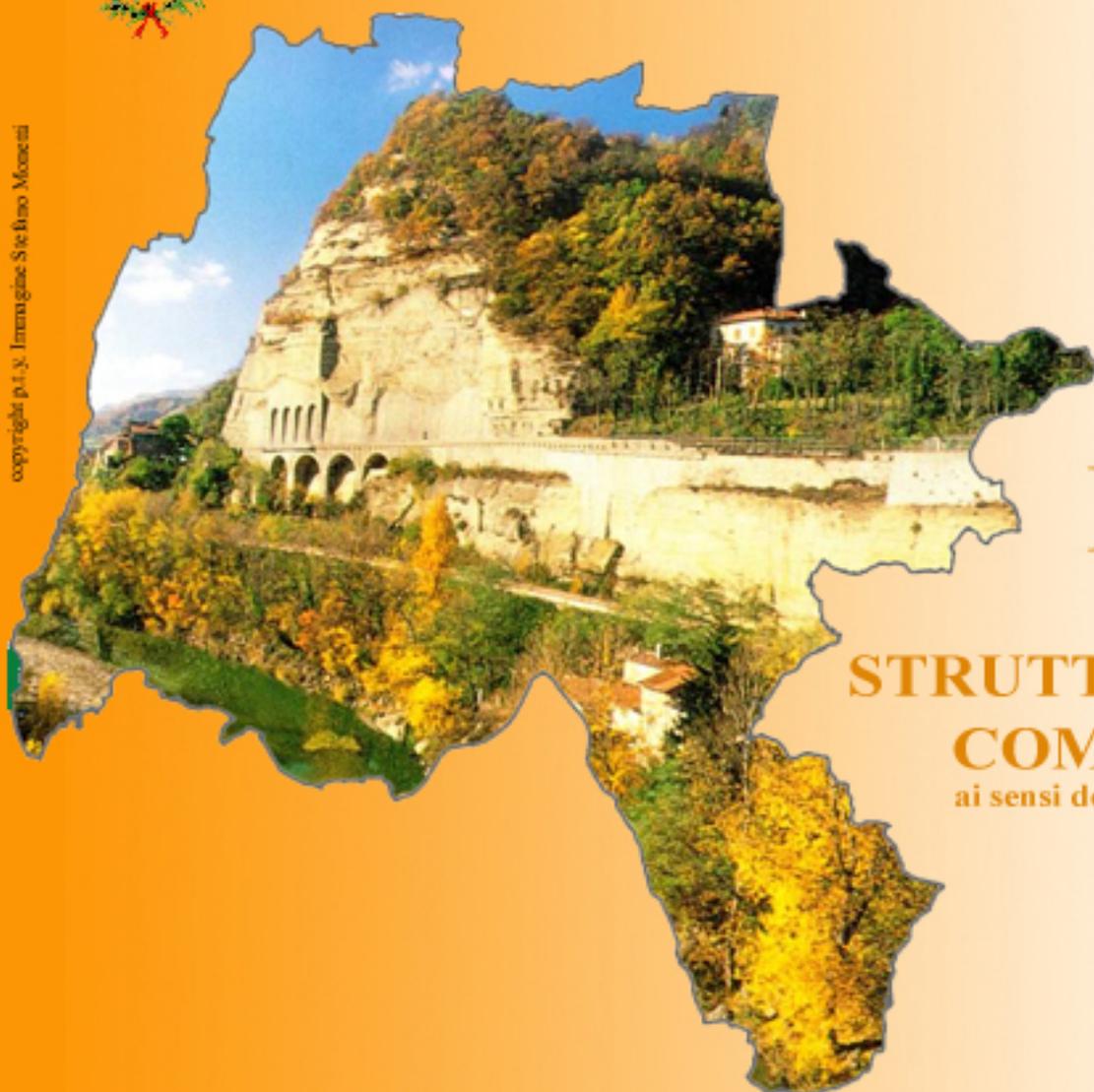




copyright p.t.y. Immagine Ste Bruno Mosconi



PSC **PIANO** **STRUTTURALE** **COMUNALE** ai sensi della L. R. 20/2000

ADOZIONE	Delibera C.C n.7 del 14.01.2008
APPROVAZIONE	
PROGETTISTA	Arch.Ugo Baldini
SINDACO	Marilena Fabbri
SEGRETARIO	Paolo Dallolio

Relazione illustrativa

Relazione Illustrativa del PSC

Amministrazione Comunale

Sindaco: Marilena Fabbri

Assessore all'Urbanistica: Andrea Mantovani

*Responsabile Area Servizi alla Collettività e al Territorio: ing. Andrea Negroni,
geom. Luigi Ropa Esposti, geom. Leonardo Villani, geom. Marco Teglia*

Progettisti

*Arch. Ugo Baldini e arch. Raffaello Bevivino della Cooperativa Architetti e
Ingegneri – Urbanistica di Reggio Emilia*

Consulenti

dott. Salvatore Giordano (A.I.R.I.S s.r.l.)

dott. Luca Baroni (Studio SILVA s.r.l.)

dott. Gianni Viel (Studio Viel)

Relazione Illustrativa del PSC

INDICE

Premessa	pag.	5
1. Riferimenti normativi ed elaborati del Piano	“	12
1.1. I riferimenti del Piano	“	12
1.2. Il percorso di formazione del PSC: la pianificazione complessa	“	12
1.3. L'articolazione dei contenuti della pianificazione urbanistica comunale tra PSC, POC e RUE	“	13
1.5. Il rapporto tra il PSC e il Documento Preliminare al PSC	“	16
1.4. Il rapporto tra PSC e PRG	“	15
1.6. Gli elaborati costitutivi del PSC	“	17
2. Gli obiettivi generali di sviluppo, di riqualificazione del territorio e di salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente	“	25
3. Definizione di massima degli obiettivi di sostenibilità e dei limiti e condizioni d'uso del territorio allo sviluppo sostenibile	“	32
4. Indicazione dei contenuti strategici del piano	“	45
4.1. Ipotesi di sviluppo sociale ed economico del Comune e principali linee di assetto ed utilizzazione del territorio	“	45
4.2. Le politiche di tutela e sviluppo delle parti del territorio comunale omogenee per caratteristiche dei sistemi naturali e dei sistemi antropici, alla luce degli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale, e dei limiti e delle condizioni di uso e trasformazione del territorio	“	56
4.2.1. Le Unità di Paesaggio	“	56
4.2.2. Le reti ecologiche	“	61
4.2.3. La rete dei siti Natura 2000	“	67
4.2.4. Le aree protette	“	68
4.3. Gli obiettivi di funzionalità, accessibilità e fruibilità del sistema insediativo nonché di qualità urbana ed ecologico ambientale che si intendono perseguire attraverso il sistema integrato della mobilità urbana	“	70
4.3.1. Assetto infrastrutturale per la mobilità: la rete viaria	“	70
4.3.1.1. Gerarchia della rete	“	70
4.3.1.2. Fasce di ambientazione	“	72
4.3.1.3. Corridoi di salvaguardia per la realizzazione di una variante alla SS 64 a monte del centro capoluogo	“	73
4.3.1.4. La nuova porrettana e gli allacciamenti con la viabilità locale	“	74
4.3.1.5. Viabilità urbana	“	75
4.3.1.6. Rete pedonale ciclabile	“	76
4.3.2. Rete ferroviaria	“	78
4.4. Il sistema delle dotazioni territoriali.. Gli obiettivi quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale delle dotazioni territoriali esistenti e di quelle da potenziare	“	79
4.4.1. Sistema delle dotazioni territoriali: subsistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	“	79
4.4.2. Subsistema delle attrezzature e degli spazi collettivi di rilievo pubblico	“	80
4.5. La dotazione e la articolazione funzionale di standard ecologico-ambientali, gli obiettivi da raggiungere nelle diverse parti del territorio urbano e periurbano	“	90
4.6. Il sistema ambientale. Le indicazioni sui limiti e le condizioni per la pianificazione negli ambiti interessati da tutele ambientali e da rischi naturali e per la sicurezza del territorio	“	93
4.7. Gli obiettivi generali e le politiche di tutela e qualificazione degli elementi di identità storico culturale del territorio urbano e rurale	“	105

Relazione Illustrativa del PSC

4.8. Le caratteristiche urbanistiche dimensionali e funzionali degli ambiti del territorio urbanizzato, suscettibile di urbanizzazione e rurale.	“	113
4.8.1. Il fabbisogno complessivo e la consistenza insediativa, nelle diverse articolazioni funzionali, con l'indicazione generale delle quote da assegnare al territorio urbanizzato, a quello da sottoporre a sostanziali interventi di sostituzione o riqualificazione urbana e a quello da urbanizzare.	“	113
4.8.1.1. Le previsioni di fabbisogno residenziale e il dimensionamento dell'offerta insediativa	“	113
4.8.1.2 Il fabbisogno di aree produttive e la consistenza delle nuove previsioni insediative	“	119
4.8.2 Ambiti del territorio urbanizzato e suscettibile di urbanizzazione con le indicazioni urbanistico funzionali e con la definizione degli obiettivi prestazionali di qualità e salubrità da conseguire.	“	123
4.8.2.1. Caratterizzazione del territorio urbano e politiche per i suoi diversi ambiti	“	123
4.8.2.2. Gli ambiti urbani consolidati	“	125
4.8.2.3. Gli ambiti urbani di riqualificazione	“	127
4.8.2.4. Gli ambiti urbani per nuovi insediamenti	“	131
4.8.3. La specificazione della disciplina del RUE negli ambiti urbani consolidati	“	150
4.8.4. La strategia perequativa	“	153
4.8.5. Gli ambiti produttivi	“	158
4.8.5.1 L'ambito produttivo di rilievo comunale di Sasso Marconi	“	158
4.8.5.2 L'ambito produttivo di rilievo sovracomunale di Pontecchio – Borgonuovo	“	160
4.8.5.3. Identificazione degli obiettivi di qualità per l'ambito produttivo di rilievo sovracomunale	“	163
4.8.6. La misurazione del piano e il bilancio delle superfici urbanizzate e urbanizzabili rispetto alle aree permeabili	“	169
4.9. Il territorio rurale. Obiettivi e politiche generali che contrassegnano la pianificazione del territorio rurale	“	172
4.9.1. Obiettivi generali	“	172
4.9.2. La partizione del territorio rurale	“	173
4.9.3. Le unità di paesaggio	“	174
4.9.4. Gli ambiti del territorio rurale	“	174
4.9.5. Aree, luoghi e insediamenti	“	180
4.9.6. I criteri per la disciplina degli interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole	“	187
4.9.7. I criteri per la disciplina degli interventi di modificazione degli assetti morfologici non funzionali alle attività produttive agricole	“	190
4.9.8. Criteri per la disciplina riguardo all'uso e riuso del patrimonio edilizio esistente	“	191
5. Le proposte di modificazione dei piani generali e settoriali di livello sovraordinato	“	195
5.1 Variante 1	“	195
5.1 Variante 2	“	199

PREMESSA

Nella presente relazione si rappresenta la sintesi di un percorso conoscitivo, interpretativo, valutativo, progettuale particolarmente lungo e complesso che ha visto la produzione di una documentazione, a nostro avviso, vasta e articolata, a cui, inevitabilmente conviene riferirsi, al di là della sinteticità del presente testo, per gli approfondimenti, di volta in volta richiesti.

A conclusione del processo che porta all'adozione del Piano è possibile ricordare rapidamente la strada percorsa.

L'avvio del processo di produzione del piano è stato dato con la contemporanea elaborazione di una relazione conoscitiva preliminare, che ha ricostruito il panorama del sistema di conoscenze esistenti utili per la formazione del piano e ha orientato l'attenzione alla definizione delle nuove analisi e degli approfondimenti necessari, e dalla costruzione di una fase di ascolto delle voci della cittadinanza espresse sia nelle forme rappresentative, associative, istituzionali, categoriali sia da parte di singoli cittadini, riferimenti qualificati della cultura e del sentire locale o volontariamente coinvolti in iniziative di animazione.

Sotto il profilo tecnico disciplinare, in primo luogo e da subito si sono esaminate le relazioni dell'area locale con l'area metropolitana e in particolare gli effetti su:

- il sistema insediativo (che ha nella pressione abitativa l'elemento emergente che pone di fronte a interrogativi sul tipo di risposta da offrire alla domanda reale, alla distorsione del mercato immobiliare, alle difficoltà di intervento pubblico, ecc.)¹,*
- l'assetto demografico (i cui processi di sostituzione nelle figure sociali e nel radicamento culturale tendono a produrre problemi di identità, di domanda di nuovi servizi, di bisogno di coesione e solidarietà)²,*

¹ Cfr il capitolo 1- Inquadramento geografico e territoriale della Relazione Socioeconomica e i dati del raffronto con i comuni contermini dell'elaborato RC.5- Le analisi urbanistiche preliminari

² Cfr. in particolare il capitolo 2 della Relazione Socioeconomica (La struttura sociale)

- lo sviluppo e l'articolazione del sistema terziario (che da una parte è evidentemente limitato dall'elevata e accessibile offerta di dotazione della città di Bologna e del suo primo interland, dall'altra deve trovare in questa competizione motivazione per la ricerca di una qualità e specificità locale),

- le opportunità insite nella condizione di prossimità (con riguardo in particolare alla ricettività per il turismo e gli affari, la residenza universitaria, l'offerta ambientale – la collina, il fiume Reno, le strutture agrituristiche)³.

Si è poi sviluppata l'attenzione sul sistema infrastrutturale per la mobilità con particolare riguardo ai temi di:

- il corridoio infrastrutturale Reno-Setta con, da una parte le ricadute ambientali da esso poste⁴, dall'altra le opportunità determinate negli ambiti urbani, con la realizzazione dei nuovi vettori, dalle significative variazioni previste nella dimensione dei flussi di traffico sulla viabilità esistente,⁵

- le conseguenti opportunità di riqualificazione della SS 64 particolarmente in attraversamento ai centri urbani,⁶

- i nuovi ingressi urbani dalla nuova Porrettana e la valutazione di ipotesi alternative di tracciato per l'ingresso al centro capoluogo,

- il sistema ferroviario metropolitano sull'asse Bologna Porretta e le iniziative congiunte con la Provincia per l'attivazione di un servizio cadenzato e meglio connesso nei punti di fermata con la effettiva distribuzione territoriale degli insediamenti,

- la mobilità pedonale e ciclabile con un primo disegno di interventi incentrati soprattutto sulla realizzazione della direttrice parallela alla SS 64 da Borgonuovo a Fontana.

Nel quadro conoscitivo ha assunto particolare rilievo lo studio del sistema fisico e ambientale, dei rischi naturali, dei limiti e vincoli allo sviluppo, con specifico riferimento a:

³ Si vedano i temi sviluppati nelle schede della Relazione Strategica

⁴ Si veda ad esempio la proposta di avviare uno studio per la riqualificazione e valorizzazione ambientale dell'area di Cinquecerri circostante il nuovo casello autostradale

⁵ Si vedano gli elaborati di QCSI- Sistema infrastrutturale – traffico e mobilità

⁶ Si veda il Progetto strategico di riqualificazione degli spazi pubblici centrali di Borgonuovo ed in particolare la parte seconda, La riqualificazione degli spazi pubblici per la mobilità

- *la morfologia del sistema fluviale principale e la dinamica delle acque di superficie,*
- *il rilevamento dell'acquifero di fondovalle e dei magazzini idrogeologici collinari,*
- *il censimento dei dissesti e dei loro potenziali bersagli nel sistema degli insediamenti antropici e delle infrastrutture.*

Accurata è stata la ricognizione delle risorse ambientali, storiche, paesaggistiche, concretizzatasi in particolare in:

- *l'analisi delle risorse agrovegetazionali e la loro variazione territoriale nell'ultimo metà secolo,*
- *la sistematizzazione e il completamento delle conoscenze sul sistema insediativo storico.*

Un primo quadro interpretativo dei valori, delle risorse, delle opportunità così come dei limiti, dei bisogni, delle criticità è rappresentato nella tav. RS2 che accompagna la Relazione strategica (elaborato RSI, che è stato strumento importante di autoidentificazione per l'Amministrazione Comunale nell'avvio del processo di piano e piattaforma per l'elaborazione del progetto preliminare).

Il Documento Preliminare è nato, nella sua prima formulazione⁷, come schema di assetto territoriale nel quale si proponeva una mappa degli ambiti di possibile trasformazione, definiti come aree progetto per la transizione del documento verso un grado di definizione maggiore nel Piano strutturale.

Un documento quindi ancora aperto e sottoposto agli esiti da una parte della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e dall'altra di una selezione delle proposte degli operatori economici da formularsi nel quadro di un sistema compatibilità urbanistiche e di interessi rilevanti per la comunità locale.

Le scelte insediative del Piano nascono dall'analisi dei fabbisogni (relazione e socioeconomica e sua integrazione)⁸, dalla misurazione attenta della capacità

⁷ si fa riferimento al documento approvato nell'aprile 2004

⁸ Cfr. RC.4 ed RC.4.1

insediativa residua del PRG⁹, dalla assunzione dei vincoli¹⁰ e delle limitazioni paesaggistiche ambientali, e soprattutto dall'intreccio con il progetto del sistema dei servizi¹¹ e con le politiche per la casa¹².

Diverse e diffuse sono le scelte per la qualità ambientale del Piano, principalmente identificabili in:

- le strategie diversificate per la tutela e la valorizzazione ambientale nelle aree periurbane, nella campagna parco interposta fra i sistemi urbani, nella individuazione delle emergenze vegetazionali isolate,*
- l'orientamento delle attività di trasformazione nel territorio rurale verso produzioni di qualità realizzate con pratiche biologiche e nel contempo attente al rispetto dei fattori di conservazione del suolo e attive sul versante della manutenzione ambientale e della valorizzazione del paesaggio,*
- il progetto di reti ecologiche locali¹³,*
- lo studio preliminare per un progetto di riqualificazione dell'ambito produttivo di Borgonuovo – Pontecchio e l'introduzione di alcuni standard propri da area ecologicamente attrezzata,*
- gli indirizzi e le previsioni (e in parte la prefigurazione progettuale) per la moderazione del traffico urbano¹⁴, la riduzione del rumore, il miglioramento della qualità dell'aria negli ambiti urbani, per la riduzione dell'esposizione all'inquinamento elettromagnetico¹⁵,*
- la prescrizione di misure di sostenibilità ambientale negli ambiti di trasformazione con la proposizione di interventi per il recupero e riuso delle acque meteoriche e per la reintegrazione della falda acquifera, per il risparmio energetico e per la riduzione*

⁹ Cfr. RC.5- Le analisi urbanistiche preliminari

¹⁰ Cfr. QCVI- Sistema dei vincoli territoriali

¹¹ Cfr. Quadro programmatico dei servizi

¹² Cfr. DP.3- Bando

¹³ Cfr. AV.01 e AV.02 Rete ecologica locale

¹⁴ Esperienza progettuale avviata con il Piano di riqualificazione delle aree centrali di Borgonuovo e da estendere, quantomeno normativamente, anche attraverso il Regolamento viario del PGTU, alla restante viabilità urbana.

¹⁵ Si cita la previsione di interrimento di un tronco dell'elettrodotto ad alta tensione in area urbana del centro capoluogo

dell'inquinamento luminoso negli impianti dell'illuminazione pubblica, per il recupero dei materiali di demolizione e degli scarti di cantiere ¹⁶.

Il PSC affida poi (con specifica indicazione normativa) al RUE il compito di assegnare elevate prestazioni di sostenibilità ambientale agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, in particolare a quelli che interessano ambiti per nuovi insediamenti; prestazioni orientate nello specifico al risparmio, al recupero e alla produzione energetica, al risparmio e recupero idrico, alla assenza di nocività dei materiali impiegati nelle costruzioni edilizie.

Tutto il processo, conoscitivo e decisionale, è stato improntato da spirito di apertura e partecipazione :

- nella fase iniziale dell'ascolto (che ha prodotto interesse e livelli alti di proposta e di espressione di bisogni)¹⁷,*
- nel processo analitico interpretativo condiviso attraverso prima la redazione di una Relazione conoscitiva preliminare e poi attraverso la Relazione Strategica (o sistema degli obiettivi),*
- la pubblicazione di un bando esplorativo per l'acquisizione di proposte inerenti i progetti presentati nel Documento Preliminare.*

Parimenti il PSC si è posto in termini innovativi, nello spirito della Legge Regionale e del Piano territoriale provinciale, rispetto alle tematiche della sostenibilità e della qualità dello sviluppo territoriale. Alcuni numeri possono rappresentare in modo significativo ed immediato, ancorché in estrema sintesi, le scelte operate consentendo una prima valutazione della adesione del Piano agli obiettivi di tutela e salvaguardia del territorio e della sostenibilità dello sviluppo:

- con riferimento ai nuovi insediamenti residenziali e terziari e alle aree per servizi anche a verde le superfici individuate all'esterno dei territori già urbanizzati sono di 38,5 Ha pari al 9,2 % del territorio urbano attuale rispetto al 37 % della crescita insediativa realizzata tra il 1993 e oggi e al 60 % della crescita insediativa realizzata tra il 1980 e il 1993,*

¹⁶ Si vedano le schede di Valsat

¹⁷ Cfr. RC.6- In ascolto di Sasso Marconi: un percorso di urbanistica partecipata verso il PSC. L'agenda dei temi e dei luoghi

- *le superfici per nuovi insediamenti che vengono recuperate all'interno del territorio già urbano attualmente in condizioni di non utilizzo o in degrado ammontano a 24 Ha pari al 39 % delle aree di trasformazione,*
- *le nuove aree produttive da impegnare in manovre di delocalizzazione da ambiti urbani o di ampliamento di attività esistenti ammontano a 16 Ha pari al 13 % di quelle preesistenti,*
- *l'occupazione di suoli non urbani con nuove previsioni edificatorie (con esclusione cioè delle nuove aree urbane verdi) è di 20 Ha pari a non più del 4,7% del territorio urbano attuale,*
- *le superfici di aree protette (SIC e ZPS) individuate ammontano a 7,6 Km² pari al 7,9.% del territorio comunale,*
- *le superfici assoggettate a tutela paesaggistica e ambientale per specifica scelta del PSC (campagna parco, aree della Rupe e della Rocca di Badolo) sono costituite da 177 Ha pari al 1,8% del territorio comunale,*
- *le aree a parco territoriale extraurbano previste (Prati di Mugnano) ammontano a 212 Ha pari al 2,2 % del territorio comunale,*
- *il trend di crescita demografica atteso (pur prudenzialmente tenuto leggermente al di sotto dei valori registrati negli anni più recenti) è stimato nell'ordine del 8,49 %, (su base decennale) rispetto al 3,66 % registrato nel decennio 1991-2001, valore che pone la comunità di fronte ad un impegno rilevante sotto il profilo delle dotazioni infrastrutturali, di servizio oltre che di tutela e ricostruzione dei valori identitari, di accoglienza e coesione sociale,*
- *a questa sfida il Piano risponde tra l'altro con:*
 - *la predisposizione di un'offerta abitativa sociale prevista e attrezzata da disposizioni di piano, costituita da 220 nuovi alloggi, pari al 22% della nuova capacità insediativa prevista,*
 - *il potenziamento del sistema dei servizi esistenti e la realizzazione di nuovi: le aree da acquisire a questo scopo gratuitamente al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, attraverso lo strumento della perequazione ammontano a 22 Ha che garantiranno un incremento del 40,7% di quelle già esistenti e attrezzate, consentendo un aumento di 13,5 mq per abitante rispetto alla dotazione attuale,*
 - *la riorganizzazione del sistema infrastrutturale per il trasporto pubblico e per la mobilità dolce: in questo contesto i percorsi ciclabili e pedonali della*

rete principale di nuova realizzazione individuati dal piano hanno uno sviluppo di oltre 30 Km.

Questi pochi dati attestano, crediamo, l'attenzione e la saggia prudenza, che è stata metro di valutazione costante dell'Amministrazione comunale nella formazione del proprio piano, pur in presenza di un quadro fortemente dinamico e sollecitante alle porte del proprio territorio, senza comunque rinunciare ad una profonda e incisiva azione di riqualificazione di significative parti di territorio, dagli ambiti fluviali, agli agglomerati industriali, dalle aree produttive dismesse nel cuore dell'urbano alle dotazioni della città pubblica.

Si è trattato quindi di un processo ampio e approfondito che approda ora a questo primo risultato dell'adozione del PSC ma che conseguirà pieni e concreti effetti attuativi con il RUE e con il POC.

Occorre rilevare che, in coerenza con l'Accordo di Pianificazione sottoscritto dal Comune e dalla Provincia, il presente PSC tiene conto delle valutazioni/osservazioni formulate dagli Enti partecipanti ed espresse nel documento finale della Conferenza di Pianificazione, recepisce le valutazioni/osservazioni formulate dagli Enti che ai sensi dell'art. 4.2.1. della Delibera Regionale 173/01 sono tenuti a partecipare alla Conferenza stessa, recepisce i contenuti dell'Accordo Territoriale per le aree produttive di rilievo sovracomunale già formalmente assunto dalle Amministrazioni provinciale e comunale.

1. RIFERIMENTI NORMATIVI ED ELABORATI DEL PIANO

1.1. I riferimenti del Piano

I riferimenti essenziali del PSC in adozione sono da ricercarsi nella legislazione urbanistica (legge regionale n. 20/2000), nella pianificazione territoriale sovraordinata (il Piano territoriale di coordinamento provinciale della provincia di Bologna), nel Documento Preliminare del PSC.

1.2. Il percorso di formazione del PSC: la pianificazione complessa

La legge urbanistica della Regione Emilia Romagna n. 20/2000 ha introdotto nel sistema della pianificazione urbanistica e territoriale elementi di forte innovazione rispetto alla tradizionale e consolidata sequenza di atti e contenuti stabilizzata in oltre vent'anni di gestione della precedente L.R. n. 47/78.

Le modifiche sostanziali riguardano la definizione degli strumenti urbanistici che costituiscono il sistema dei piani, la determinazione delle procedure e delle competenze dei diversi soggetti istituzionali che partecipano alla formazione e validazione dei piani, l'insieme delle disposizioni inerenti i contenuti tecnici degli atti di pianificazione, la delineazione dei rapporti nei diversi momenti della pianificazione con la rappresentazione degli interessi della collettività e delle singolarità nella gestione delle scelte territoriali e delle misure equitative nei loro confronti, l'attenzione alle tematiche ambientali ed ai rapporti tra il sistema delle trasformazioni e le sensibilità ambientali.

La legge inoltre recepisce la domanda di sussidiarietà degli Enti di maggior radicamento sul territorio nei confronti delle politiche di livello sovraordinato e delle relative forme di controllo, con la richiesta che fossero introdotte nel sistema della pianificazione criteri di delega delle funzioni di approvazione

La graduazione nel tempo e nelle competenze per la formazione del Piano nei diversi momenti della pianificazione, attraverso la triade PSC, POC, RUE rappresenta una delle più consistenti innovazioni introdotte dalla Legge 20: principalmente, e in estrema sintesi, essa risponde alla esigenza di attribuire gli oneri e le responsabilità della formazione delle scelte urbanistiche territoriali al livello più opportuno al quale

queste possano essere espresse in rapporto alla rilevanza territoriale delle scelte stesse e in coerenza con le politiche e gli assetti preventivamente definiti negli atti e nei momenti della pianificazione sovraordinata. Il processo ne dovrebbe acquistare in snellezza e quindi in efficienza, corresponsabilizzando maggiormente peraltro la collettività alle scelte che più direttamente la riguardano.

Una volta definiti i livelli di coerenza con le politiche territoriali regionali e provinciali, specifica competenza del Piano strutturale, il processo di piano si esplicita sulla definizione del dettaglio urbanistico (RUE) e della temporalizzazione dell'attuazione (POC).

Questo impianto può non rischiare macchinosi tecnicismi nella misura in cui è capace di riflettere le esigenze locali di snellezza degli atti urbanistici, di competenza dei soggetti istituzionali nella formazione e approvazione di tali atti, di coerente attribuzione dei contenuti della pianificazione al livello più congruo per l'efficacia del complessivo processo.

1.3. L'articolazione dei contenuti della pianificazione urbanistica comunale tra PSC, POC e RUE

La suddivisione delle competenze in merito ai contenuti della pianificazione rappresenta un passaggio rilevante per l'applicazione efficace della nuova legge regionale: l'interpretazione della legge si presta a diverse modalità applicative ugualmente legittime e coerenti con il testo normativo.

La legge stessa prevede peraltro anche una fase iniziale di sperimentazione, che consenta di ottimizzare modelli applicativi tra diversi percorsi attivati nelle prime esperienze di applicazione della legge.

Tale considerazione conforta nel proposito di portare avanti una interpretazione e applicazione della legge che vada nel senso di affidare competenze di formazione delle scelte urbanistiche non strutturali ai livelli più ravvicinati ai momenti attuativi da una parte ed alle fasi gestionali, dall'altra.

In tale ottica il Piano strutturale si "struttura" in modo da riflettere le politiche generali del Comune, da definire le invarianti di lungo periodo, da stabilire il sistema delle previsioni e delle manovre atte a consentire di raggiungere i traguardi di assetto economico, sociale, culturale e di qualità ambientale, da dialogare per questo con

altri soggetti istituzionali attraverso anche gli strumenti di pianificazione sovraordinata.

Il Piano strutturale non si occupa di stabilire il “regime dei suoli”, di definire cioè in termini inequivocabili l’insieme delle prescrizioni, delle facoltà, dei parametri spazialmente definiti per regolare le pratiche della trasformazione edilizia. In tal senso non ha una propria autonomia, non esercita diretta efficacia nei confronti delle attese locali e private legate al meccanismo del piano tradizionale di attribuzione alle diverse aree di diversi diritti edificatori. A tal scopo il PSC non è supportato da una cartografia di dettaglio grafico operativo necessaria a riconoscere tutta l’articolazione in zone urbanistiche a differente regime.

Il PSC ha bisogno del Piano Operativo e del Regolamento Urbanistico edilizio per esercitare concretamente, sui suoli, la propria efficacia propositiva (mentre invece il sistema dei vincoli è definito dal PSC stesso).

A motivo di ciò PSC e RUE hanno carattere di contestualità, quantomeno per ciò che ne riguarda la formazione in occasione del primo impianto.

Finalità del PSC è dunque quella di “delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo” e di “tutelare l’integrità fisica e ambientale e l’identità culturale dello stesso” (art. 28, 1° comma L.R. 20/2000).

Il RUE “contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d’uso”. Ciò non lo limita ad essere un regolamento attuativo di determinazioni urbanistiche che risiedono in altro strumento di pianificazione, di essere cioè l’apparato normativo del PSC (il PSC avrà un suo corpo normativo che usa il linguaggio appropriato alla forma strutturale strategica propria del piano generale rivolgendosi ai piani settoriali e ai piani attuativi).

Nella esplicazione dei suoi compiti il RUE avrà bisogno di un supporto di definizione delle forme territoriali cui esso si applica che non è opportuno siano contenute all’interno del Piano Strutturale in quanto ne complessificherebbero fortemente contenuti e linguaggio, irrigidendosi in elementi non sostanziali per la pianificazione strutturale, suscettivi di modificazione nel tempo in ragione del modificarsi delle occasioni e opportunità di trasformazione.

Si è scelto perciò di attribuire al RUE una propria cartografia che rappresenti quegli elementi, non necessari alla definizione strutturale e sottoposti invece alla sua competenza normativa.

La cartografia del RUE sarà per questo estesa a tutto il territorio comunale, diversamente da quella “discreta” del POC che opera sui soli ambiti di trasformazione e di riqualificazione, la cui realizzazione è collocata nel quinquennio di vigenza.

Il POC infatti stabilisce con lo spazio del Piano un rapporto, fortemente mutuato dal Programma pluriennale di attuazione, di correlazione tra il sistema delle domande del mercato, delle proposte imprenditoriali e delle convenienze pubbliche (obiettivi programmatici legati alla realizzazione di opere infrastrutturali, di parti specifiche del sistema insediativo, di interventi nell’edilizia abitativa o produttiva a supporto degli obiettivi generali dell’Amministrazione, ecc.).

Sicché il suo sistema normativo sarà fortemente orientato all’attuazione e all’esercizio della gestione delle azioni urbanistiche programmate per il quinquennio.

Il POC potrà anche essere una “successione di POC”, nella forma della variante al POC, che di volta in volta introduca, in un processo di costruzione continua dell’attuazione del Piano, aree o temi nuovi derivandoli dal quadro generale del PSC.

Il POC è pertanto configurato come uno strumento dinamico capace di occuparsi di volta in volta, non necessariamente in un quadro unico formato ritualmente ogni cinque anni, delle nuove aree insediative o delle opere infrastrutturali, dei servizi di interesse urbano o sovracomunale, o della realizzazione di interventi di valorizzazione ambientale.

Questa dinamicità lo rende non idoneo a contenere una disciplina ragionevolmente continua nel tempo, attinente alla regolamentazione della “città consolidata”, che per quanto tale richiederà l’individuazione di forme e contenuti progettuali urbanistici diversificati.

E’ questa disciplina che andrà riportata nel RUE riguardando esse sia il sistema urbano, sia il territorio rurale.

1.4. Il rapporto tra PSC e PRG

Da quanto detto sopra si evince che anche l’immagine del PSC è profondamente diversa da quella del PRG: non peraltro esso nasce da un percorso nel quale sono stati privilegiati i momenti fondamentali di un piano strategico (la procedura di

ascolto della comunità locale, la redazione e discussione pubblica di una Relazione Strategica con forti contenuti legati alle politiche, alle strategie, agli obiettivi e ai progetti dell'Amministrazione Comunale e della comunità, il rapporto attraverso la Conferenza di Pianificazione sul Documento Preliminare con i soggetti Istituzionali esterni e con il Piano territoriale provinciale).

Il PSC trae comunque le sue origini anche da un assetto chiaramente disegnato dal PRG vigente, criticamente analizzato e valutato per i suoi assetti positivi e riconfermabili e discusso criticamente per le parti non più adeguate con i processi in atto e con le politiche del Comune sul territorio.

Del PRG vigente infatti sono riconoscibili la sostanza del disegno urbano, risultato di un sistema di pianificazione sufficientemente continuo nel tempo, ma occorre considerare che la dinamica di trasformazione territoriale nel comune di Sasso Marconi non si esprime più in termini di sviluppo quantitativo degli insediamenti, quanto in una più capillare attenzione alle trasformazioni qualitative e funzionali sia nell'ambito urbano che in quello rurale.

Il PSC si attrezza per questo, dichiarando per ciascun ambito i suoi obiettivi, le prestazioni attese dalle trasformazioni, gli indirizzi per la realizzazione degli interventi.

1.5. Il rapporto tra il PSC e il Documento Preliminare al PSC

Nell'aprile 2004 è stato approvato dalla Giunta comunale il Documento Preliminare al PSC, sottoposto poi all'esame della Conferenza di pianificazione e conclusa con il verbale finale sottoscritto dai partecipanti alla Conferenza stessa.

Il PSC rappresenta la naturale evoluzione del Documento Preliminare che già conteneva molti elementi caratterizzanti il PSC stesso espressi nella forma appropriata ad esso.

Il PSC conserva la definizione degli ambiti sia urbani sia rurali del suo Documento preliminare, ne precisa i contenuti programmatici, di indirizzo e prescrittivi, elabora attraverso un testo normativo l'insieme dei comandi alla pianificazione subordinata e di settore.

1.6 Gli elaborati costitutivi del PSC

Il PSC è costituito dai seguenti elaborati progettuali cartografici, normativi e descrittivi:

- Tavole 1.1, 1.2 in scala 1/10.000 “Assetto strutturale di progetto”
- Tavole 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 in scala 1/5.000 “Sistema dei vincoli”
- Tav. 3 in scala 1/2.000 “Centri e nuclei storici”
- Norme
- Tavole QCGI 1 in scala 1/10.000 Dissesti di versante (2 tavole)
- Tavole QCGI 2 in scala 1/10.000 Idrogeologia (2 tavole)
- Relazione illustrativa
- Tavole 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 “Quadro programmatico dei servizi”
- Relazione geologica
- VALSAT: relazione di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale
- Quadro conoscitivo del PSC

Costituiscono inoltre riferimento per le politiche e gli indirizzi del PSC i seguenti elaborati:

AV.01 Rete ecologica locale (Scala 1:25.000)

AV.02 Rete ecologica locale: tipologie generali di intervento progettuali/gestionali
(Scala 1:25.000)

AV.03 Interventi per il potenziamento della rete ecologica locale negli ambiti di fondovalle (Scala 1:10.000)

In prospettiva l'apparato tecnico normativo e cartografico del PSC e quello del RUE dovranno fondersi per produrre un'unica serie di documenti ai quali riferirsi nella gestione ed attuazione urbanistica.

Al RUE e al POC viene affidata inoltre la facoltà di rettificare alcune delimitazioni per farle coincidere con reali suddivisioni rilevabili sul terreno ovvero su elaborati cartografici di scala maggiore ovvero su basi cartografiche di diversa natura.

Compongono il Quadro conoscitivo del PSC i seguenti elaborati:

01. QCGI- GEOLOGIA E IDROMORFOLOGIA

(a cura dello Studio Geologia Applicata dott. Giovanni Viel)

QCGI.0 - Relazione geologica

QCGI.1 - Dissesti di versante (2 tavole)

QCGI.2 - Idrogeologia (2 tavole)

QCGI.3 - Idromorfologia storica (3 tavole)

QCGI.4 - Schede sorgenti

QCGI.5 - Schede dissesti - UIE PSAI -

QCGI.6 - Sinossi delle frane (database cartografico e fotografico di censimento delle frane per il monitoraggio)

QCGI.07 – Zonizzazione Sismica

QCGI.08 – Note illustrative alla Zonizzazione Sismica

QCGI.09 – Relazione idrogeologica specifica relativa all'area Cartiera dell'ambito produttivo sovracomunale di Borgonuovo Pontecchio

(a cura dello studio dott. Geol. Graziano Grimandi)

QCGI.10 – Relazione idrogeologica specifica relativa all'area Cinquecerri

02. QCZA- ZONIZZAZIONE ACUSTICA

(a cura di AIRIS s.r.l.)

QCZA.1 Elaborato A - Classificazione acustica: relazione tecnica

QCZA.2 Elaborato B -Tavole di analisi

Tav 1 - Principali elementi territoriali- Sasso Marconi e Fontana

Tav 2 - Principali elementi territoriali- Pontecchio e Borgonuovo

Tav 3 - Classificazione funzionale del reticolo viario

Tav 4 - Classificazione acustica del reticolo viario

Tav 5 - Classificazione funzionale del reticolo viario - Sasso Marconi e Borgonuovo

Tav 6 - Classificazione Acustica del reticolo viario - Sasso Marconi e Borgonuovo

Tav 7 - Densità di popolazione - Sasso Marconi. Pontecchio e Borgonuovo

Tav 8 - Attribuzione indiretta classi acustiche - Sasso Marconi. Pontecchio e Borgonuovo

Tav 9 - Unità territoriali omogenee - Sasso Marconi

Tav 10 - Unità territoriali omogenee - Pontecchio e Borgonuovo

QCZA.3 Sintesi stato di fatto e progetto del territorio comunale – Inquadramento generale

QCZA.4 Sintesi stato di fatto e progetto del territorio comunale – Pontecchio, Borgonuovo e frazioni

QCZA.5 Sintesi stato di fatto e progetto del territorio comunale – Sasso Marconi e Fontana

QCZA.6 Sintesi stato di fatto e progetto del territorio comunale – Cinque Cerri

03. QCAV - ANALISI VEGETAZIONALE E RETI ECOLOGICHE

(a cura di Studio Silva)

QCAV.00 Relazione. Prime idee per gli attraversamenti delle infrastrutture. Schede tipologiche d'intervento

QCAV.01 Uso del Suolo al 1954-55 degli ambiti di fondovalle (Tavole in scala 1:25.000)

QCAV.02 Ecomosaico al 1954-55 degli ambiti di fondovalle (Tavole in scala 1:10.000)

QCAV.03 Uso del Suolo al 2003 del territorio comunale (Tavole in scala 1:25.000)

QCAV.04 Uso del Suolo al 2003 degli ambiti di fondovalle (Tavole in scala 1:10.000)

QCAV.05 Ecomosaico al 2003 del territorio comunale (Tavole in scala 1:25.000)

QCAV.06 Ecomosaico al 2003 degli ambiti di fondovalle (Tavole in scala 1:10.000)

QCAV.07 Criticità ecologica degli ambiti di fondovalle (Tavole in scala 1:10.000)

04. QCPS - ANALISI STORICA DELLA PIANIFICAZIONE

(a cura di CAIRE - urbanistica s.c.)

QCPS.1 - Sintesi schematica del piano di ricostruzione del 1947

QCPS.2 - Sintesi schematica del piano regolatore del 1969

QCPS.3 - Sintesi schematica del piano regolatore del 1990

QCPS.4 - L'evoluzione della pianificazione dal 1947 al 1990

QCPS.5 - L'esperienza urbanistica del recente passato: relazione

05. QCIS- INSEDIAMENTO STORICO

(a cura di CAIRE - urbanistica s.c.)

QCIS.1 - Sistema insediativo storico territoriale di primo riferimento: XVIII - XIX secolo (2 tavole in scala 1/5000)

QCIS.2 - Insediamenti storici annucleati (tavola in scala 1/2000)

QCIS.3 - Analisi dei sistemi insediativi storici. Repertorio della cartografia storica relativo agli insediamenti storici annucleati

(a cura del Dipartimento di architettura e pianificazione territoriale - Università di Bologna)

QCIS.4 - Schedatura delle unità edilizie di interesse storico-ambientale. Data base

QCIS.5 - Schedatura delle unità edilizie di interesse storico-ambientale. Relazione

(a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale)

QCIS.6 - Cartografia per l'individuazione delle unità edilizie di interesse storico-ambientale - NORD

QCIS.7 - Cartografia per l'individuazione delle unità edilizie di interesse storico-ambientale - SUD

(fornito dalla dott.a A. C. Penzo)

QCIS.8 - Ricognizione dei reperti archeologici nel territorio di Sasso Marconi

06. QCIR- INSEDIAMENTI RURALI

(a cura di CAIRE - urbanistica s.c.)

QCIR.1 - Indagine sui fabbricati rurali. Relazione

QCIR.2 - Indagine sui fabbricati rurali. Data-base del campione

07. QCRI - INSEDIAMENTI INDUSTRIALI A RISCHIO DI INCIDENTE

(a cura di Studio Galileo ingegneria S.r.l.)

QCRI Elaborato tecnico: rischio di incidenti rilevante

08. QCVI - SISTEMA DEI VINCOLI TERRITORIALI

(a cura di CAIRE - urbanistica s.c.)

QCVI.1 - Carta dei vincoli (7 tavole in scala 1/5000)

QCVI.2 - Proposta di classificazione della viabilità extraurbana

QCVI.3 - Ricognizione dei vincoli territoriali. Relazione illustrativa

QCVI.4 - Verifica delle individuazioni e perimetrazioni di alcuni sistemi ed elementi fisici della cartografia del PTCP e proposta di modifiche

09. QCSI - SISTEMA INFRASTRUTTURALE - TRAFFICO E MOBILITÀ

(a cura di CAIRE - urbanistica s.c.)

QCSI.01 – Costruzione del sistema informativo del comune – Criticità del sistema della mobilità - Relazione

QCSI.02 – Analisi degli scenari di mobilità del PSC - Relazione

QCSI.03 – Scenario 00 - Flussi di traffico con domanda attuale e rete attuale (2004)

QCSI.04 – Scenario 00 - Congestione della circolazione con domanda attuale e rete attuale (2004)

QCSI.05 – Scenario 01 - Flussi di traffico con domanda programmatica al 2015 e rete attuale

QCSI.06 – Scenario 01 - Congestione della circolazione con domanda programmatica al 2015 e rete attuale

- QCSI.07 – Scenario 02 - Flussi di traffico con domanda programmata al 2015 e rete programmata
- QCSI.08 – Scenario 02 - Congestione della circolazione con domanda programmata al 2015 e rete programmata
- QCSI.09 – Scenario 02a - Flussi di traffico con domanda programmata al 2015 e rete programmata
- QCSI.10 – Scenario 02a - Congestione della circolazione con domanda programmata al 2015 e rete programmata
- QCSI.11 – Scenario 03 - Flussi di traffico con nuove previsioni insediative al 2015 e rete programmata
- QCSI.12 – Scenario 03 - Congestione della circolazione con nuove previsioni insediative al 2015 e rete programmata
- QCSI.13 – Scenario 03a - Flussi di traffico con nuove previsioni insediative al 2015 e rete programmata
- QCSI.14 – Scenario 03a - Congestione della circolazione con nuove previsioni insediative al 2015 e rete programmata
- QCSI.15 – Linee del desiderio della domanda di traffico al 2004
- QCSI.16 – Quadro conoscitivo del Piano urbano del traffico
-

10. QCPA - MAPPATURA ACUSTICA

(a cura di AIRIS s.r.l.)

QCPA.0 - Relazione tecnica

QCPA.1 - Elaborato cartografico 1: scenario definitivo (2) periodi diurno-notturno

11. QCAP - AMBITI PRODUTTIVI

(a cura di CAIRE - urbanistica s.c. - Ufficio Tecnico comunale)

QCAP.1 - Gli insediamenti produttivi. Relazione

QCAP.2 - Ambiti produttivi di Sasso Marconi e Borgonuovo (tav. 1/2000)

QCAP.3 - Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale di Borgonuovo e Pontecchio (tav. 1/5000)

12. QCSE - DOTAZIONI URBANE

(a cura di CAIRE - urbanistica s.c. - Ufficio Tecnico comunale)

QCSE.1/5 - Carta dei servizi - stato di fatto (5 tavole in scala 1/5000)

QCSE.6 - Dotazioni urbane: Relazione

QCSE.7 - Data-base delle aree per servizi

13. QCIN - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

(a cura dell'Ufficio Tecnico del Comune)

QCIN.1/2 - Cartografia delle urbanizzazioni primarie

QCIN.3 – Relazione

QCIN.4 – Rete linee elettriche (1 tav. in scala 1/25.000)

14. QCSU - SISTEMA URBANO

(a cura di CAIRE - urbanistica s.c.)

QCSU.1 - Caratterizzazione morfotipologica - Caratterizzazione funzionale (1 tav. in scala 1/10.000)

QCSU.2 - Verifica delle potenzialità del PRG vigente per le zone residenziali (1 tav. in scala 1/10.000)

QCSU.3 - Accessibilità alle dotazioni urbane - Criticità e rischi ambientali - Sintesi interpretativa dei fabbisogni e delle suscettività alla trasformazione (1 tav. in scala 1/10.000)

QCSU.4 – Analisi del sistema insediativo urbano. Relazione di sintesi

15. QCTR – TERRITORIO RURALE

(a cura dell'Ufficio Tecnico del Comune e di CAIRE - urbanistica s.c.)

QCTR.1 - Cartografia di sintesi delle caratteristiche del territorio rurale

QCTR.2 – Analisi del territorio rurale. Relazione di sintesi

Fanno inoltre parte del Quadro Conoscitivo del PSC i seguenti elaborati:

RELAZIONE CONOSCITIVA PRELIMINARE

RC.1 - Sommario

RC.2 - Repertorio della documentazione conoscitiva esistente

RC.3 - Il sistema della pianificazione: la pianificazione sovracomunale

RC.4 - Relazione socio-economica

RC.4.1 - Integrazione alla Relazione socio-economica

RC.5 - Le analisi urbanistiche preliminari

RC.6 - In ascolto di Sasso Marconi: un percorso di urbanistica partecipata verso il PSC. L'agenda dei temi e dei luoghi

RC.7 - Discussione sul Quadro Conoscitivo necessario al PSC del comune di Sasso Marconi

RC.8 - La Valsat: impostazione metodologica

2. GLI OBIETTIVI GENERALI DI SVILUPPO, DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO E DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE

Il PSC individua come proprio obiettivo generale, condiviso, per lo sviluppo delle proprie politiche, il consolidamento, nel rapporto con la città metropolitana ed in sintonia con le politiche della pianificazione provinciale, del ruolo del comune di Sasso Marconi come luogo cerniera tra il sistema delle polarità e complessità urbane e dello sviluppo insediativo e produttivo della pianura ed il sistema dell'offerta di risorse ambientali, naturali della collina e montagna, non omologandosi al primo e differenziando e articolando la propria struttura nei confronti del secondo. Per produrre ciò, le linee di azione del PSC sono orientate a :

- mantenere la caratterizzazione produttiva, consolidare i livelli di occupazione e favorire la ricchezza di offerta di occasioni economiche, consolidando la popolazione sul territorio anche attraverso manovre sul versante della offerta d'abitazioni a condizioni più favorevoli di quelle proposte dal mercato fortemente alterate dalla pressione di domanda dell'area metropolitana centrale (il comune di Sasso Marconi è classificato ad alta tensione abitativa),
- rafforzare le centralità urbane e produrre azioni di riqualificazione, legate anche alla riconversione di contenitori produttivi dismessi; puntare alla qualità dell'ambiente urbano in termini di sicurezza e salubrità, favorendo politiche di riduzione e moderazione del traffico, l'uso di vettori pubblici, l'arricchimento e miglioramento dei servizi di base e la promozione per lo sviluppo e l'inserimento di funzioni di rango superiore a quello strettamente locale,
- più in generale individuare e sviluppare processi di miglioramento della sostenibilità ambientale con il contenimento e la mitigazione dei rischi ambientali generati da processi insediativi del passato e con l'accertamento preventivo delle ricadute ambientali delle scelte insediative del nuovo piano,
- limitare al massimo, in tale logica, il consumo di nuovi suoli per l'urbanizzazione, particolarmente nelle aree sensibili, e favorire i processi di riuso di aree ed immobili esistenti ricercando la compatibilità con il sistema infrastrutturale esistente,
- tutelare il territorio rurale nelle sue componenti produttiva, paesistica, naturalistica, storico culturale, cooperando nel contempo alla mitigazione delle condizioni di

rischio e di degrado dell'assetto idrogeologico, favorendo le funzioni che garantiscano il presidio e la manutenzione ambientale,

- organizzare l'offerta ambientale e culturale del territorio ed in rapporto a queste favorire processi di integrazione del prodotto turistico particolarmente nel rurale, qui rappresentato principalmente dalla presenza attiva di agriturismi, fattorie didattiche, itinerari enogastronomici, aree di produzione di qualità (DOC, IGT), attività di ricettività e ristorazione.

Il PSC del comune di Sasso Marconi assume pertanto per la definizione delle linee strategiche di assetto, tutela e sviluppo del proprio territorio i seguenti obiettivi:

1) Evidenziare e mettere a sistema le risorse ambientali, i valori storici, le polarità culturali promuovendo lo sviluppo di progetti specifici nei diversi ambiti territoriali. Fra le risorse ambientali, storiche culturali presenti sono da considerare elementi emergenti i seguenti:

- l'ambito fluviale del Reno candidato a divenire parte integrante e rilevante di un progetto di "parco", rilevante sotto molteplici profili, naturalistico, ecologico, idrogeologico, sportivo, ricreativo, ecc. e che abbraccia più entità territoriali amministrative;

- il contrafforte pliocenico, come luogo di interesse naturalistico ed escursionistico, al cui contorno – nei punti nodali della viabilità - sviluppare la formazione di un piccolo sistema di offerta di servizi e ospitalità, che ne favoriscano la fruizione;

- la Rupe del Sasso, da sempre emblema anche nell'iconografia del territorio comunale, nella quale, nelle condizioni di sicurezza più opportune, migliorare in particolare l'accesso alle testimonianze storiche;

- la Rocca di Badolo, divenuto luogo di riferimento per pratiche escursionistiche e sportive di forte richiamo, da attrezzare in rapporto alle esigenze di accesso, sosta e sicurezza.

