



**PORRETTA TERME**

Provincia di Bologna

**PSC**

**PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

Legge regionale 20/2000

ALLEGATO 1 ALL'ELABORATO

**RELAZIONE E NORME**

**Direttive al RUE e al POC**

***Schede relative agli ambiti***

VERSIONE APPROVATA



**OIKOS RICERCHE SRL**

DICEMBRE 2004

**INDICE**

AMBITO AR – 1 PRIMO MAGGIO	1
AMBITO AR – 2 CÀ DI FONTANA	2
AMBITO AR – 3 PUCCIGA	4
AMBITO AR – 4 POLO FUNZIONALE: CAVA	6
AMBITO NU1 – 1 ORTACCI	9
AMBITO NU1- 2 CORVELLA	11
AMBITO NU1 – 3 IL TERZO	13
AMBITO NU1 – 4 CASTELLUCCIO	15
AMBITO NU2 – 1 CÀ ROSSA - OSPEDALE NUOVO	17
AMBITO NU2 – 2 COLLEGIO ALBERGATI	19
AMBITO NU2 – 3 FORNELLI	20
AMBITO NU2 – 4 CASONI ACER	21
AMBITO NU3- 1 CASONI	23
AMBITO NU3 – 2 MONZONE	24
AMBITO ASP2* – 1 CA' DI FONTANA	25
AMBITO ASP3* – 1 FERRIERA	27
AMBITO ASP3 – 2 CÀ DI BETTINI	29
AMBITO ASP 5 – 1 CASTELLUCCIO	30
AMBITO ASP 5 – 2 CIOPPEDA	31
AMBITO STORICO 1 - EX DALDI	32
AMBITO STORICO 2 VIA MAZZINI -1	34
AMBITO STORICO 3 LUNGO RENO	36
AMBITO STORICO 4 PARCO ROMA	37
AMBITO STORICO 5 PIAZZA DELLE TELE	39
AMBITO STORICO 6 - POLO FUNZIONALE: EX SOTTOSTAZIONE	42
AMBITO STORICO 7 PISCINA COMUNALE	44
AMBITO STORICO 8 PIAZZA DELLA STAZIONE	45
AMBITO STORICO 9 VIA MAZZINI-2	46
AMBITO STORICO 10 TERME DELLA PUZZOLA	48

## **AMBITO AR – 1 PRIMO MAGGIO**

*Localizzazione* Ortacci

*Superficie territoriale* 19.903 mq.

### *Caratteri morfologici e funzionali*

Aree produttive e commerciali (medio-grande struttura di vendita di prodotti non alimentari), situate a monte della vecchia SS Porrettana.

### **Disciplina generale dell'ambito**

#### *Obiettivi dell'intervento unitario*

Riassetto infrastrutturale ed edilizio dell'insediamento posto a monte della strada e denominato Ortacci al fine di realizzare una nuova viabilità di quartiere che bypassi il nodo tra il ponte sul Silla e il ponte sul Reno nell'ambito del potenziamento e riqualificazione complessiva dell'insediamento di Silla. Aumento della superficie permeabile dell'area nel suo complesso e riassetto degli spazi privati scoperti.

#### *Indirizzi per la progettazione urbanistica*

Miglioramento e riassetto dell'area produttiva/commerciale anche con la realizzazione di nuove strutture commerciali di medie dimensioni. Gli insediamenti commerciali e produttivi si dovranno affacciare con il fronte principale sulla nuova viabilità creando un percorso continuo. I parcheggi pertinenziali dovranno essere adeguatamente piantumati.

L'intervento di trasformazione dell'area produttiva è vincolato alla contestuale cessione dei terreni necessari alla realizzazione dell'infrastruttura stradale.

#### *Funzioni ammesse*

Infrastrutture per la mobilità, commercio (strutture di vendita medio-grandi non alimentari, attività produttive compatibili con la residenza, servizi), residenza

#### *Capacità insediativa massima*

Demolizione e ricostruzione dei fabbricati produttivi SC = sup. coperta esistente

Edifici residenziali ristrutturazione ed ampliamento fino a un massimo del 10% della SC

#### *Dotazioni territoriali minime*

Realizzazione della viabilità individuata in cartografia.

#### *Prestazioni di qualità urbana richieste*

Il POC dovrà approfondire il tema viabilistico fino al livello progettuale idoneo a definire le aree di cessione da parte dei privati ed a perimetrare i comparti di intervento.

## **AMBITO AR – 2 CÀ DI FONTANA**

*Localizzazione* Corvella

*Superficie territoriale* - 8.000 mq.

### *Caratteri morfologici e funzionali*

Ambito produttivo situato sul terrazzo fluviale del Reno a valle della vecchia Porrettana, in parte edificato. Nella parte non edificata è lievemente acclive.

### **Disciplina generale dell'ambito**

#### *Obiettivi dell'intervento unitario*

Il PSC prevede un processo finalizzato a trasformare le attività produttive presenti in attività produttive compatibili con il contesto residenziale e naturale limitrofo.

L'area era inclusa nel perimetro del Piano per Insediamenti Produttivi del PRG previgente non ancora completato ed è stata parzialmente oggetto di Variante urbanistica. Gli interventi nell'ambito sono finalizzati a riorganizzare l'assetto dei fabbricati produttivi insediati e a completarne il disegno anche in termini di accessibilità. La ristrutturazione del fabbricato è finalizzata ad una riconversione produttiva verso attività compatibili con l'insediamento residenziale limitrofo. In una parte dell'area, quella più prossima al canale, verrà sistemato il tratto di parco fluviale del Reno che va dal canale di derivazione delle acque delle antiche ferriere fino al fiume.

#### *Indirizzi per la progettazione urbanistica*

L'attuale situazione urbanistica presenta alcuni elementi di incongruità:

- edificio produttivo ad alto impatto ambientale (fonderia);
- residenza – insediamento storico;
- canale di derivazione delle acque delle antiche ferriere, fiume Reno.

Al fine di attuare gli obiettivi del PSC il POC dovrà prevedere la qualificazione della viabilità di accesso all'area produttiva e la realizzazione di una viabilità di collegamento tra gli accessi attuali. Il POC dovrà prevedere un programma di trasformazione dell'attuale attività al fine di diminuire l'impatto ambientale presente e di modificare l'assetto urbanistico attraverso la realizzazione di vari fabbricati e la riorganizzazione degli spazi esterni.

Dovranno essere realizzati la sistemazione di un percorso ciclopedonale lungo il canale di alimentazione delle antiche ferriere e l'ambito spondale situato tra il canale e il fiume.

Le aree situate tra la sponda del fiume ed il canale non saranno interessate da interventi di nuova edificazione e dovranno essere sistemate a verde.

*Funzioni ammesse*

Attività produttive, attività complementari (esercizi pubblici, artigianato di servizio, ecc...)

*Capacità insediativa massima*

Trasformazione fabbricati della fonderia con ampliamento della SC pari a 1330 mq;

SQ massima prevista = SQ esistente Q

*Dotazioni territoriali minime*

Parcheggi 750 mq

*Prestazioni di qualità urbana richieste*

Il POC definirà in dettaglio i requisiti prestazionali da perseguire attraverso idonee misure progettuali, con riguardo in particolare a:

- salubrità e igiene dei luoghi di lavoro;
- prevenzione e riduzione dell'inquinamento acustico, dell'aria, dell'acqua e del suolo;
- smaltimento e recupero dei rifiuti;
- trattamento delle acque reflue;
- contenimento dei consumi energetici;
- adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci;
- percorso pedociclabile lungo il canale di derivazione delle acque delle antiche ferriere.

La progettazione dell'intervento dovrà essere volta al miglioramento dei rapporti planivolumetrici esistenti in relazione agli abitati circostanti e al contesto ambientale.

I parcheggi dovranno essere piantumati nella misura indicata dal RUE.

*Suddivisione in sub ambiti*

Da definire in sede di POC, sulla base di un disegno urbanistico di assieme che consentirà l'eventuale attuazione per stralci attraverso PUA. Dovranno in ogni caso essere garantite la funzionalità degli stralci (accessibilità, reti tecnologiche e parcheggi) e la qualità urbanistico-ambientale della configurazione intermedia.

## **AMBITO AR – 3 PUCCIGA**

*Localizzazione* Corvella

*Superficie territoriale* 46.382 mq

*Caratteri morfologici e funzionali*

Ambito variamente acclive, urbanizzato, situato a valle della vecchia Porrettana

### **Disciplina generale dell'ambito**

*Obiettivi dell'intervento unitario*

Riqualificazione dei fronti edilizi prospicienti la strada e miglioramento (con diminuzione degli accessi diretti) dell'accessibilità alle aree edificate; realizzazione di nuovi parcheggi necessari allo svolgimento delle funzioni commerciali e produttive esistenti e previste.

La riprogettazione dell'ambito, anche attraverso comparti separati, dovrà prevedere un riallineamento dei fronti secondo logiche morfologiche, assecondando l'andamento del terreno.

Realizzazione di parte del parco lungo Reno e di un tratto del percorso ciclopedonale lungo il canale di derivazione.

*Indirizzi per la progettazione urbanistica*

Il POC dovrà approfondire gli aspetti relativi all'accessibilità e definire in un disegno d'assieme le aree da destinare alla viabilità comune e ai parcheggi. Gli incrementi edilizi sono finalizzati al rinnovamento dei fabbricati anche attraverso una profonda modifica dell'impianto urbanistico. Il POC potrà individuare sub ambiti di intervento autonomi.

L'attuazione dell'intervento di ampliamento delle strutture esistenti (anche per demolizione e ricostruzione) dovrà essere contestuale alla cessione delle aree necessarie al riassetto infrastrutturale. Le aree libere da attività dovranno essere sistemate a verde privato ed adeguatamente piantumate. Le nuove edificazioni non dovranno avere accesso diretto dalla strada e dovranno contribuire, attraverso il nuovo assetto insediativo ed infrastrutturale, al miglioramento dell'accessibilità all'intera area.

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione della parte di percorso pedo-ciclabile, da realizzare lungo il canale di derivazione delle acque delle antiche ferriere, situata all'interno del perimetro del comparto.

*Funzioni ammesse*

Commerciale (anche medie strutture non alimentari), terziario, produttivo di tipo laboratoriale ed artigianale, residenza

*Capacità insediativa massima*

Ampliamento del 10 % della SC esistente per le funzioni non residenziali

Residenza 1.680 mq

*Dotazioni territoriali minime*

Parcheggio pubblico 1.000 mq.

*Prestazioni di qualità urbana richieste*

Il POC dovrà definire in dettaglio i requisiti prestazionali da perseguire attraverso idonee misure progettuali, con riguardo in particolare a:

- salubrità e igiene dei luoghi di lavoro;
- prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;
- smaltimento e recupero dei rifiuti;
- trattamento delle acque reflue;
- contenimento dei consumi energetici;
- adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.

