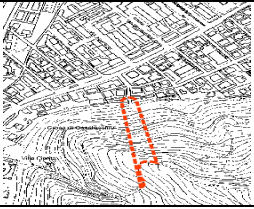
<ul style="list-style-type: none"> • inserimento di una porzione del Canale di Reno (parapetti) nella "tutela comunale", in coerenza col RUE 	
---	---

- tavola dei vincoli 5.3 del PSC:

<ul style="list-style-type: none"> • modifica della colorazione della legenda riferita al tematismo "Gestione delle acque meteoriche", non coerente con la colorazione del tematismo rappresentato in tavola 	<p>Gestione delle acque meteoriche (Art. 4.8 PTCP, art. 20 del PSAI, art. 20 del PSTS-2007, art. 5 del PS "Navile - Savena") (Vincoli di altra natura)</p> <p>  ambito applicazione controllo apporti d'acqua in collina zona A (art. 20 PSTS-07)  ambito applicazione controllo apporti d'acqua in pianura (art. 20 PSTS-07)  ambito di applicazione controllo apporti d'acqua nel territorio di pianura e pedecollina (art. 20 PSAI, art. 5 del PS "Navile - Savena") </p> <p>  Reticolo idrografico principale (art. 15 PSAI, art. 4.2 PTCP)  Reticolo idrografico minore e minuto (art. 15 PSAI, art. 4.2 PTCP) </p>
---	--

- tavola dei vincoli 5.4 del PSC:

<ul style="list-style-type: none"> • individuazione dell'area percorsa dal fuoco "Cantagallo" ai sensi della L. 353/2000 relativa all'incendio 2012 	
--	--

<ul style="list-style-type: none"> • modifica delle fasce di rispetto stradale in riferimento all'asse della nuova Bazzanese, non precedentemente individuate per errore materiale 	
<ul style="list-style-type: none"> • modifica del perimetro del territorio urbanizzato coerente con la classificazione del territorio illustrata in tavola 1 del PSC , annettendo anche l'area del TUM Art Science Center 	
<ul style="list-style-type: none"> • Si aggiunge la distanza di prima approssimazione relativa all'elettrodotto di media tensione presente nell'area Sapaba. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Si elimina la distanza di prima approssimazione relativa al tratto di elettrodotto di alta tensione interrato in zona Marullina. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Si elimina la distanza di prima approssimazione relativa al tratto di elettrodotto di alta tensione interrato in zona Croce 	
<ul style="list-style-type: none"> • modifica del testo della legenda come segue: <ol style="list-style-type: none"> 1. sostituzione dicitura "Vincolo idrogeologico" con "Vincolo per scopi idrogeologici" 2. sostituzione dicitura "Rispetto militare" con "Servitù militare" 3. sostituzione dicitura "aee percorse dal fuoco" con "aree percorse dal fuoco" 4. sostituzione dicitura "aree di prima approssimazione (apa) delle linee elettriche (DM 29.05.2008)" con "Elettrodotti ad alta e media tensione" 5. sostituzione dicitura "apa linee 132 kV " con "aree di prima approssimazione delle linee 132 kV" 6. sostituzione dicitura "apa linee 132 kV " con "aree di prima approssimazione delle ad alta tensione (132 kV)" 7. sostituzione dicitura "apa linee 15 kV " con "aree di prima approssimazione delle a media alta tensione (15 kV)" 8. sostituzione dicitura "equivalente al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 5.2.1 della Scheda dei Vincoli" con "equivalente al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4.2.1 della Scheda dei Vincoli" 	

RUE:

- NTA del RUE:
 - recepimento delle modifiche normative apportate nel PSC
 - recepimento aggiornamento di disciplina comunale (art. 6.2.2);
- tav 1 RUE:
 - S.U. 1 tav. 2 Curiel: si elimina la fascia di rispetto per la parte interrata dell'elettrodotto (recepimento PSC) e si recepisce la prescrizione di cui alla determinazione ARPAE n. 2176 del 4/05/2018 in riferimento alla dismissione di cisterna interrata nel condominio in via Jacchia 7 (ricadente in ATE 1201): "Approvazione del Progetto Unico di Bonifica ai sensi dell'art. 249 del D.lgs 152/2006 con Determinazione Dirigenziale ARPAE n. 2176/2018 del 4/05/2018"
 - S.U. 1 tav. 3 Caravaggio, S.U. 1 tav. 4 Canonica: si elimina la fascia di rispetto per la parte interrata dell'elettrodotto (recepimento PSC);
 - S.U. 2 tav. 2 Il Giugno, S.U. 2 tav. 5 Margotti: modifica della fascia di rispetto della Nuova Bazzanese per la corte D48;
 - S.U. 2 tav. 3 Parini: modifica della strategia cui assoggettare lotto libero ubicato in via del Lavoro da RIGE a RIVA, modificandone l'uso da produttivo a terziario/produttivo, con possibilità di superficie di vendita fino a 500 mq, per un'edificabilità di 14.500 mq di SCA, subordinando l'intervento alla riqualificazione di via del Lavoro fino alla rotatoria con via G. Rossa;
 - S.U. 2 tav. 4 Rossa: modifica della disciplina della ATE 2407 da ATE con prescrizione particolare a lotto libero all'interno dell'ATE PRO 2402. La modifica è motivata da un'occasione di sviluppo di attività già insediata nell'area;
 - S.U. 3 tav. 2 Centro: modifica tutela comunale, modifica del perimetro delle ATE 3205 e 3206 formando la nuova ATE 3215, modifica del perimetro delle ATE 3201 e 3202, recepimento della proposta di accordo ex art. 11 L 241/90 per l'immobile "Ex Pedretti" (vedi PSC) nuova RIVA 40 con prescrizione, modifica del perimetro RIGU 7 (coop adriatica);
 - S.U. 3 tav. 3 Ronzani: modifica di perimetro in coerenza con modifica RIGU 7;
 - S.U. 3 tav. 5 Vecchio Casello: eliminata la fascia di rispetto nuova porrettana in territorio urbanizzato;
 - S.U. 4 tav. 2 Tripoli: modifica del perimetro della ATE 4205 (per errore materiale);
 - S.U. 5 tav. 2 Brigata Bolero: modifica tutela comunale
 - S.U. 6 tav. 2 Marullina nord, S.U. 6 tav. 5 S.Lucia: si elimina la fascia di rispetto per la parte interrata dell'elettrodotto (recepimento PSC);
 - S.U. 8 tav. 2 Cimarosa, S.U. 8 tav. 4 Andreatta: si elimina la fascia di rispetto stradale della nuova Porrettana in territorio urbanizzato;
 - S.U. 9 tav. 4 Guidi: si elimina la fascia di rispetto per la parte interrata dell'elettrodotto (recepimento PSC);
 - S.U. 12 tav. 3 Don Marzocchi: si elimina la fascia di rispetto per la parte interrata dell'elettrodotto (recepimento PSC).

3. **Parere finale**

Ai sensi di legge la variante sarà oggetto delle osservazioni dei cittadini e dei pareri espressi dagli Enti, che perverranno a seguito della fase di pubblicazione della variante medesima.