- Colle Ameno, insediamento nel quale il processo di recupero e rifunzionalizzazione deve trovare nuovi spunti e interlocutori per consentirgli di fare un salto di qualità nella sua aspirazione a divenire elemento polarizzante anche per l'implicazione con le memorie storiche e le tematiche legate all'esperienza umana e scientifica di Marconi;

- Palazzo de Rossi, che per i caratteri storico insediativi, per il legame con l'ambiente fluviale, per l'essere tradizionale riferimento per una fiera annuale di grande

richiamo, potrebbe qualificarsi come punto cerniera nel variegato sistema di offerta del parco fluviale, e quindi luogo di ospitalità, ristoro, informazione;

- i segni storici che impregnano il territorio sassese tra i quali si evidenziano un sistema di ville in ambito collinare di notevole pregio, gli insediamenti storici annucleati (Fontana, Jano), l'acquedotto romano, il canale di Pontecchio, alcuni siti di rinvenimento archeologico;

- la casa e il mausoleo Marconi, polarità culturale di evidente richiamo nazionale e internazionale, in relazione a cui prevedere lo sviluppo di attrezzature e attività correlate e il miglioramento delle dotazioni infrastrutturali.

2) Sostenere, sviluppare, perfezionare e attuare l'ampia progettualità messa in campo negli anni più recenti sul territorio di Sasso Marconi e particolarmente:

- quella direttamente o indirettamente legata al masterplan autostrade, ricercando gli strumenti per il decollo o il completamento di progetti avviati e attribuendo una funzionalità meglio definita alle aree che saranno rilasciate dopo la costruzione della variante di valico, alla luce anche di studi e progetti di impronta ecologica da produrre, orientati alla riqualificazione e non solo al ripristino delle aree;

- la "nuova porrettana" e il suo sistema di nuove relazioni con gli aggregati urbani che tende a modificare gerarchia, modalità e intensità d'uso di alcuni assi di mobilità urbana che quindi vanno riorganizzati in funzione anche di una maggiore vivibilità degli spazi pubblici;

- la messa a sistema della rete dei percorsi per la mobilità pedonale e ciclabile, che relazioni efficientemente i centri abitati con la rete del trasporto pubblico, le residenze con i servizi, le polarità urbane tra di loro;

- il progetto di riorganizzazione delle sedi scolastiche e di polarizzazione di quelle del capoluogo, già avviato come programma generale e in parte come prefigurazione di assetto edilizio urbanistico, che nella attuazione del piano deve trovare coerenza al livello della integrazione urbana e della fattibilità, coinvolgendo i tessuti circostanti, misurandosi con la ricerca di opportunità di gestione della trasformazione urbanistica del contesto nel rapporto pubblico/privato;

- i progetti volti al recupero della memoria storica fra cui si cita quello denominato "Linea Gotica", ben integrabile nell'insieme degli interventi che nel territorio collinare coniugano storia e paesaggio e contribuiscono a consolidare il senso di identità e il riconoscimento del territorio da parte della sua collettività.

3) Riconoscere gli aspetti positivi e quelli problematici della molteplicità di opportunità che, in relazione all'esistenza di un vasto patrimonio di risorse ambientali e storiche, si sta generando sul territorio sia per effetto del miglioramento della accessibilità, sia per una maggiore diffusione della sua conoscenza, sia per il crescere della domanda ai diversi livelli sociali e culturali in cui si esprime, orientandosi a favorire le occasioni di innovazione e riqualificazione che possono transitare attraverso azioni di:

- aumento e diversificazione dell'offerta turistica e in particolare quella agrituristica e di turismo rurale, che trova motivo di qualificarsi nella specificità di alcune produzioni agricole alimentari locali, nei valori paesaggistici e nelle opportunità comunque offerte dal sistema ambientale;

- orientamento delle opportunità di creazione di nuova offerta alberghiera verso modalità che privilegino, sia nella localizzazione che nelle forme, il rapporto con il territorio piuttosto che l'indifferenza ad esso, costituendo, ove necessario, motivo di riqualificazione o di valorizzazione del loro intorno;

- potenziamento e miglioramento della rete di percorsi in particolare la rete sentieristica, quale connettivo di elementi puntuali o di ambiti di diversificato interesse turistico, educativo, culturale, riconducendo in questo modo anche espressioni puntuali, generate da iniziative spontanee, ad un sistema di "esplorazione territoriale" ricco di suggestioni;

- protezione e salvaguardia della unitarietà di quei complessi di fondi agricoli (a componente agronaturalistica elevata) che fanno riferimento a fondazioni o a proprietà pubbliche (Prati di Mugnano, Fondazione Pini) e che costituiscono delle entità che hanno caratteri di grande valore ambientale e per i quali sono da avviare progetti di valorizzazione paesaggistica e fruitiva.

4)Cogliere gli elementi di instabilità e dinamicità presenti nei processi di trasformazione del territorio agricolo che hanno portato significativi effetti di sostituzione sia nella residenzialità, sia nella imprenditorialità delle figure che ne connotano il popolamento, sia nelle tipologie delle produzioni aziendali, sia nell'immagine del paesaggio agrario, operando per:

- la reintroduzione con modalità innovative di pratiche attente alla manutenzione e regolazione di territori idrogeologicamente fragili,

- l'introduzione, il recupero o la valorizzazione di alcune tipologie colturali o prodotti naturali di qualità (l'ulivo, il castagno, la viticoltura di pregio, il tartufo).

5) Porre la riqualificazione insediativa e la qualità residenziale fra i temi centrali nella nuova pianificazione, letti particolarmente nell'ottica del miglioramento complessivo del contesto di vita urbano, attraverso:

- la liberazione dal rumore, dal traffico, dalla insicurezza, con, in particolare, la riambientazione delle infrastrutture della mobilità di attraversamento urbano e l'adeguamento alle esigenze di tutela della mobilità pedonale;
- il potenziamento dei luoghi e delle occasioni di relazione attraverso la individuazione o sottolineatura delle centralità in ambito urbano e nei centri frazionali maggiori;
- il rafforzamento dell'identità attraverso il recupero della memoria storica e la dotazione di servizi di aggregazione sociale;
- l'introduzione di stimoli per la proposizione di architetture inserite armonicamente nel paesaggio e capaci di qualificare la scena urbana, con ricorso anche a tecniche e criteri della bioarchitettura.

I luoghi topici per questi interventi sono le aree centrali del Capoluogo, di Borgonuovo, di Fontana, l'ambito di Cinquecerri, le aree occupate attualmente da grandi insediamenti industriali dismessi e in dismissione.

6) Sostenere politiche per il completamento e miglioramento del sistema infrastrutturale, in risposta all'aumento della domanda di mobilità, quale esito correlato allo sviluppo e alla complessificazione delle attività economiche, all'incremento e alla diffusione della domanda delle merci, alla moltiplicazione delle relazioni interpersonali, al bisogno di spostamento per la ricerca di luoghi dedicati al tempo libero, rivolte in particolare a :

- il potenziamento del trasporto pubblico su ferro e il miglioramento delle relazioni (accessibilità, interscambio modale, caratterizzazione e qualità delle connessioni) tra stazioni o fermate ed aree urbane, per promuoverne un più alto grado di utilizzo;
- il totale trasferimento dei flussi di traffico in attraversamento sul nuovo sistema viario che ha per asse centrale la nuova porrettana;
- il completamento in prospettiva del collegamento di tale asse con la SS n. 64, a sud del capoluogo per il superamento dell'abitato di Fontana e della Rupe;
- il potenziamento delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile in ambito extraurbano, per favorire questa tipologia di mobilità sia per gli spostamenti brevi tra centri e nuclei, sia per sostenere la domanda di fruizione ambientale;

- l'attestamento dei flussi dei mezzi del trasporto privato, in ambito urbano, su un sistema di aree di sosta circostante le aree centrali ed i poli di attrazione, per favorire quanto più possibile la mobilità pedonale.

7) Contenere il consumo di suoli e l'impatto generato dalle nuove previsioni insediative sul sistema ambientale in particolare nei confronti dell'asta fluviale e delle risorse idriche sotterranee e nei confronti dei caratteri del paesaggio collinare e di fondovalle, identificando in particolare allo scopo:

- gli ambiti di fondovalle interposti fra gli insediamenti urbani, da salvaguardare rispetto a nuovi interventi insediativi sia a carattere urbano sia a funzione produttiva agricola,
- le opportunità di recupero e trasformazione funzionale di aree già intercluse nel territorio urbanizzato ma incongrue;
- le opportunità di recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare di quello di valore storico nel territorio rurale.

8) Mantenere e rafforzare il sistema delle attività produttive esistenti e migliorare l'attrattività verso nuove eventuali imprese che subentrino in aree e contenitori dismessi con investimenti da operare anche sul fronte della riqualificazione ambientale e della più efficiente gestione dei siti, delle infrastrutture e dei servizi. In particolare:

- nel caso dell'ambito di Pontecchio - Borgonuovo, definito insediamento produttivo di rilievo sovracomunale, occorre puntare, attraverso l'attuazione dell'Accordo territoriale con la Provincia, all'obiettivo del raggiungimento di standard propri di "area ecologicamente attrezzata", coordinando un insieme di iniziative con soggetti istituzionali ed enti deputati alle forniture energetiche, alle depurazioni, ai controlli di qualità e ambientali, alla partecipazione alla realizzazione delle dotazioni territoriali, fino alla identificazione dei soggetti gestori degli interventi. Aree di riserva sono preventivate per gestire in futuro adeguatamente le esigenze di rilocalizzazione di insediamenti presenti in ambiti urbani non compatibili o tali da non consentire la permanenza e lo sviluppo funzionale dell'attività;
- per quanto riguarda le aree produttive di rilievo comunale del capoluogo occorre principalmente perseguire obiettivi di compatibilizzazione con i tessuti residenziali circostanti prevedendo, ove occorra, anche di favorire opportune delocalizzazioni

9) Offrire una risposta efficace al tema della domanda abitativa posta da soggetti non in grado di accedere ad un mercato fortemente condizionato dalle pressioni esogene,

esercitando manovre e promuovendo accordi per la costituzione allo scopo di un patrimonio di aree e di uno stock di abitazioni dimensionalmente adeguato, di proprietà pubblica o privata convenzionata tale da rispondere a requisiti di politica edilizia abitativa sociale identificati nelle sedi del coordinamento interistituzionale alla scala di area metropolitana.

10) Mettere in campo, a fronte del fabbisogno di strutture e della domanda sociale di servizi, una manovra ampia, principalmente orientata alla riorganizzazione e razionalizzazione di alcuni settori, in primo luogo quello delle strutture scolastiche, di un parco urbano con caratteristiche di centralità e con l'arricchimento dell'equipaggiamento vegetazionale e l'inserimento o il miglioramento delle attrezzature e dei percorsi nelle aree periurbane, che vengono così assunte, in quanto spazi naturali già disponibili, in un sistema di fruizione alla scala urbana.

11) Dare avvio ad un progetto di rete ecologica che in primo luogo interessi il sistema di fondovalle nel quale si sono concentrate le più intense trasformazioni territoriali e ove si manifestano le maggiori esigenze di recupero e riequilibrio, ove quindi ricostruire la rete ecologica territoriale attraverso l'individuazione delle aree ad elevata naturalità, le zone tampone e i corridoi di connessione, privilegiando per questi ultimi le vie fluviali.

12) Tradurre gli obiettivi di sostenibilità ambientale condivisi con la pianificazione territoriale provinciale in azioni specifiche volte alla conservazione delle componenti sensibili del sistema ambientale (aria, acqua, atmosfera, suoli, risorse energetiche), all'efficienza del sistema insediativo (infrastrutturazione tecnologica, dotazioni urbane, mobilità e trasporti), alla tutela della salute umana (dall'esposizione al rumore, alle emissioni in atmosfera, all'inquinamento elettromagnetico), alla qualità del tessuto sociale (wellfare, qualità della vita, coesione), all'inserimento nei processi di produzione edilizia di pratiche ambientalmente sostenibili (contenimento dei consumi energetici, risparmio di risorse fisiche, limitazione di emissioni in atmosfera, utilizzo di materiali ecocompatibili, bioedilizia).

3. DEFINIZIONE DI MASSIMA DEGLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ E DEI LIMITI E CONDIZIONI D'USO DEL TERRITORIO ALLO SVILUPPO SOSTENIBILE

Gli obiettivi di sostenibilità assunti dal Piano e meglio descritti nella Valsat e coordinati con gli obiettivi espressi nel PTCP della Provincia di Bologna sono così articolati:

1) concorrere attraverso le scelte di piano a perseguire il miglioramento della **qualità dell'aria**, ai fini soprattutto della tutela della salute delle persone, sia mediante la riduzione dell'esposizione all'inquinamento, sia attraverso la riduzione delle emissioni inquinanti.

Le politiche cui fare riferimento per il perseguimento di questo obiettivo sono principalmente quelle:

- per il contenimento e la riduzione della mobilità motorizzata privata, in forza di un'offerta di trasporto pubblico alternativa ed effettivamente concorrenziale ma anche di azioni di promozione di modelli comportamentali più consapevoli;
- per l'allontanamento, sia mediante nuove opere infrastrutturali sia mediante tecniche di gestione della circolazione, del traffico motorizzato di attraversamento dagli insediamenti abitati;
- per la moderazione del traffico locale attraverso anche la riconfigurazione morfologica della viabilità e dei nodi critici;
- per la riduzione delle emissioni atmosferiche da parte delle attività presenti e per la idonea localizzazione di nuove attività, nell'ambito di azioni di riqualificazione ecologica degli ambiti produttivi.

2) concorrere attraverso le scelte di piano a ridurre o eliminare l'esposizione all'**inquinamento acustico** e contemporaneamente ridurre le emissioni inquinanti.

Le politiche cui fare riferimento per il perseguimento di questo obiettivo sono principalmente quelle:

- per la moderazione del traffico in ambito urbano,
- per la formazione di scelte localizzative inerenti i nuovi insediamenti residenziali o di servizi,
- per l'approntamento di misure di mitigazione degli impatti non evitabili.

3) concorrere attraverso le scelte di piano a mitigare l'impatto dell'inquinamento elettromagnetico per la popolazione insediata.

Le politiche cui fare riferimento per il perseguimento di questo obiettivo sono principalmente quelle:

- per ridurre le condizioni teoriche di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, con particolare riferimento alla rete di distribuzione di energia elettrica ad alta tensione, con l'obiettivo di individuare le situazioni in cui debbano essere effettuati controlli strumentali in relazione all'esistenza di ricettori sensibili,
- studiare azioni di mitigazione o risanamento con particolare riferimento alle aree ed ai servizi di frequentazione di tipologie di popolazione maggiormente vulnerabile.¹⁸

4) concorrere attraverso le scelte di piano a mantenere o migliorare il livello di **quantità e qualità delle acque** destinate o destinabili agli usi umani, agli ecosistemi o alla conservazione delle risorse nel futuro.

Le politiche cui fare riferimento per il perseguimento di questo obiettivo sono principalmente quelle:

- per la tutela dei magazzini idrogeologici naturali e i punti di captazione attuali o potenziali da eventuali rischi di inquinamento;
- per il mantenimento o l'aumento della capacità di depurazione del territorio e dei corsi d'acqua nell'ambito di azioni di tutela idraulica, idrogeologica e di finalizzazione naturalistica degli ambienti fluviali;
- per il contenimento o la riduzione dei consumi delle risorse idriche o l'uso inappropriato delle stesse sia nei contesti urbani sia in quelli agricoli;
- per il contenimento o la riduzione del prelievo di acque dal sottosuolo in particolare da parte di attività produttive,
- per la delocalizzazione di impianti e attività a rischio posti in ambiti ad elevata vulnerabilità idrogeologica.

5) concorrere attraverso le scelte di piano a eliminare o ridurre l'esposizione al **rischio idrogeologico** della popolazione, degli insediamenti e delle opere dell'uomo in generale;

¹⁸ In via preliminare si sono segnalate alcune strutture interessate parzialmente o totalmente da fasce di rispetto, tra cui la scuola Villa Marini e la scuola S. Lorenzo

Le politiche cui fare riferimento per il perseguimento di questo obiettivo sono principalmente quelle:

- per la definizione di scelte insediative coerenti con la rappresentazione della componente geomorfologica del quadro conoscitivo;
- per la assunzione da parte di operatori in ambito rurale di impegni alla gestione delle problematiche di manutenzione ambientale;
- per la acquisizione e la condivisione di strumenti di monitoraggio e di definizione di quadri di azioni di risanamento a scala sovracomunale.

6) concorrere attraverso le scelte di piano alla conservazione di **paesaggi naturali, rurali, storici** e dei beni paesaggistici singoli.

Le politiche cui fare riferimento per il perseguimento di questo obiettivo sono principalmente quelle:

- di tutela, conservazione e valorizzazione riferite alla articolazione del territorio in unità di paesaggio, in aree protette, in ambiti di valore e singole emergenze;
- di riduzione dei processi erosivi del territorio rurale indotti da nuove urbanizzazioni e improprie infrastrutturazioni.

7) concorrere attraverso le scelte di piano a razionalizzare le attività a valle del processo di produzione dei **rifiuti**.

Le politiche cui fare riferimento per il perseguimento di questo obiettivo sono principalmente quelle:

- di organizzazione particolarmente negli ambiti produttivi degli spazi e delle modalità di raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- di regolamentazione delle attività di raccolta riuso o smaltimento dei materiali di demolizione.

8) concorrere attraverso le scelte di piano a promuovere modi di **consumo e produzione dell'energia** sostenibili attraverso la riduzione dei consumi delle fonti fossili, la riduzione delle emissioni climalteranti.

Le politiche cui fare riferimento per il perseguimento di questo obiettivo sono principalmente quelle:

- di assumere negli strumenti regolamentari e nell'ambito delle negoziazioni previste dalla legge nella fase attuativa del piano traguardi specifici di utilizzo di fonti

rinnovabili, miglioramento dell'efficienza nel consumo energetico, riduzione del consumo energetico totale;

- estendere sul territorio il servizio di apporto di fonti energetiche a minor impatto (rete gas e impianti di produzione energetica a combustibili alternativi a basso impatto);
- favorire negli ambiti produttivi la gestione coordinata delle risorse energetiche.

9) concorrere attraverso le scelte di piano a ridurre l'impatto ambientale generato dalla **mobilità**, promuovendo l'uso del vettore pubblico o di modalità alternative.

Le politiche cui fare riferimento per il perseguimento di questo obiettivo sono principalmente quelle:

- per il contenimento dell'incremento del traffico privato, attraverso anche scelte urbanistiche prioritariamente orientate su siti che godano di buona accessibilità pedonale a stazioni e fermate del trasporto pubblico extraurbano (soprattutto su ferro), l'organizzazione di sistemi e spazi di servizio efficienti per l'interscambio del trasporto pubblico con il mezzo privato;
- per la razionalizzazione degli spostamenti casa-lavoro degli addetti all'industria negli ambiti produttivi specializzati (con l'attivazione di pratiche di mobility management);
- per favorire la mobilità ciclopedonale, attraverso anche il miglioramento e potenziamento delle infrastrutture ad essa dedicate;
- per organizzare il sistema di parcheggi intorno alle aree centrali come occasione per il recupero di piazze e strade del centro storico alla mobilità pedonale;
- per migliorare la sicurezza stradale, favorendo le condizioni per la riduzione del numero di incidenti, in particolare di quelli con danni a persone, intervenendo sui nodi critici della viabilità e con interventi atti a incidere sui comportamenti a rischio degli utenti;
- per individuare i bersagli fortemente impattati da infrastrutture stradali ad elevato livello di traffico in corrispondenza dei quali prevedere interventi di mitigazione;
- per prevedere nelle nuove aree insediative residenziali o a servizi misure di mitigazione degli impatti dovuti al traffico veicolare attraverso la separazione dei corridoi di mobilità pedonale e ciclabile e la designazione di zone 30.

10) concorrere attraverso le scelte di piano alla realizzazione di un **assetto territoriale equilibrato**, alla integrazione città campagna, al recupero di qualità delle aree urbane, al miglioramento dell'equità nella distribuzione di risorse e servizi, alla promozione della coesione sociale.

Le politiche cui fare riferimento per il perseguimento di questo obiettivo sono principalmente quelle:

- per orientare le scelte localizzative insediative in modo da favorire processi di integrazione;
- per fornire uno strumento (attraverso la formazione di un Bilancio dei servizi, monitorato e aggiornato nel tempo) che sia di riferimento per le scelte (da consolidare nei POC) dell'Amministrazione comunale in ordine alla realizzazione e manutenzione dei servizi di interesse pubblico.
- per assicurare una corretta dimensione, localizzazione, accessibilità, fruibilità dei servizi di base anche in rapporto alla distribuzione della domanda compatibilmente con il quadro delle risorse presumibili e con l'assetto urbano consolidato.
- per promuovere l'adeguamento delle strutture esistenti in termini di livelli di sicurezza, eliminazione delle barriere architettoniche, ottimizzazione della utilizzazione degli spazi, connessioni pedonali, spazi di sosta pertinenziali, ecc.
- per promuovere o consentire l'insediamento di dotazioni di livello territoriale congrue con le caratteristiche e le specificità (storiche, culturali, ambientali) del territorio di Sasso Marconi,
- per definire modalità congrue per la perequazione della città pubblica, intesa come compartecipazione degli interventi di trasformazione urbana (a livello urbanistico, ma anche edilizio) alla acquisizione ed attrezzatura delle aree necessarie allo sviluppo dei servizi (dando adeguato peso al tema nella formazione degli Accordi coi privati, nella definizione delle previsioni dei comparti di trasformazione, nella elaborazione delle norme di attuazione degli interventi diretti).
- per far evolvere le politiche e le prassi dell'Amministrazione comunale verso forme di regolamentazione e programmazione degli interventi che vedano l'impiego di strumenti attuativi specifici (accordi territoriali, accordi di programma), di strumenti urbanistici speciali (progetti di riqualificazione), di strumenti regolamentari (Piano del verde, Piano dell'arredo).

11) concorrere attraverso le scelte di piano alla promozione di **un'offerta turistica sostenibile** e alla riduzione di pressione sulle aree più sensibili.

Le politiche cui fare riferimento per il perseguimento di questo obiettivo sono principalmente quelle:

- per la limitazione delle forme d'uso impattanti negli ambiti di valore naturalistico o di forte vulnerabilità (ambiti fluviali);
- per lo sviluppo di forme di offerta turistica integrate nel contesto ambientale e dell'offerta turistica complessiva mirata alla costituzione di reti.

12) concorrere attraverso le scelte di piano all'aumento di attenzione delle **attività produttive** nei confronti della riduzione di pressione sulle risorse ambientali e nei confronti dell'incremento di sicurezza per le persone.

Le politiche cui fare riferimento per il perseguimento di questo obiettivo sono principalmente quelle:

- per la riqualificazione ecologica degli ambiti produttivi con particolare riferimento all'ambito produttivo di Borgonuovo, nel quale definire gli obiettivi generali attinenti la qualificazione in area ecologicamente attrezzata, da riportare in sede di accordo territoriale;
- per l'aumento nelle pratiche di recupero e riutilizzo degli scarti della produzione edilizia e dei residui dell'attività di demolizione, assumibile attraverso attività di promozione di consorzi di conferimento e attraverso accordi con le aziende e a seguito della designazione di siti per il trattamento locale dei materiali di demolizione e scarti di cantiere;
- la riduzione dei consumi di risorse ambientali e per la riduzione della produzione di scarichi e rifiuti;
- per l'aumento delle aziende impegnate in pratiche EMAS, ISO, LCA o altro, mirate all'innovazione ambientale dei sistemi di gestione aziendale, dei processi produttivi, dei prodotti e l'attuazione di politiche e azioni positive mirate alla riduzione dell'impatto ambientale e alla valorizzazione dell'innovazione ambientale delle attività produttive;
- per la valutazione delle condizioni di esposizione nello stabilimento industriale a rischio di incidente presente sul territorio comunale e nelle aree circostanti, provvedendo alle opportune misure per la riduzione o il non aggravamento delle condizioni di esposizione (attraverso la variazione di destinazioni urbanistiche di

progetto incongrue, il miglioramento della sicurezza della viabilità circostante, la diffusione di adeguata informazione e l'approntamento di un piano di emergenza, ecc.);

- per l'identificazione degli insediamenti di attività produttive esistenti, che, anche in rapporto alle manifestazioni di sensibilità della popolazione, rendono opportuna una valutazione circa la sussistenza di condizioni di compatibilità ambientale in ambito urbano e, nei casi confermati, identificare le soluzioni possibili di riduzione degli impatti o le possibilità di allontanamento.

13) concorrere attraverso le scelte di piano a ridurre l'impatto ambientale associato alle **attività agricole**.

Le politiche cui fare riferimento per il perseguimento di questo obiettivo sono principalmente quelle:

- per l'assegnazione di effetti premianti alle aziende agricole operanti conversioni a biologico o assetti agrari congrui con le caratteristiche fisiche morfologiche dei terreni;
- per la imputazione agli interventi di trasformazione agricola o insediativa nel territorio rurale di impegni alla realizzazione di elementi componenti un progetto di rete ecologica locale.

14) concorrere attraverso le scelte di piano a garantire efficienza al **sistema delle infrastrutture** sul territorio impegnando le stesse entro limiti di capacità che ne consentano la conservazione e l'adeguamento.

Le politiche cui fare riferimento per il perseguimento di questo obiettivo sono principalmente quelle:

- per l'utilizzo più efficiente della risorsa idrica tramite azioni di governance, di concertazione, di realizzazione di sinergie con i gestori che prevedano:
 - azioni di programmazione da parte del gestore del servizio idrico per la riduzione delle perdite sulla rete;
 - diversificazione delle fonti di prelievo della risorsa idrica in funzione degli usi;
 - realizzazione negli interventi edilizi di dispositivi di limitazione dei consumi;
 - promozione di iniziative di sensibilizzazione per la modifica delle abitudini e degli stili di vita legati all'obiettivo di risparmio idrico;

- per il miglioramento del sistema di collettamento (rete fognaria e scaricatori) e depurazione delle acque reflue urbane attraverso:

- realizzazione di reti separate, in particolare nelle le aree di nuova urbanizzazione, nelle aree di riqualificazione, nelle aree produttive, per intervenire sulla quantità e qualità delle acque collettate ai depuratori, e migliorarne l'efficienza;
- risanamento degli scarichi idrici e degli scolmatori di piena della rete fognaria afferente ai corpi idrici principali;
- riduzione della pressione del sistema insediativo sugli impianti fognari esistenti, attraverso il corretto dimensionamento e risanamento della rete fognaria esistente nei tratti dove è prevista una nuova immissione dei reflui (ad esempio in presenza di nuovi insediamenti);
- opportuno potenziamento dei depuratori esistenti in relazione alle nuove previsioni insediative;
- previsione di sistemi di gestione e trattamento delle acque di prima pioggia derivanti da superfici suscettibili di inquinamento.

15) concorrere attraverso le scelte di piano al raggiungimento di **scenari demografici** equilibrati e a promuovere la costruzione di un corpo sociale vivo, coeso ed il suo radicamento nella cultura del territorio.

Le politiche cui fare riferimento per il perseguimento di questo obiettivo sono principalmente quelle:

- per il mantenimento della ricchezza della base economica locale tenendone costante l'ancoramento ad un sistema di imprese integrate nella tipologia di distretto, favorendo a seconda delle necessità e delle problematiche territoriali interventi di consolidamento, adeguamento funzionale, rilocalizzazione in aree idonee, operando anche attraverso la riqualificazione delle infrastrutture e dei servizi.
- per favorire la residenzialità degli addetti alle attività produttive nel territorio comunale.
- per sostenere le esigenze di consolidamento della popolazione insediata, attraverso in particolare il sostegno alle famiglie e alle fasce sociali deboli;
- per la organizzazione di un sistema di servizi alla popolazione distribuito ed efficiente e per la qualificazione degli spazi pubblici e di socializzazione atti a favorire la coesione e integrazione sociale, il senso di appartenenza, la convivenza e la vivibilità delle aree urbane;

- per la valorizzazione sociale del patrimonio storico, culturale, paesistico del territorio comunale come fattore costitutivo del senso identitario che ne consentano l'apertura a nuovi soggetti sociali senza metterne a repentaglio la coesione.

Nel quadro di questo sistema di obiettivi generali, **i limiti e le condizioni d'uso del territorio allo sviluppo sostenibile** sono individuati in rapporto alle componenti sensibili di sistema con riferimento alle seguenti categorie:

Ai fini della conservazione del sistema ambientale:

a- In relazione all'equilibrio ecologico e biodiversità

Il principale elemento di criticità, rispetto all'equilibrio ecologico del territorio comunale e alla conservazione della biodiversità, è la presenza di un'ampia fascia urbanizzata in sinistra Reno, caratterizzata, oltre che dai centri abitati e dalle zone produttive, dal corridoio infrastrutturale dell'autostrada A1. Questa è una vera e propria "barriera ecologica" che riduce fortemente i possibili "scambi" tra il fiume Reno ed il versante occidentale della sua vallata (e, di conseguenza, tra i due versanti della valle).

Si è quindi posta come operazione preliminare al piano:

- la valutazione dello stato ambientale del territorio comunale riguardo agli equilibri ecologici e alla biodiversità, con particolare riferimento agli ambiti di fondovalle dei fiumi Setta e Reno.
- la definizione della Rete ecologica locale.

In linea generale nelle aree di transizione tra i diversi ambienti si dovranno evitare pesanti alterazioni alla morfologia del suolo limitando l'eventuale sviluppo insediativo, si dovrà proporre il riassetto degli spazi aperti considerando l'inserimento paesaggistico degli interventi, si dovrà dare spazio alla previsione di nuovi elementi di "vegetazione paranaturale" da mettere in connessione con il contesto, la sistemazione e riqualificazione ambientale dell'eventuale reticolo idrografico minore, la regimazione delle acque superficiali.

b- In relazione alla quantità, qualità, dinamiche delle acque di superficie

Con riferimento al tema della quantità, qualità, dinamiche delle acque di superficie il fattore di maggiore attenzione nella definizione dei limiti allo sviluppo riguarda la pericolosità idraulica che riguarda sia i fiumi Reno e Setta sia i corsi d'acqua minori, tra questi il rio Verde. Le situazioni di pericolosità

idraulica sono state studiate dall’Autorità di Bacino del Reno, con la simulazione di eventi pluviometrici con tempi di ritorno di 200 anni.

In ogni caso le scelte di piano devono essere tali da garantire la sicurezza della vita e delle opere umane, garantire almeno il mantenimento dell’attuale grado di artificializzazione del sistema, senza aumentarlo ancora a scapito del modestissimo sviluppo di strutture ecologiche fluviali che l’alveo attuale è riuscito a ricostruirsi.

c- In relazione alla quantità e qualità delle acque sotterranee

La tutela della quantità d’acqua di falda negli acquiferi di fondovalle Reno tiene conto della modesta ricarica per infiltrazione verticale che caratterizza tutti gli acquiferi coperti da coltre pedologica, che consente di prospettare compensazioni di entità tale da coprire agevolmente il mancato apporto dalla superficie.

La tutela della qualità delle acque di falda è da considerarsi tanto in termini di aumento della vulnerabilità (presenza di eventuali vani e strutture interrato), quanto in termini di aumento delle difese attive con accorgimenti progettuali sugli edifici di nuova costruzione o esistenti. Per l’esistente certamente bisogna sottolineare la “grande questione” delle reti di fognatura, che costituiscono il vero centro di pericolo idrogeologico, della necessità di un loro completo sdoppiamento, dei materiali di costruzione, della loro fattura ed officiosità, ed infine della depurazione.

d- In relazione alla stabilità morfologica

Le dinamiche morfologiche fluviali denunciano una situazione territoriale di grave instabilità, dissesto degli alvei in sostanza connessa alle attività e necessità umane; le difese e le artificializzazioni mantengono la stabilità d’alveo in condizioni anche straordinarie, ma ne fossilizzano le dinamiche

L’incremento della sicurezza di un territorio passa inevitabilmente attraverso politiche di prevenzione del dissesto di versante e d’alveo, e delle esondazioni.

Il PSC propone due distinti livelli di intervento per l’attuazione della prevenzione del dissesto:

- un livello comunale che definisce le criticità (Quadro Conoscitivo del PSC), e forma un primo “Programma di monitoraggio dei dissesti”;
- un livello inter e sovra-comunale che definisce l’agenda e le modalità degli interventi di ripristino e gestione.

e- In relazione all’uso della risorsa suolo

Occorre ridurre le cause di rischio e degrado (nuova urbanizzazione in aree a rischio o sensibili, prelievi o scarichi al suolo e contaminazioni in aree vulnerabili) e favorire nelle scelte localizzative suoli già urbani o compromessi rispetto ad aree nuove e disporre norme per la conservazione di rapporti minimi tra aree permeabili e aree impermeabilizzate.

Nel territorio agricolo occorre contenere il consumo di suoli agricoli produttivi e favorire il recupero di terreni degradati e abbandonati anche attraverso l'aumento delle superfici agricole convertite a biologico, a forestazione e reti ecologiche.

Occorre prevedere allo scopo:

- l'articolazione delle tutele nel territorio rurale individuando anche gli obiettivi di valorizzazione coerenti (aree agricole periurbane, aree a campagna parco, aree di riqualificazione ambientale),
- la definizione di strumenti e disposizioni normative atte a favorire la conservazione dei suoli, la manutenzione ambientale, l'equipaggiamento vegetazionale negli interventi diffusi nel territorio rurale.

Ai fini del mantenimento o perseguimento dell'efficienza del sistema insediativo:

f- In relazione all'infrastrutturazione tecnologica

In generale si tratta di prevedere un contenimento o riduzione relativa della pressione esercitata sulla capacità dei sistemi infrastrutturali. In particolare puntando a:

- la costruzione di scenari di dimensionamento e localizzazione delle scelte insediative e di trasformazione urbanistica strettamente rapportati alle capacità delle reti;
- la subordinazione dell'esecuzione dei nuovi interventi al potenziamento e al miglioramento delle reti esistenti, da porre pertanto come requisito normativo indispensabile.

g- In relazione alle dotazioni pubbliche

Gli interventi di trasformazione urbanistica devono essere condizionati da vincoli di mantenimento di un livello di servizi distribuito e qualificato in rapporto alla domanda sociale e alla espressione di nuovi bisogni (benessere, ambiente, famiglia, soggetti deboli).

Le condizioni per una vita sociale più ricca, devono poter essere realizzate attraverso anche l'integrazione tra le dotazioni urbane, gli spazi di frequentazione, le attività commerciali, le reti dei percorsi pedonali e ciclabili.

h- In relazione alla rete per la mobilità e i trasporti

Le scelte urbanistiche devono essere condizionate dall'obiettivo del contenimento della dispersione insediativa.

Ai fini della tutela della salute umana:

i- In relazione all'esposizione a sorgenti di campi elettromagnetici

Si individuano le fasce di rispetto e di esclusione di nuova edificazione che preveda la permanenza di persone, determinandole in via cautelativa in correlazione alla tipologia e tensione nominale d'esercizio degli elettrodotti al fine di garantire il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 microtesla.¹⁹

Sono da assumersi nel PSC norme in ordine alla fruibilità dei luoghi, differenziate nelle aree già urbanizzate rispetto alle aree di nuova urbanizzazione, assumendo nelle prime l'obiettivo di qualità di 0,5 microtesla.

Sono da privilegiare poi nelle scelte di piano quelle localizzazioni nelle quali gli impianti per le telecomunicazioni e per il trasporto dell'energia elettrica non determinano un'alterazione del campo elettromagnetico di fondo.

l- In relazione all'esposizione al traffico veicolare

Occorre limitare la dispersione territoriale di nuovi insediamenti per ridurre le motivazioni per spostamenti quotidiani per lavoro o accesso ai servizi, privilegiando l'individuazione delle nuove aree insediative residenziali in prossimità dei nodi del trasporto pubblico e la rilocalizzazione o nuova localizzazione di fermate in posizione più accessibile agli insediamenti residenziali e produttivi da servire.

m- In relazione all'esposizione a emissioni di attività produttive

Le nuove aree di completamento od espansione devono essere allocate in stretta continuità con gli ambiti produttivi specializzati convenientemente separati da

¹⁹ Poiché allo stato attuale non è nota all'ENEL territorialmente competente la differenziazione puntuale della rete in rapporto alle caratteristiche dei cavi e di tensione di esercizio, si assume prudenzialmente in sede di PSC la condizione più sfavorevole, riservando la facoltà in sede attuativa di assumere la distanza di rispetto appropriata in rapporto ai disposti della Delibera Regionale n. 197/2001, qualora da accertamento specifico risulti che sussistono le condizioni idonee ivi previste.

zone residenziali e da servizi, evitando la possibilità di insediamento di attività impattanti nelle aree artigianali industriali esistenti all'interno del territorio urbano.

Ai fini della qualità del tessuto economico e sociale:

Le previsioni urbanistiche insediative del piano devono trovare limiti nell'obiettivo del mantenimento dei livelli di crescita della popolazione entro valori sufficienti a consentire il ricambio generazionale, ai fini anche del contenimento dei mutamenti della composizione sociale della popolazione entro livelli che consentano processi di graduale integrazione.

4. INDICAZIONE DEI CONTENUTI STRATEGICI DEL PIANO

4.1 Ipotesi di sviluppo sociale ed economico del Comune e principali linee di assetto ed utilizzazione del territorio

Sasso Marconi fa parte dell'area metropolitana bolognese, essendo uno dei dieci Comuni confinanti con Bologna, che ne costituiscono la cosiddetta "cintura". In quest'ambito Sasso Marconi si segnala come uno dei comuni caratterizzati da una significativa crescita demografica²⁰. La popolazione residente è insediata lungo il corridoio infrastrutturale della Valle del Reno, attraversato dalla statale n. 64 (Porrettana), dalla ferrovia (Bologna – Porretta Terme) e dall'autostrada A1. In quest'area gli insediamenti residenziali e produttivi costituiscono una striscia urbanizzata che, quasi senza soluzione di continuità, risale la Valle del Reno, configurandosi come estremo prolungamento del sistema urbano bolognese.

Questo connotato geografico fondamentale evidenzia l'interdipendenza dei processi di evoluzione economico territoriale e delle conseguenze delle azioni pianificatorie, svolte sia a monte che a valle del corridoio vallivo del Reno-Setta.

In questo quadro, tuttavia, Sasso Marconi presenta caratteristiche proprie che lo differenziano, sia pure parzialmente, non solo da Bologna, ma anche dagli altri comuni della "cintura". Innanzitutto per la collocazione geografica nel contesto collinare e montano e la conseguente relativamente bassa densità della popolazione²¹, con un indice di vecchiaia della popolazione²² ancora contenuto. Per quanto riguarda gli indicatori sociali, la struttura dell'occupazione appare nettamente sbilanciata a favore dell'industria²³.

²⁰ Fra il 1991 e il 2001 l'aumento della popolazione è stato del 3,7%, nel decennio precedente aveva toccato il 4%.

²¹ 143 abitanti per Km², al censimento del 2001, molto lontano da quello medio dei comuni della "cintura" che tocca i 347 e ancora di più dagli 862 dell'area metropolitana nel suo complesso, con gli oltre 2.700 del comune di Bologna e i 1.900 di Casalecchio.

²² Rapporto fra la popolazione con oltre 64 anni e quella fino a 14 anni, che, pur essendo elevato, appare molto inferiore a quello medio dell'area metropolitana (1,6 contro 2,3) all'interno della quale pesa il dato eclatante del Comune di Bologna, il più elevato d'Italia, con 2,8.

²³ Nel 1991 essa rappresentava oltre il 46% del totale degli occupati residenti nel comune, mentre solo il 3,1% era occupato in agricoltura e il terziario, notevolmente sottodimensionato, superava di poco il 50%. La media dell'area metropolitana toccava invece il 31% nell'industria (con Bologna al 26% e i comuni della "cintura" oltre il 40%) e l'1,3% nell'agricoltura a fronte di un terziario che si attestava oltre i due terzi del totale.

L'industria ha a Sasso Marconi una presenza consolidata e diffusa con oltre 350 imprese e 3631 addetti²⁴, con una dimensione media più elevata di quella provinciale²⁵ e con una sostanziale tenuta dei livelli occupazionali in una fase in cui i processi di ristrutturazione hanno comportato, anche a fronte di incrementi produttivi rilevanti, una riduzione del numero degli addetti.

L'occupazione industriale è rappresentata al 90% da addetti all'industria manifatturiera, concentrata lungo l'asse infrastrutturale della bassa valle del Reno e con oltre il 40% posizionata in tre sole aziende e con una prevalenza del settore metalmeccanico, caratterizzato dalla prevalenza di piccole imprese e da un diffuso artigianato, che spesso lavora nell'indotto creato dalle imprese maggiori. Il tessuto artigianale vede infatti complessivamente la presenza di 454 imprese con 973 addetti, che corrispondono a un'impresa artigiana ogni 30 residenti, con una dimensione media di 2,1 addetti.

Alla attuale stabilizzazione del settore industriale corrisponde un potenziale di crescita del terziario²⁶, specie per quanto riguarda i servizi professionali e i servizi alla produzione. Lo sviluppo terziario, che a Sasso Marconi è ancora lontano dall'aver raggiunto la sua fase di maturità, è destinato molto probabilmente a veder proseguire la sua crescita nei prossimi anni. In linea teorica questo potrebbe contribuire a contenere la crescita dei flussi pendolari in uscita per motivi di lavoro dal territorio del Comune²⁷.

²⁴ L'indice di industrializzazione (263 addetti all'industria ogni 1.000 residenti) è molto elevato. Si tenga presente che la Provincia di Bologna, con 142.000 addetti all'industria equivalenti a 156 addetti all'industria ogni 1.000 residenti, è fra le più industrializzate del Paese.

²⁵ Il numero degli addetti per unità locale è di oltre 10 addetti a fronte di una media provinciale di poco superiore a 7

²⁶ Nel decennio 2001/1991 si evidenzia una grande crescita dei servizi privati, che sfiora il 47% a fronte di una media provinciale attestata attorno al 18%. mentre sono in diminuzione gli addetti al commercio (- 6,7%), sia pure in misura minore di quanto avviene in Provincia dove la riduzione nel numero degli occupati supera largamente il 10%.

In crescita il comparto della pubblica amministrazione (+10,7). Il dato può ritenersi fisiologico, specie in relazione alla crescita demografica e residenziale del Comune.

In complesso le dinamiche rilevate hanno determinato una crescita del 20% degli addetti al terziario, quasi tre volte la media provinciale

²⁷ I flussi pendolari per motivi di lavoro, in entrata e in ingresso dal territorio del Comune, trovano la loro ragione d'essere non in un'insufficiente offerta di posti di lavoro, quanto in una diversa struttura dell'offerta di lavoro rispetto alla domanda espressa dai residenti. In linea di massima quelli che si recano a lavorare fuori dal territorio del Comune sono lavoratori terziari, mentre quelli che vengono quotidianamente a Sasso Marconi per motivi di lavoro sono occupati nel settore industriale

I flussi di pendolarismo in uscita per motivi di lavoro sono cospicui, coinvolgendo quasi la metà della popolazione attiva²⁸ e privilegiano Bologna e gli altri comuni della cintura, Casalecchio in particolare, denotando in questo la vocazione residenziale del territorio sassese; di converso la presenza di industrie, anche di medio-grandi dimensioni, determina consistenti flussi di lavoratori in entrata²⁹, in special modo dai Comuni della “cintura” e dai Comuni a monte, in particolare Marzabotto³⁰.

Sasso Marconi è così al centro di una domanda insediativa di doppio segno da una parte originata dalla qualità dei caratteri ambientali non disgiunta comunque dalla presenza di valori e servizi urbani e da costi di insediamento seppur elevati comunque ancora nel recente passato inferiori a quelli della città di Bologna, dall'altra mossa dalla presenza e concentrazione di posti di lavoro.

In questo quadro l'andamento demografico del Comune di Sasso Marconi, in particolare nella sua componente sociale, è stato quasi completamente determinato dalle dinamiche metropolitane del sistema bolognese, con un fenomeno prevalente, a partire dagli anni '60, di costante crescita della popolazione³¹. Ma i processi migratori sono cambiati nel tempo sia sotto il profilo quantitativo, che qualitativo: i flussi degli immigrati sono raddoppiati tra primi anni '80 e gli anni più recenti, ma altrettanto rilevanti sono i mutamenti intervenuti nella provenienza degli immigrati, fra cui, anche se è cresciuta in modo significativo la presenza di extra-comunitari, prevalgono le persone provenienti da Bologna e dalla sua area metropolitana, dato che mette in evidenza come Sasso Marconi attragga una domanda residenziale medio-alta.

Da quanto detto, emerge che nei modelli di previsione della evoluzione demografica la variabile costituita dal saldo migratorio rappresenta il fattore determinante e che il controllo di questa passa in certa misura attraverso l'offerta, che il piano intenderà sviluppare, di nuova occupazione e di nuova residenzialità, scelte che assumono

²⁸ Secondo i dati censuari del 1991 Il comune di Bologna da solo assorbe oltre la metà dei lavoratori pendolari in uscita da Sasso Marconi, seguono Casalecchio con il 16%, Zola Predosa con il 6,6%, mentre i restanti sette comuni dell'area metropolitana assorbono un altro 8%. In complesso Bologna e i Comuni della “cintura” assorbono l'83% dei pendolari per motivi di lavoro provenienti da Sasso Marconi, per un totale di oltre 2.600 unità, mentre il restante 17% è assorbito dagli altri Comuni della Provincia. Si tratta, comunque, di Comuni vicini e i tempi di trasferimento possono essere considerati accettabili.

²⁹ Nel 1991 erano 2.655 unità, corrispondenti a oltre il 40% degli addetti all'industria e al terziario in base ai dati del censimento del 1991.

³⁰ Da cui venivano quotidianamente ben 432 persone a Sasso Marconi per motivi di lavoro.

³¹ La popolazione nel periodo 1981-2000 aumenta di circa un migliaio di persone.

quindi una rilevante connotazione di politica territoriale. La proiezione tendenziale (mantenimento dell'attuale saldo migratorio) prevederebbe una crescita al 2020 fino a 16.120 unità (dalle 13.799 del 2000).

L'analisi della struttura demografica mostra che nel 2020 vi sarà una minor incidenza rispetto alla situazione attuale delle persone in età da lavoro, questa riduzione andrà a vantaggio soprattutto della popolazione anziana. Si assisterà inoltre ad una redistribuzione interna alla classe potenzialmente attiva (15-64 anni) con l'indice di dipendenza (rapporto della classe 40-64 anni sulla classe 15-39 anni) che passa da 125 a 160. Questo fenomeno ha importanti ripercussioni sul mercato del lavoro, dato che *il deficit non riesce ad essere compensato dal saldo migratorio*, nemmeno in un'ipotesi di alta crescita.

Seguendo il percorso evolutivo descritto dall'ipotesi di crescita costante, nel 2020 è prevista la presenza nel comune di circa 6.700 famiglie, con un incremento rispetto al 2000 di circa 1050 unità, pari al 18%.³²

La vocazione residenziale e turistica di Sasso Marconi, la relativa tenuta della rete commerciale esistente, l'avvio di un processo di valorizzazione delle emergenze storico culturali hanno costituito il naturale supporto per la promozione di attività turistiche che però fino ad oggi, al di là di un'offerta alberghiera di media qualità, presentano negli anni più recenti solo l'avvio di una serie di iniziative agrituristiche; anche se Sasso Marconi per posizione geografica, risorse ambientali, agricole e paesaggistiche, può aspirare a dare sviluppo a questo particolare comparto che si colloca in un segmento di mercato in rapida crescita. La vicinanza di Bologna e della sua area metropolitana potrebbero inoltre favorire una specializzazione puntuale nel segmento del turismo d'affari e legato alla convegnistica, particolarmente nei nodi infrastrutturali della mobilità e/o presso le polarità storico culturali.

Tra i settori produttivi che danno forma a questo territorio occorre ricordare che il 35% della superficie comunale ha una destinazione agricola produttiva, governata da un complesso di oltre 280 aziende, di cui però solo poche decine superano la soglia teorica di sostentamento di una unità lavorativa a tempo pieno, mantenendo il 47% della superficie agricola e il 39% di quella rurale. Indicatori questi di un settore che, a fronte di un naturale declino, deve trovare sbocchi nell'integrazione in attività complementari (agriturismo, turismo rurale, manutenzione ambientale) o impegnarsi

³² 16120 abitanti/2,4 c.m.f. – 5664 n.fam. anno 2000

in processi di riqualificazione delle produzioni (colture biologiche, prodotti tipici doc).

Le trasformazioni della società nell'ultimo mezzo secolo si manifestano particolarmente nei modi di vita che inducono la necessità di prestare grande attenzione a nuovi fenomeni e bisogni sociali. Essi riguardano gli individui (gli adolescenti, gli anziani, le donne, i migranti) a causa di processi di isolamento, sradicamento etnico culturale, difficoltà economiche, forme di dipendenze, ma anche le famiglie e il loro bisogno di sostegno nel ruolo formativo e aggregativo. Riguardano la salute, in quanto stato psicofisico fortemente determinato dall'ambiente e quindi dalle condizioni di salubrità dell'aria, dalle condizioni di mobilità, fortemente condizionate dai modelli di insediamento urbano, dai modelli suggeriti di alimentazione e consumo.

Il Comune attraverso i Piani per la salute, nell'ambito di un lavoro prodotto dalla Conferenza dei Sindaci, dall'AUSL di Bologna e da soggetti rappresentanti della società civile, ha posto la costruzione sociale del benessere psicofisico al centro di diversi progetti aventi implicazione sui comportamenti e sulla vita di relazione.

L'esperienza partecipativa riguardante i processi di pianificazione territoriale diventa in questo contesto un mezzo di arricchimento della qualità della vita sociale attraverso le opportunità offerte dalla comunicazione, dalle politiche e dalle azioni di riconoscimento del ruolo attivo dei cittadini - utenti - clienti, sorretti nella acquisizione della consapevolezza da parte di tutti del valore delle risorse naturali, dell'aspirazione alla qualità ambientale, della ricerca di efficienza del sistema urbano e territoriale complessivo.

L'organizzazione del sistema insediativo ha privilegiato nell'ultimo secolo il territorio di fondovalle, lungo le linee di comunicazione fondamentali nelle relazioni intercomunali e di bacino.

Elementi connotanti la disposizione degli insediamenti sul territorio di Sasso Marconi sono infatti:

- la strutturazione in senso lineare lungo la valle, la loro forte caratterizzazione in senso produttivo, artigianale e industriale, in particolare nella fascia compresa tra l'asse stradale della porrettana e la ferrovia prima e tra quest'ultima e l'autostrada poi negli insediamenti a nord del territorio comunale;

- la concentrazione bipolare, sul capoluogo e su Borgonuovo, dei più recenti insediamenti³³ ;
- l'evoluzione insediativa che ha interessato negli ultimi venti anni prevalentemente la fascia di territorio verso il fiume, prevalentemente con funzioni produttive, mentre quelle residenziali solo in rari casi hanno interessato le prime pendici collinari;
- la crescita residenziale episodica lungo la strada porrettana tra il capoluogo e Pontecchio, contenuta tuttavia entro dimensioni marginali, tali da non configurare un vero "continuum" urbanizzato;
- il singolare sviluppo del centro di Fontana, emergente tra i nuclei frazionali, i quali altri individualmente non raggiungono mai la soglia dei 100 abitanti e anche per morfologia di tessuto sono assimilabili piuttosto a piccoli nuclei rurali.

Nella pianificazione urbanistica dello scorso decennio³⁴ si legge ancora in parte l'assestamento di un processo di crescita avviato e fortemente sostenuto nei decenni precedenti. Il **dimensionamento residenziale nelle aree libere del PRG** vigente era misurabile in 75.000 mq di superficie utile, che in rapporto ai parametri medi dell'edilizia abitativa corrisponde a circa 1000 – 1200 nuovi alloggi (cui sono da aggiungere quelli, non calcolati, derivanti dalla saturazione degli indici nelle aree urbane già insediate e dalla trasformazione dei contenitori inutilizzati in territorio rurale); per quanto riguarda le attività produttive la capacità insediativa del piano era pari a 23 Ha, quasi totalmente individuati in aree di espansione e in larga misura collocati nell'ambito di Pontecchio – Borgonuovo.