I parcheggi dovranno essere piantumati nella misura indicata dal RUE.

Realizzazione di una fascia verde di circa 20 m di uso pubblico che il POC dovrà perimetrare come dotazione ecologica, a protezione del percorso pedonale e ciclabile da realizzare lungo lo storico canale di derivazione delle acque che dovrà essere recuperato.

*Suddivisione in sub ambiti*

Da definire in sede di POC, sulla base di un disegno urbanistico di assieme che consentirà l'eventuale attuazione per stralci attraverso PUA. Dovrà in ogni caso essere garantita la funzionalità degli stralci (accessibilità, reti tecnologiche e parcheggi) e la qualità urbanistico-ambientale della configurazione intermedia.

## **AMBITO AR – 4 POLO FUNZIONALE: CAVA**

*Localizzazione* Centro

*Superficie territoriale* 41.126 mq.

### *Caratteri morfologici e funzionali*

Ambito accessibile dalla strada Porrettana e da strade di quartiere, pianeggiante sino all'innesto della parete dell'antica cava. Parzialmente urbanizzato.

### **Disciplina generale dell'ambito**

#### *Obiettivi dell'intervento unitario*

Per il sistema urbano dell'Alto Reno l'area della ex Cava situata in prossimità del polo termale di Porretta Terme assume un valore territoriale strategico. Costituisce infatti l'ultimo spazio di fondovalle, di dimensione significativa e di facile accessibilità, su cui è possibile intervenire in maniera organica.

L'ambito, al margine meridionale del centro storico di Porretta, si presta ad ospitare servizi e dotazioni di livello territoriale, soprattutto nella logica di arricchimento di attività e di funzioni delle vicine zone termali "Salus" e "Puzzola". Tra le principali funzioni da promuovere vi sono le attività congressuali, la convegnistica ed altre attività culturali e di spettacolo. All'interno dell'area potranno essere anche previste attività collegate alle cure termali quali centri di riabilitazione funzionale, *beauty center* e centri di *fitness*. L'esigenza è di incrementare le attività complementari alle cure termali, in quanto il rilancio del settore sarà sempre più legato alle prestazioni "per la salute" e all'*intorno* del termalismo.

Obiettivo del PSC per l'ambito è colmare una lacuna nella dotazione di attrezzature per lo spettacolo di un vasto comprensorio montano, predisponendo strutture destinate sia ai residenti stabili sia a quelli temporanei (fruitori degli impianti termali, turisti per motivi escursionistici e culturali, utenti di attività sportive e ricreative legate all'eventuale uso della parete rocciosa consolidata come palestra di roccia, ecc.).

Gli effetti attesi sono connessi sia ad una maggiore qualificazione dell'offerta di servizi ed attrezzature, sia ad una diversificazione delle attività e delle manifestazioni a disposizione del villeggiante che porti al prolungamento della stagione turistica (estensione della permanenza nelle strutture ricettive).

L'ambito fa parte del Polo Funzionale individuato dal PTCP che comprende anche:

- a. Area interclusa tra la via Cava e via Roma costituita da quattro edifici residenziali di interesse storico da recuperare.
- b. Area della ex sottostazione elettrica;
- c. Complesso delle Terme alte e delle Terme della Puzzola.



*Indirizzi per la progettazione urbanistica*

L'ambito necessita nel complesso di un intervento di riqualificazione e riorganizzazione urbanistica con particolare attenzione alla qualità ambientale e alla qualità architettonica dello spazio urbano. I temi progettuali che dovranno essere approfonditi per la formazione del POC sono:

- Consolidamento del versante franoso dell'ex cava;
- relazioni funzionali e formali del complesso di interventi (area Cava, Sottostazione e Terme Alte);
- viabilità ed accessibilità pedonale e carrabile;
- rete degli spazi pubblici e di relazione (fiume, parchi, centro storico, percorsi naturalistici)
- paesaggio naturale e trasformazioni storiche.

Il ripido versante subverticale è interessato da un movimento franoso che richiede un intervento che annulli qualsiasi rischio per gli insediamenti sottostanti, contestuale alla riqualificazione urbanistica dell'area. Tale intervento appare tecnicamente possibile e con costi sostenibili nell'economia dell'intera operazione. L'intervento di consolidamento verrà definito in dettaglio nell'Accordo Territoriale relativo al Polo Funzionale.

Il recupero ambientale dell'ex parete di cava potrà prevedere la realizzazione di una palestra di roccia e di un percorso pedonale di collegamento tra il fondovalle ed il monte La Croce.

Si prevede una quota significativa di parcheggi pubblici, da destinare sia a servizio delle nuove strutture di progetto sia per il soddisfacimento delle necessità di sosta nella parte più meridionale del centro storico.

Al fine dell'attuazione degli interventi dovrà essere stipulato un Accordo Territoriale tra Provincia, Comuni interessati al Polo, e Regione per quanto di competenza, ai sensi dell'Art. 15 della LR 20/2000.

*Funzioni ammesse*

Servizi, commercio (anche medio piccole non alimentari e alimentari per per trasferimento), artigianato di servizio, terziario, attrezzature sportive e ricreative, attrezzature termali

*Capacità insediativa minima e massima* 5.000 - 6.000 mq SC

*Dotazioni territoriali minime*

Parcheggio pubblico 5.000 mq.

*Prestazioni di qualità urbana richieste*

Considerata l'importanza dell'area per l'intero territorio comunale e il ruolo che Porretta Terme svolge nel contesto appenninico e nel sistema termale regionale, è auspicabile che l'intervento sia oggetto di un concorso di progettazione al fine di garantire i migliori risultati.

Il POC, in seguito agli approfondimenti richiesti, dovrà definire i parametri edilizi ed urbanistici di dettaglio. Per i percorsi e gli usi ricreativi da realizzare nell'area della parete della ex cava dovrà essere garantita la fruizione pubblica.

*Suddivisione in sub ambiti*

Da definire in sede di POC, sulla base di un disegno urbanistico di assieme che consentirà l'eventuale attuazione per stralci attraverso PUA. Dovrà in ogni caso essere garantita la funzionalità degli stralci (accessibilità, reti tecnologiche e parcheggi) e la qualità urbanistico-ambientale della configurazione intermedia.

## AMBITO NU1 – 1 ORTACCI

*Localizzazione* Ortacci

*Superficie territoriale* 68.650 mq

### *Caratteri morfologici e funzionali*

Vasto ambito accessibile dalla strada provinciale, dalla viabilità di quartiere e dalla nuova strada di Piano; mediamente acclive, in parte attorniato da insediamenti esistenti.

### **Disciplina generale dell'ambito**

#### *Obiettivi dell'intervento unitario*

Rafforzamento dell'insediamento esistente della località Ortacci nell'ambito della previsione intercomunale di potenziamento del nodo di Silla. L'insediamento deve prevedere la realizzazione di una nuova infrastruttura stradale di tipo locale, che costituisca un accesso alternativo alla attuale viabilità provinciale.

#### *Indirizzi per la progettazione urbanistica*

Area confinante con insediamenti residenziali esistenti, che dovrà essere completata secondo regole insediative in parte simili a quelle esistenti (tipologie a bassa densità: edifici mono-bifamiliari e a blocco con giardino), in parte volte alla realizzazione di spazi di aggregazione (forma urbana a borgo con spazi pubblici con attività commerciali, terziarie e di servizio al piano terra)..

Il POC dovrà approfondire le problematiche relative agli aspetti geomorfologici ed individuare le aree e le modalità di urbanizzazione in base alle indicazioni contenute nella scheda della relazione geologica.

L'attuazione dell'ambito deve prevedere l'interramento dell'elettrodotto MT esistente.

In sede di POC il Comune, attraverso le opportune verifiche, potrà individuare parte dell'area a verde come area per la realizzazione del nuovo asilo nido, in quanto particolarmente adatta per le condizioni ambientali dell'intorno (non sono presenti problematiche relative all'inquinamento acustico ed atmosferico).

#### *Funzioni ammesse*

Residenza 90-95%

Funzioni complementari (commercio, artigianato di servizio, terziario, servizi pubblici) 5-10%

*Capacità insediativa massima* 12.450 mq SC

#### *Dotazioni territoriali minime*

Realizzazione di viabilità di accesso e distribuzione 4.800 mq.

Parcheggio pubblico 3.000 mq.

Altri spazi pubblici (verde parco e verde sportivo) 18.500 mq.



Attrezzature collettive 150 mq.

*Prestazioni di qualità urbana richieste*

Il POC dovrà contenere le prescrizioni derivanti dagli approfondimenti geotecnici e geomorfologici effettuati.

Insedimenti residenziali a blocco (piccolo condominio con giardino), villini mono e bifamiliari con giardino a bassa densità, case a corte.

Inoltre dovrà essere realizzato un insediamento con tipologia a corte per la formazione di spazi privati di uso pubblico, tali da ricreare una forma urbana simile a quella tipica dell'insediamento storico.

Coordinamento della esecuzione delle sistemazioni del verde privato, del verde di protezione ambientale, del verde pubblico e dell'arredo urbano.

Interramento dell'elettrodotto.

*Suddivisione in sub ambiti*

Da definire in sede di POC, sulla base di un disegno urbanistico di assieme da attuare attraverso PUA. Dovrà in ogni caso essere garantita la funzionalità degli stralci (accessibilità, reti tecnologiche e parcheggi) e la qualità urbanistico ambientale della configurazione intermedia.

## AMBITO NU1- 2 Corvella

Localizzazione: Corvella.

Superficie territoriale: 29.978 mq

### Caratteri morfologici e funzionali

Ambito costituito da due aree non contigue con acclività differenziate, situate rispettivamente a monte e a valle del nucleo antico della località.

### Disciplina generale dell'ambito

#### Obiettivi dell'intervento unitario

Ampliamento delle attrezzature collettive esistenti (ex scuola), completamento dell'insediamento residenziale e definizione di un'ampia area a verde di protezione dell'insediamento storico.

#### Indirizzi per la progettazione urbanistica

Si individuano due sub ambiti di intervento:

- a) a monte del centro storico ed in prossimità dell'attuale centro sociale. Il sub-ambito comprende l'area del centro sociale esistente e da acquisire (4000 mq complessivi) e l'area di intervento edilizio che dovrà essere prossima al centro sociale;
- b) a valle dell'insediamento storico. Nel sub-ambito è possibile realizzare il nuovo insediamento (nella parte sud e sud-est) a ridosso dell'abitato esistente, al fine di lasciare la parte restante a verde di protezione della zona storica. In questo sub-ambito è necessario effettuare degli approfondimenti geognostici così come definito nella scheda della Relazione Geologica, e pertanto in relazione agli esiti il POC dovrà dimensionare, all'interno dell'intervallo sotto definito, l'intervento urbanistico compatibile con le condizioni di sicurezza specifiche.

