



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

PSC

Piano Strutturale Comunale

NORME di ATTUAZIONE

VARIANTE SPECIFICA

■ **GIUGNO 2023** ■

Progettista e coordinatore:
ing. Pierre Passarella

Gruppo di progetto:

pianificatore terr. Veronica Fossier
arch. Tiziana Beggato
ing. Davide Biancofiore
ing. Mara Armato
d.t. Donatella Dipaola

SIT: p.i. Luca Pomi

VALSAT e Aspetti acustici:
Galileo Ingegneria s.p.a.

Aspetti idrogeologici e sismici:
r.t.p. dott. geol. Luca Monti

Sindaco: Massimo Bosso

Assessore: Barbara Negroni

Segretario Generale:
dott. Andrea Fanti

adozione dCC n° 97 del 19.12.2013
approvazione dCC n° 47 del 26.05.2016

**AVVIO INTESA CON LA CITTA'
METROPOLITANA**
adozione dCC n° 47 del 26.05.2016

**INTEGRAZIONE ALL'INTESA CON
LA CITTA' METROPOLITANA**
adozione dCC n° 68 del 31.07.2018
approvazione dCC n° 8 del 26.02.2019

HOSPICE SAN BIAGIO
avvio procedimento dGC n° 61 del
18.05.2021
ratifica dCC n° 38 del 20.06.2022

AGGIORNAMENTO 2021
adozione dCC n° 62 del 22.07.2021
controdeduzione dCC n° 9 del
09.03.2023
approvazione dCC n° 40 del 15.06.2023

ELABORATI DEL PSC:

- Relazione illustrativa
- Norme di attuazione
- Scheda dei Vincoli urbanistici
- Valutazione di Sostenibilità
Ambientale e Territoriale
(VALSAT)

- tav. 1** della classificazione e divisione
per ambiti del territorio comunale
- tav. 2** delle strategie
- tav. 3** dello schema di Rete Ecologica
comunale
- tav. 4** delle strategie per il sistema
della mobilità
- tav. 5.1** dei vincoli del paesaggio e
dell'ambiente di terra
- tav. 5.2** dei vincoli del paesaggio e
dell'ambiente delle acque
- tav. 5.3** dei vincoli degli aspetti
idrogeologici, assetti di versante
e gestioni delle acque
meteoriche
- tav. 5.4** dei vincoli e dei limiti di rispetto
delle infrastrutture

ALLEGATI

- tav. A1** Carta degli effetti locali attesi
- tav. A2** Carta di sintesi delle prescrizioni
in base alla microzonizzazione
sismica di secondo livello

PSC

Piano Strutturale Comunale

NORME DI ATTUAZIONE

Progettista e coordinatore:

ing. Pierre Passarella

Gruppo di progetto:

pianificatore terr. Veronica Fossier

arch. Tiziana Beggiano

ing. Davide Biancofiore

ing. Mara Armato

d.t. Donatella Dipaola

VALSAT:

Galileo Ingegneria S.p.A.

SIT:

p.i. Luca Pomi

Aspetti acustici

Galileo Ingegneria S.p.A.

Aspetti idrogeologici e sismici

r.t.p. dott. Geol. Luca Monti

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Adozione dCC n. 97 del 19.12.2013• Controdeduzione, approvazione e avvio Intesa con la Città Metropolitana dCC n. 47 del 26.05.2016 |
|--|

AGGIORNAMENTO 2018 (*Integrazione all'Intesa con la Città Metropolitana*)

- Adozione dCC n. 68 del 31.07.2018
- Approvazione dCC n. 8 del 26.02.2019

AGGIORNAMENTO 2021 (*Variante specifica al PSC e al RUE*)

- Adozione dCC n. 62 del 22.07.2021
- Approvazione dCC n. ____ del __.__.20__

INDICE

TITOLO 1:DISPOSIZIONI GENERALI..... 7

1. DISPOSIZIONI GENERALI	7
1.1 OGGETTO.....	7
1.2 FINALITÀ	7
1.3 ENTRATA IN VIGORE	7
1.4 ELABORATI	7
1.4.1 <i>Contenuti, consultazione e aggiornamento del Quadro Conoscitivo</i>	8
1.4.2 <i>Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni (Valsat)</i>	8
1.4.3 <i>Tavole dei vincoli e Scheda dei vincoli</i>	9
1.5 IL VOCABOLARIO DEL PSC: DEFINIZIONI	9

TITOLO 2:CONTENUTI DI CARATTERE STRUTTURALE..... 11

2. ARTICOLAZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE	11
2.1 STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE	11
2.1.1 <i>Il Piano Strutturale Comunale (PSC)</i>	11
2.1.2 <i>Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)</i>	13
2.1.3 <i>Prescrizioni per il Piano Operativo Comunale (P.O.C.)</i>	13
2.2 EFFICACIA, VALIDITÀ E MONITORAGGIO DEL PSC	14
3. CLASSI E AMBITI DEL TERRITORIO	15
3.1 CRITERI DI CLASSIFICAZIONE E DIVISIONE PER AMBITI DEL TERRITORIO	15
3.2 CLASSI PRINCIPALI.....	16
3.3 AMBITI	16
3.3.1 <i>Ambiti del territorio urbanizzato consolidato (TUC)</i>	16
3.3.1.1 <i>T.U.C. 1: Ambiti prevalentemente residenziali</i>	17
3.3.1.2 <i>T.U.C. 2: Ambiti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari</i>	17
3.3.1.3 <i>T.U.C. 3: Ambiti di grandi dotazioni territoriali</i>	17
3.3.1.4 <i>T.U.C. 4: Ambiti di Grandi infrastrutture per la mobilità</i>	17
3.3.2 <i>Ambiti del territorio urbano marginale (T.U.M.)</i>	17
3.3.2.1 <i>T.U.M. 1: Ambiti dismessi disomogenei rispetto al il contesto</i>	17
3.3.2.2 <i>T.U.M. 2: Ambiti in corso di trasformazione</i>	18
3.3.2.3 <i>T.U.M. 3: Poli Funzionali disciplinati da Accordi Territoriali</i>	18
3.3.3 <i>Territorio urbanizzabile periurbano (T.U.P.)</i>	18
3.3.3.1 <i>T.U.P. 1: Ambiti interessati dalla Nuova Porrettana</i>	18
3.3.4 <i>Territorio rurale (T.R.)</i>	18
3.3.4.1 <i>T.R. 1: Ambiti agricoli di prevalente interesse paesaggistico-ambientale</i>	19
3.3.4.2 <i>T.R. 2: Ambiti naturalistici ad evoluzione protetta</i>	19
3.3.4.3 <i>T.R. 3: Nuclei storici agricoli</i>	19
3.3.5 <i>Ambiti esterni al tessuto urbano (A.E.T.)</i>	19
4. REGOLE PEREQUATIVE.....	21
4.1 INDICI CONVENZIONALI DI EDIFICABILITÀ (ICE).....	21
4.2 CORRETTIVI DELL'ICE IN PRESENZA DI VINCOLI URBANISTICI	22
4.2.1 <i>Correttivi dell'ICE in presenza di manufatti</i>	22
4.3 REGOLE PEREQUATIVE PER IL TERRITORIO URBANIZZATO CONSOLIDATO.....	23
4.4 REGOLE PEREQUATIVE PER LE CLASSI DEL TERRITORIO URBANIZZABILE E DEL TERRITORIO URBANO MARGINALE.....	23
4.4.1 <i>Limite alla correzione in presenza di manufatti</i>	23
4.5 REGOLE PEREQUATIVE PER IL TERRITORIO RURALE	24
4.6 REGOLE PEREQUATIVE PER GLI AMBITI PARTICOLARI (AET).....	24
4.7 TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI	24

TITOLO 3:CONTENUTI DI CARATTERE STRATEGICO..... 25

5. STRATEGIE A SCALA SOVRACOMUNALE	25
5.1 STRATEGIE DI INTERESSE STATALE	25
5.2 INDIRIZZI E DIRETTIVE DEL PTM PIANO TERRITORIALE DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA	25

5.2.1	<i>Direttive strategiche per la qualità ambientale</i>	26
5.3	ACCORDI TERRITORIALI	26
5.3.1	<i>Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell'associazione intercomunale area bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno</i>	26
5.3.2	<i>Accordo Territoriale per il Polo Funzionale "Art Science Centre"</i>	27
5.3.3	<i>Accordo Territoriale e Accordo di Programma per il Polo Funzionale Zona B di Casalecchio di Reno</i>	27
5.3.4	<i>Accordo di Programma per la realizzazione della nuova Casa della Salute e contestuale riassetto urbanistico dei settori urbani n. 3 Centro e n. 12 Meridiana</i>	28
6.	STRATEGIE PER IL TERRITORIO COMUNALE	29
6.1	LINEE DI AZIONE PER IL TERRITORIO	29
6.1.1	<i>Conservazione e valorizzazione (CONS)</i>	29
6.1.2	<i>Rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE)</i>	30
6.1.3	<i>Rigenerazione urbana (RIGU)</i>	30
6.1.4	<i>Riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)</i>	31
6.1.5	<i>Rivalorizzazione urbana (RIVA)</i>	31
6.1.6	<i>Conclusione dei programmi approvati (CPA)</i>	32
6.1.7	<i>Trasformazioni per inserimento Nuova Porrettana (TANP)</i>	32
6.2	APPLICAZIONE DELLE STRATEGIE PER SETTORI URBANI	32
6.2.1	<i>Settore urbano 1 "Croce-Chiusa"</i>	33
6.2.2	<i>Settore urbano 2 "Industriale - via del Lavoro"</i>	34
6.2.3	<i>Settore urbano 3 "Centro-Lido"</i>	34
6.2.4	<i>Settore urbano 4 "Centro-Garibaldi"</i>	35
6.2.5	<i>Settore urbano 5 "Brigata Bolero"</i>	36
6.2.6	<i>Settore urbano 6 "Marullina-Dante"</i>	37
6.2.7	<i>Settore urbano 7 "Belvedere-Faianello"</i>	37
6.2.8	<i>Settore urbano 8 "S. Biagio"</i>	39
6.2.9	<i>Settore urbano 9 "Ceretolo"</i>	39
6.2.10	<i>Settore urbano 10 "Riale"</i>	40
6.2.11	<i>Settore urbano 11 "Arcobaleno"</i>	40
6.2.12	<i>Settore urbano 12 "Meridiana"</i>	41
6.3	STRATEGIE PER GLI AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZABILE	42
6.4	STRATEGIE PER IL TERRITORIO AGRICOLO E NATURALE	43
6.4.1	<i>Conservazione e valorizzazione del sistema collinare</i>	43
6.4.2	<i>Conservazione e valorizzazione del Lungofiume cittadino</i>	44
6.5	STRATEGIE PER AMBITI ESTERNI AL TESSUTO URBANO (A.E.T.)	44
7.	STRATEGIE PER LE INFRASTRUTTURE A RETE	47
7.1	RETE ECOLOGICA	47
7.1.1	<i>Nodi ecologici</i>	47
7.1.2	<i>Corridoi ecologici</i>	48
7.1.3	<i>Connettivo ecologico diffuso</i>	50
7.1.4	<i>Aree tampone</i>	51
7.1.5	<i>Varchi ecologici</i>	51
7.2	RETE PER LA MOBILITÀ SOSTENIBILE	51
7.2.1	<i>Promozione dello scambio intermodale</i>	51
7.2.2	<i>Strategie per il Servizio Ferroviario Metropolitano</i>	52
7.2.3	<i>Strategie per il trasporto pubblico locale su gomma</i>	52
7.2.4	<i>Promozione della mobilità lenta</i>	52
7.2.5	<i>Completamento della rete ciclabile attraverso le isole ambientali e zone 30</i>	52
7.3	RETE COMMERCIALE	53
7.4	RETE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	54
8.	STRATEGIE E DIMENSIONAMENTO PER LE FUNZIONI DEL TERRITORIO	57
8.1	DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE	57
8.1.1	<i>Edilizia sociale</i>	57
8.1.2	<i>Quadro sinottico del dimensionamento</i>	58
8.2	DIMENSIONAMENTO DEL SETTORE PRODUTTIVO, COMMERCIALE E TERZIARIO	60
8.2.1	<i>Il settore produttivo - terziario</i>	60
8.2.2	<i>Il settore commerciale</i>	61
8.2.3	<i>Il dimensionamento delle attrezzature e spazi collettivi</i>	62

8.2.4	Dimensionamento delle strutture scolastiche.....	63
9.	CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ.....	67
9.1	CONTRIBUTO ALLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ	67
9.2	CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO ALLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ.....	68
10.	NORME ED INDIRIZZI OPERATIVI IN MATERIA SISMICA	69
10.1	NORMATIVA E INDIRIZZI SOVRACOMUNALI DI RIFERIMENTO PER L'ANALISI DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA A SCALA TERRITORIALE E URBANISTICA	69
10.2	STUDI SISMICI DI RIFERIMENTO PER GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A SCALA COMUNALE E PER GLI INTERVENTI DIRETTI	69
10.3	ADEMPIMENTI E PRESCRIZIONI PER LA PIANIFICAZIONE OPERATIVA E ATTUATIVA (POC E PUA).....	70
10.4	ADEMPIMENTI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI DIRETTI	70
	TITOLO 4:DISPOSIZIONI FINALI.....	71
11.	DISPOSIZIONI FINALI	71
ALLEGATO 1	LE AREE SOGGETTE A RIPa - CPA - TANP.....	
ALLEGATO 2	INDIRIZZI PER LE AREE SOGGETTE A RIVA.....	

TITOLO 1:DISPOSIZIONI GENERALI

1. DISPOSIZIONI GENERALI

1.1 OGGETTO

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

1.2 FINALITÀ

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

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

- * non consumare territorio privo di urbanizzazioni o se non già interessato da progetti urbanizzativi approvati;
- * riqualificare, completare e rigenerare i tessuti urbani esistenti;
- * creare nuovi valori di centralità attraverso la riqualificazione di parti del tessuto urbano esistente;
- * collegare le centralità con reti per la mobilità dolce e con reti ecologiche;
- * salvaguardare i valori naturali e ambientali e migliorare lo stato dell'ambiente;
- * promuovere lo sviluppo di servizi eco sistemici attraverso la realizzazione di reti ecologiche
- * contenere i consumi energetici nei tessuti urbani, valorizzare le fonti rinnovabili;
- * incentivare modalità di intervento pubblico-privato per la promozione delle relazioni sociali e dei rapporti di solidarietà nelle forme di abitare.

1.3 ENTRATA IN VIGORE

1. Il PSC, in quanto strumento di pianificazione generale, detta norme per la formazione degli strumenti di pianificazione previsti dalla LR 20/2000 (Regolamento Urbanistico Edilizio -di seguito RUE- e Piani Operativi Comunali -di seguito POC-) assieme ai quali costituisce il Nuovo Piano Urbanistico Comunale di Casalecchio di Reno.

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

1.4 ELABORATI

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

2. ELABORATI ILLUSTRATIVI

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

Sono elaborati illustrativi:

- Quadro Conoscitivo;
- Relazione illustrativa del PSC.

3. ELABORATI NORMATIVI

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

Sono elaborati normativi:

- * Norme di Attuazione
- * Scheda dei vincoli urbanistici
- * Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat)
- * Tavole dell'assetto strutturale e strategico
 - * Tav. 1 PSC - Tavola della classificazione e divisione per ambiti del territorio comunale
 - * Tav. 2 PSC - Tavola delle strategie
 - * Tav. 3 PSC - Tavola dello schema strutturale di Rete Ecologica comunale
 - * Tav. 4 PSC - Tavola delle strategie per il sistema della mobilità
- * Tavole grafiche della scheda dei vincoli
 - * Tav. 5.1 PSC - Tavola dei vincoli del paesaggio e dell'ambiente di terra
 - * Tav. 5.2 PSC - Tavola dei vincoli del paesaggio e dell'ambiente delle acque
 - * Tav. 5.3 PSC - Tavola dei vincoli degli aspetti idrogeologici, assetti di versante e gestioni delle acque meteoriche
 - * Tav. 5.4 PSC - Tavola dei vincoli e dei limiti di rispetto delle infrastrutture
- * Tavole allegate al PSC
 - * Tav. A1 PSC - Carta degli effetti locali attesi
 - * Tav. A2 PSC - Carta di sintesi delle prescrizioni in base alla microzonazione sismica di secondo livello

1.4.1 Contenuti, consultazione e aggiornamento del Quadro Conoscitivo

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

1.4.2 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni (Valsat)

1. Il Piano Strutturale Comunale definisce nella Valsat:
 - * gli obiettivi di sostenibilità ambientale delle trasformazioni
 - * i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio, degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo e degli obiettivi di sviluppo
 - * le azioni necessarie per il monitoraggio nel tempo dell'attuazione del Piano dell'evoluzione delle condizioni di sostenibilità.
2. L'elaborato di Valsat costituisce il "Rapporto ambientale", di cui all'art. 13 del D.lgs. 152/2006 come modificato dall'art. 1 del D.lgs. 4/2008, ai fini della Valutazione Ambientale strategica.
3. Il RUE definisce direttamente le condizioni e i limiti per le trasformazioni ammissibili tramite attuazione diretta non programmata attraverso il POC o la delibera di indirizzi.

4. Il POC contiene uno specifico capitolo dedicato alla Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni, limitatamente a quelle in esso previste, ivi comprese le opere pubbliche e le infrastrutture, e alle compensazioni necessarie

5. Le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di Valsat, comprendenti una prima individuazione delle criticità da affrontare in fase di pianificazione operativa ed attuativa, costituiscono un riferimento necessario per l'Amministrazione Comunale ai fini dell'elaborazione del POC 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.

1.4.3 Tavole dei vincoli e Scheda dei vincoli

1. Ai sensi dell'art. 19 della LR 20/2000, così come modificato dalla LR 15/2013, il PSC riporta all'interno della "Tavola dei vincoli" tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.

2. La "Scheda dei vincoli urbanistici" riporta per ciascun vincolo o prescrizione l'indicazione sintetica del contenuto ad esso associato e dell'atto da cui deriva.

3. Il PSC articola la disciplina dei vincoli nei seguenti sottoinsiemi di tutele e limitazioni:

- Vincoli del paesaggio e ambiente della terra;
- Vincoli del sistema idrografico e della qualità delle acque;
- Vincoli degli aspetti idrogeologici, assetti di versante e gestioni delle acque meteoriche;
- Vincoli e limiti di rispetto alle infrastrutture.

4. Le perimetrazioni riportate nella "Tavola dei Vincoli" hanno valore puramente indicativo. Per l'esatta individuazione delle aree tutelate e/o vincolate occorre fare riferimento ai provvedimenti istitutivi dei vincoli.

5. Il recepimento nel RUE o nei POC di vincoli sopravvenuti per effetto di leggi, regolamenti o piani sovraordinati non costituisce variante al presente piano.

1.5 IL VOCABOLARIO DEL PSC: DEFINIZIONI

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

TITOLO 2:CONTENUTI DI CARATTERE STRUTTURALE

2. ARTICOLAZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

2.1 STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

1. La Pianificazione Urbanistica Comunale è costituita dal PSC, dal RUE, dal POC e dalla Valsat come disciplinato dalla LR. 20/2000 e smi.

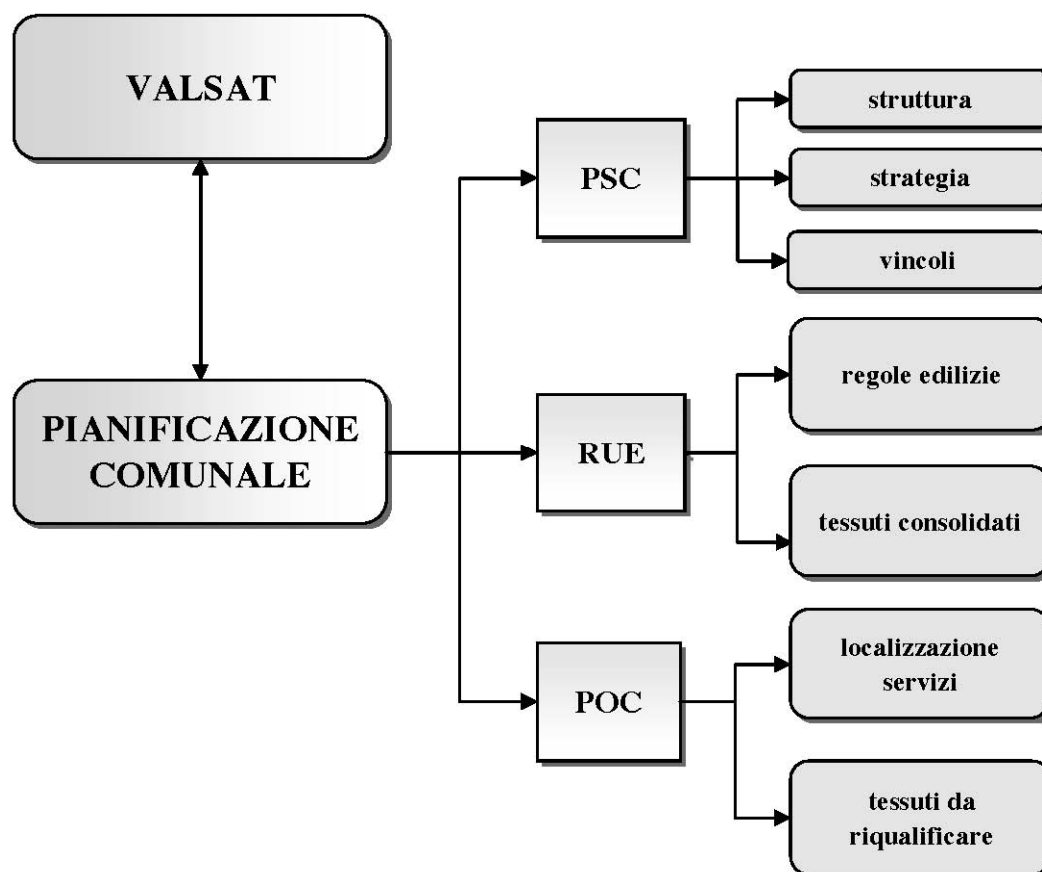


Figura 1-Strumenti della pianificazione comunale.

2.1.1 Il Piano Strutturale Comunale (PSC)

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

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

Sono parte *strutturale* del PSC:

- * la Classificazione del Territorio in ambiti normata al successivo Capitolo 3 delle presenti Norme;

- * i vincoli individuati all'interno delle Tavole dei vincoli e Scheda dei vincoli urbanistici
- * le regole perequative definite al successivo Capitolo 4.