La crescita programmata dei tessuti urbani (largamente attuata attraverso una giusta politica di piani preventivi unitari) ha consentito il formarsi di un'immagine urbana che, pur priva di episodi di alta qualità formale, presenta caratteri di ordine e assenza di forti contrasti, come pure di aree di effettivo degrado.

Il verde pubblico e quello privato concorrono insieme a quello del paesaggio rurale circostante a rendere più gradevole il paesaggio urbano riducendone la piattezza formale. Sensazione quest'ultima sulla quale grava anche **l'assenza di un centro storico e di luoghi di identificazione della vitalità e socialità urbana**.

Connota viceversa in termini fortemente negativi la qualità urbana la presenza dell'asse stradale di attraversamento, la SS 64, che come nelle più consuete periferie,

³³ La popolazione residente al 1991 era di 6227 unità nel capoluogo e di 3220 a Borgonuovo su 13295 complessivi del comune)

³⁴ Il PRG era stato adottato nel 1990 e approvato nel 1993.

diventa, in assenza di un forte luogo centrale, essa stessa elemento attrattore di attività e di funzioni polarizzanti e tende quindi a sostituirsi o a porsi in antagonismo con i luoghi topici della centralità. Questa duplice funzione, legata da una parte allo smaltimento dei flussi di traffico e dall'altra alla gravitazione di opportunità di attività urbane, determina il contrasto più violento e la situazione di maggior sofferenza, la risoluzione dei quali deve impegnare in modo forte la nuova pianificazione.

Nei centri urbani l'alternanza di tessuti a diversa matrice e con differente caratterizzazione tipologica e morfologica è arricchita dalla presenza di diverse ville con parco, alcuni di notevole consistenza, che verso la collina diventano una dominante del paesaggio, esposta in alcuni punti a rischi di chiusura percettiva da parte di nuove urbanizzazioni.

Spazio pubblico e spazio privato si mescolano negli insediamenti urbani evidenziando una certa ricchezza di dotazioni pubbliche o di interesse pubblico, di rilievo non solo locale, ma anche con discontinuità che in alcuni casi ne penalizzano l'accessibilità ed il livello di efficienza e riducono la potenzialità urbana³⁵.

Lo standard di fatto appare attualmente garantito nei minimi della legge regionale n. 47/78, anche se rilevante parte delle aree designate dal piano regolatore (in particolare quelle che riguardano il verde pubblico) risultano non attuate. E' evidente ad esempio la mancanza di un parco urbano che per un centro delle dimensioni di Sasso Marconi costituisce una dotazione standard; ciò non significa che si debba puntare ad una politica di estesa acquisizione di nuove aree, che anzi una delle potenzialità di verde di cui aumentare la fruibilità sta nelle ampie aree di versante e di fondovalle che si affacciano sull'urbano e che si candidano a formare quell'offerta di spazi verdi capace qualificare e di connettere il sistema urbano con il sistema rurale.

Nel sistema periurbano di valle il fiume domina il paesaggio rurale. Il fiume appare finalmente poter divenire l'elemento territoriale centrale nelle politiche di piano, essendo stato relegato nei decenni passati a mero contenitore di attività poco urbane (attività estrattive, industrie insalubri, orti privati spontanei).

L'ambiente fluviale diventa elemento centrale nella pianificazione in quanto:

- corridoio infrastrutturale di fatto,

³⁵ Come esempi basti citare la localizzazione infelice della chiesa parrocchiale a Borgonuovo e della chiesa e relative attrezzature di S. Lorenzo nel capoluogo.

- ambito complesso per l'adozione di politiche di parco da coordinare a livello territoriale nella sua dimensione di bacino, con le specificità degli ambienti di pianura di quelli urbani, di quelli collinari,
- luogo ove si è sviluppata un'interessante progettualità riferita ad un'ampia gamma di funzioni: ricreativa, turistica, sportiva, naturalistica, ecc.,
- bacino fondamentale di risorse idriche, considerando anche la localizzazione degli importanti impianti di potabilizzazione alla confluenza Reno-Setta a servizio di Bologna.

Lo spazio compreso tra la fascia perfluviale e la morfologia collinare rappresenta naturalmente l'ambito più critico in quanto anche soggetto a forti pressioni insediative e nel quale è normalmente meno percepita l'importanza e la delicatezza che essa riveste per la conservazione degli equilibri ambientali, in particolare per la conservazione delle risorse sotterranee.

E' questo d'altra parte l'ambito rurale in cui sono avvenute più intense trasformazioni e si evidenzia maggiormente la connotazione periurbana (intesa come area di transito nella quale i valori, le attese, le attività s'intrecciano con le valenze proprie di entrambi gli ambienti, urbano e rurale). Anche per questo diviene importante orientare la pianificazione di queste aree a partire dall'osservazione delle vocazioni e delle esigenze ecologiche, come matrice prevalente sulle situazioni e attese specifiche.

Si richiamano qui sinteticamente le politiche per il sistema insediativo proposte dal PTCP con riferimento al sistema delle aree collinari in cui il territorio del comune di Sasso Marconi ricade per la sua maggior parte:

- valorizzazione delle funzioni coerenti e compatibili con le specifiche condizioni di carattere geomorfologico, socio-economico e paesaggistico:
- funzione di riequilibrio ecologico per compensare la forte densità insediativa della fascia pedemontana sottostante,
- funzione paesaggistica, con riferimento a tutto il territorio ma in particolare alla fascia che comprende i primi versanti collinari visibili dalle zone urbane e dalle infrastrutture della pedecollina e di fondovalle,
- funzione turistica riferita alle attività del tempo libero della popolazione urbana,
- funzione d'area residenziale di qualità,
- sviluppo diffuso delle attività economiche e di servizio connesse alla fruizione delle risorse ambientali,

- valorizzazione delle aree fluviali e perfluviali (Reno, per il territorio di Sasso Marconi) anche in funzione della fruizione da parte dell'utenza urbana.

Il sistema delle aree collinari appare connotato da importanti emergenze naturalistiche (il Contrafforte, la Rupe) e da valenze paesaggistiche diffuse, ma da una distribuzione ineguale di quelle funzioni che proprio dalle caratteristiche ambientali del territorio traggono principale motivo d'essere, che fa presumere l'esistenza di spazio per lo sviluppo di ulteriori iniziative sul versante della ricettività, della ristorazione, dell'offerta turistica, rispetto alla quale però una bassa efficienza presenta il sistema della percorribilità della pur estesa rete stradale, a motivo forse anche di un sistema insediativo poco sviluppato in area collinare, che vede la presenza, non numerosa, di piccoli insediamenti con caratterizzazione di nuclei scarsamente organizzati nel tessuto e nell'articolazione delle funzioni.

Per la definizione delle linee di assetto e di utilizzazione del territorio occorre ancora una volta far riferimento al PTCP che per le politiche di sviluppo urbano prevede:

- un indirizzo prevalente alla riqualificazione urbana nel sistema vallivo fortemente infrastrutturato ed insediato del Reno evitando l'ulteriore utilizzazione urbana di suoli non urbani salvo che per opere non diversamente localizzabili e salvo che si tratti di aree servite da stazioni SFM³⁶,
- la distribuzione nel tempo dell'attuazione delle aree edificabili attraverso una programmazione pluriennale concertata, inserendo nel PSC la definizione del tetto massimo di nuova offerta edilizia da rispettare in ciascun POC³⁷ e le condizioni di sostenibilità dei nuovi insediamenti; in sede di POC occorre verificare preventivamente le condizioni di sostenibilità di ciascun nuovo insediamento,
- la verifica delle previsioni urbanistiche non attuate già contenute nei PRG vigenti circa l'idoneità delle previsioni stesse rispetto agli indirizzi che precedono.

³⁶ Questo obiettivo non appare per lo più facilmente servibile, considerando che i luoghi di stazione o fermata del SFM sono ubicati all'interno delle aree centrali urbane già saturate ed ove nelle aree libere residue le nuove destinazioni residenziali entrano in competizione con i fabbisogni di dotazioni urbane e territoriali.

³⁷ Sembra essere di competenza dei POC il dimensionamento delle proprie manovre, in particolare quelle legate alla offerta abitativa in ragione di strategie di medio periodo che possono definire obiettivi anche diversificati rispetto al mero assecondamento dell'andamento tendenziale. Anche per questo lascia perplessi la disposizione del PTCP in base alla quale il PSC debba fin da subito definire le quote dimensionali riferite a ciascun quinquennio, impegnando in tal modo scelte che dovrebbero essere soggette a verifiche e a valutazioni proprie della programmazione attuativa.

Per quanto riguarda le aree produttive l'area di Borgonuovo-Pontecchio è definita dal PTCP come "Ambito produttivo consolidato per funzioni prevalentemente produttive manifatturiere" e per tale ambito sono richieste le seguenti azioni:

- caratterizzazione dell'ambito in base alle proprie condizioni peculiari e potenzialità evolutive,
- schedatura delle attività produttive presenti e delle specifiche condizioni ambientali e infrastrutturali, anche ai fini di una definizione dei requisiti di compatibilità delle tipologie di attività insediabili,
- definizione dell'idoneità o non idoneità dell'ambito per l'insediamento di stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti e di impianti di gestione di rifiuti,
- riqualificazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche,
- individuazione di risposte in sito alle esigenze di sviluppo o di reinsediamento delle attività già insediate nell'ambito,
- miglioramento delle condizioni di accessibilità e delle opportunità di organizzazione della logistica,
- qualificazione dei servizi comuni alle imprese e dei servizi ai lavoratori,
- miglioramento della qualità ecologica dell'insediamento e del contesto, anche contribuendo, attraverso le dotazioni ecologiche dell'insediamento stesso.

Per quanto riguarda gli insediamenti rurali e le attività agricole il PTCP prevede:

- la promozione della multifunzionalità dell'impresa agricola e la salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorali sostenibili,
- la salvaguardia dei processi naturali e degli equilibri idrogeologici,
- il recupero edifici rurali per attività agrituristiche,
- la ricomposizione fondiaria delle aree boscate per rilanciare il bosco dal punto di vista economico,
- la limitazione per nuovi edifici rurali che dovrebbero poter essere valutati e concessi sulla base della verifica di una serie di coerenze.

Per le politiche per l'accessibilità del territorio il PTCP richiede:

- la definizione della priorità degli interventi,
- il miglioramento dell'accessibilità alle funzioni sovracomunali,
- l'integrazione del SFM con il trasporto suburbano su gomma e con il trasporto privato,

- la valorizzazione delle aree limitrofe alle fermate del SFM per servizi pubblici, attività commerciali, attività private attrattive, residenza, ai fini della massimizzazione dell'utenza potenziale negli ambiti meglio serviti,
- le azioni per favorire la mobilità non motorizzata,
- la previsione delle opere di mitigazione e delle fasce di ambientazione e di compensazione ambientale contestuale alla progettazione di nuove strade.

Le linee di assetto territoriale del PSC, descritte nei successivi paragrafi, si attengono sostanzialmente ai suddetti indirizzi.

4.2 Le politiche di tutela e sviluppo delle parti del territorio comunale omogenee per caratteristiche dei sistemi naturali e dei sistemi antropici, alla luce degli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale, e dei limiti e delle condizioni di uso e trasformazione del territorio

4.2.1. Le Unità di Paesaggio

Il PTCP individua le unità di paesaggio, al fine di garantire una gestione del territorio coerente con gli obiettivi di valorizzazione delle specifiche identità ambientali e paesaggistiche; esse costituiscono il quadro di riferimento per la formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, per le politiche a carattere culturale, ambientale, agricolo, sociale ed economico, nonché delle altre politiche che possono avere un'incidenza diretta o indiretta sul paesaggio.

Il territorio comunale di Sasso Marconi ricade quasi totalmente nella unità di paesaggio della collina bolognese; nella media montagna occidentale ricade una porzione esigua di territorio a cavallo tra il bacino del F. Reno e quello del F.Lavino. Il PSC mantiene l'articolazione delle UdP proposte dal PTCP provvedendo ai minimi necessari adeguamenti cartografici derivanti dalla scala di lettura e rappresentazione; la specificità dell'ambiente di fondovalle fortemente connesso alle tematiche ambientali del fiume e a quelle infrastrutturali ed insediative, che pure forniscono un'immagine di paesaggio fortemente differenziata, non è confinabile in uno spazio strettamente locale (tanto meno se definito da limiti amministrativi); sarà invece riconosciuta nella definizione degli ambiti territoriali.

Il PSC interpreta gli obiettivi e gli indirizzi del PTCP relativi alle UdP in termini di politiche e di azioni articolate nella sequenza qui di seguito illustrata.

Obiettivi e indirizzi definiti dal PTCP	Politiche e azioni proposte dal PSC
COLLINA BOLOGNESE Gli obiettivi prioritari da perseguire sono:	
1 - Offrire al sistema metropolitano occasioni fruibili a breve raggio per il tempo libero e le attività ricreative, sportive, culturali e di ristorazione, anche attraverso la valorizzazione e la messa a sistema delle aree protette e dei SIC.	1- estendere la progettualità per la valorizzazione dei luoghi secondo le loro potenzialità e nel rispetto delle specifiche fragilità a: - il contrafforte pliocenico, come luogo di interesse naturalistico ed escursionistico, al cui contorno – nei punti nodali della viabilità - sviluppare la formazione di un piccolo sistema di offerta di servizi e ospitalità, che ne favoriscano la fruizione; - la Rupe del Sasso, da sempre emblema anche

Relazione Illustrativa del PSC

	<p>nell'iconografia del territorio comunale, nella quale migliorare in particolare l'accesso alle testimonianze storiche;</p> <ul style="list-style-type: none"> - la Rocca di Badolo, divenuto luogo di riferimento per pratiche escursionistiche e sportive di notevole richiamo, da attrezzare in rapporto alle esigenze di accesso, sosta e sicurezza; - fra i progetti volti al recupero della memoria storica si cita quello denominato "Linea Gotica", ben integrabile nell'insieme degli interventi che nel territorio collinare coniugano storia e paesaggio e contribuiscono a consolidare il senso di identità e il riconoscimento del territorio da parte della sua collettività; - l'aumento e diversificazione dell'offerta turistica e in particolare quella agrituristica e di turismo rurale, che trova motivo di essere già oggi e sempre più di qualificarsi nella specificità di alcune produzioni agricole alimentari locali, nei valori paesaggistici e nelle opportunità comunque offerte da un sistema ambientale che tende ad assumere frequentemente connotazioni di parco; - il potenziamento e miglioramento della rete di percorsi in particolare la rete sentieristica, quale connettivo di elementi puntuali o di ambiti di diversificato interesse turistico, educativo, culturale. In questo modo anche espressioni puntuali, generate da iniziative spontanee ma di sicuro interesse (si cita come valido esempio, ma non unico, il centro tutela e ricerca fauna selvatica ed esotica di Monte Adone) possono essere ricondotte ad un sistema di "esplorazione territoriale" ricco di suggestioni; - la protezione e salvaguardia della unitarietà di quei complessi di fondi agricoli (a componente agronaturalistica elevata) che fanno riferimento a fondazioni o proprietà pubbliche (Prati di Mugnano, Fondazione Pini) e che costituiscono delle entità che hanno i caratteri propri della campagna parco e per i quali sono da avviare progetti di valorizzazione paesaggistica e fruitiva. <p><i>(estratti da Relazione Strategica, sezione II)</i></p>
<p>2 - Riqualificare ambientalmente i corsi d'acqua principali dell'UdP (Reno-Setta) e tutelare gli ambiti naturali di ridotta compromissione, con particolare attenzione alle esigenze di regolazione delle acque superficiali e un attento controllo dei movimenti franosi, che caratterizzano questa UdP</p>	<p>Occorre che contestualmente al progetto di parco fluviale venga redatta una fattibilità di riassetto idraulico - morfologico del Fiume (più che dei suoi affluenti) con decise finalità ecologiche, che sappia <recuperare il recuperabile> dell'attuale situazione d'alveo, anche aprendo ed ampliando l'alveo di morbida attuale, ed consentendo al Fiume di riattivare alcune delle antiche barre ghiaiose che ne caratterizzavano il medio corso. Obiettivo principale è quello di restituire al Fiume le sue potenziali funzioni di metabolismo</p>

Relazione Illustrativa del PSC

	<p>ecologico (depurazione delle acque), di calmierazione delle piene scaricate sulla media e bassa pianura, di ravvenamento al conoide delle falde di pianura con acqua di qualità ammissibile. (<i>estratto dalla VALSAT</i>)</p> <p>Il PSC propone due distinti livelli di intervento per l'attuazione della prevenzione del dissesto:</p> <p>a – un livello comunale che definisce le criticità (Quadro Conoscitivo del PSC), e forma un primo “Programma di monitoraggio dei dissesti”;</p> <p>b – un livello inter e sovra-comunale che definisce l’agenda e le modalità degli interventi di ripristino e gestione. (<i>estratto dalla Relazione Geologica</i>)</p>
<p>Gli indirizzi per gli strumenti di pianificazione e programmazione sono:</p>	
<p>3 - Restaurare l’edilizia storica di pregio, conferendole nuove funzioni idonee alla relativa conservazione, preservando e valorizzando il contesto rurale storico circostante ad essa correlato;</p>	<p>Si tratta di un indirizzo pienamente condiviso e inserito nel PSC con il riconoscimento delle emergenze storiche di maggior pregio e l’assegnazione ad alcune di esse di ruoli di rilievo territoriale (vedi punto successivo) e con il censimento e la classificazione del patrimonio storico diffuso e la indicazione in sede normativa di criteri di controllo dei rapporti di questi edifici e complessi con elementi caratterizzanti il territorio agrario.</p>
<p>4 - Favorire le localizzazioni di pregio, idonee in particolare per attività economiche di punta nel campo della ricerca e dei servizi, in particolare attraverso il recupero di edilizia storica (ville, borghi, ecc.) o la riconversione di insediamenti industriali;</p>	<p>Fra i valori storici emergenti sul territorio, ove comunque nell’insieme dell’edilizia rurale di interesse storico testimoniale è diffusa una buona qualità e densità di presenze, si evidenziano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Colle Ameno, insediamento nel quale il non facile processo di recupero e rifunzionalizzazione deve trovare nuovi spunti e forse interlocutori per consentirgli di fare un salto di qualità nella sua aspirazione a divenire elemento polarizzante anche per l’implicazione con le memorie storiche e le tematiche legate all’esperienza umana e scientifica di Marconi; - Palazzo de Rossi, che per i caratteri storico insediativi, per il legame con l’ambiente fluviale, per l’essere tradizionale riferimento per la fiera annuale di grande richiamo, potrebbe qualificarsi come punto cerniera nel variegato sistema di offerta del parco fluviale, e quindi luogo di ospitalità, ristoro, informazione. (<i>estratti da Relazione Strategica, sezione II</i>)
<p>5 - Incentivare il recupero di valori paesaggistici attraverso la demolizione di edifici agricoli dismessi incongrui con l’esistente (ad esempio ex stalle, capannoni, ecc.);</p>	<p>Non vi sono nel territorio di Sasso Marconi casi eclatanti di insediamenti agricoli dismessi in territorio rurale che compromettano significativamente la qualità paesaggistica e ambientale; si ritiene pertanto che alcuni episodi “minori” possano essere individuati e disciplinati attraverso la normativa regolamentare ovvero con azioni incentivanti nella fase attuativa della</p>

Relazione Illustrativa del PSC

	pianificazione (POC e RUE), non costituendo la loro rimozione necessità strutturale.
6 - Favorire, in presenza di estesi fenomeni di abbandono e di dissesto, interventi di ricomposizione fondiaria tendenti sia al ripristino di forme di governo del suolo, sia ad elevare l'offerta di fruizione a fini ricreativi dell'area;	La lettura incrociata della rappresentazione della distribuzione delle aziende agricole per intensità di lavoro e della SAU (<i>vedi scheda B3.1 della Relazione strategica</i>), con la carta dell'uso del suolo (<i>elaborato QCAV.3</i>), con la Carta dei dissesti di versante (<i>elaborato QCGI.1</i>) consente di evidenziare:
7 - Incentivare il mantenimento e completamento della rete scolante aziendale; andranno inoltre incentivate, nell'ambito delle colture tradizionali quelle a ridotto impatto chimico e meccanico utilizzando gli appositi provvedimenti previsti dalla PAC;	-la maggior densità di situazione di dissesto e fragilità idrogeologica in questa UdP rispetto alla Montagna media occidentale; - la coincidenza, a meno delle aree di fondovalle e delle aree calanchive di Pieve del Pino, tra presenza agricola sul territorio e dissesto.
8 - Limitare progressivamente le colture avvicendate alle pendici più stabili e di minore acclività, indirizzare quelle frutti-viticole verso più elevati standard qualitativi, consentendo leggere espansioni di superficie limitatamente alle giaciture più idonee;	E' quindi di grande rilevanza il ruolo che l'attività agricola deve assumere nel campo delle strategie per il contenimento o la riduzione del rischio idrogeologico. L'efficacia di questa politica va affidata principalmente a strumenti di programmazione e di governo diversi da quelli urbanistici, che possono supportarla con disposizioni normative relative alla determinazione di rapporti minimi necessari tra i requisiti dimensionali e tipologici delle aziende e i tipi e la consistenza degli interventi edilizi. Disposizioni in merito all'impegno alla manutenzione ambientale da parte delle aziende agricole saranno inserite nelle norme del RUE.
9 - Evitare interventi con latifoglie a rapido accrescimento, utilizzando specie autoctone proprie di questa fascia altitudinale. E' da perseguire il miglioramento paesaggistico nella fascia a quota più bassa, cercando una maggiore coerenza degli arredi verdi, pubblici e privati (comprese le pertinenze degli edifici), con le caratteristiche fitoclimatiche proprie della zona attraverso la riduzione delle componenti non autoctone o inadatte;	Tali indirizzi saranno tradotti in disposizioni regolamentari negli strumenti urbanistici appropriati (RUE, Piano o Regolamento del Verde)
10 - Consentire, nella fascia a contatto con la pianura come pure negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, moderati incrementi delle attività ortofrutticole tradizionali qualora realizzate con bassi apporti di mezzi chimici, escludendo tuttavia il ricorso alla realizzazione di laghetti collinari ai fini dell'approvvigionamento idrico.	L'efficacia di questa politica va affidata principalmente a strumenti di programmazione e di governo diversi da quelli urbanistici, che possono supportarla con disposizioni normative relative alla determinazione di rapporti minimi necessari tra i requisiti dimensionali e tipologici delle aziende e i tipi e la consistenza degli interventi edilizi.
11 - Garantire requisiti di qualità architettonica delle strutture sia residenziali che recettive, collegando queste ultime alla rete fruitiva delle aree di valore ambientale	- introduzione di stimoli per la proposizione di architetture inserite armonicamente nel paesaggio e capaci di qualificare la scena urbana, con ricorso anche a tecniche e criteri della bioarchitettura; - orientamento delle opportunità di creazione di nuova offerta alberghiera verso modalità che

Relazione Illustrativa del PSC

	privilegiato, sia nella localizzazione che nelle forme, il rapporto con il territorio piuttosto che l'indifferenza ad esso, costituendo, ove necessario, motivo di riqualificazione o di valorizzazione del loro intorno; <i>(estratti da Relazione Strategica, sezione II)</i>
MONTAGNA MEDIA OCCIDENTALE Gli obiettivi prioritari da perseguire sono:	
12 - Agevolare la permanenza delle attività agricole tradizionali, imperniata sulla produzione del Parmigiano-Reggiano, che concorrono significativamente alla connotazione ambientale ed economico-sociale dell'UDP;	L'efficacia di questa politica va affidata principalmente a strumenti di programmazione e di governo diversi da quelli urbanistici, che possono supportarla con disposizioni normative relative alla determinazione di rapporti minimi necessari tra i requisiti dimensionali e tipologici delle aziende e i tipi e la consistenza degli interventi edilizi.
13 - Promuovere l'offerta territoriale coordinata a livello di sistema delle diverse aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale presenti in questa UDP (il Parco Storico di Monte Sole) ai fini della fruizione ricreativa, culturale e di sviluppo socio-economico sostenibile, valorizzando il ruolo strategico del crinale Reno-Setta come elemento di fruizione e di collegamento ambientale e funzionale con le aree protette del sistema di crinale.	Questo obiettivo è pienamente condiviso dal PSC del comune di Sasso Marconi, che formula un sistema di rete per la valorizzazione della propria offerta territoriale <i>(si veda scheda B2.3 della relazione Strategica)</i>
Gli indirizzi per gli strumenti di pianificazione e programmazione sono:	
14 - Promuovere interventi di conservazione e valorizzazione del patrimonio storico insediativo e della relativa infrastrutturazione promuovendo l'offerta territoriale delle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale con funzione ricreativa e culturale attivando processi di sviluppo socio-economico sostenibile;	Questa politica deve essere attivata in ogni UDP interessante il comune di Sasso Marconi, non essendo specifica connotazione della montagna né la diffusione del patrimonio storico insediativo, né l'offerta paesaggistico ambientale, né l'esigenza di sviluppo socio-economico sostenibile.
15 - Salvaguardare il territorio dalle tendenze alla semplificazione paesaggistica; la riduzione delle colture tradizionali dovrà selettivamente orientarsi ad interessare solo le zone più acclivi o interessate da dissesti;	L'efficacia di questa politica va affidata principalmente a strumenti di programmazione e di governo diversi da quelli urbanistici
16 - Sottoporre preventivamente ad una attenta valutazione degli impatti paesaggistici e idrogeologici gli ampliamenti dei centri abitati, previsti eventualmente dai nuovi strumenti urbanistici comunali, e proporre l'individuazione di tipologie edilizie e aggregative in armonia con quelle tradizionali;	All'interno della UDP sono presenti i soli nuclei di Codivilla, posto in crinale e non suscettibile di crescita, e il nucleo di Iano, identificato come nucleo storico e quindi non suscettibile di ampliamenti.
17 - Promuovere, ove necessario, la riqualificazione naturalistica e fruitiva dell'ambito fluviale del Fiume Reno;	Nel territorio del comune di Sasso Marconi gli ambiti fluviali del fiume Reno non ricadono all'interno di questa UDP
18 - Attivare interventi di miglioramento dei boschi cedui esistenti prevedendo limitati incrementi delle superfici boscate utilizzando solo	L'efficacia di questa politica va affidata principalmente a strumenti di programmazione e di governo diversi da quelli urbanistici

Relazione Illustrativa del PSC

specie di elevata compatibilità bioclimatica (specie forestali autoctone quali noci, ciliegi ed altre specie di pregio compatibili);	
19 - Favorire gli inserimenti, o gli ampliamenti, di limitate quantità di colture minori fortemente compatibili con gli obiettivi di tutela ambientale (quali ciliegio e noce da frutto, patate da seme, altre forme di frutticoltura minore);	L'efficacia di questa politica va affidata principalmente a strumenti di programmazione e di governo diversi da quelli urbanistici
20 - Riutilizzare le aree instabili (subordinatamente alle esigenze della difesa idrogeologica e incentivando interventi di ricomposizione fondiaria) orientandole verso l'estensivazione o, in combinazione con questa, alla rinaturalizzazione e utilizzare il territorio per il tempo libero (zootecnia estensiva, naturalizzazione scientifica e divulgativa, aziende faunistico venatorie, ecc.);	Il territorio del comune di Sasso Marconi ricadente in questa UdP presenta condizioni di stabilità idrogeologica significativamente maggiore di quella della UdP della Collina Bolognese. Per quanto riguarda l'utilizzazione agricola dei suoli e l'orientamento a processi di estensivazione e naturalizzazione, l'efficacia di questa politica va affidata principalmente a strumenti di programmazione e di governo diversi da quelli urbanistici.
21 - Negli ambiti idrogeologicamente fragili i nuovi insediamenti anche di tipo agricolo sono da evitare o da limitare ai soli casi di interventi coordinati di riassetto di intere pendici o micro-bacini.	Si evidenzia comunque come la quasi totalità del territorio di questa UdP in comune di Sasso Marconi sia interessata da copertura boschiva (<i>vedi elaborato QCAV.3</i>)

4.2.2. Le reti ecologiche

Il PSC persegue l'obiettivo specifico di contrastare i processi di frammentazione degli ecosistemi naturali e semi-naturali che interessano il territorio del fondovalle, salvaguardando e valorizzando i residui spazi naturali o semi-naturali, favorendo il raggiungimento di una qualità ecologica diffusa e la sua connessione ecologica con il territorio della collina e della montagna.

Il PSC individua la rete ecologica locale sulla base di un'apposita "Analisi ecologico-territoriale"³⁸. Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale definiscono gli usi e le trasformazioni consentite nelle aree identificate come unità funzionali della rete ecologica, nonché negli ambiti di protezione.

Il Progetto di rete ecologica locale in particolare individua i punti di criticità fra sistema insediativo, infrastrutture per la mobilità e rete ecologica di progetto individuata nel PTCP.

Le disposizioni del PSC per gli ambiti di trasformazione insediativa incorporano le indicazioni e i criteri operativi del Progetto di rete ecologica per i territori in essi compresi.

³⁸ Si vedano gli elaborati del Quadro conoscitivo QCAV

Nell'accordo territoriale per l'attuazione dell'ambito produttivo di rilievo sovra-comunale si considerano le interazioni effettive o potenziali con la struttura della rete ecologica di livello provinciale e di livello locale. In tal caso la realizzazione della rete ecologica viene considerata come prestazione richiesta al programma degli interventi e gli elementi funzionali realizzati sono considerati dotazioni ecologiche dell'insediamento ai sensi dell'art. A-25 L.R. 20/2000.

Il RUE, ovvero il Regolamento comunale del verde, disciplina le modalità di realizzazione e gestione degli elementi della rete ecologica in modo da favorire il miglioramento della qualità ecologica complessiva, la costruzione di ambienti in grado di assolvere anche la funzione di nodo o di connessione ecologica e da garantire la conservazione e l'impiego di specie vegetali autoctone.

Contenuti del Progetto di rete ecologica locale.³⁹

Dall'ampio sistema analitico messo a punto (vegetazione, flora, boschi, uso del suolo, fauna, sistema dei parchi e delle aree protette, ecologia del paesaggio, analisi faunistica, potenzialità e criticità ecologiche) è stato possibile approfondire dettagliatamente il sistema ecologico del territorio di Sasso Marconi in relazione con il progetto di Rete Ecologica Provinciale.

Il progetto di Rete Ecologica Locale (tavola AV1) vede la convinta riproposizione dei "Nodi ecologici complessi" del Contrafforte Pliocenico (pSIC), compresa la confluenza di Reno e Setta, il Fosso del Diavolo-Rupe del Sasso ed il Parco di Monte Sole (seppur esterno al confine comunale). Sono stati effettuati alcuni "aggiustamenti cartografici" in modo da inserire all'interno del nodo tutte le aree soggette ad una qualche forma di tutela (proposta di SIC, area protetta, ecc.), prevista o vigente. Nella legenda della tavola AV1 "Rete Ecologica Locale", i nodi ecologici complessi fanno parte degli elementi della rete "di livello provinciale e regionale" e, quali aree nucleo - core areas, vengono definiti "Aree naturali di grandi dimensioni, di alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della vitalità delle popolazioni. Le aree nucleo costituiscono l'ossatura della rete ecologica anche a livello provinciale".

Tra il nodo complesso del Contrafforte Pliocenico e l'asse autostradale (con il nuovo svincolo), nonché a valle della Rupe ed a nord del Fosso del Diavolo, sono state

³⁹ Questo paragrafo è tratto dalla *Relazione del Progetto di rete ecologica locale* (elaborato QCAV.00 redatto da Studio SILVA)

individuare tre “Zone di rispetto dei nodi complessi” (aree cuscinetto - buffer zones), definite quali “Settori territoriali limitrofi ai nodi complessi. Le aree cuscinetto hanno funzione protettiva nei confronti di questi ultimi, rispetto agli effetti particolarmente negativi della matrice (effetto margine) sulle specie più sensibili.

Si tratta in genere di area con una certa vulnerabilità”.

Ultimo tra gli elementi “di livello provinciale e regionale” è il “Corridoio ecologico di livello provinciale” (habitat corridor), che interessa i fiumi Reno e Setta. Si tratta di “Area di collegamento ecologico che ha struttura lineare e continua, di rilievo per la rete ecologica provinciale; può costituire habitat adeguato per alcune specie”.

Gli elementi della rete di “livello locale” sono i seguenti: nodi semplici, corridoi ecologici di livello locale, area di collegamento ecologico diffuso, area di collegamento ecologico di livello locale e provinciale, varchi.

I nodi semplici sono “Nodi ecologici di livello locale”, individuati a ovest (a monte) del capoluogo, di Pontecchio e di Borgonuovo, oltre che l’ambito agricolo in sinistra Reno, localizzato tra la S.S. Porrettana e la linea ferroviaria. Sono “Unità ecosistemiche areali, naturali e semi-naturali che possiedono una valenza ecologica riconosciuta, in genere caratterizzati da ridotte dimensioni ma di elevato valore per la fauna, funzionano da capisaldi della rete a scala locale e sono punti di connessione fra i corridoi”.

I “Corridoi ecologici di livello locale” sono stati individuati lungo tutti i corsi d’acqua minori, e comprendono al loro interno le fasce boscate ad essi connessi. Si tratta di “Aree di collegamento ecologico che hanno struttura lineare e continua, di rilievo per la rete ecologica locale; possono costituire habitat adeguato per alcune specie” (habitat corridors).

L’ “Area di collegamento ecologico diffuso”, che troviamo nel fondovalle del fiume Reno, in sinistra idrografica, vicino ai centri abitati ed alle aree industriali, è caratterizzata da suoli in cui prevale l’utilizzazione agricola a seminativo, che costituisce comunque “Connessione di ambiente più o meno antropizzato, che assicura la connettività, sia a scala locale che sovracomunale, con strutture di scarso rilievo naturalistico”.

La maggior parte dei territori comunali collinari, in destra e sinistra Reno, caratterizzati da un mosaico paesistico che alterna ampie superfici boscate a campi coltivati e cespuglieti, costituiscono l’ “Area di collegamento ecologico di livello locale e provinciale” (link), termine generale per una “Connessione di particolare

interesse paesaggistico ed ambientale, che aumenta la connettività, anche a scala provinciale; configurazione spaziale di habitat (non necessariamente lineare o continuo) che facilita i movimenti, lo scambio genetico all'interno delle popolazioni e/o la continuità dei processi ecologici nel paesaggio". In quest'ambito dovrà essere favorito, soprattutto attraverso interventi gestionali, il completamento delle connessioni individuate nelle aree di collegamento ecologico, agendo soprattutto sulle aree "critiche" individuate dal "modello faunistico a passeriformi".

I "Varchi" sono "Ambiti, in genere di limitata estensione, localizzati lungo corridoi, in cui è possibile, per determinate specie, attraversare barriere infrastrutturali esistenti". Individuati i potenziali "attraversamenti di barriere", le zone ad essi limitrofe dovranno essere equipaggiate dal punto di vista naturalistico, possibilmente con la realizzazione di nuove aree para-naturali, che incrementeranno le funzioni dei corridoi su cui insistono, in modo da favorire il passaggio della fauna. Ne sono stati individuati sei lungo il Setta (in destra) cinque lungo il Reno (in sinistra), tutti in attraversamento dell'autostrada. Altri tre sono in attraversamento dell'attuale Porrettana e della ferrovia, in corrispondenza del Rio d'Acasio, del Rio Deva e del Rio dell'Asino.

Il Progetto di rete ecologica locale contiene nella tavola AV2 "Rete Ecologica Locale - Tipologie generali di intervento progettuali/gestionali", le indicazioni per gli interventi di gestione del territorio comunale in funzione del potenziamento della rete ecologica locale. Si sono individuate, come richiesto dalle "Linee guida per la progettazione e realizzazione delle reti ecologiche", in allegato alla Relazione del PTCP, tre "Tipologie generali di intervento":

1. Interventi di conservazione. Si tratta di aree che necessitano prevalentemente di interventi di tipo conservativo, in modo da privilegiare l'evoluzione naturale agli interventi antropici;
2. Interventi di miglioramento. Si tratta di procedere con interventi prevalentemente manutentivi, così come indicato nelle allegate "Schede tipologiche di intervento: B - indicazioni gestionali per la fauna, C - indicazioni gestionali per i boschi", oltre a quanto indicato riguardo gli "Interventi per il potenziamento dell'idoneità faunistica"; tra gli interventi di miglioramento, soprattutto per i Nodi ecologici di rilievo locale, si potrà prevedere la realizzazione di "Filtri arboreo-arbustivi", "Fasce di connessione ecologica ad arbusti", "Filari alberati", "Fasce ecotonali", "Attraversamenti" e "Ripristino ecologico di agro-ecosistemi" (cfr. "Schede

tipologiche di intervento: A –indicazioni progettuali per la costruzione della rete ecologica”).

3. Interventi di completamento. Sono interventi ex novo che servono a completare la funzionalità ecologica degli elementi della rete locale, soprattutto lungo i Corridoi ecologici di rilievo provinciale e regionale e nelle zone agricole delle Aree di collegamento ecologico di livello locale e provinciale. Le indicazioni progettuali si possono desumere dalle “Schede tipologiche di intervento: A – Indicazioni progettuali per la costruzione della rete ecologica”.

Tra gli interventi di completamento rientrano i Varchi, per la sistemazione dei quali si farà riferimento alle schede tipologiche di intervento A.10 e A.12 ed alle “Prime idee per gli attraversamenti delle infrastrutture”.

Sempre nella stessa tavola AV2, sono indicati gli “Interventi per il potenziamento dell’idoneità faunistica”, che si sovrappongono alle precedenti tipologie generali di intervento :

1. Miglioramento boschivo dei robinieti con incremento della biodiversità;
2. Incremento delle siepi e dei filari alberati, soprattutto lungo la viabilità;
3. Incremento degli elementi naturali – siepi, filari, boschetti – negli ambiti agricoli;
4. Notevole incremento delle siepi e dei filari alberati, soprattutto lungo la viabilità;
5. Incremento degli elementi naturali – siepi, filari, boschetti – negli ambiti agricoli ed urbanizzati, ed in modo particolare lungo la viabilità.

Per realizzare questi interventi si farà sempre riferimento alle schede tipologiche di intervento (C1, C5, A1, A2, A3, A4, A13).

Le analisi ecologiche che hanno portato al progetto di rete ecologica locale, hanno evidenziato come le maggiori criticità ecologiche presenti nel territorio di Sasso Marconi risiedano negli ambiti di fondovalle del Setta e del Reno. La stessa Rete ecologica locale concentra all’interno di questi la maggior parte degli “interventi di completamento”. E’ stata quindi redatta una terza tavola progettuale (tavola AV3 “Interventi per il potenziamento della rete ecologica locale negli ambiti di fondovalle”) in cui si individuano in modo puntuale e dettagliato le necessità di intervento prioritarie. Di seguito si elencano gli interventi individuati nella tavola, con le relative schede tipologiche da utilizzare in fase progettuale:

1. Agro-ecosistemi a cui attribuire funzioni di riequilibrio ecologico (Nodo ecologico locale). Si tratta dell'ambito agricolo in sinistra Reno, localizzato tra la S.S. Porrettana e la linea ferroviaria - Schede A1, A2, A3, A4, A9, A13, B2, B3, B5, B6.
2. Ecosistema forestale a cui attribuire funzioni di riequilibrio ecologico (Nodo ecologico locale). Si tratta dei nodi ecologici a monte dei centri abitati del capoluogo, di Pontecchio e Borgonuovo - Schede A1, A3, A4, A5, A6, A8, A13, B (tutte), C (tutte).
3. Corridoio idrografico minore da consolidare (Corridoio ecologico locale). Si tratta di tutti corsi d'acqua del reticolo idrografico minore, in cui vanno consolidati e potenziati gli elementi vegetazionali di riva – Schede A1, A2, A4, A7, A8, A9, A10, A12, C1, C4, C5.
4. Fascia fluviale da potenziare con funzioni ecologiche polivalenti (Corridoio ecologico di livello provinciale). Si tratta dei fiumi Setta e Reno, sono sicuramente questi gli ambiti in cui è più urgente intervenire – Schede A1, A4, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, B2, B6, C1, C4, C5.
5. Varchi di permeabilità ecologica da consolidare. Sono ambiti che corrispondono ai “potenziali attraversamenti di barriere”, in cui vanno ricostituiti ecosistemi complessi ed habitat idonei ad attirare la fauna e per favorire l'utilizzo degli stessi attraversamenti – Schede A1, A2, A3, A4, A8, A9, A10, A12, B3, B5, B6 e “Prime idee per gli attraversamenti delle infrastrutture” (1-6).
6. Aree di riqualificazione mista ecologico fruitiva. E' questo uno specifico ambito all'interno del Corridoio ecologico di livello provinciale del Reno, in cui sono presenti attività sportive e ricreative. Eventuali interventi di ampliamento dovranno essere realizzati previa una puntuale valutazione degli impatti sulla rete ecologica ed uno specifico progetto paesaggistico-ambientale, in cui si prevedano interventi individuati fra le Schede A1, A2, A3, A4, A7, A8, A9, A10, B2, B5, B5, nonché la Scheda 6 “Attraversamenti di infrastrutture: Rio Deva/canale della Cartiera” fra le “Prime idee per gli attraversamenti delle infrastrutture”.
7. Fronti insediativi problematici da tamponare con ecosistemi filtro. Si tratta dell'area di lavorazione di inerti della Sapaba a Pontecchio, in fregio all'alveo del Reno, e dell'area di orti abusivi a valle del capoluogo, sempre in fregio all'alveo. Sono situazioni problematiche la cui soluzione sarebbe la loro rimozione e rilocalizzazione all'esterno del Corridoio ecologico, con il ripristino dell'ecosistema

fluviale. In attesa di questa possibilità vanno comunque previsti interventi di mitigazione, da individuare fra le Schede A1, A2, A4, A7, A8.

8. Potenziali attraversamenti di barriere - Schede A10, A12 e tutte le “prime idee per gli attraversamenti delle infrastrutture” (1-6).

4.2.3. La rete dei siti Natura 2000

Con “Rete Natura 2000” viene indicata la rete ecologica europea costituita da un sistema coerente e coordinato di particolari zone di protezione nelle quali è prioritaria la conservazione della diversità biologica presente, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare e minacciate a livello comunitario e degli habitat di vita di tali specie.

La Rete Natura 2000 si compone di: Siti di Importanza Comunitaria (pSIC) che, una volta riconosciuti dalla Commissione europea, diventeranno Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS).

Il territorio del comune di Sasso Marconi è interessato da due ambiti pSIC - ZPS:

- i Boschi di San Luca e destra Reno,
- il Contrafforte Pliocenico,

e marginalmente da un ambito pSIC:

- i Gessi di Monte Rocca, monte Capra e Tizzano

Le scelte di uso e gestione del territorio che interessano questi territori sono coerenti con la valenza naturalistico-ambientale dei SIC, nel rispetto degli obiettivi di conservazione dei medesimi, in quanto non vi sono previsti nuovi insediamenti a carattere urbano nè produttivo, non sono individuati nuovi elementi infrastrutturali in attraversamento nè impianti o funzioni a carattere extragricolo. Le norme degli strumenti di pianificazione urbanistica disporranno l'esclusione dell'insediamento di attività di allevamento zootecnico intensivo e di trasformazione dei prodotti agricoli in forma interaziendale.

Il PSC individua le aree proposte a Siti di Interesse Comunitario (pSIC): per esse si farà riferimento alle disposizioni del “Piano di Azione – Linee per la gestione dei pSIC del territorio provinciale” approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n.109 del 1/10/2002 e dei successivi aggiornamenti, di cui all'Allegato 4 della Relazione del PTCP.

4.2.4. Le aree protette

Il sistema provinciale delle aree protette rappresenta l'insieme delle aree di maggiore rilevanza naturalistica del territorio provinciale ed è composto dalle seguenti tipologie di aree protette, previste dalla legislazione nazionale e regionale, con particolare riferimento alla L. 394/91 e alla L.R. 11/88 e loro successive modificazioni e integrazioni:

- Parchi regionali,
- Riserve naturali regionali,
- Aree di riequilibrio ecologico.

Le aree protette perseguono le finalità principali di seguito riportate:

- la conservazione del patrimonio naturale, storico-culturale e paesaggistico;
- la promozione socio-economica delle comunità residenti basata sulla valorizzazione di tale patrimonio.

Nel territorio del comune di Sasso Marconi è individuata l'area proposta a riserva naturale del Contrafforte Pliocenico, quasi totalmente compresa nel perimetro del SIC ad esso relativo.

Il Contrafforte Pliocenico costituisce un notevole patrimonio geologico e naturalistico, pertanto una fruizione controllata promuoverebbe la didattica, l'educazione ambientale e l'informazione.

Diffondere il valore di questa riserva naturale significa coinvolgere più soggetti nelle attività di ricerca scientifica e di riqualificazione ambientale utili alla conservazione delle emergenze geologiche e geomorfologiche, delle testimonianze paleontologiche, delle presenze faunistiche e di ogni altro aspetto naturalistico-ambientale ed ecologico.

Inoltre bisogna tener conto di come questi luoghi offrano aspetti paesaggisticamente spettacolari e suggestivi tali da divenire meta turistica; infatti esistono già delle attività che hanno una consuetudine assodata sul territorio, quali la pratica dell'arrampicata, la raccolta tartufi e i percorsi in mountain-bike lungo sentieri individuati dal C.A.I. Attualmente l'area è sprovvista di attrezzature e spazi ricettivi, fatta eccezione per la parete dell'arrampicata di Badolo e l'area attrezzata per i picnic della Commenda. Quindi bisognerà provvedere ad attrezzare questi spazi con

interventi adeguati e mai invasivi; interventi che dovranno ancora una volta essere valutati nel su citato Piano di Gestione.

Infine andranno prese in considerazione delle azioni volte a garantire la sicurezza dei possibili fruitori, quali:

- opportune perimetrazioni o dispositivi (staccionate, sbarre) per impedire l'accesso in aree situate al margine di sentieri o strade;
- interventi di dissuasione alla sosta e alla manovra degli autoveicoli;
- chiusura degli accessi a cave o siti in situazione di pericolosa instabilità.

Sul tema della pericolosità per caduta massi dai versanti rocciosi occorrerà concordare, a livello provinciale e con gli altri comuni cointeressati alla medesima problematica, modalità di intervento efficaci e tempestive, non trascurando di prendere in considerazione anche la fattibilità di soluzioni che comportino il riutilizzo dei materiali asportati per mettere in sicurezza i bersagli minacciati, con conseguenti positivi effetti sui costi degli interventi.

4.3 Assetto infrastrutturale per la mobilità.

Obiettivi di funzionalità, accessibilità e fruibilità del sistema insediativo nonché di qualità urbana ed ecologico ambientale che si intendono perseguire attraverso il sistema integrato della mobilità urbana

4.3.1. Assetto infrastrutturale per la mobilità: la rete viaria

L'assetto territoriale del Comune di Sasso Marconi sta per implementare rilevanti (se non epocali) trasformazioni del sistema infrastrutturale della mobilità e nello specifico del sistema viario. Queste trasformazioni tenderanno a interessare indirettamente anche gli ambiti urbani modificandone l'accessibilità e le relazioni con i flussi di traffico.

La cartografia del PSC riproduce il nuovo assetto della viabilità che si viene a creare con la realizzazione del sistema di opere legate alla cosiddetta "variante di valico", comprendenti la realizzazione della terza corsia autostradale, del nuovo viadotto sul F. Reno, della galleria e del nuovo casello a Cinquecerri e comprendenti il nuovo asse stradale ormai comunemente denominato come "nuova porrettana" con il sistema di svincoli e connessioni con la viabilità esistente in corrispondenza dei centri di Borgonuovo, di Pontecchio, di Sasso Marconi.

Il nuovo assetto viene a modificare radicalmente la configurazione gerarchica precedente, consentendo di rimodulare rispetto ad esigenze di vivibilità e di qualità urbana la rete attuale di attraversamento nei centri, induce la necessità di assegnare ai nuovi tronchi classificazioni di rango funzionale e requisiti prestazionali in ordine alla costituzione di fasce di ambientazione, porta ad individuare le opzioni di completamento della grande rete di base regionale in relazione alle problematiche e criticità irrisolte anche nella nuova configurazione di assetto infrastrutturale disponendo in rapporto ad esse le opportune condizioni di salvaguardia.

4.3.1.1. Gerarchia della rete

Classificazione di rango funzionale

La tav. 4 del PTCP individua l'assetto strategico di lungo periodo della rete viaria secondo i seguenti livelli di rango funzionale:

- a) rete autostradale: nel territorio del comune di Sasso Marconi è individuata l'autostrada A1;
 - b) rete di base di interesse regionale: nel territorio del comune di Sasso Marconi sono individuate la SS. 64 nel tronco a monte del capoluogo e l'asse della nuova porrettana;
 - c) viabilità extraurbana secondaria di rilievo provinciale e interprovinciale: nel territorio del comune di Sasso Marconi non sono individuate strade con questa classificazione;
 - d) viabilità extraurbana secondaria di rilievo intercomunale: nel territorio del comune di Sasso Marconi sono individuate la SP 325 Val di Setta e la SP via delle Ganzole.
- Tutte le strade non individuate secondo la suddetta classificazione nella tavola del PTCP sono da considerare strade di rilievo comunale, anche se non di proprietà dell'Amministrazione comunale.

La gerarchia della rete viaria così individuata ha efficacia, ai sensi del 4° comma dell'art. 12.8 delle norme del PTCP, ai fini della determinazione degli standard di riferimento per la progettazione, della definizione delle fasce di rispetto stradale e dell'applicazione dei criteri di priorità nella programmazione degli interventi.

L'assetto strategico della viabilità così individuato e recepito nel PSC ha valore vincolante per quanto riguarda il rango funzionale.

Dal PTCP e, coerentemente a questo, dal PSC sono inoltre individuate le seguenti infrastrutture:

- a) le principali strade urbane o prevalentemente urbane di penetrazione degli insediamenti e/o di scorrimento; sono individuati come tali il tronco della SS 64 tra Pontecchio e Sasso Marconi e la bretella di collegamento tra la nuova porrettana e la SS 64 all'altezza di Borgonuovo, di Pontecchio e del capoluogo;
- b) le principali strade urbane da qualificare per il trasporto pubblico, il commercio e l'animazione urbana; appartengono a tale tipologia i tratti della SS 64 compresi entro i centri urbani di Borgonuovo, di Pontecchio e del capoluogo.

Classificazione ai sensi del Codice della strada e attribuzione di fasce di rispetto

Il presente PSC al fine di mantenere la coerenza tra la classificazione di rango funzionale e la classificazione da adottare ai sensi del Codice della strada istituisce con riferimento alla specifica viabilità interessante il proprio territorio le seguenti equivalenze:

- rete autostradale corrispondente alle strade di tipo A del Codice della strada,
- rete di base di interesse regionale corrispondente alle strade di tipo B del Codice della strada,
- viabilità extraurbana secondaria di rilievo provinciale e interprovinciale da identificarsi come strade di tipo B del Codice della strada,

Sono altresì individuate come strade di tipo C del Codice della strada le altre strade extraurbane secondarie non identificate dal PTCP ma di sicuro rilievo sovracomunale quale la strada di Mongardino.

Il PSC individua la restante rete extraurbana pubblica o di uso pubblico classificandola nel tipo F del Codice della strada articolandola in F nel caso della rete comunale e nel tipo F1 nel caso della rete vicinale.

L'art. 12.9 delle norme del PTCP stabilisce le seguenti fasce di rispetto in tratti esterni ai centri abitati:

- 80 m. dai tronchi della rete autostradale,
- 50 m. dai tronchi della rete regionale di base,
- 40 m. dai tronchi della viabilità extraurbana secondaria di rilievo provinciale e interprovinciale,
- 30 m. dai tronchi della viabilità extraurbana secondaria di rilievo intercomunale.