#### Funzioni ammesse

Residenza 90 %

Funzioni complementari alla residenza, servizi 10 %

#### Capacità insediativa minima e massima

Sub ambito a) 1.680 mq di SC

Sub ambito b) tra un minimo di 1.120 e un massimo di 3.260 mq. di SC

#### Dotazioni territoriali minime

Sub ambito a)

Parcheggio pubblico 300 mq.

Altri spazi pubblici (attrezzature collettive) 4.000 mq.

Sub ambito b)



---

Parcheggio pubblico	da 400 mq a 1.500 mq.
Altri spazi pubblici (verde parco e verde sportivo)	da 800 mq a 2.500 mq.

*Prestazioni di qualità urbana richieste*

In seguito ai risultati delle indagini geognostiche, e delle prescrizioni e verifiche richieste nella scheda 114 del PSAI, il POC definirà la capacità insediativa effettiva e le relative dotazioni urbanistiche.

Il verde di protezione del centro storico deve essere considerato come dotazione ecologica.

I parcheggi dovranno essere accessibili dalle infrastrutture esistenti in quanto funzionali oltre che ai nuovi insediamenti anche agli insediamenti esistenti, in particolare al centro storico. Nel subambito a) i parcheggi dovranno essere ricavati in fregio alla viabilità esistente. Le aree a parcheggio dovranno essere piantumate nella misura stabilita dal RUE.

*Suddivisione in sub ambiti*

L'attuazione dei sub ambiti sarà definita in dettaglio in sede di POC, sulla base del disegno urbanistico di assieme del PUA e dei risultati degli approfondimenti geologici. Dovrà in ogni caso essere garantita la funzionalità degli stralci (accessibilità, reti tecnologiche e parcheggi) e la qualità urbanistico-ambientale della configurazione intermedia.

## **AMBITO NU1 – 3 IL TERZO**

*Localizzazione* Castelluccio

*Superficie territoriale* 24.950 mq

### *Caratteri morfologici e funzionali*

Ambito situato a sud dell'abitato di Castelluccio, accessibile dalla via Manservisi, parzialmente in corso di urbanizzazione, variamente acclive.

### **Disciplina generale dell'ambito**

#### *Obiettivi dell'intervento unitario*

L'ambito perimetrato comprende aree classificate nel PRG previgente come "residenza estensiva montana di completamento" (intervento diretto) e "spazio pubblico a parco urbano". Parte dell'area (circa 9.265 mq) è oggetto di una recente convenzione (2.07.03) tra l'Amministrazione e gli Attuatori finalizzata alla realizzazione di 12 alloggi convenzionali da realizzare in loco e di un parcheggio pubblico di 735 mq da localizzare in una zona posta ad Ovest del centro storico. Nella restante parte dell'area edificabile è stata rilasciata nel 2002 una concessione edilizia per la realizzazione di una strada privata. Il PSC conferma nell'area una previsione insediativa subordinando l'utilizzo della capacità edificatoria assegnata alla cessione di una quota di verde pubblico (ex cimitero), e alla realizzazione di un percorso pedonale di collegamento con il centro storico e dell'ampliamento del parcheggio oggetto della convenzione sopra citata.

Si individuano due sub-ambiti:

- a) non attuato (circa 16.000 mq di St)
- b) in corso di attuazione (circa 8.345 mq di St).

#### *Modalità attuative*

Al fine di perseguire gli obiettivi del PSC, per il sub-ambito non convenzionato a) il POC dovrà definire in dettaglio l'oggetto della convenzione da stipulare con i privati e l'assetto urbanistico e funzionale delle aree d'intervento; potrà assumere valore di PUA (c.4 art.30 L.R.20/2000).

Per il comparto b) il POC si farà carico degli approfondimenti geologici necessari in applicazione delle norme di tutela delle risorse ambientali del RUE al Capo 2.1. artt.2.1.1-2.1.6.

All'interno del vasto ambito perimetrato le aree che non verranno occupate dall'urbanizzazione dovranno essere destinate a verde privato e assumeranno il ruolo di dotazione ecologica.

#### *Funzioni ammesse*

Residenza, altre funzioni complementari (commercio di vicinato, artigianato di servizio alla

persona, terziario), attività di servizio.

#### *Capacità insediativa massima*

- |                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| a) sub-ambito non convenzionato | 1.400 mq di SC |
| b) sub-ambito convenzionato     | 1.715 mq di SC |

#### *Dotazioni territoriali minime*

- |   |        |
|---|--------|
| a) sub-ambito non convenzionato                                       |        |
| Parcheggio pubblico (parcheggio ad ovest del CS, perimetrato nel RUE) | 975 mq |
| Verde Pubblico  | 960 mq |
| b) sub-ambito convenzionato   |        |
| Parcheggio pubblico (parcheggio ad ovest del CS, perimetrato nel RUE) | 735 mq |

#### *Prestazioni di qualità urbana richieste*

Il POC dovrà individuare un percorso pedonale di collegamento tra il Centro Storico, il giardino pubblico da ricavare nell'ex area cimiteriale e la nuova area da insediare. Il percorso pedonale dovrà essere inserito in una ampia fascia verde ombrosa con slarghi organizzati per il gioco dei bambini e il riposo.

Il modello insediativo da privilegiare è quello a borgo con spazi cortilivi comuni; potranno comunque essere realizzate abitazioni mono o bifamiliari con giardino simili a quelle in corso di realizzazione nel comparto b).

Compatibilmente con i risultati delle indagini geologiche da effettuare, l'ambito da interessare alle nuove urbanizzazioni corrisponderà a quello oggetto di rilascio della concessione per la strada privata. Non dovrà essere interessata da interventi edilizi l'area boscata nei tratti più ripidi e l'intervento dovrà essere sottoposto al parere preventivo della Provincia in materia forestale.

Coordinamento della esecuzione delle sistemazioni del verde privato, del verde di protezione ambientale e dell'arredo urbano.

Le aree a parcheggio dovranno essere piantumate nella misura stabilita dal RUE.

#### *Suddivisione in sub ambiti*

L'attuazione dei sub ambiti sarà definita in dettaglio in sede di POC, sulla base del disegno urbanistico di assieme del PUA e dei risultati degli approfondimenti geologici. Dovrà in ogni caso essere garantita la funzionalità degli stralci (accessibilità, reti tecnologiche e parcheggi) e la qualità urbanistico-ambientale della configurazione intermedia.



## **AMBITO NU1 – 4 CASTELLUCCIO**

*Localizzazione* Castelluccio

*Superficie territoriale* 17.332 mq

### *Caratteri morfologici e funzionali*

Ambito situato a nord dell'abitato di Castelluccio, accessibile dalla strada comunale per il Cimitero, parzialmente occupato dall'insediamento del campeggio, in lieve pendenza.

### **Disciplina generale dell'ambito**

#### *Obiettivi dell'intervento unitario*

L'ambito perimetrato comprende aree classificate nel PRG previgente come "residenza estensiva montana di espansione" e "complessi turistici all'aria aperta". Il PSC conserva nell'area una previsione insediativa (ridimensionando la superficie territoriale dell'area) condizionando l'intervento alla contestuale cessione del complesso del Castello e delle sue pertinenze (situato nel centro storico) e eventualmente del parco attrezzato esistente, situato tra l'area oggetto dell'intervento e il Castello stesso.

#### *Modalità attuative*

Al fine di perseguire gli obiettivi del PSC, il POC dovrà definire in dettaglio l'oggetto della convenzione da stipulare con i privati e l'assetto urbanistico e funzionale definitivo delle aree d'intervento; potrà assumere valore di PUA (c.4 art.30 L.R.20/2000). All'interno del vasto ambito perimetrato le aree che non verranno occupate dall'urbanizzazione saranno destinate a verde privato e assumeranno il ruolo di dotazione ecologica. L'urbanizzazione non potrà interessare l'ambito del rio Rovinacci (rete idrografica minore) così come definito dal PSAI, e quindi il POC dovrà perimetrare l'ambito pertinenziale del rio come dotazione ecologica.

#### *Funzioni ammesse*

Residenza, altre funzioni complementari (commercio di vicinato, artigianato di servizio alla persona, terziario), attività di servizio, funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo.

*Capacità insediativa massima* 2.520 mq SC

#### *Dotazioni territoriali minime*

Parcheggio pubblico 500 mq.

*Prestazioni di qualità urbana richieste*

Il POC dovrà individuare un percorso pedonale di collegamento tra l'area del Castello, il parco pubblico, la nuova area da insediare e il cimitero. Il percorso pedonale dovrà essere inserito in una ampia fascia verde ombrosa con slarghi organizzati per il gioco dei bambini e il riposo.

Il modello insediativo da privilegiare è quello a borgo con spazi cortilivi comuni, potranno comunque essere realizzate abitazioni mono o bifamiliari con giardino.

Coordinamento della esecuzione delle sistemazioni del verde privato, del verde di protezione ambientale e dell'arredo urbano.

Le aree a parcheggio dovranno essere piantumate nella misura stabilita dal RUE.

*Suddivisione in sub ambiti*

Da definire in sede di POC.

## **AMBITO NU2 – 1 CÀ ROSSA - OSPEDALE NUOVO**

*Localizzazione* Cà Rossa

*Superficie territoriale* 69.770 mq

### *Caratteri morfologici e funzionali*

Vasto ambito mediamente acclive, situato nel versante eposto ad est della valle del Reno, a nord dell'abitato dei Casoni.

### **Disciplina generale dell'ambito**

#### *Obiettivi dell'intervento unitario*

Recepimento nel nuovo PSC dell'intervento oggetto di Accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica siglato il 15/05/2002, di cui si riportano di seguito i parametri urbanistico-edilizi.

#### *Modalità di attuazione*

In seguito alla firma della convenzione il PP potrà essere attuato nei termini previsti, senza modifiche al progetto approvato. Eventuali modifiche sostanziali costituiranno Variante al POC, che definirà i parametri urbanistico-edilizi, le dotazioni territoriali da realizzare e le prestazioni di qualità urbana richieste.

L' accordo di programma ha definito le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere realizzato a carico degli attuatori il tratto di viabilità descritto ed individuato cartograficamente nell'Accordo di Programma;
- le aree boscate e/o in dissesto, pur essendo computabili ai fini del calcolo della capacità edificatoria, saranno inedificabili;
- dovranno essere salvaguardate le alberature isolate aventi tronco di diametro superiore ai 20 cm misurato a 1,5 metri da terra.
- messa in sicurezza dell'intero comparto preventivamente all'attuazione delle opere;
- valgono le prescrizioni riportate nella Relazione Geologica Integrativa
- per la tipologia delle opere si rimanda alle prescrizioni riportate nella "Direttiva concernente i criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa del suolo nel territorio della Regione Emilia Romagna".

#### *Prestazioni di qualità urbana richieste*

La viabilità principale dovrà essere realizzata con opportuni accorgimenti (fasce verdi di mitigazione ed eventuali barriere) in modo da mitigare l'impatto acustico del traffico sulle residenze esistenti e su quelle previste.