3. Il PSC 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:

- **Riqualificazione urbanistica di alcune porzioni del territorio:** sviluppando i presupposti per la rigenerazione o riqualificazione urbana del territorio urbanizzato;
- **Sostenibilità sociale delle trasformazioni,** costituendo il supporto urbanistico allo sviluppo di politiche di solidarietà sociale, per i servizi e per la casa e dando risposta alla domanda di edilizia residenziale sociale;
- **Sviluppo equilibrato e sostenibile del sistema urbano,** definendo il dimensionamento della popolazione insediabile all'interno di un equilibrato rapporto fra utenti del territorio e dotazioni ecologiche e territoriali a loro disposizione;
- **Consolidamento dei settori produttivo secondario e terziario** determinando le condizioni perché il tessuto produttivo esistente permanga e si rinnovi all'interno dei territori che attualmente presentano tale destinazione (Ambiti zona industriale nord e zona industriale sud). Inoltre, si confermano le aree destinate a nuovi insediamenti produttivi negli ambiti Tiro a volo e Vivai Betti, che rimangono comunque subordinate alla realizzazione delle viabilità di supporto;
- **Costruzione di reti ecologiche,** indirizzando gli interventi di riqualificazione urbana verso il sostegno e il potenziamento del sistema di reti ecologiche già individuato dal Psc;
- **Miglioramento della biocapacità territoriale** contenendo la previsione delle attività umane sul territorio urbano, attivando contestualmente azioni di qualificazione del territorio non urbano secondo principi di sostegno alla diversità biologica e promuovendo la diffusione di servizi eco sistemici.
- **Riduzione dei consumi energetici,** sia nei grandi che nei piccoli interventi, attraverso l'adozione di sistemi passivi e il ricorso a fonti energetiche rinnovabili.
- **Sostegno alle azioni di riciclo dei rifiuti urbani** supportando il sistema di raccolta porta a porta al fine di migliorare ulteriormente il riciclo dei rifiuti e vincolando i nuovi insediamenti alla capacità di conferire i rifiuti e di avviarli ad una seconda vita, diminuire la produzione di rifiuto indifferenziato.
- **Gestione sostenibile delle risorse idriche,** attraverso il controllo degli apporti d'acqua piovana al reticolo idrografico (invarianza idraulica) e del rischio idraulico derivante dal reticolo superficiale minore e minuto, il contenimento dell'impermeabilizzazione, la riduzione dei carichi inquinanti dovuti alla non corretta gestione delle acque meteoriche, la riduzione dei prelievi idrici e il risparmio idrico;
- **Riduzione degli impatti acustico e atmosferico,** attraverso la localizzazione dei nuovi interventi; sulla base degli indirizzi contenuti nel Piano di Zonizzazione acustica;
- **Contenimento dell'impatto elettromagnetico,** attraverso l'identificazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti e il recepimento dei siti per l'emittenza radio-televisiva identificati dal PLERT;
- **Promozione della mobilità sostenibile,** vincolando le trasformazioni previste alla capacità della rete infrastrutturale e promuovendo l'adozione di modalità di spostamento meno impattanti, favorendo i collegamenti pedonali e ciclabili verso le centralità e i nodi del TPL individuati nel territorio, in attuazione di quanto previsto dal PGTU approvato nel 2010 con delibera n. 47 del 22/07/2010;
- **Adozione di percorsi partecipati,** affiancando al percorso di adozione del POC e dei progetti di Rigenerazione Urbana, forme di partecipazione allargate, attraverso il coinvolgimento delle componenti della società civile che concorrono alla condivisione sociale dei progetti di trasformazione urbana.

4. In base all'Accordo di Pianificazione approvato con Delibera della Giunta Provinciale IP 2288 del 28 maggio 2013, la Provincia di Bologna ha concordato con il Comune di elaborare una variante urbanistica ad hoc relativamente al territorio rurale in esito ai progetti avviati relativi alla realizzazione dei Parchi dei Boschi di San Luca e dell'Eremo di Tizzano.

5. Il PSC si coordina ai contenuti e agli indirizzi della pianificazione di settore di livello comunale, specificamente riferita ai seguenti Piani:

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

- * Piano Energetico Comunale.

2.1.2 Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

1. Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) così come disposto dall'art. 29 della LR. 20/2000, disciplina gli interventi edilizi negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti per attività produttive già attuati, nelle aree per servizi urbani e nel territorio rurale. Inoltre sono disciplinati nel RUE gli interventi nell'ambito di PUA già approvati.
2. All'interno di questi ambiti il RUE disciplina le modalità delle destinazioni d'uso, le modalità di attuazione e l'attività di rigenerazione delle opere edilizie, nonché la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici. Disciplina altresì la quantificazione degli oneri di urbanizzazione e la monetizzazione delle dotazioni territoriali.
3. Il RUE inoltre disciplina in via transitoria gli interventi ordinari ammissibili: sugli edifici ricadenti negli ambiti da riqualificare, nei poli funzionali, negli ambiti per nuovi insediamenti urbani, nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive, fino al momento in cui non venga programmata nel POC la loro trasformazione.
4. Gli interventi disciplinati dal RUE nel territorio consolidato si attuano per procedura diretta, senza obbligo di preventiva approvazione di un PUA; il RUE può individuare casi specifici o determinate tipologie di intervento per i quali il permesso di costruire è condizionato alla sottoscrizione di una convenzione.
5. Al fine di favorire il miglioramento della qualità funzionale ed ecologica degli edifici, per gli interventi edilizi che raggiungono livelli di qualità energetica e statica, il RUE regola modalità per l'applicazione di specifici incrementi dell'edificabilità esistente.

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

1. Il P.O.C. individua gli ambiti in cui i processi di trasformazione urbanistica devono essere formalmente avviati entro un dato arco di tempo e ne stabilisce i modi al fine di attuare le strategie del PSC. Ai sensi della LR 20/2000 e smi il P.O.C. è riferito a un periodo di tempo determinato, è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti. Sulla base della valutazione della domanda abitativa, di servizi e spazi per attività produttive e terziarie, il POC programma una quota della capacità insediativa definita dal PSC, tenendo conto dello stato reale di attuazione delle previsioni del Piano vigente e dell'aggiornamento delle previsioni relative alla domanda localizzativa e alla fornitura delle dotazioni territoriali ed ecologiche necessarie a compensare l'impatto delle nuove funzioni insediative sull'ambiente e sul sistema dei servizi urbani.
2. Il P.O.C. disciplina:
 - * localizzazione dei comparti di conservazione e dei comparti di trasformazione,
 - * localizzazione dei servizi pubblici ed evoluzione del disegno urbano;
 - * calcolo dell'edificabilità secondo le regole perequative definite dal PSC
3. Il P.O.C. controlla che la quantità e la tipologia delle aree destinate a servizi (esistenti o di nuova previsione) sia conforme alle scelte strategiche e si articoli in un insieme coerente di sistemi funzionali attivabili entro il periodo di riferimento del P.O.C. stesso. Coerentemente con i contenuti strategici, il P.O.C. ha altresì lo scopo di definire, indipendentemente dalla distinzione in unità di disciplina, il sistema delle attrezzature urbane, delle dotazioni ecologiche e dei servizi ecosistemici. E' pertanto il P.O.C. che, indipendentemente dalla suddivisione in comparti e dalla loro disciplina, determina il disegno urbano e le condizioni di sostenibilità del territorio nel periodo di riferimento.

2.2 EFFICACIA, VALIDITÀ E MONITORAGGIO DEL PSC

1. Il Piano Strutturale Comunale (PSC) vincola e condiziona l'azione della amministrazione comunale nella formazione del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE). Non attribuisce le quantità edificatorie agli operatori pubblici e privati, in quanto le azioni urbanistiche sono regolate dal P.O.C.
2. I contenuti generali del PSC non sono pertanto negoziabili ovvero rinegoziabili né in sede di formazione del P.O.C., né, tanto meno, di modifica del RUE o di approvazione dei Piani urbanistici attuativi (PUA). La loro modifica può avvenire solo in sede di Variante al PSC.
3. Eventuali aggiornamenti della classificazione degli ambiti secondo lo stato di fatto e di diritto, aventi lo scopo di registrare il consolidamento di un nuovo stato di fatto e di diritto destinato a condizionare le future scelte strategiche e operative della pianificazione comunale, costituiscono variante al PSC.
4. Relativamente alla perimetrazione dei comparti, il PSC (ai sensi del comma 3, art. 28 L.R. n. 20/2000 e ss. mm. e ii) ha valore meramente indicativo mentre il P.O.C. ha valore di localizzazione per i comparti di trasformazione/riqualificazione e il RUE per gli ambiti di conservazione.
5. Le cartografie del RUE e del POC, trasponendo su planimetria catastale a scala di maggiore dettaglio l'individuazione delle aree interessate da vincoli o disposizioni di tutela identificate dal PSC possono operare lievi scostamenti dei confini di dette aree rispetto alla sovrapposizione informatizzata delle rispettive cartografie georeferenziate con quella del PSC.
6. I piani urbanistici attuativi definitivamente approvati e convenzionati o in corso di esecuzione, o già attuati alla data di adozione del PSC, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia; nelle aree da questi interessate si applicano quindi le prescrizioni, i limiti, gli obblighi convenzionali, nonché le potenzialità edificatorie e le relative modalità di calcolo previste nei PUA fino alla scadenza della loro validità.
7. I contenuti strutturali e strategici del PSC e il RUE non hanno, per loro natura, una scadenza fatto salvo quanto deriva dalla pianificazione di livello sovracomunale.
8. A seguito dell'approvazione del PSC, l'ufficio tecnico svolgerà un'attività permanente di verifica dello stato di attuazione del PSC, delle trasformazioni territoriali indotte e dell'efficacia delle azioni realizzate, attraverso l'implementazione del Sistema Informativo Territoriale e funzionale allo svolgimento dei monitoraggi previsti dalla Valsat.
9. Costituiscono oggetto specifico di attività di monitoraggio e valutazione:
 - * i contenuti della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, utilizzando a tal fine il gruppo di indicatori individuati per il monitoraggio;
 - * l'attuazione delle dotazioni territoriali e del "Documento Programmatico per la Qualità Urbana" del P.O.C.;
 - * il bilancio complessivo dell'attuazione del Piano, calcolato attraverso la distribuzione territoriale e la valutazione degli effetti cumulativi delle trasformazioni ammesse dal PSC inserite nel POC e attuate.
10. L'attuazione del PSC attraverso il POC e il RUE è condizionata dalla verifica del rispetto delle condizioni e delle misure per la sostenibilità delineate dal PSC e dalla Valsat. La maggiore definizione delle scelte presenti nel POC permette, inoltre, di stimare attraverso approfondimenti, gli impatti locali di ciascuna previsione relativa al nuovo sistema di pianificazione, in relazione alle caratteristiche peculiari delle parti di territorio cui si applicano e alle loro dotazioni ambientali e infrastrutturali. In sede di redazione e approvazione dei POC, gli Accordi Territoriali stipulati fra il Comune di Casalecchio di Reno e altri Comuni contermini costituiscono riferimento per la verifica delle azioni e per il monitoraggio del Piano.

3. CLASSI E AMBITI DEL TERRITORIO

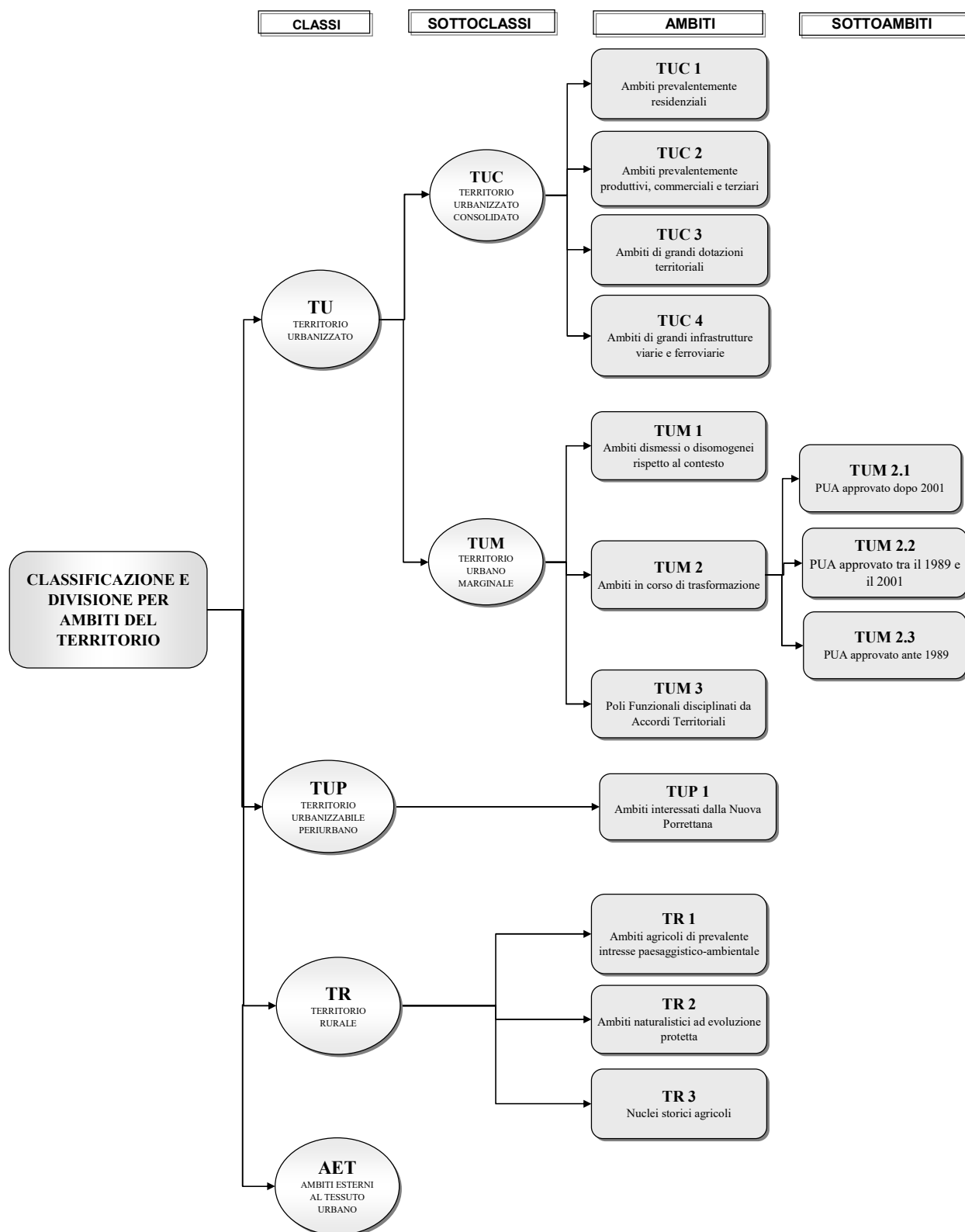


Figura 2-Schema della classificazione del territorio.

3.1 CRITERI DI CLASSIFICAZIONE E DIVISIONE PER AMBITI DEL TERRITORIO

1. La classificazione del territorio è componente strutturale del PSC e costituisce il criterio attraverso cui il PSC riferisce l'edificabilità ai diversi ambiti del territorio, suddividendolo in classi, sottoclassi e ambiti.

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

Lo *stato di fatto* rispecchia:

- * la struttura dei luoghi,
- * le condizioni d'uso degli spazi.

Lo *stato di diritto* rispecchia:

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

3. Sulla classificazione del territorio si fondano:

- * le regole di perequazione urbanistica, di cui al Capitolo 4, che presiedono alle azioni di trasformazione/riqualificazione urbanistica previste dal POC,
- * le regole di perequazione/compensazione diffusa, disciplinate dal RUE, che presiedono alle azioni di conservazione/rigenerazione urbanistica ed edilizia previste dal RUE

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

3.2 CLASSI PRINCIPALI

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti classi:

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

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

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

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

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

3.3 AMBITI

1. A differenti combinazioni dello stato di fatto e di diritto dei terreni appartenenti ad una specifica classe, di cui all'art. 3.2 che precede, corrispondono differenti **ambiti** e **sottocategorie di ambiti** come specificato nei paragrafi che seguono.

3.3.1 Ambiti del territorio urbanizzato consolidato (TUC)

1. Per *territorio urbanizzato consolidato* si intende l'insieme delle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione e sostituzione di porzioni del tessuto urbano, bensì solo puntuali interventi di rigenerazione edilizia.

2. Nel territorio urbanizzato consolidato (T.U.C.), il regime edificatorio non dipende dalle aspettative urbane, ma dalle caratteristiche del tessuto urbano esistente
3. Gli interventi all'interno di questi ambiti sono disciplinati attraverso il RUE
4. Gli ambiti che compongono il TUC sono:
 - * T.U.C.1 Ambiti prevalentemente residenziali;
 - * T.U.C. 2 Ambiti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari;
 - * T.U.C. 3 Ambiti di grandi dotazioni territoriali;
 - * T.U.C. 4 Ambiti di grandi infrastrutture per la mobilità

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

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

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

1. Occupati da funzioni prevalentemente produttive, commerciali e terziarie integrate da funzioni residenziali a stretto servizio delle attività insediate. Tali ambiti sono suddivisi dal RUE in Aree Territoriali Elementari (ATE), caratterizzate da omogeneità morfologica o funzionale.

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

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

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

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

3.3.2 Ambiti del territorio urbano marginale (T.U.M.)

1. Per territorio urbano marginale si intende l'insieme delle parti del territorio, comprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, che per le loro caratteristiche morfologiche e funzionali, sono estranee o conflittuali rispetto al tessuto circostante. Tali ambiti non presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale e richiedono pertanto interventi di riqualificazione e/o ricucitura di parte del tessuto urbano. Il territorio urbano marginale comprende altresì le parti del territorio in cui la trasformazione è in corso attraverso PUA.
2. La trasformazione di questi ambiti è gestita attraverso il POC.
3. Il territorio urbano marginale (T.U.M.) comprende i seguenti ambiti:
 - * TUM 1: Ambiti dismessi o disomogenei rispetto al contesto;
 - * TUM 2: Ambiti in corso di trasformazione attraverso PUA;
 - * TUM 3: Poli Funzionali disciplinati da Accordi Territoriali.

3.3.2.1 T.U.M. 1: Ambiti dismessi disomogenei rispetto al il contesto

1. Appartengono a questi ambiti i siti che presentano caratteri di discontinuità ed incoerenza a livello morfologico e funzionale rispetto al tessuto urbano circostante. Si tratta di siti che interrompono la

continuità del tessuto consolidato, per essere occupati da costruzioni che entrano in disarmonia con il tessuto circostante o che presentano condizioni di degrado o di dismissione. Dal momento in cui le attività insediate vengono dismesse essi sono destinati, per le oggettive situazioni di incoerenza, ad assumere nuove funzioni di tipo urbano.

2. Si tratta in particolare di:

- * Ambiti caratterizzati da funzioni dismesse;
- * Ambiti caratterizzati da usi disomogenei rispetto al contesto;
- * Ambiti non strutturati;
- * Aree industriali o di altri speciali stabilimenti isolati, che sono circondati da un tessuto prevalentemente differente con cui sono incoerenti.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.3 Territorio urbanizzabile periurbano (T.U.P.)

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

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

- TUP 1: Ambiti interessati dalla Nuova Porrettana

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

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

3.3.4 Territorio rurale (T.R.)

1. Il territorio rurale è esterno al perimetro del territorio urbanizzato e costituisce il contesto ambientale e paesaggistico di riequilibrio territoriale ed eco sistemico.

2. Gli interventi all'interno di questi ambiti sono disciplinati attraverso il RUE
3. Il territorio rurale (T.R.) comprende i seguenti ambiti:
 - * TR 1 ambiti agricoli di prevalente interesse paesaggistico-ambientale;
 - * TR 2 ambiti naturalistici ad evoluzione protetta;
 - * TR 3 nuclei storici agricoli.

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

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

3.3.4.2 T.R. 2: Ambiti naturalistici ad evoluzione protetta

1. Gli ambiti naturalistici ad evoluzione protetta sono porzioni del territorio rurale che richiedono una particolare disciplina di tutela e valorizzazione della biodiversità dell'ecosistema.

3.3.4.3 T.R. 3: Nuclei storici agricoli

1. Questa sottoclasse del territorio rurale comprende i grandi complessi storici costruiti sulle pendici collinari. 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 possano essere assoggettati ad interventi di adeguamento alle esigenze attuali e a mutamenti d'uso congruenti con le caratteristiche degli edifici.

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

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

4. REGOLE PEREQUATIVE

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

- * Quantità di edificazione spettante al terreno (QTR)
- * Quantità di edificazione per fine pubblico (QPB)

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

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

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

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

4.1 INDICI CONVENZIONALI DI EDIFICABILITÀ (ICE)

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

Classificazione degli ambiti (rif. tav. 1 PSC)		ICE (mq SCA /mq ST)
TR	territorio rurale	nulla
AET	Territorio non urbano	nulla
TUP	territorio urbanizzabile periurbano	0,1
TUM	territorio urbano marginale	0,2
TUC	territorio urbanizzato consolidato	Coefficiente per la rigenerazione edilizia ed energetica

Tabella 1- Classificazione degli ambiti

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

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

² In quanto indipendente dalla destinazione d'uso.

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

4.2 CORRETTIVI DELL'ICE IN PRESENZA DI VINCOLI URBANISTICI

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

2. I vincoli di inedificabilità assoluta che operano un abbassamento dell'ICE sono definiti nella Scheda dei Vincoli urbanistici ed individuati nelle tavole 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 del PSC

4.2.1 Correttivi dell'ICE in presenza di manufatti

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

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

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

3. Il correttivo assume carattere diverso a seconda:

- * del tipo di obbligo;
- * della qualità del manufatto esistente.

4. La quota di superficie del manufatto esistente corrisponde alla percentuale individuata nella seguente tabella:

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

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

5. Ai fini della determinazione della QTR definita alla tabella 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.

³ A corollario dello stesso principio, il P.O.C. che imponga l'obbligo di conservare un edificio esistente, per suoi valori storici o ambientali, non viola i principi consolidati del diritto in quanto questo obbligo non è tale da svuotare il diritto di proprietà da quel contenuto essenziale che consiste nella libertà di continuare a godere, "nei modi usuali", del suolo e di quello che c'è sopra, considerati come un tutto inscindibile. Se però, non esistendo alcun obbligo di conservazione, la costruzione esistente viene per degrado a perdere ogni apprezzabile valore d'uso e, priva ormai di funzioni, viene svuotata e demolita, l'oggetto fisico che dava forma e sostanza al diritto del proprietario non esiste più, pertanto il diritto della proprietà si dovrà conformare, nell'eventuale ricostruzione, alle regole perequative generali proprie dell'area.