Tali disposizioni vanno pertanto ad integrare e modificare le distanze minime previste dal Codice della strada; sulla rete che non rileva ai fini del PTCP si applicano le misure minime di legge.

4.3.1.2. Fasce di ambientazione

Il PTCP, oltre al richiamo delle altre norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade, detta all'art. 12.11 direttive e indirizzi in merito all'inserimento ambientale e alla mitigazione degli impatti delle strade extraurbane di nuova previsione.

Nel caso della viabilità interessante il territorio del comune di Sasso Marconi, si ritiene siano da individuare fasce di ambientazione in relazione all'autostrada e alla nuova porrettana assumendo nel PSC come prima individuazione da verificare ed eventualmente integrare quelle definite attraverso gli accordi con la Società attuatrice nell'apposito documento progettuale.

In ragione dei caratteri della zona territoriale interessata dall'attraversamento del fascio infrastrutturale, della morfologia delle aree e dei rapporti di prossimità con le aree insediate, le fasce di ambientazione saranno prevalentemente finalizzate alla realizzazione di sistemi di riduzione dell'inquinamento acustico con la formazione di barriere artificiali, supportate ove possibile da modellazione del terreno e da impianti arborei per un meno gravoso impatto percettivo.

4.3.1.3. Corridoi di salvaguardia per la realizzazione di una variante alla SS 64 a monte del centro capoluogo

Nel documento Preliminare del PSC veniva indicata la necessità di approntare una verifica di fattibilità, una valutazione tecnico economica ed una valutazione di sostenibilità ambientale su un set di soluzioni alternative relative ad una possibile variante alla SS 64 a monte dell'abitato del capoluogo. Le analisi e la modellizzazione del traffico hanno messo in evidenza come questo tronco mantenga ed anzi aggravi in prospettiva le condizioni di insufficienza e congestione rispetto ai flussi che deve sostenere.

A motivazione ulteriore si tenga conto della situazione di rischio determinata dalla pericolosità di un eventuale crollo di blocchi dalla parete rocciosa sovrastante la SS 64 nel tratto compreso tra l'abitato di Fontana ed il capoluogo con conseguenze, nel caso di fenomeni rilevanti, sia sull'incolumità di persone e cose, sia sull'impedimento della circolazione nei collegamenti lungo la valle del medio Reno. Pur non essendo indicato tra le priorità nella programmazione di settore di livello nazionale e regionale, non viene meno la necessità che l'Amministrazione Comunale e quella Provinciale si coordinino per sostenere nelle sedi competenti la necessità e l'urgenza di uno studio che porti alla progettazione di una soluzione di variante.

Nella scheda C2.2 della Relazione Strategica venivano indicate tre possibili ipotesi di studio, rispetto alle quali il PSC stesso sarà chiamato a definire dei corridoi di salvaguardia. L'art. 12.9 dispone infatti che per i tratti di rete regionale di base per i quali sia da prevedere la realizzazione in nuova sede, ma non sia ancora stato approvato un progetto, devono essere previste nello strumento urbanistico corridoi di salvaguardia di larghezza da definire in relazione a vincoli fisici e ambientali e agli insediamenti preesistenti (che nel caso la previsione sia effettuata nel PTCP non

devono essere inferiori a m 120). Trattandosi di specifica previsione del PSC, estesa a tre diverse alternative, fortemente condizionate da preesistenze e situazioni ambientali e in assenza di una definizione sufficientemente attendibile dei tracciati, le aree di salvaguardia non verranno determinate in ragione di uno specifico valore geometrico (buffer), ma saranno disposte a copertura delle aree che per morfologia, assenza di vincoli e preesistenze potrebbero essere teoricamente interessate dalle opzioni di tracciato.

Trattandosi di un tronco stradale della rete regionale di base da realizzare ex novo, lo standard minimo di riferimento da assumere, in base alle norme del PTCP, nella progettazione degli interventi dovrebbe essere quello corrispondente alla categoria C1 (ex IV CNR); standard inferiori sono ammissibili, in base alle medesime norme, trattandosi di territorio collinare e montano, in relazione a vincoli fisici e ambientali o in tratti limitati, condizionati da insediamenti preesistenti; standard superiori potranno essere definiti in sede di progettazione in relazione al traffico di previsione.

4.3.1.4. La nuova porrettana e gli allacciamenti con la viabilità locale

Le opere infrastrutturali previste per la “variante di valico” e la “nuova Porrettana” modificano radicalmente l’assetto della rete infrastrutturale di primo livello, il ruolo e il rango delle strade degli itinerari primari di connessione della struttura insediativa di Sasso e dei centri abitati minori con gli altri centri provinciali e regionali e con la stessa Bologna. Esse possono creare quindi nuove prospettive per l’assetto dei centri urbani, offrendo la possibilità di rifunzionalizzare il tratto urbano della attuale statale e di razionalizzare le intersezioni con la viabilità minore.

A questo proposito è opportuno valutare il ruolo che verranno ad assumere i nuovi assi di connessione previsti tra nuova porrettana e aree urbane e industriali, definibili sostanzialmente come i nuovi ingressi alla città.

- Connessione a nord di Borgonuovo.

Il collegamento è individuato tra il centro abitato e l’area Alfa Wasserman e definisce così la separazione evidente tra i tessuti urbani prevalentemente residenziali e le aree a nord, confinando le medesime ad un’evoluzione delle destinazioni funzionali autonoma rispetto a quelle del centro abitato. Sull’asse stradale in previsione s’innesterà poi a est della ferrovia un nuovo asse destinato a raccogliere

trasversalmente i traffici originati da una parte dell'area industriale di Borgonuovo, che eviteranno così l'inserimento nella rete stradale urbana.

- Connessione area industriale.

Sull'asse di collegamento tra SS. 64 all'altezza di Pontecchio (via Pila) e l'area Ciba è previsto lo svincolo della nuova porrettana, che consentirà il convogliamento diretto su quest'ultima dei flussi generati dall'area industriale.

- Connessione capoluogo nord.

Per quanto questo rappresenti l'accesso più vicino per le provenienze dalla città di Bologna difficilmente risulterà totalmente sostitutivo dell'accesso attuale (dalla strada della val di Setta) che offre accessibilità più rapida alle aree centrali oltre a trovarsi sulla direttrice verso il nuovo casello autostradale. Sicuramente il traffico pesante che ha origine e destinazione nelle aree produttive del capoluogo vi troverà il naturale canale di deflusso; questo fatto induce qualche considerazione sulle difficoltà di liberare dall'impatto generato da tale componente di traffico le aree ove sono presenti attrezzature a servizi a S. Lorenzo e le aree circostanti di potenziale evoluzione urbana e le connessioni con il quartiere residenziale al limite nord. A tal proposito potrà essere considerata qualche parziale alternativa di tracciato, che, a partire dalla realizzazione di quanto già progettato, possano migliorare l'organizzazione delle aree urbane e il loro rapporto con la viabilità.

- Connessione capoluogo sud.

E' costituito dall'attuale raccordo tra l'autostrada e la strada di val di Setta e il ponte sul Reno. Un significativo miglioramento della fluidità della circolazione si è avuto con la realizzazione di una rotatoria all'intersezione con la SS. 64.

Il raccordo utilizza lo svincolo di accesso dal tronco dismesso dell'autostrada. In ordine alla utilizzazione delle due carreggiate del tronco autostradale dismesso è aperto un confronto tecnico che pone tra le altre opzioni quello del mantenimento di due corsie per finalità legate al servizio-soccorso dei mezzi pesanti particolarmente in occasione di eventuali condizioni di disagio o blocco della circolazione.

4.3.1.5. Viabilità urbana

Il PSC non individua nuovi tronchi di viabilità urbana, oltre a quelli connessi alla realizzazione della nuova porrettana e già in esecuzione.

Sono invece indicate le riorganizzazioni di intersezioni lungo l'asse della SS 64 all'ingresso da nord nel capoluogo all'intersezione con via San Lorenzo e all'ingresso da sud nell'abitato di Borgonuovo all'intersezione con via Gagarin che completeranno il sistema di quelle già realizzate o in via di realizzazione rispettivamente a sud del capoluogo e a nord di Borgonuovo.

La previsione di sistemazioni di questi due punti con rotatorie si inserisce nel quadro della ridefinizione del ruolo urbano di tale infrastruttura con l'obiettivo anche di costituire porte della città che rendano intelleggibile il diverso comportamento richiesto ai mezzi circolanti ai fini della compatibilità con le altre forme di mobilità presenti e di fruizione dell'ambiente urbano.

La definizione di più puntuali interventi sulla viabilità esistente a fini di adeguamento o completamento della stessa ovvero del perseguimento di specifici obiettivi di moderazione del traffico e/o aumento della sicurezza della circolazione è affidata al POC e al RUE e a strumenti specifici quali i Progetti di riqualificazione urbana oltre che al Piano Generale del Traffico Urbano.

I più importanti obiettivi strategici da raggiungere riguardano:

- la riduzione della pressione del traffico nelle aree centrali, eliminando le quote di attraversamento opportunamente "orientate" sulla nuova porrettana;
- la fluidificazione del traffico lungo i percorsi primari urbani, per creare riserve di capacità, scaricare la viabilità del centro storico e ridurre l'inquinamento;
- la moderazione del traffico negli ambiti urbani, attraverso anche opportuni interventi sulle sedi stradali, particolarmente nell'attraversamento della SS 64 in Borgonuovo per favorire condizioni di sicurezza per la mobilità pedonale, riduzione dell'inquinamento acustico e l'uso sociale degli spazi stradali;
- la preferenziazione del TPL sulla SS 64 da Sasso Marconi a Casalecchio, viabilità su cui concordare con la Provincia interventi per il miglioramento e la velocizzazione della marcia del trasporto pubblico su gomma.

4.3.1.6. Rete pedonale ciclabile

La rete pedonale ciclabile di progetto del PSC è caratterizzata dalla duplice rispondenza ad obiettivi di offerta di mobilità a frequenza quotidiana negli spostamenti casa lavoro, casa servizi e tra i diversi tessuti residenziali e ad obiettivi

di offerta di fruizione ambientale e di connessione tra luoghi di valore storico culturale ambientale.

A servizio del primo obiettivo il PSC individua un asse principale nord-sud, per lungo tratto subparallelo alla strada porrettana SS 64, che costituisce la spina per l'innesto delle connessioni trasversali della rete locale. Si tratta in larga misura di un asse da progettare e da realizzare secondo criteri di rete urbana, anche se percorre ampi tratti di territorio rurali tra gli abitati di Pontecchio e del capoluogo.

Nell'abitato di Borgonuovo il disegno della rete locale conseguirà dagli esiti dello studio per un Progetto strategico di riqualificazione degli spazi pubblici già redatto per conto dell'Amministrazione comunale; nell'abitato di Sasso Marconi il disegno della rete locale consoliderà alcune direttrici già individuate dal PRG, privilegiando comunque, rispetto a via Kennedy, la direttrice di via S. Lorenzo - nuovo polo scolastico come asse portante del sistema pedonale urbano in ragione del significativo spostamento sul nuovo asse di rilevanti funzioni di servizio e di previsioni di interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione di consistenti porzioni urbane.

La tavola di progetto del PSC non rappresenta invece la rete capillare entro i tessuti urbani in quanto il relativo disegno appartiene alle competenze del RUE.

Tutte le opere relative alla rete pedonale ciclabile urbana sono da considerarsi dotazioni territoriali e come tali richiedono il concorso dei soggetti privati attuatori degli interventi insediativi previsti dalla strumentazione urbanistica, come sancito dall'art. A-56 dell'Allegato alla LR n 20/2000.

La rete a servizio della fruizione ambientale è incentrata sull'asse in ambito perifluviale del F.Reno che sfrutta in larga misura una viabilità esistente funzionale nel passato al trasporto di materiali di escavazione; lateralmente si connette a percorsi interni all'ambito che individua il sistema della campagna parco compreso tra Sasso Marconi e Pontecchio.

La cartografia del PSC non individua la rete dei percorsi escursionistici (si veda per questo la scheda B2.5 della Relazione Strategica) in quanto costituente parte di una progettualità specifica di settore, in parte già avviata in accordo tra l'Amministrazione comunale, altri soggetti istituzionali e associazioni e in quanto anche tale compito è demandato alla pianificazione attuativa negli ambiti specifici nei quali essa è chiamata ad operare (ambiti periurbani, aree agricole di tutela, di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica e luoghi specifici per lo sviluppo di

progetti di miglioramento della fruibilità ed attrattività quali la Rocca di Badolo e la Rupe del Sasso, oltrechè ai progetti specifici delle aree a parco (parco del Reno) o di tutela ambientale (riserva integrale e Sic del contrafforte pliocenico).

4.3.2. Rete ferroviaria

Il territorio comunale è interessato dalla linea ferroviaria Bologna Pistoia, infrastruttura facente parte nel PTCP del progetto del Servizio ferroviario metropolitano. Come già enunciato nella scheda B5.1 della Relazione Strategica, il PSC sostiene tale progetto proponendo le seguenti operazioni:

- a) mantenimento della candidatura (da riproporre quale obiettivo di lungo periodo, proprio del Comune nei confronti istituzionali in materia di mobilità) della realizzazione nell'abitato di Fontana di una nuova fermata del SFM, nella consapevolezza comunque che essa non può essere affermata in termini pianificatori in quanto non prevista nel vigente PTCP e non presente nel "Nuovo Accordo per il completo sviluppo ed attuazione del servizio ferroviario metropolitano" sottoscritto il 19/06/07. L'inserimento di tale previsione è pertanto subordinata agli esiti di un apposito studio di fattibilità che ne dovrà verificare la fattibilità trasportistica ferroviaria rispetto all'assetto base delineato nel "Nuovo Accordo del SFM",
- b) riqualificazione delle stazioni e fermate esistenti, con interventi di dotazione di aree di parcheggio per i mezzi privati nel capoluogo (intervento già realizzato) e di riorganizzazione di quelle esistenti a Borgonuovo,
- c) individuazione di un'area per la rilocalizzazione della fermata di Pontecchio in posizione maggiormente accessibile all'utenza potenziale sia del centro abitato sia dell'area industriale,
- d) organizzazione di percorsi pedonali ciclabili per favorire l'accessibilità alle stazioni e fermate dalle aree residenziali e verso le polarità urbane,
- e) interventi sulla sicurezza nelle intersezioni con la viabilità in ambito urbano e periurbano con anche la previsione da inserire negli strumenti di pianificazione attuativa di sovrappassi o sottopassi pedonali,
- f) previsione del raddoppio della linea Bologna – Sasso Marconi.

4.4. Il sistema delle dotazioni territoriali.

Gli obiettivi quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale delle dotazioni territoriali esistenti e di quelle da potenziare

4.4.1. Sistema delle dotazioni territoriali: subsistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Il PSC e il suo Quadro conoscitivo hanno prestato grande attenzione al tema delle dotazioni territoriali ponendole al centro delle ragioni e delle strategie di riqualificazione urbana, oltre ad assumerle quale elemento di valutazione di sostenibilità delle trasformazioni insediative proposte.

I temi delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono approfonditi nel Quadro conoscitivo e nella relazione di Valsat, per quanto riguarda sia lo stato attuale delle reti ed impianti sia le necessità pregresse di intervento sugli stessi con riferimento al prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua per usi idropotabili, allo smaltimento e depurazione dei reflui urbani e alla rete di canalizzazione delle acque meteoriche, alla raccolta, selezione e smaltimento dei rifiuti solidi, alla distribuzione dell'energia elettrica.

Si segnala qui come il Quadro conoscitivo del PSC e la relazione di Valsat hanno messo in luce tra l'altro la necessità che nella attuazione delle previsioni di piano siano realizzati alcuni interventi di adeguamento delle infrastrutture e degli impianti, in particolare:

- l'adeguamento progressivo della rete fognaria nei centri abitati attraverso la sostituzione delle più obsolete reti miste con reti differenziate, provvedendo ad esempio nei comparti di nuovo insediamento a far realizzare direttamente dai soggetti attuatori le nuove reti, per i tratti a valle degli allacciamenti sino al collettore principale;
- l'adeguamento degli impianti di depurazione nel momento in cui le previsioni attuative determinino il superamento della capacità operativa degli stessi, fermo restando che anche agli interventi precedentemente eseguiti dovrà essere posto in carico per quota parte il costo delle realizzazioni necessarie;

- la realizzazione di reti pedonali e ciclabili protette, sia locali, interne agli ambiti di trasformazione, sia in margine o esterne ad essi, per la connessione con le polarità urbane ed i servizi;
- l'adozione nelle costruzioni edilizie e delle opere di urbanizzazione di tecniche (forme, materiali, tecnologie, ecc.) volte al risparmio delle risorse idriche e delle risorse energetiche.

4.4.2. Subsistema delle attrezzature e degli spazi collettivi di rilievo pubblico

Il progetto relativo al sistema delle aree per le attrezzature e gli spazi collettivi predisposto in sede di formazione del PSC ha il carattere di piano di indirizzo, in quanto compete al POC e al RUE la determinazione degli spazi per la realizzazione delle nuove dotazioni territoriali, le modalità e i tempi di acquisizione, il regime dei suoli, la coerenza con la programmazione delle opere pubbliche.

Tuttavia il PSC risponde alla necessità di disporre di un disegno quadro all'interno del quale tali manovre possano coerentemente svolgersi e motivare più efficacemente le scelte insediative e di trasformazione urbana: in questa logica esso costruisce un bilancio dello stato di fatto, confrontandolo con la previsione dei fabbisogni e definisce gli obiettivi in termini dimensionali e territoriali, demandando la precisazione cartografica, ove occorra, e l'apparato normativo che la renda efficace, agli strumenti urbanistici di perfezionamento (POC e RUE).

Il percorso progettuale, che approda come esito ad una cartografia cui è dato titolo di "Quadro programmatico dei servizi", origina quindi dal riconoscimento delle situazioni di fabbisogno attuale e di scenario non soddisfatte e dalla disponibilità di soluzioni praticabili in ragione del patrimonio di aree pubbliche, delle previsioni urbanistiche vigenti e delle previsioni di assetto già definite nel processo di costruzione del PSC.

Occorre ricordare in primo luogo che in termini complessivi la dotazione di servizi del comune di Sasso Marconi appare ampia e articolata, anche se in termini di superfici fondiarie è poco al di sopra dello standard minimo definito dalla legge (ma questo nel panorama dei comuni regionali è un risultato apprezzabile).

E' necessario tuttavia segnalare che tale affermazione è vera solo in quanto lo standard viene calcolato applicando selettivamente⁴⁰ le decurtazioni, dovute alla presenza di limitazioni d'uso, imposte dalle disposizioni del piano territoriale provinciale; l'adozione di questo criterio porta a dimensionare il sistema delle aree attrezzate per servizi fungibile per lo standard in misura di 534.553 mq corrispondenti a 30,6 mq/ab teorico. Nello scenario al 2020 lo standard per abitante teorico si riduce a 28,7 mq/ab teorico, sotto la soglia minima di legge.

Se si dovessero escludere dallo standard le aree dei servizi ricadenti in classe IV della zonizzazione acustica e in fascia di rispetto agli elettrodotti, in quanto definite incompatibili con la presenza di tali vincoli (attrezzature scolastiche, di interesse comune, verde pubblico, ecc.) si avrebbe una riduzione delle aree pubbliche a meno di un terzo di quelle esistenti. Le aree ricadenti nelle condizioni di vincolo suddette ammontano infatti a 364.584 mq. Non esiste manovra possibile fra le politiche attuabili dall'Amministrazione Comunale che consenta di reperire aree, trasferire o replicare attrezzature per una dimensione come questa. Occorre quindi orientarsi alla valutazione delle effettive problematiche locali di inquinamento acustico ed elettromagnetico operando interventi mirati di mitigazione e risanamento che rendano realmente fruibili in sicurezza gli spazi indagati, concentrando risorse per interventi di tipo straordinario nelle situazioni, se esistenti, giudicate compromesse.

I dati e le valutazioni espresse, sullo stato di fatto, sulle criticità, sui limiti funzionali, ecc. portano a considerare che gli obiettivi di miglioramento dell'offerta di servizi possano essere ricondotti ai punti principali di seguito evidenziati per le diverse tipologie di servizio.

Attrezzature scolastiche

a) incremento e riqualificazione dell'offerta di asilo nido a Borgonuovo, tramite individuazione di un'area per un nuovo plesso e dismissione della struttura comunale esistente a Pontecchio inidonea e non adattabile⁴¹;

⁴⁰ Si veda in proposito l'elaborato *QCSE.6*

⁴¹ Potranno evidentemente essere sviluppate soluzioni alternative che vedano ad esempio la compresenza accanto alla struttura pubblica di unità di servizio diverse, anche a gestione privata, anche se proposte quali quelle dei micro nido, degli asili condominiali, degli asili aziendali, ecc. appaiono per lo più finora poco qualificanti sotto l'aspetto pedagogico.

- b) riqualificazione dell'offerta relativamente alla scuola media ed elementare a Sasso Marconi con creazione di un nuovo polo scolastico, con funzioni integrate tra i diversi ordini di scuola e dismissione di alcune delle sedi attuali⁴²;
- c) mantenimento della scuola elementare a Fontana, almeno tre classi⁴³;
- d) individuazione di soluzioni localizzative e organizzative relativamente ad una nuova struttura per scuola media inferiore a Borgonuovo con dismissione dell'attuale plesso, a motivo della futura prevedibile inadeguatezza, della scarsa funzionalità e problematica localizzazione⁴⁴;
- e) monitoraggio dell'adeguatezza, in rapporto alla dinamica della popolazione scolastica del bacino di riferimento, della sede attuale dell'Istituto tecnico agrario e della sua contestuale fungibilità da parte della scuola di Musica attualmente ospitata nei locali a piano terra dell'edificio di Villa Putte;
- f) completamento della rete dei percorsi pedonali e ciclabili nei diversi centri e fra i diversi centri, atti a favorire l'accessibilità in sicurezza⁴⁵;
- g) contenimento della dispersione insediativa per non aggravare il sistema del trasporto scolastico e la sua gestione economica⁴⁶;
- h) monitoraggio delle situazioni problematiche attraverso:
- rilevamenti acustici,
 - rilevamenti dell'inquinamento atmosferico,
 - rilevamenti dell'elettromagnetismo,
 - rilevamenti dell'incremento della domanda di sosta,
 - verifica puntuale delle esigenze di abbattimento delle barriere architettoniche nelle strutture esistenti e nei percorsi di accesso.

Attrezzature di interesse comune

⁴² La dismissione potrebbe riguardare Villa Marini, da riconvertire ad usi sociali culturali, sempre nell'ambito dei servizi pubblici, la scuola elementare presso l'asilo Grimaldi, anch'esso presumibilmente da mantenere nel campo del sistema dell'offerta pubblica di servizi, e la scuola media viceversa trasferibile ad usi diversi comprensivi della residenza.

⁴³ In ragione particolarmente del ruolo di aggregazione sociale che il servizio è in grado di svolgere.

⁴⁴ E' allo studio con il Comune di Casalecchio l'ipotesi di individuare una soluzione che aggregi in un unico plesso l'offerta scolastica per la scuola media a servizio dell'utenza sia di Borgonuovo che del quartiere San Biagio di Casalecchio, che già oggi gravita in parte su Sasso Marconi.

⁴⁵ Il Comune ha già sviluppato un progetto di asse ciclabile pedonale parallelo alla porrettana che congiunge i centri di valle del territorio comunale.

⁴⁶ Tale obiettivo trova concreta attuazione particolarmente nelle politiche di contenimento della trasformazione d'uso a fini abitativi dei fabbricati rurali e della crescita insediativa dei centri e borghi minori.

- a) mantenimento del livello di dotazione di attrezzature sanitarie e assistenziali, con l'offerta di possibilità di ingresso di nuove strutture per il recupero sociale e per l'attività assistenziale a operatori privati solo in aree di trasformazione urbana preventivamente designate o nel recupero di idonei contenitori esistenti connessi all'esistenza di strutture preesistenti (servizi sociali od ecclesiali) o a strutture agricole di interesse produttivo o a siti di valore ambientale⁴⁷;
- b) offerta di spazi di aggregazione e sviluppo di attività culturali per i giovani e per favorire processi di integrazione e coesione sociale⁴⁸;
- c) identificazione di aree alternative per spettacoli, feste, fiere e attrezzature temporanee e itineranti per il divertimento, non ospitabili all'interno dei centri urbani, da selezionare in relazione anche alle condizioni di accessibilità e alle caratteristiche degli ambiti interessati dalle emissioni acustiche;
- d) creazione di una pluralità di aree pedonali e di spazi piazza negli ambiti di trasformazione e di riqualificazione urbana, fortemente integrati con la presenza di funzioni commerciali, terziarie e di servizio e con percorsi pedonali di connessione, tali che favoriscano i processi di appropriazione comune degli spazi pubblici e le relazioni sociali.

Verde pubblico e attrezzature sportive

- a) realizzazione di un parco urbano nel centro capoluogo⁴⁹, capace di integrare la funzione ecologica rigenerativa della qualità dell'aria con una pluralità di funzioni legate alla fruizione del verde (da quella didattica legata alla attività dell'Istituto agrario a quella hobbistica connessa alla coltura degli orti, da quella ludica e ristorativa a quella scenografica e ornamentale);
- b) realizzazione nel tempo di interventi "leggeri" inseriti nel parco del fiume Reno e funzionali alla organizzazione della fruizione, in senso ludico, ma anche di valorizzazione delle valenze ambientali e naturalistiche all'interno di un ampio sistema territoriale (dall'alveo fluviale al contrafforte Pliocenico);

⁴⁷ Al fine di evitare da una parte il prodursi di fenomeni di emarginazione dalla vita sociale e dall'altra di inserimenti di contenitori impropri in contesti rurali.

⁴⁸ In particolare nel centro abitato di Borgonuovo.

⁴⁹ L'area destinata ad ospitarlo è quella antistante il cimitero del capoluogo, che ha un'estensione di circa 2,5 ettari

- c) arricchimento nelle nuove aree residenziali di maggiore estensione della dotazione di piccole strutture scoperte polifunzionali (basket, pallavolo, calcetto, ecc.) all'interno di aree giardino a servizio di quartiere;
- d) previsione di strutture sportive a servizio del centro di Borgonuovo più qualificate rispetto a quelli esistenti⁵⁰;
- e) previsione di un sistema di connessioni pedonali e ciclabili fra le strutture a verde e per lo sport e le aree residenziali;
- f) formulazione nel PSC e nei POC di criteri per la progettazione all'interno degli ambiti di trasformazione e di riqualificazione urbana di un sistema del verde pubblico effettivamente fruibile per ubicazione, estensione, unitarietà, non disgiunto dalla possibilità di richiedere in casi specifici la creazione di un verde privato condominiale ma di uso collettivo.

Parcheggi

- a) individuazione attraverso il PGTU delle manovre di gestione degli spazi di sosta esistenti nelle aree urbane centrali⁵¹;
- b) localizzazione attraverso il POC o il RUE delle aree nelle quali predisporre un'offerta integrativa di aree di sosta per una domanda non soddisfacibile attraverso interventi diretti nei tessuti urbani edificati, in particolare nelle aree prossime ai punti di interscambio della mobilità pubblica e privata e nei luoghi di alta frequentazione per la presenza di servizi, attrezzature private e attività commerciali e terziarie.

Attrezzature private di interesse comune

- a) conferma delle strutture esistenti caratterizzate per dimensione e rilievo da una autonoma configurazione urbanistica rispetto ad esempio alle aree residenziali, nelle quali possono comunque trovare ubicazione le strutture di contenuta dimensione, subordinate cioè in termini di prevalenza dimensionale alle funzioni residenziali;
- b) prefigurazione per strutture dismesse o in dismissione (in particolare Villa Fiore a Pontecchio) di opportunità di riconversione funzionale compatibili con il contesto e con la consistenza e tipologia edilizia attuale;

⁵⁰ La cui localizzazione sarà da valutare in rapporto alle determinazioni del Progetto di riqualificazione delle aree centrali e dello sviluppo del Piano/programma di riqualificazione dell'ambito produttivo sovracomunale di Borgonuovo, al cui interno sono attualmente collocate le strutture principali esistenti, nonché delle linee di assetto progettuale che saranno conferite all'ambito Alfa Wassermann e Montebugnoli nelle fasi attuative del PSC.

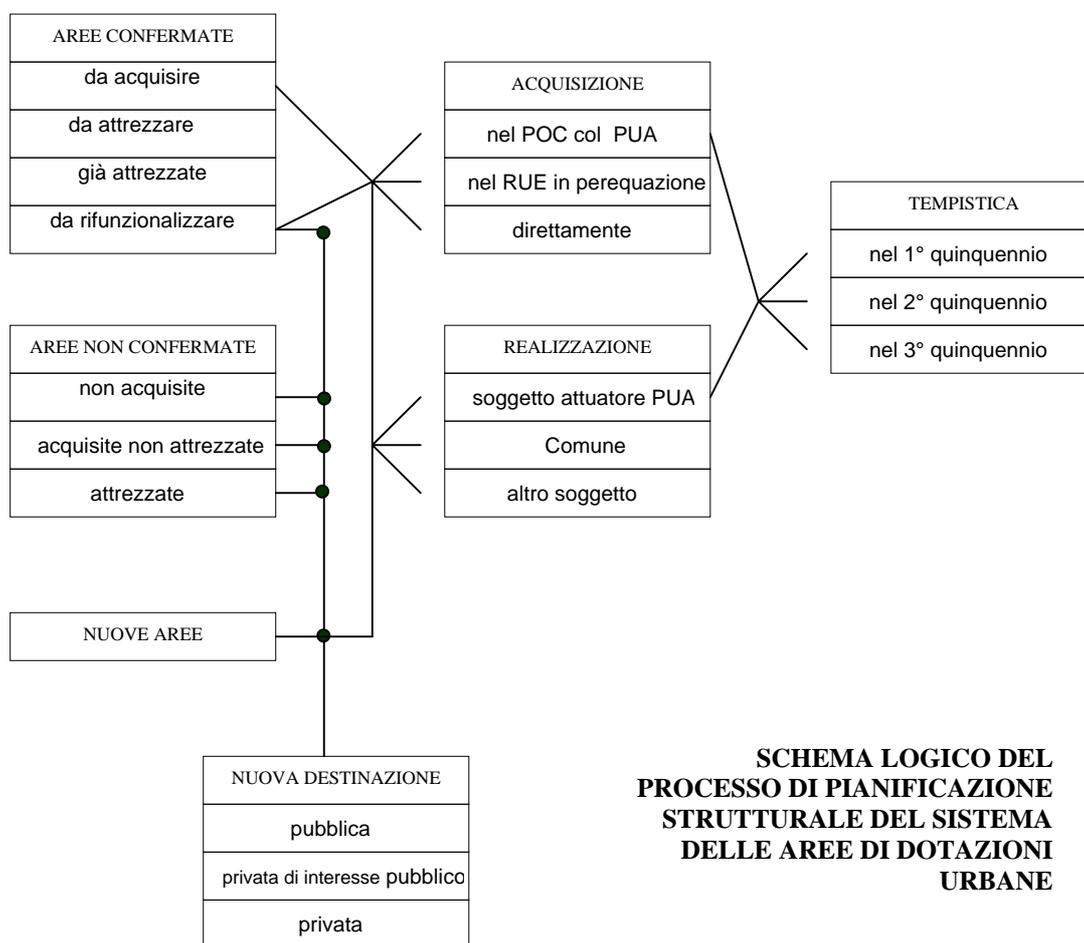
⁵¹ Si tratta sostanzialmente di prevedere un utilizzo più razionale dei parcheggi centrali, con minori coefficienti di occupazione, tutelando comunque le esigenze dei residenti e favorendo la sosta a rotazione.

c) promozione negli ambiti di trasformazione e di riqualificazione urbana dell'inserimento di funzioni private di interesse collettivo (terziario, commerciale, ecc.) aggregate in unità edilizie capaci di costruire luoghi centrali.

Attrezzature tecniche e tecnologiche

Le realizzazioni in corso nel comparto di Cà de Testi II tendono a esaurire il fabbisogno di spazi tecnici e tecnologici del Comune, mentre non sono segnalate richieste di nuove previsioni da parte di soggetti istituzionali erogatori di servizi tecnici.

Per il perseguimento degli obiettivi sopradichiarati si è valutato opportuno operare in primo luogo la verifica della idoneità dei siti e delle strutture esistenti ai fini di una loro conferma o previsione di trasformazione; in secondo luogo si è esaminato il sistema delle previsioni del PRG vigente non attuate da intendersi come serbatoio di opportunità già consolidato nella rappresentazione dello scenario urbanistico; si sono poi esaminate le nuove opportunità offerte dagli ambiti di trasformazione e di riqualificazione urbana, secondo il diagramma sottoesposto.



Relazione Illustrativa del PSC

Nelle tabelle seguenti è riprodotto un bilancio complessivo che, in funzione della categoria di destinazione (attrezzature scolastiche, di interesse comune, verde, parcheggi, ecc.) e, nella maggior parte dei casi⁵², della presumibile fase quinquennale di realizzazione (primo, secondo o terzo POC), mette in evidenza l'entità di aree da acquisire, attrezzare, trasformare per portare a compimento il Quadro programmatico dei servizi in attuazione del PRG vigente.

TAB. 1- Articolazione degli interventi per periodi di attuazione

TAB. 1	1° POC	2° POC	3° POC	TOTALE
Aree da acquisire e attrezzare mq	85.110	34.010	9.940	129.060
Aree da attrezzare mq	26.130	9.770	9.074	44.974
Aree già attrezzate a servizi da rifunzionalizzare per usi pubblici mq	185	22.746		22.931
Aree già attrezzate a servizi da rifunzionalizzare ad usi privati mq		2.504	6.836	9.340
Totale mq	111.425	69.030	25.850	206.305

TAB. 2-Articolazione degli interventi per tipologie di servizi

TAB. 2	attrezzature scolastiche	attrezzature interesse comune	verde pubblico e attrezzature sportive	parcheggi	attrezzature tecniche	TOTALE
Aree da acquisire e attrezzare mq	34.006	17.575	108.203	3.397	4.309	167.490
Aree da attrezzare mq		6.038	40.987	14.918		61.943
Aree già attrezzate a servizi da rifunzionalizzare per usi pubblici mq		20.687	0	0		20.687
Aree già attrezzate a servizi da rifunzionalizzare ad usi privati mq						15.607
Totale mq	34.006	44.300	149.190	18.315	4.309	265.727

⁵² In diversi casi si è preferito non determinare il presumibile quinquennio di attuazione in ragione dell'esistenza di molteplici variabili difficilmente ponderabili. A motivo di ciò le due tabelle esposte differiscono nei risultati totali.

Relazione Illustrativa del PSC

Il quadro di progetto relativo al sistema delle dotazioni urbane da realizzare in attuazione delle previsioni del PRG è rappresentato nella seguente tabella riepilogativa.

TAB. 3- Quadro di sintesi delle dotazioni in attuazione delle previsioni del PRG già programmate⁵³

Servizio	standard mq/ab		SF			abitanti		standard	
	DM '68	LR 47	esistente mq	nuova mq	totale mq	ab. res.	ab. teor.	SF/ab res	SF/ab teor
Attrezzature scolastiche	4,5	6	55330	34006	89336	16120	16364	5,5	5,5
Attrezzature di interesse	2	2,8	87691	44300	131991	16120	21358	8,2	6,2
Attrezzature religiose		1,2	57252		57252	16120	14946,1	3,6	3,8
Verde e attrezzature sportive	9	16	304126	149190	453316	16120	21358	28,1	21,2
Parcheggi	2,5	4	60310	18315	78625,2	16120	17766	4,9	4,4
Totale	18	30	564709	245811	810520	16120	19671	50,3	41,2

Per quanto riguarda il Quadro programmatico delle dotazioni urbane relative a nuove aree, a previsioni cioè formulate ex novo dal PSC si definisce il seguente prospetto nel quale le dotazioni sono indistinte per tipologia in quanto tale determinazione è affidata ai POC:

TAB. 4- Quadro di sintesi delle ulteriori dotazioni previste negli ambiti di trasformazione

AMBITI	AN1	AN2	AN3	AN4	AN5	AN6	AN7	AN8	AN9	TOT
Da standard ⁵⁴	44750	2800	4500	2600	7975	23250	11500	8000	6000	111375
Extrastandard ⁵⁵				80502	10000					90502
Totale	44750	2800	4500	83102	17975	23250	11500	8000	6000	201877

⁵³ La leggera differenza di dati rispetto alle tabelle dell'elaborato QCSE.6 relativo allo stato di fatto dei servizi nelle voci del verde pubblico e dei parcheggi è dovuta all'avvio dell'attuazione di alcuni comparti nel periodo intercorrente tra la pubblicazione di tali dati e il momento della adozione del PSC

⁵⁴ 1 mq/mq di SU.

⁵⁵ Escluse le superfici già computate nella tabella precedente in quanto risultanti a conferma di previsioni del PRG

Complessivamente pertanto, all'orizzonte del 2020, nell'ipotesi di completa attuazione del PSC e dell'evoluzione demografica prevista, il sistema delle dotazioni urbane risponderà alla domanda di servizi secondo la seguente misura che incrementa significativamente il livello procapite di aree (da 30,6 mq/ab a 51,5 mq/ab) :

TAB. 5- Quadro di sintesi delle dotazioni e dello standard previsti al 2020

Popolazione teorica al 2020	Ab	19671
Superficie a dotazioni	Mq	1012397
Standard	Mq/ab	51,5

4.5. La dotazione e la articolazione funzionale di standard ecologico-ambientali, gli obiettivi da raggiungere nelle diverse parti del territorio urbano e periurbano

Le dotazioni ecologiche ambientali costituiscono un settore dell'applicazione del bilancio dei servizi innovativo nella pianificazione urbanistica e non molto è stato sinora prodotto in termini di indicazioni di applicazione operativa dei dettati della legge regionale. Tanto più che i temi attinenti le dotazioni ecologiche ed ambientali sono parte costitutiva anche della VALSAT e la definizione degli obiettivi, degli standard e degli indicatori appare materia tutta contenuta in quest'ultima applicazione, alla quale si rimanda.

In questa sede ci si occupa principalmente nei termini di enunciazione degli strumenti disponibili ai diversi livelli della pianificazione e nei diversi ambiti territoriali, stabilendo le prestazioni da garantirsi principalmente nelle aree di trasformazione e di riqualificazione previste dal Piano e che riguardano in particolare, oltre alle disposizioni più propriamente inerenti le dotazioni infrastrutturali (reti differenziate di fognatura, reti duali per il recupero e riuso delle acque meteoriche, trattamento acque di prima pioggia in ambiti produttivi, vasche di raccolta per restituzione graduale delle acque meteoriche e/o ripascimento delle falde per infiltrazione, ecc.):

- l'interramento delle linee ad alta tensione nei tratti di attraversamento degli ambiti e, qualora possibile, per tratti di aree circostanti, interessati dalla medesima linea, in cui siano individuati bersagli sensibili; in alternativa, qualora non vi siano le condizioni di fattibilità per operare questa scelta, è prescritta la sistemazione a verde senza attrezzature che prevedano la permanenza di persone;
- la sistemazione a verde arboreo di mitigazione degli impatti acustico e da polveri in adiacenza alle strade extraurbane per almeno parte dell'ampiezza della fascia di rispetto;
- la sistemazione a verde arboreo, o con apposite barriere, lungo la ferrovia per riduzione dell'impatto acustico;
- il recupero degli inerti di demolizione nei casi di aree già edificate;
- l'adozione di cautele e accorgimenti per garantire la continuità di connessione ecologica negli ambiti urbani e periurbani;

- l'adozione di metodi e la previsione di spazi che favoriscano l'organizzazione razionale della raccolta differenziata dei rifiuti;
- l'adozione di misure e norme per la riduzione dell'inquinamento luminoso. In particolare il Piano settoriale di cui alla L.R. 19/2003 definirà le aree di maggior pregio ambientale o sociale nelle quali limitare l'uso di tecnologia per l'illuminazione.

Di tali misure si da conto nelle schede di un successivo paragrafo che illustrano le tipologie di intervento ammesse nei diversi ambiti di trasformazione urbanistica.

La tabella allegata schematizza le azioni (spazi, opere e interventi) che il Piano nelle sue diverse articolazioni predispone per il raggiungimento degli obiettivi generali e specifici.

Relazione Illustrativa del P.S.C.

QUADRO GENERALE DELLE DOTAZIONI ECOLOGICHE ED AMBIENTALI E DELLE AZIONI PREVISTE ALLE DIVERSE SCALE DI INTERVENTO

dotazioni ecologiche ed ambientali	condizioni di necessità e obiettivi	spazi, opere e interventi		
		a scala comunale (PSC-POC-RUE)	a scala di comparto (PUA)	a scala edilizia
tutela e risanamento dell'aria e del microclima	presenza di fonti di inquinamento atmosferico	trasferimento all'esterno delle aree urbane di industrie inquinanti	interposizione di masse arboree tra aree produttive o viabilità di grande traffico e residenza o ricettori sensibili	interventi per la messa in sicurezza di industria a rischio di incidente
	aumento della capacità rigenerativa	previsione e realizzazione in ambiti periurbani di strutture di campagna parco	creazione di fasce di ambientazione del sistema della mobilità	standard di verde privato e/o condominiale di pertinenza degli insediamenti
	riduzione delle emissioni	interventi sulle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile e attuazione di politiche per la riduzione del l'uso del mezzo motorizzato privato		disposizioni per la adozione di sistemi a bassa emissione per il riscaldamento negli edifici
tutela qualiquantitativa e risanamento dell'acqua	tutela quantitativa	esclusione nel territorio comunale di industrie idroesigenti esclusione di tipologie di interventi a rischio nelle aree vulnerabili		disposizioni per l'adozione di tecniche di recupero delle acque meteoriche con reimmissione in falda
	tutela qualitativa	progressiva sostituzione delle reti fognarie obsolete e miste (Piano delle reti sottosuolo) adozione di tecniche agronomiche zootecniche che riducano l'immissione in acque di superficie o sotterranee di sostanze inquinanti	obbligo di reti di scarico (bianche e nere) differenziate tutela e valorizzazione dei canali storici (canale di Pontecchio)	norme negli interventi industriali e nelle attività a rischio per la raccolta e la depurazione delle acque d prima pioggia
gestione integrata del ciclo idrico	riduzione di sprechi e uso corretto della risorsa		realizzazione di accordi per l'adozione di mezzi per il risparmio idrico e il riciclo acque nell'ambito produttivo sovracomunale	disposizioni per l'adozione di tecniche di recupero delle acque meteoriche a fini di reimpiego nei servizi sanitari, a fini irrigui o come acque di lavaggio
riduzione dell'inquinamento acustico	presenza di fonti di inquinamento acustico	interventi sulle infrastrutture per la moderazione del traffico nelle aree urbane (PGTU, Piani di Riqualificazione)	interventi previsti dai piani di risanamento acustico opere di mitigazione acustica	adozione di tecniche e materiali atti a ridurre l'immissione sonora negli ambienti costruiti
riduzione dell'inquinamento elettromagnetico	presenza di sorgenti di campi elettromagnetici	adozione di fasce di rispetto	spostamento o interrimento di linee AT adozione di cautele d'uso e monitoraggio nei ricettori sensibili	
manutenimento della permeabilità dei suoli	assicurare l'equilibrio negli scambi idrici e la ricarica delle falde		dotazione di spazi idonei alla ritenzione e al trattamento delle acque meteoriche	disposizioni inerenti il rispetto di parametri massimi di impermeabilizzazione
manutenzione ambientale	dissesto idrogeologico e carenza di funzionalità della rete idraulica superficiale			disposizioni inerenti gli interventi in territorio rurale per la contribuzione operativa alla manutenzione ambientale
riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano e periurbano	riduzione della artificializzazione e recupero delle aree degradate	individuazione reti ecologiche di connessione rinaturalizzazione di ex cave	inserimento di elementi di connessione ecologica	
raccolta differenziata dei rifiuti	gestione dei rifiuti	gestione dell'isola ecologica e diffusione di modalità e tecniche di raccolta differenziata	organizzazione della raccolta dei rifiuti speciali e ingombranti nell'area produttiva	

4.6. Il sistema ambientale.

Le indicazioni sui limiti e le condizioni per la pianificazione negli ambiti interessati da tutele ambientali e da rischi naturali e per la sicurezza del territorio

Il PSC del Comune di Sasso Marconi deriva la rappresentazione del sistema ambientale del proprio territorio fondamentalmente dal PTCP e dagli approfondimenti di studio effettuati nella formazione del proprio Quadro conoscitivo⁵⁶.

In particolare viene individuato il sistema delle aree forestali provvedendo a precisarne in alcuni punti i perimetri, per la correzione di errori meramente materiali (così come viene descritto nell'elaborato QCVI. 4 - Verifica delle individuazioni e perimetrazioni di alcuni sistemi ed elementi fisici della cartografia del PTCP e proposta di modifiche. Integrazione al documento QCVI.3 - Ricognizione dei vincoli territoriali).

Il PSC deduce inoltre dal PTCP la delimitazione degli alvei fluviali, le relative zone di tutela e di pertinenza, la classificazione gerarchica dei corsi d'acqua⁵⁷ cui conseguono determinate fasce di rispetto. L'analisi ha consentito di riconoscere la delicatezza e lo stato di compromissione del sistema idrografico superficiale, in particolare di quello riferito la F. Reno⁵⁸

Ulteriori elementi che compongono il quadro del sistema paesistico già di fonte PTPR sono le zone di particolare interesse paesaggistico ambientale e le zone di tutela naturalistica.

Sono inoltre ambiti di tutela le aree di terrazzo fluviale connesse e dei conoidi permeabili della pedecollina e alta pianura così come definiti dal PTCP ed i subsistemi idrogeologici di fondovalle, in parte sovrapposti ai precedenti ambiti, e le zone di protezione dei magazzini idrogeologici collinari. Sono così individuati i territori caratterizzati da un grado di vulnerabilità degli acquiferi da elevato ad

⁵⁶ L'approccio, le fonti, le metodologie, i contenuti dell'analisi e del progetto relativo al sistema ambientale sono radicalmente innovati rispetto a quanto elaborato nel previgente PRG. La pianificazione urbanistica ne risulta quindi, anche sotto l'aspetto normativo, oltre che della rappresentazione dei luoghi e della connotazione dei fenomeni e degli elementi territoriali, sostanzialmente non confrontabile con lo strumento urbanistico previgente.

⁵⁷ Alcune modifiche a questo proposito sono proposte e descritte in *QCVI. 4 - Verifica delle individuazioni e perimetrazioni di alcuni sistemi ed elementi fisici della cartografia del PTCP e proposta di modifiche. Integrazione al documento QCVI.3 - Ricognizione dei vincoli territoriali*

⁵⁸ Cfr. *QCGI.3- Idromorfologia storica*

estremamente elevato. Costituiscono assieme agli ambiti fluviali di rilievo paesaggistico ed alle aree boscate ripariali, gli ambiti di attenzione per lo sviluppo di politiche di tutela e valorizzazione legate al sistema dei corsi d'acqua principali.

In particolare al livello normativo si prevedono disposizioni e procedure cautelative nei confronti dell'insediamento e dell'esercizio di attività a rischio.

Il PSC individua anche i seguenti elementi di rilievo paesistico ambientale:

- i crinali principali e le relative fasce di protezione,
- i calanchi di interesse paesaggistico,
- la viabilità panoramica.

Infine, coerentemente con il previgente PRG sono individuate le aree a ville con parco costituenti elementi di riferimento paesistico particolarmente nel territorio rurale.

Il PSC individua infine gli ambiti proposti come siti di interesse comunitario (pSIC)⁵⁹ riguardanti tre aree del territorio comunale di Sasso Marconi (se ne veda la descrizione al paragrafo 4.2.3).

Ai fini della tutela degli elementi vegetazionali di pregio, singoli o in gruppi, il PSC recepisce i vincoli relativi ad elementi arborei già tutelati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24.1.1977 n. 2 e individuerà nel RUE gli ulteriori elementi censiti e schedati dal Comune in quanto di spiccato valore strutturale, floristico, ecologico, da assoggettare a particolare regolamentazione di tutela.

Per quanto riguarda il sistema dei rischi indotti dall'ambiente naturale il PSC recepisce l'individuazione delle aree ad alta probabilità di inondazione effettuata dal PAI così come riprodotta nel PTCP.

Il PSC individua inoltre l'insieme delle aree a rischio di frana e le unità idrogeologiche elementari così come caratterizzate nel PAI. Sono individuate le aree in dissesto riconosciuto per fenomeni franosi in atto⁶⁰. In schede identificative di dettaglio appositamente predisposte sono definiti i principali dissesti nel loro

⁵⁹ I Siti di Importanza Comunitaria (pSIC) sono individuati in prima istanza dalla Regione, ai sensi della direttiva 92/43/CEE del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali nonché della flora e della fauna selvatica e quindi proposti, dal Ministero dell'Ambiente, alla Commissione europea per il riconoscimento come "Zone Speciali di Conservazione (ZSC)". Ai sensi della sopra citata direttiva la protezione di queste zone non è perseguita attraverso vincoli tradizionali, ma attraverso un sistema dinamico di valutazioni e monitoraggio dello stato di conservazione degli habitat e delle specie minacciati, attento anche alle condizioni sociali ed economiche dei siti stessi.

⁶⁰ Cfr. "Sinossi delle frane" (database cartografico e fotografico di censimento delle frane per il monitoraggio)

sviluppo, rendendo conto delle problematiche ad essi collegate in termini di opere antropiche investite; nelle schede sono inoltre indicati, almeno a livello preliminare, quali interventi occorrerebbe intraprendere per mettere in sicurezza le aree interessate.⁶¹

Per le tutele istituite dal PSC si forniscono qui di seguito i criteri che saranno adottati nella stesura delle norme del PSC.

Tutela delle acque sotterranee

Il PSC, ai fini della tutela delle acque sotterranee, individua i seguenti ambiti:

- le alluvioni di fondovalle, sede di falda freatica, come accertato con il rilevamento dei pozzi a largo diametro, qui denominate sub-sistemi idrogeologici di fondovalle;
- le zone di protezione delle sorgenti, qui denominate zone di protezione dei magazzini idrogeologici collinari.

Con riferimento ai *Subsistemi idrogeologici di fondovalle* la tutela idrogeologica si esplica attraverso la prevenzione e la compensazione del danno ambientale provocato secondo due famiglie di criteri:

a) tutela qualitativa: le difese naturali degli acquiferi saturi e della falda freatica sono rappresentate dallo spessore di sedimenti insaturi e dalle loro caratteristiche chimico-fisiche. L'esecuzione di vani interrati, di strutture di fondazione, di trincee che ospitano i sottoservizi, diminuiscono il grado di protezione naturale della falda. Questo danno deve essere interamente compensato attraverso la scelta di opportuni accorgimenti progettuali tesi ad impedire l'infiltrazione nel sottosuolo di fluidi dalle superfici di potenziale contaminazione, ed a migliorare l'efficienza e l'impermeabilità delle reti di collettamento dei liquami;

b) tutela quantitativa: l'impermeabilizzazione della superficie del suolo, nel fondovalle alluvionale, impedisce alle acque di precipitazione meteorica di infiltrarsi e rifornire il freatico. La compensazione di questo danno alla risorsa può essere realizzata con l'immissione di acque meteoriche assolutamente pulite nel freatico.

Ai fini della tutela qualitativa e della tutela quantitativa il RUE detta disposizioni in ordine ai requisiti dei progetti edilizi relativi ad opere ricadenti entro l'ambito di fondovalle individuato sulla tav. QCGI.2.