La viabilità interna al nuovo insediamento residenziale dovrà essere raccordata a quella del quartiere "Casoni" cioè dovrà collegarsi alla rotonda di via Repubblica e a via A. Moro. Dovranno essere realizzati percorsi pedonali protetti che consentano una continuità di percorrenza tra la vecchia Porrettana e le future aree del futuro Parco Lungo Reno, il nuovo Ospedale e l'abitato dei Casoni.

Le aree a parcheggio dovranno essere piantumate nella misura stabilita dal RUE.

Il modello insediativo da privilegiare è quello a borgo con spazi cortilivi comuni.

Coordinatione della esecuzione delle sistemazioni del verde privato, del verde di protezione ambientale, del verde pubblico e degli arredi.

#### *Funzioni ammesse*

Residenza

#### *Capacità insediativa massima*

U.T. = 0, 11 mq/mq di S.T.

H max = 10 m

Massimo numero piani abitabili = 3

Indice di visuale libera Vi (+1 con un minimo di 6 m)

#### *Dotazioni territoriali minime*

U2 (urbanizzazioni secondarie) = 25 mq su 30 mq di SU

D1 parcheggi pubblici = 10 mq su 100 mq di SU

## AMBITO NU2 – 2 COLLEGIO ALBERGATI

*Localizzazione* Campo del Becchino

*Superficie territoriale* 16.185 mq

*Caratteri morfologici e funzionali*

Ambito, mediamente acclive, situato a valle della Porrettana

### Disciplina generale dell'ambito

*Obiettivi dell'intervento unitario*

Recepimento nel nuovo PSC della variante al PP di iniziativa privata "Area del Collegio Albergati" adottata nel luglio 2003. Realizzazione di un complesso polifunzionale con servizi pubblici, attività commerciali, residenze ed uffici e acquisizione del campo sportivo.

*Modalità di attuazione*

Il PP potrà essere attuato nei termini previsti, senza modifiche al piano attuativo approvato. Eventuali varianti che dovessero modificare i parametri urbanistici o, in maniera sostanziale, l'assetto urbano, dovranno essere oggetto di variante al POC che ridefinirà i parametri urbanistico-edilizi, le dotazioni territoriali da realizzare e le prestazioni di qualità urbana richieste. In quest'ultimo caso si dovranno effettuare i necessari approfondimenti rispetto al rischio idraulico e le valutazioni di compatibilità degli interventi ai sensi della normativa vigente.

*Funzioni ammesse*

Residenza 45-75%

Altre funzioni complementari (commercio, artigianato di servizio, terziario) 10-40%

Attrezzature collettive 10-20%

*Capacità insediativa massima* 4.770 mq di SU

*Dotazioni territoriali minime*

Attrezzature collettive 480 mq di SU

Parcheggio pubblico 1.000 mq

Altri spazi pubblici (verde parco e verde sportivo) 9.600 mq

Il POC potrà inoltre, preverificando il dimensionamento generale, permutare parte delle quote dei parcheggi pubblici eccedenti gli standards minimi a favore di altre dotazioni pubbliche.

## **AMBITO NU2 – 3 FORNELLI**

*Localizzazione* Fornelli - Monzone

*Superficie territoriale* 4.864 mq

*Caratteri morfologici e funzionali*

Area mediamente acclive situata a ridosso dell' abitato di Fornelli.

### **Disciplina generale dell'ambito**

*Obiettivi dell'intervento unitario*

Recepimento nel nuovo PSC delle previsioni del PRG previgente in corso di attuazione. (121F-Residenza estensiva montana di espansione a concessione edilizia diretta).

*Modalità di attuazione*

L'ambito dovrà essere attuato nei termini previsti nell'atto unilaterale d'obbligo d'impegno già sottoscritto, senza modifiche. Eventuali varianti sostanziali dovranno essere oggetto di variante al POC che ridefinirà i parametri urbanistico-edilizi, le dotazioni territoriali da realizzare e le prestazioni di qualità urbana richieste.

*Funzioni ammesse*

Residenza

*Capacità insediativa massima* 300 mq di SC

Altezza max. 7 ml

*Dotazioni territoriali minime*

Parcheggio pubblico 25 mq.

Altri spazi pubblici (verde parco e verde sportivo) 96 mq.

## AMBITO NU2 – 4 CASONI ACER

*Localizzazione* Capoluogo

Superficie territoriale 3.470 mq

### *Caratteri morfologici e funzionali*

Area situata a margine dell'abitato, variamente acclive, , accessibile da strada di quartiere.

### **Disciplina generale dell'ambito**

#### *Obiettivi dell'intervento unitario*

Recepimento nel nuovo PSC delle previsioni del PRG previgente in corso di attuazione (123 /1 B Residenza estensiva di espansione PEEP).

Completamento dell'insediamento residenziale esistente in continuità con quello in corso di realizzazione nella NU3 Casoni e recupero dei parcheggi esistenti modificati in seguito alla riorganizzazione degli accessi.

#### *Modalità di attuazione*

Il completamento dell'insediamento previsto, da attuare in base ai parametri urbanistico-edilizi del PRG vigente di seguito riportati, dovrà essere convenzionato con l'Amministrazione.

L'intervento dovrà prevedere la riorganizzazione del parcheggio esistente per realizzare la viabilità di accesso all'area e l'ampliamento dello stesso.

Eventuali varianti sostanziali dovranno essere oggetto di variante al POC che ridefinirà i parametri urbanistico-edilizi, le dotazioni territoriali da realizzare e le prestazioni di qualità urbana richieste.

#### *Funzioni ammesse*

Residenza 100%

#### *Capacità insediativa massima*

Ut = 0,30 mq/mq di St

Altezza massima ammissibile H = ml. 10 (a valle 12 m - tre piani abitabili)

Indice di visuale libera = 0,6 con un minimo di m.l. 5

#### *Dotazioni territoriali minime*

Parcheggio pubblico (esistente e di progetto) 2.000 mq.

#### *Prestazioni di qualità urbana richieste*

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula della convenzione con l'Amministrazione comunale. Oggetti della convenzione sono l'individuazione di una corretta accessibilità pubblica comune anche all'area scolastica limitrofa e la modifica con riassetto del parcheggio pubblico. L' area a parcheggio dovrà essere piantumata nella misura stabilita dal RUE.



## **AMBITO NU3- 1 CASONI**

*Localizzazione:* capoluogo

*Superficie territoriale:* 59.926 mq

### *Caratteri morfologici e funzionali*

L'area è situata a monte dell'insediamento urbano lungo la strada provinciale che da Porretta Terme conduce a Castelluccio. I versanti sono caratterizzati per l'alternanza di zone di bosco e zone di prato. L'ambito in oggetto, già urbanizzato, è in corso di completamento.

### **Disciplina generale dell'ambito**

#### *Obiettivi dell'intervento unitario*

Completamento dell'insediamento in corso di realizzazione.

#### *Modalità di attuazione*

Il PP scaduto viene riconfermato nel PSC. In seguito alla firma della convenzione il PP potrà pertanto essere attuato nei termini previsti, senza modifiche al progetto approvato. Eventuali varianti dovranno essere inserite nel POC, che assumerà, in questo caso, valore di Piano Particolareggiato da attuare attraverso permessi di costruire in base ad una nuova convenzione da stipulare con l'Amministrazione comunale.

Il POC inoltre dovrà contenere tutti gli elementi progettuali e di approfondimento conoscitivo atti a garantire il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- la messa in sicurezza dell'area dal punto di vista geologico,
- il completamento delle opere di urbanizzazione.

#### *Funzioni ammesse*

Residenza 100%

*Capacità insediativa* 6.560 mq di Superficie Utile

#### *Dotazioni territoriali*

Parcheggio pubblico 1.225 mq.

Altri spazi pubblici (verde parco e verde sportivo) 25.910 mq.

## AMBITO NU3 – 2 MONZONE

*Localizzazione:* Capugnano

*Superficie territoriale:* 38.458 mq

### *Caratteri morfologici e funzionali*

L'area è situata a valle della strada provinciale che da Porretta Terme conduce a Castelluccio. I versanti sono caratterizzati per l'alternanza di zone di bosco e zone di prato. L'ambito in oggetto, già urbanizzato, è in corso di completamento.

### **Disciplina generale dell'ambito**

#### *Obiettivi dell'intervento unitario*

Completamento dell'insediamento in corso di realizzazione (3.500 mq di superficie utile residua).

#### *Modalità di attuazione*

Il PP scaduto viene riconfermato nel PSC. In seguito alla firma della convenzione il PP potrà pertanto essere attuato nei termini previsti, senza modifiche al progetto approvato. Eventuali varianti dovranno essere inserite nel POC, che assumerà, in questo caso, valore di Piano Particolareggiato da attuare attraverso permessi di costruire in base ad una nuova convenzione da stipulare con l'Amministrazione comunale.

Il POC inoltre dovrà garantire il completamento delle opere di urbanizzazione.

#### *Funzioni ammesse*

Residenza 100%

*Capacità insediativa* 5.180 mq di Superficie Utile

#### *Dotazioni territoriali*

Parcheggio pubblico 920 mq.

Aree per urbanizzazione secondaria 3.400 mq.

Aree per urbanizzazione primaria:

all'interno del comparto 740 mq

all'esterno del comparto 1.375 mq

Strade pubbliche 3.670 mq

## AMBITO ASP2\* – 1 CA' DI FONTANA

Localizzazione: Capugnano

Superficie territoriale: 16.015 mq

### Caratteri morfologici e funzionali

L'area è situata a valle della strada Porrettana sul terrazzamento fluviale del Reno. L'ambito in oggetto, già urbanizzato, è in corso di completamento.

### Disciplina generale dell'ambito

#### Obiettivi dell'intervento unitario

Insedimento produttivo esistente da completare costituito da:

- la realizzazione di due capannoni;
- il completamento di un lotto residuo;
- l'ampliamento di fabbricati esistenti.

#### Modalità di attuazione

Il PSC prevede:

- la conferma delle previsioni edificatorie e dei parametri urbanistico-edilizi del Piano Particolareggiato per gli insediamenti produttivi di seguito riportati
- la sottoscrizione da parte delle proprietà di una convenzione che disciplini:
  - la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
  - la realizzazione del percorso ciclopedonale;
  - la realizzazione dell'allargamento della sede carrabile esistente.

La stipula della convenzione di cui al punto precedente è condizione necessaria per il rilascio degli ulteriori permessi di costruire.

Gli interventi dovranno essere supportati da approfondimenti geotecnici e geomorfologici ed anche da approfondimenti rispetto al rischio idraulico ai sensi della normativa vigente.

#### Funzioni ammesse

Attività produttive, terziario, attrezzature collettive, pubblici esercizi.