4.3 REGOLE PEREQUATIVE PER IL TERRITORIO URBANIZZATO CONSOLIDATO

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

2. Per gli edifici di carattere storico-testimoniale l'aumento di superficie è limitato alla realizzazione di spazi accessori interrati, di strutture tecnologiche e alle modifiche dell'involucro edilizio per migliorare la prestazione energetica. Sarà compito del RUE definirne le modalità di intervento al fine di conservare le caratteristiche testimoniali. In tali ambiti sarà inoltre definita l'eventuale quota di QPB che il PSC destina a compensazione dei proprietari degli immobili che aderiscono ai processi partecipativi avviati dal Comune.

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

1. Ai terreni che nella Tav. 1 sono classificati quali parti del territorio urbanizzabile e del territorio urbano marginale il PSC applica strategie di rinnovamento. In tali ambiti, il diritto edificatorio spettante al terreno (QTR) sarà determinato applicando l'indice convenzionale (ICE) stabilito dal PSC in relazione alla classificazione dei suoli determinata al precedente art. 4.1. Al valore così ottenuto vengono applicati correttivi in relazione allo stato di fatto e di diritto verificato al momento della formazione del POC. Il risultato dell'applicazione di tali criteri determina l'edificabilità spettante al terreno (QTR).

2. L'utilizzo di qualsiasi potenzialità edificatoria che il POC preveda oltre tale misura, è prerogativa riservata al Comune in relazione a scelte di pubblico interesse (QPB).

3. L'indice convenzionale di edificabilità di cui al precedente art. 4.1 è ipotizzabile, in quanto esprime un diritto edificatorio che può essere esercitato dal proprietario solo dal momento in cui il terreno è avviato alla trasformazione urbanistica dal POC. Fino a quel momento ogni terreno e manufatto presente è soggetto a soli interventi manutentivi.

4.4.1 Limite alla correzione in presenza di manufatti

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

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

2 ... Nell'area n. 19 Oikos, in ragione del riconoscimento del ruolo di area tampone della rete ecologica, il valore soglia dell'UTL non potrà superare 0,20 mq QTR/mq ST in recepimento dell'Accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 approvato con dGC n. 87 del 12.11.2014.

4.5 REGOLE PEREQUATIVE PER IL TERRITORIO RURALE

1. Nelle parti del territorio classificate nella Tav. 1 come Territorio Rurale il PSC applica la strategia di conservazione che consiste nel **divieto di realizzare nuovi insediamenti nel Territorio Rurale**, fatto salvo gli interventi all'interno delle corti rurali esistenti e manufatti di stretto servizio all'attività agricola, come disciplinato dal RUE.
2. Tutti gli interventi edilizi diversi dalla manutenzione degli edifici esistenti sono differenziati in ragione del tipo di qualifica del soggetto attuatore e del legame tra gli edifici esistenti ed il terreno a questi collegato.

4.6 REGOLE PEREQUATIVE PER GLI AMBITI PARTICOLARI (AET)

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

4.7 TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. Perché possa verificarsi il corollario della perequazione urbanistica, che consiste nell'acquisizione, gratuita, da parte del comune di porzioni di suolo sufficientemente grandi e di idonea conformazione, finalizzate alla realizzazione degli interventi pubblici localizzati dal POC e dal RUE, le operazioni di trasformazione urbanistica devono avvenire in modo che le quantità di edificazione spettanti al privato proprietario del terreno ne impegnino solo una parte e non vengano pertanto distribuite su tutta la superficie della proprietà.
2. Il modello perequativo contempla inoltre che, per esigenze di disegno urbano individuate dal POC, o dai progetti partecipati individuati dal RUE, la quantità di edificazione (QTR) spettante ad un terreno destinato a trasformazione urbanistica venga trasferita su altri terreni anche appartenenti a proprietari differenti. In tali casi il POC o il progetto partecipato del RUE distribuisce le aree cedenti QTR e le aree riceventi QTR all'interno di comparti urbanistici definiti ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/1942.
3. Può inoltre, in rari casi, essere conveniente ed opportuno che anche una limitata parte della QTR spettante a un comparto di trasformazione urbanistica, venga trasferita su un lotto di terreno che fa parte di un tessuto urbano consolidato destinato a conservazione urbanistica, specie se appartiene allo stesso proprietario di un immobile compreso in un comparto di trasformazione. Analogamente può accadere che sia conveniente trasferire dentro un comparto ricevente diritti edificatori maturati in comparti formati nel territorio urbanizzato consolidato.
4. Il trasferimento di QTR tra terreni è in ogni caso limitato ai terreni classificati quali Territorio Urbanizzato, Territorio Marginale e Territorio Urbanizzabile (periurbano).
5. Compete al POC l'associare strategicamente terreni riceventi QTR e terreni cedenti QTR, in modo che formino comparti urbanistici definiti, all'interno dei quali si attua compiutamente la compensazione dei diritti edificatori.

TITOLO 3:CONTENUTI DI CARATTERE STRATEGICO

5. STRATEGIE A SCALA SOVRACOMUNALE

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

5.1 STRATEGIE DI INTERESSE STATALE

1. In data 11 luglio 2012 il CIPE ha approvato il progetto definitivo del Nodo ferroviario di Casalecchio di Reno (cosiddetta Nuova Porrettana), già prevista all'interno del “Primo programma delle infrastrutture strategiche”, di cui alla Delibera del CIPE 21/12/2001 n. 121 (D.Lgs. n. 190/2002 di attuazione della L. 443/2001 per la realizzazione delle infrastrutture e degli insediamenti produttivi strategici di interesse nazionale). L'opera collegherà l'asse attrezzato est-ovest e la tangenziale di Bologna, attraversando il territorio casalecchiese, proseguendo il tracciato esistente fino a Sasso Marconi e servirà a riorganizzare l'intero flusso di traffico diretto e proveniente dalle vallate del Reno e del Setta. Sarà così resa disponibile una nuova direttrice per eliminare il traffico di attraversamento del territorio urbanizzato. Il tracciato della Nuova Porrettana, e la relativa area di ingombro, è riportato in Tav. 2 del PSC.

2. In data 16/03/2020 è stato sottoscritto il *Protocollo di intesa per la collocazione delle opere relative all'intervento “Riassetto rete AT area di Bologna”*, prot. n. RPI/2020/96, tra Regione Emilia Romagna, i Comuni di Bologna (BO), Anzola dell'Emilia (BO), San Lazzaro di Savena (BO), Casalecchio di Reno (BO), E-Distribuzione e Terna S.p.A., il cui progetto definitivo è stato autorizzato con il decreto interministeriale n. 239/EL-443/334/2021. Il tracciato dell'interramento è riportato nella Tavola 5.4 del PSC.

5.2 INDIRIZZI E DIRETTIVE DEL PTM PIANO TERRITORIALE DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

1. Con delibera n. 16 del 15.05.2021 è stato approvato il Piano Territoriale della Città Metropolitana di Bologna (di seguito denominato “PTM”) elaborato, formato e redatto in conformità alle disposizioni normative di cui all'art. 1, comma 44, lettera b), della legge 7 aprile 2014, n. 56 s.m.i., al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i., agli art. 2, 3 e 5 della legge regionale Emilia-Romagna 30 luglio 2015, n. 13 s.m.i. e agli artt. 41 e 76 della legge regionale Emilia-Romagna 21 dicembre 2017, n. 24 s.m.i. nonché ai contenuti degli atti di coordinamento tecnico emanati da Regione Emilia-Romagna ai sensi dell'art. 49 della medesima legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017.

Il PTM costituisce l'atto di pianificazione territoriale generale della Città metropolitana di Bologna attraverso cui, nel rispetto in particolare degli artt. 24, 25, 41 e 48 della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017, sono definite per l'intero territorio di competenza le scelte strategiche e strutturali di assetto del territorio segnatamente ai fini del contenimento del consumo di suolo, assunto espressamente quale bene comune, della valorizzazione dei servizi ecosistemici, della tutela della salute, della sostenibilità sociale, economica e ambientale degli interventi di trasformazione del territorio, dell'equità e razionalità allocativa degli insediamenti nonché della competitività e attrattività del sistema metropolitano, in conformità ai principi, agli obiettivi e alle finalità di cui all'art. 1, comma 2 della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017.

5.2.1 Direttive strategiche per la qualità ambientale

In armonia anche con la Strategia di mitigazione e adattamento per i cambiamenti climatici della Regione Emilia-Romagna approvata con deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 187 del 20 dicembre 2018, il PTM adotta misure funzionali a rendere resiliente il territorio metropolitano nei confronti del cambiamento climatico. In particolare il PTM si conforma alle disposizioni normative di cui agli artt. 1, 5 e 6 della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017, perseguendo per l'effetto l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo e dell'azzeramento al 2050 e del contrasto ai fenomeni di dispersione insediativa. Ai sensi degli artt. 5, comma 4, e 35, commi 4, 5 e 6, della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017, il PTM detta disposizioni volte a prevedere, nei limiti di competenza, per i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato soluzioni localizzative necessariamente contigue al perimetro dello stesso territorio urbanizzato e comunque sempre direttamente funzionali sia alla riqualificazione del disegno dei margini urbani sia al rafforzamento dell'armatura territoriale così come esistente.

Tutti gli interventi di cui all'art. 4, comma 2, della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017, il cui procedimento di approvazione sia stato avviato successivamente alla data di adozione del PTM sono tenuti a concorrere alla formazione del fondo perequativo metropolitano ai sensi di quanto previsto all'art. 51.

Il PTM articola la disciplina del territorio rurale in ecosistemi, individuati quali elementi organici sotto il profilo strutturale e funzionale, che forniscono servizi essenziali per il territorio e la salute umana, assicurando la salvaguardia delle risorse e il miglioramento della qualità di vita della Comunità metropolitana, anche al fine di recepire l'obiettivo dell'Agenda 2030 e della Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile di assumere “i valori degli ecosistemi e della biodiversità” nella definizione delle strategie e delle azioni per la sostenibilità ambientale, economica e sociale degli interventi e delle scelte territoriali.

Il PTM individua gli ecosistemi agricoli, caratterizzati da processi naturali definiti, controllati e modificati con continuità dall'azione dell'uomo.

Il PTM definisce la disciplina relativa agli ecosistemi naturali e agricoli, assumendo le conoscenze fornite dalle discipline specifiche relative ai processi naturali intercorrenti tra le componenti biotiche e quelle abiotiche dell'ecosistema stesso, le interazioni antropiche che storicamente e attualmente ne hanno condizionato e ne condizionano l'evoluzione e i caratteri, le disposizioni e/o le misure di protezione e valorizzazione previste dai piani, generali e/o settoriali, relativi alle funzioni stesse. Gli ecosistemi si interrelano, in diversa misura, con l'ecosistema delle acque sotterranee, che concorre all'approvvigionamento idropotabile e all'adattamento al cambiamento climatico, le cui funzioni ed esistenza vengono tutelate dalle disposizioni predisposte per gli ecosistemi di superficie.

Tutti gli ecosistemi costituiscono elementi della componente strutturale del PTM, in attuazione delle previsioni normative di cui alle lettere e), f), g), h) del comma 6 dell'art. 41 della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017, formando altresì parte integrante e sostanziale della griglia degli elementi strutturali di cui all'art. 35, comma 4, commi 4 e 5, della medesima legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017.

5.3 ACCORDI TERRITORIALI

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

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

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

1. Al fine di riqualificare e sviluppare l'ambito produttivo di rango sovracomunale individuato dal Ptcp (riportato in Tav. 2), la Provincia di Bologna, il Comune di Casalecchio e l'associazione intercomunale

dell'area Bazzanese hanno sottoscritto in data ~~12 marzo 2013~~ **29 giugno 2012** un accordo per l'individuazione di linee strategiche dell'intero ambito con l'obiettivo di valorizzare le attività esistenti sul territorio riorganizzando il tessuto produttivo.

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

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

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

1. Al fine di dotare il territorio regionale di un centro per l'educazione e la divulgazione artistica e scientifica innovativo e in piena coerenza con la storia propria dei luoghi "Marconiani" nella valle del Reno, in data 04 settembre 2012, la Provincia di Bologna, il Comune di Casalecchio di Reno, il Comune di Sasso Marconi hanno stipulato un accordo territoriale in cui stati condivisi gli obiettivi strategici, le linee di assetto territoriale ed urbanistico e le modalità di attuazione del nuovo Polo funzionale Art Science Centre, nonché le aree adiacenti necessarie alla fattibilità relativa alla realizzazione e alla gestione delle attività in esso contenute.

2. I contenuti dell'Accordo Territoriale saranno recepiti all'interno di un Accordo di Programma che individuerà la disciplina urbanistica per l'ambito TUM 3 - Art Science Center

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

1. Al fine di promuovere la riqualificazione del Polo Funzionale di interesse sovracomunale denominato Zona B, perseguendo come fine ultimo la massimizzazione dell'interesse pubblico, attraverso il recupero del sistema di accesso al servizio ferroviario e la riqualificazione del Palasport, la Provincia di Bologna il Comune di Casalecchio di Reno e il Comune di Zola Predosa, in data 20 febbraio 2012, hanno sottoscritto un Accordo di Programma che individua i seguenti obiettivi:

- * perseguire livelli di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e di sviluppo economico stabiliti nel PTCP;
- * costruire un disegno di sviluppo unitario, comprendendo in tale prospettiva anche le aree in adiacenza al Polo e definendo coerenti relazioni con il tessuto circostante, in rapporto a più ampie condizioni di accessibilità ed al miglioramento complessivo del contesto non solo funzionale ma anche formale ed estetico nel rispetto e valorizzazione dei ruoli e delle realtà locali;
- * assicurare la riqualificazione del tessuto urbano degradato, anche attraverso progressive azioni progettuali sul tessuto esistente;
- * qualificare l'offerta insediativa all'interno del Polo e dell'ambito a cui esso appartiene, in relazione al tema della diversificazione funzionale, evitando di entrare in concorrenza con le funzioni esistenti all'interno del Polo stesso e nei centri urbani vicini;
- * concorrere a garantire che le trasformazioni urbanistiche previste non vadano ad aggravare il sistema infrastrutturale attuale, provvedendo in particolare a migliorare lo stato delle infrastrutture esistenti ed incentivando l'uso di sistemi di trasporto alternativi al mezzo privato;
- * garantire un'adeguata integrazione tra il Polo ed il servizio di trasporto collettivo, in particolare attraverso il collegamento con il servizio e la fermata SFM "Casalecchio Palasport";
- * qualificare l'offerta e l'organizzazione degli spazi pubblici di aggregazione, della mobilità e degli spazi collettivi (esistenti e di nuova realizzazione) attraverso la realizzazione di una rete di elementi ordinatori del tessuto urbano;
- * assicurare un'equa distribuzione dei vantaggi economici, connessi alla riqualificazione ed alla trasformazione del Polo, fra i Comuni interessati dalle esternalità positive e negative generate dal Polo stesso, tramite l'applicazione del principio di perequazione territoriale
- * L'Accordo di Programma approvato con DPP n. 152810 del 12 ottobre 2012 contiene la disciplina urbanistica per la trasformazione delle aree comprese nell'ambito TUM 3 – Stazione Futurshow.

5.3.4 Accordo di Programma per la realizzazione della nuova Casa della Salute e contestuale riassetto urbanistico dei settori urbani n. 3 Centro e n. 12 Meridiana

1 Al fine di realizzare la nuova Casa della Salute, attraverso il riassetto urbanistico dei settori urbani 3 e 12, la Provincia di Bologna, l'Azienda ASL di Bologna e il Comune di Casalecchio di Reno hanno sottoscritto un Accordo di Programma, approvato con Decreto della Presidente della Provincia di Bologna PG 148923/2009 del 21 aprile 2009, che individua i seguenti obiettivi:

- * realizzazione della nuova casa della salute per l'erogazione dei servizi socio-sanitari territoriali, in luogo del preesistente poliambulatorio specialistico collocato in una struttura insufficiente e non più adeguata alle esigenze e da altri servizi erogati in diversi punti del territorio;
- * interramento dell'elettrodotto che attraversa l'abitato del quartiere Marullina;
- * riassetto urbanistico del settore urbano 12 Meridiana.

6. STRATEGIE PER IL TERRITORIO COMUNALE

6.1 LINEE DI AZIONE PER IL TERRITORIO

1. Il PSC persegue la sostenibilità del sistema territoriale quale equilibrata fornitura di servizi ambientali, sociali ed economici a tutti i membri della comunità, senza minacciare le caratteristiche qualitative e quantitative dei sistemi naturale, edificato e sociale da cui dipende la fornitura di tali servizi.
2. A tal fine il PSC coordina le proprie finalità individuando le seguenti strategie di sviluppo sostenibile:
 - * conservazione e valorizzazione (CONS)
 - * rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE)
 - * rigenerazione urbana (RIGU)
 - * riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)
 - * rivalorizzazione urbana (RIVA)
 - * conclusione dei programmi approvati (CPA)
 - * trasformazioni per inserimento nuova Porrettana (TANP)
3. Tali strategie sono riferite ai diversi ambiti in cui è classificato il territorio, distinguendo le parti da valorizzare, quelle da rigenerare o quelle cui dare un differente assetto spaziale, al fine di perseguire gli obiettivi assunti dall'Accordo di Pianificazione.
4. Nei grandi ambiti del territorio consolidato, spetta al RUE distinguere le singole aree territoriali elementari (ATE) cui riferire strategie di conservazione e valorizzazione, in quanto presentano caratteristiche di valenza storico-testimoniale.

6.1.1 Conservazione e valorizzazione (CONS)

1. La strategia di conservazione e valorizzazione (CONS) si pone l'obiettivo di conservare e qualificare gli elementi di valore naturale, storico e culturale presenti, preservandone i caratteri di pregio o le funzionalità esistenti e migliorandone le prestazioni di ecosistema sia naturale che paesaggistico.
2. La strategia CONS riguarda le parti del territorio individuate nella Tavola 2 destinate alle seguenti funzioni prevalenti
 - * per funzioni agricole e valori naturalistici
 - * per grandi infrastrutture
 - * per dotazioni territoriali
3. La strategia CONS è altresì applicata a tutti gli elementi che rappresentano un valore storico, architettonico, monumentale o testimoniale, così come individuato in Tav. 2.
4. *La strategia CONS è attuata in generale attraverso interventi di restauro o di ristrutturazione conservativa al fine di conservare la sagoma planivolumetrica degli edifici unitamente agli elementi architettonici e di finitura consentendo al contempo di adeguare gli edifici alle esigenze di contenimento energetico, di consolidamento statico e di miglioramento alle dotazioni pertinenziali.*
5. Le azioni e gli interventi per questi ambiti sono disciplinati dal RUE secondo i principi compensativi e attuati con interventi diretti.
6. La strategia CONS si applica ai seguenti ambiti del territorio, individuati nella Tavola 2:
 - * T.U.C. 1 e T.U.C. 2 sui microambiti (ATE) individuati dal RUE;
 - * T.U.C. 3: Ambiti di grandi dotazioni territoriali;
 - * T.U.C. 4: Ambiti di Grandi infrastrutture per la mobilità;
 - * TR 1 Ambiti agricoli di prevalente interesse paesaggistico-ambientale;
 - * TR 2 Ambiti naturalistici ad evoluzione protetta;
 - * TR 3 Nuclei storici agricoli;
 - * AET Ambito esterno al tessuto urbano.

6.1.2 Rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE)

1. La strategia di rigenerazione edilizia ed energetica è indirizzata ad interventi di miglioramento dello stato fisico degli edifici esistenti al fine di accrescerne i livelli di efficienza strutturale, energetica e di qualità ambientale.
2. La strategia RIGE riguarda le parti del territorio individuate nella Tavola 2: destinate alle seguenti funzioni prevalenti
 - * per dotazioni territoriali
 - * per funzioni prevalentemente residenziali e dotazioni territoriali
 - * per funzioni prevalentemente produttive e terziarie e dotazioni territoriali
 - * per funzioni prevalentemente produttive e commerciali e dotazioni territoriali
3. La strategia RIGE consente, oltre ad interventi di manutenzione e ristrutturazione leggera, la ristrutturazione edilizia rigenerativa, che è attuata attraverso un insieme sistematico di interventi che riguardano la struttura o l'involucro edilizio. *La strategia prevede opportuni incentivi per l'aumento della SCA realizzabile rispetto all'esistente in relazione al miglioramento energetico e/o al grado di miglioramento sismico raggiunti con l'intervento; gli incentivi, distinti in base alla destinazione d'uso principale dell'immobile su cui si interviene, sono dettagliati nel RUE e attuati attraverso convenzione.*
4. *La strategia RIGE è attuata attraverso interventi di demolizione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, sostituzione e nuova costruzione.*
5. La strategia RIGE si applica a parti dei seguenti ambiti del territorio, individuati nella Tavola 1:
 - * T.U.C.1 Ambiti prevalentemente residenziali;
 - * T.U.C. 2 Ambiti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari.
6. Il PSC individua i grandi areali (ambiti) soggetti a RIGE in cui il RUE distingue e perimetra come ATE CONS quelle parti edificate che presentano caratteristiche proprie di edifici di valenza storico-testimoniale.

6.1.3 Rigenerazione urbana (RIGU)

1. La strategia di rigenerazione urbana è finalizzata ad ottenere un significativo miglioramento della qualità urbana, formale e funzionale, di parti estese dei tessuti urbani, anche modificando la forma e la posizione degli edifici esistenti, aumentando le dotazioni territoriali ed elevando il livello di prestazione energetica e di efficienza strutturale degli edifici e delle infrastrutture. Gli interventi dovranno essere rivolti altresì alla risoluzione delle eventuali criticità con la realizzazione di sistemi di laminazione delle acque piovane o lo scarico diretto nel Fiume Reno. Dovendo agire all'interno di un territorio densamente costruito e interessato da complesse situazioni proprietarie, tale strategia si attua mediante il coinvolgimento dei residenti e dei proprietari degli immobili nella definizione di progetti da essi partecipati e individuando così la disciplina particolareggiata dei tessuti oggetto di intervento.
2. La strategia RIGU riguarda le parti del territorio individuate nella Tavola 2 destinate alle seguenti funzioni prevalenti:
 - * per funzioni prevalentemente residenziali e dotazioni territoriali;
 - * per funzioni prevalentemente produttive e terziarie e dotazioni territoriali;
 - * per funzioni prevalentemente produttive e commerciali e dotazioni territoriali.
3. *La rigenerazione urbana è attuata attraverso interventi di demolizione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, sostituzione e nuova costruzione.*
4. Le azioni e gli interventi per questi ambiti sono disciplinati dal RUE secondo i principi compensativi e attuati attraverso interventi diretti condivisi nell'ambito di progetti partecipati.
5. La strategia di rigenerazione urbana si riferisce a parti dei seguenti ambiti del territorio individuati nella Tavola 1:
 - * T.U.C.1 Ambiti prevalentemente residenziali;

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

6. Negli ambiti RIGU le dotazioni territoriali sono determinate ai sensi dell'art. 26, c. 7, lettere a), b), c), nel rispetto di quanto stabilito dal RUE, che prevede che l'indice di utilizzazione fondiaria di progetto debba essere verificato in relazione al parametro medio di 2 mqSF/mq Sq.