Casalecchio di Reno, luglio 2018

Il Dirigente dell'Area Servizi al Territorio

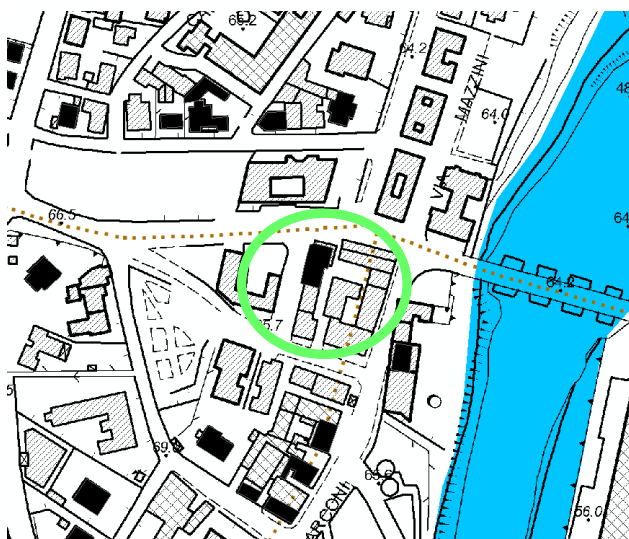
V. E. Bianchi

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

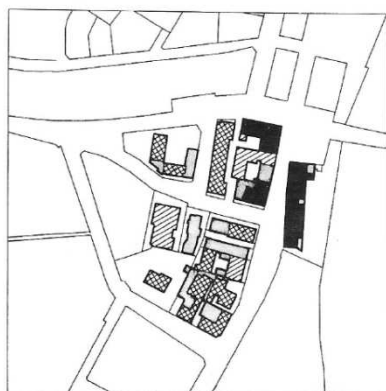
ALLEGATO – Tutele comunali

1. Inserimento di nuova tutela

TIPO MODIFICA	LOCALIZZAZIONE	FOGLIO CATASTALE	MAPPALE CATASTALE
Aggiungere tutela	Via Petrarca	25	177
Aggiungere tutela	Via Petrarca	25	431



La posizione centrale dell'edificio testimonia la presenza del nucleo storico di "Casalecchio di Là", già riconoscibile nel catasto post-unitario (1912-192), come illustrato nella relazione del Piano di Recupero n. 1 in attuazione della Variante Generale al PRG 1989 (immagini seguenti).

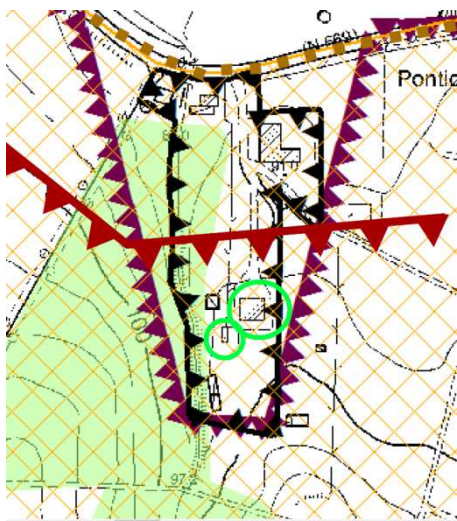


- CATASTO GREGORIANO (1807 - 1860)
- CATASTO POST-UNITARIO (1912 - 1920)
- FOTO AEREE (1933 - 1937)
- DOPOGUERRA

Casalecchio di là

Si propone di vincolare la sola porzione di edificio situato all'angolo fra le vie Porrettana e Petrarca, corrispondente ai mappali n. 177 e 431 del foglio 25, in quanto in essa sono ancora riconoscibili caratteri di pregio architettonico, contraddistinti dagli apparati decorativi in facciata e dalla terrazza prospiciente su via Petrarca.

TIPO MODIFICA	LOCALIZZAZIONE	FOGLIO CATASTALE	MAPPALE CATASTALE
Aggiungere tutela	Via Bazzanese	8	4
Aggiungere tutela	Via Bazzanese	8	4



Gli edifici denominati “Villa Mandonesi” e il relativo annesso presentano evidenti caratteristiche di pregio per tipologia costruttiva e si contraddistinguono per il loro valore testimoniale.

Gli edifici erano già ricompresi nella schedatura dell’“Indagine conoscitiva delle case sparse” del 1985 che rilevava caratteristiche architettoniche di rilievo per entrambi i manufatti. Il complesso di edifici era inoltre stato classificato come Nucleo storico, prevalentemente residenziale (zona omogenea B2), nella Tavola 5 del PRG 1989, indicato come zona “B2.18 Villa Mandonesi”

2. Eliminazione tutela

TIPO MODIFICA	LOCALIZZAZIONE	FOGLIO CATASTALE	MAPPALE CATASTALE
Eliminare tutela	Via Porrettana	21	1392



