



Piano Urbanistico Generale (PUG) Budrio - Castenaso

Presentazione
02 dicembre 2025



Comuni di Budrio e Castenaso

Sindaci

Debora Badiali – Comune di Budrio
Carlo Gubellini – Comune di Castenaso

Uffici di Piano

Comune di Budrio

Ing. Angela Miceli
Ing. Sara Ferretti
Ing. Michela Bigoni

Comune di Castenaso

Ing. Silvia Malaguti
Ing. Deborah Cavina
Geom. Leonardo Altilia

Gruppo di lavoro

Coordinamento tecnico

Arch. Fabio Ceci
Arch. Francesco Vazzano
Arch. Sergio Fortini

Referente contrattuale e tecnico

Urb. Raffaele Gerometta

ValSAT

Ing. Elettra Lowenthal
Arch. Morena Scrascia

Geologia e geomorfologia

Geol. Alberto Caprara
Dott. Andrea Lotni della Vedove

Idraulica

Ing. Lino Pollastri

Infrastrutture e mobilità

Ing. Elena Guerzoni

Contributi specialistici e SIT

Arch. Chiara Durante
Urb. Massimo D'Ambrosio
Ing. Chiara Cesarini
Arch. Anna Luciani
Arch. Michele Avenali
Arch. Saverio Osti
Urb. Manuela Fontanive

Arch. Martina Zucconi

Agronomia, forestazione e paesaggio

Dott. Paolo Rigoni
Urb. Lucrezia Pintus

Normativa

Avv. Roberto Ollari



indice

1. La Legge 24/17 e la forma del Piano
2. Il percorso del PUG di Budrio – Castenaso
3. Gli elaborati di Quadro Conoscitivo
4. La SQUEA
5. Disciplina del PUG
6. Le strategie locali
7. La Valsat – Requisiti prestazionali

La Legge 24/17 e la forma del Piano

I principi e gli obiettivi della LR 24/2017

Rendere gli strumenti di Pianificazione del Territorio adeguati alle diverse e mutate esigenze dei territori tramite semplificazione e flessibilità, puntando sugli aspetti strategici e non a quelli conformativi e regolamentari

Principi

- 1. aumentare attrattività e vivibilità delle città**
con politiche di rigenerazione urbana, arricchendo i servizi e le funzioni strategiche, la qualità ambientale, la resilienza ai cambiamenti climatici, la sicurezza sismica, ecc.
- 2. contenere il consumo di suolo**
introducendo il principio del consumo di suolo a saldo zero
- 3. accrescere la competitività del sistema regionale**
con la semplificazione del sistema dei piani e con una maggiore flessibilità dei loro contenuti con meccanismi procedurali adeguati ai tempi di decisione delle imprese e alle risorse della pubblica amministrazione.

Obiettivi



Le novità della LR 24/2017

Alcune novità della L. R. 24 | Rigenerazione e consumo di suolo a saldo zero

Obiettivo: **riduzione del consumo di suolo (saldo zero entro il 2050)** attraverso strumenti e priorità dell'azione pubblica che combinano **rigenerazione diffusa (QE)** e **rigenerazione negli ambiti della dismissione interni al Territorio Urbanizzato (TU)**

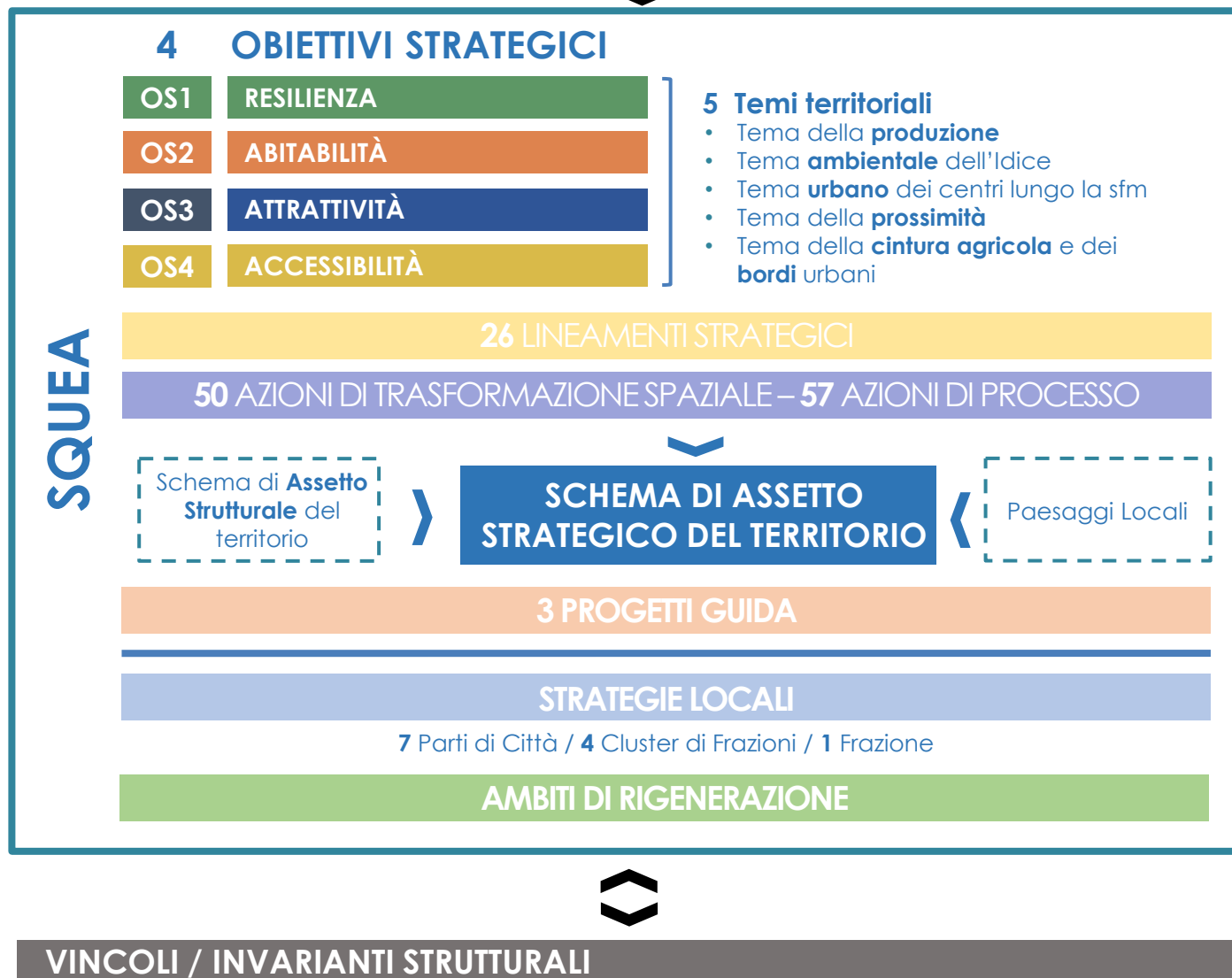
Principi sul consumo di suolo:

- No espansioni residenziali
- Quota complessiva consumo di suolo ammissibile: 3% del TU al 2050 **(1% nel caso di Budrio e Castenaso)**
- Alcune eccezioni, opere pubbliche , opere riconosciute di livello strategico etc .. NON sono computate ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo

Qualificazione Edilizia (QE)
Intervento diretto

Ristrutturazione Urbanistica (RU)
Intervento diretto con Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)

Addensamento o Sostituzione Urbana (AU/SU)
Intervento indiretto con Accordo Operativo (AO) o Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica (PAIP)



La forma del Piano

POLITICHE URBANE E PROGRAMMI

VALSAT

come strumento di supporto alla decisione

Monitoraggio degli obiettivi del PUG

Valutazione delle trasformazioni del PUG

REGOLE

per interventi diretti/indiretti

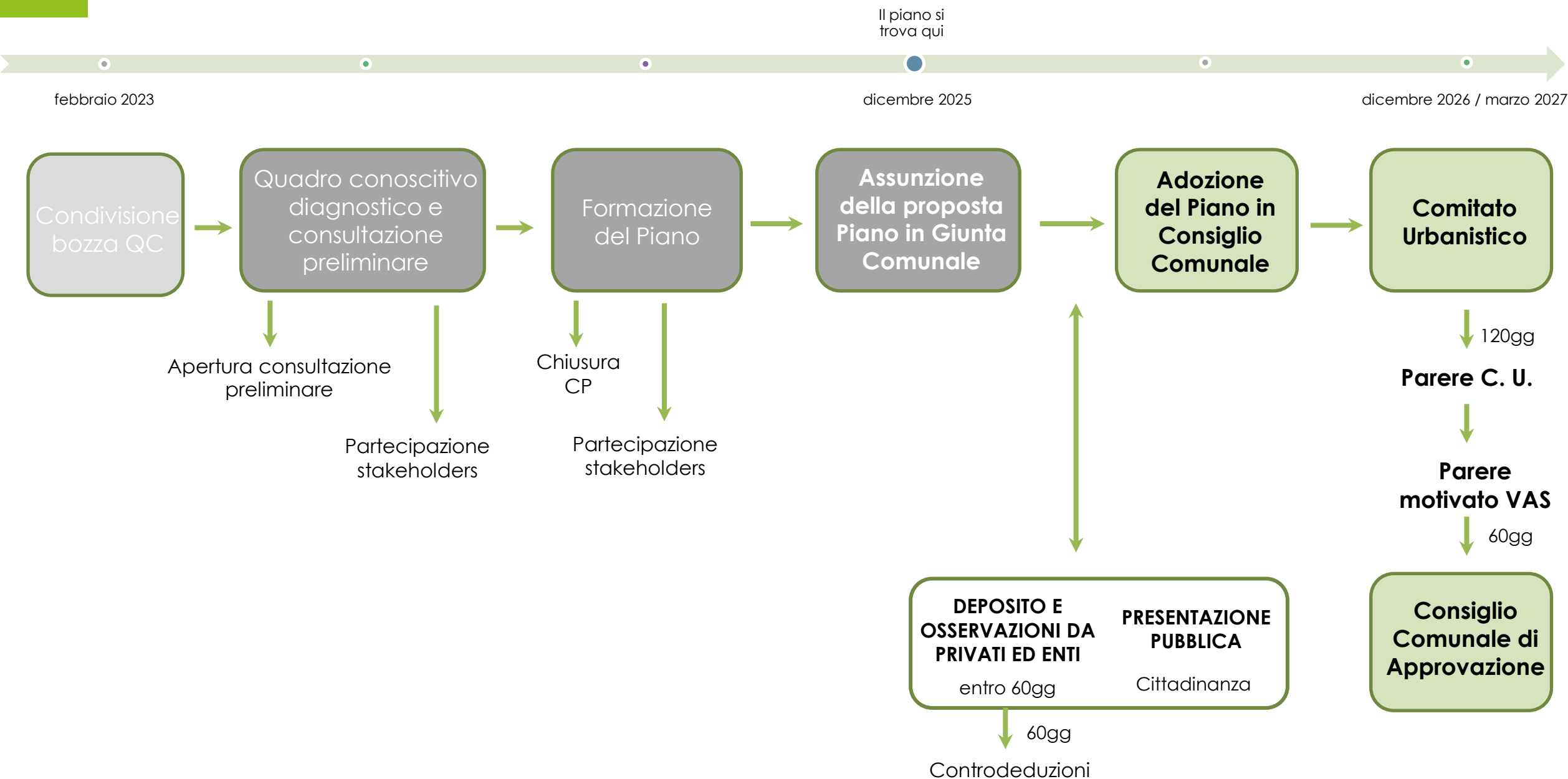
USI E MODALITÀ DI INTERVENTO del territorio urbanizzato, rurale e naturalistico

DISCIPLINA DEL PUG

REC e Regolamenti di settore

Il percorso del PUG di Budrio - Castenaso

Iter del Piano



Gli elaborati del Quadro Conoscitivo



Il Quadro Conoscitivo, interpretativo e diagnostico è articolato nelle seguenti famiglie di elaborati:

- 1. Sistema insediativo**
- 2. Sistema ambientale**
- 3. Sistema infrastrutturale e della mobilità**
- 4. Dotazioni infrastrutturali**
- 5. Geologia e sismica**
- 6. Sintesi del quadro conoscitivo**