6.1.4 Riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)

1. La strategia di riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA) è rivolta alla trasformazione radicale di intere parti del tessuto urbano che ad oggi presentano caratteri di conflittualità o incoerenza rispetto all'intorno, per la presenza di funzioni dismesse o per condizioni di forte degrado formale degli elementi fisici, realizzandone la sostituzione. Si attua mediante azioni sistemiche volte a garantire, a fianco del miglioramento della qualità estetica e compositiva del tessuto urbano, anche un livello di dotazioni ambientali e di attrezzature pubbliche tali da integrarsi in maniera efficace al sistema urbano circostante, pervenendo al miglioramento delle condizioni di sostenibilità complessiva.
2. La strategia RIPA 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 di riqualificazione paesaggistica e funzionale si attua attraverso interventi di demolizione, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e/o nuova costruzione.*
4. Le azioni e gli interventi per questi ambiti sono disciplinati dal POC secondo i principi perequativi o stabiliti da Accordi di Programma secondo la disciplina in essi definita e attuati attraverso PUA.
5. Tale strategia si riferisce ai seguenti ambiti del territorio individuati nella Tavola 1:
 - * TUM 1: Ambiti dismessi o disomogenei con il contesto;
 - * TUM 3: Poli Funzionali disciplinati da Accordi Territoriali.

6.1.5 Rivalorizzazione urbana (RIVA)

1. La strategia di rivalorizzazione urbana (RIVA) è 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. Tale strategia si attua tramite azioni volte a mettere a sistema gli interventi con gli obiettivi generali del PSC, in particolare per favorire un'equilibrata distribuzione dei servizi del territorio.
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 uno strumento urbanistico preventivo.

6.1.6 Conclusione dei programmi approvati (CPA)

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) approvati, in attesa o in corso di esecuzione. I contenuti previsionali di tali piani rimangono pertanto a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.*
3. Tale strategia è circoscritta ai seguenti ambiti del territorio individuati nella Tavola 1:
 - * TUM 2: Ambiti in corso di trasformazione;
 - * T.U.C.1 Ambiti prevalentemente residenziali;
 - * T.U.C. 2 Ambiti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari.

6.1.7 Trasformazioni per inserimento Nuova Porrettana (TANP)

1. La strategia TANP é rivolta agli ambiti del territorio periurbano il cui assetto formale e funzionale sarà profondamente ridefinito per effetto degli interventi di realizzazione della Nuova Porrettana. Si attua mediante azioni sistemiche volte a garantire nuove condizioni di funzionalità del territorio e nuove connessioni territoriali.
2. *Tale strategia si attua attraverso interventi di nuova costruzione, demolizione e ristrutturazione urbanistica.*
3. Le azioni e gli interventi per questi ambiti sono disciplinati dal POC secondo i principi perequativi e attuati attraverso PUA.
4. Tale strategia è applicata ai seguenti ambiti del territorio individuati nella Tavola 1:
 - * TUP 1: Ambiti interessati dalla Nuova Porrettana.

6.2 APPLICAZIONE DELLE STRATEGIE PER SETTORI URBANI

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

6.2.1 Settore urbano 1 “Croce-Chiusa”

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

a. *Rigenerazione urbana (RIGU)*

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

b. *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.

c. *Conclusione dei programmi approvati (CPA)*

- Nell'area n. 4, Bastia (TUM 2.1) gli interventi saranno condotti secondo il PUA approvato con DCC n. 39 del 21/05/2015.

6.2.2 Settore urbano 2 “Industriale - via del Lavoro”

1. Dovrà porsi particolare attenzione al vettore di centralità di via del Lavoro, al sistema delle connessioni tra questa arteria principale e le vie laterali. Gli interventi edilizi diffusi dovranno adeguare i vecchi capannoni sia per proseguire le attività produttive insediate, sia per rispondere alle sollecitazioni del sistema della logistica e del terziario, ponendo particolare attenzione all'offerta di parcheggi e alla riduzione dei consumi energetici degli involucri edilizi e degli impianti. Le trasformazioni previste per questo settore dovranno inoltre essere accompagnate da azioni orientate a risolvere le criticità idrauliche, razionalizzando i sistemi di scolo delle acque.

Gli interventi relativi alla parte del Settore 2 interessata dall'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell'associazione intercomunale area bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno sono disciplinati all'art. 5.3.1. Il PSC stabilisce altresì le seguenti strategie con riferimento alle aree individuate nella Tav.2.

a. *Riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)*

- Nell'area n. 5, Tiro a Volo (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati a valorizzare le attività esistenti sul territorio circostante riorganizzando il tessuto produttivo e subordinando l'intervento di trasformazione alla realizzazione dello svincolo stradale della Nuova Bazzanese a servizio della zona industriale Nord. Sarà inoltre prevista la realizzazione di una quota di terziario. Gli interventi utilizzeranno le regole perequative e considereranno l'opportunità di trasferimento di unità locali da altre parti del territorio, l'ampliamento della dotazione di parcheggi pubblici a servizio dell'intera Zona produttiva, la creazione di un Ambito produttivo ecologicamente attrezzato (Apea) e lo snellimento del flusso di traffico gravitante e passante per l'area del Futurshow e la zona industriale Nord. Gli interventi di riqualificazione dovranno altresì contribuire a migliorare il quadro esistente del sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

b. *Conclusione dei programmi approvati (CPA)*

- Nell'area n. 6, Bazzanese Nuova⁴ (TUM 2.2) gli interventi saranno condotti secondo il PUA approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 64 del 31/07/2018.

c. *Rivalorizzazione urbana (RIVA)*

- Nell'area n. 39, Lavoro (TUM 1) gli interventi di rivalorizzazione urbana saranno improntati a superare la conflittualità formale e funzionale con il contesto realizzando una nuova struttura commerciale con possibilità di superficie di vendita fino a 2.800 mq per un'edificabilità complessiva di 3.000 mq di 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”

1. Dovrà porsi particolare attenzione alla valorizzazione dei numerosi elementi storico-testimoniali presenti che acquistano importanza a scala urbana per la presenza di spazi ed edifici simbolici. Dovrà altresì essere sviluppato il vettore di centralità consistente nel complesso commerciale che si articola lungo via Marconi e via Ronzani e che si apre su vedute paesaggistiche importanti quali quella della Chiusa e del Lido e si collega al sistema naturale del parco lungofiume. Ulteriore elemento del sistema di centralità è costituito dalla riqualificazione del Centro sportivo Allende nella nuova Cittadella dello Sport, di cui potenziare il collegamento pedonale e ciclabile con il centro cittadino, il lungofiume e il parco della Chiusa. Gli interventi edilizi diffusi dovranno perseguire la rigenerazione edilizia ed energetica degli

⁴ Già Sub 17

edifici conservandone il carattere paesaggistico di area urbana ricca di servizi per la comunità e affacciata verso la collina e il fiume Reno. Il PSC stabilisce altresì le seguenti strategie di recupero qualitativo con riferimento alle aree individuate nella Tav. 2.

a. Rigenerazione urbana (RIGU)

- Nell'area n. 7, Coop Adriatica (TUM1) gli interventi di rigenerazione urbana dovranno interessare anche il sistema commerciale di via Marconi (TUC1) e Galleria Ronzani (TUC2) pervenendo alla valorizzazione del sistema delle centralità di Casalecchio in sinergia con il sostegno al sistema commerciale del centro cittadino sul modello del “Centro Commerciale Naturale”. L'intervento utilizzerà le regole perequative, subordinandone l'utilizzo alla realizzazione di una superficie commerciale localizzata sull'attuale parcheggio pubblico, anche al fine di migliorare l'immagine e l'estetica del tessuto urbano valorizzando le vedute sul paesaggio fluviale della Chiusa oggi “retro” del sistema delle centralità. Il progetto di rigenerazione urbana sarà condotto attraverso l'attivazione di processi partecipativi per coinvolgere proprietari, residenti e produttori/artigiani nei progetti di riqualificazione/rigenerazione edilizia e dovrà porsi come obiettivo la realizzazione di collegamenti pedonali tra via Marconi, Galleria Ronzani e stazione centrale tale da valorizzare la fruizione del sistema di centralità, la creazione di un collegamento ciclo-pedonale tra via Ronzani e via della Chiusa, la conversione del parcheggio esistente a nuovo fronte verso il fiume, la funzionalizzazione dei collegamenti viabilistici e del sistema della sosta del centro cittadino, anche tramite l'attivazione di un sistema di parcheggi interrati. Il progetto partecipato sarà coordinato con l'espletamento di un concorso di idee per coinvolgere le professioni dell'architettura e dell'ingegneria al fine di individuare le componenti del progetto di riqualificazione dell'area.

b. Riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)

- 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 rifunionalizzazione 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 nell'Accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/90 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 e dovrà perseguire l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero nel rispetto della normativa sovraordinata.

c. Conclusione dei programmi approvati (CPA)

- Nell'area n. 9, Sapaba⁵ (TUM 2.1) gli interventi saranno condotti secondo quanto disciplinato dal PUA approvato con delibera del Consiglio Comunale n°10 del 26.02.2019.
- Nell'area n. 40 Pedretti (TUM 2.1) la rigenerazione del contenitore dismesso avverrà secondo la convenzione approvata con dCC n. 9 del 26/02/2019.

6.2.4 Settore urbano 4 “Centro-Garibaldi”

1. Dovrà porsi particolare attenzione alla valorizzazione degli elementi di centralità a dimensione sia locale che urbana, quali il nuovo municipio, la stazione Garibaldi, lo stadio Nobile, la Casa della Conoscenza, collegandoli con percorsi attrezzati per la mobilità debole. Strategica per il mantenimento dell'immagine identitaria è la salvaguardia dei caratteri tradizionali delle quinte urbane che prospettano sulle vie Piave e Garibaldi e la conservazione delle permanenze storiche dei villini inizio Novecento e

⁵ Già Sub 33.1

dell'aggregato di Tripoli. Gli interventi edilizi diffusi dovranno perseguire la rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici conservando il carattere paesaggistico dell'area urbana ricca di servizi per la comunità e affacciata verso la collina e il fiume Reno. Il PSC stabilisce altresì le seguenti strategie di recupero qualitativo con riferimento alle aree individuate nella Tav.2.

a. Riqualficazione paesaggistica e funzionale (RIPA)

- Nell'area n. 10, Carbonari 2 (TUM 1) gli interventi di riqualficazione paesaggistica e funzionale saranno improntati al completamento formale e funzionale del tessuto residenziale in collegamento con la stazione Garibaldi, alla realizzazione di una quota di patrimonio Ers comunale. Gli interventi utilizzeranno le regole perequative per qualificare l'immagine e la fruizione dell'ingresso est della stazione Garibaldi e il rafforzamento del collegamento pedonale Centro-Meridiana. Gli interventi dovranno essere orientati a rispettare le aree verdi attrezzate esistenti, corrispondenti all'attuale Giardino Mignani. L'area ospita parte della Ers maturata nell'area n. 13, Carbonari 1⁶ (TUM 2.1).

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 riqualficare 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. Le dotazioni del tessuto urbano saranno monetizzate come ammesso nel TUC.
- 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.

c. Conclusione dei programmi approvati (CPA)

- Nell'area n. 13, Carbonari 1⁷ (TUM 2.1) gli interventi saranno condotti secondo quanto disciplinato dal PUA approvato con delibera del Consiglio Comunale n°146 del 19.12.2007. L'Ers prevista viene trasferita nei terreni comunali ricadenti nelle aree n. 10 - Carbonari 2 e 29 - Libertà.
- Nell'area n. 14, Cocco (TUM 2.1) gli interventi saranno condotti secondo quanto disciplinato dal PUA approvato con delibera del Consiglio Comunale n°70 del 16.07.2009.

6.2.5 Settore urbano 5 "Brigata Bolero"

1 La complessità del tessuto esistente in cui si inframmezzano edifici con funzioni residenziali, terziarie e produttive richiede una attenta riflessione sulle future trasformazioni alla scala urbana. In attesa che la strategia del PUG individui le soluzioni opportune alla armonizzazione del tessuto urbano, vengono consentiti solo interventi di rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici esistenti escludendone il cambio di destinazione d'uso. Gli interventi sugli edifici esistenti che usufruiscono di incentivi una tantum per la rigenerazione edilizia ed energetica dovranno comunque rispettare la soglia di permeabilità del 30% e provvedere alla cessione dei tratti di percorsi pedonali e ciclabili individuati dal RUE. Particolare attenzione dovrà porsi alla prosecuzione del collegamento ciclabile tra il settore urbano 4 e l'abitato di Casteldebole e al collegamento con il Parco campagna di Villa Bernaroli.

⁶ Già Sub 9.1

⁷ Già Sub 9.1

Inoltre si prescrive che “Al fine di migliorare i collegamenti con gli altri settori urbani, i seguenti interventi non accedono alla monetizzazione dei parcheggi pubblici e devono concorrere al potenziamento della rete ciclopeditonale:

- a) gli interventi di demolizione, ricostruzione con ampliamento
- b) gli interventi di cambio d’uso di intero edificio verso la residenza”.

6.2.6 Settore urbano 6 “Marullina-Dante”

1. Dovrà porsi particolare attenzione alla trasformazione della vecchia Porrettana in un vettore di centralità dell’area completando la realizzazione dei marciapiedi pedonali e l’inserimento di attraversamenti pedonali protetti verso il parco Rodari trasformando la strada in un viale urbano. La riorganizzazione del sistema della viabilità di accesso e attraversamento a questo Settore dovrà integrarsi con il completamento del sistema dei collegamenti dedicati alla mobilità pedonale e ciclabile con gli altri Settori urbani. Le trasformazioni previste per questo settore dovranno inoltre essere accompagnate da azioni orientate a risolvere le criticità idrauliche, razionalizzando i sistemi di scolo delle acque.

Gli interventi edilizi diffusi dovranno perseguire la rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici residenziali e commerciali esistenti. Il PSC stabilisce altresì le seguenti strategie di recupero qualitativo con riferimento alle aree individuate nella Tav.2.

a. Riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)

- Nell’area n. 16, Coop Italia (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati alla riorganizzazione dell’intersezione tra via Bazzanese e via del Lavoro, alla realizzazione di una quinta urbana e alla riqualificazione dell’area ad uso prevalentemente residenziale. L’intervento utilizzerà le regole perequative e compensative subordinandone l’utilizzo alla rilocalizzazione delle funzioni terziarie esistenti in nuovi spazi idonei all’interno del territorio comunale, all’aumento della dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali a servizio dell’area e alla riqualificazione del sistema pedonale sul fronte strada.

6.2.7 Settore urbano 7 “Belvedere-Faianello”

1. Dovrà porsi particolare attenzione al collegamento pedonale e ciclabile dei tessuti urbani di questo Settore con il parco agricolo della collina dell’Eremo di Tizzano considerando anche la valorizzazione delle componenti naturalistica e di fruizione collettiva. Particolare attenzione sarà posta alla realizzazione dei punti di passaggio tra il tessuto urbano e il parco agricolo, allestendo aree tampone della rete ecologica e punti attrezzati di ingresso al parco e collegandoli mediante una rete di sentieri pedonali. Così come la riqualificazione di via Porrettana con il collegamento dei marciapiedi pedonali e la realizzazione di attraversamenti pedonali protetti verso il parco Faianello e il parco della Ruzzola riqualificheranno la strada come un viale urbano. Gli interventi di riqualificazione edilizia e di nuova edificazione dovranno essere rivolti anche alla risoluzione delle eventuali criticità idrauliche con la realizzazione di sistemi di laminazione delle acque piovane. Non dovrà inoltre essere consentito lo scarico diretto nel reticolo minore e minuto.

Gli interventi edilizi diffusi dovranno perseguire la rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici residenziali, produttivi e commerciali esistenti. Il PSC stabilisce altresì le seguenti strategie di recupero qualitativo con riferimento alle aree individuate nella Tav. 2.

a. Rigenerazione urbana (RIGU)

- Nell’area n. 18, Michelangelo (TUC 1) gli interventi di rigenerazione urbana dovranno improntarsi a realizzare un nuovo rapporto estetico fra il tessuto costruito e il paesaggio pedecollinare attraverso la conversione residenziale di parte degli edifici oggi adibiti ad attività produttive e artigianali dismesse e la creazione di collegamenti ciclo-pedonali fra l’abitato, il parco Faianello, la Porrettana e il sistema collinare. Il progetto di rigenerazione urbana sarà condotto attraverso l’attivazione di processi partecipativi, avviati con Deliberazione di Giunta

Comunale n. 59 del 16.04.2019, per coinvolgere proprietari, residenti e produttori/artigiani nei progetti di riqualificazione/rigenerazione edilizia. L'intervento utilizzerà le regole perequative e compensative subordinandone l'utilizzo al miglioramento dell'immagine e dell'estetica urbana dell'area, al miglioramento del livello delle dotazioni territoriali e alla razionalizzazione del sistema della mobilità dell'area.

b. *Riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)*

- Nell'area n. 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 previsti 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'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 (di cui alla proposta di Accordo approvata con dCC. n. 98 del 20/12/2019) 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. Per tale area si dovrà garantire il rispetto di quanto stabilito dalla LR n. 20/00 per gli ambiti per i nuovi insediamenti, sia in termini funzionali, ad esempio assicurando l'adeguata permeabilità dei suoli, che in rapporto alla realizzazione delle dotazioni territoriali connesse agli interventi, in relazione al contesto urbano in cui si inseriscono.

d. *Conclusione dei programmi approvati (CPA)*

- Nell'area n. 23, Agip⁸ (TUM 2.1) gli interventi saranno condotti secondo quanto disciplinato dal PUA approvato con delibera del Consiglio Comunale n°141 del 19.12.2007.

⁸ Già Sub 8

6.2.8 Settore urbano 8 “S. Biagio”

1. Dovrà porsi particolare attenzione al collegamento pedonale degli elementi di centralità presenti quali i parchi, la chiesa, il centro sociale e il futuro Art+Science center a Borgonuovo di Sasso Marconi. La prosecuzione delle ciclabili esistenti verso il centro sportivo e il parco della Chiusa conferirà all’abitato gli elementi di integrazione alle restanti parti del territorio di cui attualmente avverte la carenza. Ulteriore elemento necessario per consolidare l’identità è il tratto di via Bolsenda che dovrà essere qualificato come corridoio della rete ecologica comunale. Gli interventi di riqualificazione edilizia e di nuova edificazione dovranno essere rivolti anche alla risoluzione delle eventuali criticità idrauliche con la realizzazione di sistemi di laminazione delle acque piovane. Non dovrà inoltre essere consentito lo scarico diretto nel reticolo minore e minuto. Gli interventi edilizi diffusi dovranno perseguire la rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici residenziali, artigianali e commerciali esistenti. Il PSC stabilisce altresì le seguenti strategie di recupero qualitativo con riferimento alle aree individuate nella Tav. 2.

a. Riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)

- Nell’area n. 24, Norma (TUM 1) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati a superare la conflittualità formale e funzionale con il contesto riqualificando l’ambito oggi occupato da una struttura produttiva dismessa. L’intervento utilizzerà le regole perequative e compensative subordinandone l’utilizzo alla rifunzionalizzazione prevalentemente residenziale dell’area, al miglioramento del sistema dei servizi e alla realizzazione di collegamenti ciclabili fra via Micca, via Porrettana, la Chiesa e il sistema commerciale e contribuendo alla realizzazione di una quota residenziale per le politiche abitative sociali. Gli interventi dovranno rispettare le risultanze dell’Analisi di Rischio (condotta ai sensi dell’art. 242 Dlgs 152/06 smi) approvata da ARPAE con Determinazione dirigenziale 2018-6521 del 12/12/2018.
- 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. Le caratteristiche delle funzioni commerciali dovranno attenersi a quanto disciplinato dalla DCR 1253/1999.

b. Rivalorizzazione urbana (RIVA)

- 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. Quotaparte dell’edificabilità potrà essere utilizzata per realizzare alloggi per edilizia residenziale sociale.

c. Conclusione di programmi approvati (CPA)

- Nell’area n. 28, Osteria S. Biagio (TUM 2.1) gli interventi saranno condotti secondo quanto disciplinato dal PUA approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 60 del 25/07/2019.

6.2.9 Settore urbano 9 “Ceretolo”

1. Dovrà porsi particolare attenzione alla qualificazione del fronte urbano e commerciale su via Bazzanese e al complesso della Chiesa parrocchiale che sono i due elementi di centralità dai quali si è sviluppato l’abitato. Il potenziamento del collegamento pedonale e ciclabile con le nuove parti dell’abitato realizzate lungo via Tizzano e con il complesso scolastico e il centro sportivo e sociale contribuiranno al

recupero di identità. Gli interventi di riqualificazione edilizia e di nuova edificazione dovranno essere rivolti anche alla risoluzione delle eventuali criticità idrauliche con la realizzazione di sistemi di laminazione delle acque piovane. Non dovrà inoltre essere consentito lo scarico diretto nel reticolo minore e minuto.

Gli interventi edilizi diffusi dovranno perseguire la rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici residenziali, artigianali e commerciali esistenti. Il PSC stabilisce altresì le seguenti strategie di recupero qualitativo con riferimento alle aree individuate nella Tav. 2.

a. 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. Per tale area si dovrà garantire il rispetto di quanto stabilito dalla LR n. 20/00 per gli ambiti per i nuovi insediamenti, sia in termini funzionali, ad esempio assicurando l'adeguata permeabilità dei suoli, che in rapporto alla realizzazione delle dotazioni territoriali connesse agli interventi, in relazione al contesto urbano in cui si inseriscono.
- 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. Per tale area si dovrà garantire il rispetto di quanto stabilito dalla LR n. 20/00 per gli ambiti per i nuovi insediamenti, sia in termini funzionali, ad esempio assicurando l'adeguata permeabilità dei suoli, che in rapporto alla realizzazione delle dotazioni territoriali connesse agli interventi, in relazione al contesto urbano in cui si inseriscono.

b. Conclusione di programmi approvati (CPA)

- Nell'area n. 31, Morandi (TUM 2.1), l'edificabilità di spettanza viene trasferita nel lotto A del Carbonari 1 in esecuzione dell'Accordo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 21/03/2019. Gli interventi saranno condotti secondo quanto disciplinato dal PUA approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 25/03/2021.