Lotto 15: destinazione artigianale e di commercio. Lotti 24 e 25: destinazione artigianale - industriale

Capacità insediativa 6.426 mq di Superficie Utile

La capacità insediativa è suddivisa in tre lotti:

**lotto 15** U.F. 0,6 mq/mq 900 mq di S.U.

R.C. 30%

H = 2 piani sul fronte della Porrettana e max 4 verso valle

Indice visuale libera VI. 0,6 con un minimo di m.5 dai confini e m. 7 dal ciglio della Porrettana



**lotto 24** U.F. 0,6 mq/mq 3.000 mq di S.U.

R.C. 50%

H = ml. 10 da qualsiasi lato

Indice visuale libera VI. 0,6 con un minimo di m.5 dai confini

**lotto 25** U.F. 0,6 mq/mq 2. 526 mq di S.U.

(di cui 1970, 90 mq di SU permesso di costruire già rilasciato)

R.C. 50%

H = ml. 10 da qualsiasi lato

Indice visuale libera VI. 0,6 con un minimo di m.5 dai confini

*Dotazioni territoriali*

Territorio da cedere per urbanizzazioni:

Ex lotto 15	200 mq
Ex lotto 24	761 mq
Ex lotto 25	1.590 mq
Totale	2.551 mq

## AMBITO ASP3\* – 1 FERRIERA

*Localizzazione:* Corvella

*Superficie territoriale:* 27.870 mq

### *Caratteri morfologici e funzionali*

L'area è situata a valle della strada Porrettana sul terrazzamento fluviale del Reno. L'ambito in oggetto è già urbanizzato.

### **Disciplina generale dell'ambito**

#### *Obiettivi dell'intervento unitario*

Obiettivi del PSC sono: l'ampliamento dell'insediamento produttivo, la realizzazione di una palazzina per uffici per l'insediamento produttivo esistente, la realizzazione del "museo di se stessa" dell' antica ferriera, il recupero delle case operaie, la realizzazione un giardino pubblico,. L'area del maglio è stata oggetto di una recente variante urbanistica al Piano particolareggiato per insediamenti produttivi adottata ma non approvata, che prevedeva l'ampliamento dell'insediamento produttivo e la demolizione delle case operaie.

#### *Modalità di attuazione*

Il PSC prevede la realizzazione di un nuovo capannone industriale e di una palazzina per uffici. Tali interventi sono subordinati al contestuale restauro del complesso architettonico costituito dalla ferriera e dall'abitato delle case operaie e situato a confine dell'ambito. I proponenti dovranno inoltre realizzare un parcheggio e un'area a verde pubblico di protezione del complesso architettonico così come individuate in cartografia (RUE tav. 1.1). Il complesso architettonico della ferriera e le sue pertinenze, pur rimanendo di proprietà privata, sarà di uso pubblico. Il POC che assumerà, in questo caso, valore di Piano Particolareggiato, definirà in dettaglio i parametri urbanistico-edilizi e gli usi compatibili con il complesso architettonico restaurato. La convenzione dovrà definire anche le modalità di gestione pubblico-privata della ferriera e delle case operaie.

#### *Funzioni ammesse*

Attività produttive, terziario.

Attività produttive 66%

Terziario 34%

#### *Capacità insediativa*

Nuova edificazione 3.300 mq di SC

Parcheggi pertinenziali interrati 1.100 mq di S. accessoria

#### *Dotazioni territoriali*



---

Parcheggio pubblico limitrofo alla ferriera perimetrato nella cartografia	780 mq.
Area verde pubblico limitrofo alla ferriera perimetrata nella cartografia	3.830 mq.
Complesso architettonico e area pertinenziale della ferriera	1.810 mq.

*Prestazioni di qualità urbana richieste*

Il POC definirà in dettaglio i requisiti prestazionali da perseguire attraverso idonee misure progettuali, con riguardo in particolare a:

- salubrità e igiene dei luoghi di lavoro;
- prevenzione e riduzione dell'inquinamento acustico, dell'aria, dell'acqua e del suolo;
- smaltimento e recupero dei rifiuti;
- trattamento delle acque reflue;
- contenimento dei consumi energetici;
- adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci;

L'intervento edilizio dovrà essere supportato da approfondimenti geotecnici e geomorfologici, e da approfondimenti rispetto al rischio idraulico ai sensi della normativa vigente.

Le pavimentazioni dei percorsi pedonali interni all'area storica, del parco e del parcheggio pubblico dovranno essere realizzate con materiali naturali compatibili con il contesto. Il parcheggio dovrà essere adeguatamente piantumato.

*Suddivisione in sub ambiti*

Da definire in sede di POC.

## **AMBITO ASP3 – 2 CÀ DI BETTINI**

*Localizzazione:* Capugnano

*Superficie territoriale:* 1.875 mq

### *Caratteri morfologici e funzionali*

Ambito quasi pianeggiante situato a valle dell'insediamento di Cà di Bettini

### **Disciplina generale dell'ambito**

#### *Obiettivi dell'intervento unitario*

Obiettivo del PSC è l'attuazione della previsione del PRG previgente oggetto di una recente variante urbanistica.

#### *Modalità di attuazione*

Il PSC prevede la conferma delle previsioni edificatorie del PRG previgente riportate al paragrafo successivo. Il PSC prevede la sottoscrizione da parte delle proprietà di una convenzione che disciplini la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (accessibilità e localizzazione dei parcheggi) e secondaria. In seguito alla firma della convenzione l'intervento potrà essere attuato nei termini previsti (intervento edilizio diretto), senza modifiche al progetto approvato.

Eventuali varianti dovranno essere oggetto di variante al POC che assumerà, in questo caso, valore di Piano Particolareggiato. Il POC inoltre dovrà garantire il completamento delle opere di urbanizzazione.

#### *Funzioni ammesse*

Attività produttive 100 %

#### *Capacità insediativa*

Uf = 0,40 mq/mq di Sf

Rapporto massimo di copertura Q = 40%

H massima = ml 6

#### *Dotazioni territoriali*

Aree verde pubblico 25% della Superficie utile

## **AMBITO ASP 5 – 1 CASTELLUCCIO**

*Localizzazione* Castelluccio

*Superficie territoriale* 23.660 mq

### *Caratteri morfologici e funzionali*

Ambito a media acclività, direttamente accessibile dalla strada del campeggio e dalla strada comunale per il Cimitero.

### **Disciplina generale dell'ambito**

#### *Obiettivi dell'intervento unitario*

Potenziare la dotazione di servizi ed attrezzature turistiche all'aperto dell'ambito montano più prossimo al Parco Regionale del Corno alle Scale nel territorio di Porretta Terme.

#### *Indirizzi per la progettazione urbanistica*

L'ambito individuato, in linea con gli obiettivi strategici del PSC, è volto a potenziare la dotazione di aree ricreative ed attrezzature sportive del territorio montano del Comune, in particolare della località di Castelluccio. La località, circondata da un ambiente naturale di rilevante interesse paesaggistico è però carente di attrezzature ricreative e sportive da praticare all'aria aperta (quali campi da tennis, piscina, campi golf, campi solari piste da mountainbike e ciclocross) che possano, integrandosi all'offerta di percorsi naturalistici, agli spazi a parco esistenti e alle altre attività turistiche esistenti e previste del territorio montano, rendere attrattivo il territorio.

#### *Funzioni ammesse*

Attrezzature sportive, ricreative, campeggio, commercio di vicinato, pubblici esercizi

*Capacità insediativa massima* 350 mq di SC

#### *Dotazioni territoriali minime*

Verde sportivo 1.000 mq

Parcheggio Pubblico 500 mq

#### *Prestazioni di qualità urbana richieste*

Le pavimentazioni dei percorsi pedonali interni all'area e del parcheggio dovranno essere realizzate con materiali permeabili compatibili con il contesto naturale dell'intorno. Il parcheggio dovrà essere adeguatamente piantumato.

Le strutture edilizie ammesse, di servizio alle funzioni presenti e alla dotazione di attività ricreative legate alla fruizione pubblica, dovranno essere realizzate in pietra naturale, con applicazione dei principi progettuali della bioarchitettura.

#### *Suddivisione in sub ambiti*

Da definire in sede di POC.





## **AMBITO ASP 5 –2 CIOPPEDA**

*Localizzazione* Cioppeda

*Superficie territoriale* 53.775 mq

*Caratteri morfologici e funzionali*

Ambito agricolo in vasta parte boscato, variamente acclive

### **Disciplina generale dell'ambito**

*Obiettivi dell'intervento unitario*

L'ambito individuato, in linea con gli obiettivi strategici del PSC, è volto a potenziare e a diversificare la dotazione del settore turistico attraverso la realizzazione della sede di un centro natura e benessere.

*Indirizzi per la progettazione urbanistica*

Ampliamento della dotazione di strutture edilizie ad uso abitativo (per l'ospitalità) e per la cura della persona (fitness, benessere, ecc...) dell'attuale complesso della Cioppeda. Il nuovo insediamento edilizio dovrà essere costruito nell'area non boscata in prossimità degli attuali fabbricati. L'intervento di nuova costruzione è comprensivo del recupero del patrimonio edilizio esistente in stato di rudere. Il POC dovrà definire in dettaglio l'oggetto della convenzione da stipulare con i privati e l'assetto urbanistico e funzionale definitivo delle aree d'intervento; potrà assumere valore di PUA (c.4 art.30 L.R.20/2000). In sede di POC saranno effettuati gli approfondimenti geologici necessari, in applicazione delle norme di tutela delle risorse ambientali del RUE (Capo 2.1. artt.2.1.1-2.1.6).

*Funzioni ammesse*

Attrezzature sportive, ricreative, turistiche e ricettive, commercio di vicinato, pubblici esercizi.

*Capacità insediativa massima (comprensiva degli interventi di recupero)* 1.000 mq di SC

*Dotazioni territoriali minime*

Il POC dovrà definire e quantificare le dotazioni da richiedere o monetizzare.

*Prestazioni di qualità urbana richieste*

Le pavimentazioni dei percorsi pedonali interni all'area e del parcheggio dovranno essere realizzati con materiali permeabili compatibili con il contesto naturale dell'intorno. Le strutture ricreative all'aperto non dovranno danneggiare le alberature esistenti. Per l'inserimento nel POC dovrà essere predisposto dal proponente uno studio dell'inserimento paesaggistico sia dei nuovi edifici da realizzare sia del posizionamento degli impianti e delle strutture ricreative all'aperto (piscine, spogliatoi, piccoli depositi, cartellonistica, ecc...). I nuovi edifici dovranno essere realizzati in pietra locale con l'applicazione dei principi progettuali della bioarchitettura.

*Suddivisione in sub ambiti*

Da definire in sede di POC.

## AMBITO STORICO 1 - EX DALDI

*Localizzazione* Centro storico

*Superficie territoriale* 7.120 mq

### *Caratteri morfologici e funzionali*

Ambito completamente urbanizzato connotato da una significativa acclività.