Quadro Conoscitivo - Elenco elaborati

Relazioni

QC_R_A 1: Relazione generale

Allegato_1: Analisi del fabbisogno abitativo

Allegato_2: Percorso partecipativo

Elaborati grafici

A_1: SISTEMA INSEDIATIVO

QC_T_A 1.1: Lettura dei Tessuti insediativi

QC_T_A 1.2: Tavola delle dotazioni

QC_Q_A 1.3: Lettura della città pubblica

QC_Q_A 1.4: Carta dei servizi sovralocali

QC_T_A 1.5: Permeabilità urbana

QC_Q_A 1.6: Stato di attuazione del piano

QC_T_A 1.7: Sistema commerciale

QC_T_A 1.8: Sistema produttivo

QC_T_A 1.9: Aree dismesse, degradate e sottoutilizzate

QC_Q_A 1.9: Analisi delle aree dismesse, degradate e sottoutilizzate

QC_T_A 1.10: Ricognizione della qualità del costruito

QC_Q_A 1.11: Livelli di accessibilità

A_2: SISTEMA AMBIENTALE

QC_T_A 2.1: Unità di Paesaggio

QC_T_A 2.2: Carta agro ecologica

QC_T_A 2.3: Carta del reticolo idrografico

QC_T_A 2.4: Uso del suolo

QC_T_A 2.5: Infrastrutture blu e frammentazione ecologica

QC_T_A 2.6: Funzioni ecosistemiche

QC_T_A 2.7: Il territorio rurale o territorio aperto

A_3: SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITÀ

QC_T_A 3.1: Sistema della viabilità e della mobilità

QC_T_A 3.2: Sistema della mobilità lenta

A_4: DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI

QC_T_A 4.1: Carta delle Dotazioni infrastrutturali

A_5: GEOLOGIA E SISMICA

QC_R_A 5.1: Relazione geologica e sismica

QC_T_A 5.2: Inquadramento geologico e PGRA

QC_T_A 5.3: Tavola geologica

QC_T_A 5.4: Carta Microzonazione sismica, CLE e subsidenza

QC_R_A 5.5: Relazione morfo-idraulica

QC_T_A 5.6: Elementi morfo-idraulici

QC_T_A 5.7: Zonizzazione morfo-idraulica

A_6: SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO

QC_R_A 6.0: Sintesi diagnostica del quadro

QC_T_A 6.1: Sintesi elementi quadro conoscitivo: criticità

QC_T_A 6.2: Sintesi elementi quadro conoscitivo: opportunità

QC_T_A 6.3: Lettura diagnostica del territorio

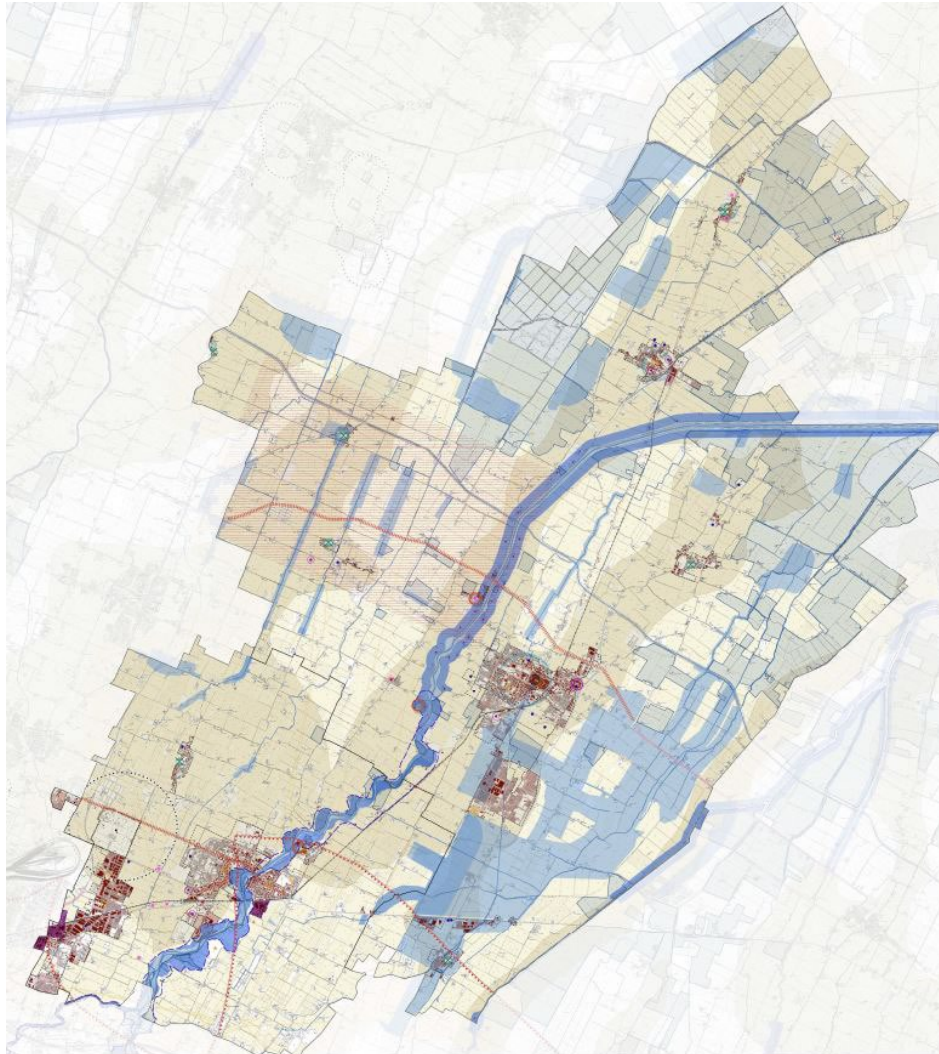
QC_Q_A 6.4: Schede diagnostiche delle parti di città

Quadro Conoscitivo – sintesi del quadro conoscitivo: I sistemi funzionali

SF1	SALUTE URBANA
SF2	QUALITÀ AMBIENTALE
SF3	SOCIO-ECONOMIA E DEMOGRAFIA
SF4	SICUREZZA TERRITORIALE
SF5	ACCESSIBILITÀ
SF6	PAESAGGIO E TUTELE STORICHE

Quadro Conoscitivo – sintesi del quadro conoscitivo: carte delle potenzialità e criticità

criticità



SF1 - SALUTE URBANA

- Dirompenza del comparto agricolo rispetto al sistema ecologico
- Permeabilità del tessuto urbano molto bassa o nulla
- Tessuto misto produttivo e residenziale
- Ambiti dismessi con pianificazione attuativa vigente o scaduta
- Area dismessa, degradata o sottoutilizzata
- Quartiere residenziale isolato
- Bassa qualità del costruito
- Carenza di connessioni e/o di dotazioni nelle frazioni
- Interferenza tra la presenza di insediamenti residenziali e il passaggio di linee elettriche di alta tensione
- Passaggio di elettrodotti ad alta tensione
- Attività produttive isolate

SF2 - QUALITÀ AMBIENTALE

- Depuratori non adeguati
- Ambito con criticità di smaltimento delle acque reflue
- Interferenza acque superficiali e rete della fognatura
- Scarso stato ecologico delle acque superficiali
- Attività produttive incompatibili con residenza
- Area estrattiva

SF4 - SICUREZZA TERRITORIALE

- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso
- Zone vulnerabili da nitrati
- Stabilimento RIR
- Massima area di danno
- Confini dello stabilimento
- Zona di attenzione per instabilità da liquefazione o densificazione in caso di sisma (PTM)
- Attività specialistiche e produttive in area allagabile
- Edifici a rischio idraulico in ambito rurale
- Area ad alta probabilità di inondazione (PTM)
- Area a rischio di inondazione - TR = 200 anni (PTM)
- Aree esondabili H-P3: alluvioni frequenti (TR: 20-50 anni) - elevata probabilità - PGRA
- Perimetrazione dei territori allagati durante gli eventi di rotta avvenuti a maggio 2023

SF5 - ACCESSIBILITÀ

- Punti critici di attraversamento della ferrovia
- Viabilità critica per traffico
- Ambito di fragilità delle infrastrutture viabilistiche minori
- Tratti mancanti di infrastrutture viabilistiche principali (Lungo Savena e Trasversale di Pianura)
- Passaggi a livello critici nei confronti della viabilità urbana

SF6 - PAESAGGIO E TUTELE STORICHE

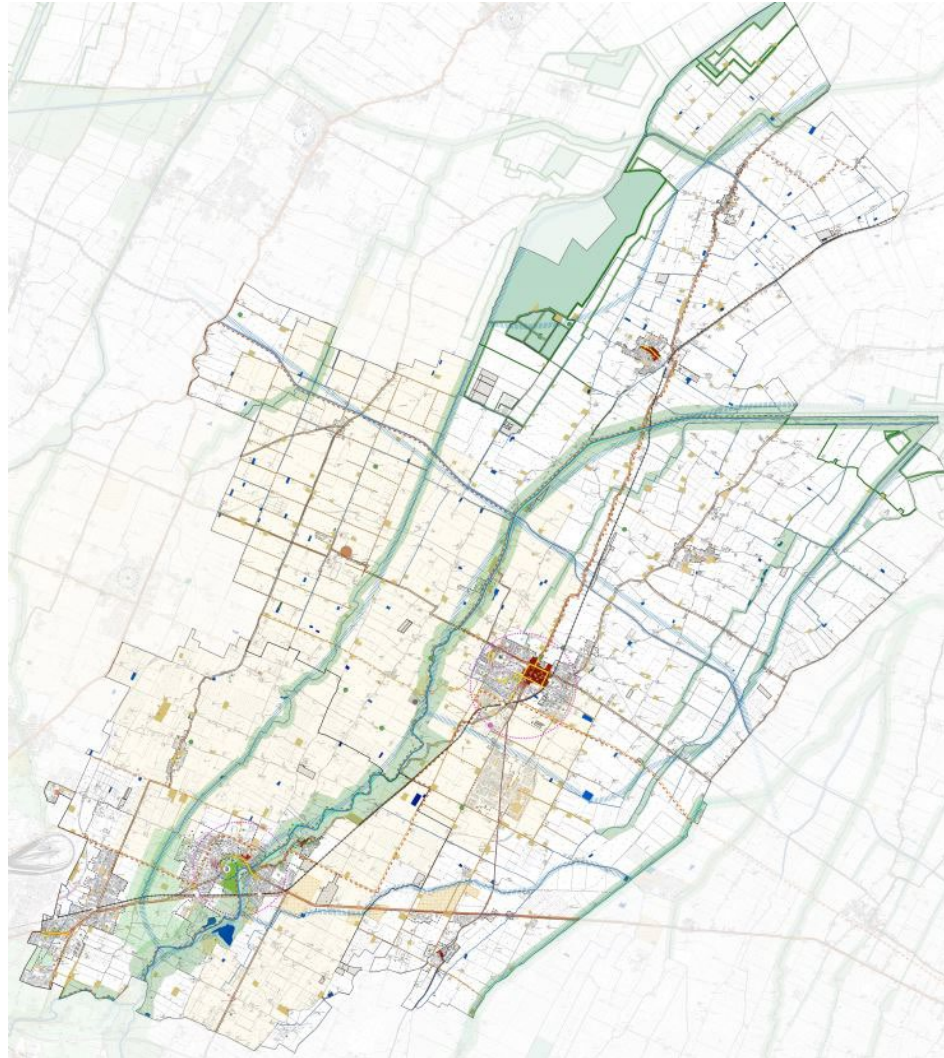
- Interferenze su aree di interesse archeologico
- Beni danneggiati dal sisma (centro storico di Budrio)

Elementi di base

- Stazioni ferroviarie esistenti
- Tracciati ferroviari e SFM
- Reticolo idrografico e canali di bonifica
- Rete nazionale e provinciale
- Principali strade urbane o prevalentemente urbane

Quadro Conoscitivo – sintesi del quadro conoscitivo: carte delle potenzialità e criticità

opportunità



SF1 - SALUTE URBANA

- Filari in ambiente agricolo
- Varco ecologico tra Villanova e Castenaso (PTM)
- Corridoi ecologici multifunzionali dei corsi d'acqua (PTM)
- Parco della Bassa Benfenati
- Aree incolte urbane
- Vegetazione fluviale
- Spazi verdi a libera fruizione e attrezzati
- Servizi specialistici (centro protesico, centro logistico militare)
- CAAB
- Presenza di servizi di base
- Presenza di servizi di base e specialistici

SF2 - QUALITÀ AMBIENTALE

- Campi azotofissatori
- Canali di bonifica
- Canale Emiliano Romagnolo
- Casse di espansione e bacini artificiali

SF3 - SOCIO ECONOMIA E DEMOGRAFIA

- Distribuzione patrimonio ERP-ERS (Castenaso)
- Assi commerciali
- Attività di vicinato

SF4 - SICUREZZA TERRITORIALE

- Infrastrutture blu
- Reticolo idrografico
- Principale
- Canale
- Secondario
- Minuto
- Fossi privati irrigui strategici

SF5 - ACCESSIBILITÀ

- Accessibilità buona
- Accessibilità media
- Stazioni ferroviarie esistenti
- Tracciati ferroviari e SFM
- Itinerari cicloturistici
- Rete ciclabile strategica e integrativa (PUMS)
- Linea metrobis di progetto (PUMS)
- Aree urbane con buona dotazione di piste ciclabili
- Completamento del III lotto Lungo Savena

SF6 - PAESAGGIO E TUTELE STORICHE

- Zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale
- Area di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura
- Aree umide
- Alberi monumentali
- Nucleo storico di Bagnarola
- Beni storico-architettonici tutelati
- Aree di interesse archeologico (PTM)
- Strade storiche
- Canali storici
- Centri storici
- Elementi della centuriazione
- Zona di tutela della centuriazione

Quadro Conoscitivo – sintesi del quadro conoscitivo: lettura diagnostica del territorio

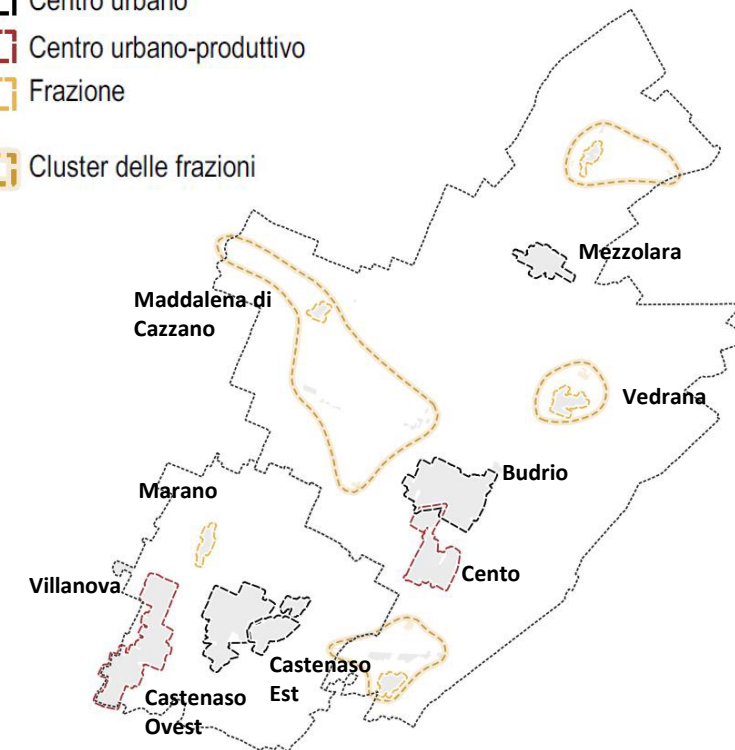


La lettura diagnostica del territorio porta ad una



suddivisione del territorio in **parti di città sulle quali saranno calate le strategie sovralocali e locali**

-  Centro urbano
-  Centro urbano-produttivo
-  Frazione
-  Cluster delle frazioni