6.2.10 Settore urbano 10 “Riale”

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

6.2.11 Settore urbano 11 “Arcobaleno”

1. Dovrà porsi particolare attenzione al collegamento tra le diverse centralità presenti e la fermata attrezzata Stazione Futurshow amplificando il ruolo di aggregazione sociale che questo Polo Funzionale può costituire. Inoltre va aumentato il livello di collegamento tra la parte residenziale del Settore e il sistema delle centralità, qualificando altresì il collegamento pedonale con Riale e con Ceretolo e il sistema dell'arredo urbano. Gli interventi di grande trasformazione sono disciplinati dall'Accordo di Programma

approvato con DPP n. 152810 del 12 ottobre 2012. Le trasformazioni previste per questo settore dovranno inoltre essere accompagnate da azioni orientate a risolvere le criticità idrauliche. Nello specifico dovranno essere razionalizzati i sistemi di scolo delle acque, con azioni volte alla revisione della titolarità dei sedimi in coerenza con la funzione, al chiarimento delle competenze, alla gestione e manutenzione e alla realizzazione dei necessari adeguamenti strutturali. Gli interventi edilizi diffusi dovranno perseguire la rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici residenziali, e commerciali esistenti. Il PSC stabilisce altresì le seguenti strategie di recupero qualitativo con riferimento alle aree individuate nella Tav. 2.

a. Riqualficazione paesaggistica e funzionale (RIPA)

- Nell'area n. 32, B Est (TUM 1) gli interventi di riqualficazione paesaggistica e funzionale saranno improntati al completamento del sistema delle urbanizzazioni del comparto B est individuato nell'Accordo territoriale relativo al Polo Funzionale Zona B, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 3 del 20/02/2012 e successive varianti. 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 Fabbriera e il sistema commerciale esistente, alla riqualficazione del sistema delle aree verdi, al potenziamento dei parcheggi, al miglioramento dei collegamenti pedonali verso la fermata attrezzata e verso gli spazi commerciali e alla realizzazione della protezione acustica delle residenze esistenti dalla sorgente sonora del palazzetto dello Sport e di via De Curtis.
L'intervento dovrà comunque porsi in sinergia con i contenuti dell'Accordo di Programma approvato con DPP n. 152810 del 12 ottobre 2012 relativamente alla zona B ovest.
- Nell'area n. 33, Stazione Futurshow (TUM 3) gli interventi di riqualficazione paesaggistica e funzionale saranno improntati ad attuare i contenuti dell'Accordo di Programma approvato con DPP n. 152810 in data 12 ottobre 2012 definendo un assetto urbanistico unitario, anche con riferimento alle aree in adiacenza al Polo migliorandone le condizioni di accessibilità e il contesto complessivo sotto l'aspetto formale e funzionale, riqualficando il sistema infrastrutturale in rapporto alla capacità del sistema stradale e al traffico attratto, riqualficando la fermata SFM Casalecchio palasport e collegandola al sistema pedonale diretto e in quota con il Futurshow e con il centro commerciale esistente, separando la mobilità meccanica da quella pedonale e garantendo una dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali. L'intervento utilizzerà le regole disposte dall'Accordo di Programma sopracitato subordinandone l'attuazione alla riqualficazione dell'offerta complessiva del sistema commerciale, terziario, di servizio, evitando di entrare in conflitto con le funzioni esistenti all'interno del Polo stesso e nei centri urbani vicini, alla realizzazione di un sistema di segnalamento unitario e diffuso, delle principali funzioni e delle principali attrezzature pubbliche presenti nel Polo, ad uso sia dell'utenza motorizzata che dei ciclisti e pedoni, alla definizione del progetto delle nuove strutture commerciali in riferimento alle linee guida ACEA definite dalla Città Metropolitana di Bologna. Attenendosi alle suddette prescrizioni il progetto perverrà ad incentivare l'uso di sistemi di trasporto alternativi al mezzo privato, alla riqualficazione edilizia del "Palasport" come edificio polivalente integrandolo nel nuovo sistema delle strutture terziarie, commerciali e per il tempo libero, qualificando contestualmente l'offerta e l'organizzazione degli spazi pubblici di aggregazione, della mobilità e degli spazi collettivi attraverso una rete di elementi ordinatori del tessuto urbano a partire dalla riqualficazione della fermata attrezzata.
Quantità edilizie, superficie di vendita e dotazioni territoriali sono definiti nell'Accordo di Programma approvato con DPP n. 152810 del 12/10/2012.

6.2.12 Settore urbano 12 "Meridiana"

1. Dovrà porsi particolare attenzione al mantenimento della *mixité* funzionale presente e al collegamento tra gli spazi pubblici, semipubblici e pertinenziali che è un carattere identitario di questo Settore, preservando l'interconnessione tra il tessuto urbano e i luoghi centrali che assumono un'importanza a scala urbana o extraurbana. Andrà altresì rafforzato il collegamento pedonale con gli altri Settori urbani. Gli interventi edilizi diffusi dovranno perseguire la rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici

residenziali, terziari e commerciali esistenti. Il PSC stabilisce altresì le seguenti strategie di recupero qualitativo con riferimento alle aree individuate nella Tav. 2.

a. Conclusione dei programmi approvati (CPA)

- Nell'area n. 34, Meridiana⁹ (TUM 2.3) 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 L 241/90 approvato con dGC n. 87 del 12/11/2014, il PUA sarà variato trasformando 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. Attraverso variante al PUA sarà gestito il trasferimento delle quantità edilizie con l'obiettivo di realizzare un disegno urbano di qualità.

6.3 STRATEGIE PER GLI AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZABILE

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

a. Riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)

- Nell'area n. 35, Art+Science Center (TUM 3) gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale saranno improntati ad attuare i contenuti dell'Accordo Territoriale sottoscritto in data 04 settembre 2012 tra Provincia di Bologna, Comune di Sasso Marconi e Comune di Casalecchio di Reno che prevedono lo sviluppo di un polo funzionale a scala sovracomunale che coinvolga le risorse economiche, culturali e sociali del territorio. Nel territorio comunale di Casalecchio di Reno, l'area interessata sarà destinata agli allestimenti scientifici e artistici all'aperto pertinenti al Polo Scientifico e Culturale localizzato in comune di Sasso Marconi. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di uno spazio verde pertinente all'Art&Science Center ove conservare il paesaggio agricolo esistente. È previsto il potenziamento dei collegamenti (veicolari e ciclabili) e il miglioramento delle condizioni di sostenibilità ambientale dell'intorno attraverso opere di bonifica dei terreni.

b. Trasformazione per inserimento Nuova Porrettana

- Nell'area n. 36, Albergo del Sole (TUP 1) gli interventi di trasformazione relazionati alla costruzione della Nuova Porrettana saranno improntati a creare nuove funzioni subordinatamente al raggiungimento di obiettivi pubblici, quali la realizzazione del collegamento pedociclabile con il Comune di Sasso Marconi di nuovi percorsi ciclo-pedonali di collegamento con il parco Lungofiume e la Cittadella dello Sport. L'intervento utilizzerà le regole perequative e compensative subordinandone l'utilizzo alla creazione di una fascia di ambientazione vegetata che funga da barriera visiva e acustica tra l'area e la Nuova Porrettana, alla risoluzione dell'intersezione viaria tra via Allende e via Ronzani per l'attraversamento ciclo-pedonale e al completamento della rete ciclo-pedonale a sud del territorio comunale di collegamento fra l'area S. Biagio-e, il nuovo parco nell'area Sapaba e il Comune di Sasso Marconi. Gli interventi di trasformazione dovranno altresì contribuire a risolvere le eventuali criticità idrauliche o prevedere lo scarico diretto nel Fiume Reno delle acque meteoriche. 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. Le destinazioni d'uso consentite saranno definite con Accordo successivo, fermo

⁹ Già Sub 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6

restando il dimensionamento del PSC. Sarà demandata al POC l'individuazione della destinazione d'uso degli interventi previsti.

L'indice perequativo dell'area potrà essere utilizzato, previa convenzione con il Comune, all'interno della corte vicina, attraverso il trasferimento di una Sca non superiore a 800 mq finalizzata al restauro degli edifici esistenti e alla realizzazione di un nuovo edificio architettonicamente integrato nel contesto. L'intervento sarà inoltre finalizzato al miglioramento dell'intersezione tra via Ronzani e via Allende attraverso la realizzazione di una rotatoria includendovi il completamento del collegamento ciclabile tra il tratto realizzato in località Cantagallo e il centro sportivo Allende. La delibera di Giunta Comunale n. 52 del 03/05/2016 ha approvato le richieste di integrazioni dell'ufficio urbanistica al fine di pervenire ad uno schema di Accordo ex art. 11 L. 241/90.

- 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.
Le nuove costruzioni non dovranno interessare le aree gravate dai vincoli escludenti e, limitatamente alle aziende, le nuove superfici saranno finalizzate al consolidamento e sviluppo delle attività di tipo produttivo-manifatturiero già insediate nell'area del territorio comunale.

6.4 STRATEGIE PER IL TERRITORIO AGRICOLO E NATURALE

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

6.4.1 Conservazione e valorizzazione del sistema collinare

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

- * il versante est è soggetto a vincolo paesaggistico ed è riconosciuto come SIC-ZPS e il Parco della Chiusa è ulteriormente tutelato come bene monumentale;
- * il versante collinare ovest è tutelato come ambito agricolo in cui è prevista la realizzazione del Parco Agricolo dell'Eremo di Tizzano, la conservazione delle corti coloniche esistenti ed è vietato realizzarne di nuove.

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

3. Oltre al grande valore identitario e paesaggistico il sistema collinare costituisce un notevole patrimonio ambientale e un elemento portante del reticolo ecologico territoriale. E' evidente la potenzialità che il paesaggio storico della collina dell'Eremo di Tizzano (sinistra Reno) riveste nella ricucitura dei settori urbani S. Biagio, Belvedere-Faianello, Marullina-Dante, Ceretolo e Riale con lo spazio agricolo e gli ecosistemi della collina oltre che con il patrimonio culturale e storico presente. Questo paesaggio è fortemente connotato da boschi, incolti, campi e vigneti che ne determinano i caratteri ambientali e cromatici. Tale paesaggio rappresenta una forte risorsa identitaria da conservare

individuando le modalità opportune per il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole presenti, per la individuazione e la qualificazione di boschi e rii come vettori della diversità biologica e organizzando le vecchie poderali e la viabilità storica come rete di percorsi che consentano alla collettività di percorrere questo paesaggio così che da ciascun settore urbano sia possibile raggiungere a piedi l'Eremo di Tizzano.

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

5. La valorizzazione della collina di destra Reno sarà improntata al nuovo tema della fornitura di servizi eco sistemici al territorio fondata sulla tutela dei patterns ambientali presenti e la diramazione di reti ecologiche. La specializzazione del parco della Chiusa come riserva di servizi eco sistemici costituisce la grande opportunità di diramare da quel luogo reti ecologiche che riescono effettivamente a portare nel territorio urbano quegli elementi di ricchezza biologica.

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

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

6.4.2 Conservazione e valorizzazione del Lungofiume cittadino

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

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

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

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

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

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

2. L'ambito, per la peculiarità delle sue condizioni di stato di fatto e di diritto, non appartiene alle tre macro-classi del Territorio urbanizzato consolidato, del territorio urbano marginale, del territorio urbanizzabile e del territorio rurale. L'ambito A.E.T Orti del Vivaio, non matura alcuna edificabilità,

poiché la quota spettante di diritto è già stata trasferita in un altro ambito a seguito di convenzione urbanistica¹⁰.

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

- Nell’area n. 38 (AET) Orti del Vivaio saranno favorite le connessioni con il corridoio ecologico costituito dai tratti di rio Bolsenda e rio dei Gamberi e dalle loro aree di pertinenza idraulica.

¹⁰ Convenzione Rep. 18418/1995 e successive modifiche

7. STRATEGIE PER LE INFRASTRUTTURE A RETE

7.1 RETE ECOLOGICA

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

7.1.1 Nodi ecologici

1. Nel territorio di Casalecchio di Reno sono individuati i seguenti nodi ecologici:
 - nodi ecologici primari: sono gli elementi di maggiore interesse e valore naturalistico; comprendono le aree protette e gli ambiti con più rilevante presenza di capitale naturale; rivestono un ruolo di caposaldo della rete a livello locale e sono destinati a funzioni di tipo conservativo secondo la pianificazione sovraordinata che li ha individuati.
A questa tipologia sono riconducibili il *nodo ecologico primario* “Boschi di San Luca e Destra Reno” e il *nodo ecologico primario* “Gessi di Monte Rocca, Monte Capra e Tizzano (Area SIC-Zps)”, riconosciuti a livello comunitario, caratterizzato da formazioni forestali a diverso grado dinamico e quindi con eterogeneità ecologica differente. Tali ambiti sono in diretta continuità con gli elementi primari della rete del Comune di Bologna e anche del Comune di Sasso Marconi a cui si ricollega attraverso il corridoio fluviale del fiume Reno;
 - nodi ecologici secondari: seppur caratterizzati da elementi di ugual valore naturalistico rispetto ai nodi primari, la loro funzionalità è limitata dalla dimensione ridotta degli elementi naturali e, in particolare, dalla frammentazione; possono anche essere marginali rispetto alla rete e assumono un significativo ruolo di appoggio e supporto; possono essere suscettibili di programmi di miglioramento, anche finalizzati alla fruizione e azioni di riqualificazione in *senso ambientale*.
A questa tipologia sono riconducibili i *nodi ecologici secondari* costituiti dalle aree boscate, arboreo-arbustive, tutelate dalla legislazione nazionale e regionale. Questi nuclei devono essere opportunamente collegati in un sistema a rete che metta in connessione tra loro ambiti a diverse dinamiche ecologiche.
2. Per i nodi ecologici primari e secondari, si prevedono interventi mirati a:
 - conservazione, privilegiando l'evoluzione degli interventi antropici in senso naturalistico;
 - miglioramento, provvedendo alla manutenzione delle aree forestali cercando di ridurre l'invecchiamento dei boschi e mantenendo il dinamismo della vegetazione nelle diverse fasi successionali. Si potrà prevedere la realizzazione di filtri arboreo- arbustivi, fasce di connessione ecologica ad arbusti, filari alberati, attraversamenti e ripristino ecologico di agro-sistemi. Soprattutto per i nodi ecologici secondari, gli interventi possono essere finanziati grazie agli interventi di riqualificazione della funzionalità fluviale e della sicurezza idraulica, sviluppando, laddove ci siano le condizioni, coltivazioni utili per la fauna;
 - completamento, intervenendo per migliorare la funzionalità ecologica degli elementi della rete locale, soprattutto attraverso i corridoi ecologici di rilievo provinciale;

- in queste aree si vietano gli interventi di trasformazione territoriale, come nuovi insediamenti residenziali e infrastrutture. Laddove fossero presenti elementi edilizi o infrastrutturali, questi devono essere limitati alla riqualificazione edilizia ed energetica.
3. Le azioni da perseguire sui nodi ecologici riguardano principalmente:
- riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;
 - riconnessione di eventuali interruzioni della rete con idonei by pass per la fauna;
 - dove sono presenti attività agricole sono da incentivare le coltivazioni tradizionali del luogo con produzione di agricoltura biologica.
- nodi ecologici urbani: corrispondono a parti del territorio urbanizzato e del territorio urbanizzabile 48co sistem che svolgono una funzione di supporto alla rete ecologica. Essi sono rappresentati da parchi e giardini, o più genericamente aree verdi, (pubbliche e private) inserite nella maglia dell'edificato, che per le loro caratteristiche dimensionali, posizionali e vegetative possono ospitare popolazioni stabili e pertanto essere considerate nodi, costituendo inoltre un rifugio ed un supporto per gli organismi che si muovono tra i nodi primari e secondari della rete ecologica. Per questi elementi, si prevede il potenziamento delle connessioni sia fra nodo e nodo che con l'intera rete ecologica, attraverso la creazione e/o valorizzazione di collegamenti (dove possibile, accompagnati da percorsi ciclo-pedonali) tali da consentire passaggi protetti dalle interferenze viarie ad scorrimento veloce. Per quanto riguarda di nodi ecologici urbani che ricadono all'interno del territorio urbanizzabile periurbano, è necessario che le trasformazioni previste assicurino comunque continuità e connessione con la rete ecologica, garantendo la presenza di corridoi e aree verdi di tutela.

7.1.2 Corridoi ecologici

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

- *corridoi ecologico di livello provinciale*: rivestono un importante ruolo strutturale della rete ecologica locale e sono destinati a funzioni di tipo conservativo che precludono, negli ambiti di pertinenza (alveo, rive, aree golenali e terrazzi fluviali), attività non compatibili con le dinamiche ecologiche. Lo Schema strutturale comunale di Rete Ecologica individua un ambito riconducibile a questa tipologia nell'asta fluviale del Fiume Reno che attraversa longitudinalmente il territorio di Casalecchio di Reno, individuato in relazione alle effettive caratteristiche morfologico-funzionali e/o della perimetrazione loro attribuita dalla pianificazione sovraordinata (Piano di Bacino e PTCP) che ne riconosce le potenzialità. Il corridoio rappresentato dal fiume Reno deve essere riqualificata nei tratti in precarie condizioni, poiché ne viene riconosciuta la potenzialità stante il ruolo di connettivo e di asse portante della rete ecologica. La fascia di rispetto corrisponde normalmente almeno a 50 m. per ogni riva: tale dimensione minima è funzionale alla conservazione delle caratteristiche di naturalità e connettività ecologica dei corridoi fluviali. Il dimensionamento di una fascia di rispetto del reticolo idrografico trova anche sostegno nel Piano Stralcio per il Bacino del fiume Reno. Questa ampiezza è il limite minimo per l'esplicazione della funzionalità di corridoio fluviale all'interno del progetto di rete ecologica locale. Dove gli strumenti normativi sovraordinati indicano fasce di pertinenza più ampie, la rete ecologica può godere del regime normativo previsto da tali strumenti.

Per questo ambito gli indirizzi gestionali fanno riferimento ad azioni finalizzate al recupero della funzionalità fluviale ed al mantenimento e/o alla ricostruzione delle fasce tampone e dei passaggi per la fauna, per cui sono soggetti a tutte le tipologie di intervento previste (conservazione, miglioramento e completamento). Esso può essere oggetto di iniziative di tutela e di interventi di valorizzazione ecologica (con particolare riferimento al miglioramento della funzione di varchi per gli attraversamenti delle infrastrutture viarie) e fruitiva (sentieri, piste ciclo-pedonali).

- *corridoi ecologici di livello locale*: si tratta di fasce di territorio (nello specifico corsi d'acqua) costituite da elementi, di dimensione variabile, che nel complesso possono caratterizzare un sistema a valenza naturalistica potenzialmente elevata, in grado di svolgere la funzione di collegamento biologico tra i nodi e garantire la continuità tra gli elementi principali della rete ecologica. Essi possono ridurre gli effetti della frammentazione e quindi aumentare il grado di connettività.

Il mantenimento dei corridoi ecologici è determinante per garantire gli spostamenti (per fini trofici, di riproduzione ecc.) della componente faunistica così importante nei processi di trasformazione dell'ecosistema. Un corridoio deve possedere una dimensione funzionale ed essere dotato di elementi a struttura anche complessa in modo da offrire maggiore spazio e disponibilità di nicchie ecologiche e quindi costituire habitat diversi per un maggior numero di specie che si riflette in una maggiore capacità portante del corridoio. I corridoi possono rappresentare anche ambiti attualmente a bassa idoneità poiché comprendono ambienti agricoli intensivi e fortemente artificializzati chiusi fra infrastrutture stradali di grande traffico. In questo caso è necessario intervenire al fine di individuare dei passaggi protetti tali da assicurare lo spostamento della fauna da un nodo all'altro.

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

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

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

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

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

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

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

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

- * in tutte le aree urbane di riqualificazione che interagiscono con il reticolo idrografico minore e minuto, e nel caso di intervento sulle opere stradali e infrastrutture, devono essere svolte verifiche sulla funzionalità idraulica del reticolo idrografico minore e minuto e in prossimità dei punti di tombamento, devono essere eseguiti costanti monitoraggi;
- * nelle aree di nuova urbanizzazione o di realizzazione di nuove infrastrutture od opere, nel caso in cui gli interventi edilizi interagiscano con il reticolo idrografico minore e minuto, si deve effettuare un'analisi sulla funzionalità del corpo idrico: tale funzionalità deve risultare invariata a seguito dell'intervento di

urbanizzazione. Nel caso in cui il corpo idrico abbia dei tratti tombati, devono essere eseguiti costanti monitoraggi.

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

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

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

7.1.3 Connettivo ecologico diffuso

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

- connettivo ecologico diffuso di primo livello: questo elemento riveste un ruolo importante nel disegno di rete a livello locale ed è destinato a funzioni di tipo conservativo e di gestione finalizzate al miglioramento. Si tratta di ambiti che, seppur in gran parte agricoli, presentano funzioni di connessione con elementi reali (corsi d'acqua) o potenziali (azioni e programmi di recupero ambientale) utili all'incremento della qualità ambientale del sistema ecologico. Lo Schema strutturale comunale di Rete Ecologica individua un ambito riconducibile a questa tipologia nel territorio esteso costituito dalla collina in sinistra Reno, già tutelata dalla classificazione del PSC (tessuto rurale da conservare). L'aspetto funzionale caratterizzante di questa tipologia è rivolto all'integrazione degli elementi del sistema agricolo con quelli 50co sistemici50 presenti, relitti o potenziali, in modo da valorizzare la loro funzione di tipo tampone rispetto alle tipologie di connettivo meno pregiate; è quindi plausibile, in questi ambiti, sviluppare interventi che portino ad una riqualificazione delle funzioni ecologiche del territorio rurale e, più in generale, del comparto agricolo;

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

Lo Schema strutturale comunale di Rete Ecologica individua un ambito riconducibile a questa tipologia nel territorio delimitato dal tratto sud della Porrettana ed il fiume Reno nel tratto che procede dalla Stazione Ferroviaria di Casalecchio di Reno al confine comunale con Sasso Marconi: questa porzione di territorio che include parte dei corridoi ecologici formati da Rio dei Gamberi e Rio Bolsenda funge da elemento di connessione fra i nodi ecologici in sinistra e destra Reno. L'area più prossima al Fiume Reno presenta suoli suscettibili di inondazioni legate alle piene del fiume, pertanto offre una formazione boschiva di tipo igrofilo in cui spiccano Pioppo bianco (*Populus alba*) e Salice bianco (*Salix alba*) proprio in virtù del rapido dinamismo dei fenomeni idrologici. A seconda della quantità d'acqua e dell'effetto delle piene, nonché della tipologia di substrato e del livello di maturità dell'ecosistema, si instaurano formazioni arbustive di Salice rosso (*Salix purpurea*) e Pioppo nero (*Populus nigra*).