Con riferimento alle *Zone di protezione dei magazzini idrogeologici collinari* la tavola QCGI.2 individua le zone di protezione (D.L. 152/99) che interessano i

⁶¹ Cfr. *QCGI.1- Dissesti di versante* (2 tavole); *QCGI- Schede dissesti – UIE PSAI –*

complessi litologici di montagna che presentano numerose sorgenti e caratteristiche strutturali tali da poter essere considerati “magazzini idrogeologici”. La perimetrazione tiene conto anche dell'estensione sotterranea delle formazioni geologiche interessate, ad esempio sotto le propaggini più alte ed antiche dei subsistemi di fondovalle.

Nella Zona di Protezione il PSC non prevede nuovi insediamenti produttivi o residenziali. Non possono essere previste modificazioni di destinazioni d'uso dell'esistente in industriale chimico, meccanico o comunque in attività industriali che richiedano l'impiego di sostanze fluide o solide idrosolubili contaminanti per le acque superficiali o sotterranee.

Le attività zootecniche dovranno produrre un idoneo rapporto tecnico sottoscritto da tecnico abilitato, che dimostri l'insussistenza di pericoli di contaminazione delle acque sotterranee dalle stalle e dalle attrezzature di stoccaggio dei liquami.

Gli spandimenti di liquami sono ammessi solo se e in quanto consentiti da specifico piano di comparto di cui all'art. 11 della L.R. n. 50/1995.

Aree a ville con parco

Il PSC individua le aree che per la loro specificità, data dalla rilevante estensione di verde di pregio, dalla presenza, frequente, di edifici di interesse storico ambientale e dalla collocazione emergente e panoramica, rappresentano delle entità di assoluto rilievo nel paesaggio urbano, suburbano e rurale e come tali sono destinate alla conservazione e manutenzione qualitativa.

Il RUE detta disposizioni in merito alla inedificabilità di tali aree, consentendo solo la realizzazione di volumi accessori alle residenze esistenti che ne siano sprovviste, definendo le opportune modalità esecutive nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali.

La carta dei vincoli

Il PSC provvede alla raccolta sistematica delle principali disposizioni inerenti gli effetti sulla disciplina urbanistica edilizia delle leggi e norme che in diverso modo istituiscono vincoli⁶² a carattere territoriale.

⁶² Per vincolo si intende qui la disposizione con la quale si impongono esclusioni o limitazioni all'esercizio di un'attività o alla realizzazione di un intervento edilizio (senza riferimento alla possibilità complementare di

Le disposizioni sono articolate in tre categorie che raccolgono rispettivamente:

- i vincoli disposti in applicazione di leggi vigenti,
- i vincoli derivanti dal Piano territoriale di coordinamento provinciale,
- i vincoli proposti dal Piano territoriale di coordinamento provinciale e precisati dal PSC.

Alla loro rappresentazione è dedicata l'elaborato "QCVI.1- Carta dei Vincoli", che diventa quindi un riferimento essenziale, oltre che per la costruzione dello strumento urbanistico, anche per la certificazione dei diritti urbanistici.

I vincoli rappresentati sono i seguenti:

a) Vincoli in applicazione di leggi vigenti:

- Vincolo idraulico
- Vincolo idrogeologico
- Vincolo cimiteriale
- Tutela dei beni culturali e beni paesaggistici
- Tutela dei beni culturali e beni paesaggistici: aree tutelate per legge
- Distanze minime a protezione del nastro stradale
- Distanze minime a protezione del nastro ferroviario
- Rispetto a elettrodotti
- Rispetto a metanodotti
- Rispetto ai punti di captazione di acque destinate al consumo umano
- Rispetto a impianti di depurazione
- Divieto di installazione di impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva
- Esemplari arborei tutelati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24.1.1977 n. 2 e s.m.i

b) Vincoli derivanti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP):

- Sistema collinare
- Sistema delle aree forestali
- Alvei attivi e invasi dei bacini idrici
- Fasce di tutela fluviale
- Fasce di pertinenza fluviale
- Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale
- Zone di tutela naturalistica
- Aree ad alta probabilità di inondazione

promozione e valorizzazione di realizzazioni alternative) in ragione delle specifiche e oggettive caratteristiche delle aree interessate dalle disposizioni stesse.

- Aree dei conoidi della pedecollina e della pianura classificate con grado di vulnerabilità dell'acquifero alto, elevato o estremamente elevato
 - Aree a rischio di frana e Unità idrogeologiche elementari (U.I.E.)
- c) Vincoli proposti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e precisati dal PSC:
- Crinali principali e fasce di protezione
 - Calanchi di interesse paesaggistico
 - Viabilità panoramica
 - Viabilità storica di rilievo territoriale
 - Salvaguardia delle discontinuità del sistema insediativo.

Per i vincoli disposti in applicazione di leggi vigenti e per i vincoli derivanti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) le norme del PSC riportano i riferimenti e i contenuti prescrittivi espressi in forma sintetica delle leggi istitutive o dei piani sovraordinati.

Le norme sono articolate in schede che riportano i dati essenziali per il riconoscimento dei suddetti vincoli e delle prescrizioni operanti senza pregiudizio del riferimento alle fonti normative originali.

Per i vincoli proposti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e precisati dal PSC si riportano qui di seguito le relative proposte di normative che il PSC intende assumere.

Crinali principali e fasce di protezione

Il PSC individua, coerentemente con il PTCP, gli spartiacque dei principali sistemi dell'idrografia superficiale, che sono tali da determinare l'orizzonte visivo da ampie porzioni di territorio, caratterizzandoli in rapporto al valore storico paesaggistico e al grado di alterazione indotta dalle trasformazioni antropiche e attribuendo ad essi un areale, come fascia di protezione, definito su base geometrica e determinato da una distanza di m. 20 per parte dalla linea di crinale.

Nelle aree di cui sopra valgono le seguenti disposizioni:

- a) nei crinali definiti di elevato valore storico paesaggistico e nelle relative fasce di protezione sono ammessi solo interventi manutentori e conservativi sugli edifici esistenti; non è ammessa nessuna alterazione del profilo naturale del crinale;

b) nei crinali fortemente insediati e nelle relative fasce di protezione sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti e gli interventi di nuova costruzione consentiti dal RUE solo in aderenza agli insediamenti esistenti;

c) nei crinali non insediati o debolmente insediati e nelle relative fasce di protezione la nuova edificazione, che non sia attinente la realizzazione, ove consentita, di superfici accessorie ad edifici esistenti, è ammessa solo in funzione delle esigenze di aziende agricole ivi preesistenti che non abbiano idonee alternative localizzative;

d) nelle aree di cui alle lettere b) e c) precedenti le costruzioni inerenti le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono ammesse con le seguenti limitazioni:

- la realizzazione di nuovi supporti per antenne di trasmissione radiotelevisiva è ammessa solo nei siti e nei limiti che saranno previsti nello specifico piano di settore;

- la realizzazione di nuovi tralicci per elettrodotti, quando non diversamente localizzabili, è ammessa solo in attraversamento del crinale stesso;

- la realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia eolica è ammessa nei limiti di quanto previsto nel Piano energetico provinciale e con le procedure di valutazione dell'impatto che saranno richieste.

Nei crinali fortemente insediati e nei crinali non insediati o debolmente insediati e nelle relative fasce di protezione gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento e le modificazioni alla geometria del profilo dei crinali a seguito di movimenti di terra sono assoggettati al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio, che si esprimerà valutando l'assenza di alternative localizzative e le modeste dimensioni degli interventi, purchè questi:

- non alterino significativamente la morfologia del o dei versanti e non compromettano strutture o elementi di interesse geomorfologico;

- non interferiscano negativamente con la percezione di essenze vegetali di pregio o comunque facenti parte di disposizioni o strutture caratteristiche dei luoghi;

- consentano il deflusso idrico superficiale e profondo secondo condizioni assimilabili a quelle naturali precedenti l'intervento;

- influiscano solo "marginalmente" sulle strutture visibili dei crinali non insediati o debolmente insediati e comunque in modo tale da non modificarne la struttura morfologica;

- non producano nei crinali fortemente insediati, all'esterno degli insediamenti annucleati, effetti di cucitura degli insediamenti sparsi;

- non riducano significativamente la percezione visiva sul territorio circostante dall'eventuale strada che percorre il crinale;
- non superino in ogni caso l'altezza massima di m. 6,50.
- rispettino il rapporto con il contesto fisico in cui si inseriscono, giungendo a proporre parametri accettabili di esecuzione dello stesso con riferimento a: localizzazione, altezza massima, lunghezza massima del corpo edilizio, entità di sbancamenti e riporti, ubicazione degli accessi stradali;
- osservino i rapporti con l'ambiente costruito circostante (allineamenti orizzontali e verticali, orientamenti, masse);
- adottino materiali costruttivi e colori idonei a minimizzare l'alterazione di immagine prodotta, evitando in particolare nelle strutture specialistiche (stalle, fienili, depositi) l'uso di pannelli prefabbricati per gli elementi non portanti (preferendo viceversa tamponamenti e manti di copertura in laterizio), altezze dei fabbricati troppo elevate in rapporto alla morfologia dei luoghi e all'altezza di fabbricati circostanti, uso di colori non armonicamente inseriti nell'ambiente;
- evitino nella sistemazione dell'area di pertinenza (recinzioni, accessori, alberature, ecc.) rilevanti cesure nella continuità del paesaggio, prevedendo l'impianto di cortine o macchie arboree di mascheramento nei casi in cui, pur adottando i criteri cautelativi sopraesposti, si ipotizzi un impatto visivo negativo residuo a seguito della realizzazione dell'intervento.

Calanchi di interesse paesaggistico

Il PSC individua i calanchi di interesse paesaggistico, che rappresentano nicchie ecologiche di rilevante importanza ambientale e paesaggistica.

In essi sono vietati gli interventi e le attività che possono significativamente alterare o modificare, direttamente o indirettamente, lo stato dei luoghi, i processi morfogenetici o biologici in atto e la percezione paesistica dei singoli elementi individuati, gli interventi edilizi di qualsiasi natura, il dissodamento dei terreni saldi e l'asportazione di materiali terrosi o lapidei.

Sui calanchi stabilizzati sarà vietata qualsiasi forma di utilizzazione della vegetazione forestale insediatasi naturalmente, in quanto avente funzione protettiva ed idrogeologica; gli unici tagli consentiti sono quelli fitosanitari a carico delle sole piante morte, deperienti e secche in piedi, allo scopo di ridurre il rischio di incendi.

Eventuali interventi di stabilizzazione dell'assetto idrogeologico risultano ammissibili solo se ritenuti necessari da dimostrate ed urgenti necessità di difesa di insediamenti, infrastrutture e impianti antropici esistenti al contorno, e purchè siano comunque adottate tecniche appropriate ed appositi accorgimenti di mitigazione degli impatti, tali da salvaguardare gli aspetti naturalistici e paesaggistici esistenti.

Viabilità panoramica

Il PSC recepisce, con eccezione per quanto riguarda il tratto dell'autostrada A1 attraversante il territorio comunale, l'individuazione effettuata dal PTCP della viabilità panoramica, in quanto caratterizzata da un'ampia e continua visibilità dei caratteri paesaggistici del territorio circostante.

Si ritiene che all'autostrada A1 non siano attribuibili le specifiche di viabilità panoramica in quanto gli interventi e il sistema di opere su di essa e attorno ad essa realizzati, in corso di realizzazione o, in futuro, necessari rispondono a criteri non compatibili e tali da ridurre severamente e in talune situazioni annullare la fruizione panoramica (triplicazione corsie, aree di servizio, barriere acustiche, attraversamenti in tunnel, nuovi o più estesi cavalcavia e svincoli, ecc.)

Nelle fasce di rispetto stradale al di fuori del perimetro dei centri abitati, relative alla viabilità panoramica, la progettazione e realizzazione delle trasformazioni edilizie e della modifica della morfologia dei terreni e l'inserimento di elementi fissi il cui posizionamento sia soggetto ad autorizzazione o denuncia, si dovrà osservare il principio della massima conservazione delle percezioni visive, intervenendo secondo i criteri dell'analisi paesaggistica, in rapporto anche allo studio delle caratteristiche di percezione fruibile dal tratto di viabilità interessato.

Il RUE detterà disposizioni in ordine alla specifica documentazione di progetto da allegare alla richiesta di intervento.

Il RUE potrà inoltre, ove necessario, definire, in estensione alle distanze di rispetto già previste in base all'applicazione delle disposizioni del Codice della Strada, degli ulteriori areali di protezione per la conservazione della percezione visiva.

Nelle aree di tutela della viabilità panoramica sono inoltre vietate nuove installazioni pubblicitarie.

Viabilità storica di rilievo territoriale

Il PSC recepisce l'individuazione della viabilità storica effettuata nella tav. 1 del PTCP, in riferimento alla quale si applicano le seguenti disposizioni volte a salvaguardarne i caratteri:

a) la viabilità non più utilizzata interamente per la rete della mobilità veicolare, avente un prevalente interesse paesaggistico e/o culturale e in particolare per i tratti viari soggetti al pericolo di una definitiva scomparsa, al fine del recupero del significato complessivo di tale tracciato, eventualmente da valorizzare per itinerari di interesse paesaggistico e culturale, non deve essere alterata nei suoi elementi strutturali (andamento del tracciato, sezione della sede stradale, pavimentazione, elementi di pertinenza) e se ne deve limitare l'uso, ove possibile, come percorso alternativo non carrabile;

b) per la viabilità tuttora in uso nella rete della mobilità veicolare, che svolga attualmente funzioni di viabilità principale o secondaria o di scorrimento o di quartiere, come definite ai sensi del Codice della strada, deve essere tutelata la riconoscibilità dell'assetto storico in caso di modifiche e trasformazioni, sia del tracciato che della sede stradale, attraverso il mantenimento percettivo del tracciato storico e degli elementi di pertinenza;

c) per la viabilità tuttora in uso nella rete della mobilità veicolare, che svolga funzioni di viabilità locale, come definita ai sensi del Codice della strada, deve esserne tutelato l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico sia percettivo ambientale e ne va favorito l'utilizzo come percorso per la fruizione turistico culturale, anche attraverso l'individuazione di tratti non carrabili (ciclopedonali), nonchè ne va salvaguardata e, ove opportuno, valorizzata la potenziale funzione di corridoio ecologico. In particolare, sono da evitare allargamenti e snaturamenti della sede stradale (modifiche rilevanti dell'andamento altimetrico della sezione stradale e del suo sviluppo longitudinale, modifiche improprie alla pavimentazione e al fondo stradale storico). In caso di necessità di adeguamento del tratto alle disposizioni strutturali del Codice della strada, sono da preferire soluzioni alternative all'allargamento sistematico della sede stradale, quali la realizzazione di spazi di fermata, piazzole, per permettere la circolazione in due sensi di marcia alternati, introduzione di sensi unici, l'utilizzo di apparecchi semaforici, specchi, ecc. Le strade locali che non risultino asfaltate devono di norma rimanere tali. E' da preferire il mantenimento dei toponimi storici se ancora utilizzati. La dotazione vegetazionale

(filari di alberi, siepi) ai bordi della viabilità è da salvaguardare e potenziare e/o ripristinare, anche ai fini del raccordo naturalistico della rete ecologica locale;

d) in tutti i casi sopra indicati la sede viaria di rilievo storico non può essere soppressa nè privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità: devono inoltre essere salvaguardati i manufatti di valore storico e gli elementi di pertinenza i quali, se di natura puntuale (quali pilastrini, edicole e simili), in caso di modifica o trasformazione dell'asse viario, possono anche trovare una differente collocazione coerente con il significato percettivo e funzionale storico precedente.

e) qualsiasi intervento di modificazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture canalizie contigue che corrispondano nella giacitura e nella forma fisica all'impianto storico deve:

- valutare la permanenza dei caratteri costruttivi storici dell'infrastruttura e in rapporto ad essa modulare il grado di trasformazione previsto,
- conservare, ove possibile, la memoria del tracciato originario, con l'uso di opportuni riferimenti fisici o vegetazionali,
- mantenere la continuità dei complementi di arredo storici (muri, recinzioni, fossi, siepi, filari, sistemazione di scarpate, ecc.).

f) gli interventi di nuova costruzione eventualmente previsti in margine alla viabilità storica devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e con la direzione dell'asse viario, arrivando a costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

Salvaguardia delle discontinuità del sistema insediativo

Il PTCP individua in comune di Sasso Marconi al confine con il comune di Casalecchio un'area per la salvaguardia delle discontinuità del sistema insediativo.

L'art. 10.10 comma 2 prevede che in sede di formazione del PSC il Comune provveda a recepire tale indicazione, verificandone e precisandone l'estensione sulla base delle effettive condizioni di fatto e di diritto e stabilisca una disciplina urbanistica che ne salvaguardi le valenze in termini di visuali paesaggistiche e di discontinuità fisiche. Nel primo caso l'elemento di riferimento per la valutazione percettiva è l'esistenza di una strada o punto o percorso di frequentazione da cui si aprano visuali paesaggistiche, nel secondo caso si tratta di valutare la percepibilità del confine tra territorio urbano e non urbano e le eventuali opportunità di

connessione della rete ecologica. L'orientamento proposto dalla normativa del PTCP è quello della conservazione all'uso agricolo ovvero qualora non vi siano visuali significative anche a destinazioni urbane, non comportanti edificazione se non in misura minima, quali fasce boscate, parchi urbani, orti urbani, attrezzature ricreative e sportive all'aria aperta e simili.

Le verifiche puntuali operate per il PSC hanno evidenziato che:

a) tutta la porzione d'area posta ad est dell'autostrada ricade in zona di tutela fluviale, è interessata dall'asse stradale della nuova porrettana e dallo svincolo che assicura il collegamento con il centro abitato di Borgonuovo e dalle relative fasce di rispetto. Sistema di opere e di vincoli che rendono in parte inefficace (opere stradali già realizzate), in parte ininfluyente (in quanto le possibilità di connessione del sistema insediativo urbano sono già impedito) il vincolo proposto;

b) dal punto di vista della fruizione paesaggistica di visuali, la parte ad ovest della ferrovia Bologna Pistoia può rivestire interesse, mentre la parte ad est, ad eccezione della fascia che può essere tracciata a nord in continuità con la parte ad est menzionata, deve ritenersi ormai compromessa per la presenza lato strada porrettana dell'abitato di Borgonuovo e dell'insediamento produttivo: Considerazioni analoghe valgono per quanto riguarda la percezione dalla ferrovia che viene limitata dalle opere infrastrutturali connesse alla triplicazione dell'autostrada A1 e dalla realizzazione della nuova porrettana e dalle opere di mitigazione ambientale connesse (svincoli in rilevato, viadotti per sovrappassi, barriere acustiche);

c) dal punto di vista della discontinuità fisica tra aree urbane, nella fascia compresa tra la ferrovia e l'autostrada la parte a sud del nuovo cavalcaferrovia, realizzato per la connessione tra nuova porrettana e SS 64, è da considerarsi ormai quasi totalmente caratterizzata da destinazioni urbane, confermate dal PSC, per la presenza di edifici e pertinenze artigianali, dell'impianto di depurazione di Borgonuovo Pontecchio, dell'area destinata ad orti urbani;

d) nella parte a nord del citato cavalcaferrovia, sempre all'interno della fascia compresa tra la ferrovia e l'autostrada, si deve ritenere che entrambi gli elementi di valutazione, della percettività di visuali paesaggistiche e della discontinuità fisica del sistema urbano, trovano una linea ideale di confine in continuità con quella già tracciata ad ovest della ferrovia (punto b precedente); il significato più pregnante da attribuire a questa porzione di territorio sembra però quello legato alla opportunità di

una fascia di connessione ecologica in margine al rio dell'Asino (si veda a questo proposito l'elaborato AV.03).

Nella tavola dei vincoli è rappresentata l'area di salvaguardia con il disegno risultante dalle considerazioni e puntualizzazioni svolte.

4.7. Gli obiettivi generali e le politiche di tutela e qualificazione degli elementi di identità storico culturale del territorio urbano e rurale

Il sistema insediativo storico

Il sistema insediativo storico⁶³ del comune di Sasso Marconi è rappresentato nel PSC attraverso l'individuazione, cui si assocerà la definizione di norme di tutela e valorizzazione di:

- i centri e nuclei storici e le relative aree di integrazione,
- gli insediamenti di interesse storico architettonico isolati,
- le infrastrutture storiche rilevanti quali la viabilità storica di rilievo territoriale, il canale storico di Pontecchio e l'acquedotto di epoca romana lungo Reno.

Per quanto riguarda i centri e nuclei storici⁶⁴ è elemento nuovo nel PSC rispetto al PRG la perimetrazione del centro di Sasso mentre si ritiene in linea di massima valida la disciplina particolareggiata vigente per gli altri centri, in quanto ritenuta sostanzialmente adeguata sia alle disposizioni della LR 20/2000 sia alla modesta complessità degli aggregati edilizi. Un particolare cenno va fatto alla vocazione del nucleo di Palazzo Rossi ad assolvere un ruolo centrale e polarizzante nei confronti delle opportunità di direzione, promozione e offerta per la fruizione ambientale dell'auspicato parco fluviale del Reno.

La perimetrazione e la disciplina degli insediamenti storici annucleati

Conformemente al PTCP approvato e al PRG vigente gli insediamenti considerati "centri storici", ma più opportunamente definibili come centri e nuclei storici sono i seguenti: Colle Ameno, Fontana, Palazzo Rossi, Sasso Marconi, Iano.

⁶³ Una prima ricostruzione dell'insediamento storico è fornita dall'elaborato *QCIS.1- Sistema insediativo storico territoriale di primo riferimento: XVIII – XIX secolo*

⁶⁴ Cfr. per l'analisi: *QCIS.2- Insediamenti storici annucleati* e *QCIS.3- Analisi dei sistemi insediativi storici*. Repertorio della cartografia storica relativo agli insediamenti storici annucleati, mentre per la disciplina di progetto si veda la Tav. 3 "Centri e nuclei storici"

Su segnalazione dell'IBACN sono stati considerati anche i nuclei di Cà Mazzetti e Codivilla⁶⁵, che hanno mantenuto in parte i caratteri storici, e l'aggregato di Casella⁶⁶ all'intersezione fra i Rio Maggiore e la strada statale Porrettana: pur non avendo caratteri urbanistici ed architettonici atti alla definizione di centri o nuclei storici, ad essi va riconosciuto un particolare valore ambientale legato all'assetto, alle forme edilizie, ai materiali costruttivi. Si provvederà pertanto in sede di RUE a riconoscere tale specificità e a tutelarne i caratteri nell'ambito della disciplina dei tessuti urbani consolidati.

Il PRG vigente, come detto, è già dotato di una disciplina particolareggiata incentrata sulla individuazione dei tipi di intervento (restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) e sulla classificazione dell'impianto tipologico, in rapporto al quale sono definite le possibili destinazioni d'uso.

A compimento dell'indagine affidata dall'Amministrazione Comunale all'Università (*elaborati QCIS.5/6/7*) è stata effettuata la verifica ed il parziale riadeguamento della classificazione del PRG, in rapporto anche con gli obiettivi enunciati per alcuni di questi nuclei nella Relazione Strategica del Documento Preliminare (si vedano ad esempio le *schede A2.1, A2.2, C1.2, C1.5 della Relazione Strategica* relative rispettivamente a Colle Ameno, Palazzo Rossi, Fontana, Sasso Marconi).

Compito assegnato pertanto alla fase preliminare del PSC è quello di ridefinire il perimetro degli insediamenti storici annucleati, recependo il principio formulato nel PTCP dell'individuazione delle aree di integrazione, che, ancorchè non insediate, partecipano alla formazione e conservazione del valore storico ambientale.

In particolare le aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica sono definite come "spazi di relazione percettiva e funzionale tra il centro o nucleo edificato e le pertinenze storiche esterne (chiese, oratori, cimiteri, monasteri ed edifici conventuali, castelli, ville, palazzi, mulini o opifici, nuclei rurali pregevoli) caratterizzate dagli elementi che definiscono e identificano l'impianto storico-ambientale e paesaggistico (visuali, viabilità, elementi di arredo, filari, alberature, alberi monumentali, fossi, corsi d'acqua, canali, argini, recinzioni storiche).

Sono state individuate, sulla base dei suddetti criteri, aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica relativamente agli insediamenti storici del capoluogo, di

⁶⁵ Si tratta di agglomerati già documentati dal catasto gregoriano del primo ottocento e ricordati alla fine del '700 come borghi di 8 e 7 famiglie, il secondo con oratorio, al censimento del 1951 con 108 e 69 abitanti).

⁶⁶ Abitato che conserva al 1951 la consistenza di 40 abitanti registrata già al 1884.

Fontana, di Iano e di Palazzo Rossi, mentre per quanto attiene Colle Ameno il paesaggio agrario circostante, che ha subito significative alterazioni come pure il rapporto percettivo col fiume e con palazzo Rossi, trova ragioni di tutela all'interno della definizione di campagna parco che il PSC dà dell'ambito rurale di fondovalle compreso tra Pontecchio e Sasso Marconi.

In particolare con riferimento al capoluogo si sono individuate aree di connessione storico-ambientale al centro urbano (limitato all'insieme di affacci sulla vecchia strada porrettana e sulla piazza sagrato della chiesa parrocchiale, nell'insediamento di Castel del Vescovo e nell'antistante Villa Monti; qui il percorso storico di connessione è stato profondamente modificato, si è pertanto ritenuto di assegnare funzione di continuità al più recente viale di accesso alla Villa, che ha un più significativo ruolo di cono visuale.

Area di integrazione è stata considerata anche Villa Somaglia con il suo esteso parco il cui inserimento nel perimetro del centro assicurerà così un più alto grado di protezione⁶⁷. Non è stato invece compreso tra le aree di integrazione l'ampio spazio inedito e prativo di forma rettangolare che si trova fra viale Kennedy, la Porrettana e la chiesa parrocchiale – santuario, pur riconoscendo ad esso un ruolo importante nella conservazione della visuale paesaggistica sui campanili e sul corpo della chiesa ed ancora sul Colle del Castel del Vescovo. Tale area infatti è stata classificata dal PRG del '90 con destinazione edificatoria residenziale. Per raggiungere il medesimo obiettivo si è ritenuto pertanto più opportuno inserire l'area suddetta nel contesto di un comparto, di cui essa costituisce area di cessione ineditabile da destinare a verde pubblico e servizi.

A Fontana ove il parco privato pertinenziale a Villa Sanuti è già ricompreso nel nucleo storico si è riconosciuta un'area di integrazione nell'asse viario che si collega al nucleo di Cà de Gasparri, parallelamente alla Porrettana, in quanto tale direttrice esprime il percorso viario storico e sottolinea inequivocabilmente la caratteristica di borgo di "passo" e di "strada" di questa frazione nata allo sbocco del varco della Rupe; su tale allineamento sono individuati anche alcuni edifici meritevoli di conservazione.

⁶⁷ Rispetto al suo impianto originario, ha subito in un passato non recente drastici interventi riduttivi (si può cogliere la sua iniziale estensione nella carta di fine ottocento nell'elaborato *QCIS.3 – Analisi del sistema insediativo storico*).

Le aree di integrazione storico ambientale circostanti Palazzo Rossi sono estese a quelle già individuate dal PRG vigente come zone di valore storico ambientale esterne al perimetro urbano.

Nel caso di Iano l'area di integrazione interessa oltre alla chiesa e all'area cimiteriale, l'area agricola interposta al nucleo storico che è di rilevanza paesaggistica e di connessione visiva tra nucleo e chiesa.

La individuazione e la disciplina degli insediamenti storici isolati

Anche gli insediamenti isolati di rilievo storico sono stati individuati a partire da una base di indagine effettuata con il previgente PRG, rivisitata in occasione della formazione del Quadro conoscitivo del PSC, aggiornata ed opportunamente integrata⁶⁸. Si tratta di insediamenti isolati caratterizzati dalla presenza di edifici e/o complessi di pregio architettonico o interesse tipologico quali chiese, oratori, tipologie rurali caratterizzate da elementi formali di rilievo, ville storiche, ecc.

E' in corso una ulteriore capillare verifica di edifici o manufatti segnalati, che, pur non presentando un particolare interesse storico tipologico, fanno riferimento a modelli costruttivi dell'insediamento storico e rivestono un valore testimoniale. Essa porterà ad integrare il sistema di beni culturali "minori" che, insieme alle polarità di rilievo storico ed architettonico quali palazzi e borghi storici, costituisce la naturale risorsa su cui incentrare azioni di valorizzazione culturale del territorio rurale. Per essi si provvederà con un'integrazione in fase di adozione del PSC.

Il Quadro conoscitivo provvede ad attribuire agli insediamenti storici isolati la seguente classificazione:

- interesse storico architettonico: riguarda gli edifici di pregio assoluto, per i quali, fatte salve le disposizioni relative ai beni sottoposti al vincolo D.Lsvo n. 42/2004, sono normalmente previsti interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo;
- interesse storico tipologico: il riconoscimento del valore è determinato sulla base degli elementi di storicità, compiutezza tipologica, pregio architettonico, integrità dei caratteri originari. Gli edifici appartenenti a questa classe sono normalmente soggetti a interventi di restauro e risanamento conservativo;

⁶⁸ Cfr. *QCIS.4- Schedatura delle unità edilizie di interesse storico-ambientale. Data base e QCIS.5- Schedatura delle unità edilizie di interesse storico-ambientale. Relazione*

- interesse storico testimoniale: sono edifici, che pur privi di interesse architettonico, e talora parzialmente alterati nei caratteri tipologici, conservano assetti, forme, materiali dell'impianto storico o coerenti con lo stesso; vi sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia sottoposta a vincolo in ordine al mantenimento degli elementi strutturali e di quelli distributivi, compositivi, costruttivi che sostanziano l'interesse storico del manufatto.

In relazione ad alcuni insediamenti di particolare valore ambientale in posizione di alta visibilità ed emergenti dal contesto saranno individuati intorno nei quali, ai fini del mantenimento della percettività del bene, si applicheranno misure di divieto o di attenzione nella realizzazione di nuove costruzioni, con obbligo di rimozione o riqualificazione di eventuali elementi incongrui e disposizioni inerenti le modalità di realizzazione di eventuali opere infrastrutturali, quali ad esempio strade di accesso.

Nella cartografia del PSC gli insediamenti storici sono individuati all'interno di un perimetro circolare. I progetti di intervento edilizio provvederanno preliminarmente a definirne con precisione le aree di pertinenza. I progetti di intervento dovranno proporre poi criteri unitari di intervento in ordine alla sistemazione delle aree cortilive e comuni, al riuso di manufatti minori, ai materiali, ai rivestimenti, ai colori da impiegarsi nei singoli progetti edilizi.

All'interno degli insediamenti storici isolati il PSC riconosce i seguenti insediamenti di interesse storico architettonico:

chiesa Nugareto
chiesa Mongardino
chiesa Tignano
cà de Torri
villa Cadestallano
cà Triglia
Torre del Vizzano
chiesa SS. Maria e Andrea (Rasiglio)
villa Belloni
villa Maranina
villa S. Anna
chiesa Pontecchio
chiesa Ancognano
chiesa Pieve del Pino
villa Curto (villa Angeli)
chiesa Montechiaro
villa Panglossiana
villa Melara
villa Rossi di Medelana

palazzo Fibbia
villa Amelia
villa Malvasia
ca' Nova
chiesa Battedizzo
villa La Queta
Castel del Vescovo
chiesa San Leo
chiesa Sa Nicolo (Lagune)
chiesa Iano
villa Achillini
palazzo dell'Arme
palazzo Marconi
villa Somaglia
palazzo Bevilacqua (villa Moglio)

La conoscenza, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio archeologico

Il territorio del comune di Sasso Marconi, pur non essendo allo stato attuale connotato dalla identificazione, nella pianificazione sovraordinata e nel sistema dei vincoli istituiti, di "aree di interesse archeologico", presenta una significativa potenzialità archeologica sulla direttrice della valle del Reno, punto di nodale importanza insediativa, almeno fino dall'epoca etrusca.

L'eccezionalità dei ritrovamenti fortuiti, valga citare per tutti le due tombe etrusche ricchissime di ceramica attica venute alla luce nel corso di lavori edili negli anni '70, rende quanto mai opportuno per il Comune assumere il tema della conoscenza, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio archeologico in termini sistemici, definendo strategie, progetti, risorse.

Allo stato attuale, nella formazione del PSC, è necessario riconoscere le emergenze, attribuendo ad esse gradi di protezione nei casi di definitivo accertamento e percorsi di accertamento e tutela nei casi di palesamento di un rischio rilevante.

In particolare nel caso dell'acquedotto romano è in corso di definizione la procedura del vincolo da parte della competente Soprintendenza.

Nel caso dell'area dei recenti ritrovamenti archeologici presso la chiesa di San Lorenzo occorrerà mettere in atto tutte le procedure che consentano da una parte la messa in valore di tale patrimonio, dall'altra la attuabilità delle previsioni urbanistiche dislocandone la componente insediativa in modo coerente e subordinato a tale principio.

Considerando inoltre che il rischio archeologico attiene, in misura più o meno elevata, tutti gli ambiti di trasformazione urbanistica nel fondovalle verrà richiesto, in questi casi, uno screening preliminare, con effettuazione di sondaggi ed opportuni controlli successivi in corso d'opera.

Qualora l'estensione e l'importanza dei ritrovamenti renda necessaria la loro salvaguardia e valorizzazione, lo strumento urbanistico (POC – PUA) dovrà prevedere la concentrazione dell'edificazione al di fuori delle aree di ritrovamento, che potranno in tal caso essere computate come standard di dotazione territoriale, se effettivamente fruibili.

In una fase successiva, potendo contare su una disponibilità di risorse adeguate e prendendo le mosse da quanto già prodotto, attraverso la lettura dei documenti d'archivio, la bibliografia disponibile e, nei casi in cui sia possibile, la puntuale identificazione topografica del sito, mediante specifiche ricognizioni di superficie, sarà possibile formare un quadro esauriente dell'insediamento archeologico e del rischio archeologico nel territorio comunale.

L'identità culturale del territorio urbano e rurale

Una delle immagini proposte nella fase di "ascolto" preliminare alla formazione del Piano è stata quella dell'equilibrio da recuperare in un territorio così composito, come quello di Sasso Marconi costituito da differenti parti, luoghi e spazi costruiti in accentuata dinamica, zone produttive con grandi aree da rifunzionalizzare, territori agricoli dismessi, zone naturalistiche fluviali lacerate da sistemi infrastrutturali. Parallelamente si è rivelata l'esistenza nella sensibilità locale di un bisogno nuovo di senso di appartenenza, di attaccamento ai luoghi, non univoco ma plurale, legato alle frazioni (i borghi, le chiese, i cimiteri), al fiume, ai valori affettivi impressi da eventi come il mercato e le feste.

Tale va vista - secondo le problematiche emerse nel percorso di ascolto - anche nei termini di assetto sociale, cioè come capacità di saper rinnovare funzioni di accoglienza e di integrazione (ruolo dei servizi sociali e scolastici) soprattutto rispetto ai più deboli ed agli emarginati (anziani, immigrati, persone con deficit di opportunità) attraverso una valutazione preventiva dei mutamenti prevedibili negli stessi processi di fluidità sociale per essere preparati a governarli senza alterare la qualità dell'abitare (identità e relazioni di fiducia acquisite) evitando il rischio della

trasformazione in periferia dormitorio e di dover fronteggiare conflitti sociali di difficile gestione.

Nella ricerca di un equilibrio tra le diverse componenti è compreso anche il significato ed il valore del paesaggio, della qualità architettonica dei manufatti edilizi, come categoria estetica da acquisire nel campo della sensibilità umana che connette conoscenza ed emozione, ragione ed immaginazione. Una conoscenza che viva in armonia con la natura valorizzando biodiversità e differenze culturali, produce bellezza e da origine ad una architettura più attenta ad essere espressione della coscienza del luogo.

Si riscontra una inquietudine per quei segni visibili di degrado architettonico e del deperire dell'ambiente che impongono di ricercare un'etica del futuro, di riuscire cioè a tradurre il principio di responsabilità, del prendersi cura della qualità dei contenuti e delle forme dell'abitare in armonia con il contesto, con l'eredità culturale e la natura del passato.

Per tradurre in significato effettivo l'esigenza per una prospettiva di qualità dell'architettura e dei quadri paesaggistici si sono indicati percorsi quali la formazione dei tecnici e degli abitanti, la percezione sensoriale attraverso lo spazio ed il tempo ("I laboratori per conoscere", i bambini vivono e progettano la città), le funzioni della Commissione edilizia, il ruolo della bioedilizia, i contenuti del Regolamento edilizio, il Regolamento del verde, la Certificazione di qualità, la tutela delle strade storiche, il rapporto con alcune competenze come "Bologna storica - artistica" ecc.

4.8. Le caratteristiche urbanistiche dimensionali e funzionali degli ambiti del territorio urbanizzato, suscettibile di urbanizzazione e rurale.

4.8.1. Il fabbisogno complessivo e la consistenza insediativa, nelle diverse articolazioni funzionali, con l'indicazione generale delle quote da assegnare al territorio urbanizzato, a quello da sottoporre a sostanziali interventi di sostituzione o riqualificazione urbana e a quello da urbanizzare.

4.8.1.1. Le previsioni di fabbisogno residenziale e il dimensionamento dell'offerta insediativa

Il PSC formula la previsione del fabbisogno abitativo per il comune di Sasso Marconi fissando un orizzonte temporale esteso al 2020.

Le proiezioni demografiche a tale data configurano, nell'ipotesi evolutiva, che vede flussi in entrata paragonabili a quelli registrati negli anni più recenti, una popolazione residente di 16120 abitanti per un numero di famiglie di 6700 (risultante dalla assunzione di un indice di composizione media familiare di 2,4 in sintonia con il recente trend in ripresa rispetto alla progressiva riduzione degli ultimi decenni) con una crescita rispetto all'anno 2000 di 1050 unità.

Assumendo invece come anno base il 2005 l'incremento del numero di famiglie sarà di circa 750.

La tabella seguente sviluppa le due ipotesi costruite sulla base delle diverse date di riferimento.

TAB. 6 – Previsione dei fabbisogni abitativi

popolazione al 31/12/2000		popolazione al 31/12/2004	
abitanti	13799	abitanti	14273
nuclei familiari	5664	nuclei familiari	5950
popolazione al 2020		popolazione al 2020	
abitanti	16120	abitanti	16120
nuclei familiari	6700	nuclei familiari	6700
incremento 2000-2020		incremento 2004-2020	
abitanti	2321	abitanti	1847
nuclei familiari	1036 assimilato 1050	nuclei familiari	750

A fronte di ciò si ha una disponibilità di offerta abitativa in parte teorica (in quanto ancora da realizzare) e in parte in fieri (in quanto in fase di realizzazione) che al 2000

era stata misurata in 430 unità abitative (ed attualmente, a marzo 2007, è stimata in poco più di 52 unità abitative ancora licenziabili).

Questa disponibilità (o sua quota parte) non deve essere considerata a riduzione del fabbisogno abitativo in quanto è da assumere come “stock a riserva” con funzione di volano per l’industria delle costruzioni tale cioè da assicurarne la continuità anche nella fase di predisposizione del futuro nuovo Piano⁶⁹: tale quantità (corrispondente ad almeno 4 anni di attività produttiva) è stata considerata equivalente a circa 200 nuove abitazioni (pari a circa 50 abitazioni anno⁷⁰).

Pertanto assumendo come anno base per il calcolo della capacità insediativa residenziale da prevedere nel PSC, tanto il 2000 quanto il 2005, si hanno risultati di fabbisogno abitativo del tutto equivalenti, come evidenziato nella tabella seguente.

TAB. 7 – Capacità insediativa da assegnare al PSC ulteriore rispetto a quella del PRG residua e confermata

periodo 2000/2020			periodo 2005/2020
1050	a	nuovi nuclei familiari	750
430	b	capacità residua del PRG	121 ⁷¹
200	c	stock abitativo per volano	200
230	d=b-c	capacità residua del PRG da detrarre dal fabbisogno ⁷²	-79
820	e=a-d	nuova capacità da individuare	829

Le previsioni insediative formulate dal PSC in risposta a questo fabbisogno risultano così articolate:

- previsioni negli ambiti di trasformazione urbana e negli ambiti da riqualificare: 770⁷³ alloggi di cui 60 per conferma⁷⁴, in loco o con traslazione delle cubature, di

⁶⁹ Garantendo in tal modo la possibilità, entro i termini di riferimento temporale dei 15 anni del piano, di programmare e progettare gli interventi urbanistici attuativi che potranno avere luogo appunto nel periodo di revisione del piano.

⁷⁰ Pari a 750 alloggi/15 anni

⁷¹ Ottenuti come sommatoria delle seguenti previsioni insediative del PRG non attuate elencate a pag. 15 dell’elaborato RC.5 – *Analisi urbanistiche preliminari*:

Piani particolareggiati: PP14 (50% confermato =19 u.a.), PP19 (31u.a.), PP9 (confermato =30 u.a.), E36 (10 u.a.).
Aree di espansione: n. 2 –3 (quota confermata: 2 u.a.), n. 24 (5 u.a.), n. 7 (24 u.a.)

⁷² E’ rappresentata dalla differenza tra la capacità insediativa residua del PRG e lo stock abitativo assunto come volano per l’industria delle costruzioni

⁷³ Per l’origine di questo dato si veda la tabella 11

⁷⁴ Rappresentati da : PP14 (50% confermato =19 u.a.), PP19 (31u.a.), E36 (10 u.a.).

previsioni insediative del PRG. Il dimensionamento effettivo delle nuove previsioni urbanistiche è pertanto di $770 - 60 = 710$ unità;

- capacità insediativa degli ambiti di perequazione per interventi diretti: 30 alloggi (capacità insediativa da utilizzare nelle zone ex Rua ed Rca di PRG);

- nuovi alloggi teorici ricavabili da recupero e trasformazione funzionale di fabbricati rurali storici non abitativi nel territorio rurale: circa 120 di cui 30 per abitazione permanente nel quindicennio di riferimento del piano (stima del 25%)⁷⁵;

- alloggi costruibili in nuove aree di completamento da individuare (eventualmente in accoglimento anche di specifiche domande di variante al PRG) nelle zone urbane dei centri maggiori, nei centri frazionali principali, ovvero alloggi ricavabili per trasformazioni d'uso di contenitori edilizi in aree urbane che siano consentite dalle norme di RUE: 30 alloggi (stima).

Nel dimensionamento residenziale del PSC devono essere computate anche le trasformazioni d'uso dei contenitori scolastici, che saranno consentite dal RUE, dopo la dismissione a seguito della realizzazione del polo scolastico, nel capoluogo (altamente probabile) e della scuola media a Borgonuovo (probabile)

In rapporto alle superficie utile dei fabbricati esistenti la potenzialità in termini di alloggi viene così stimata utilizzando un parametro di conversione compresa tra 100 e 150 mq di superficie lorda complessiva per alloggio, che tiene conto dell'esigenza di reperire, all'interno dei volumi esistenti o comunque delle volumetrie date, spazi per accessori alle abitazioni⁷⁶:

TAB. 8 – Alloggi ritraibili da trasformazione di contenitori scolastici da dismettere

strutture scolastiche di presumibile dismissione	SU mq esistenti	alloggi potenziali
Borgonuovo scuola media	1027	7-10
Pontecchio materna SS64	1002	6-10
Capoluogo scuola media	3272	22-32
totale		35-52

⁷⁵ Per parte di tali edifici la possibilità di trasformazione a residenza è solo teorica per varie motivazioni quali:

- la mancanza di interesse della proprietà nel caso si tratti di volumi di pertinenza a ville padronali di pregio,
- l'appartenenza a complessi produttivi agricoli ancora in attività,
- l'onerosità di alcune operazioni di trasformazioni che richiedano opere infrastrutturali significative e la conservazione dei caratteri tipologici storici,
- l'interesse del mercato per usi saltuari o turistici delle dimore ricavabili.

Quota parte di detto patrimonio viene poi considerato come dotazione patrimoniale a riserva sia per futuri investimenti, sia per risposta a fabbisogni abitativi personali o familiari proiettati nel lungo periodo.

⁷⁶ Si ipotizza che le norme del RUE dispongano in questi casi non indici edificatori sui lotti ma il recupero (anche attraverso demolizione e ricostruzione qualora non sussistano vincoli specifici) dei volumi esistenti.

Si tratta quindi di una quarantina di nuovi alloggi che andranno a sommarsi al dimensionamento già costruito e che andrà perciò così definito: $(710 + 30 + 30 + 30 + 40) = 840$

Occorre considerare che l'ambito di trasformazione urbanistica AN.1 contiene una previsione di eventuale inserimento di 50 nuove unità abitative di edilizia sociale pubblica, previsione non funzionale a dare risposta a fabbisogni locali, ma espressione di condivisione di politiche di scala metropolitana, da mettere in esecuzione nell'ambito della concertazione intercomunale già in essere.

La capacità insediativa rispondente ai fabbisogni comunali, sin qui calcolata, è pertanto limitata a 790 unità $(840 - 50)$.

La differenza di 40 alloggi circa $(829 - 790)$, tra la "nuova capacità da individuare" nel PSC e quella effettivamente individuata, costituisce una riserva che il PSC lascia in dotazione ai POC per ricalibrare eventualmente i dimensionamenti degli ambiti di trasformazione urbana:

- ove, per motivazioni legate all'acquisizione alla comunità di opere di rilevante interesse collettivo, si renda opportuno incrementare il dimensionamento residenziale di alcuni ambiti anche a titolo di compensazione per i maggiori oneri da sostenere;
- come meccanismo premiante per interventi che propongano significativa innovazione sui temi della sostenibilità ambientale;

e nei seguenti ulteriori casi:

- per interventi di realizzazione di edilizia abitativa sociale prevista in programmi pubblici di settore in aree pubbliche;
- per favorire eventuali interventi di miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso in aree idonee appositamente individuate dal POC (ai sensi dell'art. A-21 comma 2 lett c), dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000.

Considerato che il fabbisogno determinato è pari a 950 alloggi di cui 750 per domande di nuovi nuclei familiari e 200 per assicurare la continuità edilizia nella fase di transizione tra due successivi strumenti urbanistici, la risposta del PSC al fabbisogno come sopra determinato è pertanto sintetizzabile nella tabella seguente:

Tab. 9 – Capacità insediativa del PSC

Ripartizione per tipologia di risposta	alloggi potenziali realizzabili nel periodo 2005/2020
nuova edificazione in ambiti urbani per nuovi insediamenti e ambiti da riqualificare ⁷⁷	725
capacità insediativa fornita dagli ambiti di perequazione per interventi diretti	30
nuova edificazione in ambiti urbani consolidati (trasformazione per dismissione scuole, cambi d'uso) e nuovi lotti per ricuciture urbane	70
recupero volumi agricoli	30
riserva del POC	25
TOTALE NUOVA CAPACITA' INSEDIATIVA	880
capacità insediativa del PRG residua confermata	121
CAPACITA' INSEDIATIVA TOTALE	1000

La articolazione territoriale del dimensionamento per ambiti di PSC è invece la seguente:

TAB.10 – Articolazione territoriale della capacità insediativa del PSC

Ambiti del PSC	alloggi potenziali realizzabili nel periodo 2005/2020
ambiti urbani per nuovi insediamenti	745
ambiti urbani da riqualificare	40
riserva del POC attribuibile dal POC agli ambiti urbani per nuovi insediamenti e/o agli ambiti urbani da riqualificare	25
ambiti per nuovi insediamenti del PRG in attuazione	54
ambiti urbani consolidati e	76
nuovi lotti per ricuciture urbane da individuare nei POC	30
recupero volumi agricoli	30
CAPACITA' INSEDIATIVA TOTALE	1000

La risposta del piano alla domanda di edilizia abitativa sociale (in proprietà o in affitto) è determinata negli ambiti di trasformazione urbana attraverso una manovra di concertazione con i privati attuatori che dovrà normalmente portare alla formazione e stipula di accordi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 come condizione di accesso all'inserimento nei POC.

Il PSC definisce quote obiettivo complessive che saranno diversamente articolate negli ambiti di trasformazione in relazione alle specifiche condizioni di assetto e alle

⁷⁷ Per quanto sopra detto non sono compresi i dati degli ambiti posti a conferma di previsioni del PRG, che costituiscono capacità insediativa già detratta dal dato del fabbisogno.

altre precondizioni in ordine al raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico, secondo una delle seguenti modalità:

- a) realizzazione di edilizia residenziale pubblica direttamente o tramite affidamento a imprese o tramite bandi o stipula di accordi od altri atti negoziali, su aree appositamente cedute al Comune dal soggetto attuatore dell'intervento urbanistico;
- b) realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore dell'intervento urbanistico e successiva cessione gratuita al Comune;
- c) realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore dell'intervento urbanistico e convenzionamento con il Comune in ordine ai prezzi di vendita o ai canoni di locazione ed alle modalità di assegnazione e ad ogni altra condizione ritenuta opportuna. I riferimenti per la determinazione dei prezzi unitari dei canoni di locazione ed i contenuti delle altre pattuizioni sono stabiliti da apposita delibera comunale.

Rispetto alle previsioni insediative in ambito urbano la quota di edilizia abitativa sociale è pari al 27% (211 unità su 770), considerando anche l'assegnazione di destinazione residenziale (per edilizia pubblica) all'area Alfa Wassermann; nei confronti del dimensionamento residenziale complessivo del piano 2005-2020 la quota di edilizia residenziale sociale sarebbe pari al 21,1% (211/1000). Tuttavia, ipotizzando che anche sulla quota di 40 alloggi posta a riserva per i POC si rispetti la percentuale di edilizia abitativa sociale mediamente imputata agli ambiti di trasformazione, si raggiunge la soglia del 22,1% $((211+25\%*40)/1000)$.

TAB. 11 – Previsioni di edilizia abitativa sociale

	Ambiti	Ambiti per nuovi insediamenti e Ambiti da riqualificare														TOT comune ***
		AN5	AN6	AN7	TOT capol	AN1	AR1	AN2	AN3	AN4	AN8	TOT altri centri	TOT centri	di cui nuove previsioni	riserva POC **	
1	resid libera	42	260	125	427	-	26	31	40	15	20	132	559	499	25	789
2	resid sociale	65	40	22	127	50*	14	-	20	16	-	100*	227	211*	-	227*
3	totale	107	300	147	554	50	40	31	60	31	20	232	786	710	25	1000
4	rapp 2/3	60%	13%	15%	23%	100%	35%	-	33%	52%	-	43%	29%	30%	0%	22%

* Nell'ipotesi di realizzazione di 50 alloggi di edilizia residenziale pubblica nell'ambito AN1

** L'ipotesi qui fatta di ripartizione della riserva POC in residenza libera e in residenza sociale è suscettibile di revisione in sede di formazione dei POC stessi

*** Il dato è comprensivo di tutti gli alloggi, inclusi quelli realizzabili all'esterno degli ambiti per nuovi insediamenti ed ambiti da riqualificare

4.8.1.2 Il fabbisogno di aree produttive e la consistenza delle nuove previsioni insediative

Il territorio di Sasso Marconi è interessato da strutture produttive sia di livello comunale che sovracomunale.

Gli insediamenti per attività produttive esistenti nel territorio di Sasso Marconi sono riferibili alle seguenti tipologie:

a. *ambiti defunzionalizzati o con attività in dismissione*; rientrano in questa tipologia i seguenti ambiti: “l’Alfa Wassermann”, la “Metalplast”, la “Mattei Petroli” e “l’ex Fungaia”. Il PSC prevede, per le motivazioni già esposte in altri paragrafi, in relazione a queste aree dismesse destinazioni funzionali alternative diverse da quelle produttive.

b. *attività isolate in territorio rurale o intercluse in territorio urbano in ambiti a destinazione funzionale diversa*; sono zone urbanistiche produttive industriali e artigianali di completamento che ricadono nel territorio urbano ma rimangono isolate, per il tipo di attività svolta, prevalentemente meccanica, non si ritiene che l’incompatibilità ambientale sia tale da prevederne una rilocalizzazione.