**La SQUEA:
Strategia per la Qualità Urbana
ed Ecologico-Ambientale**

SQUEA- Elenco elaborati

Relazioni

QC_R_C 1: Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico – Ambientale

Allegato_1: Documento degli Obiettivi

Allegato_2: Progetti guida

Elaborati grafici

PUG_T_C2: Schema di assetto strutturale del territorio

PUG_T_C3: Schema di assetto strategico del territorio

PUG_Q_C4: Strategie locali delle parti di città

PUG_Q_C5: Schede degli ambiti di rigenerazione



POLITICHE URBANE E PROGRAMMI



VALSAT

come strumento di supporto alla decisione

Monitoraggio degli obiettivi del PUG

Valutazione delle trasformazioni del PUG



REGOLE

per interventi diretti/indiretti

USI E MODALITÀ DI INTERVENTO del territorio urbanizzato, rurale e naturalistico

DISCIPLINA DEL PUG

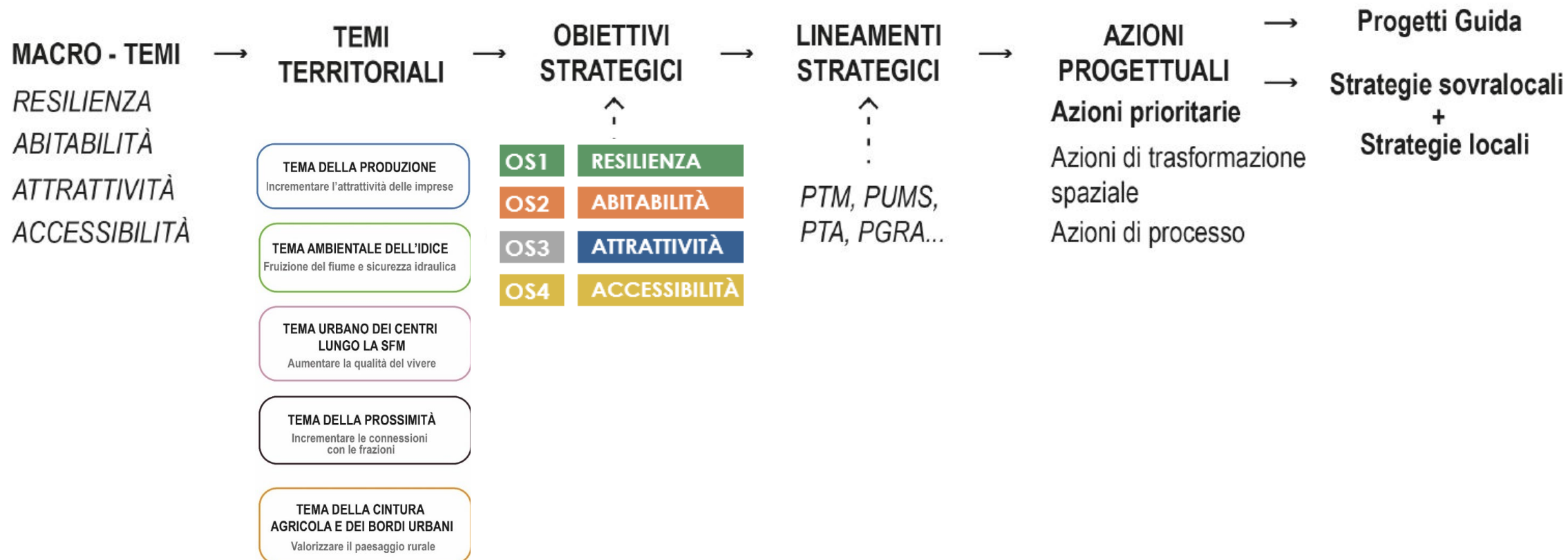


REC e Regolamenti di settore

VINCOLI / INVARIANTI STRUTTURALI

SQUEA | Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale

Schema per la costruzione della Strategia:



OS1

RESILIENZA

OS2

ABITABILITÀ

OS3

ATTRATTIVITÀ

OS4

ACCESSIBILITÀ

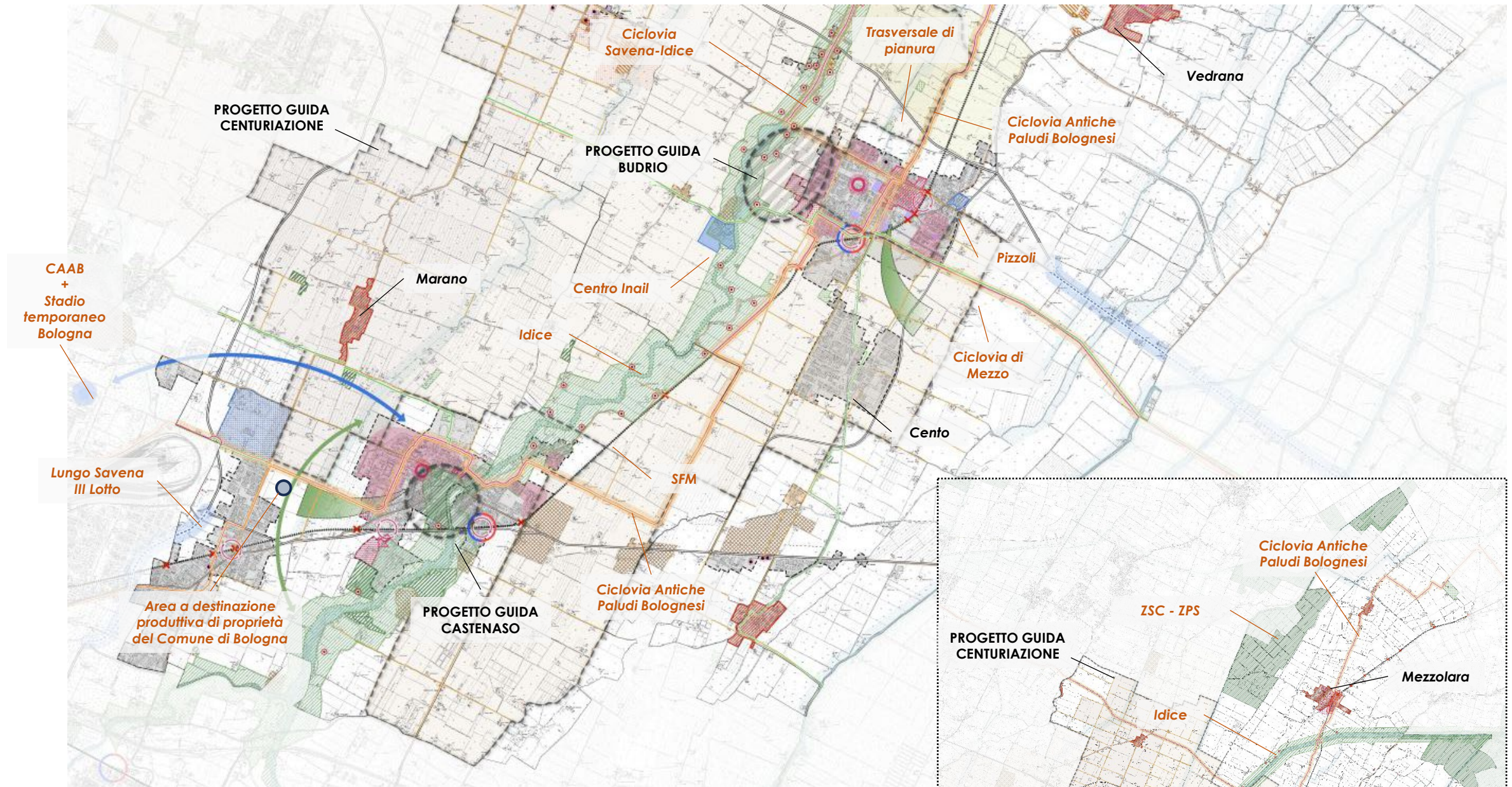
- LS1** Favorire l'adattamento ai rischi idraulici e qualificare il ciclo delle acque e del drenaggio urbano
- LS2** Consolidare e qualificare la rete delle infrastrutture verdi e blu
- LS3** Qualificare e valorizzare il paesaggio agrario e innalzare la produzione di servizi ecosistemici
- LS4** Migliorare la qualità dell'aria e del microclima urbano per garantire adeguate condizioni di benessere e salute della popolazione e degli ecosistemi
- LS5** Innovare i cicli primari del metabolismo urbano e sviluppare forme di economia circolare orientate a una rigenerazione urbana green e adattiva
- LS6** Garantire la sicurezza idraulica e idrogeologica del territorio e prevenirne le criticità
- LS7** Garantire la sicurezza sismica del patrimonio edilizio
- LS8** Sviluppare la Rete Ecologica

- LS1** Valorizzare gli edifici e complessi speciali dismessi o degradati, come centralità per servizi e funzioni culturali, formative, turistico ricettive, ludico ricreative e sociali di qualità
- LS2** Rinnovare il patrimonio insediativo ed edilizio secondo principi di eco sostenibilità, mixité sociale e funzionale e integrazione paesaggistica degli spazi aperti con le infrastrutture verdi e blu
- LS3** Valorizzare e riqualificare la rete dei nuclei insediativi e l'edilizia dismessa della campagna e dei nuclei sparsi attraverso l'individuazione di ambiti policentrici a cui riferire i processi di rigenerazione
- LS4** Sviluppare politiche e programmi di nuovo welfare urbano, per dare risposta alle diverse domande abitative e di servizi delle fasce sociali più fragili e marginali, puntando prioritariamente all'edilizia sociale
- LS5** Migliorare la qualità della vita in termini di spazi di socialità, ambiti lenti e riqualificazione della città pubblica
- LS6** Migliorare le criticità della commistione tra residenza e attività produttive
- LS7** Potenziare i livelli di qualità e di diffusione delle dotazioni e dei servizi alla persona e alla comunità anche attraverso un miglioramento della fruibilità degli stessi

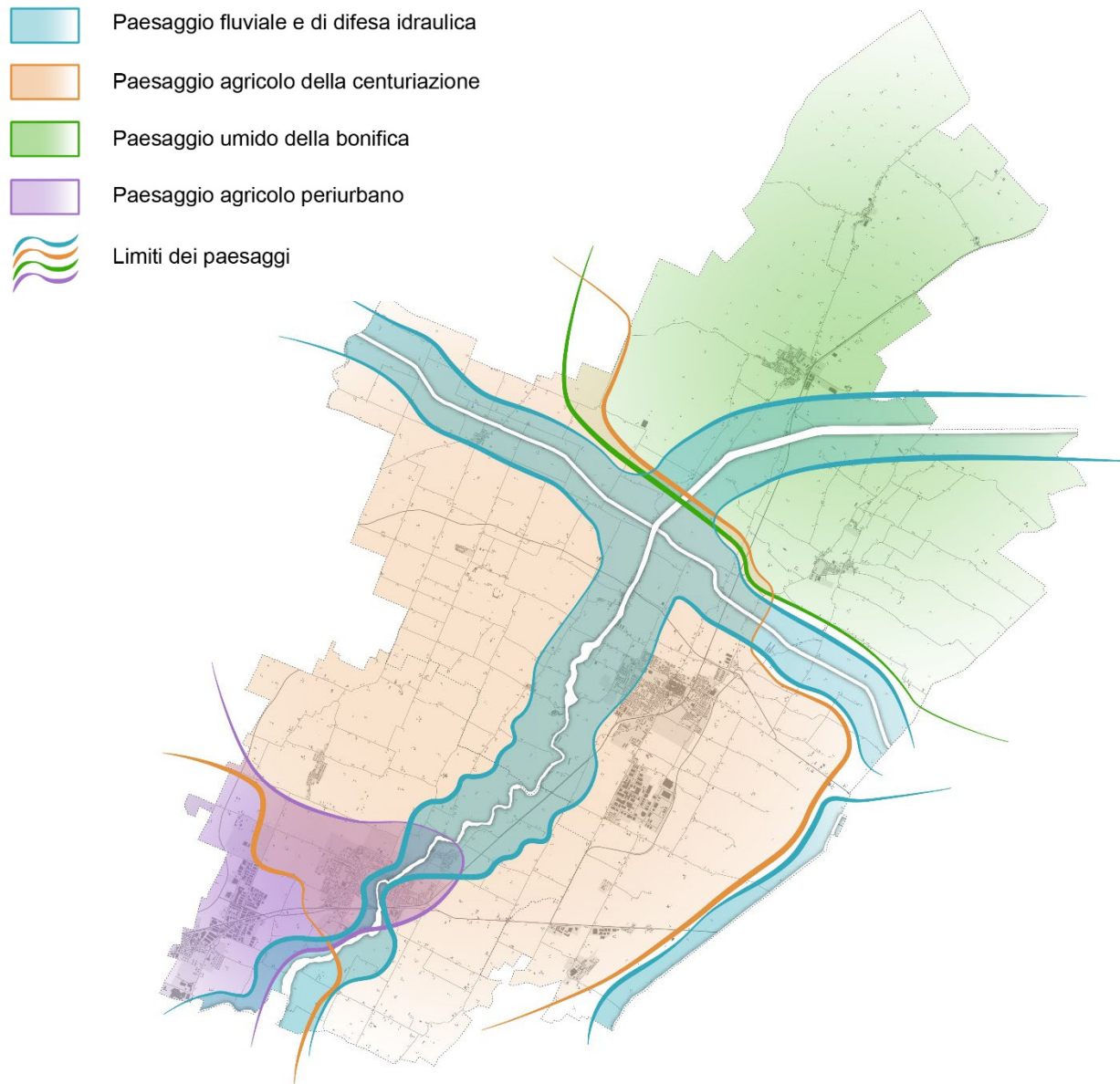
- LS1** Potenziare il ruolo dei poli funzionali e produttivi oggetto di specifici accordi tra comuni e provincia, come centri di integrazione tra funzioni produttive-commerciali, territoriali ed extraterritoriali
- LS2** Consolidare e sviluppare la specificità delle filiere produttive e commerciali incentivando anche l'innovazione nella produzione agricola e la tipicità della filiera del cibo
- LS3** Promuovere la valorizzazione di sistemi integrati cultura-natura, rafforzando e integrando le diverse realtà economiche e produttive locali, diversificando e regolamentando l'offerta turistico-ricettiva in funzione delle diverse qualità storico-insediative, paesaggistico ambientali e sociali
- LS4** Valorizzare il territorio rurale rispetto agli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, periurbani e alle aree di pregio naturale ed ambientale, tra cui l'ambito della centuriazione
- LS5** Valorizzare gli itinerari ciclabili in ambito extraurbano per consentire una migliore fruizione ricreativa del territorio e una messa in connessione sia delle valenze ambientali e storiche che dei grandi itinerari cicloturistici regionali
- LS6** Valorizzare le strutture storico-insediative (centri storici e piccoli agglomerati con preesistenze storico-testimoniali significative) attraverso azioni compatibili e coerenti con i caratteri propri degli insediamenti

- LS1** Potenziare le intermodalità fra la ferrovia, il trasporto pubblico locale e la mobilità slow, favorendo anche il pendolarismo green e gli spostamenti casa-scuola e casa-lavoro
- LS2** Potenziare il sistema della mobilità locale sia viabilistica che lenta, delle connessioni tra le frazioni e i centri urbani migliorandone la continuità e la sicurezza anche grazie alla previsione di maggiori connessioni tra le varie parti urbane e foresi del territorio
- LS3** Potenziare le reti digitali per innalzare l'attrattività urbana e l'accessibilità ai servizi telematici e per stimolare nuove imprenditorialità
- LS4** Razionalizzare il sistema viabilistico in corrispondenza dei principali poli produttivi e completare le previsioni infrastrutturali sovraordinate

SQUEA | Schema di assetto strategico del territorio



SQUEA | I paesaggi locali

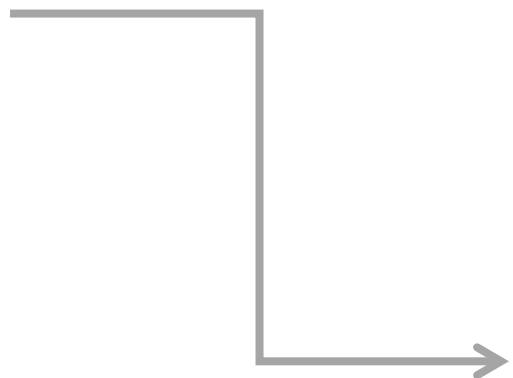


Areali a scala territoriale caratterizzati dalle medesime peculiarità sotto il profilo paesaggistico e in relazione al particolare equilibrio tra habitat ambientali e presenza antropica.