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

7.1.4 Aree tampone

1. Nel territorio di Casalecchio di Reno sono stati individuate le aree tampone, che rappresentano le fasce situate in prossimità del sistema insediativo a confine con le aree naturali (connettivo ecologico), ma già comprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, e quindi parzialmente edificate. Esse costituiscono gli elementi di contatto fra il sistema naturale ed il sistema urbano consentendo un passaggio graduale fra i due ambiti; pertanto sono da considerarsi fondamentali in ragione del fatto che molte specie tendono a concentrarsi lungo il bordo dell'area naturale, sconfinando nel territorio circostante alla ricerca di nuove risorse.
2. Lo Schema strutturale comunale di Rete Ecologica individua gli ambiti riconducibili a questa tipologia nelle aree interstiziali (individuate nella *Tavola 3*) situate al limite del territorio urbanizzato a confine del connettivo ecologico di secondo livello, rappresentato dalla collina in sinistra Reno.
3. E' opportuno pertanto che queste aree siano soggette ad indirizzi di tutela e valorizzazione all'interno del progetto di Rete Ecologica, al fine di consentire un elemento di filtro naturale tra l'ambiente naturale e quello antropico costruito.

7.1.5 Varchi ecologici

1. Lo Schema strutturale comunale di Rete Ecologica individua alcuni *varchi* lungo le direttrici ecologiche che attraversano il sistema insediativo (rappresentati come già visto dai Rii dei Gamberi, Bolsenda e degli Asini) laddove siano presenti elementi antropici che costituiscono una barriera (tessuto edificato continuo, sistema stradale e ferroviario) al passaggio delle specie.
2. Le tipologie di intervento sono finalizzate al completamento e al miglioramento della funzionalità ecologica di questi elementi al fine di consentire un passaggio protetto alle specie transiti da un nodo di riferimento all'altro.

7.2 RETE PER LA MOBILITÀ SOSTENIBILE

1. Il PSC promuove lo sviluppo della mobilità sostenibile, in accordo con i contenuti del Piano della mobilità della Città Metropolitana di Bologna (PUMS) definendo gli indirizzi strategici a cui devono fare riferimento le previsioni degli strumenti attuativi, di settore (PGTU¹¹) e più in generale le politiche della mobilità comunale:
 - * promozione dello scambio intermodale;
 - * politiche per il Servizio Ferroviario Metropolitano;
 - * politiche per il trasporto pubblico locale su gomma;
 - * promozione della mobilità lenta, ciclabile e pedonale.
2. Il PGTU comunale oltre ad assicurare l'efficienza della rete stradale, avrà pertanto come obiettivo quello di potenziare la rete ciclabile e la rete di trasporto pubblico locale definendo le condizioni per un abbassamento dei livelli del traffico veicolare nel territorio e la creazione di isole ambientali.

7.2.1 Promozione dello scambio intermodale

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

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

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

7.2.2 Strategie per il Servizio Ferroviario Metropolitano

1. Il territorio di Casalecchio è attraversato dalle seguenti direttrici ferroviarie¹²:
 - * SFM1: Porretta – Marzabotto – Bologna – Pianoro S. Benedetto VS;
 - * SFM2: Vignola – Bologna – Portomaggiore.
2. Il POC e i piani attuativi dovranno garantire piena integrazione fra il Sistema Ferroviario Metropolitano e la rete della mobilità lenta e di trasporto pubblico su gomma.

7.2.3 Strategie per il trasporto pubblico locale su gomma

1. Dovranno essere condotte azioni per la riorganizzazione del sistema del trasporto pubblico locale (TPL) con l’obiettivo di:
 - * massimizzazione dell’interscambio ferro-gomma, eliminando/riducendo i servizi paralleli di TPL;
 - * potenziamento dei collegamenti tra TPL e stazioni SFM;
 - * potenziamento e miglioramento dei servizi TPL sulle direttrici non servite dalle ferrovie;
 - * depotenziamento di alcuni servizi TPL sulle direttrici servite dalle ferrovie.

7.2.4 Promozione della mobilità lenta

- 1 Il POC dovrà definire un progetto della rete ciclo-pedonale, in sede propria o comunque privilegiata, al fine di garantire la continuità dei percorsi.
- 2 Tale progetto è finalizzato a valorizzare le risorse per la mobilità ciclabile già esistenti e completare i tratti mancanti della rete ciclabile portante consentendo un potenziamento funzionale di livello strategico per la mobilità del territorio. La rete di mobilità ciclo-pedonale, individuata dal POC, dovrà sviluppare due principali categorie di itinerari:
 - * itinerari ciclo- pedonali con la funzione specifica di collegare tra loro gli ambiti residenziali e i Comuni contermini, di raccordare le residenze ai luoghi di lavoro e ai servizi (scuole, attrezzature di interesse comune, attrezzature sportive, centri commerciali), e di integrarsi con le infrastrutture per il trasporto collettivo, nell’ottica di incentivare lo scambio modale;
 - * itinerari ciclo-pedonali il cui utilizzo è prevalentemente destinato ad attività di tempo libero e alla fruizione delle parti di territorio con rilevanti caratteri paesaggistici e ambientali, rivolti a una utenza comunale o eco sistemici.
- 3 Il progetto della rete ciclabile dovrà integrarsi con i progetti “Bicipolitana” e “Eurovelo 7”

7.2.5 Completamento della rete ciclabile attraverso le isole ambientali e zone 30

- 1 Il PGTU istituisce e perimetra le isole ambientali all’interno del territorio comunale (cap. 2.1 della Relazione generale del PGTU). L’*isola ambientale* è una zona circoscritta, in genere delimitata da assi della viabilità principale, in cui prevale la funzione residenziale e interessata da regole di

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

circolazione che limitano le velocità eccessive. La realizzazione di “isole ambientali” mira, pertanto, al recupero della mobilità pedonale e ciclabile sulla rete viaria locale, nonché al ripristino della funzione sociale della strada. Gli interventi sono indirizzati a moderare la preminenza dell’automobile, calmierando il traffico, e cercando di promuovere un’equilibrata integrazione tra autoveicoli, biciclette e pedoni, attraverso la redistribuzione dello spazio-strada fra tutti i suoi utilizzatori.

- 2 All’interno dell’isola ambientale il percorso ciclabile, pur essendo in sede promiscua, è pertanto protetto grazie agli interventi di moderazione della velocità veicolare. In questo modo si garantisce la continuità della rete ciclabile del territorio, come illustrato in Tavola 4.

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 dal PTM.

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 PTM 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), ¹³ riveste i caratteri del “centro

¹³ 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.

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.

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.

7.4 RETE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

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

- * *infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti* (art. A-23 del LR 20/2000), ossia gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti;

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

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

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

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

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

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

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

- * sviluppare aree a controllo dei processi evolutivi naturali per fornire servizi sistemici al territorio;
- * sviluppare la rete ecologica come elemento di massimizzazione degli effetti di rigenerazione ecologica nei confronti della città e del territorio;
- * migliorare la biocapacità territoriale attraverso la qualificazione delle piantumazioni;
- * favorire interventi per il risparmio energetico nei grandi e nei piccoli interventi e l'utilizzo di fonti rinnovabili, anche attraverso l'implementazione delle attività della Comunità Solare Locale;
- * implementare le azioni di riciclo dei rifiuti urbani basando sviluppando il sistema di raccolta porta a porta integrale e obbligando le nuove realizzazioni e le ristrutturazioni integrali degli edifici a dotarsi di spazi necessari al conferimento dei rifiuti.

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

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

8. STRATEGIE E DIMENSIONAMENTO PER LE FUNZIONI DEL TERRITORIO

8.1 DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

1. Il PSC definisce previsioni di sviluppo urbano idonee alla programmazione di un'offerta abitativa massima, con riferimento ai fabbisogni locali, in conformità all'Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 28 maggio 2013 (Delibera di Giunta Provinciale n. 172) e nel rispetto dei principi di sostenibilità territoriale.

2. Il dimensionamento residenziale si attua in ragione degli ambiti di intervento individuati:

- * attraverso l'attribuzione e la realizzazione di diritti edificatori perequativi privati (QTR), riconosciuti alle proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbana in relazione alla classificazione dei suoli,
- * attraverso l'utilizzo di diritti edificatori che il PSC pone nella disponibilità dell'Amministrazione comunale per pubblica finalità (QPB), con particolare riferimento alla realizzazione di edilizia residenziale sociale o per gestire interventi di rigenerazione di ambiti complessi attraverso progetti partecipati.

3. Le modalità di utilizzo delle suddette quantità edificatorie sono definite attraverso le regole perequative esplicitate nel Capitolo 4.

4. Rientrano nel dimensionamento del PSC

- * 391 nuovi alloggi (QTR) a libero mercato;
- * 105 nuovi alloggi (QTR) per edilizia residenziale sociale (ERS);
- * 212 nuovi alloggi (QPB) di cui 32 alloggi per edilizia residenziale sociale (ERP) e 180 alloggi per la quantità di edificazione spettante al comune per compensare interventi d'interesse generale

per un totale complessivo di 695 nuovi alloggi che vanno ad aggiungersi al residuo di:

- * 593-alloggi in corso di realizzazione in attuazione di piani approvati e convenzionati;
- * 62 alloggi che residuano dalla pianificazione previgente (piani non ancora convenzionati);
- * 24 alloggi interessati da Accordo ex art. 18, in cui viene accorpata la superficie in cui vengono accorpate le superfici di vendita già realizzabili in base al RUE.

8.1.1 Edilizia sociale

1. Conformemente a quanto stabilito dall'art A-6 ter della LR. 20/2000, il PSC fissa nel 20% del dimensionamento delle nuove previsioni (previsioni introdotte o residue e non convenzionate) dell'offerta abitativa del PSC la percentuale di alloggi di tipo sociale da realizzare per iniziativa pubblica e privata, destinata in modo duraturo all'affitto a canone concordato, calmierato o sociale, ovvero per la vendita a prezzo convenzionato in regime di mercato protetto. Per alloggio di tipo sociale si intende altresì ai sensi dell'art. 10 comma 3 L. 80 del 27/05/2014, l'unità abitativa destinata alla locazione, con vincolo di destinazione d'uso, comunque non inferiore a quindici anni, all'edilizia universitaria convenzionata oppure alla locazione con patto di futura vendita o assegnazione, per un periodo non inferiore ad otto anni.

2. Rientrano nelle politiche per l'Edilizia Residenziale Sociale le seguenti tipologie di alloggi:

- * alloggi a canone sociale, realizzati da soggetti pubblici su aree di cessione dei comparti perequativi e finanziati con fondi pubblici;
- * alloggi a canone moderato, realizzati da privati su aree di cessione dei comparti perequativi con le risorse derivanti dalla trasformazione urbana;
- * alloggi a canone convenzionato, realizzati da privati su aree in diritto di superficie, o in proprietà con eventuale patto di futura vendita;
- * alloggi in proprietà a prezzo convenzionato in regime di mercato protetto;
- * alloggi in regime di proprietà indivisa.

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

- * agenzie sociali per la locazione di alloggi a sostegno di persone e famiglie in condizioni di fragilità, svolgendo una funzione di facilitazione e di garanzia;
 - * alloggi per l'inclusione sociale (micro comunità protette, pensioni e alberghi sociali) finalizzati a target specifici (immigrati e rifugiati, persone in emergenza a causa di uno sfratto o di una rottura nei rapporti familiari, familiari di malati ricoverati lontano da casa,...);
 - * residenze con servizi di tipo comunitario in co-housing;
 - * residenze temporanee da locare a basso costo (alberghi low-cost);
 - * residenze convenzionate per studenti universitari;
 - * progetti abitativi che puntano sul coinvolgimento diretto e attivo dei residenti;
 - * progetti abitativi a proprietà indivisa;
 - * progetti abitativi di collaborazione o di solidarietà sociale;
 - * nuovi modelli di edilizia sociale sviluppati e proposti da Enti o Fondazioni o gruppi organizzati di cittadini.
4. Per le aree del territorio urbanizzato già contenenti funzioni residenziali e soggette a RIGU la quota di ERS è considerata un obiettivo non prescrittivo fungibile con il contributo di sostenibilità
5. Il POC attuerà le previsioni di Edilizia Residenziale Sociale secondo le seguenti tipologie:
- * edilizia per le fasce più deboli corrispondente al minimo 5% del dimensionamento totale da realizzare su aree di proprietà comunale co-finanziando l'intervento con quota parte del contributo di sostenibilità per l'ERS dovuto al Comune dagli operatori delle riqualificazioni urbanistiche o delle destinazioni non residenziali ai sensi dell'Art. A-6-ter della LR 20/2000;
 - * edilizia per le fasce "grigie" corrispondente al massimo del 15% del dimensionamento convenzionando quota parte degli alloggi di edilizia libera in modo che il prezzo di vendita convenzionato risulti sensibilmente inferiore al valore di mercato per l'edilizia economica o che il canone di affitto, praticato per almeno 15 anni, risulti sensibilmente inferiore al valore del canone concordato.
6. Le forme di convenzionamento da attivare attraverso i POC-restano aperte a tutte le forme innovative dell'Edilizia Sociale, come sopra specificato.
7. Così come l'edilizia per le fasce deboli realizzabile su aree comunali resta aperta a tutte le forme dell'ERP o alle forme innovative dell'ERS quali residenze temporanee, cohousing, proprietà indivisa, fermi restando i valori di locazione all'utente finale che caratterizzano l'Edilizia residenziale pubblica.

8.1.2 Quadro sinottico del dimensionamento

1 Quadro sinottico degli alloggi di nuova previsione

				QUANTITÀ DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL TERRENO (QTR)			QUANTITÀ DI EDIFICAZIONE PER FINE PUBBLICO (QPB)		
nr area	nome area	SCA teorica residenzi ale totale	Alloggi teorici totale	QTR teorica totale	QTR teorica libera	QTR teorica ERS	QPB teorica totale		QPB teorica per pubblica finalità
		mq	nr alloggi						
1	RIGU Bastia	9.900	90	0	0	0	90	0	90
3	A. Costa (RIVA)	950	9	9	8	1	0	0	0
8	Ex Hatù (RIPA)	11.600	105	105	63	42	0	0	0
10	Carbonari 2 (RIPA)	3.930	36	19	0	19	17	17	0
11	Clementi (RIVA)	2.415	22	22	19	3	0	0	0
16	Coop Italia (RIPA)	6.190	56	56	48	8	0	0	0
18	RIGU Michelangelo	9.900	90	0	0	0	90	0	90
19	Oikos (RIPA)	6.065	55	55	55	0	0	0	0
20	Puccini (RIVA)	500	5	5	4	1	0	0	0

21	Mazzetti (RIVA)	1.100	10	10	9	1	0	0	0
24	Norma (RIPA)	8.040	58	58	58	15	0	0	0
27	Macero Marzabotto (RIVA)	880	8	6	6	2	0	0	0
29	Libertà (RIVA)	1.320	12	5	0	5	7	7	0
30	Belvedere (RIVA)	880	8	0	0	0	8	8	0
32	B Est (RIPA)	*	*	*	*	*	*	*	*
34	Meridiana	12.279	112	112	102	10	0	0	0
	TOTALE	75.949	676	462	372	107	212	32	180

* Le modalità di attuazione e le quantità sono definite nell'Accordo Territoriale

Tabella 3- Alloggi di nuova previsione

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

nr area	nome area	SCA teorica residenziale totale mq	Alloggi teorici totale	QUANTITÀ DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL TERRENO (QTR)			QUANTITÀ DI EDIFICAZIONE PER FINE PUBBLICO (QPB)		
				QTR teorica totale	QTR teorica libera	QTR teorica ERS	QPB teorica totale		QPB teorica per pubblica finalità
				nr alloggi					
4	Bastia	2.473	22	22	22	0	0	0	0
9	Sapaba	29.457	268	268	268	0	0	0	0
13	Carbonari 1	4.210	43	43	43	0	0	0	0
14	Cocco	792	7	7	7	0	0	0	0
22	Santa Rosa	0	0	0	0	0	0	0	0
23	Agip	2.457	22	22	18	4	0	0	0
28	Osteria S. Biagio	3.993	36	36	36	0	0	0	0
31	Morandi	0	0	0	0	0	0	0	0
34	Meridiana	21.508	195	195	195	0	0	0	0
	TOTALE	64.890	593	593	589	4	0	0	0

Tabella 4- Alloggi residui in attuazione di piani/accordi approvati

3 Quadro sinottico degli alloggi non interessati da piani approvati che residuano dalla pianificazione previgente

nr area	nome area	SCA residenziale totale mq	Alloggi teorici totale	QUANTITÀ DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL TERRENO (QTR)			QUANTITÀ DI EDIFICAZIONE PER FINE PUBBLICO (QPB)		
				QTR teorica totale	QTR teorica libera	QTR teorica ERS	QPB teorica totale		QPB teorica per pubblica finalità
				nr alloggi					
2	RIGU Vignoni	6.478	59	0	0	0	59	0	0
12	Isonzo	369	3	3	3	0	0	0	0
	TOTALE	6.847	62	3	0	0	59	0	0

Tabella 5- Alloggi residui non approvati

4 Quadro sinottico degli alloggi interessati da Accordo ex art. 18, in cui vengono accorpate le superfici di vendita già realizzabili in base al RUE

				QUANTITÀ DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL TERRENO (QTR)			QUANTITÀ DI EDIFICAZIONE PER FINE PUBBLICO (QPB)		
nr area	nome area	SCA teorica residenzi ale totale mq	Alloggi teorici totale	QTR teorica totale	QTR teorica libera	QTR teorica ERS	QPB teorica totale		QPB teorica per pubblica finalità
40	Pedretti	2.700	24	24	24	0	0	0	0
	TOTALE	2.700	24	24	24	0	0	0	0

Tabella 6 - Alloggi interessati da Accordo ex art. 18 edificabili, in cui vengono accorpate le superfici di vendita già realizzabili in base al RUE

5 Quadro sinottico degli alloggi di previsione per Edilizia Residenziale Sociale (ERS) Rif. Tab. 1)

QTR di nuova previsione n. alloggi	ERS da QTR		ERS da QPB *		ERS totale	
	n. alloggi	%	n. alloggi	%	n. alloggi	%
695	105	15%	32	5%	137	20%

* ERS assegnata dal Comune per fine pubblico (ERP)

Tabella 7 - Alloggi ERS di nuova previsione

8.2 DIMENSIONAMENTO DEL SETTORE PRODUTTIVO, COMMERCIALE E TERZIARIO

8.2.1 Il settore produttivo - terziario

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

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

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

- * *rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici* produttivi e terziari esistenti all'interno degli ambiti TUC 2 con funzioni prevalentemente produttive e terziarie;
- * *riqualificazione paesaggistica e funzionale* per funzioni prevalentemente produttive nell'ambito "Tiro a Volo" e "Cimarosa";
- * *trasformazione per inserimento Nuova Porrettana* ¹⁴ volta a creare una nuova polarità produttiva per il territorio sud di Casalecchio nell'ambito "Vivai Betti" e una nuova attività ricettive per il territorio sud di Casalecchio nell'ambito "Albergo del Sole".

numero area	nome area	TERZIARIO QTR teorica (mq)	PRODUTTIVO QTR teorica (mq)
25	RIPA Cimarosa	3.125	0
32	Zona B Est (RIPA)	*	*
39	RIVA Lavoro	0	0
27	Macero Marzabotto	830	0

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

35	Art Science Center	50	0
	Totale	20.655	0

* Le modalità di attuazione e le quantità sono definite nell'Accordo Territoriale

Tabella 8- attività produttivo-terziarie di nuova previsione

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

Tabella 9-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
36	TANP Albergo del Sole	10.896	0
37	TANP Vivai Betti	0	8.700
	Totale	16.032	39.498

Tabella 10-Attività produttivo-terziarie residue non interessate da programmi approvati

numero area	nome area	TERZIARIO QTR teorica (mq)	PRODUTTIVO QTR teorica (mq)
41	MR1 Moto Morini	1.235	0
	Area Fattori	4.220	0
	Totale	5.455	0

Tabella 11 - Attività produttivo-terziarie oggetto di Accordo ex art. 18, in cui vengono accorpate le superfici di vendita già realizzabili in base al RUE

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

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

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

8.2.2 Il settore commerciale

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

- * *rigenerazione edilizia ed energetica* degli edifici non residenziali esistenti all'interno degli ambiti TUC 2 con funzioni prevalentemente commerciali e terziarie. Eventuali aggregazioni di esercizi commerciali non possono superare il limite di 5.000 mq di Superficie di Vendita;
- * *rigenerazione urbana* per funzioni prevalentemente commerciali e terziarie negli ambiti "Sistema commerciale Marconi - Coop Adriatica - Galleria Ronzani" e "Vignoni";

- * *riqualificazione paesaggistica e funzionale* per funzioni prevalentemente commerciale e terziario nell’ambito “Stazione Futurshow” e “Cimarosa”.

numero area	nome area	SV (mq)	QTR	QPB teorica (mq)	QTT
7	RIGU Coop Adriatica	1.950		2.500	2.500
24	RIPA Norma	2.000	2.500	0	2.500
25	RIPA Cimarosa	2.000	2.500	0	2.500
32	RIPA B Est	*	*	*	*
39	Lavoro	2.800	3.000	0	3.000
	Totale	8.750	8.950	2.500	11.450

* Le modalità di attuazione e le quantità sono definite nell’Accordo Territoriale

Tabella 12-Nuove attività commerciali di nuova previsione

numero area	nome area	SV (mq)	QTR	QPB teorica (mq)	QTT
33	RIPA Stazione Futurshow	12.600	15.000	0	15.000
	Totale	12.600	15.000	0	15.000

Tabella 13-Attività commerciali residue in attuazione di piani approvati

numero area	nome area	SV (mq)	QTR	QPB teorica (mq)	QTT
2	RIGU Vignoni	800	0	1.000	1.000
	Totale	800	0	1.000	1.000

Tabella 14-Attività commerciali residue non interessate da programmi approvati

numero area	nome area	SV (mq) QTR teorica	QTR	QPB teorica (mq)	QTT
40	Pedretti	2.000	2.300	0	2.300
41	MR1 Moto Morini	1.500	3.550	0	3.550
42	Area Fattori	1.400	1.900	0	1.900
	Totale	4.900	7.750	0	7.750

Tabella 15- Attività commerciali in cui vengono accorpate, in base ad Accordi, le superfici di vendita già realizzabili in base al RUE

8.2.3 Il dimensionamento delle attrezzature e spazi collettivi

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

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

- * l'istruzione¹⁶;
- * l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;

¹⁵ L.R. 20, 2000 Art. A-24, comma 1

¹⁶ L.R. 20, 2000 Art. A-24, comma 2

- * la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- * le attività culturali, associative e politiche;
- * il culto;
- * gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- * gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- * i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento".