Nell’ambito di Borgonuovo, collocato tra la ss. 64 e la ferrovia, a nord della Via Cartiera, si riconosce la presenza di una zona a carattere misto artigianale, commerciale, residenziale, composta da circa venticinque aziende di cui solo i due quinti si occupano di attività a carattere produttivo mentre le rimanenti si occupano di commercio e artigianato di servizio. Il PSC opera per ridurre questa situazione di commistione che genera problemi, anche se non di elevata criticità, legati all’inquinamento acustico, da traffico e in misura minore all’inquinamento da polveri, puntando ad una riqualificazione attraverso lo spostamento di alcune attività ed il confinamento di altre in aree servite da adeguata viabilità e fasce verdi di protezione.

c. *ambito produttivo specializzato di rilievo comunale*; è collocato all’interno del centro capoluogo e si compone di circa un’ottantina di aziende impegnate prevalentemente nell’artigianato di servizio: l’azienda di maggior rilievo è l’Arcotronics per la quale il PSC prevede la rilocalizzazione con conseguente

trasformazione funzionale dell'area rilasciata (si veda in proposito la Relazione di Valsat).

d. ambito sovracomunale di Pontecchio-Borgonuovo: l'ambito produttivo di Borgonuovo-Pontecchio che ha un'estensione di circa 118 Ha è destinato ad attività prevalentemente manifatturiere; le attività che caratterizzano la zona sono di tipo meccanico e elettromeccanico, di tipo chimico, di lavorazione degli inerti e di lavorazione della carta.

Nella Relazione socioeconomica (*elaborato RC.4*) si constata che l'insieme delle unità produttive artigianali e industriali esistenti nel territorio del comune di Sasso Marconi presenta un'elevata densità di addetti per superficie produttiva e si osserva che se si dovesse prevedere l'allineamento con i valori di superficie per addetto omogenei alle tendenze attuali (attorno ai 30 addetti/ettaro) si arriverebbe a stimare un fabbisogno per adeguamento agli standard medi di circa 120 ettari. Se si dovesse poi tener conto anche della domanda insediativa di funzioni terziarie e logistiche connesse alle attività produttive, comunemente valutata intorno al 20% di quella delle attività industriali e artigianali, si avrebbe un ulteriore fabbisogno di 24 ettari per un totale di 144 ettari. Si tratta evidentemente di un indicatore che va assunto molto prudentemente e, pur testimone di situazioni di indubbia sofferenza logistica, va calato nella realtà territoriale che vede da una parte la presenza delle maggiori aziende fortemente radicate nel territorio e orientate prevalentemente a risolvere le esigenze spaziali all'interno del rispettivo sito di impianto e dall'altra l'esistenza, nei comuni limitrofi di fondovalle e di pianura, di notevoli superfici per funzioni terziarie.

La disponibilità di aree per nuovi insediamenti produttivi conseguente alle previsioni del PRG non attuate è da considerarsi allo stato attuale (marzo 2007) pari a 7.800 mq ubicati nell'area del Piano particolareggiato di Cà de Testi in esecuzione. Oltre a questa sono da considerarsi nel calcolo della disponibilità 51.787 mq nell'area denominata Grandi Lavori interna all'ambito di rilievo sovracomunale di Borgonuovo e 10.900 mq risultanti disponibili nell'ambito di rilievo comunale di Sasso Marconi a seguito del previsto trasferimento della Marconi Gomma (nell'area di La Fornace a Cinquecerri) e della Imball (in un lotto dell'area artigianale attuata di Ca' de Testi).

Viceversa non saranno confermate le previsioni del PRG in ordine all'area Alfa Wassermann a Borgonuovo, all'area ex Metalplast nel capoluogo, all'area ex Tecno Serbatoi a Fontana ed è da ritenersi esaurita l'area ex Fornace a Capra per la già citata previsione di trasferimento della ditta Marconi Gomma.

Complessivamente quindi esistono e sono confermate risorse insediative, non già impegnate per interventi programmati o pianificati, per soli 70.487 mq.

L'evidente disparità tra l'indicatore di teorico fabbisogno più sopra citato e l'attuale disponibilità deve essere mediata dalla considerazione più puntuale delle prevedibili e più consistenti operazioni di rilocalizzazione o riorganizzazione di attività esistenti, oltre a quelle già citate per le quali sono state pianificate soluzioni urbanistiche.

Il quadro della potenziale domanda è così composto:

- azienda Arcotronics, attualmente insediata su un'area di 55.400 mq;
- aziende presenti nell'ambito di riqualificazione di Borgonuovo per una superficie fondiaria di 9.179 mq ma che, scorporando la parte abitativa, potrebbe ridursi a una consistenza di 6-7.000 mq di superficie fondiaria;
- officina meccanica attualmente ubicata lungo strada San Lorenzo nel capoluogo e per la quale è previsto il trasferimento ai fini della realizzazione di un intervento di trasformazione urbana; la domanda presunta di superficie fondiaria, stimata poco superiore a quella attuale, è di circa 4.000 mq;
- le aziende presenti a Tignano (area ex Fungaia destinata a residenza dal PRG e sulla quale è stato approvato il piano particolareggiato di attuazione per una estensione di mq. 15.140 di cui solo poco più del 50% è da ritenersi superficie fondiaria effettivamente utilizzata) si sono trasferite fuori comune;
- aziende che hanno prospettato in tempi recenti all'Amministrazione Comunale richieste di nuove opportunità localizzative per il potenziamento della propria attività per un incremento rispetto alla superficie fondiaria attuale stimato in 10.000 mq;
- azienda Bortolotti che svolge un'attività di rottamazione incongrua nell'ambito di tutela fluviale in cui è insediata e che esprime un fabbisogno per la rilocalizzazione di circa 5.000 mq di superficie fondiaria.

Ipotizzando che l'azienda Arcotronics possa trovare collocazione, a successo della proposta presentata all'Amministrazione comunale, nell'area Grandi Lavori (nell'ambito produttivo sovracomunale di Borgonuovo Pontecchio, esaurandone le capacità, il fabbisogno di nuove aree per la rilocalizzazione di attività già oggi

presenti nel territorio comunale ammonterebbe quindi complessivamente a circa 26.000 mq di superficie fondiaria.

Altre operazioni di parziale ridislocazione per ampliamento o riorganizzazione dell'attività capaci di determinare significativa domanda di spazi possono riguardare:

- la ditta Sapaba per le componenti di produzione dei conglomerati cementizi e bituminosi (la lavorazione di frantoio rimane comunque in sito sino alla scadenza dei termini di convenzione); il trasferimento di questi impianti comporterebbe però un impegno di aree (alcuni ettari) non sostenibile all'interno dell'ambito produttivo, occorrerà allo scopo individuare soluzioni nell'ambito di politiche di bacino e di settore di scala sovracomunale);

- alcune aziende particolarmente fra quelle insediate nel sub ambito di via I Maggio dell'ambito produttivo sovracomunale fortemente penalizzate da un assetto morfologico distributivo degli spazi costrittivo e sofferente (si veda l'elaborato *QCAP.1*) che intendano operare interventi di riqualificazione, modernizzazione, riorganizzazione; la superficie fondiaria da rendere disponibile si reputa non dovrebbe essere inferiore a 5.000 mq;

- un'attività di deposito selezione, recupero, frantumazione dei materiali derivanti dalle demolizioni nei cantieri edili; la superficie media per attività di questo tipo di rilevanza locale dovrebbe non essere inferiore a 10.000 mq;

- una riserva ulteriore di almeno 10.000 mq di superficie fondiaria per domande oggi non preventivabili ma suscettibili di determinarsi nell'arco temporale di riferimento del PSC per la rilocalizzazione con ampliamento di attività minori da aree urbane o periurbane.

Complessivamente pertanto il fabbisogno prevedibile di nuove aree è così stimato:

a - domanda accertata: 8,1 Ha

b - ulteriore domanda prevedibile: 2,5 Ha

c - disponibilità attuale: 7,05 Ha

d = (a+b-c): fabbisogno nuove aree: 3,6 Ha

Si necessita quindi di almeno 35.000-40.000 mq di superficie fondiaria che tradotta in termini di superficie territoriale, comprensiva di infrastrutture, standard di parcheggio e verde e di dotazioni ecologiche ambientali a recupero anche di fabbisogni pregressi ammonta a circa 6 Ha.

4.8.2 Ambiti del territorio urbanizzato e suscettibile di urbanizzazione con le indicazioni urbanistico funzionali e con la definizione degli obiettivi prestazionali di qualità e salubrità da conseguire.

4.8.2.1. Caratterizzazione del territorio urbano e politiche per i suoi diversi ambiti

Il PSC articola le politiche in progetti i cui obiettivi e contenuti sono stati definiti a partire dalle formulazioni della Relazione Strategica, discusse e verificate sia alla luce di quello specifico percorso partecipativo aperto col bando, sia dalla attività di valutazione di sostenibilità illustrata nella Valsat.

Le scelte urbanistiche per il territorio urbano, già evidenziate nell'elaborato cartografico DP1, tenevano conto di tre determinanti principali:

- la valutazione critica dell'eredità del PRG e le prospettive di superamento dello stesso,
- la costruzione della forma della "città pubblica",
- la definizione spaziale delle aree relative ai progetti strategici rispetto alle componenti ambientali.

Le politiche urbanistiche si relazionano al territorio per ambiti, piuttosto che per zone funzionali. Cambia l'unità di riferimento: alla "zona urbanistica", intesa come insieme di luoghi caratterizzati da precise funzionalità entro un set limitato di destinazioni d'uso, sufficientemente omogenei per caratteri morfologici insediativi, cui si applicano norme univoche e la cui modificazione nel tempo è soggetta alle esigenze di attuabilità, si sostituisce il concetto di "ambito", riferimento omogeneo per le politiche (piuttosto che per le norme), multifunzionale, permanente nel tempo in un quadro di strategie definite, cui i Piani Operativi e il Regolamento Urbanistico Edilizio assegnano adeguati strumenti e modalità di attuazione.

Nel caso di Sasso Marconi in particolare il disegno urbanistico del Piano strutturale è il risultato di un approccio strategico, in cui, definite le politiche e gli obiettivi generali da perseguire si è ricercato il più alto livello di fattibilità e sostenibilità, anche attraverso una fase esplorativa aperta dalla pubblicazione di un bando per la presentazione di proposte urbanistiche eventualmente orientate alla formazione di accordi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, attraverso quindi un approccio sostanzialmente nuovo, nella tradizione di gestione dell'urbanistica del Comune,

guidato, in particolare, dalle linee di azione sviluppate nel momento della pianificazione strategica.

Il PSC definisce all'interno del territorio urbano le seguenti tipologie d'ambito:

- ambiti urbani consolidati,
- ambiti urbani da riqualificare,
- ambiti urbani per nuovi insediamenti,
- ambiti di perequazione per interventi diretti.

In primo luogo si è definito l'ingombro fisico del territorio urbano come attualmente configurato (aree edificate, aree a verde urbano, aree libere intercluse, infrastrutture urbane), mantenendo distinte le aree in trasformazione, quelle cioè che hanno in corso il processo di trasformazione ad un ruolo urbano (inserendole solo per la parte già realizzata o in realizzazione ancorchè governate da un processo urbanistico attuativo unitario).

All'interno di questo perimetro di territorio urbanizzato, si riconoscono il nucleo dell'impianto storico e quelle parti di città che per caratteri morfotipologici e funzionali sono omologabili al sistema della città "consolidata", costruita e completa cioè sia nella struttura che nella forma, sia nei suoi assetti funzionali che nelle sue dotazioni urbane.

Tali ambiti urbani consolidati sono caratterizzati nel capoluogo dalla presenza di prevalenti funzioni residenziali e in via subordinata da funzioni commerciali, terziarie e di servizio. In tali ambiti si è quasi esaurito il campo delle previsioni insediative del PRG vigente (salvo limitate aree di attuazione diretta) e non si prevedono sostanziali modifiche degli equilibri consolidati tra le diverse funzioni.

Nello spazio di transizione tra il capoluogo e Pontecchio-Borgonuovo i tessuti sono più disomogenei e privi sia di continuità che di sufficiente caratterizzazione morfologica, con scarsa dotazione urbanizzativa incapaci di costituire elemento di coesione valida tra i due poli urbani, coesione che andrà ricercata non nella saldatura fisica quanto nello scambio di interessi, utilità e servizi (provvedendo nel contempo a creare e valorizzare un percorso di connessione pedonale ciclabile in un territorio di fruizione comune a campagna parco).

Il RUE provvederà a definire le regole di trasformazione edilizia, completamento, modificazione d'uso attribuendo ai diversi tessuti, in rapporto ai caratteri morfologico funzionali, prestazioni da assicurare (in termini di dotazioni

urbanizzative ed ecologico ambientali all'interno degli spazi privati) come condizione necessaria per la applicabilità dei parametri urbanistico edilizi attualmente vigenti.

4.8.2.2. Gli ambiti urbani consolidati

Gli ambiti urbani consolidati sono articolati nei seguenti sub-ambiti.

- *Aree centrali.* Sono costituite da tessuti residenziali con elevata componente di funzioni terziarie e di dotazioni urbane, in forte integrazione funzionale e con situazioni locali di limitata congestione.

In margine o racchiusi in tali sub-ambiti sono presenti aree di potenziale riqualificazione urbanistica, in prevalenza costituite da spazi pubblici aperti.

Le destinazioni funzionali specifiche e le possibilità di trasformazione dovrebbero essere attente ad evitare significativi incrementi dei livelli di congestione.

Si ritengono necessarie manovre per l'adeguamento delle condizioni di offerta di sosta e gli interventi per la fluidificazione del traffico necessarie a ridurre le criticità.

Si registra la tendenza alla dispersione di attività terziarie lungo la viabilità principale di contro alla mancanza di polarizzazioni e attrattività concentrate; localmente si evidenzia la perdita di attività tradizionali.

- *Tessuti residenziali poco strutturati.* Sono costituiti da tessuti caratterizzati da un modesto livello di integrazione fra spazi pubblici e spazi privati, da un basso grado di organizzazione urbanistica e di disegno gerarchizzato delle direttrici di relazione.

L'eventuale insediamento di funzioni non residenziali attrattive di flussi di traffico potrebbe determinare nuove locali criticità in ragione delle carenze della rete viarie e dell'offerta di sosta.

Analogamente la saturazione degli indici edilizi consentiti dal PRG, ove più elevati, potrebbe comportare situazioni di insufficienza delle reti.

L'assetto infrastrutturale per la mobilità pedonale e ciclabile appare carente soprattutto nei percorsi trasversali (tra isolati) e verso le aree esterne adibite a servizi: localmente ci sono le condizioni per il miglioramento della rete e l'apertura di varchi e nuovi percorsi.

Le aree di verde privato rappresentano un elemento di rilievo anche ai fini del contenimento dell'erosione delle aree permeabili nelle zone a indice edificatorio più elevato e nelle aree di vulnerabilità idrogeologica.

- *Periferia urbana*. E' costituita da tessuti prevalentemente residenziali, con intercluse occasionali funzioni terziarie e di servizi di quartiere, formati da insediamenti per la maggior parte recenti e di buona organizzazione urbanistica, ma in condizione di forte separatezza dalle aree urbane centrali e con carenza di luoghi di identificazione e socializzazione.

A tal fine vi sono le condizioni per individuare in aree limitrofe, caratterizzate dalla presenza di insediamenti produttivi dismessi o da trasferire, ambiti di trasformazione urbana funzionali alla realizzazione di nuove centralità di quartiere, assicurando nei tessuti esistenti la permeabilità pedonale verso tali nuove aree centrali

- *Frange sub-urbane*. Sono costituite da somme di episodi edilizi spontanei disposti in prevalente allineamento alla viabilità principale, impattati fortemente da questa sui fronti ad essa esposti.

Le problematiche principali sono rappresentate da:

- gli elevati volumi di traffico di attraversamento che richiedono opere di disincentivazione e moderazione del traffico;
- la carenza di percorsi pedonali e ciclabili per la connessione con i centri principali;
- la carenza di alcune dotazioni infrastrutturali di base, tra cui, a seconda dei casi, accessi stradali attrezzati, parcheggi, fognatura, marciapiedi e ciclabili per la connessione con i centri principali.

- *Centri e nuclei frazionali*. Sono costituiti da aggregazioni edilizie di modesta dimensione e generalmente scarsamente articolate sotto il profilo funzionale, comunque distinguibili rispetto al contesto del territorio rurale.

Per essi sarà necessario in sede di RUE provvedere alla classificazione funzionale, all'identificazione dei valori storico ambientali presenti, all'individuazione delle dotazioni infrastrutturali necessarie.

- *Aree di concentrazione delle dotazioni pubbliche di livello urbano e comunale*. Sono identificate le aree del capoluogo ove sono ubicate le attrezzature di rilievo

comunale a carattere sportivo e per servizi tecnici. Rappresentano per estensione e tipologia un significativo e autonomo blocco urbano.

4.8.2.3. Gli ambiti urbani di riqualificazione

Mentre gli ambiti urbani consolidati costituiscono oggetto di una disciplina fondamentalmente orientata alla manutenzione e al completamento e come tali sono governati da norme di zone omogenee, all'interno del territorio urbano vengono distintamente riconosciuti gli ambiti di trasformazione, e gli ambiti di riqualificazione, che costituiscono oggetto di una pianificazione urbanistica di secondo livello (quella del POC).

I primi, gli ambiti di trasformazione, appartengono, secondo l'accezione data dal PTCP, alla categoria delle aree che anche se attualmente costruite, sono preordinate ad un sistema di interventi volti a modificarne totalmente i caratteri, le destinazioni funzionali, gli assetti e ruoli urbani e come tali sono definiti ambiti per nuovi insediamenti.

Nel comune di Sasso Marconi, fortemente interessato nel passato da localizzazioni produttive, che nelle epoche successive sono state inglobate dalla crescita urbana sviluppando talora situazioni di incompatibilità ambientali con le vicine funzioni residenziali o di servizio, gli ambiti di trasformazione per la formazione di nuovi insediamenti sono rappresentati in larga misura da siti precedentemente industriali o artigianali.

Tali insediamenti nel momento in cui l'attività produttiva è venuta a cessare si sono infatti resi liberi per interventi di riassegnazione di funzioni e di valorizzazione di aree limitrofe: situazioni queste che nel capoluogo sono riscontrabili, nell'area ex Metalplast, e in Fontana, nell'area della ex Tecnoserbatoi. A queste è da aggiungere l'area Arcotronics, sempre nel capoluogo, che, pur vedendo tuttora la presenza di un'attività produttiva di rilevante importanza (in un contesto territoriale e di mercato più che locale), presenta un'opportunità, per la concomitante scelta dell'azienda di procedere ad una rilocalizzazione di breve raggio, dettata fondamentalmente da esigenze di riorganizzazione e razionalizzazione logistica.

Nel centro di Borgonuovo l'area artigianale posta lungo via Cartiera presenta caratteri di obsolescenza e scarsa funzionalità oltre che di impatto ambientale nei

confronti delle vicine residenze: si tratta di un sistema di lotti di piccolo taglio con edificazione densa; il processo di trasformazione va naturalmente accompagnato da adeguate azioni per la offerta alle aziende ancora presenti di congrue e agevolate alternative localizzative in ambiti produttivi specializzati.

Infine rientra tra gli ambiti di trasformazione l'area Alfa Wassermann già deputata nel previgente PRG ad una significativa operazione, mai concretizzatasi, di costituzione di un polo tecnologico (industriale terziario), ma oggi da riguardarsi come una interessante opportunità localizzativa per funzioni plurime di rango metropolitano o comunque di rilievo intercomunale per l'interesse reciproco, in questo caso, dei sistemi urbani di confine nei comuni di Sasso Marconi e Casalecchio.

Sono ambiti di riqualificazione quelli nei quali si è riconosciuto sussistere un deficit di qualità urbana, da intendersi mutevolmente a seconda dei luoghi, come carenza di dotazioni urbanizzative, come mancanza di centralità, di luoghi di attrazione, di incontro, di socializzazione, come conflittualità della fruizione urbana con la circolazione veicolare, come esigenza di mitigazione degli impatti determinati dai sistemi infrastrutturali.

Nel PSC sono individuati con sufficiente precisazione topografica gli ambiti di riqualificazione di Borgonuovo e di Sasso Marconi, anche perchè per essi sono già stati redatti studi propedeutici che consentono di definirne le condizioni in essere, gli obiettivi, le strategie e in alcuni casi anche alcune componenti progettuali preliminari: sono spazi attualmente caratterizzati dalla assenza di una chiara definizione di gerarchie e ruoli di centralità urbana, dalla carenza di dotazioni infrastrutturali e di arredo per la mobilità pedonale, dalla inadeguata organizzazione della mobilità e della sosta veicolare, dalla esigenza di arricchimento delle dotazioni di funzioni urbane terziarie e di servizio.

Per ciascuno di tali ambiti il Comune redigerà un "Progetto Guida", con valore di indirizzo programmatico ed eventualmente articolato per sub-ambiti, e che recepirà e concretizzerà gli indirizzi degli studi e proposte già approntati, e sulla base del quale il POC definirà gli interventi da porre in attuazione.

Per l'ambito di riqualificazione delle aree centrali di Borgonuovo l'obiettivo assegnato al Progetto Guida è quello di individuare le soluzioni più consone sia in termini di destinazione funzionale delle aree, sia nei termini di riorganizzazione delle

infrastrutture per la mobilità, sia nei termini della riqualificazione degli spazi pubblici, al raggiungimento delle seguenti finalità:

- individuazione di uno scenario-obiettivo chiaro e condiviso per il ruolo della Porrettana “vecchia” e della rete delle strade principali di Borgonuovo nel contesto provinciale, a partire dall’impatto della variante di valico e della Porrettana “nuova”;
- aumento della fruibilità pedonale degli spazi di relazione, in particolare della viabilità urbana principale;
- miglioramento delle connessioni tra le diverse parti urbane e riduzione dell’effetto frattura nell’organismo urbano determinato dalla Porrettana “vecchia”;
- miglioramento delle condizioni di sicurezza nelle intersezioni critiche sulla Porrettana “vecchia”;
- individuazione di spazi che possano assolvere singolarmente o in sinergia con le aree attrezzate esistenti, anche attraverso opportuni interventi architettonico urbanistici, ad una funzione di luogo centrale, attrattore, ordinatore degli spazi aperti, autonomamente fruibile e percepibile come fulcro urbano;
- riqualificazione degli spazi non adeguatamente valorizzati o posti in sofferenza dall’attuale carico di traffico;
- individuazione e tematizzazione degli ambiti di progettazione particolareggiata secondo una scala argomentata di priorità d’intervento.

Le tipologie di intervento previste riguardano:

- a) la realizzazione di uno spazio piazza, sul quale si affaccino funzioni di attrazione (terziarie, commerciali, di servizio), adeguatamente connesso con le diverse parti urbane;
- b) la riqualificazione ed estensione degli spazi di verde attrezzato per gioco bimbi;
- c) la ridefinizione delle relazioni di accessibilità, intervisibilità tra lo spazio chiesa e gli spazi urbani, con anche creazione di nuove strutture (campanile, servizi parrocchiali, ecc.) e sistemazione dei terreni;
- d) la riconfigurazione della morfologia della porrettana e della principale viabilità urbana attraverso un complesso di opere volte al rallentamento della velocità dei veicoli e al reperimento di spazi pedonali ai bordi;
- e) la realizzazione di percorsi pedonali di connessione trasversalmente tra la parte urbana a monte e quella a valle della strada statale, longitudinalmente tra le aree per servizi, tra i quartieri residenziali e tra questi e la stazione ferroviaria;

f) trasformazione morfologico funzionale di aree occupate da edilizia artigianale, in parte dismessa o in dismissione, comunque obsoleta e incongrua col tessuto residenziale esistente;

Per gli scopi sopra indicati il Progetto Guida potrà prevedere la trasformazione dei volumi esistenti e anche la realizzazione di nuovi volumi edilizi entro, in quest'ultimo caso, i seguenti valori massimi:

a) per funzioni residenziali: 3000 mq di superficie utile, per un totale di 40 unità abitative, di cui:

- per residenza libera 1950 mq per un totale di 26 alloggi,
- residenza convenzionata: 1050 mq per un totale di 14 alloggi

b) per funzioni terziarie, commerciali, di servizi privati: superficie utile massima 2000 mq;

c) per funzioni di servizio pubblico: nessun limite.

Tra le opere di urbanizzazione prescritte è previsto l'allargamento delle sedi stradali esistenti e completamento della traversa di via Cartiera sul confine ovest dell'area.

L'attuazione, comunque, è subordinata alla preventiva dismissione/ delocalizzazione delle attività produttive presenti. E' necessario concordare un percorso per il loro trasferimento (da valutare con nuove previsioni insediative nell'ambito produttivo Pontecchio-Borgonuovo)

Per l'ambito di riqualificazione delle aree centrali di Sasso Marconi l'obiettivo assegnato al Progetto Guida è quello di individuare le soluzioni più consone sia in termini di destinazione funzionale delle aree, sia nei termini di riorganizzazione delle infrastrutture per la mobilità, sia nei termini della riqualificazione degli spazi pubblici, al raggiungimento delle seguenti finalità:

- individuazione di uno scenario-obiettivo chiaro e condiviso delle funzioni da assegnare ai vuoti urbani compresi nel perimetro dell'ambito;
- miglioramento della fruibilità pedonale degli spazi di relazione, in particolare della viabilità;
- riconoscimento delle tipologie di intervento atte a promuovere un uso degli spazi privati qualificato e coerente con le potenzialità di attrazione urbana dei luoghi.

Le tipologie di intervento previste riguardano:

- a) la realizzazione di uno spazio pubblico nell'area retrostante la chiesa parrocchiale ai fini plurimi, con mantenimento eventuale per quota parte minore dell'area di destinazione a servizi religiosi, prevalentemente senza contenuto edificatorio;
- b) la riorganizzazione delle aree a parcheggio pubblico con inserimento di modeste quantità di funzioni commerciali e di esercizi pubblici atte alla rivitalizzazione degli spazi circostanti;
- c) la riorganizzazione degli spazi della mobilità in funzione in particolare dell'uso pedonale, dell'eliminazione di barriere architettoniche, del miglioramento della percezione visiva, dell'uniformazione dei caratteri delle opere di arredo;
- d) gli interventi incentivanti il recupero e la riqualificazione degli spazi commerciali ai piani terra.

4.8.2.4. Gli ambiti urbani per nuovi insediamenti

Ai fini della definizione degli ambiti urbani per nuovi insediamenti si pone necessariamente una considerazione di carattere generale. Risulta ben evidente infatti come l'occupazione urbana ha coperto buona parte del sistema di fondovalle, interessando poi, seppur non violentemente e in misura diseguale, i versanti circostanti. A motivo della vulnerabilità del sistema vallivo, si rende opportuno il contenimento della parte dell'insediamento urbano che ricade all'interno di questo, per quanto più possibile entro l'attuale perimetro, quantomeno per quanto attiene l'occupazione edilizia; d'altra parte il sistema collinare dei versanti presenta caratteristiche paesaggistiche di grande delicatezza, che non possono sopportare processi diffusi e/o intensi di trasformazione urbanizzativa senza risultare in qualche misura compromesso.

Le espansioni insediative urbane, che riguardano essenzialmente il sistema residenziale e terziario, devono essere quindi poche e "assorbite" in un sistema di opere di compatibilizzazione e integrazione ambientale e paesaggistica (prevedendo ad esempio basso consumo di suoli, elevate dotazioni di verde privato e pubblico, forme di compensazione e risarcimento di risorse idriche sottratte alle falde, oltre naturalmente a buone caratteristiche di inserimento nel paesaggio e di elevata qualità formale oltre che di efficienza dei sistemi infrastrutturali impegnati).

Lo studio delle opzioni insediative possibili parte dalle previsioni ereditate dal piano previgente. Allo stato attuale i comparti residenziali di PRG non attuati sono:

a) l'area del campo parrocchiale nel centro capoluogo. La superficie territoriale dell'area è di 9.651 mq e il PRG vigente consente la realizzazione di una superficie utile massima di 2.895 mq.

Attualmente sull'area vi è un campo utilizzato per ospitare manifestazioni e feste locali.

Considerando che l'area è l'ultimo dei vuoti rimasti nel centro del capoluogo e che offre una apertura prospettica verso la chiesa parrocchiale nonchè sulla prima quinta collinare a ovest del Reno, si è valutato necessario mantenere prevalentemente libero da edificazione questo varco e offrire le aree a funzioni pubbliche che contribuiscano a valorizzare il centro storico del capoluogo.

In sede di formazione del PSC si sono quindi ricercate con le proprietà (la parrocchia e l'Istituto Diocesano di sostentamento del Clero) soluzioni volte al trasferimento di parte delle volumetrie qui previste su altre aree idonee del capoluogo con conseguente cessione al Comune per la realizzazione di una piazza - giardino e tali da riservare una quota parte dell'area a pertinenza dei servizi religiosi presenti;

b) l'area a San Lorenzo occupata da un'officina meccanica. La superficie territoriale dell'area è di 3.942 mq e il PRG vigente consente la realizzazione di una superficie utile massima di 788 mq. Nel progetto di PSC l'area viene inglobata in un ambito di nuovo insediamento e mantiene, con un modesto incremento, la sua capacità edificatoria;

c) l'area Acqua Marcella (o Altopiano) a Borgonuovo: la superficie territoriale dell'area è di 59.897 mq e il PRG vigente consente la realizzazione di una superficie utile massima di 2.995 mq. Tale previsione urbanistica e relativa capacità insediativa viene confermata, alla luce anche delle seguenti valutazioni:

- la realizzazione dell'intervento è stata subordinata dal PRG alla realizzazione della nuova porrettana; solo ora che essa è in via di completamento si stanno pertanto per realizzare le condizioni di attuabilità del piano;

- si stanno attualmente formando delle intese tra le diverse proprietà interessate per la produzione del progetto di intervento;

- pur non essendo la localizzazione ottimale rispetto ai criteri definiti dal PTCP in rapporto alla accessibilità alle stazioni del SFM, l'area non è interessata da vincoli territoriali ostativi (è marginalmente interessata dalla zona di interesse paesaggistico ambientale del PTPC) nè da limitazioni specifiche e rilevanti deducibili dal Quadro conoscitivo;

- la dimensione dell'intervento è particolarmente contenuta (40 alloggi), sia in rapporto alla dimensione del centro abitato, sia in rapporto all'estensione della superficie territoriale (ciò consente di osservare particolari cautele di inserimento paesaggistico);

- l'intervento offre opportunità urbanistiche di interesse in quanto ad esso sono associate previsioni di dotazione urbana significative (verde pubblico, area scolastica) e la connessione pedonale tra l'insediamento esistente de l'Altopiano e le aree centrali di Borgonuovo.

Nel PSC l'area viene pertanto confermata e identificata come ambito per nuovi insediamenti.

Il PSC individua tre soli ambiti di nuovo insediamento urbano a prevalente carattere residenziale in territorio da urbanizzare: uno a Pontecchio, nella zona Altopiano a conferma come detto di una preesistente previsione insediativa del PRG, uno in località Borghetti tra il capoluogo e Pontecchio, uno nel capoluogo in zona San Lorenzo.

Sono cinque viceversa gli ambiti di trasformazione funzionale, già totalmente o parzialmente appartenenti al territorio urbanizzato, derivanti dalla dismissione di aree produttive: uno a Borgonuovo (ex Alfa Wassermann), due nel capoluogo (Arcotronics ed ex Metalplast), uno a Fontana (ex Tecnoserbatoi) e uno a Cinquecerri (Mattei Petroli).

Complessivamente le previsioni di trasformazione urbana del PSC per insediamenti residenziali, per funzioni terziarie e servizi a superficie coperta interessano prevalentemente aree già urbane e insediate nella misura del 53% delle superfici degli ambiti di trasformazione, mentre meno di 28 Ha, pari al 47%, costituiscono le aree di nuova occupazione urbana, di cui 9,6 Ha sono aree di cessione extrastandard in cui è previsto il mantenimento o l'attrezzatura a verde per funzioni ecologiche ambientali e di discontinuità dei sistemi urbani).

TAB. 12 - Superficie delle aree in territorio urbanizzato e in territorio da urbanizzare in ettari:

	Ambiti	Ambiti per nuovi insediamenti e Ambiti da riqualificare (Ha)												
		AN5	AN6	AN7	AR2	TOT capol	AR1	AN1	AN2	AN3	AN4	AN8	AN9	TOT comune
1	territorio urbano	0,48	5,54	5,61	2,5	14,13	6,4	6,50	-	1,5	.	0,99	1,2	30,72
2	territorio da urbanizzare	-	-	-	-		-	10,5	6,00	-	8,57	0,80	1,8	27,67
3	totale	0,48	5,54	5,61	2,5	14,13	6,4	17,0	6,00	1,5	8,57	1,79	30	58,39
4	rapp 2/3	0%	0%	0%	0%	0%	0%	62%	100%	0%	100%	45%	60%	47%

Oltre al raggiungimento di un obiettivo importante quale quello della limitazione dell'occupazione di spazi e del consumo di suoli e del recupero delle aree defunzionalizzate, il PSC ha perseguito nel disegno dei nuovi assetti urbani un altro traguardo, costituito dal riequilibrio di pesi insediativi (non solo residenziali) che vedevano fortemente penalizzata l'area di sviluppo più recente a nord del capoluogo in assenza di un sistema qualificato di relazioni con il centro storico e di carenza interna di dotazioni di quartiere; gli interventi residenziali qui previsti forniscono la massa critica necessaria per lo sviluppo di una nuova polarità, più ricca di occasioni urbane, nell'area di S. Lorenzo circostante la chiesa e i servizi parrocchiali e di interesse comune già esistenti. Anche a motivo di ciò il dimensionamento residenziale delle aree di trasformazione urbana del piano interessa il centro capoluogo per più dei due terzi (518 alloggi su 689⁷⁸ complessivi).

Viceversa si è provveduto a contenere la crescita insediativa di Borgonuovo e Pontecchio che nel PRG previgente avevano invece beneficiato della maggior nuova capacità residenziale (31.622 mq di Su contro 28.281 mq di Su previsti a Sasso) che era leggibile in modo evidente come risposta ad una domanda di prossimità all'area urbana bolognese, crescita però non parimenti supportata da servizi (per alcune tipologie in particolare) e da interventi di riqualificazione urbana, fenomeno che ha comportato taluni effetti di disagio e insoddisfazione nella popolazione locale; in questa frazione si sono privilegiati invece ora nel PSC interventi di recupero e riqualificazione degli spazi, da definirsi puntualmente attraverso il POC con l'attuazione di progetti strategici mirati per le aree centrali.

⁷⁸ Ivi comprese le quote poste a conferma delle previsioni di PRG e a meno della quota posta a riserva dei POC e di quella eventuale allocabile nell'ambito Alfa Wassermann.

Presso Cinquecerri, nell'area antistante il casello autostradale, è individuato un ambito specializzato per attività ricettive e terziarie, la cui realizzazione dovrà essere connessa ad una operazione di più ampia riqualificazione ambientale degli spazi fortemente impattati dall'intervento infrastrutturale e rivolta alla ricomposizione paesaggistica, ecologica, idrologica delle aree del sistema fluviale.

Le tipologie di intervento previste riguardano:

- a) la realizzazione di una struttura ricettiva da dimensionare in relazione alla tipologia e al target obiettivo (con un massimo di 200 posti letto) e comunque compatibile con le condizioni logistiche e ambientali del sito (accessibilità, dimensione dell'area, presenza di vincoli o limitazioni, sostenibilità delle reti tecnologiche, condizioni di clima acustico, impatto percettivo, ecc.);
- b) la realizzazione di attrezzature commerciali, ristorative e di servizio legate alla prossimità del casello autostradale e rivolte prevalentemente ad un'utenza di transito, da specificare e dimensionare in rapporto sia alle condizioni urbanistiche ambientali (per un carico insediativo massimo di 1000 mq di superficie utile);
- c) la possibilità di istituire una correlazione, attraverso anche opportune convenzioni, tra le suddette attività e il sistema complessivo di offerta turistica, storico, culturale del territorio comunale;
- d) la realizzazione di interventi per l'arricchimento delle dotazioni urbane ed ecologiche ambientali,
- e) la realizzazione di percorsi pedonali di connessione fra gli insediamenti attestati sulla strada provinciale e fra questi e l'area fluviale.

Prestazioni richieste per l'intervento e da precisarsi nei POC sono:

- l'individuazione della eventuale necessità di ulteriori opere di mitigazione e compensazione degli impatti sugli insediamenti residenziali esistenti e sui nuovi interventi, indotti dalla prossimità del sistema autostradale;
- la valutazione delle prospettive di rifunzionalizzazione di alcune aree interne o adiacenti per finalità pubbliche;
- più in generale l'attribuzione di funzionalità e specificità ai singoli ambienti, nell'ottica del recupero paesaggistico e del miglioramento della qualità ambientale nelle aree di cantiere dismesse;
- la verifica delle condizioni di fatto e di prospettiva relative al sistema di connessioni fisiche, percettive, ecologiche, fruttive tra il fiume e le aree a monte

dell'asse autostradale e la progettazione ed esecuzione degli interventi di miglioramento.

Il progetto di intervento dovrà rispondere attraverso specifiche analisi ambientali alle condizioni di criticità idraulica, di criticità morfologica, di criticità idrogeologica con:

- a) la definizione del nuovo contesto che si è determinato con la costruzione dell'autostrada e dello svincolo lungo il Setta;
- b) la definizione dello stato di fatto del "sito" e sua possibile influenza sul contesto territoriale attuale;
- c) la valutazione e stima degli effetti indotti da una modificazione di destinazione d'uso dell'area.

Lo studio dovrà essere esteso al sistema vegetazionale, faunistico che si concretizzerà in un vero e proprio "progetto di paesaggio", in cui aspetti naturalistici e paesaggistici contribuiranno alla ridefinizione ambientale dell'intera area, in stretta connessione con il progetto di rete ecologica comunale.

Dovrà inoltre essere prodotta la caratterizzazione del sito in ordine alla tipologia delle opere di bonifica e sistemazione necessarie nei siti produttivi dismessi.

Individuazione e descrizione degli ambiti urbani per nuovi insediamenti

Questi ambiti corrispondono alle parti del territorio urbanizzabile da destinare a nuovi insediamenti o alle parti del territorio urbanizzato in totale sostituzione di insediamenti esistenti per le funzioni residenziali, terziarie, commerciali e di servizio. Gli ambiti urbani per nuovi insediamenti sono soggetti a prestazioni perequative nella misura indicata nelle schede allegate.

Il POC specifica per tali ambiti la disciplina di intervento attenendosi alle seguenti disposizioni:

- l'attuazione è subordinata al PUA che deve essere esteso alla totalità dell'ambito a meno di diversa determinazione del POC;
- devono essere definiti i parametri di edificazione attinenti il numero massimo di piani o le altezze massime, la dotazione di verde condominiale; possono essere dati indirizzi o prescrizioni in merito alla morfologia dell'insediamento, alle tipologie edilizie, ai requisiti prestazionali;

- il POC può provvedere alla indicazione di massima per ciascun ambito delle parti edificabili, di quelle da cedere gratuitamente come standard di dotazione urbana e dell'assetto infrastrutturale e urbanistico edilizio di progetto;
- il POC può determinare per gli ambiti urbani per nuovi insediamenti che parte della SU residenziale prevista, nella misura massima del 10%, sia destinata ad usi diversi compatibili appartenenti alle funzioni terziarie (direzionale, commerciale, ricettivo e servizi privati);
- il POC stabilisce i parametri di attuazione urbanistica ed edilizia con riferimento in particolare agli usi ammessi, agli interventi ammessi, alle dotazioni urbanizzative, alle prescrizioni morfologiche, alle prescrizioni ecologiche ambientali.

Nelle schede allegate sono definiti i caratteri insediativi, i dati dimensionali, le dotazioni territoriali, le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, le prestazioni aggiuntive con finalità perequativa, le ulteriori disposizioni inerenti le modalità attuative di ciascun ambito di intervento individuato sulla cartografia del PSC.

Nella Valsat sono descritti la caratterizzazione idrogeologica di ciascun ambito, i vincoli gravanti, lo stato delle reti e gli interventi richiesti, la lista degli approfondimenti conoscitivi richiesti in sede attuativa, la valutazione di sostenibilità e le indicazioni per impedire, mitigare o compensare i potenziali impatti negativi.

Oltre a tali ambiti il PSC prevede che il POC possa individuare ulteriori aree in completamento ai centri esistenti con lo scopo di integrazione e ricucitura dei tessuti esistenti e a soluzione di situazioni pregresse entro un limite massimo di nuova edificazione pari a 30 unità abitative complessive. Tali aree dovranno essere reperite all'interno del perimetro del territorio urbano o in contiguità ad esso e già dotate di opere di urbanizzazione generale. L'individuazione ed esatta perimetrazione di tali aree è stabilita da ciascun POC che dovrà definire le caratteristiche specifiche degli interventi e le necessarie condizioni di sostenibilità.

Relazione Illustrativa del Documento Preliminare

Ambito	AN.1
Località	Borgonuovo (area Alfa Wassermann- Montebugnoli)

L'ambito Alfa Wassermann e Montebugnoli costituisce una risorsa territoriale che può assumere una valenza comunale e intercomunale ovvero può assurgere al rango di area di interesse metropolitano, per la sua estensione, per la collocazione rispetto ai nodi infrastrutturali della mobilità, per la sua posizione nel sistema insediativo di fondovalle, per la contestuale prossimità all'area produttiva e all'area fluviale.

A motivo di ciò il PSC assume a riferimento due diversi scenari demandando la definizione unica progettuale alla fase attuativa preceduta da un idoneo percorso di condivisione interistituzionale

SCENARIO A

Questo scenario è costruito nell'ipotesi che le nuove funzioni da assegnare all'ambito siano da relazionare ad un sistema di fabbisogni ed opportunità di scala comunale o intercomunale già implementato nel PSC e sostenuto da esiti positivi di Valsat.

Nell'esercitare l'opzione relativa allo scenario A il POC dichiara esplicitamente l'effettuata verifica di decadenza di validità/sostenibilità dello scenario B successivamente enunciato.

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata mq	222.756		
Destinazione	mq. SU massima		n. massimo di unità abitative
servizi pubblici, servizi privati, attrezzature culturali, per lo spettacolo e il tempo libero	min 0	max 10.000	
residenza su area pubblica	min 0	max 3.750	50
residenza collettiva (casa per anziani, studentato, ecc.)	min 0	max 3.000	
terziario	min 0	max 16.000	
esercizi commerciali	min 0	max 2.000	
attività ricettive	min 0	max 10.000	

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali	come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi
Aree attrezzate da cedere come standard	1 mq/mq Su
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento)	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di una connessione stradale con le aree urbane a sud in sottopasso rispetto alla strada di collegamento con la nuova porrettana, in adiacenza alla ferrovia. - Realizzazione di una connessione pedonale con le aree a est della ferrovia e con le aree fluviali oltre l'autostrada. - Realizzazione del tronco di pista ciclabile di connessione con Casalecchio per la parte in attraversamento dell'ambito. - Connessione pedonale eventualmente in sovrappasso della strada di collegamento con la nuova porrettana in prossimità dell'intersezione (rotatoria) con la SS. 64.
Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione in almeno il 50% dell'area posta ad est della ferrovia (area Montebugnoli) di un impianto boschivo da localizzarsi nell'area di salvaguardia delle discontinuità del sistema insediativo, di cui quota parte potrà avere funzione produttiva e quota parte, dovrà avere funzione ecologica in misura e distribuzione da determinarsi nel POC, prevedendo la sistemazione a colture erbacee della restante parte se non soggetta ad usi urbani. - Sistemazioni a verde delle fasce di rispetto ad elettrodotti (ovvero interrimento degli stessi) ed opere di mitigazione acustica lungo le strade e la ferrovia. - Per la demolizione dell'esistente si andrà all'applicazione di un Accordo per il recupero degli inerti.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

- I dati dimensionali dell'intervento esposti in tabella costituiscono un riferimento di limite massimo, rispetto al quale il POC potrà formulare soluzioni che prevedano un minor carico urbanistico, per assicurare, attraverso opportune verifiche da effettuare sulla base anche di uno schema progettuale di assetto di massima, la coerenza e sostenibilità dell'insieme delle destinazioni d'uso, dei rapporti reciproci e con gli insediamenti urbani circostanti.
- La parte dell'area posta ad est della ferrovia può essere interessata da insediamenti, o comunque da interventi che comportino la riduzione della connessione idrologica tra il terrazzo e il fiume ovvero siano interessati da rischio idraulico, solo qualora sia verificata la sostenibilità idraulica e idrogeologica del sito in sede di POC, con le procedure indicate dal comma 4 dell'art. 24 del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino, secondo quanto previsto dall'art. 16, commi 2, 8, e dall'art. 18, comma 5. La superficie territoriale insediabile in tal caso nella porzione d'ambito posta ad est della ferrovia non può eccedere il 40% dell'area stessa.
- Parte delle aree di cessione per standard andrà a costituire assieme alle aree già pubbliche un nucleo di verde attrezzato, parte potrà essere destinata a integrazione delle aree di realizzazione eventuale di un polo scolastico (scuola media inferiore) in aggiunta a quelle acquisite in modalità di perequazione.

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE CON FINALITÀ PEREQUATIVA

- Cessione gratuita al Comune di una superficie fondiaria di 10.000 mq per la eventuale realizzazione della Su residenziale pari a 3.750 mq destinata alle politiche abitative pubbliche del Comune
- Estensione di area a parco con cessione gratuita da concordare, presunta in misura di 49.134 mq, in comune di Casalecchio (non compresa nella St dell'ambito) e cessione di 10.000 mq all'interno dell'ambito per destinazione a servizi pubblici.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITÀ ATTUATIVE

- L'intervento complessivo è unitario anche se realizzabile per stralci.
- Il PUA è soggetto anche alle eventuali disposizioni del Piano Guida dell'ambito da riqualificare AR1, in ordine all'eventuale trasferimento da questo stesso ambito, su aree acquisite in perequazione nel presente ambito AN1, di superfici utili residenziali e/o terziarie e commerciali esistenti, con eventuali ulteriori limitate quote premianti (non eccedenti comunque la misura di quelle oggetto di trasferimento), per consentire processi di acquisizione al Comune di aree da destinare ad uso pubblico, configurando in tal modo sostanziali operazioni di permuta. In tal caso le quantità di superficie utile e il numero di unità abitative si sommano a quelle indicate in tabella
- Intese potranno essere messe in atto col Comune di Casalecchio di Reno in relazione alla possibilità di prevedere strutture scolastiche condivise e alla possibilità di estensione dell'intervento in territorio di Casalecchio.
- In ordine alla ipotesi di realizzazione di un polo scientifico culturale, qualora il progetto di intervento non rientri nei limiti definiti nella presente scheda, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere attraverso la formazione di un accordo di programma ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 20/2000.
- L'area posta ad est della ferrovia (area Montebugnoli) è soggetta a Piano delle attività estrattive comunale. Al termine dell'attività di escavazione l'area dovrà essere ripristinata in modo tale da consentire la eventuale realizzazione degli interventi qui previsti.

SCENARIO B

Questo scenario è costruito nell'ipotesi che le nuove funzioni da assegnare all'ambito siano da relazionare in tutto o in parte ad un quadro di fabbisogni ed opportunità di scala metropolitana per la cui concreta definizione il PSC ritiene necessario siano da attivare iniziative di tipo strategico in un orizzonte temporale più esteso di quello della formazione del PSC. La concretizzazione di questa ipotesi richiede la concertazione fra diversi soggetti istituzionali di area vasta e dovrà affermarsi attraverso la predisposizione di un Accordo di Programma

I contenuti funzionali preliminarmente assegnati all'ambito sono i seguenti:

- localizzazione di funzioni terziarie, per servizi pubblici e privati, per residenza collettiva di rango metropolitano;
- funzioni di integrazione con le vocazioni e qualificazioni del vicino costruendo parco fluviale del Reno (ad esempio attività ludiche, sportive, didattiche, ricettive, ecc.).

Le dotazioni territoriali, le prescrizioni urbanistiche edilizie, le prestazioni aggiuntive con finalità perequativa, le disposizioni inerenti le modalità attuative fanno riferimento, per quanto congruenti con la tipologia degli interventi previsti, a quelle esplicitate in relazione allo scenario A.

Relazione Illustrativa del Documento Preliminare

Ambito	AN.2
Località	Borgonuovo (area Acqua Marcella)

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata mq	65.897
---	--------

Destinazione	mq. SU massima	n. massimo di unità abitative
residenza	2.800	31
attrezzature pubbliche (nelle aree di cessione)	da determinare	
Totale	2.800	31

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali	come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi
Aree attrezzate da cedere come standard	1 mq/mq Su
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento)	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di viabilità di collegamento con la porrettana secondo uno schema da concordare con l'Amministrazione Comunale sulla base delle indicazioni emergenti dal Piano Guida dell'Ambito da riqualificare AR1, comunque comprensiva dell'organizzazione dell'intersezione. - Realizzazione di una nuova linea per illuminazione pubblica (con impianti cut off a risparmio energetico e spegnimento programmato) sulla viabilità di accesso - Realizzazione di un percorso ciclopedonale all'interno di una fascia verde in collegamento con la rete pedonale di Borgonuovo fino al raccordo con via Moglio.
Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	<ul style="list-style-type: none"> - Fasce arboree di attenuazione dell'inquinamento acustico verso l'infrastruttura viabilistica (Porrettana) - Tutela dei corpi idrici superficiali e acque di falda - Eventuale tutela e valorizzazione del vecchio impianto sorgivo, se recuperabile - Tutela dei filari alberati esistenti e di esemplari singoli di particolare pregio

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

- La superficie fondiaria deve essere aggregata in un unico corpo e ubicata a partire dal vertice sud-ovest dell'ambito. Non dovrà essere interessata da costruzioni la porzione d'ambito ricadente in zona di interesse paesaggistico ambientale del PTCP.

- Le costruzioni non devono superare i due piani e dovrà essere garantita una bassissima o nulla percezione dell'insediamento da via porrettana.

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE CON FINALITÀ PEREQUATIVA

Cessione gratuita al Comune di 39.000 mq di St sistemata secondo le indicazioni del POC a verde pubblico, fatto salvo quanto più oltre specificato.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITÀ ATTUATIVE

- L'intervento complessivo deve essere progettato in modo unitario anche se realizzabile per stralci.

- Alcuni contenuti del PUA possono essere condizionati dalle disposizioni del Piano Guida dell'ambito da riqualificare AR1, in ordine all'eventuale trasferimento di capacità insediativa residenziale, con le modalità previste al comma 4 dell'art. 6.4, da questo stesso ambito su aree acquisite in perequazione nel presente ambito AN2

Relazione Illustrativa del Documento Preliminare

Ambito	AN.3
Località	Pontecchio (Chalet delle Rose)

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata mq	16.283 circa
---	--------------

Destinazione	mq. SU massima	n. massimo di unità abitative
residenza libera	3.000	40
residenza convenzionata	1.500	20
Totale	4.500	60

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali	come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi
Aree attrezzate da cedere come standard	1 mq/mq Su
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento)	- Adeguamento accesso su via Porrettana - Connessione pedonale tra l'area a verde pubblico esistente a sud e il parco di villa Grifone
Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	- Fasce arboree di attenuazione dell'inquinamento acustico verso l'infrastruttura viabilistica (Porrettana)

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

<ul style="list-style-type: none"> - La superficie fondiaria deve essere aggregata in un unico corpo e ubicata nella parte nord dell'ambito distanziata dalla strada Porrettana. - La parte a sud dell'ambito deve essere attrezzata a verde pubblico e connessa funzionalmente al parco pubblico esistente - Il rapporto minimo da osservare tra il numero di alloggi in residenza convenzionata e il numero di alloggi in residenza libera deve essere in ogni caso non inferiore a 0,5
--

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE CON FINALITA' PEREQUATIVA

<p>Cessione al Comune del totale delle aree, ad esclusione di 9.000 mq di Sf, restanti dopo la detrazione, dalla superficie territoriale, delle aree per infrastrutture per l'urbanizzazione e delle aree per attrezzature e spazi collettivi.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione e cessione gratuita al Comune di una quota di parcheggi pubblici incrementale rispetto allo standard, tale da coprire il fabbisogno pregresso di parcheggi della parte dell'abitato di Pontecchio prospettante su via Porrettana, in misura da determinarsi nel POC
--

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE

<ul style="list-style-type: none"> - L'intervento complessivo deve essere progettato in modo unitario anche se realizzabile per stralci.