L'interrelazione delle differenti porzioni del territorio comunale e quindi dei paesaggi che esse manifestano **non si presta dunque a un perimetro chiuso e rigido, ma a forme aperte e morbide**, che racchiudono elementi e componenti in situazioni di prevalente omogeneità, senza determinarne confini precisi.

I **Paesaggi Locali** così individuati e articolati per caratteristiche morfologiche e connotati dominanti costituiscono **ambiti interpretativi** orientati al nuovo progetto urbano e di territorio

modalità strategico-operativa per individuare i progetti, le politiche e i programmi prioritari in funzione di alcune rilevanti narrazioni urbane per il futuro della città



selezionano e correlano i **progetti che l'Amministrazione comunale considera prioritari a livello urbano e territoriale** indirizzando i 4 Obiettivi Strategici su specifici luoghi della città, costituendo lo strumento necessario per costruire programmi integrati **da finanziare con risorse pubbliche (europee, nazionali e regionali) e private, a partire di fondi strutturali 2021-2027**



Castenaso: un cuore verde al centro di una nuova socialità

Risezionamento della linea baricentrica della direttrice di via Nasica – via Tosarelli – via Frullo e dalla messa a sistema di questo nuovo asse di mobilità lenta con una serie di rami minori, mirati alla formazione di piccole piazze e ambiti di socialità nei quartieri

Formazione di un cuore verde che permetta l'allargamento del Parco della Rocca al suo corrispettivo verde sulla sinistra Idice, compatibilmente con il nuovo assetto idrogeologico definito dallo PSAI; in questo modo, la parte più centrale del tessuto edilizio viene a dotarsi di un grande parco attrezzato da cui si diramano tutte le principali linee di mobilità lenta finalizzate a dotare i quartieri di nuovi spazi di socialità

Individuazione di un cuneo verde che, partendo dall'areale a sud della Statale, metta a sistema le porzioni di ex produttivo da rigenerare con l'ambito paesaggistico lungo l'Idice e penetri all'interno del centro abitato

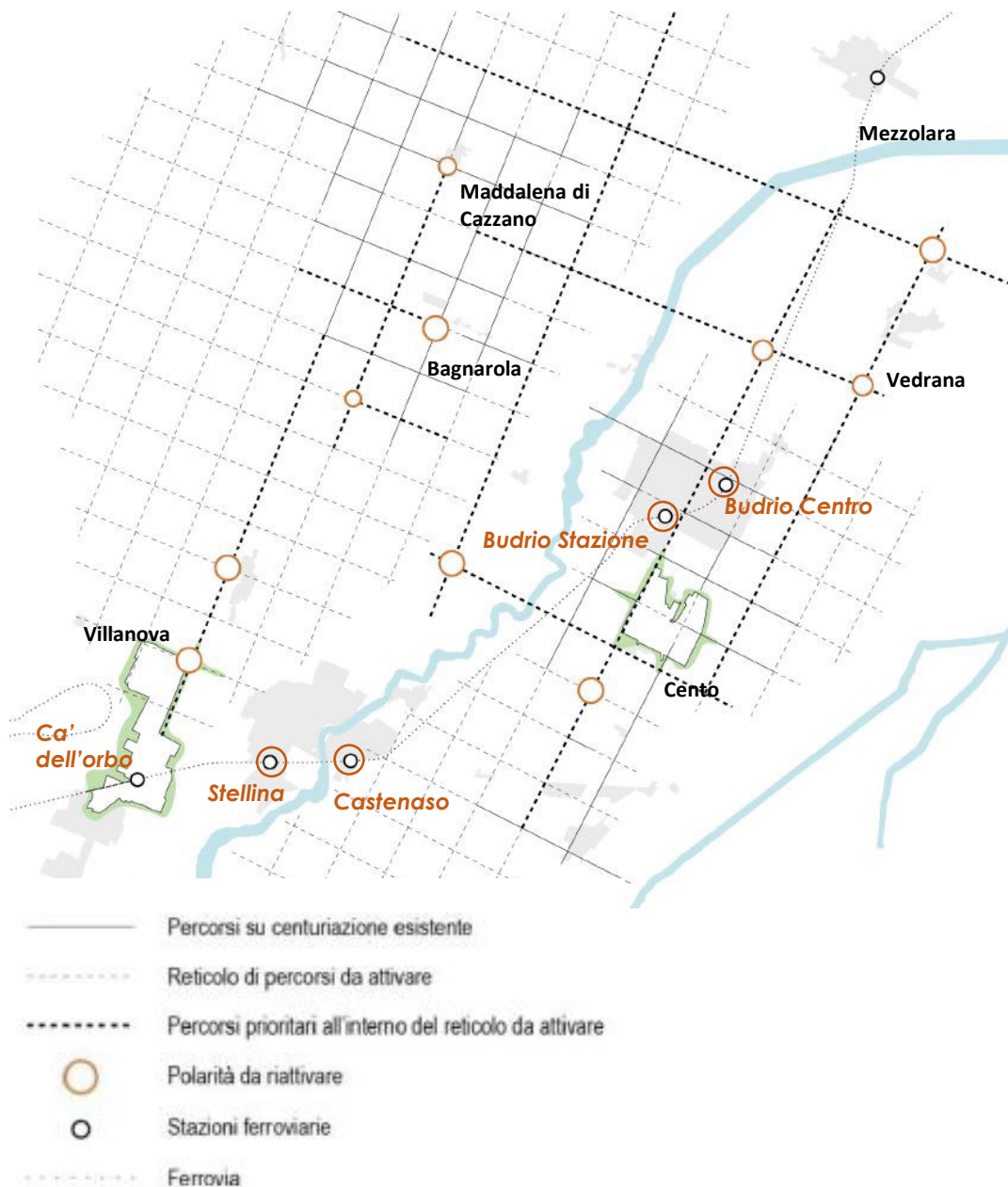


Budrio: un nuovo parco verso il fiume e la ricucitura degli spazi

Ricucire un sistema ciclabile che metta a sistema tutte le aree verdi all'interno di una "dotazione delle dotazioni" in modo da costituire una unica infrastruttura verde di connessione tra ambiti sportivi, scuole, servizi alla collettività, spazi di socialità

Riconfigurare il rapporto con il torrente Idice

organizzando una infrastruttura di paesaggio che preveda – di concerto con gli enti preposti alla tutela delle acque - soluzioni tecniche per la salvaguardia ambientale dal rischio di esondazioni all'interno di un complessivo progetto di paesaggio, finalizzato alla costituzione di un "Parco Ovest" fruibile ai cittadini, naturale porta d'accesso al centro, potenzialmente arricchibile di una serie di nuove funzioni ludiche e ristorative di supporto ai turismi lenti, attraverso interventi architettonici temporanei e comunque facilmente riconvertibili



Il paesaggio-infrastruttura della centuriazione

Messa a sistema dei percorsi che disegnano campi e lotti, raggiungendo le eccellenze territoriali e connettendo le principali polarità alle minori fino a disegnare una rete capillare e pervasiva che, collegata alle numerose fermate ferroviarie forma un dispositivo completo di mobilità lenta intermodale con la doppia finalità di servire le diverse tipologie di turismo e i cittadini, dotandoli di territori di prossimità

Ridisegno ambientale dei perimetri degli insediamenti produttivi con un duplice obiettivo: prevenzione dei fenomeni di criticità idraulica; mitigarne l'impatto attraverso dinamiche di riforestazione, inglobandoli nella suddetta rete di mobilità lenta

Rilocalizzazione dei luoghi della produzione posizionati in aree fragili o di valore paesaggistico all'interno di areali più idonei

Strategie Locali

Analisi del sistema insediativo “per luoghi”

- 5 parti di città

- *Budrio*
- *Castenaso Ovest*
- *Castenaso Est*
- *Fiesso*
- *Mezzolara*

- 2 ambiti produttivi

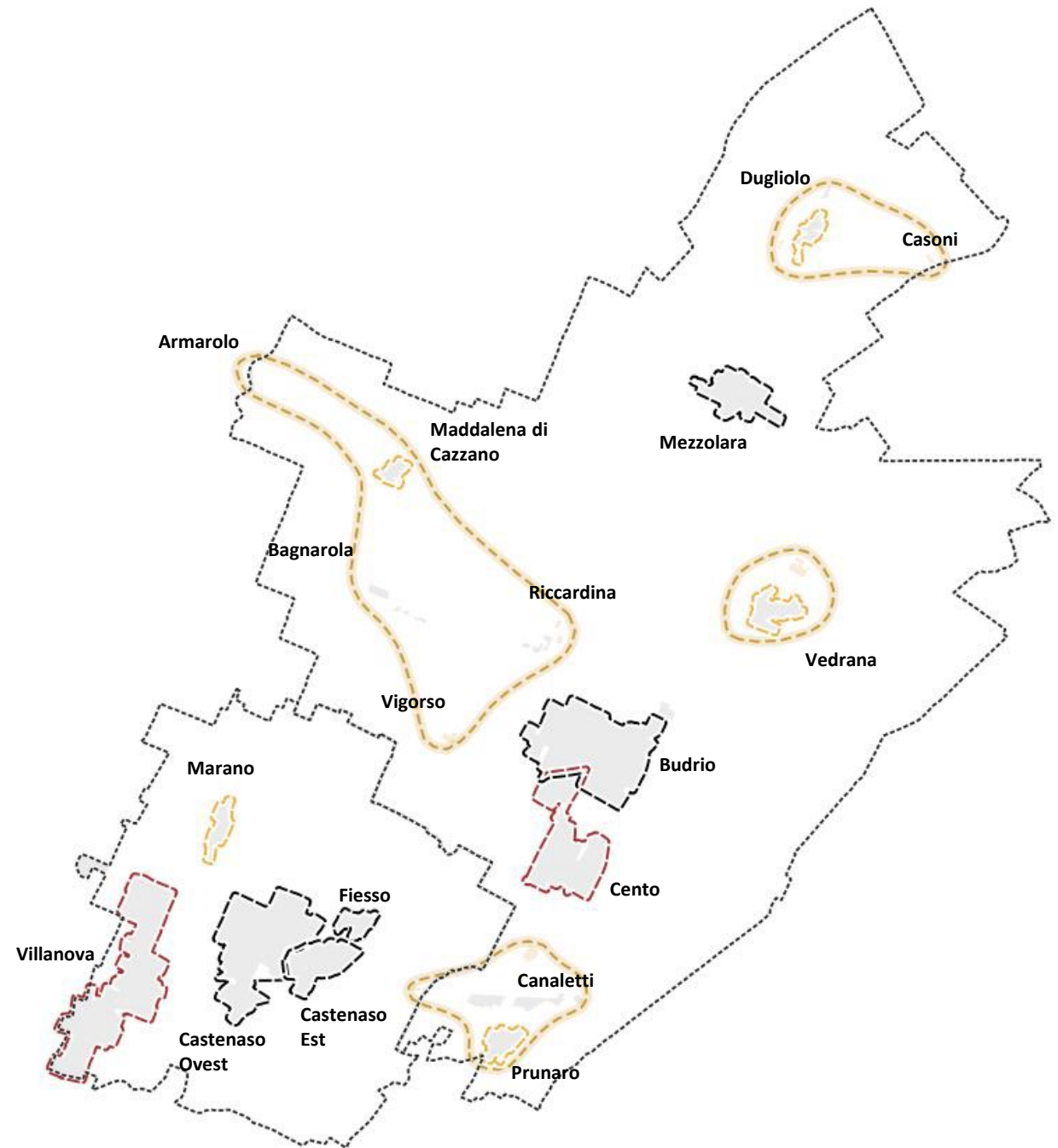
- Villanova
- Cento

- 4 cluster di frazioni

- *Armarolo – Maddalena – Bagnarola – Vigorso – Riccardina*
- *Vedrana – Il Casino*
- *Dugliolo – Casoni*
- *Prunaro – Canaletti – Case Trebbo*

- 1 frazione

- *Marano*



Strategie locali | Parte di Città

Schedatura diagnostica e strategica

Diagnosi

Debolezze e punti di forza

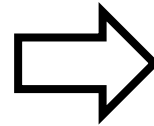
Socio-economia e demografia

Tessuto urbano ed edilizio

Attrezzature collettive, servizi e dotazioni di prossimità

Mobilità e accessibilità

Spazi verdi e qualità ecologica



Strategia

Strategie sovralocali

(derivano dagli OS-LS-AP)