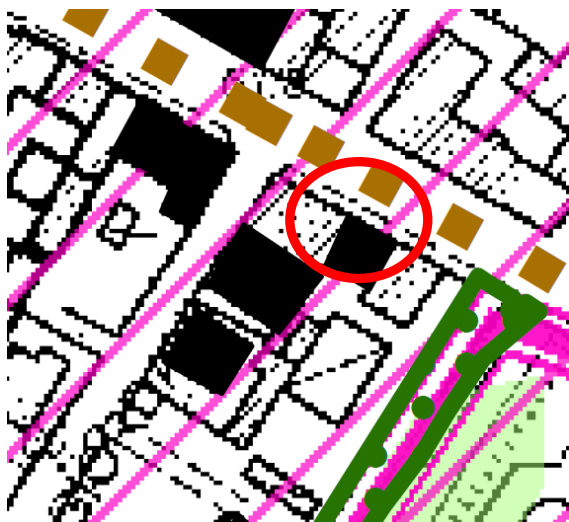
Si rileva l'erronea apposizione del vincolo, in considerazione del fatto che l'edificio non è presente nel "Catalogo degli edifici di valore storico architettonico e ambientale" (rilievo del marzo 1988) e non presenta particolari caratteri di valore storico, architettonico e testimoniale.

TIPO MODIFICA	LOCALIZZAZIONE	FOGLIO CATASTALE	MAPPALE CATASTALE
Eliminare tutela	Via Giordani, 9	26	446



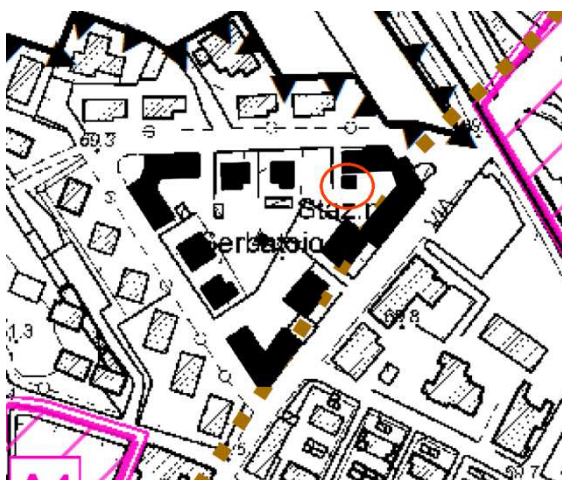
Si rileva l'erronea apposizione del vincolo, in considerazione del fatto che l'edificio non presenta particolari caratteri di valore storico, architettonico e testimoniale.

TIPO MODIFICA	LOCALIZZAZIONE	FOGLIO CATASTALE	MAPPALE CATASTALE
Eliminare tutela	Via Porrettana 199	26	447



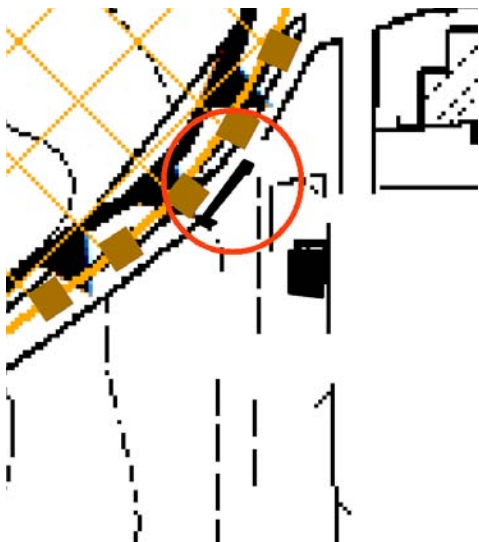
Si rileva l'erronea apposizione del vincolo, in considerazione del fatto che l'edificio non è presente nel "Catalogo degli edifici di valore storico architettonico e ambientale" (rilievo del marzo 1988) e non presenta particolari caratteri di valore storico, architettonico e testimoniale.