### **Disciplina generale dell'ambito**

#### *Obiettivi dell'intervento unitario*

Si tratta di edifici produttivi di recente costruzione situati a monte e a valle di via Mazzini, in corrispondenza dell'inizio dell'insediamento storico sviluppatosi lungo la medesima direttrice a partire dalla fine del 1.800. L'edificio a valle della via Mazzini, costituito da un volume a tre piani fuori terra e da uno a due piani, presenta il piano terra e il primo piano utilizzati da una concessionaria auto, mentre i piani superiori sono destinati a residenza.

L'edificio posto a monte della via Mazzini, in parte a due piani fuori terra, è utilizzato come concessionaria d'auto e distributore di carburante. Quest'ultimo fabbricato confina a sud con un villino con giardino di origine storica e con un fabbricato residenziale di architettura tradizionale con scala di accesso a conchiglia sulla via XX Settembre. Entrambe le aree sono completamente prive di spazi scoperti.

L'area viene definita dal PSC come unico ambito d'intervento (suddivisibile in due comparti) in quanto utile alla definizione di una "porta urbana" per il centro storico e alla risoluzione di alcuni problemi infrastrutturali e di servizio. In particolare il comparto a valle della via Mazzini comprende la strada di accesso ai parcheggi pubblici di via Lungoreno e al futuro ponte da realizzare sul fiume Reno in corrispondenza degli impianti sportivi. L'intervento dovrà quindi includere una soluzione per il miglioramento dell'attuale intersezione stradale. Nell'area dovranno essere ricavati parcheggi pubblici interrati in struttura.

#### *Indirizzi per la progettazione urbanistica*

Tenuto conto che la superficie coperta esistente è pari a 3.435 mq di cui 1.926 mq occupati dal solo edificio della ex Daldi, e che il volume esistente complessivo è pari a 20.165 mc<sup>1</sup>, è necessario che l'intervento di trasformazione sia definito attraverso uno studio progettuale dell'impatto volumetrico in relazione al contesto storico ed ambientale.

L'intervento dovrà prevedere:

- attestazione del nuovo fabbricato sulla proiezione a terra della pensilina esistente prospiciente la via Mazzini a monte della via stessa;

<sup>1</sup>  $SQ = 1.114 \text{ (ed.n. 206)} + 95 \text{ (ed. n. 208)} + 300 \text{ (ed.207)} + 1.926 \text{ (ed. n.209)} = 3.435 \text{ mq};$   
 $V. \text{ inv. fuori terra} = 6.865 \text{ (ed.n. 206)} + 10.150 \text{ (ed. n.209)} + 760 \text{ (ed. 208)} + 140 \text{ (ed. 208 pertinenza)} + 2.250 \text{ (ed n. 207)} = 20.165 \text{ mc}$

- per il subcomparto a valle è opportuno ridisegnare l'allineamento stradale individuando la linea di congiunzione tra l'edificio n. 157 situato a sud del complesso e l'edificio confinante a nord dell'area oggetto d'intervento.

Il POC dovrà definire in dettaglio l'oggetto della convenzione da stipulare con i privati e l'assetto urbanistico e funzionale delle aree d'intervento; potrà assumere valore di PUA (c.4 art.30 L.R.20/2000).

Il PUA inoltre approfondirà gli aspetti legati all'accessibilità alle autorimesse interrato pertinenti e pubbliche.

L'attuazione dell'ambito prevede la cessione di parte delle aree come spazi di uso pubblico (parcheggi), al fine di recuperare carenze pregresse di dotazioni nel tessuto urbano. E' inoltre ammesso l'insediamento di esercizi commerciali di dimensioni medio-piccole non alimentari ed anche alimentari, questi ultimi solo per trasferimento di insediamenti esistenti alla data di adozione del presente Piano.

#### *Funzioni ammesse*

residenza, attività commerciali (anche medio piccole strutture di vendita non alimentari e alimentari per trasferimento di esistente), servizi complementari, terziario, artigianato di servizio alla persona.

*Capacità insediativa massima* incremento massimo del 20% rispetto alla SC esistente

#### *Dotazioni territoriali minime*

a servizio del Centro Storico 2.000 mq

Parcheggi pubblici pertinenti da calcolare in base ai parametri previsti nel RUE per gli interventi nel Centro Storico e monetizzabili.

#### *Prestazioni di qualità urbana richieste*

Il POC definirà le modalità e le caratteristiche planivolumetriche degli interventi di trasformazione e le dotazioni di parcheggi privati e pertinenti in relazione alle funzioni previste dal POC.

Gli interventi sugli edifici storici dovranno rispettare la classificazione riportata nella tavola 2.1 del RUE. Per il fabbricato 207, che in parte conserva la struttura originaria, dovrà essere approfondita l'analisi storica e dovranno essere individuate le porzioni che nel tempo si sono conservate. Gli ampliamenti potranno essere demoliti e la loro superficie recuperata nell'ambito del progetto generale.

#### *Suddivisione in sub ambiti*

Da definire in sede di POC.

## **AMBITO STORICO 2 VIA MAZZINI-1**

*Localizzazione* centro storico

*Superficie territoriale* 3.435 mq

*Caratteri morfologici e funzionali*

Ambito urbanizzato pianeggiante

### **Disciplina generale dell'ambito**

*Obiettivi dell'intervento unitario*

All'interno dell'ambito perimetrato si trovano due strutture alberghiere (U.E. 151, UE 180-161), un edificio di proprietà dell'Amministrazione comunale e sede AUSL (U.E. 163), gli ex magazzini comunali (U.E. 179) e un fabbricato ad uso misto commerciale e residenziale (U.E. 162). L'ambito è attraversato dalla via Mazzini e a monte è delimitato dalla via Marconi e a valle dalla via Lungoreno. Tra la via Marconi e la via Lungoreno in corrispondenza dell'U.E. 163 si trova anche un percorso pedonale di collegamento. I fabbricati fronteggianti la via Lungoreno sono in uno stato di degrado evidente.

Obiettivo dell'intervento è adeguare le strutture alberghiere esistenti all'interno dell'ambito ai nuovi standard qualitativi e alla sempre maggiore richiesta di spazi di servizio complementari all'attività principale. Questo intervento si definisce di interesse pubblico in quanto il miglioramento dell'offerta turistica è uno degli obiettivi prioritari del Piano Strutturale. In particolare è obiettivo del piano diversificare la tipologia di offerta (rurale, termale, congressuale, ricreativa ecc...) e garantire al contempo, dove possibile, il recupero funzionale delle strutture esistenti. In questo caso l'obiettivo principe si sposa all'obiettivo generale della qualificazione urbana.

*Indirizzi per la progettazione urbanistica*

L'intervento è volto alla realizzazione di strutture di servizio all'attività alberghiera attraverso operazioni di ristrutturazione urbanistica ed architettonica. Nella parte a monte della via Mazzini è consentito un incremento volumetrico pari al 10% del volume esistente (pari a circa 5.650 mc) a condizione che non si modifichino l'altezza di gronda e la composizione architettonica del fronte prospiciente la via Mazzini.

Nella parte a valle della via Mazzini a fronte di una immagine più che dignitosa dei fabbricati prospicienti la via Mazzini si riscontra una situazione edilizia compromessa e oggettivamente degradata dei fabbricati prospicienti via Lungoreno (fabbricati accessori, garages, laboratori). Si prevede la demolizione e ricostruzione dei fabbricati 163, 179 e 180 (complessivamente circa 7.800 mc) con incremento volumetrico del 10%, e la ristrutturazione edilizia dei fabbricati 161 e 162. Gli incrementi dovranno essere utilizzati per la realizzazione dell'ampliamento dei servizi complementari alla attività alberghiera, compresa la realizzazione dei parcheggi pertinenziali.

*Funzioni ammesse*

Attività alberghiera, pubblici esercizi, commercio (comprese le medio piccole strutture di vendita non alimentari), attrezzature sportive, parcheggi.

*Capacità insediativa massima*

Recupero degli edifici esistenti e ristrutturazione urbanistica così come descritto al paragrafo precedente.

*Dotazioni territoriali minime*

Il POC dovrà definire e quantificare le dotazioni da richiedere o monetizzare.

*Prestazioni di qualità urbana richieste*

Considerata la situazione urbana di pregio è necessario che, tenuto conto della delicatezza del tessuto edilizio storico, il piano attuativo effettui un'analisi particolareggiata dell'evoluzione storica e delle condizioni dell'edificato. Il POC dovrà contenere le bozze di convenzioni da stipulare con i privati, al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi del piano vincolando gli interventi alla permanenza dell'attività alberghiera e alla realizzazione di un passaggio pedonale tra la via Mazzini e la via Lungoreno.

*Suddivisione in sub ambiti*

Da definire in sede di POC.

## **AMBITO STORICO 3 LUNGO RENO**

*Localizzazione*

Centro storico

*Superficie territoriale*

918 mq

*Caratteri morfologici e funzionali*

Ambito urbanizzato, pianeggiante situato lungo il fiume Reno.

### **Disciplina generale dell'ambito**

*Obiettivi dell'intervento unitario*

La piccola area è formata dallo slargo stradale situato tra le vie Lungo Reno, Mazzini e il viale dei Caduti. Il viale dei Caduti si trova ad una quota di circa 6 metri superiore a quella di via Lungo Reno. L'intervento è volto a riqualificare gli esercizi pubblici che si affacciano sulla piazzetta (gelateria e ristorante-pizzeria con veranda) creando uno spazio pedonale protetto anche attraverso una eventuale riorganizzazione della viabilità.

*Indirizzi per la progettazione urbanistica*

L'intervento potrà essere attuato studiando una sistemazione a terrazze oppure in alternativa ristrutturando gli spazi sottostrada e delimitando l'area pedonale. Le nuove strutture edilizie non dovranno compromettere la possibilità di riorganizzare la rete stradale anche attraverso la realizzazione di un tunnel sotto il viale dei Caduti, che colleghi la via Lungo Reno con la via Mazzini. Il POC dovrà approfondire gli aspetti relativi alla mobilità sia carrabile che pedonale.

*Funzioni ammesse*

Pubblici esercizi

*Capacità insediativa massima*

250 mq di SC

*Dotazioni territoriali minime*

Il POC dovrà definire e quantificare le dotazioni da richiedere o monetizzare.

*Prestazioni di qualità urbana richieste*

Il nuovo assetto urbanistico e la realizzazione dei nuovi esercizi pubblici dovrà tenere conto della particolare situazione urbana e del valore storico dell'ambito (gli edifici in via Lungo Reno sono frutto di una progettazione unitaria come l'assetto urbanistico del Viale dei Caduti). I materiali utilizzati sia per le strutture edilizie sia per l'arredo urbano dovranno creare continuità formale con il contesto urbano. Il POC dovrà definire le altezze massime e gli altri parametri urbanistico-edilizi di dettaglio.

*Suddivisione in sub ambiti*

Da definire in sede di POC.