Strategie locali

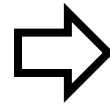
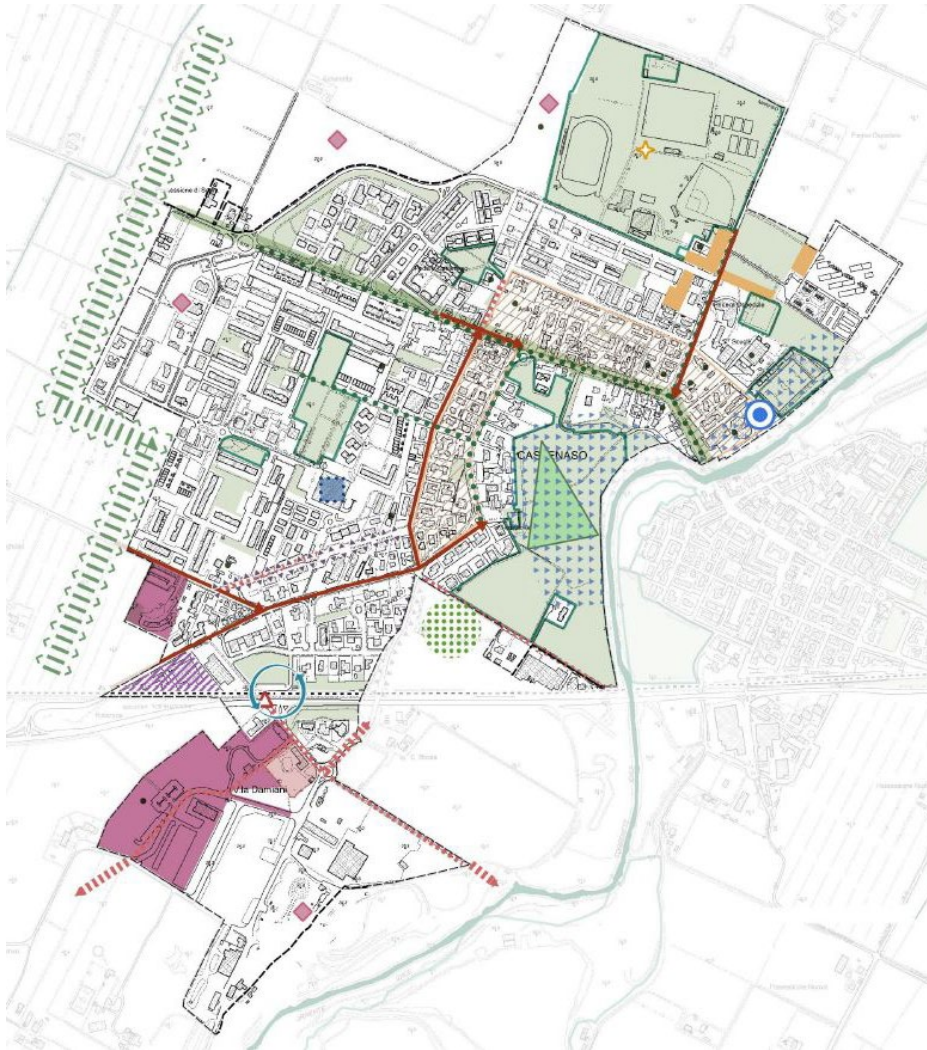
(derivano da necessità puntuali sul territorio)

- Valorizzazione degli spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici
- Tutelare gli spazi vuoti interclusi nella trama dell'edificato come "cunei verdi" e gli spazi aperti permeabili a corona di esso come potenziamento dell'infrastruttura verde
- Potenziare la maglia di connessioni ciclo-pedonali interne ai quartieri
- Valorizzare la rete degli spazi pubblici, delle attrezzature collettive e di infrastrutturazione degli insediamenti

Strategie locali | Parte di Città

Schedatura diagnostica e strategica – Castenaso Ovest

Diagnosi



Strategia



Disciplina del PUG

Disciplina del PUG - Elenco elaborati

PUG_NA: Norme di Attuazione

Allegato 3: Edifici di interesse storico, architettonico e testimoniale

Allegato 4: Immobili oggetto di potenziale desigillazione

Allegato 5: Opere incongrue

Allegato 6: Ambito di individuazione degli edifici ad uso abitativo gravati dal rischio idraulico

PUG_T_D1: Disciplina degli interventi edilizi diretti (scala 1:5000)

PUG_T_D2: Disciplina particolareggiata dei centri storici (scala 1:1000)

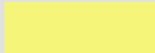
Disciplina del PUG

Cartografia generale

Semplificazione dell'articolazione dei tessuti urbanizzati

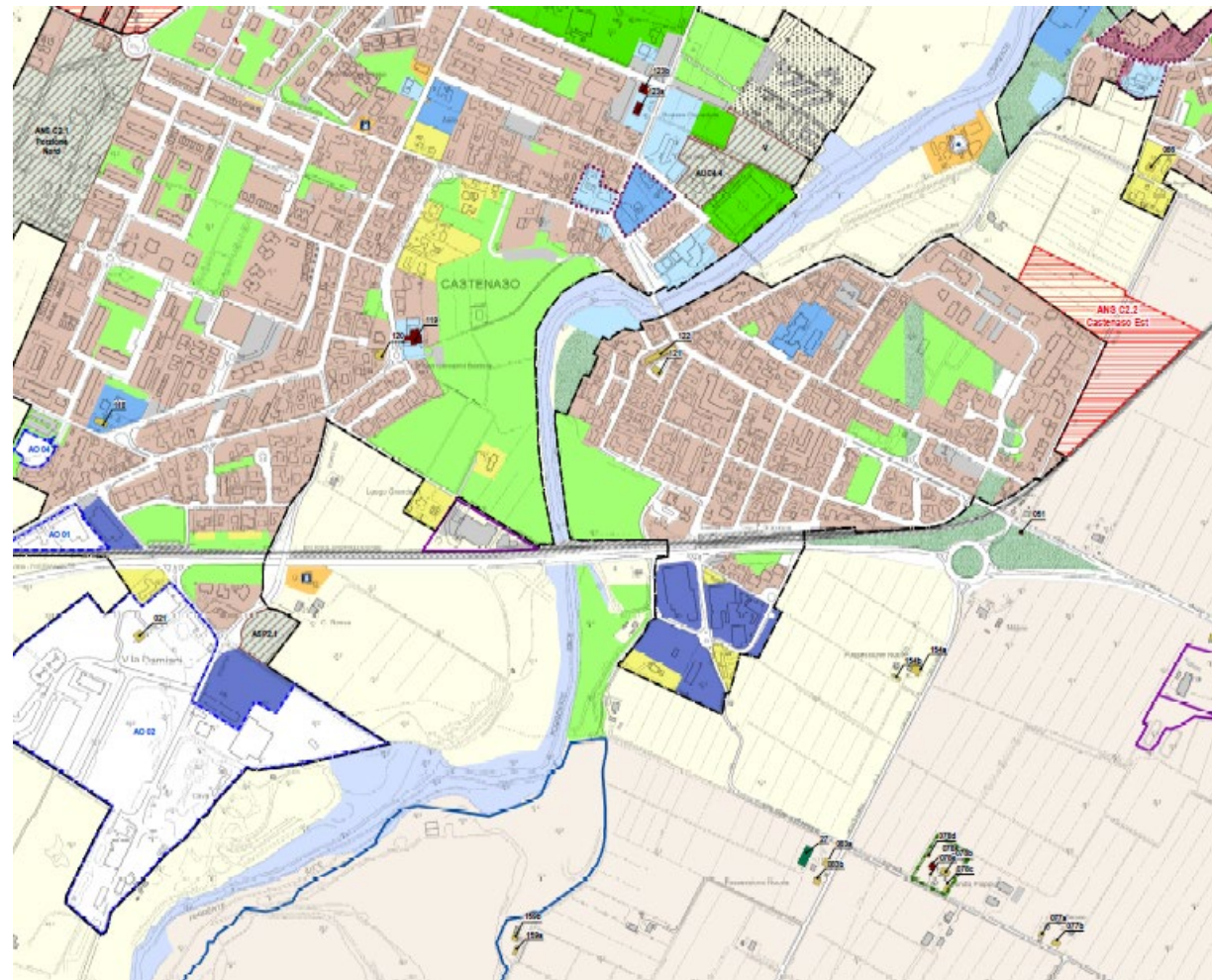
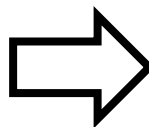
TERRITORIO URBANIZZATO

Tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali

-  R1 - Tessuti urbanizzati di matrice moderna
-  R2 - Tessuti urbanizzati di interesse ambientale

Tessuti urbani consolidati prevalentemente produttivi

-  P1 - Tessuti specializzati per attività produttive
-  P2 - Tessuti specializzati misti

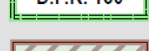


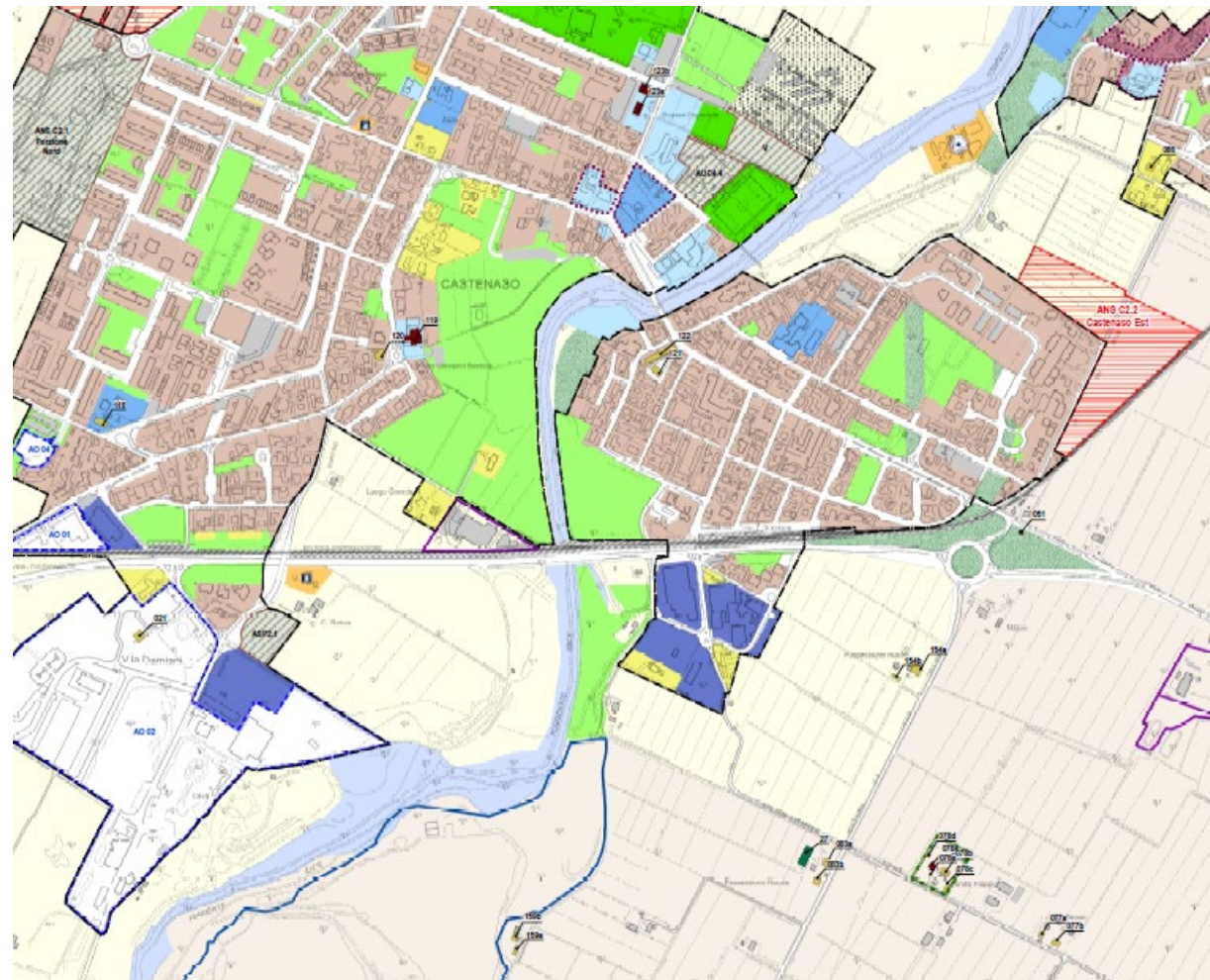
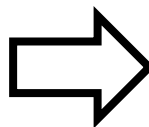
Disciplina del PUG

Cartografia generale

Disposizioni specifiche rispetto ai procedimenti speciali e all'attuazione del piano vigente

Disposizioni specifiche

-  Poli funzionali
-  Insediamenti a rischio di incidente rilevante
-  Interventi soggetti agli strumenti attuativi di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017
-  Aree soggette a Procedimento Unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017
-  Aree da assoggettare a interventi complessi attraverso Accordo Operativo (AO)
-  SUAP art. 8 D.P.R. 160/2010
-  Tessuti urbanizzati a prescrizione specifica previgente