2. Le dotazioni minime riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti dalla pianificazione comunale sono definitivi dall'art A-24 della L.R. 20 del 2000.

3. Nella verifica di dotazione degli standard urbanistici attuali e di previsione alla scala comunale, la dotazione complessiva di *verde pubblico, attrezzature collettive e parcheggi pubblici* del territorio l'attuazione del PSC attraverso il POC e il RUE dovrà assumere i seguenti obiettivi qualitativi:

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

Tabella 16-Obiettivi qualitativi di dotazioni territoriali

8.2.4 Dimensionamento delle strutture scolastiche

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

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

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

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

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
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	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	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	11.600	0	0	0	0	0	0	0
9	Sapaba	PUA approvato con DCC n.44 10 del 26/02/2019	29.457	0	0	0	0	0	0	0
10	RIPA Carbonari 2	POC	0	3.930	0	0	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	Carbonari 1	PUA approvato con DCC n.146 del 19/12/2007	4.210	0	0	0	0	0	0	0
14	Cocco	PUA approvato con DCC n.70 del 16/07/2009	792	0	0	0	0	0	0	0
16	RIPA Coop Italia	POC	6.190	0	0	0	0	0	0	0
18	RIGU Michelangelo	progetto partecipato avviato con DGC n. 59 del 16.04.2019	0	9.900	0	0	0	0	0	0
19	RIPA Oikos	POC /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

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
23	Agip	PUA approvato con DCC n.141 del 19/12/2007	2.457	0	0	0	0	0	0	0
24	RIPA Norma	POC	8.040	0	2.500	0	0	0	0	0
25	RIPA Cimarosa	POC	0	0	2.500	0	3.125	0	0	0
26	RIPA Villa Volpe	PdC convenzionato	200	0	0	0	0	0	0	0
27	RIVA Macero Marzabotto	PdC convenzionato	880	0	0	0	830	0	0	0
28	Osteria S. Biagio	PUA approvato con DCC n. 60 del 25/07/2019	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	Morandi	Variante al PUA approvata con DCC n. 29 -del 25/03/2021	0	0	0	0	0	0	0	0
32	RIPA B est	* Le modalità di attuazione e le quantità sono definite nell'Accordo Territoriale	*	*	*	*	*	*	*	*
33	RIPA Stazione Futurshow	Accordo di Programma DPP n. 152810 del 12/10/2012	0	0	15.000	0	11.600	0	0	0
34	Meridiana	Variante al PUA approvato con DCC n.22 del 02/04/2009	21.508	0	0	0	0	0	0	0
		Accordo art. 11/1990 approvato con art 11 dGC n. 87 del 12/11/2014	12.279	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	POC	0	0	0	0	10.896	0	0	0
37	TANP Vivai Betti	POC	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	3.000	0	0	0	0	0
	TOTALE		113.063	34.540	23.950	3.500	50.851	50	39.498	0

QUADRO SINOTTICO DELLE AREE INTERESSATE DA ACCORDO EX ART. 18 EDIFICABILI IN BASE AL RUE VIGENTE IN CUI VIENE ACCORPATA

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
40	Pedretti	Accordo approvato con DCC 04.06.2012 e aggiornato con dCC 9 del 26/02/2019.	2.700	0	2.300	0	0	0	0	0
	Moto Morini	Accordo approvato con DCC N 95/2019	0	0	3.550	0	1.235	0	0	0
	Fattori	Accordo approvato con DCC-n. 10/2010	0	0	1.900	0	4.220	0	0	0
	TOTALE		2.700	0	7.750	0	5.235	0	0	0

9. CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

1. Il PSC persegue la sostenibilità del sistema territoriale quale equilibrata fornitura di servizi ambientali, sociali ed economici a tutti i membri della comunità, senza minacciare le caratteristiche qualitative e quantitative dei sistemi naturale, edificato e sociale da cui dipende la fornitura di tali servizi.
2. L'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal PSC, comportando azioni di modifica dei sistemi naturale, edificato e sociale, deve pertanto essere compensata attraverso interventi di miglioramento delle dotazioni territoriali per mantenere l'equilibrio del sistema territoriale. A tal fine tutti gli interventi di trasformazione urbanistica, di riqualificazione urbana e di rigenerazione urbana potranno essere attuati solo qualora se ne determinino le condizioni di equilibrio nel rapporto tra le trasformazioni a fini privati e la qualificazione delle dotazioni territoriali.
3. Il POC accerta il livello di tale equilibrio raggiungibile attivando nuove trasformazioni tenendo conto delle condizioni di sostenibilità perseguibili e del concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni territoriali in coerenza con quanto disposto dagli articoli 7 e 7bis della LR 20/2000. A tal fine il Documento per la qualità urbana e la Relazione di fattibilità economico-finanziaria del POC dovranno riscontrare la sussistenza delle condizioni di sostenibilità del sistema territoriale quale condizione per la selezione degli ambiti e dei comparti da avviare a trasformazione.
4. Le trasformazioni individuate dal POC dovranno prioritariamente perseguire le seguenti condizioni minime di sostenibilità:
 - * coerenza della dotazione di spazi scolastici e di servizi urbani con i livelli di crescita della popolazione individuati;
 - * adeguata mobilità sostenibile nel territorio attraverso il completamento della rete ciclabile urbana, come indicato nella Tavola n. 4 "Strategie per il sistema della mobilità";
 - * completamento della rete ecologica territoriale per bilanciare la pressione antropica sugli ecosistemi naturale e urbano;
 - * manutenzione delle dotazioni territoriali esistenti per conservare gli elementi di qualità e le condizioni di sicurezza esistenti;
 - * adeguamento della rete stradale ai carichi di traffico indotto individuati attraverso il PGTU;
 - * riduzione del consumo di energia prodotta da fonti non rinnovabili e incremento dell'approvvigionamento energetico degli edifici e dei servizi urbani da fonti energetiche rinnovabili in coerenza con il Piano Energetico Comunale;
 - * miglioramento della risposta delle costruzioni all'azione sismica;
 - * abbattimento delle barriere architettoniche lungo i percorsi urbani;
 - * crescita della dotazione di Edilizia residenziale sociale nella misura del 20% degli alloggi individuati in sede di dimensionamento del PSC.
5. L'aggiornamento del monitoraggio del fabbisogno scolastico dovrà avvenire preliminarmente alla formazione del Documento per la Qualità Urbana.

9.1 CONTRIBUTO ALLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

1. In applicazione di quanto disposto dall'articolo A26 della LR 20/2000, il POC dovrà considerare:
 - * il sistema della urbanizzazione primaria direttamente collegato alla trasformazione urbana che viene posto integralmente a carico degli operatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;
 - * il sistema degli allacciamenti alle reti infrastrutturali e il loro eventuale adeguamento ai nuovi carichi urbanistici indotti che viene posto integralmente a carico degli operatori sempre a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;
 - * il sistema delle infrastrutture e servizi esistenti da mantenere cui i soggetti attuatori dovranno contribuire attraverso la cessione gratuita delle aree necessarie e attraverso la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione;
 - * il sistema delle nuove infrastrutture e servizi di interesse generale e dell'ERS necessarie a compensare la pressione sul sistema territoriale, cui ciascun nuovo intervento è chiamato a contribuire in proporzione alla dimensione economica della trasformazione urbanistica.
2. La formazione del POC sarà accompagnata da un concorso concorrenziale di evidenza pubblica tra gli ambiti soggetti a trasformazione o a riqualificazione urbana con l'obiettivo di individuare gli interventi

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

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

9.2 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO ALLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

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

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

- a. determinazione del valore di mercato del bene dopo la trasformazione quale valore medio del bene finito in relazione alla destinazione d'uso e per la zona geografica in cui avviene la trasformazione individuato attraverso fonti accreditate.
- b. determinazione dei costi di produzione del bene individuato assumendo il valore medio delle seguenti componenti:
 - * valore dell'area prima della trasformazione;
 - * costo della costruzione nella parte privata del comparto;
 - * costo di urbanizzazione primaria del comparto;
 - * valore degli oneri di urbanizzazione secondaria in relazione all'intervento edilizio;
 - * valore del contributo sul costo di costruzione in relazione all'intervento edilizio;
 - * costo delle realizzazioni di opere infrastrutturali senza le quali la trasformazione risulterebbe eccessivamente impattante per il territorio;
 - * spese tecniche connesse alla intera operazione edilizia ed immobiliare;
 - * oneri finanziari sui costi delle costruzioni e dell'area;
 - * oneri finanziari sulla costruzione e sull'area in relazione allo scenario economico del POC;
 - * costi imprevisti e Istat;
 - * costi per la commercializzazione e spese generali;
 - * costo per le eventuali demolizioni delle preesistenze e bonifica del suolo;
 - * remunerazione attesa dell'utile di impresa;
 - * remunerazione del rischio di investimento;
- c. determinazione della differenza tra il valore finale del bene e il costo sostenuto per realizzarlo (calcolo al punto 2 – calcolo al punto 1);
- d. definizione della quota parte del valore di cui al precedente punto 3) messo a disposizione per finanziare/realizzare le opere pubbliche e l'ERS che rendono sostenibile la trasformazione urbanistica che si propone di introdurre nel POC;
- e. disponibilità dei proponenti trasformazioni a carattere residenziale a convenzionare almeno il 15% degli alloggi ai valori di locazione o vendita a valori sensibilmente inferiori a quelli di mercato eventualmente utilizzando quota parte del contributo di sostenibilità;

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

10. NORME ED INDIRIZZI OPERATIVI IN MATERIA SISMICA

10.1 NORMATIVA E INDIRIZZI SOVRACOMUNALI DI RIFERIMENTO PER L'ANALISI DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA A SCALA TERRITORIALE E URBANISTICA

1. Costituiscono riferimento normativo e di indirizzo sovracomunali, ai fini delle analisi in materia sismica, le seguenti fonti:

- * **Decreto ministeriale 17.1.2018** “Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»;
- * **Delibera Assemblea Legislativa Regione E.R. n.112 del 2 maggio 2007** “Approvazione dell’atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell’art. 16, comma 1, della L.R. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio” in merito a “Indirizzi per gli studi microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale”;
- * **Delibera Giunta Regionale E.R. n. 2193 del 21 dicembre 2015** “Aggiornamento dell’Atto di coordinamento tecnico denominato “Indirizzi per gli studi di microzonizzazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica”, di cui alla Deliberazione dell’Assemblea Legislativa 2 maggio 2007, n. 112;
- * **Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in materia sismica**, relativamente alla prima fase di studio (primo livello di approfondimento), elaborato per l'intero territorio provinciale, con particolare riferimento alla Tavola 2c – Rischio Sismico: carta delle aree suscettibili di effetti locali per l’intero territorio provinciale e alle relative Norme Attuative (art. 6.14 del PTCP).

10.2 STUDI SISMICI DI RIFERIMENTO PER GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A SCALA COMUNALE E PER GLI INTERVENTI DIRETTI

1. Contestualmente alla formazione del PSC è stato elaborato per le aree urbanizzate e urbanizzabili l’approfondimento di pericolosità sismica e la microzonazione sismica così come richiesto dalla DAL 112/2007 e dal nuovo art. 6.14 delle NTA del PTCP. Lo Studio di Microzonazione sismica di II livello è stato aggiornato ai sensi OCDPC n. 344/2016, conformemente alla DGR n. 2193/2015.

2. Lo Studio Sismico aggiornato è costituito dai seguenti elaborati:

- * Relazione illustrativa di Microzonazione Sismica
- * Tav. 1 A_Carta delle Indagini A
- * Tav. 1 B_Carta delle Indagini B
- * Tav. 1 C_Carta delle indagini C
- * Tav. 2 A_Carta geologico-tecnica A
- * Tav. 2 B_Carta geologico-tecnica B
- * Tav. 2 C_Carta geologico-tecnica C
- * Tav. 3 A_Carta delle MOPS A
- * Tav. 3 B_Carta delle MOPS B
- * Tav. 3 C_Carta delle MOPS C
- * Tav. 3.1 A_Carta delle frequenze fondamentali dei terreni A
- * Tav. 3.1 B_Carta delle frequenze fondamentali dei terreni B
- * Tav. 3.1 C_Carta delle frequenze fondamentali dei terreni C
- * Tav. 3.2 A_Carta delle velocità delle onde di taglio A
- * Tav. 3.2 B_Carta delle velocità delle onde di taglio B
- * Tav. 3.2 C_Carta delle velocità delle onde di taglio C
- * Tav. 4.1 A_Carta di Microzonazione Sismica FPGA A
- * Tav. 4.1 B_Carta di Microzonazione Sismica FPGA B
- * Tav. 4.1 C_Carta di Microzonazione Sismica FPGA C
- * Tav. 4.2 A_Carta di Microzonazione Sismica FH 0.1_0.5 A
- * Tav. 4.2 B_Carta di Microzonazione Sismica FH 0.1_0.5 B
- * Tav. 4.2 C_Carta di Microzonazione Sismica FH 0.1_0.5 C
- * Tav. 4.3 A_Carta di Microzonazione Sismica FH 0.5_1.0 A
- * Tav. 4.3 B_Carta di Microzonazione Sismica FH 0.5_1.0 B
- * Tav. 4.3 C_Carta di Microzonazione Sismica FH 0.5_1.0 C

3. Costituiscono inoltre riferimento per l'attuazione delle previsioni degli strumenti di pianificazione comunale e per gli interventi diretti i seguenti elaborati, allegati al PSC:

- a. **Tavola A1- Carta degli effetti locali attesi:** opera prima distinzione delle aree sulla base degli effetti locali attesi in caso di evento sismico;
- b. **Tav A2 Carta di sintesi delle prescrizioni in base alla microzonazione sismica di secondo livello:** riporta gli esiti di risposta sismica semplificata (secondo livello) definiti dalla DAL n.112/2007, ovvero i fattori di amplificazione. La tavola indica inoltre per quali aree si richiedono ulteriori approfondimenti sismici di "terzo livello" da espletarsi nelle successive fasi di pianificazione (POC, PUA o interventi diretti).

10.3 ADEMPIMENTI E PRESCRIZIONI PER LA PIANIFICAZIONE OPERATIVA E ATTUATIVA (POC E PUA)

1. La tavola A2 "Carta di sintesi delle prescrizioni in base alla microzonazione sismica di secondo livello" elaborata per il PSC costituisce il riferimento conoscitivo per le aree urbane e urbanizzabili: la cartografia distingue per quali aree si richiedono approfondimenti sismici di "terzo livello" da espletarsi nelle successive fasi attuative di pianificazione e per quali aree sono stati effettuati gli approfondimenti di "secondo livello" riportandone gli esiti (fattori di amplificazione).

2. In fase di elaborazione del Piano Operativo Comunale (e delle eventuali varianti) e/o dei Piani Urbanistici Attuativi, si dovranno espletare le analisi di massimo approfondimento sulla sismica, ovvero il "terzo livello" come previsto dagli indirizzi regionali (DAL 112/2007), se l'area di interesse è compresa o intersecante le zone che necessitano di questi ulteriori studi sulla base di quanto indicato nella tavola A2. In ogni caso, il POC dovrà stabilire un programma di indagini (scelta degli strumenti d'indagine da utilizzare e densità minima delle prove da svolgere) da demandare agli attuatori, in relazione all'ampiezza del territorio interessato e in funzione del contesto geologico e sismico di riferimento.

10.4 ADEMPIMENTI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI DIRETTI

1. Al fine di garantire un adeguato grado di sicurezza degli edifici rispetto al rischio sismico, nella progettazione e dimensionamento delle strutture si dovranno assumere le normative specifiche sovraordinate.

Laddove nella Tavola A.2 del PSC gli interventi da realizzarsi ricadono nelle aree di approfondimento di III livello si dovrà valutare l'azione sismica di progetto mediante l'approccio ordinario (non semplificato) ai sensi delle vigenti NTC.

La carta delle frequenze fondamentali dei terreni (Tav. 3.1.A, 3.1.B, 3.1.C) dello Studio di Microzonazione sismica aggiornato, costituiscono un valido riferimento preliminare per la valutazione di eventuali effetti di doppia risonanza terreno-struttura.

2. Con DAL n. 2193 del 2015 la Regione Emilia Romagna ha aggiornato l'Atto di Coordinamento tecnico denominato "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica", di cui alla deliberazione dell'assemblea legislativa 2 maggio 2007, n. 112 che gestisce gli interventi in ragione della risposta sismica. Il POC e gli interventi attuativi del RUE dovranno pertanto attenersi alle nuove disposizioni normative.

TITOLO 4:DISPOSIZIONI FINALI

11. DISPOSIZIONI FINALI

1. Sono in ogni caso fatti salvi i piani urbanistici attuativi approvati o quelli presentati entro il 31 luglio 2013, gli accordi o convenzioni approvate comunque denominate, purché sia rispettato il termine di convenzionamento eventualmente fissato in sede di approvazione con le seguenti prescrizioni:

- * rimane sempre valido l'ICE calcolato dal P.U.A;
- * nel caso che un PUA in attuazione sia interessato da revisione e variante, per il calcolo dell'ICE si dovrà fare riferimento alle classi e sottoclassi perequative definite dal P.S.C vigente alla data di approvazione del PUA stesso;
- * rimane sempre valida la QTR calcolata dal PUA in corso di attuazione; nel caso che un PUA in attuazione sia interessato da revisione e variante, per il calcolo della QTR si farà riferimento alla disciplina vigente alla data di approvazione del PUA stesso;
- * Allo scadere della convenzione il PUA decade e le aree in esso contenute restano soggette a interventi manutentivi fino al loro inserimento nel RUE fatte salve le aree per servizi pubblici e di interesse collettivo.

2. I titoli edilizi abilitati in data anteriore all'approvazione delle presenti norme concluderanno i lavori utilizzando la disciplina urbanistica comunale vigente al momento delle loro abilitazioni.

3. Il PSC ha validità fino alla sua sostituzione col PUG ai sensi della LR 24/2017 e smi.

ALLEGATO 1

LE AREE SOGGETTE A RIPA - CPA - TANP

Area n. 5 - Tiro a volo

Riqualificazione paesaggistica e funzionale

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso: prevalentemente produttiva e terziaria**Superficie territoriale:** 125.000 mq**Sca produttiva teorica:** 30.798 mq**Sca terziaria teorica:** 5.136 mq

Obiettivi

- Riqualificare il comparto produttivo nord di Casalecchio
- Valorizzare le attività esistenti sul territorio riorganizzando il tessuto produttivo
- Rendere indipendente la zona industriale Nord dal punto di vista dell'accessibilità veicolare

Strategie

- Promuovere il trasferimento di attività locali all'interno del territorio
- Realizzazione di uno svincolo sulla Nuova Bazzane per l'accesso al comparto produttivo

Opportunità

- Creazione di un ambito produttivo ecologicamente attrezzato (APEA)
- Incentivare la riqualificazione degli edifici produttivi esistenti
- Snellire il flusso di traffico gravante e passante per l'area del Futurshow e la zona industriale nord
- Ampliare la dotazione dei parcheggi pubblici a servizio dell'area produttiva

Elenco dei principali vincoli

- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano (zona B) art. 45 PTA e art 5.3 PTCP
- Gestione delle acque meteoriche (PSAI RENO) art. 4.8 PTCP, art. 20 PSAI, art. 20 PSTS-2007 e art. 5 Piano stralcio sistema idraulico "Navile-Savena abbandonato"
- Pericoli e ostacoli alla navigazione aerea e mobile (vincolo B) Codice della navigazione aerea n. 327/1942 e s.m.