Relazione Illustrativa del Documento Preliminare

Ambito	AN.4
Località	Borghetti (area via Chiù)

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata mq	85.688
---	--------

Destinazione	mq. SU massima	n. massimo di unità abitative
residenza libera	1.300	15
residenza convenzionata	1.300	16
Totale	2.600	31

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali	come da disposizione del RUE relative agli usi ammessi
Aree attrezzate da cedere come standard	1 mq/mq Su (nell'ambito individuato dal POC)
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento)	-
Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	-

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

- Il POC che darà attuazione a questo intervento determinerà il trasferimento della capacità insediativa relativa alla residenza in un diverso ambito urbano per nuovi insediamenti, su aree acquisite con finalità perequativa con le modalità previste al comma 4 dell'art. 6.4.

- Il rapporto minimo da osservare tra il numero di alloggi in residenza convenzionata e il numero di alloggi in residenza libera deve essere in ogni caso non inferiore a 1

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE CON FINALITÀ PEREQUATIVA

- Cessione al Comune dell'area per la realizzazione di un parco pubblico connesso al polo storico culturale di Colle Ameno

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITÀ ATTUATIVE

L'intervento complessivo deve essere progettato in modo unitario anche se realizzabile per stralci.

Relazione Illustrativa del Documento Preliminare

Ambito	AN.5
Località	Capoluogo (area via S. Lorenzo)

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata mq	64.436
---	--------

Destinazione	mq. SU massima	n. massimo di unità abitative	
		v.a.	%
residenza libera	3.125	42	39%
residenza su area pubblica	2.250	30	28%
residenza convenzionata	2600	35	33%
Totale	7.975	107	100%

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali	come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi
Aree attrezzate da cedere come standard	1 mq/mq Su
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento)	- Realizzazione di percorsi pedonali di connessione con la zona centrale dell'abitato e con la campagna parco
Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	- Fascia verde privata non recintata di rispetto dall'elettrodotto - Fasce di mitigazione verso la nuova viabilità

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

<p>- Il POC provvede a ripartire la capacità insediativa, articolandola secondo le destinazioni indicate nella tabella precedente, in sub-ambiti in rapporto alla destinazione urbanistica del PRG previgente, allo stato di fatto edilizio e alle caratteristiche fisiche localizzative delle aree, alla individuazione delle aree di cessione e perequazione. In rapporto alla estensione delle diverse proprietà, della ubicazione delle aree che compongono l'ambito, della destinazione urbanistica di PRG e dello stato di fatto edilizio, la capacità edificatoria di progetto sarà attribuita in misura di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.100 mq Su all'area già classificata dal PRG previgente come zona Rue, - 2.600 mq di Su all'area già classificata dal PRG previgente come zona Rur (da convenzionare) - 4.275 mq di Su alle restanti aree (di cui quota parte, come più oltre evidenziato, da cedere al Comune) <p>- Deve essere opportunamente studiata la connessione tra la viabilità urbana e la strada di collegamento con la nuova porrettana, valutando l'opportunità di una variante al tracciato programmato e in realizzazione, con conseguente declassificazione dello stesso a strada di distribuzione. E' prescritta la demolizione del fabbricato artigianale esistente ai fini della riorganizzazione complessiva dell'area.</p> <p>- La porzione d'area, come individuata in cartografia, posta all'intersezione tra via Kennedy, via del Mercato, la chiesa parrocchiale e via della stazione è destinata ad attrezzature e spazi collettivi ed è da computarsi tra le cessioni di standard al Comune.</p> <p>- In sede di POC il proponente l'intervento dovrà effettuare, in accordo e sotto la direzione della competente Soprintendenza, sondaggi preliminari per l'accertamento delle aree interessate dalla presenza di giacimenti archeologici, al fine anche di desumerne il più conveniente assetto urbanistico di progetto ed eventualmente di dare luogo ad operazioni perequative con altri ambiti di trasformazione urbanistica. Nel caso di ritrovamenti archeologici di significativo interesse dovranno essere messi in atto interventi tesi alla loro valorizzazione. Qualora a seguito dei rilevamenti effettuati emerga un alto valore archeologico dell'area tale da limitarne significativamente la possibilità d'uso edificatorio, nel POC che darà attuazione a questo intervento potrà essere determinato il trasferimento di quota parte della capacità insediativa in un diverso ambito per nuovi insediamenti con le modalità previste al comma 4 dell'art. 6.4)</p> <p>- La distribuzione degli insediamenti deve tener conto della possibilità di mantenere le più ampie visuali sulla chiesa di San Lorenzo e su Villa Maranina</p> <p>- Il rapporto minimo da osservare tra il numero di alloggi in residenza convenzionata e pubblica e il numero di alloggi in residenza libera deve essere in ogni caso non inferiore ai valori indicati in tabella.</p>
--

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE CON FINALITA' PEREQUATIVA

Relazione Illustrativa del Documento Preliminare

- Cessione al Comune di un'area di 10.000 mq circa compresa tra la nuova bretella di collegamento, l'orlo di terrazzo e l'area sportiva prevista ad est della zona a servizi religiosi.
- Cessione al Comune di una superficie fondiaria non inferiore a 6.000 mq per la realizzazione di una Su residenziale pari a 2.250 mq destinata alle politiche abitative pubbliche del Comune

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE

Il progetto del PUA deve essere preventivamente inquadrato in uno schema complessivo di assetto urbanistico che ricomprenda anche l'ambito AN.6.
Il PUA deve essere esteso a tutto l'ambito anche se è realizzabile per stralci.

Relazione Illustrativa del Documento Preliminare

Ambito	AN.6
Località	Capoluogo (area Arcotronics)

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata mq	65.209
---	--------

Destinazione	mq. SU massima	n. massimo di unità abitative
residenza libera	19.500	260
residenza convenzionata	3.000	40
usi non residenziali (commercio, terziario, servizi privati)	750	
spazi costruiti per servizi di interesse comune (funzioni aggreganti di quartiere)	250	
Totale	23.500	300

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali	come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi
Aree attrezzate da cedere come standard	1 mq/mq Su
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento)	- Realizzazione di percorsi ciclo pedonali di interconnessione con l'abitato esistente. - Allargamento di via S. Lorenzo. - Attrezzatura delle aree a verde del Comune, anche a seguito di possibile permuta entro l'ambito.
Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	- Realizzazione di una fascia di mitigazione verso la zona artigianale. - Per la demolizione dell'esistente si andrà all'applicazione di un Accordo per il recupero degli inerti.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

- Il perimetro di intervento comprende un'area, non attrezzata, del Comune da riorganizzare in funzione di un disegno urbanistico complessivo.
- Il progetto deve prevedere la formazione di una piazza pedonale con attestazione su di essa di funzioni di aggregazione di quartiere.
- Il rapporto minimo da osservare tra il numero di alloggi in residenza convenzionata e il numero di alloggi in residenza libera deve essere in ogni caso non inferiore a 0,15

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE CON FINALITA' PEREQUATIVA

- Parte della superficie fondiaria e dei diritti edificatori in misura atta alla realizzazione, secondo gli indici di progetto dell'ambito, di 5.300 mq di Su residenziale, è destinata alle politiche abitative pubbliche del Comune ai sensi dell'art. 6.10 comma 2 lett. c.
- Devono essere realizzati spazi costruiti per servizi di interesse comune in misura di 250 mq di Su.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE

Il progetto del PUA deve essere preventivamente inquadrato in uno schema complessivo di assetto urbanistico che ricomprenda anche l'ambito AN.6. Il PUA deve essere esteso a tutto l'ambito anche se è realizzabile per stralci.

L'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto di sviluppo aziendale da parte della società Arcotronics s.p.a. che evidenzia gli impegni che assume in relazione al mantenimento dell'attività in ambito comunale, al mantenimento dei livelli occupazionali, all'introduzione di tecnologie per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e ad ogni altra condizione da concordare con il Comune in apposita convenzione.

Relazione Illustrativa del Documento Preliminare

Ambito	AN. 7
Località	Capoluogo (area Metalplast)

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata mq	56.134
---	--------

Destinazione	mq. SU massima	n. massimo di unità abitative
residenza libera	9.400	125
residenza su area pubblica	1.600	22
usi non residenziali (commercio, terziario, servizi privati)	500	
attrezzature e spazi collettivi o di rilievo pubblico (attrezzature scolastiche, ecc.)	da determinare	
Totale	11.500	147

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali	come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi
Aree attrezzate da cedere come standard	1 mq/mq Su
Ulteriori aree di cessione non attrezzate	28.000 per la realizzazione del polo scolastico o altre attrezzature pubbliche
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento)	- Allargamento sede stradale V.le Verde - La nuova viabilità deve avere immissioni regolamentate - Realizzazione di percorsi ciclopeditoni di interconnessione con quelli esistenti e di collegamento con la stazione ferroviaria
Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	- Mantenere opportuna distanza di rispetto da impianto di telefonia mobile esistente. - Per la demolizione dell'esistente si andrà all'applicazione di un Accordo per il recupero degli inerti. - Provvedere all'interramento della linea elettrica AT.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

- I parcheggi pubblici devono essere dislocati funzionalmente al polo scolastico o altre attrezzature pubbliche
- Le aree attrezzate da cedere come standard sono da individuarsi in posizione antistante il polo scolastico o altre attrezzature pubbliche
- Il rapporto minimo da osservare tra il numero di alloggi in residenza pubblica e il numero di alloggi in residenza libera deve essere in ogni caso non inferiore a 0,17

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE CON FINALITÀ PEREQUATIVA

- Cessione al Comune di una superficie fondiaria di 4.000 mq per la realizzazione della Su residenziale pari a 1.600 mq destinata alle politiche abitative pubbliche del Comune.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITÀ ATTUATIVE

- L'intervento complessivo deve essere progettato in modo unitario anche se è realizzabile per stralci.
- L'intervento deve compartecipare al progetto di realizzazione del parco antistante il cimitero ed alla eventuale realizzazione di una connessione pedonale tra l'area scolastica e l'area sportiva in sovrappasso a via Ponte Albano, ai fini di una fruizione congiunta delle aree scolastiche, delle aree a parco pubblico e delle aree sportive.

Relazione Illustrativa del Documento Preliminare

Ambito	AN.8
Località	Fontana (area Tecnoserbatoi)

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata mq	17.900
---	--------

Destinazione	mq. SU massima	n. massimo di unità abitative
residenza libera	1.500	20
terziario-commercio	2.100	
locale pubblico polifunzionale	150	
Totale	3.110	20

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali	come da disposizione del RUE relative agli usi ammessi
Aree attrezzate da cedere come standard	1 mq/mq Su
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento)	- Prosecuzione del percorso ciclopedonale esistente nell'area nord sul lato sud-est dell'area. - Realizzazione del marciapiede a lato SS 64 Porrettana .
Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	- Fasce di mitigazione verso la viabilità (in particolare a lato SS 64). - Per la demolizione dell'esistente si andrà all'applicazione di un Accordo per il recupero degli inerti.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Parte dei parcheggi di standard deve essere realizzata in posizione tale da poter fungere anche a servizio della contigua scuola.

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE CON FINALITA' PEREQUATIVA

- Cessione al Comune dell'area separata, posta a nord, di circa 8.000 mq, conteggiata a meno delle aree attrezzate da cedere come standard, da destinare alla realizzazione di servizi a verde e religiosi e, subordinatamente ad Accordi da stipulare con Istituzioni ed Enti competenti, alle opere connesse ad una fermata del servizio ferroviario metropolitano.
- Realizzazione di un locale pubblico polifunzionale di mq 150 di Su.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE

- L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se è realizzabile per stralci.
- La parte dell'area posta a nord ai margini della ferrovia può essere interessata da insediamenti, o comunque da interventi che comportino la riduzione della connessione idrologica tra il terrazzo e il fiume ovvero siano interessati da rischio idraulico, solo qualora sia verificata la sostenibilità idraulica e idrogeologica del sito in sede di POC, con le procedure indicate dal comma 4 dell'art. 24 del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino, secondo quanto previsto dall'art. 16, commi 2, 8, e dall'art. 18, comma 5.

Relazione Illustrativa del Documento Preliminare

Ambito	AN.9
Località	Cinquecerri

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata mq	30.696
---	--------

Destinazione	mq. SU massima	posti letto
albergo	5.000	220
attrezzature terziarie commerciali, ristorative e di servizio	1.000	
Totale	6000	220

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali	come da disposizione del RUE relative agli usi ammessi
Aree attrezzate da cedere come standard	1 mq/mq Su
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento)	- Realizzazione di percorso pedonale lungo la strada provinciale di val di Setta tra gli abitati di Capra e di Cinquecerri, previo specifico studio di fattibilità
Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	- Fasce di mitigazione verso la viabilità (in particolare a lato autostrada). - Eventuali ulteriori opere di mitigazione e compensazione degli impatti sugli insediamenti residenziali esistenti e sui nuovi interventi, indotti dalla prossimità del sistema autostradale

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

<ul style="list-style-type: none"> - La struttura ricettiva è da dimensionare in relazione alla tipologia e al target obiettivo e comunque compatibile con le condizioni logistiche e ambientali del sito (accessibilità, dimensione dell'area, presenza di vincoli o limitazioni, sostenibilità delle reti tecnologiche, condizioni di clima acustico, impatto percettivo, ecc.); - Le attrezzature terziarie commerciali, ristorative e di servizio sono limitate a quelle legate alla prossimità del casello autostradale e rivolte prevalentemente ad un'utenza di transito, da specificare e dimensionare in rapporto sia alle condizioni urbanistiche ambientali; - Si dovrà istituire una correlazione sinergica, attraverso anche opportune convenzioni, tra le suddette attività e il sistema complessivo di offerta turistica, storico, culturale del territorio comunale - L'approvazione dell'intervento urbanistico è subordinata all'ottenimento di specifiche deroghe da parte degli Enti proprietari delle strade le cui fasce di rispetto, individuate nella tav. 2.7 del PSC, incidono su aree interessate dalla previsione di opere edificatorie. - Ai fini di un corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico il progetto dovrà dimostrare la compatibilità dei parametri di assetto volumetrico e dei caratteri tipologici e costruttivi mediante opportune tecniche di analisi e rappresentazione. Salvo diversa valutazione da effettuarsi nel POC si indica qui un valore massimo di piani fuori terra di 4.
--

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE CON FINALITÀ PEREQUATIVA

<ul style="list-style-type: none"> - Il POC potrà prescrivere la realizzazione di interventi per l'arricchimento delle dotazioni urbane ed ecologiche ambientali negli abitati limitrofi di Capra e Cinquecerri e la rifunzionalizzazione di alcune aree interne o adiacenti per finalità pubbliche
--

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITÀ ATTUATIVE

<ul style="list-style-type: none"> - L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se è realizzabile per stralci. - L'intervento è subordinato al completamento del collettore fognario Sasso Marconi - Vado che permetterà la dismissione del depuratore di Cinquecerri.
--

Relazione Illustrativa del Documento Preliminare

- L'ambito può essere interessato da insediamenti, o comunque da interventi che comportino la riduzione della connessione idrologica tra il terrazzo e il fiume ovvero siano interessati da rischio idraulico, solo qualora sia verificata la sostenibilità idraulica e idrogeologica del sito in sede di POC, con le procedure indicate dal comma 4 dell'art. 24 del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino, secondo quanto previsto dall'art. 16, commi 2 e 8, e dall'art. 18, comma 5.

4.8.3. La specificazione della disciplina del RUE negli ambiti urbani consolidati

Gli ambiti urbani consolidati coincidono con le parti del territorio urbanizzato dei centri e nuclei caratterizzate dalla presenza di prevalenti funzioni residenziali, commerciali, terziarie, artigianali di servizio, ricettive, per servizi privati o di interesse pubblico e che presentano adeguati livelli di qualità urbana e ambientale tali da non richiedere sostanziali interventi di riqualificazione.

Il RUE classifica le aree all'interno di tali ambiti in rapporto alla funzione prevalente o al mix di usi consentiti, stabilendo per le diverse tipologie di tessuti urbani le norme per l'organizzazione funzionale e morfologica e per la sostenibilità ambientale che devono essere osservate negli interventi trasformativi.

Per quanto riguarda i tessuti residenziali, obiettivo del PSC è il mantenimento ed il miglioramento della qualità edilizia, della dotazione di servizi pubblici e di servizi privati, della qualità degli spazi di relazione, della riduzione dell'impatto generato dal sistema di attraversamento dei flussi veicolari e corrispondentemente della riqualificazione delle aree pubbliche che oggi ne sono maggiormente interessate. Il PSC favorisce i processi di manutenzione, recupero e rinnovo del patrimonio edilizio, delle aree pertinenziali e degli spazi pubblici, nell'ambito di regole e orientamenti che potranno essere definiti in appositi strumenti regolamentari o piani di settore (Piano del colore, Regolamento dell'arredo urbano, Regolamento del verde).

Il RUE classifica i tessuti residenziali diversificandoli tenuto conto della previgente classificazione urbanistica, dello stato di attuazione, delle funzioni effettivamente presenti e delle densità edilizie, stabilendo le norme per l'organizzazione funzionale e morfologica che devono essere osservate negli interventi trasformativi.

Il RUE disciplina gli interventi edilizi prevedendo la manutenzione, l'adeguamento o la sostituzione dei volumi esistenti ed il completamento sulle aree parzialmente edificate o libere, attribuendo alle diverse zone indici di edificabilità coerenti con la morfologia dei tessuti edilizi e con il carico urbanistico complessivamente sostenibile dal sistema infrastrutturale, non superiori comunque a quelli del previgente PRG.

Gli ambiti urbani consolidati partecipano alla formazione della capacità insediativa teorica del PSC in termini sia di offerta di aree libere edificabili, sia di potenziale incremento di insediamenti esistenti su aree parzialmente edificate, sia di possibile

trasformazione di destinazione d'uso di insediamenti esistenti, entro comunque i limiti definiti dal PSC

Ai fini dell'applicazione del criterio della perequazione il RUE determina le parti degli ambiti urbani consolidati nelle quali gli interventi di trasformazione edilizia eccedenti un indice predefinito (potenzialità edificatoria teorica) sono subordinati al reperimento di ulteriore potenzialità edificatoria, fino al raggiungimento del limite di edificabilità massima consentita, in aree specificamente individuate all'interno degli ambiti di perequazione per interventi diretti.

Per quanto riguarda la definizione delle aree attinenti il sistema delle dotazioni urbane il RUE assumerà come riferimento il "Quadro programmatico dei servizi" (vedi paragrafo 4.4.2).

Il RUE potrà inoltre individuare singoli immobili nei quali, ai fini in particolare della qualificazione dei luoghi centrali, consentire interventi di trasformazione edilizia e mutamento d'uso per la realizzazione di interventi che eccedano il normale campo di variabilità degli usi e densità edificatorie previste nella generalità degli ambiti urbani consolidati :

- medio piccole strutture di vendita privilegiando gli interventi di aggregazione, trasferimento, ampliamento di strutture esistenti, verificatane la sostenibilità in rapporto all'accessibilità pedonale e veicolare, al sistema della sosta e all'impatto sulla rete di vendita esistente;
- servizi pubblici e privati.

All'interno degli ambiti urbani consolidati il RUE specificherà la disciplina urbanistica edilizia attraverso il riconoscimento delle seguenti tipologie di tessuti ed aree:

Zone residenziali sature

si tratta di tessuti a funzione prevalentemente residenziale il cui carico urbanistico, pur disomogeneo in ragione dei luoghi, è da ritenersi non ulteriormente incrementabile, a motivo delle particolari condizioni morfologiche e ambientali del territorio interessato, della limitata dotazione di aree ed opere di urbanizzazione, delle caratteristiche e della capacità di assorbimento delle reti tecnologiche, della dotazione di infrastrutture.

Comparti residenziali realizzati in esecuzione di piani particolareggiati previsti dal previgente PRG

si tratta di tessuti a prevalente destinazione residenziale realizzati in esecuzione di piani particolareggiati previsti dal previgente PRG da considerarsi conclusi sotto il profilo della dimensione, della morfologia e delle funzioni urbane e adeguati sotto il profilo delle dotazioni.

Comparti residenziali in corso di attuazione

Si tratta di aree a prevalente destinazione residenziale interessate da strumento urbanistico attuativo approvato in corso di esecuzione. Sono ammesse le opere previste in esecuzione del piano particolareggiato approvato.

Zone residenziali a manutenzione e completamento

Si tratta di tessuti costituenti la maggior parte delle zone residenziali negli ambiti urbani consolidati, formati da aree edificate e da aree libere intercluse. Saranno articolate in rapporto alla densità fondiaria in aree a media densità e ad alta densità.

Per l'applicazione dell'indice per valori superiori a un valore predeterminato deve essere acquisita dagli ambiti di perequazione per interventi diretti la corrispondente potenzialità edificatoria.

Ai fini del contenimento del carico urbanistico, sarà inoltre posto un limite al numero delle nuove unità abitative per ogni lotto di intervento.

Zone residenziali a bassa densità con verde privato

Si tratta di aree edificate con ampie porzioni destinate a giardino, inserite all'interno degli ambiti urbani consolidati. Ai fini dell'adeguamento delle unità immobiliari esistenti (in alcuni casi si tratta di edifici di impianto rurale poi inglobati nei tessuti urbani) sarà prevista la possibilità dell'incremento percentuale della Su residenziale preesistente, purchè in ogni caso non si sia usufruito di analoga disposizione normativa del previgente PRG (ovvero non siano stati assoggettati a sanatoria di cui alla L. 47/85, L. 724/94 e L.R. 23/2004) fatti salvi gli eventuali vincoli conservativi sui fabbricati di pregio storico.

Zone residenziali a completamento

Si tratta di aree libere inedificate, appartenenti alle previsioni ad intervento diretto del PRG previgente non realizzate e confermate dal PSC e di nuove limitate aree edificabili inserite in aree contigue i centri urbani e già dotate di opere di urbanizzazione e a integrazione o ricucitura di insediamenti annucleati.

Zone di insediamenti alberghieri

Si tratta di aree a destinazione alberghiera attuale o prevista già dal PRG che viene confermata.

Zone di insediamenti commerciali esistenti

Si tratta di aree edificate già destinate a piccole e medie strutture di vendita.

Zone di insediamenti artigianali esistenti

Si tratta di aree edificate a destinazione prevalentemente artigianale, di impianto spontaneo ed esterne ad ambiti produttivi specializzati ritenute comunque compatibili con l'assetto urbano esistente.

Zone di insediamenti per attività terziarie e servizi privati esistenti

Sono identificate le strutture private di rilievo urbano che forniscono servizi alla persona connessi al benessere psicofisico, al divertimento, al tempo libero o all'assistenza socio-sanitaria.

Zone di attrezzature scolastiche in dismissione da riconvertire

Sono identificate le strutture scolastiche pubbliche di cui è ipotizzata la dismissione per rilocalizzazione e/o concentrazione in altro sito; l'Amministrazione Comunale potrà stabilire negli atti relativi alle procedure di alienazione degli immobili limitazioni specifiche, oltre a quelle stabilite dal RUE in ordine a indici di utilizzazione e a parametri edilizi, per disposizioni particolari relative ad esempio al numero massimo di unità edilizie.

4.8.4. La strategia perequativa

Il PSC di Sasso Marconi assume la perequazione urbanistica, non in quanto principio fondativo delle scelte di Piano, ma come strumento attuativo finalizzato, utile cioè a renderne più attuabili ed efficaci gli obiettivi e le previsioni, oltre che a rispondere ad una esigenza di più corretta ripartizione di diritti edificatori e di oneri realizzativi tra soggetto pubblico, operatori economici e proprietari d'area in ambiti omogenei unitari.

I riferimenti principali dell'azione perequativa non stanno pertanto nell'apprezzamento dei valori fondiari, riconosciuti dal mercato, la cui attesa è in qualche modo, anche se fortemente affievolita, comunque da remunerare, quanto nella identificazione dei punti di possibile convergenza tra l'interesse economico del soggetto privato e l'interesse per l'esplicazione della manovra pubblica sulle specifiche aree (l'opzione alternativa da considerare non è infatti una suscettività edificatoria comunque riconosciuta, ma è il permanere della destinazione funzionale

preesistente, quale ad esempio quella rurale periurbana per le aree di nuovo insediamento).

La capacità di realizzare il progetto di acquisizione e attrezzatura delle aree pubbliche richiede il dispiegamento dell'operatività del Comune e dei soggetti privati, preferenzialmente attraverso formule palesi di accordo, e dipende quindi in buona misura dalle condizioni di reciproco interesse che è possibile generare: in particolare si è reso necessario definire nei diversi ambiti che partecipano in varia misura alla realizzazione di questa strategia le condizioni di appetibilità/fattibilità, compatibili con il fabbisogno di aree ed opere pubbliche da una parte e con la preservazione di valori di equilibrio urbanistico, paesaggistico ambientale dall'altra.

In termini generali il fabbisogno di nuove aree per attrezzature e servizi determina uno standard (superficie da esigere in ogni intervento di trasformazione edilizia o urbanistica rapportata all'unità di calcolo del carico urbanistico) normalmente omogeneo nei diversi ambiti e legato alle tipologie di funzioni previste; oltre a questo, in particolare negli ambiti di trasformazione urbana, è richiesta una ulteriore dotazione extrastandard (diversificata in relazione alle condizioni urbanizzative, alle limitazioni fisiche morfologiche, alle previsioni urbanistiche previgenti, alla capacità insediativa assegnata, al tipo di funzioni attribuite).

Osservato dal punto di vista dell'operatore, del fruitore e del gestore del servizio da realizzare la misura delle aree ed opere pubbliche è dunque articolata in due parti:

- la parte attinente lo specifico intervento, da intendersi come standard del complesso da realizzare, che in genere si riferisce ad una gamma limitata di tipologie di servizi (verde elementare di quartiere o di isolato, aree pedonali, parcheggi, attrezzature urbane, ecc.) al diretto servizio dell'insediamento;

- la parte attinente un fabbisogno aggiuntivo di dotazioni urbane riguardante la città nel suo complesso e la parte attinente il raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico o sociale (questa componente è da intendersi anche come elemento di riequilibrio tra il maggior valore incamerato dalla proprietà fondiaria per effetto della classificazione urbanistica e lo standard di qualità urbana, ambientale, sociale da assicurare in funzione dell'insieme delle trasformazioni proposte dal piano).

Per quanto riguarda le aree già interessate nel previgente PRG da previsioni insediative di espansione confermate o in attuazione, queste parteciperanno al progetto della realizzazione della città pubblica in misura assimilabile a quella già richiesta dalla precedente normativa. Ciò in quanto esse, oltre ad essere in numero ed

estensione particolarmente limitati, sono già state oggetto di negoziazione immobiliare con predisposizione al progetto di attuazione, ovvero presentano problematiche attuative che difficilmente tollererebbero ulteriori riduzioni di valore fondiario da aggiungere agli oneri urbanizzativi già incrementati dal PSC per rispondere ad obiettivi di qualità e sostenibilità.

Per quanto riguarda gli ambiti urbani consolidati nei quali la incompleta utilizzazione dell'indice edificatorio attribuito dal piano rende possibile realizzare ulteriori modesti accrescimenti insediativi, questi saranno consentiti previa acquisizione della corrispondente potenzialità edificatoria in aree esterne al comparto ed in luogo e misura tale da consentire complessivamente un significativo recupero di aree per servizi comprese entro il perimetro urbano, ai margini del territorio urbanizzato.

A tale scopo il PSC individua gli ambiti di perequazione per interventi diretti, la cui superficie territoriale complessiva è di 38.815 mq.

Gli ambiti di perequazione per interventi diretti sono costituiti da aree destinate dal previgente PRG a servizi, che negli indirizzi programmatici del PSC mantengono tale vocazione, acquisendo tuttavia una propria potenzialità edificatoria teorica in quanto partecipano dell'assegnazione di funzioni urbane. Tale potenzialità edificatoria, significativamente bassa, perchè rapportata alla condizione attuale di ruralità e di esternalità al perimetro del territorio urbanizzato e alla consolidata, anche nella pianificazione storica, destinazione non edificatoria, non può essere concretizzata nelle aree appartenenti agli ambiti di perequazione medesimi, ma solo negli ambiti urbani specificamente individuati dal RUE.

Il RUE stabilisce le condizioni e le procedure con le quali la potenzialità edificatoria teorica relativa agli ambiti di perequazione per interventi diretti può essere concretamente realizzata negli interventi di trasformazione edilizia all'interno degli ambiti urbani consolidati.

Il RUE nell'assegnazione della potenzialità edificatoria teorica agli ambiti di perequazione per interventi diretti osserva i limiti del dimensionamento specificati dal PSC⁷⁹.

Ma la strategia perequativa del PSC di Sasso Marconi si estende, negli ambiti di trasformazione urbanistica, oltre il tema delle aree per servizi offrendosi alla politica per la casa, per un'offerta cioè pubblica/privata capace di rispondere alle esigenze di

⁷⁹ Si veda la tabella 9 nel paragrafo 4.8.1.1

fasce sociali non in grado di accedere al bene casa alle condizioni attuali di libero mercato.

La perequazione da questo punto di vista considera l'impegno dei soggetti realizzatori a contribuire al perseguimento di tale obiettivo attraverso o il convenzionamento con il Comune per la realizzazione e immissione sul mercato, secondo criteri di assegnazione determinati dal Comune, di una quota parte della complessiva capacità edificatoria a prezzi di vendita o a canoni di locazione predeterminati, ovvero per la cessione di superficie edificatoria o di superfici costruite per le politiche di edilizia residenziale pubblica.

Il bilancio perequativo sarà infine sensibile alla manifesta disponibilità dei privati di impegnarsi in sede di accordo, da stipulare ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, a realizzare opere pubbliche o a contribuire alla realizzazione delle stesse.

La parte della VALSAT redatta per gli ambiti di trasformazione urbana ha aiutato a rilevare e correggere alcune significative differenziazioni nei valori economici corrispondenti alle soluzioni urbanistiche inizialmente proposte volte ad assicurare "rilevante interesse per la comunità", configurando, in ultimo, condizioni suscettibili di essere effettivamente lette nei termini della perequazione, considerando che ai diversi ambiti corrispondono situazioni urbanistiche, patrimoniali, di "diritti acquisiti" fortemente differenziate.

In sede di POC, con la precisazione delle proposte di intervento si provvederà a che i risultati "pubblici" delle diverse proposte siano, quantomeno per tipologie, assimilabili. Per far ciò si utilizzeranno gli indicatori economici già sperimentati nella redazione del bando e si considereranno sia realizzazioni dirette che monetizzazioni di opere pubbliche (aree verdi, pedonali, ciclabili, spazi costruiti per servizi di interesse comune, ecc.) sia cessioni di aree eccedenti l'urbanizzazione del comparto (cessione di superfici oltre standard per la realizzazione di attrezzature pubbliche) sia la cessione di aree o volumi per la realizzazione di edilizia pubblica residenziale, sia la riduzione dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione rispetto ai valori medi di mercato (convenzionamento).

La manovra perequativa complessiva negli ambiti di trasformazione è in grado di realizzare i seguenti risultati di rilievo pubblico:

Relazione Illustrativa del Documento Preliminare

- acquisizione gratuita al comune di aree con capacità edificatoria per 7.600 mq di Su corrispondenti a 101⁸⁰ alloggi (che rappresentano il 16,3%, 101/620, del totale dei nuovi alloggi inseriti dal PSC in aree urbane);
- acquisizione gratuita al comune di Su costruita per usi non residenziali pari a 400 mq
- realizzazione di alloggi convenzionati per 6.850 mq di Su corrispondenti a 91 unità (14,7% rispetto ai nuovi alloggi urbani);
- acquisizione gratuita di aree per la realizzazione di servizi pubblici per un'estensione complessiva di 218.134 mq di cui 43.500 mq in contesto attualmente urbano e 174.634 mq in contesto rurale;
- acquisizione gratuita di opere pubbliche extrastandard per un corrispondente valore monetario di complessivi 200.000 €

L'intestazione della tabella seguente esplicita il metodo di calcolo adottato.

area	Su max ammessa			realizzazione o monetizzazione di opere pubbliche		cessione gratuita di aree per opere pubbliche					
	Su resid	Su non resid	Su equivalente			aree urbane	valore	aree agricole	valore	valore totale	valore € a mq di Su
	mq	mq	mq	€	€/mq	mq	€/mq	mq	€/mq	€	
	a	b	c = a + b/2	d	e = d/c	f	g	h	i	l = f x g + h x i	m = l/c

cessione gratuita di superficie costruita				cessione gratuita di aree con capacità edificatoria				realizzazione di edilizia convenzionata				totale
Su	valore	valore totale	valore € a mq di Su	Su	valore	valore totale	valore a mq di Su	Su	valore	valore totale	valore a mq di Su	z =
mq	€/mq	€	q = p/c	mq	€/mq	€	u = t/c	mq	€/mq	€	y = k/c	e+m+q+u
n	o	p = n x o	q = p/c	r	s	t	u = t/c	v	w	k = v x w	y = k/c	+y

⁸⁰ non si considera qui la quantità "eventuale" di edilizia pubblica nell'area Alfa Wassermann.

4.8.5. Gli ambiti produttivi

4.8.5.1 L'ambito produttivo di rilievo comunale di Sasso Marconi

Le indicazioni del PSC per l'ambito produttivo di Sasso Marconi sono rivolte alla esclusione di significative crescite insediative, come previsto dal PTCP in ragione sia di politiche territoriali di area vasta, sia di scelte legate al sistema di infrastrutturazione territoriale provinciale, sia particolarmente per motivi di carattere ambientale.

Alla luce di questo presupposto le politiche del piano sono rivolte in linea generale al mantenimento, a parte alcune delocalizzazioni necessarie, del tessuto produttivo all'interno di garanzie di compatibilità ambientali. Il sistema delle aree produttive esistente deve infatti ritenersi a tutti gli effetti un patrimonio, non riproducibile e quindi prezioso, stante anche le limitazioni territoriali alla formazione di nuovi insediamenti.

Pertanto mentre per le delocalizzazioni da operarsi per ragioni di compatibilità ambientale il piano è oggettivamente orientato a riconversioni ad altri usi di tipo urbano delle aree dismesse, occorre assumere il principio che per la rilocalizzazione di aziende che esprimono l'esigenza del trasferimento per ragioni funzionali le aree dismesse vanno riconfermate nella loro destinazione produttiva (la riconversione ad altri usi si configurerebbe in questo caso come operazione sostanzialmente volta ad assicurare rendimenti maggiori all'operazione di delocalizzazione). Si dovrà perciò, ove possibile, confermare la destinazione produttiva dell'area.

L'esistenza di un'offerta di contenitori potrà consentire infatti nuove opportunità per attività in avvio o in ristrutturazione e crescita presentando maggiore adattabilità (anche attraverso la locazione o il frazionamento interno dei contenitori) alla domanda meno forte e autonoma in un mercato che esprime valori fondiari elevati. Si tratterà di stabilire le condizioni, per le tipologie di attività che andranno a insediarsi, di assoluta compatibilità con le eventuali limitrofe destinazioni non produttive, convenzionando eventualmente le forme di utilizzo.

D'altra parte occorrerà favorire i processi di trasformazione di quei complessi non compatibili con l'organizzazione dell'assetto urbano, anche per assicurare la possibilità del raggiungimento di più elevati standard di sostenibilità ambientale proprio nelle aree di trasferimento delle relative attività.

Per l'ambito produttivo di rilievo comunale di Sasso Marconi il PSC prevede, per quanto detto, il mantenimento entro i limiti di zonizzazione attuale, a meno dell'area attualmente insediata da Arcotronics per la quale è prevista la trasformazione funzionale, per la duplice ragione in questo caso della necessità di potenziare la valenza urbana del settore nord del centro capoluogo, in altri punti segnalata, e della particolare complessità del trasferimento dell'attività produttiva in area attrezzata compatibile. Gli obiettivi di carattere urbanistico che il PSC intende perseguire in tale ambito attraverso in particolare la pianificazione di settore (PGTU) e la regolamentazione urbanistica edilizia (RUE) riguardano:

- la caratterizzazione e gerarchizzazione del sistema viario: gli insediamenti produttivi si affacciano su un sistema di strade parallele indifferenziate rispetto ai diversi tipi di mobilità ed ai diversi recapiti; in prospettiva, con la realizzazione del collegamento con la nuova strada statale porrettana, tale problematica potrà essere superata con l'assegnazione di ruolo a un sistema di strade ortogonali che consentano un deflusso organizzato e limitate interferenze con i flussi residenza - servizi e di connessione interquartiere. Le caratteristiche della viabilità (sezione, numerosità degli accessi) tendono a configurare via Europa come asse preferenziale per i collegamenti pedonali e ciclabili tra il centro e le aree residenziali a nord (così come previsto dal PRG vigente), anche se la eventuale collocazione del futuro centro scolastico su via Ponte Albano tende a far emergere l'importanza di un analogo collegamento in parallelo lungo via S. Lorenzo, che in futuro potrebbe diventare, grazie a possibili riconversioni funzionali delle aree sul fronte est, rilevante asse di connessione con l'area del polo scolastico e con il parco urbano.
- Un migliore equipaggiamento dell'offerta di sosta veicolare: l'occupazione per sosta lato strada che interessa praticamente tutta la viabilità dell'ambito, anche se solo lungo via S. Lorenzo per il tratto fronteggiante lo stabilimento Arcotronics si verificano situazioni con grado di occupazione elevato o critico, sarà verosimilmente migliorata dal trasferimento di detta azienda e dalla realizzazione nella medesima area di adeguata offerta pubblica di aree di sosta. La carenza di aree di sosta pubbliche e l'elevato grado di copertura delle aree costruite rende opportuno escludere in sede di normativa la possibilità della monetizzazione delle aree di standard richieste per le trasformazioni d'uso.
- Una maggiore articolazione della gamma di usi ammessi comprendendovi anche attività non strettamente produttive ma che abbisognano di contenitori e di condizioni

ambientali normalmente non rinvenibili nel contesto residenziale (attività di magazzinaggio, attività di servizio, attività ludiche, ecc.). Tuttavia in ragione delle caratteristiche della rete stradale di distribuzione ed in particolare della funzionalità di questa per la mobilità pedonale e ciclabile urbana nel collegamento residenza - servizi e residenza – residenza si ritiene che gli insediamenti che si attestano su via Europa e su via S. Lorenzo e sulle strade ad esse trasversali mal si prestino all'inserimento di attività generatrici di forti flussi di mezzi pesanti, quali ad es. quelle legate alla logistica, attività per la quale le dimensioni dei lotti e degli edifici esistenti appaiono peraltro poco adeguate. Gli usi commerciali potranno essere ammessi limitatamente alle medio-piccole strutture di vendita di prodotti non alimentari nei lotti compresi tra via Porrettana e via San Lorenzo, previo reperimento integrale delle dotazioni di standard.

Gli obiettivi di carattere ambientale, oltre a quelli più significativi cui sono finalizzati gli interventi di rilocalizzazione delle aziende Arcotronics e Marconi Gomma e la realizzazione della viabilità di collegamento con la nuova porrettana che garantirà lo spostamento di parte significativa dei flussi di mezzi privati di trasporto all'esterno delle aree residenziali, riguardano:

- l'esclusione, da prevedersi con un'apposita norma del RUE, dell'insediamento di attività classificate insalubri; eventuali eccezioni potranno essere istituite in relazione alla particolare esigua dimensione dell'attività e delle emissioni, alla complementarità delle attività a processi produttivi già in atto di aziende insediate, alla collocazione marginale rispetto al contesto urbano, alle misure di controllo, sicurezza e depurazione che l'azienda dimostra di poter mettere in atto;
- un'attività di promozione presso le aziende affinché programmino percorsi di certificazione ambientale.

4.8.5.2 L'ambito produttivo di rilievo sovracomunale di Pontecchio – Borgonuovo

Nel suo insieme l'ambito produttivo sovracomunale di Pontecchio – Borgonuovo rappresenta una entità territoriale da governare unitariamente, nella prospettiva anche di perseguire specifici obiettivi di qualità ecologica ambientale: a tal scopo la norma urbanistica dovrà essere opportunamente finalizzata (in coerenza con le linee dell'Accordo territoriale stipulato tra Comune e Provincia, che verrà acquisito come

Allegato nelle norme del PSC), prevedendo anche strumenti gestionali adeguati con riferimento sia alle aree già insediate, sia a quelle di trasformazione o razionalizzazione, sia ad aree nuove di completamento a fini di riallocazione di attività presenti nel territorio comunale in ambito incongruo.

Per quanto riguarda la zona della Cartiera (ex Fpa del PRG) essa appare ormai interclusa nell'ambito produttivo e sostanzialmente disgiunta dall'ambito fluviale, in ragione sia del sistema infrastrutturale che si interpone, sia della ormai totale avvenuta copertura degli specchi d'acqua funzionali al ciclo produttivo della cartiera stessa, da tempo non più utilizzati, anche se per parte residua di essi si può proporre ad un recupero a fini di dotazione ecologica paesaggistica dell'ambito produttivo.

Diversamente per l'area della Ciba (ex Fpb del PRG) appare tuttora coerente la classificazione del PRG come zona fluviale, che contrassegna l'insediamento esistente come elemento improprio rispetto al contesto territoriale e pertanto soggetto a forme di controllo dei possibili impatti ed inoltre non sostituibile da altre funzioni produttive in caso di cessazione delle attività, ma da orientare in tale evenienza alla sistemazione e bonifica dei luoghi. Gli interventi sulla sicurezza effettuati negli anni più recenti ed autorizzati dal Comune tendono ad escludere nel medio periodo l'evenienza di un trasferimento, rafforzando invece l'ipotesi del mantenimento in loco (che il PRG subordinava appunto ad una verifica di compatibilità).

Analogamente e ancor più marcatamente i limitrofi impianti Sapaba di lavorazione inerti, preparazione calcestruzzi e conglomerati bituminosi, corrispondono ad una localizzazione temporanea, governata da autorizzazioni limitate nel tempo, disciplinate attraverso specifiche convenzioni e non sono suscettibili di riconoscimento come zone urbanistiche a destinazione produttiva. Tale localizzazione appartiene ad un complesso di decisioni di pianificazione relative alla distribuzione e gestione delle risorse e delle aree di mercato e quindi da configurare in un ambito territoriale più vasto di quello comunale; l'impianto attuale è stato potenziato in forza di una convenzione di validità decennale che ha previsto la possibilità dell'ammodernamento e del trasferimento, qui, di strutture presenti in comune di Casalecchio. La norma del PSC riconoscerà pertanto la specificità di questo insediamento produttivo, ma all'interno di una classificazione del territorio ove prevale la destinazione funzionale al sistema fluviale.

Il PSC propone l'inserimento nell'ambito produttivo di due limitate nuove aree, oramai intercluse e non più fungibili per altre funzioni, congruenti con il criterio di

un sostanziale contenimento dell'insediamento complessivo entro i confini naturali ed artificiali (ferrovia da una parte, autostrada dall'altra) che già attualmente lo arginano; tali aree dovranno essere prioritariamente destinate alla rilocalizzazione di attività presenti in ambito urbano e designate al trasferimento.

La prima area, che ha un'estensione di circa 20.000 mq, ed è posta a ridosso dell'asse autostradale, tra via Pila e via I maggio e pare vocata, grazie anche alla contiguità con le aree produttive esistenti e ad una buona accessibilità, a rispondere al naturale completamento dell'ambito. Su tale area grava un vincolo istituito ai sensi della L. 1089/39 a tutela della visibilità di villa Grifone e del mausoleo Marconi che inibisce l'uso edificatorio⁸¹: sarà pertanto destinata a fornire alcune dotazioni territoriali ed ecologiche ambientali relative a tutto l'ambito produttivo di rilievo sovracomunale (quali ad esempio: area per parcheggio di mezzi pesanti, area raccolta rifiuti ingombranti, area per vasca di accumulo di acque meteoriche, campi per immissione in falda di acque meteoriche, verde con funzione ecologico ambientale o di riqualificazione paesaggistica, ecc.).

Un'ulteriore area di potenziale ampliamento è costituita dalla zona interposta tra il nuovo asse autostradale e il canale del Maglio, a sud della Cartiera, area di circa 65.000 mq: si tratta di terreni in parte risultanti dal riempimento di bacini d'acqua un tempo legati all'attività di produzione della carta, in parte ancora occupati da uno specchio d'acqua, per il quale il PSC disporrà che in fase attuativa sia studiata l'opportunità del mantenimento e della riqualificazione a fini ecologico ambientali e didattici, con il recupero dei manufatti di interesse documentario dell'attività industriale storica.

Nella cartografia del PTCP l'area in questione è interna sia alla zona indicata con vulnerabilità idrogeologica elevata, sia al perimetro della zona di Tutela fluviale, vincolo rispetto al quale viene richiesta la variante al PTCP (si veda il paragrafo relativo).

L'area è inoltre parzialmente interessata dalla fascia di rispetto autostradale, che grava in modo significativo riducendone la parte edificabile.

⁸¹ Il Comune nella prima formulazione del Documento Preliminare aveva proposto di riconsiderare la perimetrazione del vincolo suggerendo da una parte di limitarne l'estensione all'area del pioppeto o alla linea ferroviaria e dall'altra di considerarne la proiezione del vincolo stesso verso monte a individuazione delle aree degli esperimenti Marconiani (si veda l'elaborato DP.3 alla voce "Area di protezione visiva su Villa Grifone – Museo e Mausoleo Guglielmo Marconi). In sede di conferenza di pianificazione la competente Soprintendenza si è espressa sfavorevolmente rispetto a tale ipotesi.

Il Servizio Tecnico di Bacino del Reno ha segnalato l'esigenza di prevedere la possibilità di realizzare nell'ambito qui descritto una vasca di contenimento e laminazione delle acque di piena del Rio d'Eva che pone sotto rischio di esondazione i terreni a monte dell'autostrada A1, in ragione dell'inadeguata sezione di deflusso da questa garantita. La determinazione circa l'area, per estensione e ubicazione, da interessare e le caratteristiche e prestazioni dell'intervento costituiscono oggetto delle previsioni del POC e del PUA relativi a tale ambito.

Dati dimensionali di sintesi degli ambiti produttivi

Ambiti specializzati per attività produttive		ST mq
Ambito produttivo di rilievo sovracomunale	<u>sub-ambiti produttivi artigianali industriali di rilievo sovracomunale in ampliamento</u>	80.000
	<u>sub-ambiti produttivi artigianali - industriali occupati da specchi d'acqua</u>	
	<u>sub-ambiti produttivi artigianali industriali di rilievo sovracomunale esistenti</u>	
Ambiti produttivi di rilievo comunale		

4.8.5.3. Identificazione degli obiettivi di qualità per l'ambito produttivo di rilievo sovracomunale

Dall'analisi dello stato attuale dell'ambito e delle tipologie delle attività insediate⁸² emerge con chiarezza la sua caratterizzazione produttiva manifatturiera e la non proponibilità, anche per la carenza di dotazioni infrastrutturali, di una eventuale evoluzione a funzioni produttive terziarie o miste e la non augurabilità, per la tenuta dei livelli di occupazione, di una conversione verso la logistica.

Pare opportuno che l'ambito mantenga ed eventualmente rafforzi (pur non in senso monotematico) la sua caratterizzazione prevalente orientata alla meccanica ed alla meccanica di precisione capace di generare un indotto fecondo di piccole imprese locali, puntando alla qualificazione delle aziende esistenti e all'inserimento di imprese a più alta capacità di innovazione.

⁸² Si veda a questo proposito l'elaborato *QCAP.1* del Quadro conoscitivo

Tale obiettivo potrebbe essere supportato da un'attività, da parte di un soggetto di gestione, volta al riconoscimento delle esigenze di servizio espresse dalle tipologie di cui si intende favorire il mantenimento e lo sviluppo ed alla messa in atto delle necessarie azioni sul versante infrastrutturale e della fornitura di servizi immateriali.

Nuove attività potranno insediarsi comunque anche se attinenti altre tipologie produttive purchè garantiscano livelli adeguati di compatibilità rispetto alle condizioni ambientali.

In considerazione della prossimità dell'ambito produttivo ai tessuti residenziali di Borgonuovo e Pontecchio, saranno da evitare attività, soprattutto sul fronte ovest dell'ambito, che producano emissioni acustiche capaci di impattare in misura significativa dette zone residenziali.

Analogamente le emissioni aeriformi previste dovranno essere tali per caratteri e volumi da escludere prevedibili effetti sulle aree circostanti, considerando anche la canalizzazione valliva dei movimenti ventosi prevalenti e l'impatto sulle aree urbane soggiacenti.

Si intende escludere, per i medesimi motivi, la possibilità di insediamento di nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante e di impianti per la gestione dei rifiuti, mentre potranno trovare luogo impianti per la raccolta controllata dei medesimi, sia di produzione civile che industriale, e il deposito in vista del loro, successivo e in diverso luogo, trattamento e smaltimento.

Per le caratteristiche di elevata vulnerabilità idrogeologica del sito si renderà poi necessario definire in sede di autorizzazione le caratteristiche di sicurezza da imporre a eventuali impianti a rischio potenziale (quali rottamazione auto, depositi di sostanze inquinanti, industrie insalubri).

Un fattore da monitorare e sul quale introdurre elementi di controllo è l'elevata mobilità delle aziende di piccola dimensione che talora trovano condizioni di economicità insediativa, mirando ad uno scarso consolidamento in loco a scapito dei fattori di qualificazione ambientale ed edilizia e della efficacia dei servizi comuni erogati o erogabili nell'ambito. Mentre appare necessario operare per catturare l'interesse e l'adesione fattiva delle imprese esistenti ad un programma di razionalizzazione e omologazione dei comportamenti, dall'altra occorre definire delle soglie dimensionali minime di riorganizzazione interna delle strutture che sono o vengono parcellizzate in micro unità spesso prive di condizioni di efficienza, ovvero promuovere forme di controllo sullo standard dei comportamenti individuali .

Sul primo aspetto potrebbe essere fatta leva, quali possibili interlocutori, sui soggetti che nella forma del consorzio o del condomino gestiscono già attualmente due comparti interni all'ambito. Sul secondo si potranno prevedere, a livello normativo, adeguate limitazioni e/o rigidi requisiti per la ulteriore frammentazione delle unità esistenti, promuovendo anzi la ricostruzione di unità di dimensione maggiore ove i processi di suddivisione abbiano portato alla formazione di spazi non più consoni allo sviluppo delle attività produttive e nel tempo, rendendo più problematico il processo di rinnovo e riqualificazione unitario del patrimonio edilizio e degli spazi aperti pertinenziali.

L'ambito sarà orientato alla caratterizzazione di area ecologicamente attrezzata; a tal fine già nell'Accordo territoriale sono enunciati e meglio saranno definiti nel Progetto di riqualificazione i contenuti generali di assetto territoriale e urbanistico di qualità che devono caratterizzarla.