## AMBITO STORICO 4 PARCO ROMA

*Localizzazione* Centro storico

*Superficie territoriale* 11.330 mq

*Caratteri morfologici e funzionali*

Area urbanizzata parzialmente acclive.

### Disciplina generale dell'ambito

*Obiettivi dell'intervento unitario*

Obiettivo dell'intervento è migliorare l'assetto urbano a confine con il parco Roma - area per spettacoli all'aperto esistente - migliorando la dotazione di servizi del parco stesso, riutilizzando ed ampliando alcune strutture esistenti e aumentando la dotazione di servizi alberghieri degli Hotel situati all'interno dell'area perimetrata. L'intervento si definisce di interesse pubblico in quanto il miglioramento dell'offerta turistica è uno degli obiettivi prioritari del Piano Strutturale. In particolare è obiettivo del piano diversificare la tipologia di offerta (rurale, termale, congressuale, ricreativa ecc...) e garantire al contempo, dove possibile, il recupero funzionale delle strutture esistenti.

*Indirizzi per la progettazione urbanistica*

Il POC dovrà definire nel dettaglio i parametri edilizi ed urbanistici dell'intervento, tenendo conto che i pubblici esercizi e i servizi per il Parco Roma dovranno essere realizzati in ampliamento dei corpi di fabbrica 78-79-80, mentre le attività ricreative pertinenti alle funzioni alberghiere presenti (piscine, palestre ecc...) andranno localizzate all'interno dell'area pertinenziale degli alberghi. Entrambe le strutture dovranno contribuire a migliorare la qualità dell'insediamento urbano ora "retro" dei fabbricati esistenti. Tra gli interventi il POC dovrà prevedere la riqualificazione del percorso pedonale esistente che dalle scuole attraversa il parco e la progettazione di un percorso pedonale senza barriere architettoniche tra l'edificio ex carceri e l'ingresso al Parco.

*Funzioni ammesse*

Attività alberghiera, pubblici esercizi, commercio (comprese le medio piccole strutture di vendita non alimentari), attrezzature sportive e ricreative (spogliatoi camerini per gli spettacoli, ecc...)

*Capacità insediativa massima* 900 mq di SC

Di cui per attività alberghiera 700 mq

Pubblici esercizi e servizi alle attività ricreative 200 mq

*Dotazioni territoriali minime*

Il POC dovrà definire e quantificare le dotazioni da richiedere o monetizzare.

*Prestazioni di qualità urbana richieste*

Considerata la situazione urbana di pregio è necessario che, tenendo conto della delicatezza del tessuto edilizio storico, il piano attuativo effettui un'analisi particolareggiata dell'evoluzione storica e delle condizioni dell'edificato. Per quanto riguarda la realizzazione dei servizi alberghieri (quali piscine, palestre ecc..) POC dovrà contenere le bozze di convenzioni da stipulare con i privati, al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi del piano vincolando gli interventi alla permanenza dell'attività alberghiera. I materiali utilizzati sia per le strutture edilizie sia per l'arredo urbano dovranno creare continuità formale con il contesto urbano.

*Suddivisione in sub ambiti*

Da definire in sede di POC.



## **AMBITO STORICO 5 PIAZZA DELLE TELE**

*Localizzazione* Capoluogo

*Superficie territoriale* 13.560 mq

### *Caratteri morfologici e funzionali*

Area urbana pianeggiante a contatto con il versante acclive del monte La Croce.

### **Disciplina generale dell'ambito**

#### *Obiettivi dell'intervento unitario*

Riqualificazione urbana dell'area dell'antica piazza delle Tele, la cui denominazione attuale è piazza Garibaldi. L'attuale conformazione urbana è frutto di uno sventramento effettuato in epoca prebellica, della ricostruzione postbellica e di nuove edificazioni successive. Dell'antico tessuto storico si leggono ancora: i fabbricati che fronteggiano la via Terme e quelli che prospettano il Rio Maggiore, l'ex Hotel Tripolitania (in corso di ristrutturazione) e il vecchio Ospedale. Gli altri edifici (Pronto soccorso, Casa Protetta, edificio residenziale situato al centro della piazza e scuola materna) sono tutti di edificazione recente e comunque postbellica. In particolare i corpi del Pronto Soccorso e della Casa Protetta oltre ad avere un impatto estetico significativo interrompono l'antico percorso storico di accesso alla cittadina da sud.

#### *Indirizzi per la progettazione urbanistica*

Ripristino dell'antico percorso storico e riprogettazione della "piazza delle Tele" tenendo conto delle relazioni con il contesto infrastrutturale in evoluzione (descritto all'art. 2.10 lettera c) delle norme del PSC). Recupero funzionale dell'Ospedale Costa a seguito della realizzazione del nuovo Ospedale. Realizzazione di parcheggi pubblici interrati a servizio delle nuove funzioni e a supporto dell'insediamento storico esistente.

All'interno dell'ambito si distinguono tre sub ambiti (che verranno perimetrali nel POC):

- a. Area dell'Ospedale Costa, delle proprietà AUSL e della scuola materna.
- b. Area di Piazza delle Tele.
- c. Retro dell'ex Hotel Tripolitania e percorso pedonale sul rio Maggiore.

Nel sub ambito a) è prevista la demolizione della Casa Protetta, dell'ex pensione Monari, del pronto soccorso e della scuola materna (circa 16.100 mc complessivi di cui 650 mc della scuola materna) al fine di ripristinare il percorso storico e di riportare all'originario isolamento l'ex ospedale Costa (15.780 mc). Potrà essere realizzato un fabbricato sul lato verso monte dell'antica strada ripristinata, al fine di ricrearne la cortina edilizia. Recupero -attraverso un intervento di risanamento conservativo per le parti originarie e di ristrutturazione edilizia per le parti aggiunte- del vecchio Ospedale Costa, e riuso a fini residenziali commerciali e terziari. Per l'intervento di demolizione e ricostruzione è ammesso un incremento non superiore al 20% del volume esistente da demolire per una volumetria complessiva massima di 19.300 mc. Inoltre dovrà essere realizzato un parcheggio interrato pluripiano sottostante l'intero spazio

pertinenziale i fabbricati di nuova costruzione e l'antica strada.

Nel sub ambito b) riprogettazione della piazza attraverso la ridefinizione dei limiti della Piazza, tenendo conto delle visuali verso il fiume stesso e dei profili collinari situati all'intorno del nucleo antico di Porretta Terme. Realizzazione di un parcheggio pubblico preferibilmente interrato, da situare sotto i nuovi fabbricati e la piazza, con accesso comune dall'ambito dell'Ospedale Costa..

Nel sub ambito c) ridisegno del fronte nord dell'attuale Piazza Garibaldi (edificio in c.a. a un piano fuori terra pari a 1400 mc), attraverso la realizzazione di un nuovo edificio per funzioni commerciali e terziarie capace di dare dignità urbana al fronte nord della futura piazza delle Tele. Risistemazione degli spazi retrostanti l'ex Hotel Tripolitania e fronteggianti il rio Maggiore come verde di arredo. Realizzazione di una passerella pedonale sul Rio che possa collegare l'attuale Biblioteca e il Municipio con la nuova area urbana, e la Sottostazione e le Terme, così come individuata in cartografia.

*Funzioni ammesse (valori riferiti all'intero ambito)*

Residenza	45-65%
terziario e servizi	10-20%
commercio (anche medie strutture non alimentari)	25-35%
parcheggi (pertinenziali e pubblici)	

*Capacità insediativa massima*

Sub ambito a) demolizione e ricostruzione + ampliamento 20% al netto del riuso delle volumetrie esistenti	19.300 mc
Sub ambito b) nuova costruzione al netto delle volumetrie esistenti	4.600 mc
Sub ambito c) ristrutturazione con ampliamento	2.800 mc

*Dotazioni territoriali minime*

Parcheggi pubblici	2.000 mq
Servizi (attrezzature collettive)	350 mq

*Prestazioni di qualità urbana richieste*

Il POC dovrà definire i nuovi allineamenti edilizi tenendo conto delle indicazioni progettuali del PSC e dovrà approfondire gli aspetti relativi all'accessibilità carrabile in merito alle entrate ed uscite dei parcheggi pubblici e pertinenziali, tenendo conto delle ipotesi infrastrutturali di viabilità complessiva. Inoltre dovranno essere approfonditi attraverso uno specifico strumento di coordinamento progettuale (piano attuativo esteso all'intero ambito) gli aspetti planivolumetrici e percettivi, dimensionali ((quali la SC e gli altri parametri urbanistico-edilizi nel rispetto del volume massimo ammissibile) oltrechè funzionali. I nuovi fabbricati dovranno avere preferibilmente il piano terra dedicato a funzioni commerciali e artigianali di servizio alla persona. Il POC dovrà definire i diritti edificatori incrementali in misura proporzionale alle volumetrie da demolire e ricostruire (comparto a)), alle proprietà immobiliari (comparto b)) e alla

volumetria dell'edificio esistente (comparto c)). Il POC inoltre definirà la ripartizione delle opere previste e degli oneri a carico del privato.

*Suddivisione in sub ambiti*

Da definire in sede di POC nel rispetto degli indirizzi del PSC sopra esposti.

## **AMBITO STORICO 6 - POLO FUNZIONALE: EX SOTTOSTAZIONE**

*Localizzazione* Centro storico

*Superficie territoriale* 9.425 mq

*Caratteri morfologici e funzionali*

Ambito pianeggiante, urbanizzato, direttamente accessibile dalla Porrettana.

### **Disciplina generale dell'ambito**

*Obiettivi dell'intervento unitario*

Per il sistema urbano dell'Alto Reno l'ambito della ex Sottostazione, di proprietà pubblica, costituisce una importante occasione di recupero e riqualificazione ed assume un valore territoriale strategico.

L'ambito, al margine meridionale del centro storico di Porretta Terme, si presta ad ospitare servizi e dotazioni di livello territoriale nella logica dell'arricchimento di servizi pubblici per l'intero bacino sovracomunale e per il miglioramento dell'offerta di attrezzature per la diversificazione delle attività legate al turismo nel senso più lato.

L'ambito fa parte del perimetro del Polo Funzionale individuato dal PTCP che comprende anche:

- a) Area del fronte della cava;
- b) Complesso delle Terme alte e delle Terme della Puzzola.

L'edificio della sottostazione elettrica, di pregio architettonico, recentemente acquistato dall'Amministrazione Comunale, costituisce il fulcro dell'intervento di recupero. All'interno è infatti possibile collocare servizi culturali (tra cui una nuova sede per la biblioteca) e di interesse generale, tali da trasformarlo da luogo abbandonato o sottoutilizzato a luogo accentratore per le attività socio-culturali dell'intera comunità.

Ad integrazione dell'intervento sul fabbricato della sottostazione si prevede la realizzazione di un nuovo complesso edilizio per funzioni congressuali e per lo spettacolo, da collocare nell'ampia area pianeggiante retrostante il fabbricato storico.