TIPO MODIFICA	LOCALIZZAZIONE	FOGLIO CATASTALE	MAPPALE CATASTALE
Eliminare tutela	Via Toti, 5	23	392



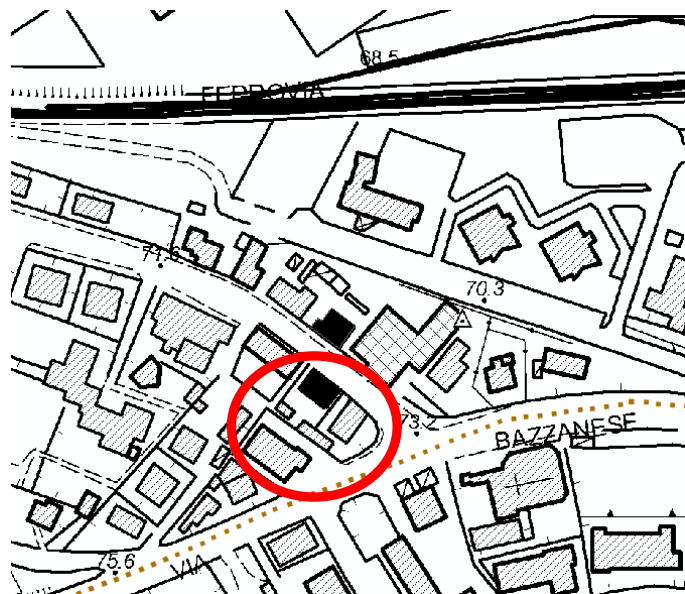
Si rileva l'erronea apposizione del vincolo, in considerazione del fatto che l'edificio non è presente nel "Catalogo degli edifici di valore storico architettonico e ambientale" (rilievo del marzo 1988) e non presenta particolari caratteri di valore storico, architettonico e testimoniale.

TIPO MODIFICA	LOCALIZZAZIONE	FOGLIO CATASTALE	MAPPALE CATASTALE
Eliminare tutela	Cancello Villa Volpe su Via Porrettana	Non individuato	Non individuato



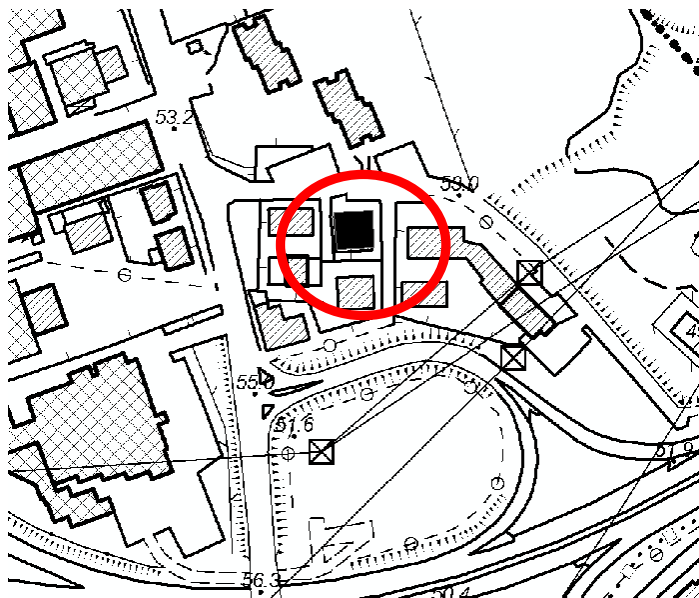
Si rileva l'erronea apposizione del vincolo riferito al cancello di ingresso a Villa Volpe, in considerazione del fatto che gli elementi di pregio decorativi non sono più rilevabili.

TIPO MODIFICA	LOCALIZZAZIONE	FOGLIO CATASTALE	MAPPALE CATASTALE
Eliminare tutela	Via del Lavoro	22	85



Si rileva l'erronea apposizione del vincolo, in considerazione del fatto che l'edificio non è presente nel "Catalogo degli edifici di valore storico architettonico e ambientale" (rilievo del marzo 1988) e non presenta particolari caratteri di valore storico, architettonico e testimoniale.

TIPO MODIFICA	LOCALIZZAZIONE	FOGLIO CATASTALE	MAPPALE CATASTALE
Eliminare tutela	Via del Lavoro	2	240



Si ritiene di eliminare la tutela in considerazione delle attuali condizioni di manutenzione dell'immobile e consentire l'attuazione delle strategie di rigenerazione urbana nell'area "RIGU Bolero".