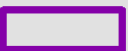


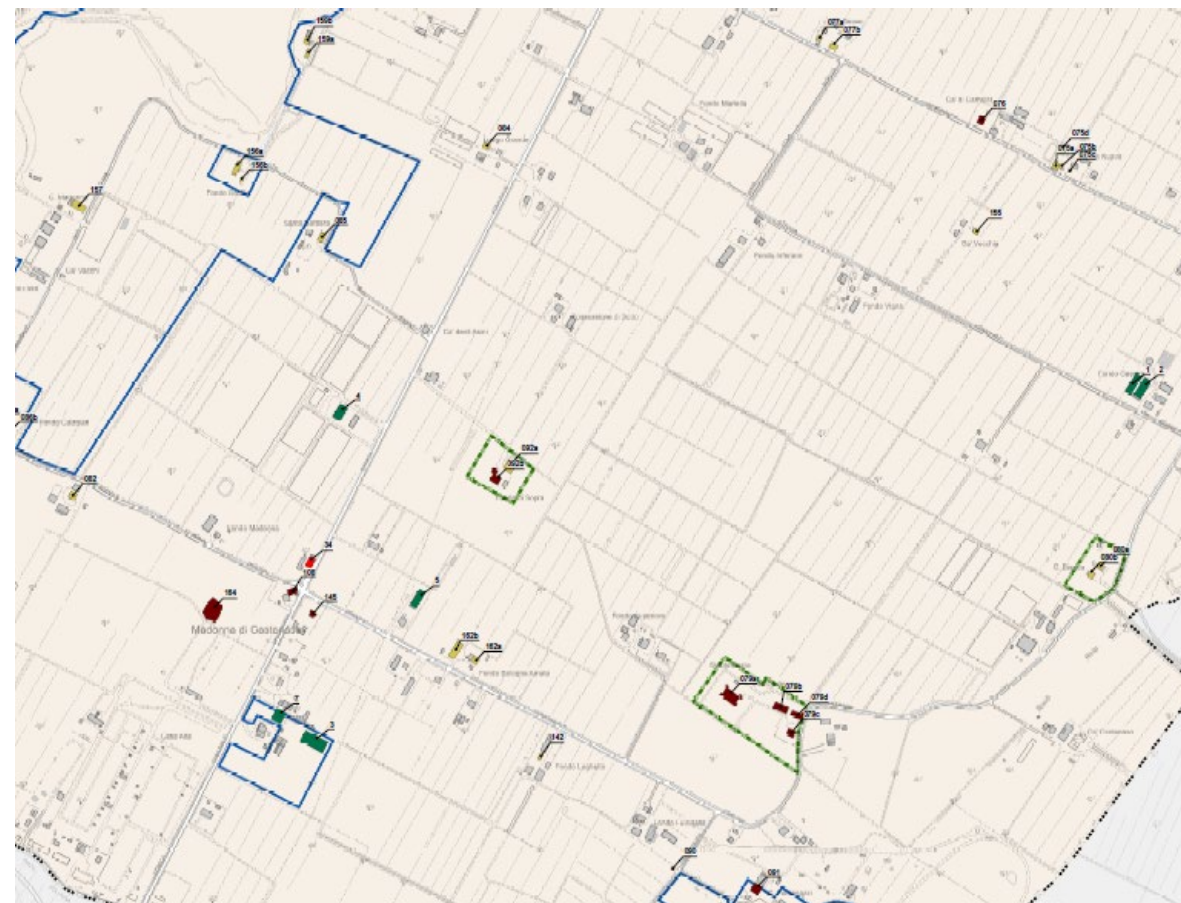
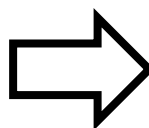
Disciplina del PUG

Cartografia generale

Recupero dell'esistente in territorio rurale, senza possibilità di realizzare nuovi insediamenti di carattere urbano

Insedimenti in territorio rurale

-  Corti coloniche integre nella loro configurazione storica originaria e aree di pertinenza di complessi rurali storici
-  Edifici di interesse storico architettonico
-  Edifici di interesse storico testimoniale
-  Edificato sparso discontinuo
-  Insediamenti produttivi in territorio rurale
-  Attività fruibili ricreative, sportive e turistiche compatibili con il territorio rurale
-  Immobili oggetto di potenziale desigillazione
-  Opere incongrue

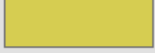
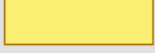
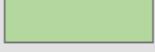


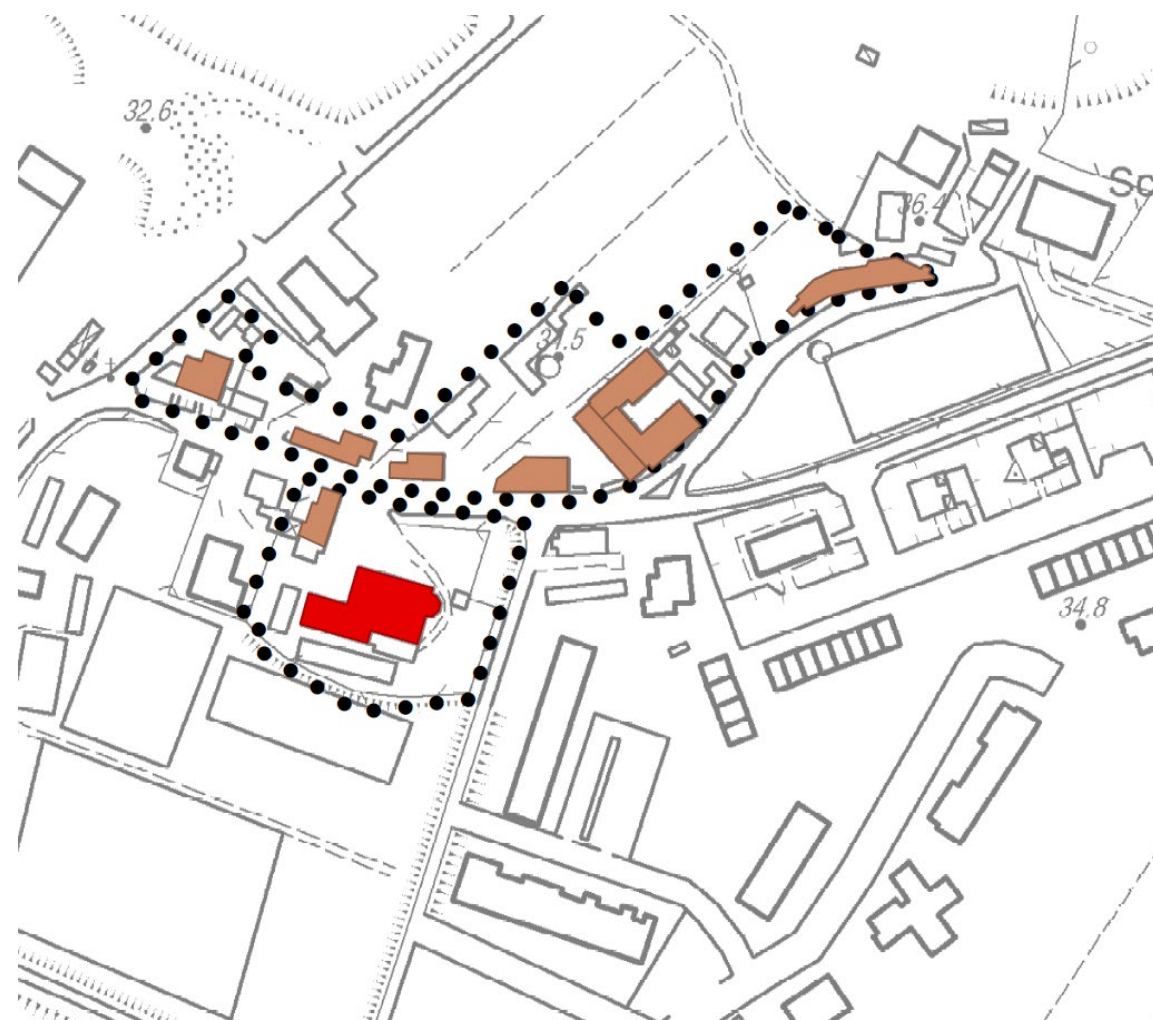
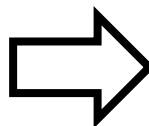
Disciplina del PUG

Disciplina particolareggiata dei centri storici

Conferma e aggiornamento della disciplina particolareggiata

EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E STORICO-TESTIMONIALE CLASSIFICAZIONE DELLE UNITA' EDILIZIE

	1 - Restauro
	2A - Restauro e risanamento conservativo
	2B - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale
	2C - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale
	2D - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale
	3A - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale
	3B - Ristrutturazione edilizia
	4 - Recupero e risanamento delle aree libere



Disciplina del PUG

Allegato 3 - Edifici di interesse storico, architettonico e testimoniale

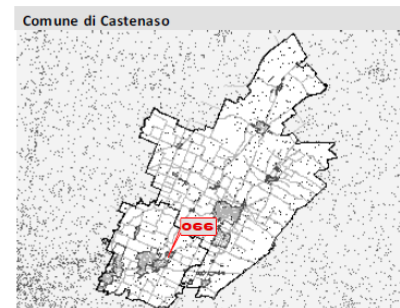
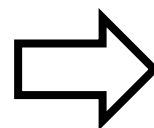
Schedatura puntuale del patrimonio edilizio sparso

Categorie di intervento

-  1 - Restauro
-  2A - Restauro e risanamento conservativo
-  2B - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale
-  2C - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale
-  2D - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale
-  3A - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale
-  3B - Ristrutturazione edilizia
-  4 - Aree libere

Tipologia

-  A - Palazzi, ville e case padronali
-  B - Edifici residenziali non rurali
-  C - Edifici rurali abitativi e promiscui
-  D - Stalle, fienili ed accessori agricoli
-  E - Opifici, mulini
-  F - Edifici religiosi
-  G - Altri manufatti (pozzi, pilastri, caselle, pro-servizi minori)



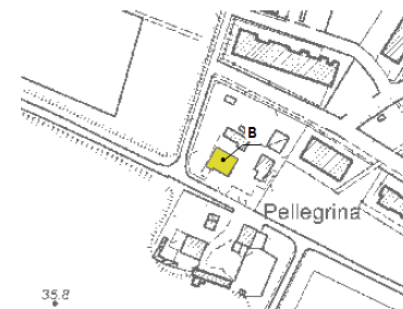
Foglio 16 Mappale 184



Foto aerea Google Maps - scala 1:1.500



Categorie di intervento
DBTR RER scala 1:3.000



Tipologia
DBTR RER scala 1:3.000

Categorie di intervento

-  1 - Restauro
-  2A - Restauro e risanamento conservativo
-  2B - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale
-  2C - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale
-  2D - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale
-  3A - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale
-  3B - Ristrutturazione edilizia
- 4 - Aree libere

Tipologia

-  A - Palazzi, ville e case padronali
-  B - Edifici residenziali non rurali
-  C - Edifici rurali abitativi e promiscui
-  D - Stalle, fienili ed accessori agricoli
-  E - Opifici, mulini
-  F - Edifici religiosi
-  G - Altri manufatti (pozzi, pilastri, caselle, pro-servizi minori)

Disciplina del PUG

Allegato 4 - Immobili oggetto di potenziale desigillazione

Edifici di maggiori dimensioni in territorio rurale dove ammettere un credito edilizio a fronte della desigillazione, in caso di dismissione dell'originaria funzione agricola

Comune

Castenaso

Tipologia fabbricato esistente

Edifici produttivi agricoli con tipologia rurale recente

Riferimento normativo

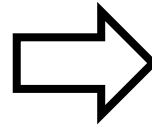
Art.36, comma 5, lett. e) L.R. 24/2017

Intervento

Immobile oggetto di potenziale desigillazione

Superficie coperta

697,17 mq



Comuni di Budrio e Castenaso

Piano Urbanistico Generale

Schedatura degli Immobili oggetto di potenziale desigillazione
Art. 2.2.1 comma 2 lettera b)

Scheda

10

Comune

Castenaso

Tipologia fabbricato esistente

Edifici produttivi agricoli con tipologia rurale recente

Riferimento normativo

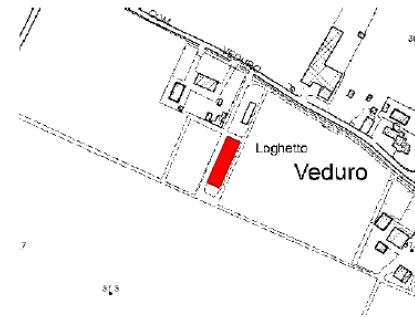
Art.36, comma 5, lett. e) L.R. 24/2017

Intervento

Immobile oggetto di potenziale desigillazione

Superficie coperta

697,17 mq



DBTR RER scala 1:5.000



Foto aerea Google Maps - scala 1:2.500



Documentazione fotografica
Fonte: Google Maps - Google Earth



Estratto PUG - Disciplina - scala 1:5.000

Disciplina del PUG

Allegato 5 - Opere incongrue

Edifici con particolare criticità ambientale e paesaggistica

Comune

Castenaso

Tipologia fabbricato esistente

Testimoniale

Riferimento normativo

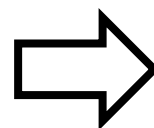
Art.36, comma 5, lett. e) L.R. 24/2017

Intervento

Opera incongrua

Superficie coperta

278,69 mq



Comuni di Budrio e Castenaso

Piano Urbanistico Generale

Schedatura delle opere incongrue
Art. 2.2.1 comma 2 lettera b)