APPROVAZIONE 2023



area di intervento



nuovo svincolo Bazzanese



nuovi collegamenti viari per l'area Industriale Nord



nuovi parcheggi pubblici a servizio dell'area produttiva

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso: prevalentemente residenziale

Superficie territoriale: 17.853 mq

Numero alloggi liberi: 63

Numero alloggi sociali: 42

Numero alloggi totali: 105

Obiettivi

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

Strategie

- Rifunionalizzazione residenziale dell'area
- Realizzazione di un collegamento ciclabile fra via Ronzani e via del Lido

Opportunità

- Apertura visuale del fronte fra il fiume, il Lido, via Ronzani e il centro tradizionale
- Creazione di una connessione del tessuto urbano fra l'area Lido e il centro cittadino
- Prosecuzione del percorso ciclabile fra il Centro sportivo Allende e il centro cittadino
- Realizzazione di una quota residenziale per le politiche abitative sociali

Elenco dei principali vincoli

- Beni Paesaggistici
parte III D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42, D.M. 25/01/1966
- Sistema collinare
artt. 3.2, 7.1, 10.8 e allegato A del PTCP - art. 9 PTPR
- 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. 4.8 PTCP, art. 20 PSAI , art. 20 PSTS-2007 e art. 5 Piano Stralcio sistema idraulico "Navile-Savena abbandonato"
- Terrazzi alluvionali
art. 47 PTA, artt. 5.2 e 5.3 PTCP
- Rispetto ferroviario
Dpr n. 753/1980
- Pericoli e ostacoli alla navigazione aerea e mobile (vincolo B)
Codice della navigazione aerea n. 327/1942 e s.m.

via Ronzani

via del Lido



area di intervento



nuovi collegamenti ciclo-pedonali



nuova apertura visuale

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso: prevalentemente residenziale

Superficie territoriale: 5.052 mq

Sca: 3.930 mq

numero alloggi sociali: 36

numero alloggi totali: 36

Obiettivi

- Completamento formale e funzionale del tessuto residenziale in collegamento con la Stazione Garibaldi
- Aumentare il patrimonio ERP comunale

Strategie

- Realizzazione di 36 nuovi alloggi di edilizia sociale

Opportunità

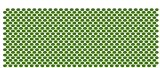
- Rafforzamento del collegamento pedonale Centro - Meridiana
- Rafforzamento del carattere formale e all'identità di via della Stazione

Elenco dei principali vincoli

- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (zona B) art. 47 PTA e art 5.3 PTCP
- Gestione delle acque meteoriche (PSAI RENO) art. 4.8 PTCP, art. 20 PSAI e art. 20 PSTS-2007 e art. 5 Piano stralcio sistema idraulico "Navile-Savena abbandonato"
- Pericoli e ostacoli alla navigazione aerea e mobile (vincolo B) Codice della navigazione aerea n. 327/1942 e s.m.
- Fascia di rispetto cimiteriale
Regio Decreto n. 1265/1934 e s. m., L.R. n. 19 del 29/07/2004, dCC n. 117 del 11/02/1998
- Elettrodotti ad alta e media tensione
L. 36/2001, DPCM 08.07.2003, DM 381/1998, DL 257/2007, DM 29.05.2008, DGR 197/2001 direttiva applicativa della L.R. 30/2000, DGR 978/2010

 area di intervento

 edilizia residenziale sociale

 aree verdi pubbliche

 collegamento ciclo-pedonale Centro - Meridiana

 limite fascia di rispetto cimiteriale

Area n. 16 - Coop Italia
Riqualificazione paesaggistica e funzionale

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso:	prevalentemente residenziale
Superficie territoriale:	2.535 mq
SCA:	6.190 mq
Numero alloggi liberi:	48
Numero alloggi sociali:	8
Numero alloggi totali:	56

Obiettivi

- Riqualificazione del tessuto esistente e della quinta stradale
- Riorganizzazione dell'intersezione tra via Bazzanese e via del Lavoro

Strategie

- Demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente
- Rilocalizzazione delle strutture terziarie nel territorio comunale in spazi idonei

Opportunità

- Aumento della dotazione dei parcheggi pubblici e pertinenziali
- Riqualificazione del sistema pedonale sul fronte strada e di collegamento con il parcheggio pubblico

Elenco dei principali 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 art. 4.8 PTCP, art. 20 PSAI, art. 20 del PSTS-2007 e art. 5 Piano Stralcio sistema idraulico "Navile-Savena abbandonato"
- Pericoli e ostacoli alla navigazione aerea e mobile (vincolo B) Codice della navigazione aerea n. 327/1942 e s.m.

area di intervento

area di possibile intervento

nuovi parcheggi pubblici

riqualificazione del sistema pedonale sul fronte strada

assi viari

miglioramento intersezione

nuovi collegamenti pedonali



Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso:	prevalentemente residenziale
Superficie territoriale:	36.593 mq
Sca:	6.065 mq
numero alloggi totali:	55

Obiettivi

- Riqualificare a livello paesaggistico e ambientale l'area Oikos oggi occupata da un edificio in stato di forte degrado
- Rinaturalizzare parte dell'area e creazione di un collegamento alla rete ecologica comunale e al nuovo Parco Campagna dell'Eremo

Strategie

- Demolizione edificio dismesso e ricostruzione edifici residenziali di altezza più contenuta
- Rimboschimento di parte dell'area di intervento
- Messa in sicurezza della scarpata a ridosso dell'abitato sottostante
- Realizzazione di un percorso pedonale fra il Parco della Ruzzola, l'area dell'ex acquedotto e il nuovo Parco Belvedere

Opportunità

- Integrazione della rete ecologica (fascia tampone) e valorizzazione paesaggistica dell'area
- Completamento del sistema dei percorsi pedonali della collina di sinistra Reno (progetto "La palestra nell'ambiente")
- Creazione di un filtro fra tessuto urbano e Parco Campagna dell'Eremo di Tizzano
- Interramento dell'elettrodotto
- Allargamento sezione stradale di via Belvedere

Elenco dei principali vincoli

- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (zona C) art. 45 PTA e art 5.3 PTCP
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano (terrazzi alluvionali) art. 47 PTA e art 5.3 PTCP
- Vincolo idrogeologico
Regio Decreto n. 2367/1923, Regio Decreto n. 1126/1926 e DGR 1117/2000
- Aree di inedificabilità in relazione alle scarpate rocciose - aree di dissesto art. 4 PSAI e art. 6.3 PTCP
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale art. 7.3 PTCP, ex art. 19 PTPR
- Aree forestali art. 7.2 PTCP, delibera Giunta Regionale n. 549/2012
- Pericoli e ostacoli alla navigazione aerea e mobile (vincolo B) Codice della navigazione aerea n. 327/1942 e s.m.
- Elettrodotti ad alta e media tensione
L. 36/2001, DPCM 08.07.2003, DM 381/1998, DL 257/2007, DM 29.05.2008, DGR 197/2001 direttiva applicativa della L.R. 30/2000, DGR 978/2010

"La palestra nell'ambiente"
percorsi pedonali nel territorio comunale

- percorso esistente
- percorso da realizzare (riqualificazione area Oikos)
- percorsi da realizzare
- area intervento Oikos

- area di intervento
- sistemazione idrogeologica della scarpata
- nuovo percorso pedonale
- percorsi pedonali esistenti o già previsti
- rimboschimento area tampone
- parcheggio pubblico per accesso pedonale al Parco Campagna

Area n. 24 - Norma

Riqualificazione paesaggistica e funzionale

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso: prevalentemente residenziale

Superficie territoriale: 23.694 mq

Sca: 8.040 mg min.

numero alloggi liberi: 58

numero alloggi sociali: 15

numero alloggi totali: 73

Sca commerciale: 2.500 mg max

Obiettivi

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

Strategie

- Rifunionalizzazione residenziale dell'area e miglioramento del sistema dei servizi
- Realizzazione di collegamenti ciclabili fra via Micca, via Porrettana, la chiesa e il sistema commerciale

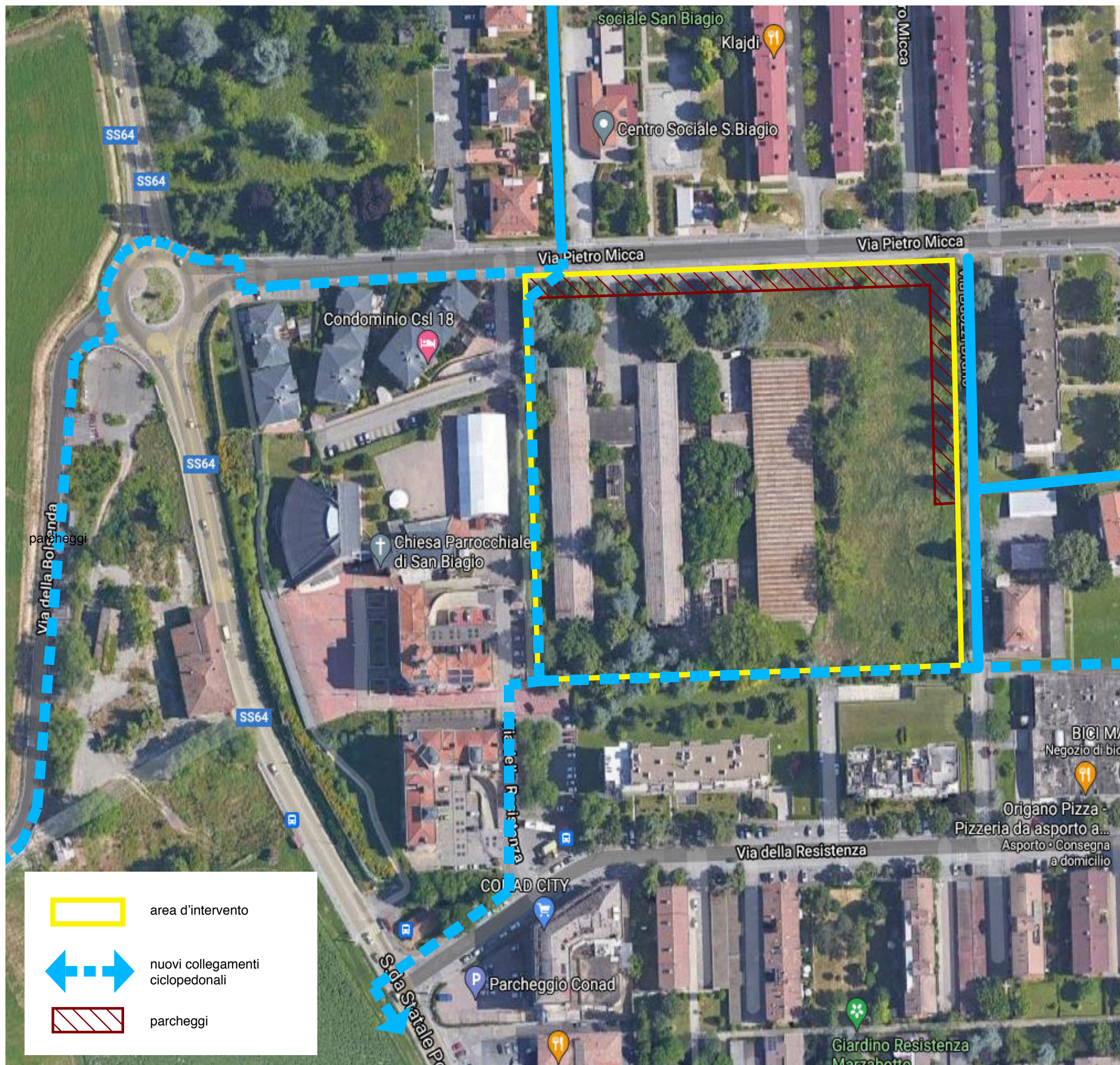
Opportunità

- Completamento della rete di spazi pubblici dell'abitato di S. Biagio
- Prosecuzione del percorso ciclabile di collegamento fra S. Biagio e il centro di Casalecchio
- Realizzazione di una quota residenziale per le politiche abitative sociali

Elenco dei principali vincoli

- Sistema collinare
artt. 3.2, 7.1, 10.8 e allegato A del PTCP - art. 9 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 A) art. 45 PTA e art 5.3 PTCP
- Gestione delle acque meteoriche (PSAI RENO)
art. 4.8 PTCP, art. 20 PSAI e art. 20 PSTS-2007 e art. 5 Piano stralcio sistema idraulico "Navile-Savena abbandonato"
- Pericoli e ostacoli alla navigazione aerea e mobile (vincolo B)
Codice della navigazione aerea n. 327/1942 e s.m.
- Prescrizioni risultanti dall'Analisi di Rischio approvata da ARPAE con Determinazione dirigenziale n. 6521 del 12/12/2018

APPROVAZIONE 2023



Area n. 25 - Cimarosa

Riqualificazione paesaggistica e funzionale

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso:	prevalentemente commerciale e terziaria
Superficie territoriale:	6.475 mq
Sca complessiva:	5.625 mq
Sca commerciale:	2.500 mq
Sca terziaria:	3.125 mq

Obiettivi

- Riqualificazione ad uso terziario e commerciale dell'ambito produttivo esistente
- Creazione di nuove funzioni e servizi per l'ambito
- Realizzare il collegamento viario tra lo svincolo sud della Nuova Porrettana e la Vecchia Porrettana

Strategie

- Demolizione dell'edificio esistente e realizzazione di un nuovo edificio a destinazione terziaria e commerciale
- Rilocalizzazione e potenziamento del parcheggio pubblico esistente
- Realizzazione di due rotatorie per migliorare le intersezioni su via Cimarosa
- allargamento del tratto stradale situato tra il cavalcavia dell'autostrada e il parcheggio pubblico

Opportunità

- Realizzazione di una "quinta urbana" di separazione fra la parte residenziale di via Cilea e quella produttiva

Elenco dei principali vincoli

- Sistema collinare artt. 3.2, 7.1, 10.8 e allegato A del PTCP - art. 9 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 A) art. 45 PTA e art 5.3 PTCP
- Gestione delle acque meteoriche (PSAI RENO) art. 4.8 PTCP, art. 20 PSAI e art. 20 PSTS-2007 e art. 5 Piano stralcio sistema idraulico "Navile-Savena abbandonato"
- Pericoli e ostacoli alla navigazione aerea e mobile (vincolo B) Codice della navigazione aerea n. 327/1942 e s.m.

area di intervento

redistribuzione edificabilità e dotazioni pubbliche

assi viari

miglioramento intersezione

quinta urbana



Quantità urbanistiche

Quantità e destinazioni d'uso saranno stabilite in sede di variante di aggiornamento dell'Accordo Territoriale approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.3 del 20/02/2012

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 principali 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

Area n. 36 - Albergo del Sole
Trasformazione per inserimento Nuova Porrettana

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso: terziario
Superficie territoriale: 111.094 mq
Superficie terziaria: 10.896 mq

Obiettivi

- Creare nuove funzioni terziarie per il territorio sud di Casalecchio
- Creazione di nuovi percorsi ciclo-pedonali di collegamento con l'ambito fluviale

Strategie

- Creazione di una fascia di ambientazione vegetata che funga da barriera visiva e acustica tra l'ambito e la Nuova Porrettana
- Risoluzione dell'intersezione viaria tra via Allende e via Ronzani per l'attraversamento ciclo-pedonale

Opportunità

- Completamento della rete ciclo-pedonale a sud del territorio comunale e di collegamento fra l'area S. Biagio e l'area Sapaba
- Creare sinergie col vicino centro sportivo Allende

Elenco dei principali vincoli

- Beni Paesaggistici
parte III D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42, D.M. 25/01/1966
- Sistema collinare
artt. 3.2, 7.1, 10.8 e allegato A del PTCP - art. 9 PTPR
- Salvaguardia delle discontinuità del sistema insediato e visuali della viabilità verso il paesaggio agricolo o collinare da salvaguardare art. 10.10 PTCP
- Fasce di tutela fluviale del reticolo idrografico minore e minuto art. 4.3 PTCP, art. 17 PTPR, 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 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
- Area di prima approssimazione delle linee elettriche
L. 36/2001, DPCM 08.07.2003, DM 381/1998, DL 257/2007, D.M. 29.05.2008, DGR 197/2001 - Direttiva applicativa della L.R. 30/2000 e DGR 978/2010
- Antenne emittenza radio televisiva
L. 36/2001, DGR 197/2001, L.R. 30/2000 e PLERT Provincia di Bologna
- Rispetto stradale
D.Lgs n. 285/1992, DPR 495/1992, Decreto Interministeriale n. 1404/1968 e n. 1444/1968 e art. 12.13 PTCP
- 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

APPROVAZIONE 2023

-  area di intervento
-  area per servizi infrastrutturali
-  nuovi collegamenti ciclo-pedonali
-  collegamenti ciclo-pedonali esistenti
-  attraversamento ciclo-pedonale
-  progetto Nuova Porrettana
-  fascia di ambientazione

Area n. 37 - Vivai Betti

Trasformazione per inserimento Nuova Porrettana

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso: prevalentemente produttiva

Superficie territoriale: 87.583 mq

Superficie produttiva: 8.700 mq

Obiettivi

- Creare una nuova polarità produttiva per il territorio sud di Casalecchio
- Valorizzare le attività esistenti sul territorio riorganizzando il tessuto produttivo
- Valorizzare l'accesso viabilistico all'area produttiva (uscita sud Nuova Porrettana)

Strategie

- promuovere il trasferimento di attività locali all'interno del territorio
- realizzazione di uno svincolo sulla Nuova Porrettana
- Contemperare le urbanizzazioni previste per l'area con la realizzazione della Nuova Porrettana

Opportunità

- Creare nuove opportunità di localizzazione di attività produttive del territorio che necessitano di trasferimento
- Creazione di un ambito produttivo ecologicamente attrezzato (APEA)

Elenco dei principali vincoli

- Sistema collinare
art. 3.2, 7.1, 10.8 e allegato A del PTCP - art. 9 PTPR
- Fasce di tutela fluviale del reticolo idrografico minore e minuto art. 4.3 PTCP, art. 17 PTPR, art. 18 PSAI e art. 18 PSTS-2007
- 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 (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
- Rispetto stradale
D.Lgs n. 285/1992, DPR 495/1992, Decreto Interministeriale n. 1404/1968 e n. 1444/1968 e art. 12.13 PTCP
- Rispetto ferroviario Dpr n. 753/1980
- 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 di intervento

area per servizi infrastrutturali

svincolo Nuova Porrettana per
accesso all'area produttiva

progetto Nuova Porrettana

ALLEGATO 2

INDIRIZZI PER LE AREE SOGGETTE A RIVA

Area n. 3 - A. Costa
Rivalorizzazione urbana

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
- Riqualificare 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

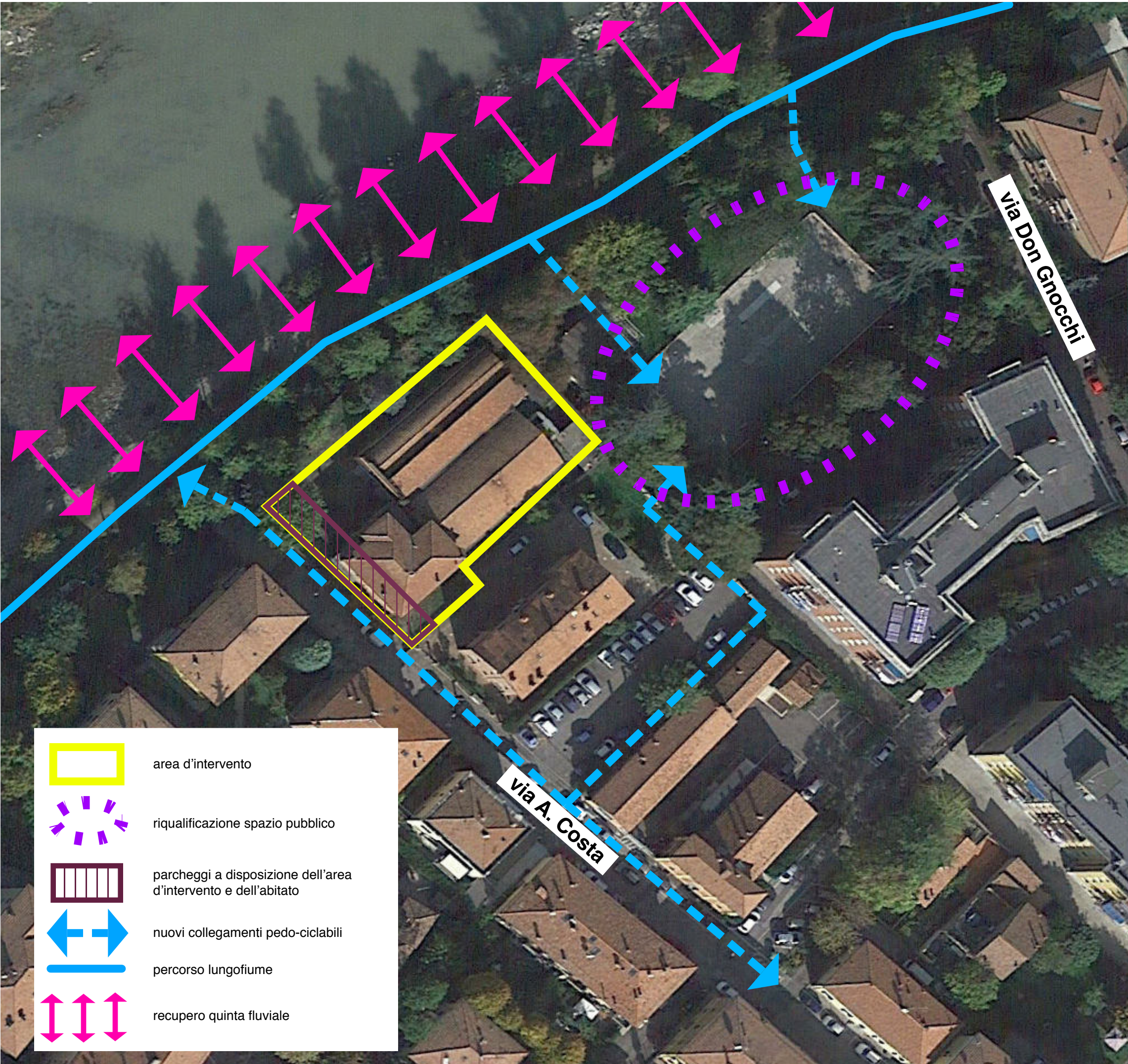
- Rifunionalizzazione residenziale dell'area
- Miglioramento del collegamento con la pista ciclabile lungofiume
- Riqualificazione dello spazio pubblico di via Don Gnocchi e creazione di un collegamento pedonale

Opportunità

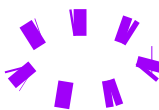
- Completamento dell'intervento di recupero e riqualificazione dell'area di via A. Costa
- Recupero della quinta fluviale che affaccia sul fiume
- Creazione di un collegamento pedo-ciclabile fra l'abitato storico e l'area del lungofiume

Elenco dei principali 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.



area d'intervento



riqualificazione spazio pubblico



parcheggi a disposizione dell'area d'intervento e dell'abitato



nuovi collegamenti pedo-ciclabili



percorso lungofiume



recupero quinta fluviale

Area n. 11 - Clementi
Rivalorizzazione urbana

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

- Rifunzionalizzazione 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 principali 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.

APPROVAZIONE 2023

via Garibaldi

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

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 principali 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

ferrovia BO - PT
Suburbana BO - Vignola

via 63^a Brigata Bolero

via
Isonzo

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

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 dei principali 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. 21 - Mazzetti
Rivalorizzazione urbana

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso:	residenziale
Superficie territoriale:	1.596 mq
Sca:	1.100 mq
Num. alloggi liberi:	9
Num. alloggi sociali:	1
Num. alloggi totali:	10

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 di cui i contenuti della proposta di Accordo approvata con dCC. n. 98 del20/12/2019
- Restauro naturalistico dell'area a carico della proprietà e cessione al comune

Opportunità

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

Elenco dei principali 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.

APPROVAZIONE 2023

area di intervento
(trasferimento edificabilità)

area che matura edificabilità

SU in cambio di cessione dell'area
boccata

sistemazione idrogeologica
della scarpata

nuovo percorso pedonale

percorsi pedonali esistenti o
già previsti

trasferimento di edificabilità

via Puccini

via da Vinci

Area n. 27 - Macero Marzabotto

Rivalorizzazione urbana

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso: prevalentemente residenziale, terziario e servizi

Superficie territoriale: 14.700 mq

Sca residenziale: 880 mq

Sca terziario: 830 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/o di servizio, terziario in prossimità dell'abitato esistente

Opportunità

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

Elenco dei principali 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.

APPROVAZIONE 2023



perimetro area



edilizia residenziale libera e sociale, servizi, terziario - AREA D'INTERVENTO



collegamento ciclo-pedonale



aree verdi pubbliche

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso:	prevalentemente residenziale
Superficie territoriale:	3.388 mq
Sca:	1.320 mq
Num. alloggi sociali:	12
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 12 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
- Riqualficazione del centro sportivo Ceretolo

Elenco dei principali 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 |
| | edilizia residenziale sociale |
| | nuovi parcheggi |
| | collegamento ciclo-pedonale |
| | aree verdi pubbliche |
| | riqualificazione centro sportivo |

Area n. 30 - Belvedere

Rivalorizzazione urbana

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 dei principali 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.

complesso scolastico Guidi

via Peli



area di intervento



edilizia residenziale sociale



nuovi parcheggi



collegamento ciclo-pedonale



aree verdi pubbliche

Quantità urbanistiche

Destinazione d'uso: prevalentemente commerciale

Superficie territoriale: 7.200 mq

Sca totale: 3.000 mq

Obiettivi

- Qualificazione della zona industriale di via del Lavoro

Strategie

- Inserimento di funzioni complementari nella zona industriale
- miglioramento della mobilità nella zona industriale

Opportunità

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

Elenco dei principali 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-Savena abbandonato"
- Pericoli e ostacoli alla navigazione aerea e mobile (vincolo A) Codice della navigazione aerea n. 327/1942 e s.m.



area d'intervento