L'ambito include quattro edifici di interesse storico oggi sottoutilizzati, che potranno essere recuperati a fini abitativi (U.E. 123, 124, 125, 126); spicca per interesse la casa padronale con colombaia (unità edilizia 124). Nell'area pertinenziale della sottostazione vi sono tre fabbricati (U.E. 247, 248, 249) di nessun pregio storico (a parte l'ex casello che però è molto trasformato), che potranno essere demoliti recuperando il loro volume recuperato ai fini dell'intervento complessivo.

*Indirizzi per la progettazione urbanistica*

L'ambito necessita nel complesso di un intervento di riqualificazione e riorganizzazione urbanistica, con particolare attenzione alla qualità architettonica e paesaggistica del nuovo

insediamento in relazione al contesto urbano storico. I temi progettuali che dovranno essere approfonditi per la formazione del POC sono:

- relazioni funzionali e formali del complesso di interventi (area Cava, Sottostazione e Terme Alte);
- viabilità ed accessibilità pedonale e carrabile;
- rete degli spazi pubblici e di relazione (fiume, parchi, centro storico, percorsi naturalistici)
- paesaggio naturale e trasformazioni storiche.

Al fine dell'attuazione degli interventi dovrà essere stipulato un Accordo Territoriale tra Provincia, Comuni interessati al Polo, e Regione per quanto di competenza, ai sensi dell'Art. 15 della LR 20/2000.

#### *Funzioni ammesse*

Residenziale (recupero edifici esistenti), attrezzature culturali ricreative e sportive, servizi generali, parcheggio, funzioni congressuali, espositive, terziarie.

#### *Capacità insediativa minima e massima*

Intervento di recupero della Sottostazione	3.100 mq di SC
Intervento di nuova costruzione	2.000 – 3.000 mq di SC

#### *Dotazioni territoriali minime*

Parcheggi pubblici interrati	2.500 mq
------------------------------	----------

#### *Prestazioni di qualità urbana richieste*

Il POC, in seguito agli approfondimenti richiesti, dovrà definire i parametri edilizi ed urbanistici di dettaglio, fermo restando che l'altezza del nuovo fabbricato non dovrà superare l'altezza dell'edificio della Sottostazione. Il nuovo fabbricato dovrà essere costruito applicando i principi della bioarchitettura nel rispetto del contesto storico. Gli spazi pubblici dovranno essere pavimentati con materiali naturali e permeabili. Gli interventi di recupero edilizio dovranno rispettare le categorie d'intervento prescritte nella tavola del centro storico (R.U.E. TAV. 2.3 scala 1:1.000).

#### *Suddivisione in sub ambiti*

Da definire in sede di POC.

## **AMBITO STORICO 7 PISCINA COMUNALE**

*Localizzazione* Centro storico

*Superficie territoriale* 5.440 mq

*Caratteri morfologici e funzionali*

Ambito pianeggiante, urbanizzato, direttamente accessibile dal centro antico (via della Piscina).

### **Disciplina generale dell'ambito**

*Obiettivi dell'intervento unitario*

Piscina comunale olimpionica all'aperto esistente; edificio privo di interesse storico. Obiettivo del PSC è consentire gli adeguamenti strutturali necessari al rinnovo dell'impianto sportivo.

*Indirizzi per la progettazione urbanistica*

L'ambito necessita di interventi di adeguamento normativo ed eventualmente di rinnovo delle strutture esistenti. L'intervento di ampliamento consentito dovrà essere volto ad un miglioramento estetico delle relazioni tra architettura contemporanea e contesto storico-paesaggistico.

*Funzioni ammesse*

Attrezzature sportive, servizi generali.

*Capacità insediativa massima* incremento pari al 10% del volume esistente

*Prestazioni di qualità urbana richieste*

Il POC, dovrà definire i parametri edilizi ed urbanistici di dettaglio. Gli spazi pubblici dovranno essere pavimentati con materiali naturali e permeabili.

## **AMBITO STORICO 8 PIAZZA DELLA STAZIONE**

*Localizzazione* Centro storico

*Superficie territoriale* 2.930 mq

### *Caratteri morfologici e funzionali*

Ambito pianeggiante, urbanizzato, direttamente accessibile dal centro antico (ponte sul fiume Reno).

### **Disciplina generale dell'ambito**

#### *Obiettivi dell'intervento unitario*

Riqualificazione della Piazza; rifunzionalizzazione del cinema Lux, edificio privo di interesse storico.

#### *Indirizzi per la progettazione urbanistica*

L'ambito necessita di interventi di rinnovo delle strutture esistenti prive di valore storico e di adeguamento dei provvedimenti di circolazione e sosta. L'intervento di ampliamento consentito dovrà essere volto ad un potenziamento e riqualificazione delle strutture del cinema (circa 2.500 mc) attraverso un intervento edilizio che migliori il contesto architettonico della piazza, in particolare in relazione alla pregevole architettura dell'edificio viaggiatori della stazione ferroviaria.

#### *Funzioni ammesse*

Attrezzature ricreative, servizi generali, commercio, terziario.

*Capacità insediativa massima* incremento pari al 25% del volume esistente

#### *Prestazioni di qualità urbana richieste*

Il POC dovrà definire i parametri edilizi ed urbanistici di dettaglio, garantendo la contestuale conservazione dell'ex sala cinematografica a fini pubblici e/o per lo spettacolo. Gli spazi esterni pubblici dovranno essere pavimentati con materiali naturali.

## **AMBITO STORICO 9 VIA MAZZINI-2**

*Localizzazione*

*Centro storico*

*Superficie territoriale*

8.435 mq

*Caratteri morfologici e funzionali*

Ambito pianeggiante, urbanizzato, in continuità con il nucleo antico.

### **Disciplina generale dell'ambito**

*Obiettivi dell'intervento unitario*

L'ambito coincide in parte con il Programma di Riqualificazione Urbana ( Del. C.C. n.80 del 30/11/1999) ed ha come obiettivo il miglioramento della qualità urbana in termini di dotazioni e servizi, dello spazio pubblico, e, infine, della qualità architettonica delle cortine edilizie prospicienti la via.

*Indirizzi per la progettazione urbanistica*

L'ambito rappresenta l'accesso al nucleo antico e il fulcro commerciale della città, riferimento per tutto l'alto versante appenninico. La qualità, e quantità di dotazioni deve essere continuamente migliorata anche attraverso interventi edilizi che oltre a concorrere al miglioramento estetico-formale dell'insediamento storico, possano contribuire ad ampliarne le dotazioni.

Il piano individua cartograficamente (Tav. n...) alcuni edifici che hanno come elemento comune la non congruità formale con la cortina edilizia in cui sono inseriti, e prevede di riqualificare tale cortina anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento delle volumetrie esistenti. In ogni caso l'ampliamento non deve comportare il superamento della linea di gronda degli edifici confinanti.

*Funzioni ammesse*

Residenza, attrezzature ricreative, servizi generali, commercio, terziario.

*Capacità insediativa massima*

Il POC ha il compito di quantificare gli eventuali incrementi volumetrici richiesti in rapporto agli obiettivi di riqualificazione funzionale e formale e ai contenuti convenzionali degli interventi di interesse pubblico associati, da definire in sede di accordo con i privati (ex art. 18 L.R. 20/2000)



*Prestazioni di qualità urbana richieste*

Il POC dovrà definire i parametri edilizi ed urbanistici di dettaglio, in seguito all'esame di un attento rilievo non solo dell'edificio oggetto di intervento, ma anche delle parti confinanti, al fine di determinare le quote, i necessari collegamenti e le caratteristiche morfologiche che dovranno avere i nuovi fabbricati. L'intervento potrà coinvolgere anche i fabbricati circostanti, nel rispetto della classificazione individuata dal RUE nella tavola in scala 1:1000.

Inoltre, Il POC dovrà definire opere da realizzarsi all'interno dell'ambito stesso, del perimetro del Programma di Riqualificazione Urbana o degli altri ambiti di intervento (1-10) del centro storico, e altri contenuti convenzionali (cessione di spazi per la realizzazione di attrezzature, alloggi in affitto a canone concordato, o in proprietà) e/o oneri a carico del privato ai sensi del comma 4 dell'art. A7 della L.R. 20/2000 .

Il POC ha il compito di individuare le aree dove è ammessa la realizzazione di chioschi, dehors e altre strutture provvisorie, da collocare sia su spazi pubblici che su spazi privati di uso pubblico, e di coordinarne la realizzazione dal punto di vista dell'inserimento nell'ambiente urbano storico.

Gli spazi pubblici dovranno essere pavimentati con materiali naturali.

## **AMBITO STORICO 10 TERME DELLA PUZZOLA**

*Localizzazione* Centro storico

*Superficie territoriale* 34.140 mq

*Caratteri morfologici e funzionali*

Ambito pianeggiante, urbanizzato, situato lungo il fiume Reno.

### **Disciplina generale dell'ambito**

*Obiettivi dell'intervento unitario*

L'ambito fa parte del Polo Funzionale, ha come obiettivo il miglioramento della qualità ambientale in termini di sicurezza dal punto di vista idraulico, di manutenzione del verde del parco delle Terme e riqualificazione degli insediamenti turistici, ricreativi e termali esistenti.

*Indirizzi per la progettazione urbanistica*

L'ambito rappresenta uno degli elementi di eccellenza della città di Porretta Terme, in particolare dal punto di vista turistico, di conseguenza anche la manutenzione e l'adeguamento delle strutture alberghiere e termali esistenti risulta essere elemento di primario interesse per la comunità. Si ammettono pertanto modesti ampliamenti delle volumetrie esistenti al fine di migliorarne la qualità e le dotazioni di servizi.

Gli interventi di ampliamento ammessi sulle strutture esistenti prive di interesse storico e classificate 3.2.nella Tav.n. 2.3 del RUE dovranno essere sottoposti al parere dell'Autorità di Bacino in relazione al tema del Rischio Idraulico e sono soggetti all'Accordo Territoriale per il Polo Funzionale.

*Funzioni ammesse*

Attività ricettive, attrezzature ricreative, commercio, terziario.

*Capacità insediativa massima*

Il POC ha il compito di quantificare gli eventuali incrementi volumetrici richiesti in rapporto agli obiettivi di riqualificazione funzionale e formale e ai contenuti convenzionali degli interventi di interesse pubblico associati.

*Prestazioni di qualità urbana richieste*

Il POC dovrà definire i parametri edilizi ed urbanistici di dettaglio, in seguito all'esame di un

attento rilievo e le caratteristiche morfologiche che dovranno avere i fabbricati. Inoltre, Il POC dovrà definire opere da realizzarsi all'interno dell'ambito stesso, o degli altri ambiti di intervento del Polo Funzionale, e altri contenuti convenzionali e/o oneri a carico del privato ai sensi del comma 4 dell'art. A7 della L.R. 20/2000 .