Scheda

34

Comune

Castenaso

Tipologia fabbricato esistente

Testimoniale

Riferimento normativo

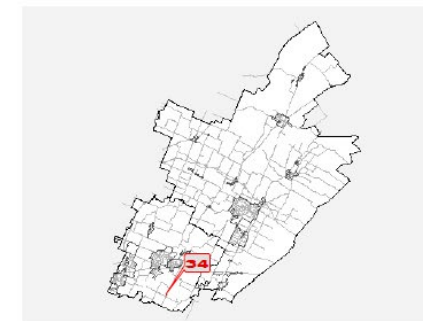
Art.36, comma 5, lett. e) L.R. 24/2017

Intervento

Opera incongrua

Superficie coperta

278,69 mq



DBTR RER scala 1:5.000

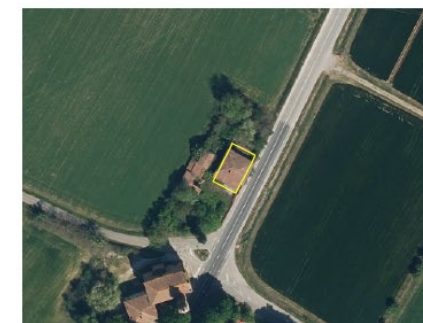


Foto aerea Google Maps - scala 1:2.500



Documentazione fotografica
Fonte: Google Maps - Google Earth

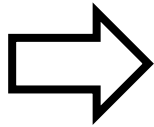


Estratto PUG - Disciplina - scala 1:5.000

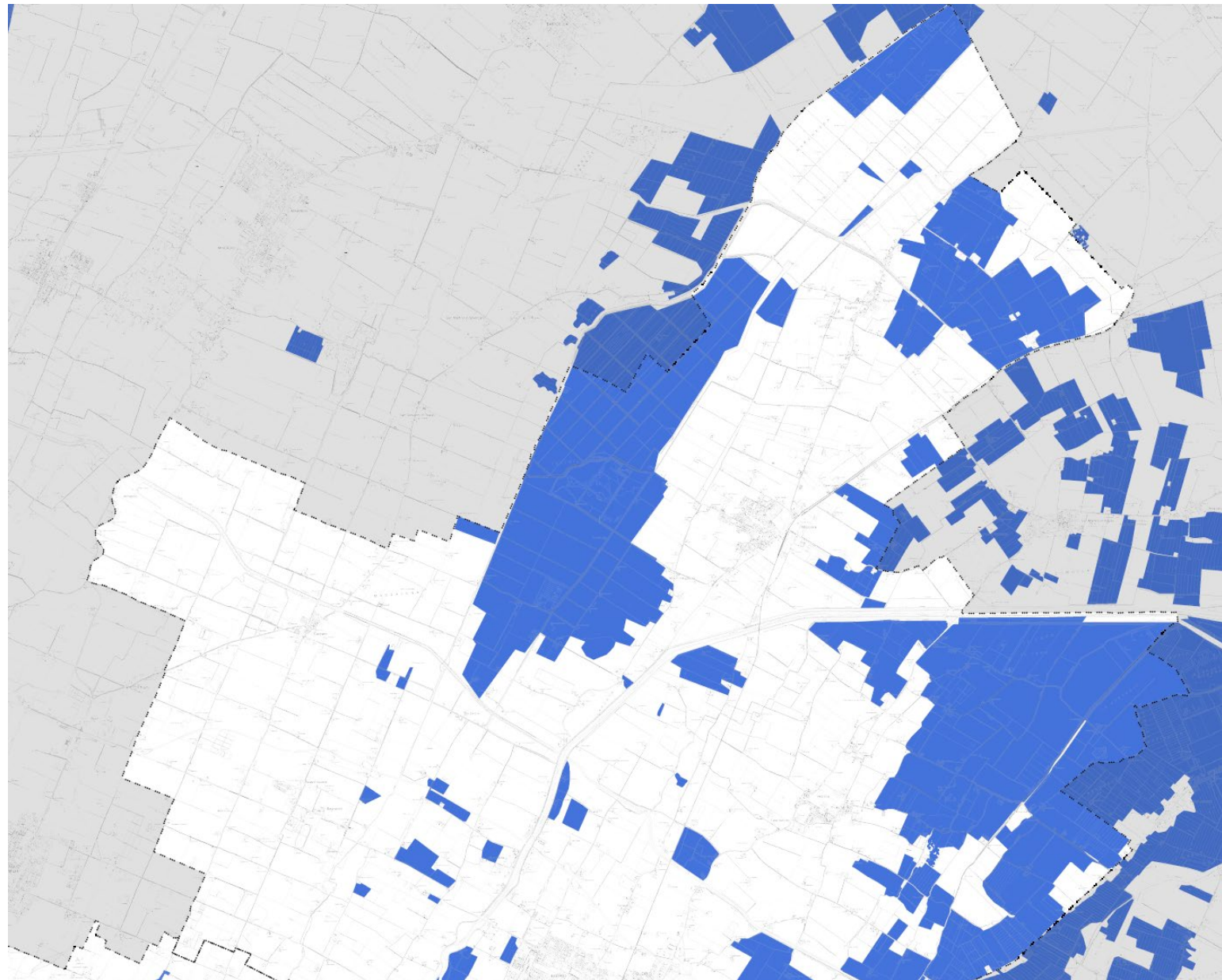
Disciplina del PUG

Allegato 6 – Ambiti gravati da rischio idraulico

Favorire, per gli edifici con originaria funzione abitativa, la possibilità di ricostruire all'esterno delle aree gravate da rischio idraulico



Ambito di individuazione degli edifici ad uso abitativo gravati da rischio idraulico
(Art. 5.2.1, comma 2, lettera h)



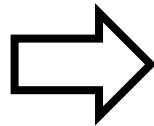
Disciplina del PUG

Disposizioni normative

Articolazione degli interventi (art. 2.1.1)

Art. 2.1.2 - Interventi ordinari

Art. 2.1.3 - Interventi complessi



Interventi ordinari

gli interventi diffusi di qualificazione edilizia nel territorio urbanizzato (art.7 comma 4 lett. a LUR)

gli interventi in territorio rurale ammessi per le attività agricole

gli interventi in territorio rurale di recupero del patrimonio edilizio esistente non più connesso con l'attività agricola

Interventi complessi

gli interventi di trasformazione profonda (morfologica e funzionale) del tessuto urbanizzato, che richiedono la presentazione di Accordi Operativi (addensamento e sostituzione urbana ai sensi dell'art.7 comma 4 lett.c LUR)

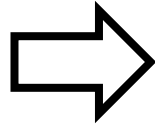
gli interventi di nuova edificazione in territorio rurale, nei limiti del 3% del territorio urbanizzato, previa presentazione di A.O.

gli interventi in attuazione dell'art. 53 LUR (Procedimento Unico) per lo sviluppo delle attività produttive, o di altri procedimenti speciali previsti dalla legislazione vigente (Accordi di Programma PAUR, ecc.).

Disciplina del PUG

Disposizioni normative

**Diritti edificatori e principi di
perequazione urbanistica
(art. 2.2.1)**



riconosce ulteriori diritti edificatori e incentivi volumetrici, in caso di:

- a. aree individuate nelle Tavole D1 come “Infrastrutture ambientali” ai fini dell’incremento delle Infrastrutture verde blu, in coerenza con la Strategia per la Qualità Urbana ed ecologico Ambientale.
- b. interventi di desigillazione di aree interessate da rustici agricoli recenti e/o Edifici con originaria funzione produttiva non agricola, non più funzionali all’attività agricola), e/o di opere incongrue (strutture produttive dismesse o immobili collocati in aree critiche rispetto al contesto circostante), come definiti all’art. 5.2.1 delle presenti norme.
- c. miglioramento dei Requisiti Prestazionali, così come definiti negli elaborati di VALSAT .

Valsat:

I Requisiti prestazionali

VALSAT - Elenco elaborati

Elaborati grafici

VAS_R_E1: VALSAT - Rapporto ambientale

VAS_Q_E1: VALSAT - Scheda di sostenibilità - Budrio

VAS_Q_E2: VALSAT – Scheda di sostenibilità - Castenaso

VAS_Q_E3: VALSAT – Scheda Valsat - Interventi Complessi fuori TR

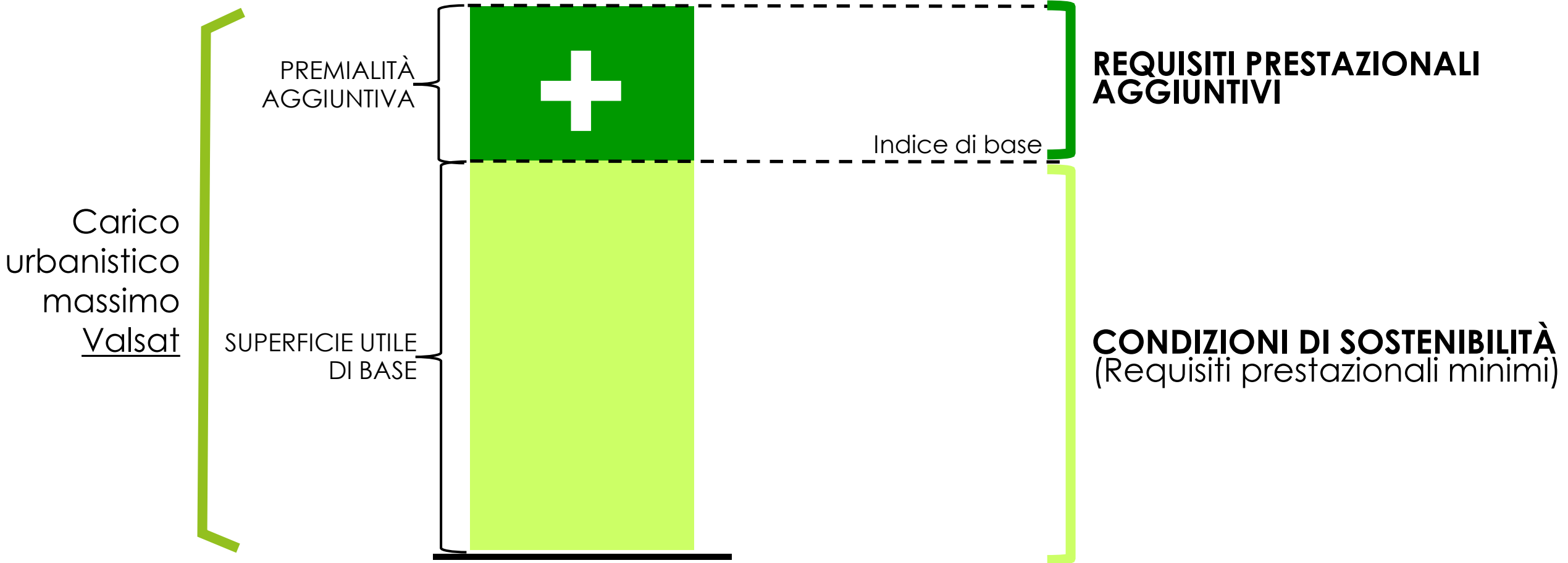
VAS_Q_E4: VALSAT – Scheda Valsat - limiti e condizionamenti

VAS_T_E1: VALSAT – Tavola degli elementi strutturali

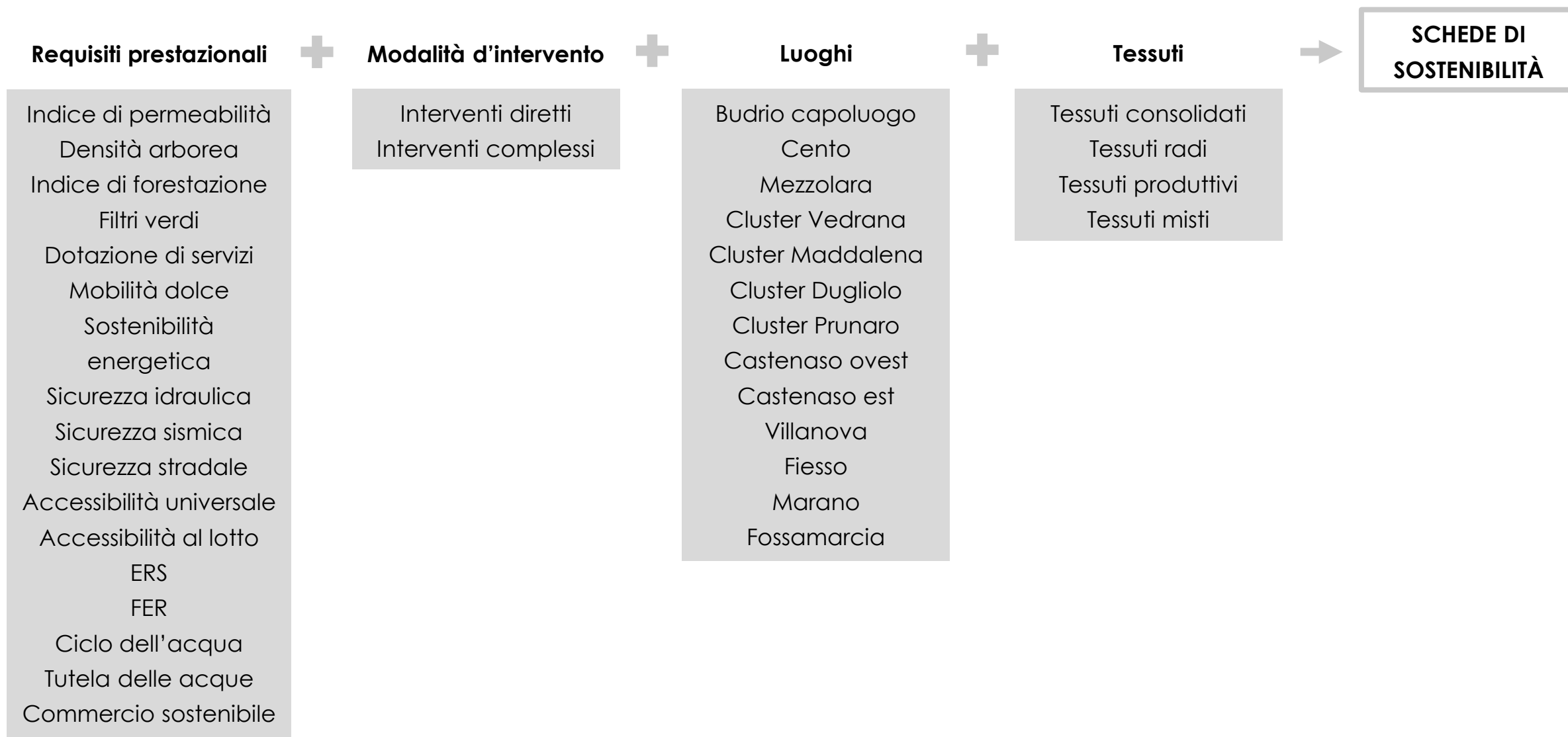
VAS_R_E2: VALSAT – Sintesi non Tecnica

VAS_R_E3: VALSAT – Vinca - Format proponente

Requisiti prestazionali: meccanismo



Requisiti prestazionali: metodologia



Requisiti prestazionali: esempio Scheda sostenibilità

Densità arborea	PER TUTTI I TESSUTI: LIVELLO 1: 1 albero ogni 100 mq di superficie fondiaria; LIVELLO 2: 1,5 alberi ogni 100 mq di superficie fondiaria; 3 arbusti ogni 100 mq di superficie fondiaria LIVELLO 3: 2 alberi ogni 100 mq di superficie fondiaria; 4 arbusti ogni 100 mq di superficie fondiaria			
	Residenziale		Artigianale/produttivo/commerciale	
	Interventi diretti	Interventi complessi	Interventi diretti	Interventi complessi
	✓		✓	
Indice di forestazione	LIVELLO 1: 1 albero ogni 100 mq di superficie utile oggetto di intervento LIVELLO 2: 1 albero ogni 85 mq di superficie utile oggetto di intervento LIVELLO 3: 1 albero ogni 70 mq di superficie utile oggetto di intervento In caso di impossibilità documentata da apposita relazione tecnica asseverata del rispetto dell'indice di forestazione, è possibile previo accordo con l'AC procedere con interventi compensativi finalizzati alla realizzazione di dotazioni ecologico-ambientali o con la monetizzazione secondo le modalità stabilite con delibera di Giunta Comunale. I proventi della monetizzazione, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio, saranno destinati esclusivamente alla realizzazione di interventi di forestazione, con priorità per la realizzazione di infrastrutture verdi nella parte di città in cui ricade l'intervento, secondo quanto stabilito dalla SQUEA (es. interventi da realizzare nelle aree di mitigazione e di ambientazione, nella rete ecologica locale, etc.).			
	Residenziale		Artigianale/produttivo/commerciale	
	Interventi diretti	Interventi complessi	Interventi diretti	Interventi complessi
		✓		✓
Filtri verdi	TUTTI I LIVELLI: Gli interventi che interessano i tessuti consolidati di tipo produttivo, artigianale, commerciale, ma anche i tessuti residenziali, nelle aree di confine con il territorio rurale ed i tessuti urbani a contatto con le principali infrastrutture, dovranno garantire la realizzazione di fasce verdi di mitigazione; con priorità e coerenza per quelle che saranno indicate nella SQUEA (es. interventi di mitigazione e/o altri elementi individuati nelle cartografie ideogrammatiche), ma anche in perseguimento dell'art. 36 del PTM. Si faccia riferimento anche alla tavola della disciplina di PUG.			
	Residenziale		Artigianale/produttivo/commerciale	



Requisiti prestazionali per gli interventi diretti



Requisiti prestazionali per gli interventi complessi



Requisiti che ricadono sia su interventi diretti che complessi



Stralcio della scheda di sostenibilità

Metodologia di Valsat: Diagnosi → Requisiti prestazionali → Premialità

Requisiti prestazionali legati a premialità

Sia per **interventi diretti**

Sia per **gli interventi complessi**

interventi **diretti**

RP. Indice di
permeabilità fondiaria
Interventi diretti

Premialità interventi
diretti per
Livelli – art 2.2.1 delle
NA

Per i tessuti R1:

- LIVELLO 1: $\geq 25\%$ di superficie fondiaria, e comunque non inferiore allo stato di fatto ante intervento, per interventi di demolizione e ricostruzione
- LIVELLO 2: $\geq 35\%$ di superficie fondiaria, e comunque non inferiore allo stato di fatto ante intervento, per interventi di demolizione e ricostruzione
- in caso di lotti liberi (o con edificazione esistente inferiore a $0,1\text{mq/mq}$)
- LIVELLO 3: $\geq 45\%$ di superficie fondiaria, e comunque non inferiore allo stato di fatto ante intervento, per interventi di demolizione e ricostruzione

Si prenda visione dei diritti edificatori e dei principi di perequazione urbanistica e indicazioni applicative dei requisiti prestazionali attraverso gli **Art. 2.2.1 e 2.2.2 delle Norme di attuazione – Elaborato PUG_NA**

Per interventi di MS e di RE, anche con demolizione e ricostruzione senza aumento di indice, ovvero anche per opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni soggette ad attività edilizia libera, la permeabilità non può essere inferiore a quella del livello 1.

Per i tessuti R2:

- LIVELLO 1: $\geq 30\%$ di superficie fondiaria, e comunque non inferiore allo stato di fatto ante intervento, per interventi di demolizione e ricostruzione
- LIVELLO 2: $\geq 40\%$ di superficie fondiaria, e comunque non inferiore allo stato di fatto ante intervento, per interventi di demolizione e ricostruzione
- LIVELLO 3: $\geq 50\%$ di superficie fondiaria, e comunque non inferiore allo stato di fatto ante intervento, per interventi di demolizione e ricostruzione

Si prenda visione dei diritti edificatori e dei principi di perequazione urbanistica e indicazioni applicative dei requisiti prestazionali attraverso gli **Art. 2.2.1 e 2.2.2 delle Norme di attuazione – Elaborato PUG_NA**

Per interventi di MS e di RE, anche con demolizione e ricostruzione senza aumento di indice, ovvero anche per opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni soggette ad attività edilizia libera, la permeabilità non può essere inferiore a quella del livello 1.

Livello 1: edificabilità minima assegnata all'interno dei Tessuti R e dei Tessuti P;

Livello 2: 50% dell'incremento per raggiungere l'edificabilità massima assegnata all'interno dei Tessuti R e dei Tessuti P;

Livello 3: edificabilità massima assegnata all'interno dei Tessuti R e dei Tessuti P.

Metodologia di Valsat: Diagnosi → Requisiti prestazionali → Premialità

interventi **complessi**

**RP. Indice di
permeabilità
territoriale (IPT)**
Interventi complessi

Premialità interventi
diretti per
Complessi – art 2.2.2
delle NA

- LIVELLO 1: $\geq 55\%$ della superficie territoriale
- LIVELLO 2: $\geq 60\%$ di superficie territoriale
- LIVELLO 3: $\geq 65\%$ di superficie territoriale

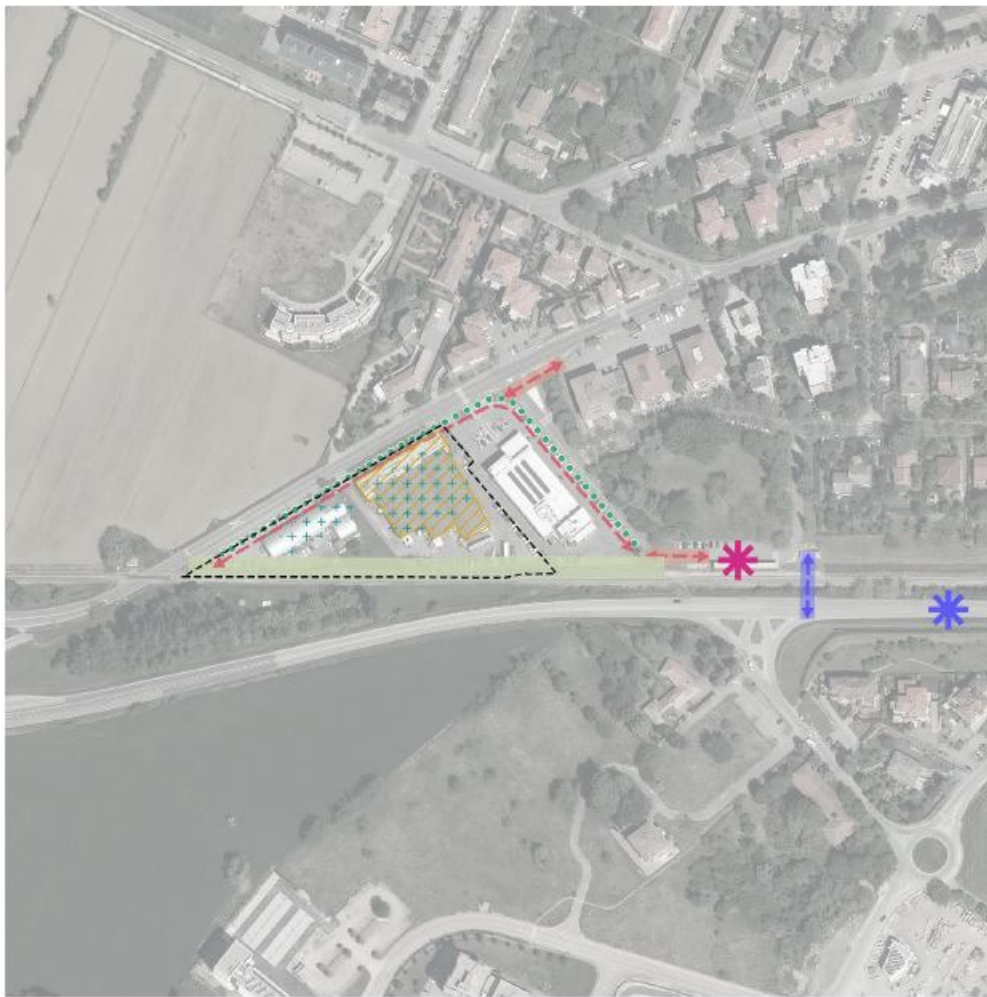
In caso di impossibilità documentata da apposita relazione tecnica asseverata del rispetto dell'indice di permeabilità, è possibile previo accordo con l'AC procedere con interventi compensativi finalizzati alla desigillazione di suoli impermeabili o con la monetizzazione secondo le modalità stabilite con delibera di Giunta Comunale. I proventi della monetizzazione, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio, saranno destinati esclusivamente alla desigillazione di suoli impermeabili, con priorità per la parte di città in cui ricade l'intervento.

- Livello 1: + 10% dell'edificabilità massima ammessa per gli interventi ordinari
- Livello 2: + 20% dell'edificabilità massima ammessa per gli interventi ordinari
- Livello 3: +30% dell'edificabilità massima ammessa per gli interventi ordinari
- > Livello 3: Incremento dei RP in proporzione lineare all'incremento del Carico Urbanistico.

Le capacità edificatorie soprariportate, e le relative possibilità incrementali, sono riferite:

- per interventi su tessuti edificati: all'incremento massimo delle **SU** esistenti ammesso attraverso gli interventi ordinari;
- per interventi su aree non edificate: all'incremento delle capacità massime assegnate per i lotti liberi nei tessuti R (per le funzioni residenziali o compatibili) e/o nei tessuti P (per le funzioni produttive o compatibili).

Schede degli ambiti di rigenerazione: Ambito 1 – via Tosarelli

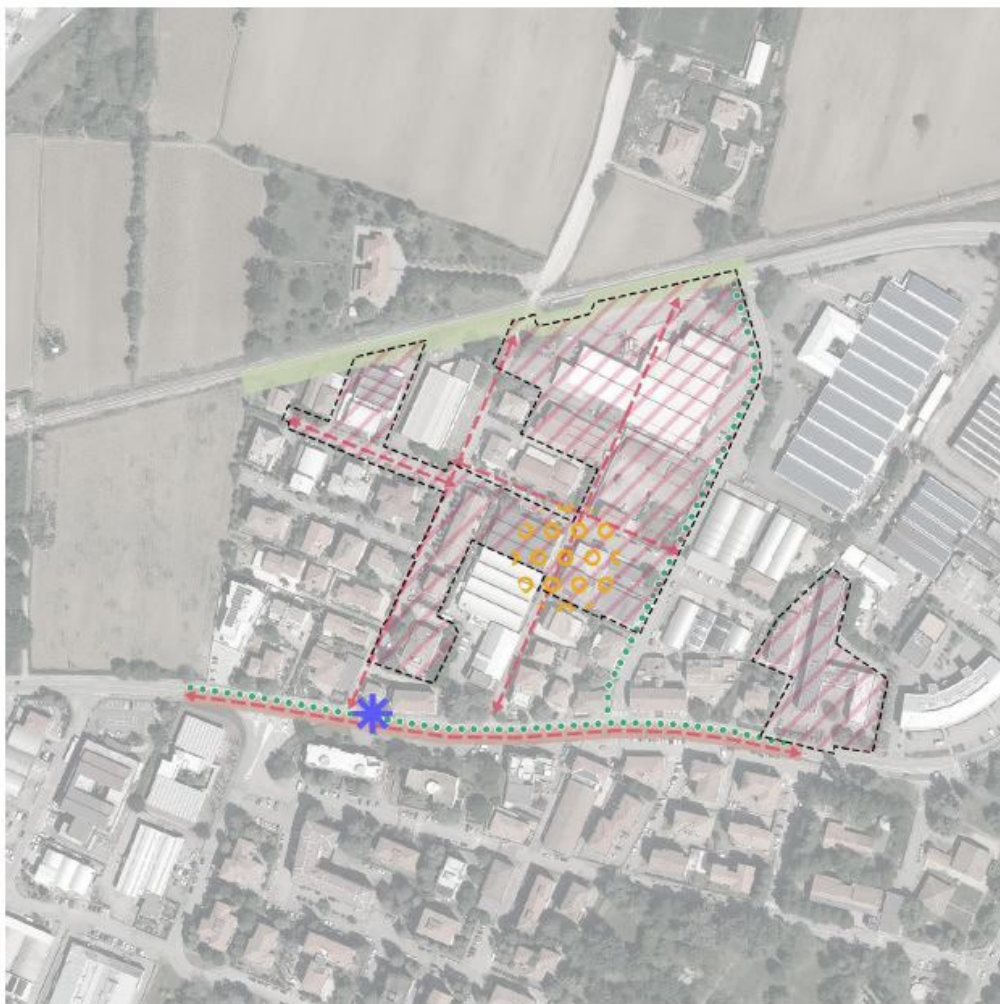


- Perimetro dell'ambito di rigenerazione
- Percorsi ciclabili da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza...)
- Maglia di potenziamento dell'ombra
- Connessioni ciclabili esterne
- Edifici da demolire
- Hub Intermodale di Castenaso Stellina
- Fermata Metrobus Castenaso Stellina (linea Bologna-Medicina)
- Sottopasso pedonale di progetto Metrobus
- Filtro verde di mitigazione dalla ferrovia
- Concentrazione volumetria per terziario/commerciale compatibile con la residenza, con potenziamento della superficie drenante per i parcheggi e le zone logistiche di smistamento (Volumetria indicata a livello di indirizzo prioritario, non prescrittiva, da determinare in sede di AO)



-  Perimetro dell'ambito di rigenerazione (attuabili per stralci)
-  Connessioni ciclabili interne da garantire
-  Percorsi ciclabili da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza...) verso la stazione Castenaso Stellina e verso il Parco dell'Idice
-  Maglia di potenziamento dell'ombra
-  Filtro verde tra il produttivo ed il territorio rurale
-  Fabbricati da valorizzare
-  Concentrazione volumetria con potenziamento della superficie drenante per i parcheggi e le zone logistiche di smistamento (Volumetria indicata a livello di indirizzo prioritario, non prescrittiva, da determinare in sede di AO) Per gli ex ambiti ASP5** e ASP1.3 la concentrazione della volumetria è da determinare in sede di AO
-  Aree per la forestazione
-  Volumetrie da delocalizzare
-  Hub Intermodale di Castenaso Stellina
-  Fermata Metrobus Castenaso Stellina (linea Bologna-Medicina)
-  Sottopasso pedonale di progetto Metrobus
-  Allargamento parcheggio con funzione scambiatrice e contestuale qualificazione con desigillazione
-  Ambiti da rinaturalizzare
-  Possibilità attuazione con Art. 53 LR 24/2017 per ex ambito ASP5** compatibilmente con i vincoli ambientali, paesaggistici e di rischio idraulico

Schede degli ambiti di rigenerazione: Ambito 3 – Villanova



- Perimetro dell'ambito di rigenerazione
- ← → Miglioramento della pedonalità negli assi all'interno del comparto (via Piave, via Fratelli Bandiera, via Isonzo)
- ↔ Risanamento dell'asse stradale comprensivo di viabilità ciclabile (via Tosarelli)
- ... Filtro verde di protezione dall'ambito produttivo su via Cairoli e di ombreggiamento su via Tosarelli
- ★ Fermata Metrobus Castenaso Stellina (linea Bologna-Medicina)
- Filtro verde di protezione dall'asse ferroviario
- Implementazione delle dotazioni territoriali
- /// Cambio d'uso permesso solo verso la residenza o attività ad essa compatibili