I contenuti di assetto territoriale di qualità riguardano:

- l'adeguatezza delle reti fognanti in termini quantitativi e qualitativi e di efficienza funzionale;
- la capacità di smaltimento delle reti fognanti principali e la potenzialità della rete idraulica in rapporto ad eventi meteorici critici;
- il fabbisogno energetico degli impianti produttivi e le possibilità di recupero, distribuzione e reimpiego dell'energia prodotta internamente;
- il fabbisogno idrico degli impianti produttivi, che deve essere rapportato alla qualità e alla disponibilità della risorsa idrica ed al suo efficiente e razionale uso;
- le condizioni di sicurezza in relazione alle modalità di trasporto e manipolazione di sostanze pericolose, con la definizione degli ambiti nei quali estendere le misure atte a minimizzare i rischi, a contenere gli eventuali effetti d'incidente, a non aumentare l'esposizione al rischio;
- l'accessibilità territoriale, che appare in prospettiva fortemente migliorata e garantita dal sistema di opere di svincolo dalla nuova strada in realizzazione complanare all'autostrada; tale sistema di opere consentirà di evitare ai flussi di traffico non locale l'attraversamento dei centri urbani del Comune. L'accessibilità alla rete ferroviaria dovrà essere favorita dalla individuazione di una nuova fermata a Pontecchio in posizione più baricentrica rispetto all'ambito produttivo e dalla previsione di modalità di collegamento con i diversi insediamenti attraverso mezzi

collettivi o individuali leggeri. A tal scopo dovranno essere studiate strategie efficaci di mobility management.

I contenuti di assetto urbanistico di qualità riguardano:

- una conveniente gamma delle destinazioni d'uso insediabili; in particolare devono continuare ad essere esclusi l'uso residenziale, con l'eccezione degli alloggi dei proprietari o dei custodi, e le medie o grandi strutture di vendita. Dovranno inoltre essere definite esclusioni di tipologie produttive ambientalmente non compatibili;
- l'approvvigionamento idrico, che nei nuovi insediamenti dovrà essere garantito dall'allacciamento alla rete acquedottistica, mentre saranno escluse autorizzazioni per attività che prevedano la necessità del prelievo in falda;
- l'estensione alle nuove aree della rete di smaltimento separata tra rete di canalizzazione delle acque meteoriche e rete fognante;
- l'estensione della rete energetica (gas metano) alla totalità dell'ambito;
- la dotazione di spazi ed impianti d'area per il recupero dei rifiuti; a tal scopo occorrerà individuare modalità di raccolta più efficiente in alcuni sub-ambiti, prevedendo anche eventualmente forme di accordo per il conferimento unitario di alcune tipologie di rifiuto;
- l'illuminazione pubblica;
- la viabilità di distribuzione interna da adeguare nelle caratteristiche strutturali e di arredo e in alcuni casi (via 1° Maggio) da acquisire successivamente al demanio comunale;
- le infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile, interne ed esterne all'ambito per realizzare condizioni incentivanti l'uso del mezzo pubblico;
- le aree di parcheggio per i mezzi pesanti, da localizzare convenientemente in rapporto alle aree di domanda;
- la realizzazione di strutture interaziendali di servizio, quali la mensa;
- le dotazioni ecologico – ambientali, rappresentate tra l'altro da spazi ed opere per la mitigazione di impatto sul contesto paesaggistico, spazi atti a contenere il grado di artificializzazione dell'ambito, da destinare a verde con funzione ecologica.

Gli interventi consentiti dovranno evitare significative alterazioni alla morfologia del suolo, dovranno proporre il riassetto degli spazi aperti e l'inserimento paesaggistico dell'intervento, dovranno prevedere nuovi elementi di vegetazione paranaturale da

mettere in connessione con il contesto nell'ambito del progetto di Rete ecologica comunale, dovranno realizzare la sistemazione e riqualificazione ambientale dell'eventuale reticolo idrografico minore e la regimazione delle acque superficiali.

In modo specifico andranno affrontati i seguenti temi, estesi anche al di fuori dell'area di intervento:

- a) miglioramento del corridoio ecologico lungo il rio dell'Asino (tratto compreso tra la strada Porrettana ed il fiume Reno), secondo il progetto di Rete Ecologica Locale;
- b) miglioramento del corridoio ecologico lungo il rio D'Acasio (tratto compreso tra la strada Porrettana ed il fiume Reno), secondo il progetto di Rete Ecologica Locale;
- c) riqualificazione paesaggistica dell'area I Maggio e in particolare della zona in affaccio verso l'autostrada, attraverso uno specifico impianto di vegetazione strutturata quale siepe alberata di spessore adeguato;
- d) interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico dell'area FIAC, in particolare lungo i lati sud e ovest, attraverso interventi di realizzazione di fasce arboreo-arbustive (secondo le indicazioni del progetto di Rete Ecologica Locale), al fine di tentare una ricucitura del rapporto paesistico preesistente tra il borgo di Colle Ameno e Palazzo de' Rossi;
- e) valutazione puntuale del valore attuale e potenziale delle zone umide attualmente presenti a sud della Cartiera, al fine di individuare per una parte di esse il ruolo di "dotazione ecologica" da tutelare e valorizzare, quale "stepping stone" - ecologico e paesaggistico – all'interno dell'ambito produttivo;
- f) redazione di un progetto complessivo di valorizzazione paesaggistica del Canale del Maglio nel tratto all'interno del comparto, anche in relazione al progetto di Rete Ecologica Comunale;

Nei casi di prossimità tra insediamenti residenziali e produttivi, questi ultimi dovranno essere dotati di un'apposita fascia di rispetto e protezione degli abitati; tale fascia dovrà essere adeguatamente sistemata con arbusti ed alberature, per poter funzionare quale filtro visivo ed elemento di mitigazione dell'inquinamento atmosferico ed acustico; tali fasce dovranno essere poste in continuità l'una con l'altra, in modo da determinare un elemento di connettività ecologica con il territorio circostante.

Gli interventi consentiti dal POC dovranno difendere la qualità delle acque sotterranee da eventuali contaminazioni accidentali provenienti da cicli produttivi e/o dalla superficie attraverso specifici accorgimenti progettuali da adottarsi già nelle

fasi preliminari, con la definizione dell'area ecologicamente attrezzata e con la realizzazione della gestione unitaria si dovranno prevedere anche strutture di garanzia idrogeologica per l'esistente che ne è completamente sprovvisto (impermeabilizzazione, impianti di trattenimento e de-oleazione di piazzali di carico e scarico, di fossi di tratti di viabilità, ecc.). La quantità di acque sotterranee, perduta a causa della mancata infiltrazione dalla superficie sarà compensata non solamente con riferimento alle superfici di eventuale nuova edificazione, ma ad una porzione dell'esistente, allestendo un campo di subirrigazione delle acque di precipitazione entro l'insaturo della medesima unità idrogeologica.

Per quanto riguarda l'obiettivo di riduzione delle condizioni di esposizione nello stabilimento industriale a rischio di incidente rilevante presente e nelle aree circostanti, si provvederà alla variazione di destinazioni urbanistiche di progetto del PRG incongrue (area a destinazione alberghiera), al miglioramento della sicurezza della viabilità circostante, alla diffusione di adeguata informazione presso le aziende e gli operatori dell'ambito produttivo e l'approntamento di un piano di emergenza.

Le aree in ampliamento sono destinate prioritariamente alle esigenze di rilocalizzazione o ampliamento di aziende insediate nel territorio del comune di Sasso Marconi e, in subordine, di quelle localizzate nei comuni dell'Associazione Cinque valli e Reno.

L'attuazione nelle aree in ampliamento è subordinata al convenzionamento con il Comune dei prezzi di cessione direttamente alle aziende aventi titolo, in forza di quanto previsto dalle disposizioni di piano sopra indicate, delle aree urbanizzate per quota parte di esse, da determinarsi nel POC comunque in misura non inferiore al 50% della superficie fondiaria complessiva.

4.8.6. La misurazione del piano e il bilancio delle superfici urbanizzate e urbanizzabili rispetto alle aree permeabili

La Provincia, ai fini delle proprie elaborazioni statistiche e del monitoraggio dello sviluppo urbano, nonché ai fini delle valutazioni degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e della verifica della loro compatibilità rispetto agli atti di

pianificazione sovraordinata, assume i seguenti parametri di controllo, che pertanto vengono definiti con riferimento al PSC in adozione nel seguente modo.

Capacità insediativa residenziale in essere prima dell'adozione dello strumento⁸³:
6.780 alloggi⁸⁴

Capacità insediativa residenziale aggiuntiva prima dell'adozione del PSC⁸⁵: 121
alloggi⁸⁶

Capacità insediativa residenziale aggiuntiva a seguito del PSC: 880 alloggi

Capacità insediativa residenziale teorica⁸⁷: 7.781 alloggi

Estensione del TU⁸⁸: 4.198.175 mq

Estensione del TPU⁸⁹ al momento della adozione del PSC per gli insediamenti
urbani: 0 mq

Estensione del TPU al momento della adozione del PSC per gli ambiti specializzati
per attività produttive: 0 mq

Estensione del TDU⁹⁰ al momento della adozione del PSC per gli insediamenti
urbani: 542.804 mq

⁸³ Misurata dal numero di alloggi esistenti, ivi compresi quelli delle zone rurali

⁸⁴ Di cui 6479 alloggi esistenti al 2001 (fonte Istat) e 300 circa realizzati nel periodo 2001-2007)

⁸⁵ E' la stima dell'entità degli ulteriori insediamenti urbani realizzabili con l'attuazione completa delle previsioni del Piano urbanistico generale vigente; convenzionalmente è data dal numero di alloggi aggiuntivi realizzabili, calcolato secondo la dimensione statistica media dell'*alloggio* (v.), e considerando:

- il numero massimo di alloggi realizzabili nelle zone di nuova urbanizzazione con la piena utilizzazione della potenzialità edificatoria consentita e considerando che questa venga utilizzata interamente per realizzare alloggi;
- la stima degli alloggi aggiuntivi realizzabili nelle aree urbanizzate attraverso operazioni significative di trasformazione urbana (ristrutturazione urbanistica, riconversione di insediamenti dismessi);
- la stima degli alloggi aggiuntivi realizzabili con operazioni diffuse di recupero e cambio d'uso di edifici sparsi nelle zone rurali.

La stima non comprende viceversa:

- gli alloggi realizzabili con operazioni diffuse di recupero edilizio, cambio d'uso, sostituzione edilizia e/o addensamento nel tessuto urbano consolidato;
- gli alloggi realizzabili nelle zone agricole al servizio dell'agricoltura.

⁸⁶ Cfr. tab. 7 del cap. 4.8.6 della Relazione Illustrativa

⁸⁷ Corrisponde alla somma della capacità insediativa in essere e di quella aggiuntiva

⁸⁸ Territorio urbanizzato: corrisponde al perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità o in costruzione ed i lotti interclusi

⁸⁹ Territorio in corso di urbanizzazione programmata (TPU): comprende le aree non urbanizzate o solo parzialmente urbanizzate ma la cui utilizzazione urbana è programmata ed irreversibile in quanto sottoposte a Piani Urbanistici Attuativi approvati, le aree interessate da progetti preliminari approvati di opere pubbliche urbane, nonché le aree già acquisite da enti pubblici per destinazioni urbane di interesse pubblico, anche se non ancora utilizzate.

⁹⁰ Territorio a destinazione urbana potenziale (TDU): comprende tutte le aree non urbanizzate e non comprese nel TPU destinate dal PRG ad essere utilizzate per usi urbani.

Il TDU non comprende:

- le aree destinate alla realizzazione di infrastrutture ed impianti di carattere extraurbano (viabilità extraurbana, discariche, depuratori, impianti energetici e simili);

Estensione del TDU al momento della adozione del PSC per gli ambiti specializzati per attività produttive: 164.523 mq

Secondo quanto richiesto in sede di Conferenza di pianificazione e poi previsto in sede di Accordo di pianificazione si produce in tabella il bilancio delle aree di PSC che interferiscono con le aree permeabili dei conoidi della pedecollina e della pianura classificate con grado di vulnerabilità dell'acquifero alto, elevato o estremamente elevato.

Dai dati riportati emerge che tali aree sono interessate in misura del 2,4 % (33,8 Ha su 1.067) da nuovo territorio urbanizzabile, di cui però solo per il 1,1 % (15,7 Ha) con contenuto edificatorio (la restante quota è prevista a verde urbano), con un incremento del 5,1 % rispetto al territorio urbanizzato che già ricade in tali aree (308 Ha)

-
- le aree destinate a parchi territoriali extraurbani, e ad attività ricreative e sportive all'aperto, anche private, comportanti una quota modesta di edificazione o impermeabilizzazione del suolo;
 - le aree destinate ad attività estrattive e relativi impianti.

Relazione Illustrativa del Documento Preliminare

Tab.13 - Bilancio delle aree di PSC che interferiscono con le aree permeabili

Ambiti del territorio comunale	Aree dei conoidi della pedecollina e della pianura classificate con grado di vulnerabilità dello acquifero alto, elevato o estremamente elevato	Aree esterne ai conoidi	Totale
	mq	mq	mq
Territorio urbanizzato	3.081.326	1.116.850	4.198.176
	% 73%	27%	100%
di cui:			
Territorio urbanizzato consolidato	1.616.956	1.116.850	2.733.806
	% 59%	41%	100%
Territorio urbanizzato per insediamenti produttivi	1.158.889	0	1.158.889
	% 100%	0%	100%
Territorio urbanizzato da riqualificare			
ambito AR1	63.831	0	63.831
ambito AR2	24.837	0	24.837
Totale	88.668	0	88.668
	% 100%	0%	100%
Territorio urbanizzato soggetto a trasformazione			
ambito AN1	63.687	0	63.687
ambito AN3	14.941	0	14.941
ambito AN5	4.000	0	4.000
ambito AN6	65.209	0	65.209
ambito AN7	59.839	0	59.839
ambito AN8	9.137	0	9.137
Totale	216.813	0	216.813
	% 100%	0%	100%
Territorio urbanizzabile			
ambito AN1 sub ambito edificabile	65.663	0	65.663
sub ambito non edificabile	93.406	0	93.406
ambito AN2 sub ambito non edificabile		65.897	65.897
ambito AN4 ambito non edificabile	80.502	0	80.502
ambito AN5	60.436	0	60.436
ambito AN8 sub ambito non edificabile	8.000	0	8.000
ambito AN9	30.696	0	30.696
ambito produttivo di rilievo sovracomunale	164.523	0	164.523
ambiti di perequazione per interventi diretti (ambiti non edificabili)	0	38.815	38.815
Totale edificabile	156.795	0	156.795
non edificabile	181.908	104.712	286.620
Totale	338.703	104.712	443.415
	% 76%	24%	100%
Territorio extraurbano	10.670.365	81.198.044	91.868.409
	% 12%	88%	100%
TOTALE COMUNALE	14.090.394	82.419.606	96.510.000
	% 15%	85%	100%

4.9. Il territorio rurale.

Obiettivi e politiche generali che contrassegnano la pianificazione del territorio rurale

4.9.1. Obiettivi generali

Gli obiettivi assunti dal PSC per il territorio rurale sono i seguenti:

- promuovere lo sviluppo di un'agricoltura sostenibile e multifunzionale;
- preservare i suoli ad elevata vocazione agricola, consentendo il loro consumo soltanto in assenza di alternative localizzative tecnicamente ed economicamente valide;
- promuovere nelle aree marginali il mantenimento delle attività agricole e di comunità rurali vitali, quale presidio del territorio indispensabile per la sua salvaguardia, incentivando lo sviluppo nelle aziende agricole di attività complementari;
- mantenere e sviluppare le funzioni economiche, ecologiche e sociali della silvicoltura, promuovendo l'orientamento delle aziende verso forme di gestione forestale sostenibile;
- promuovere la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici e salvaguardare la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali;
- promuovere la valorizzazione e la salvaguardia del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e strutturale tradizionale;
- valorizzare la funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi dei centri urbani e dei grandi fasce infrastrutturali.

Per il raggiungimento di tali obiettivi gli strumenti di pianificazione del Comune sono orientati:

a) ad individuare per l'attività agricola un ruolo centrale nella soddisfazione dei requisiti economici ed ambientali del territorio rurale, e a stimolare, attraverso specifiche azioni, la formazione e lo sviluppo di aziende competitive e sostenibili, riferibili a tutte le possibili combinazioni di due principali tipologie:

- l'azienda produttiva specializzata, orientata al prodotto, con metodiche ad impatto ambientale controllato;
- l'azienda multifunzionale, orientata anche all'offerta di servizi agroambientali e ricreativi, volti alla soddisfazione della domanda proveniente dalla collettività inurbata.

b) al contenimento dell'artificializzazione degli assetti colturali, per evitare l'estendersi di fenomeni di semplificazione paesaggistica e naturalistica, con conseguente perdita di qualità e di biodiversità, tutelando nel contempo l'assetto idraulico del territorio;

c) a supportare le politiche specifiche per il miglioramento delle produzioni in una logica anche di contenimento dei consumi idrici e di un miglioramento complessivo della risorsa acqua, incentivando:

- l'estensione delle superfici a coltura biologica od integrata e la conseguente riduzione di apporti chimici lisciviabili;
- le tecniche di allevamento innovative per migliorare l'igiene e il benessere degli animali e per ridurre le deiezioni da smaltire;
- l'adozione di tecniche e di colture che permettano una copertura vegetale più prolungata finalizzata al controllo dell'erosione superficiale e alla diminuzione del trasporto solido delle frazioni limosa e argillosa;
- la promozione di interventi volti al risparmio della risorsa idrica;

d) a tutelare e valorizzare le forme ancora presenti del paesaggio rurale storicizzato.

4.9.2. La partizione del territorio rurale

Il PSC riconosce le specificità del territorio rurale ed articola gli indirizzi progettuali, le direttive e le prescrizioni in rapporto alle unità paesistiche, agli ambiti, agli insediamenti, alle aree e ai luoghi successivamente definiti:

- le unità paesistiche, definite dall'appartenenza a sistemi territoriali differenziati per caratteri fisici, biotici, storico insediativi;
- gli ambiti, definiti come parti di territorio, pur differenziati nei caratteri ambientali, negli usi e nei vincoli, che partecipano, nelle finalità di sviluppo o conservazione e nelle modalità di intervento, a politiche di riassetto territoriale e paesistico ambientale unitarie;
- le aree, i luoghi e gli insediamenti, caratterizzati da connotati, funzioni e obiettivi peculiari e disciplinati da specifiche disposizioni.

4.9.3. Le unità di paesaggio

Il tema delle unità di paesaggio, già affrontato dal Comune di Sasso Marconi in sede di osservazione al PTCP⁹¹ adottato, ha portato in fase di approvazione dello stesso ad una precisazione delle delimitazioni con l'esclusione di una piccola porzione del territorio comunale dalla UdP della montagna media orientale.

La lettura dell'apparato normativo e l'interpretazione dell'effettivo portato dispositivo del PTCP inducono a considerare l'impegno scientifico culturale già profuso sufficientemente adeguato rispetto agli esiti configurati nell'approccio normativo, mentre si rileva che l'eventuale suddivisione del territorio in UdP di rango comunale tenderebbe a creare dal punto di vista metodologico e dal punto di vista normativo una sovrapposizione ridondante con la partizione in ambiti già prevista dal PTCP e soggetta ad ulteriori articolazioni nel PSC e con la caratterizzazione dei sistemi, zone ed elementi del piano paesistico.

Il PSC del comune di Sasso Marconi perciò recepisce il PTCP per quanto attiene l'individuazione delle UdP, mentre non procede ad ulteriori sub-partizioni.

4.9.4. Gli ambiti del territorio rurale

Il PSC del comune di Sasso Marconi suddivide il territorio nei seguenti ambiti:

- ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
- ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico
- ambiti agricoli periurbani – fascia A: periurbano metropolitano
- ambiti agricoli periurbani – fascia B: periurbano comunale
- ambiti agricoli periurbani - fascia C: campagna parco
- ambito fluviale del Reno

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola sono quelle parti del territorio rurale caratterizzate da ordinari vincoli di tutela ambientale e particolarmente idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione.

⁹¹ Si veda l' "Osservazione del Comune di Sasso Marconi al PTCP della provincia di Bologna"

Sono ambiti ad alta vocazione produttiva agricola nel territorio del Comune di Sasso Marconi due porzioni di territorio⁹², una più ampia nella zona circostante la frazione di Tignano, una più esigua ad ovest di Montechiaro, caratterizzate dalla concomitanza di una più elevata concentrazione di aziende che nei dati strutturali evidenziano indicatori di efficienza economica, dalla maggiore estensione di superfici a colture specializzate e di allevamenti zootecnici aziendali, dalla capacità d'uso dei suoli ricadente in classe V della classificazione regionale, da una bassa densità di copertura boschiva, da una più fitta rete di infrastrutturazione stradale⁹³.

Il PSC persegue prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e il contenimento di ogni ulteriore nuova edificazione, subordinandola a specifiche disposizioni, secondo gli indirizzi del PTCP.

Ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico

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

Le trasformazioni e le attività di utilizzazione del suolo di seguito descritte sono ammesse previa specifica valutazione della loro sostenibilità ambientale secondo quanto previsto dal comma 3 dell'art. A-18 della L.R. 20/2000:

- a) attività agricole finalizzate alla realizzazione di produzioni tipiche o coerenti con le caratteristiche pedo-climatiche del sito interessato per la cui predisposizione siano necessarie alterazioni significative della morfologia naturale del terreno;
- b) attività collegate alla utilizzazione ricreativa delle risorse naturali o paesaggistiche che comportino alterazioni della morfologia naturale del terreno;
- c) apertura o recupero di nuova sentieristica pedonale, ciclabile o equestre, limitatamente al sistema collinare;
- d) interventi di forestazione che comportino la chiusura di spazi aperti e interclusi esistenti nell'ambito di zone boscate, stante la necessità di preservare l'alternanza bosco-prato ai fini del mantenimento degli equilibri naturali;
- e) nuove attività di gestione e trasformazione dei prodotti agricoli svolte in forma diretta dal conduttore a carattere non meramente laboratoriale: la realizzazione è

⁹² Tali aree sono individuate dal PTCP: si veda l'elaborato *RC.3*

⁹³ Per tutti questi elementi si veda l'elaborato del Quadro conoscitivo *QCTR.1*

ammessa previa stipula di accordo di programma con preferenza per aree contigue a stabilimenti preesistenti o ad ambiti specializzati per attività produttive e a condizione che sia verificata l'adeguatezza delle infrastrutture rispetto ai carichi attesi.

Ambiti agricoli periurbani

Si tratta di territori che, pur avendo una connotazione e destinazione prevalentemente agricola, per fattori localizzativi (contraddistinti da rapporti di contiguità, inclusione o complementarietà con l'urbanizzato o le sue espansioni pianificate), sono chiamati a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana. Il PSC recepisce e precisa l'individuazione dell'ambito agricolo periurbano del PTCP, individuando ulteriori ambiti periurbani di rilievo locale e operando una suddivisione in tre fasce.

Ambiti agricoli periurbani – fascia A: periurbano metropolitano

Appartengono alla fascia A degli ambiti agricoli periurbani i territori di collina confinanti con i comuni di Casalecchio e di Bologna, come già individuati (a meno di puntuali precisazioni grafiche) nel PTCP della provincia di Bologna.

Nella fascia A degli ambiti agricoli periurbani è disposto il mantenimento e la qualificazione dei caratteri consolidati dell'insediamento agricolo, escludendo nuovi insediamenti per attività non direttamente connesse con l'utilizzazione dei fondi agricoli, escludendo inoltre:

- a) nuove attività zootecniche a carattere intensivo;
- b) nuove attività agro-industriali di gestione e trasformazione dei prodotti agro-alimentari svolta in maniera associata.

Ambiti agricoli periurbani – fascia B: periurbano comunale

Appartengono alla fascia B degli ambiti agricoli periurbani i territori di fondovalle, non già identificati come campagna parco, i terrazzi circostanti le aree urbane del comune e la prima quinta collinare in sinistra Reno che, anche per la presenza di un sistema di ville storiche con parchi di rilevante valore, rappresentano una cornice paesaggistica da tutelare.

Si tratta di un territorio che nella parte a monte della SS 64 è ancora quasi integralmente preservato da inserzioni edilizie moderne o recenti ed è caratterizzato dalla varietà del paesaggio e integrato da numerose presenze architettoniche di

qualità⁹⁴: ambienti meritevoli di una valorizzazione culturale di grande arricchimento per il territorio di Sasso Marconi.

L'ambito agricolo periurbano in fascia B viene esteso verso sud, oltre i limiti disegnati dal PTCP, a ricomprendere tutta la fascia di altopiano che presenta caratteristiche del tutto analoghe sotto l'aspetto morfologico, storico ambientale, insediativo fino al rio Gemese, oltre il quale è individuata e altrimenti normata la struttura morfologica di valore naturalistico della Rupe del Sasso.

Nella fascia B degli ambiti agricoli periurbani è disposto il mantenimento dell'assetto attuale dell'insediamento agricolo, escludendo nuove attività non compatibili con la prossimità degli insediamenti urbani. In particolare è escluso il nuovo insediamento, oltre alle attività già escluse nella fascia A, alle seguenti:

- a) edificazione di nuove costruzioni ad uso abitativo in unità fondiari agricole che ne siano sprovviste;
- b) edificazione di nuove costruzioni per allevamenti zootecnici e per attività di trasformazione dei prodotti agricoli.

Ambiti agricoli periurbani - fascia C: campagna parco

Si tratta del territorio rurale interposto tra il centro capoluogo e l'abitato di Pontecchio, che presenta caratteristiche interessanti per la organizzazione della fruizione ambientale⁹⁵. La conservazione e valorizzazione dei caratteri paesaggistici è da perseguire attraverso l'arricchimento della dotazione vegetazionale e la realizzazione delle condizioni per la fruizione ambientale con il mantenimento della prioritaria, anche se limitata per ragioni di compatibilità con le funzioni urbane, funzionalità agricola dei terreni.

Il Comune per tali ambiti si dota, anche su proposta di privati, di progetti agro-ambientali i cui contenuti essenziali potranno riguardare: le tipologie delle colture agricole e le modalità di conduzione agronomica, la sistemazione, gestione e accessibilità delle aree boscate, lo sviluppo naturale o l'impianto, in modo coordinato e coerente con il Progetto di rete ecologica locale, di aree arbustive e boschive, l'impianto di elementi arborei, arbustivi di margine (siepi, filari), la creazione e manutenzione di percorsi (pedonali, ciclabili, equestri), la realizzazione di aree di

⁹⁴ Le ville Bevilacqua e Rossi a monte di Borgonuovo, villa Fibbia e nel territorio di Montechiaro le ville Panglossiana, Malvasia, Fibbia e Mezzana, sino al rio Verde con villa Acquaderni.

⁹⁵ per la caratterizzazione dell'area si veda, oltre agli elaborati del Quadro conoscitivo QCAV, la scheda B.6.1 della relazione strategica (elaborato RS.1)

sosta veicolare per l'accesso all'ambito, l'attrezzatura di aree di sosta pedonali con strutture leggere, la sistemazione di altre attrezzature finalizzate alla fruizione.

Nel POC potranno essere previsti, nell'ambito dei progetti agroambientali, ed eventualmente attraverso la stipula di accordi con i privati interessati a norma dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000, i seguenti interventi:

- a) l'inserimento di modeste strutture per attività ludiche ricreative o sportive all'aperto a basso impatto integrabili nell'ambiente rurale, che non comportino la realizzazione di costruzioni permanenti o la realizzazione di ampie superfici pavimentate;
- b) il recupero e l'adeguamento, anche con incremento delle superfici utili, degli insediamenti agricoli esistenti ai fini della riqualificazione aziendale e dell'integrazione con funzioni di tipo agriturismo;
- c) l'insediamento di funzioni agrituristiche o di turismo rurale, comprensive della residenza per i conduttori delle medesime attività, all'interno dei volumi esistenti o in nuove costruzioni da realizzare per trasferimento delle cubature, in misura non superiore a quella d'origine, da aree impattate dalla realizzazione o potenziamento del sistema infrastrutturale per la mobilità e specificamente individuate nello strumento di pianificazione.

Sino alla formazione del POC, o in assenza di specifiche previsioni di questo, il RUE disciplina il mantenimento delle attuali funzioni agricole e gli interventi edilizi, ad esse finalizzate, sugli edifici o complessi esistenti prevedendo solo modeste quote di ampliamento.

Ambito fluviale del Reno

L'ambito fluviale del Reno rappresenta un sistema complesso di cui è necessario l'inserimento in politiche di parco da coordinare a livello territoriale nella sua dimensione di bacino, con le specificità degli ambienti di pianura, di quelli urbani, di quelli collinari. Dovrà essere ricercata pertanto l'integrazione con gli strumenti di programmazione di livello intercomunale e con la progettualità già sviluppata sia nell'ambito del sistema delle opere connesse alla variante di valico, sia nel campo delle proposte di recupero delle aree di cava dismesse⁹⁶. Il coordinamento e lo sviluppo della progettualità potrà estendersi poi a tutto il sistema in essere e potenziale dell'offerta turistica di Sasso Marconi espandendo gli effetti del vettore

⁹⁶ Per il riferimento alla progettualità già sviluppata si vedano le schede A1.1 – B1.5 – B1.6 della *Relazione Strategica* (elaborato RS.I)

fluviale all'ambito collinare, valorizzandone le presenze naturalistiche, storiche, culturali, agrituristiche, enogastronomiche.

Il Comune si fa promotore e partecipe di un Progetto di riqualificazione esteso ad una significativa asta del corso del Reno, che coinvolga gli Enti locali interessati e gli Enti territoriali competenti. Tale Progetto, da assumere in un accordo territoriale, avrà i seguenti obiettivi:

- operare il riassetto idromorfologico del fiume per ricostituire nelle aree parzialmente compromesse, le premesse per l'attivazione di spontanee dinamiche morfologiche e la capacità di ripresa delle comunità biologiche, con l'obiettivo finale del miglioramento del potere autodepurativo delle acque, della calmierazione delle piene scaricate sulla media e bassa pianura e del ravvenamento al conoide delle falde di pianura con acque di qualità ammissibile;
- definire in rapporto alle caratteristiche fisiche ambientali ed alle attuali condizioni d'uso le aree da preservare a sistemazione naturalistica, le aree da mantenere a sistemazione agricola, le aree nelle quali favorire la sistemazione ludico fruitiva;
- definire in rapporto ad un progetto generale di reti ecologiche un sistema coordinato di interventi sulla vegetazione riparia, per il recupero delle connessioni laterali, per la realizzazione di varchi nei tessuti insediati e di attraversamento di barriere infrastrutturali;
- istruire, recepire, coordinare la progettualità pubblica e privata, in quanto coerente con gli obiettivi del Progetto;
- identificare e connotare i luoghi emergenti all'interno dell'ambito fluviale o ad esso prossimi da qualificare come polarità di attrazione o di servizio alle funzioni di parco;
- verificare, gerarchizzare e completare il sistema delle connessioni viarie e delle aree di sosta per l'attraversamento e l'accesso all'ambito;
- verificare, gerarchizzare e completare il sistema delle connessioni pedonali, ciclabili, equitabili all'interno dell'ambito e nelle relazioni con polarità esterne;
- stabilire le condizioni di fattibilità generali e dei singoli interventi in relazione ad un programma di medio lungo periodo;
- definire un programma di monitoraggio;
- stabilire le modalità di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

Il POC provvede alla individuazione all'interno di tale ambito delle aree da assoggettare a specifici interventi previsti dal Progetto.

All'interno dell'ambito fluviale del Reno, in particolare per la parte che interessa in sinistra orografica la zona nord del territorio comunale, il Progetto di riqualificazione potrà prevedere il consolidamento, la riorganizzazione e la creazione di modeste attrezzature per la fruizione ambientale e naturalistica oltre al consolidamento di attività a carattere ludico sportivo connesse alla fruizione dell'acqua già esistenti (specchi d'acqua attrezzati per la pesca, bacini per l'attività canoistica), compatibili con le limitazioni d'uso a fini di sicurezza idraulica e di tutela idrogeologica e coerenti con un assetto della morfologia fluviale sostenibile, con considerazione delle dinamiche fluviali.

4.9.5. Aree, luoghi e insediamenti

All'interno degli ambiti rurali sono individuati gli insediamenti, le aree e i luoghi seguenti:

- stabilimento a rischio di incidente rilevante in ambito fluviale,
- impianto di lavorazione di inerti, calcestruzzi, conglomerati in ambito fluviale,
- aree di riordino e risanamento ambientale,
- aree agricole per lo sviluppo di progetti di tutela, riqualificazione e valorizzazione paesaggistica,
- aree per lo sviluppo di progetti di attività integrative del reddito agricolo, per l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo,
- luoghi specifici per lo sviluppo di progetti di miglioramento della fruibilità ed attrattività: Rocca di Badolo,
- luoghi specifici per lo sviluppo di progetti di miglioramento della fruibilità ed attrattività: Rupe del Sasso,
- aree disciplinate dal Piano Comunale delle Attività Estrattive (PAE),
- area temporanea per l'accoglienza profughi.
- area soggetta a trasferimento dell'attività in atto e a ripristino ambientale.

Stabilimento a rischio di incidente rilevante in ambito fluviale

L'area, come già rilevato in altra parte della Relazione, è occupata da un'industria chimica a rischio di incidente rilevante⁹⁷. Ai fini urbanistici l'insediamento

⁹⁷ Si veda a questo proposito l'elaborato del Quadro conoscitivo *QCRI*.

costituisce un'unica unità edilizia complessa e non è suddivisibile in più lotti; può ospitare più attività economiche aziendali distinte solo se facenti capo ad un'unica società. L'area, anche se appartenente all'ambito fluviale, rientra comunque nel perimetro dell'ambito produttivo di rilievo sovracomunale in quanto le attività presenti sono concorrono al raggiungimento degli obiettivi definiti per quest'ambito e devono rispondere ai relativi requisiti prestazionali.

La realizzazione di qualsiasi intervento di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento è subordinata alla preventiva approvazione di un PUA contenente tra l'altro:

- un programma di qualificazione e sviluppo aziendale, riferito ad un arco temporale di medio lungo periodo, che specifichi gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o obiettivi di tutela ambientale, il programma temporale delle trasformazioni previste, le ipotesi occupazionali;
- uno Studio di Impatto Ambientale con i contenuti di cui alla legislazione vigente in materia, relativo all'attività e al ciclo produttivo nello stato attuale e in quello programmato, che evidenzi le variazioni di impatto e le opere di mitigazione e/o compensazione realizzabili, tenendo in considerazione le valenze paesaggistiche, e storico-culturali e le funzioni idrologiche di un congruo ambito circostante, le condizioni di sicurezza interne ed esterne all'insediamento;
- lo schema di convenzione contenente gli impegni fideiussori relativi alle opere di mitigazione paesaggistica e ambientale.

Impianto di lavorazione di inerti, calcestruzzi, conglomerati in ambito fluviale

L'utilizzo dell'area, occupata da un impianto di lavorazione di inerti, calcestruzzi e conglomerati, è disciplinato da una convenzione tra il Comune e l'azienda.

Entro i termini di scadenza di detta convenzione il Comune di concerto con la Provincia ed i Comuni contermini eventualmente interessati può provvedere a determinare siti idonei per il trasferimento dell'attività di lavorazione inerti e a convenzionare con la ditta esercente le modalità di ripristino dei luoghi.

A seguito della dismissione dell'attività in essere si attuano le disposizioni inerenti l'ambito fluviale in cui l'impianto ricade.

Il POC può stabilire i tempi e le modalità per il trasferimento in ambito idoneo delle attività esistenti relative alla produzione dei conglomerati cementizi e bituminosi.

Aree di riordino e risanamento ambientale

Sono individuati tre siti interessati dalla massiccia presenza di orti privati su suoli demaniali, in evidente stato di disordine ambientale e di carenza di disciplina⁹⁸.

Il Comune provvede all'adozione di specifici piani, che possono assumere forma di PUA, i quali, adottando idonee strategie di intervento, tendano a eliminare o mitigare gli impatti percettivi e ambientali, attraverso manovre di rilocalizzazione e/o razionalizzazione dell'esistente, assumendo come obiettivi la progressiva riduzione delle aree investite, il riassetto dei luoghi e la loro riconfigurazione formale, la realizzazione delle infrastrutture necessarie, la minimizzazione e l'accorpamento dei volumi edilizi, il ripristino di condizioni di equità e la eliminazione di posizioni speculative, la razionale utilizzazione delle risorse idriche, il controllo delle condizioni igieniche ambientali.

I piani devono essere accompagnati da una relazione geologica che, in ragione delle condizioni di morfologia e di rischio idraulico dei siti, definisca gli interventi da attuare e le misure cautelative da adottare nelle operazioni di riordino.

Aree agricole per lo sviluppo di progetti di tutela, riqualificazione e valorizzazione paesaggistica

Si tratta di due estese aree rurali che comprendono il sistema delle grandi proprietà fondiarie (Fondazioni, Pii Istituiti) corrispondenti a territori di elevato interesse paesaggistico.

Tra i propri obiettivi il PSC pone quello di evitare lo smembramento di questo patrimonio conservandone la qualità, la fruibilità, l'unitarietà. Occorre mettere in campo iniziative che portino alla costruzione di progetti di valorizzazione, fondati essenzialmente sul mantenimento dei caratteri originari, aperti anche a soluzioni innovative per la finalizzazione del patrimonio edilizio esistente a servizi di tipo turistico, ricettivo, ricreativo.

Il RUE provvede a porre particolari disposizioni a tutela dei complessi fondiari escludendo possibilità di nuovi insediamenti, disciplinando gli interventi di recupero senza incrementi di carico urbanistico e consentendo l'adeguamento degli insediamenti esistenti che risultino effettivamente indispensabili alle strutture produttive agricole esistenti.

⁹⁸ Si veda a questo proposito la scheda C3.2 della *Relazione Strategica* (elaborato RS.1)

Il POC potrà prevedere, sulla base di Accordi coi privati, interventi di adeguamento delle strutture edilizie esistenti ed eventuali nuove limitate realizzazioni in ampliamento delle stesse sulla base di un Piano di riqualificazione che renda evidenti:

- a) la prioritaria finalizzazione e destinazione delle risorse, che si propone di investire, al recupero agricolo, paesaggistico e/o naturalistico del territorio rurale,
- b) la coerenza dei propri obiettivi con gli obiettivi di sostenibilità del PSC,
- c) l'adeguatezza degli interventi edilizi proposti al perseguimento dei succitati obiettivi,
- d) la compatibilità degli interventi agricoli, infrastrutturali, edilizi con le caratteristiche ed i limiti del territorio,
- e) gli interventi previsti a sostegno della fruizione pubblica del territorio e gli interventi di manutenzione ambientale e riqualificazione ecologica,
- f) la fattibilità tecnica ed economica degli interventi proposti.

Aree agricole per lo sviluppo di progetti di attività integrative del reddito agricolo, per l'offerta di servizi ambientali, educativi, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo

Si tratta di un'area a destinazione agricola per la quale è stata presentata una proposta di riqualificazione e valorizzazione ambientale ed agricola da assumere attraverso l'Accordo coi privati di cui all'art. 18 della L.R. n. 20/2000 in sede di formazione del POC⁹⁹.

I contenuti dell'Accordo riguarderanno:

- a) la definizione degli interventi di recupero, rinnovo, reimpianto e nuova messa a dimora di colture tipiche (viticole per vini di pregio, olivicole, frutticole) e gli interventi di miglioramento e gestione del bosco;
- b) le scelte agronomiche e di conduzione aziendale improntate a modelli di basso impatto ambientale e di agricoltura biologica (irrigazioni a goccia, concimazioni a basso contenuto di fertilizzanti chimici, difesa fitosanitaria mirata e integrata con tecniche biologiche, limitato controllo delle infestanti, ecc.);
- c) l'individuazione degli interventi di nuovi impianti a verde con funzione ornamentale e paesaggistica;

⁹⁹ Si veda a questo proposito la scheda n. 7 dell'elaborato DP.3

- d) la definizione degli interventi strutturali per la trasformazione dei prodotti dell'azienda (cantina aziendale, frantoio per la trasformazione delle olive) con l'adozione di processi atti ad ottenere prodotti di elevata qualità;
- e) la definizione delle misure e degli interventi atti a contenere i consumi energetici e le emissioni in atmosfera sia nelle strutture produttive sia nelle strutture abitative e ricettive e la definizione delle scelte in ordine alla utilizzazione di energia solare (solare termico, solare fotovoltaico, uso delle biomasse, efficienza energetica degli edifici, ecc.);
- f) la previsione di impiego di mezzi ecologici per il trasporto in azienda dell'utenza;
- g) la definizione delle attività didattiche previste (percorsi, laboratori, aule, spazi museali) e delle utenze coinvolte (cicli didattici per le scuole, produzione e distribuzione di materiali didattici);
- h) la determinazione delle strutture agrituristiche e le modalità di offerta ricettiva (pernottamento, ristorazione, bed & breakfast, ecc.);
- i) la definizione delle volumetrie e delle superfici e le relative singole destinazioni d'uso da ricavarsi all'interno dei fabbricati esistenti da recuperare, ovvero demolendo e ricostruendo quelli inadeguati e fatiscenti, ovvero in misura minore e qualora le strutture esistenti non risultino idoneamente riadattabili alle nuove funzioni previste, attraverso l'edificazione di nuovi volumi;
- l) la definizione della capacità massima di ricettività e del numero massimo di unità abitative per gli addetti in azienda;
- m) la definizione degli interventi infrastrutturali da effettuare con riferimento in particolare alla viabilità e alla sentieristica;
- n) la cessione di aree (con riferimento a quelle di proprietà del proponente comprese all'interno dell'ambito di parco territoriale extraurbano "Prati di Mugnano"¹⁰⁰) al Comune in quanto non più rispondenti ad esigenze produttive e destinabili ad una fruizione ambientale pubblica, con l'eventuale impegno per la manutenzione per un tempo determinato delle stesse;
- o) la definizione degli impegni che il privato si assume in ordine a quanto concordato relativamente ai punti precedenti;
- p) la verifica di sostenibilità ambientale e l'indicazione delle opere da effettuarsi per il riassetto idrogeologico, la manutenzione della rete idrografica, la conservazione

¹⁰⁰ In riferimento a tale ambito si veda la scheda B2.1 della *Relazione Strategica* (elaborato RS.1)

dei suoli, il miglioramento del bosco, il consolidamento delle reti ecologiche nel quadro del Progetto comunale di reti ecologiche;

q) l'indicazione programmatica dei pesi e della struttura degli investimenti nel settore produttivo agricolo, nel settore ecologico ambientale e nel settore ricettivo turistico, nel quadro di un bilancio economico di previsione articolato.

Il POC determinerà i carichi insediativi relativi alle diverse funzioni ammesse, che potranno riguardare:

- funzioni agricole abitative, produttive, di trasformazione e commercializzazione, anche in deroga agli indici del RUE,
- funzioni ricettive, inerenti l'agriturismo, il turismo rurale, la ricettività alberghiera, fino ad un massimo complessivo di 30 posti persona,
- funzioni ristorative e commerciali strettamente connesse alla somministrazione e vendita di prodotti dell'azienda,
- funzioni di servizio, inerenti le funzioni didattiche, museali, ecc.
- altre funzioni connesse con gli obiettivi di riqualificazione e valorizzazione ambientale ed agricola.

Luoghi specifici per lo sviluppo di progetti di miglioramento della fruibilità ed attrattività: Rocca di Badolo

La Rocca di Badolo è un sito di grande rilevanza per gli aspetti geologici, naturalistici e fruitivi del Contrafforte Pliocenico¹⁰¹.

Per tale luogo il Comune redige un progetto di miglioramento della fruibilità e attrattività, definendo modalità e strumenti per favorire, regolamentare e rendere sicure le attività di turismo escursionistico e sportivo legate a questa emergenza.

Finalità del progetto è quella di proporre interventi atti a coniugare e rendere compatibili la tutela dei caratteri naturalistici, la fruizione sportiva della parete rocciosa, le misure di sicurezza per chi accede all'area, la organizzazione degli accessi e della sosta, la protezione delle funzioni abitative esistenti, la sistemazione degli spazi privati circostanti, l'eventuale inserimento di funzioni di accoglienza e ristoro, prevedendo, qualora ne ricorra la necessità, la stipula di convenzioni con i soggetti interessati.

Il progetto costituisce strumento guida, atto a coinvolgere i diversi soggetti interessati, per determinare un insieme di interventi puntuali; tale progetto, qualora

¹⁰¹ In riferimento a tale ambito si veda la scheda A1.3 della *Relazione Strategica* (elaborato RS.I)

sia approvato con procedura e valore di PUA di iniziativa pubblica, potrà consentire interventi a carattere edilizio, che attengano:

- a) la realizzazione di parcheggi pubblici o la realizzazione di parcheggi privati convenzionati,
- b) la sistemazione di spazi aperti per la fruizione pubblica con eventuale realizzazione di aree attrezzate,
- c) le modifiche di destinazioni d'uso e gli incrementi di superficie utile di fabbricati esistenti entro il limite del 20% finalizzati all'offerta di ricettività e ristorazione in deroga agli indici e disposizioni del RUE relativi all'ambito rurale di appartenenza.

Luoghi specifici per lo sviluppo di progetti di miglioramento della fruibilità ed attrattività: Rupe del Sasso

La Rupe del Sasso è un sito di grande rilevanza per gli aspetti geologici, naturalistici, storici e simbolici nel territorio comunale¹⁰².

Per tale luogo il Comune redige un progetto di miglioramento della fruibilità e attrattività, prevedendo la possibilità di un recupero anche parziale del sistema delle cavità della Rupe a fini didattici e culturali di testimonianza sia delle trasformazioni geologiche, sia degli aspetti naturalistici, sia delle attività storiche di estrazione e della cultura delle genti che vi provvedevano.

Finalità del progetto è quella di proporre interventi atti a coniugare e rendere compatibili la tutela dei caratteri naturalistici, la fruizione didattica e scientifica, le misure di sicurezza per chi accede all'area, la organizzazione degli accessi e della sosta, la protezione delle funzioni abitative esistenti, la sistemazione degli spazi privati circostanti, prevedendo, qualora ne ricorra la necessità, la stipula di convenzioni con i soggetti interessati.

Il progetto costituisce strumento guida, atto a coinvolgere i diversi soggetti interessati, per determinare un insieme di interventi puntuali costituiti da:

- a) la realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico convenzionati,
- b) la sistemazione di spazi aperti per la fruizione pubblica con eventuale realizzazione di aree didattiche attrezzate,
- c) il completamento, l'adeguamento, la messa in sicurezza di percorsi per la fruibilità del sito.

¹⁰² In riferimento a tale ambito si veda la scheda A1.2 della *Relazione Strategica* (elaborato RS.1)

Aree disciplinate dal Piano Comunale delle Attività Estrattive (PAE)

Le aree disciplinate dal Piano Comunale delle Attività Estrattive vigente sono individuate nella cartografia del PSC: entro tali aree si applica la normativa del PAE e degli strumenti attuativi da essa conseguenti.

In particolare nell'area soggetta ad attività estrattiva denominata ex Montebugnoli, compresa nell'ambito urbano per nuovi insediamenti AN1, il POC stabilisce le trasformazioni urbanistiche ammesse e la destinazione funzionale dei luoghi da realizzare al compimento dell'attività di escavazione, fermi restando gli obblighi di ripristino ambientale previsti in convenzione.

Area temporanea per l'accoglienza profughi.

Il PSC individua l'area adibita temporaneamente all'accoglienza di profughi dai paesi balcani in guerra. In base ad Accordo con il Comune di Bologna, soggetto gestore dell'insediamento, l'attività sarà dismessa e il sito sarà ripristinato, riacquisendo la destinazione propria di ambito rurale in cui l'area ricade.

Area soggetta a trasferimento dell'attività in atto e a ripristino ambientale

Il PSC individua inoltre un'attività di rottamazione di materiali ferrosi (azienda Bortolotti) incompatibile con le condizioni ambientali, tale da costituire forte elemento di rischio in ambito di tutela fluviale, per la quale nel POC saranno disposti regole e incentivi alla cessazione, alla demolizione o al trasferimento in ambito più conveniente, con risanamento e successiva cessione al Comune dei luoghi.

4.9.6. I criteri per la disciplina degli interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole

Il PSC persegue prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e il contenimento di ogni ulteriore edificazione. La realizzazione di nuove costruzioni finalizzate alle attività produttive agricole è condizionata alla verifica di coerenza con gli obiettivi generali e con la competitività dell'impresa, anche attraverso la multifunzionalità e il suo contributo al raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione ambientale.

Ai fini della ammissibilità degli interventi edilizi finalizzati alle attività produttive agricole o a quelle integrative, nonché delle modificazioni degli assetti morfologici o idraulici nel territorio rurale, significativi per dimensione o estensione, in recepimento di atti di emanazione regionale o provinciale ai sensi dell'art. 11.5 delle norme del PTCP, saranno determinate nel RUE quali verifiche preventive si rendono necessarie e l'idonea documentazione da produrre attestante i seguenti requisiti:

- a) la coerenza degli interventi edilizi con specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/interaziendale, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore;
- b) la coerenza degli interventi edilizi o modificativi con l'obiettivo del miglioramento della competitività aziendale;
- c) la non idoneità dei fabbricati abitativi, produttivi e di servizio presenti in azienda a soddisfare le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e le esigenze produttive connesse alle nuove tecniche di produzione;
- d) la sostenibilità ambientale degli interventi edilizi;
- e) la sostenibilità degli interventi di modificazione morfologica e degli assetti idraulici e di trasformazione e utilizzazione del suolo;
- f) la congruità degli interventi di manutenzione ambientale, protratti nel tempo, ai fini dell'equilibrio degli assetti idrogeologici e del potenziamento ecologico del territorio;
- g) gli impegni che il titolare dell'impresa agricola assume, con riferimento ai contenuti delle precedenti lettere a) ed f).

Il RUE provvederà inoltre:

- ad identificare le tipologie aziendali agricole (per caratteri dimensionali, ordinamenti produttivi, potenzialità economico produttive) alle quali assegnare possibilità di insediamento, sviluppo e qualificazione riferendole in modo ordinario alla parametrizzazione degli interventi edilizi nelle operazioni di adeguamento funzionale e di completamento delle strutture esistenti, ovvero demandandole a strumenti di programmazione delle strategie aziendali nei casi di significativo potenziamento o riconversione degli indirizzi colturali e delle strutture esistenti;
- all'adeguamento agli atti di emanazione regionale in materia e all'acquisizione della modulistica-tipo che sarà predisposta dalla Provincia ai fini dell'attestazione della sussistenza dei requisiti per gli interventi agricoli;

- ad identificare e normare le tipologie di funzioni non strettamente connesse all'esistenza di un'azienda agricola, compatibili con il territorio rurale in quanto poste a servizio delle attività agricole o comunque connesse con l'utilizzo del suolo agricolo.

- alla determinazione delle condizioni, dei limiti e delle modalità per la realizzazione delle seguenti opere:

a) nuove costruzioni necessarie alla conduzione dei fondi agricoli, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse;

b) attività di gestione e trasformazione dei prodotti agricoli svolte in forma diretta dal conduttore;

c) infrastrutture per la mobilità e infrastrutture tecnologiche al servizio delle attività agricole;

d) attività di allevamento e custodia di animali non ad uso alimentare;

e) attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici o di ampie superfici pavimentate, quali piscine, campi da tennis, bocce e simili.

Compete invece al POC la determinazione in merito alla localizzazione e al dimensionamento delle seguenti opere in territorio rurale, qualora di nuovo impianto, tenuto conto delle compatibilità ambientali, infrastrutturali, urbanistiche:

a) impianti di distribuzione di carburanti e stazioni di servizio;

b) allevamenti zootecnici intensivi;

c) attività vivaistiche connesse a nuovi volumi o spazi commerciali;

d) attività ricreative che comportino emissioni rumorose o consumi intensi di porzioni limitate del territorio quali piste da ciclocross, motocross, autocross e simili; tali attività potranno essere previste dal POC, qualora non comportino la realizzazione di strutture edilizie permanenti, con esclusione degli ambiti agricoli periurbani, dell'ambito fluviale del Reno e dei territori interessati da vincoli con i quali tali attività risultino in contrasto; dovranno inoltre interessare solo porzioni limitate di territorio individuate in relazione all'assenza di elementi di valore paesaggistico, di condizioni di fragilità idrogeologica o rischio idraulico, di significativi elementi di naturalità o di interesse storico ambientale, di colture pregiate e in relazione alla non prossimità a funzioni residenziali, ricettive e di servizio.

4.9.7. I criteri per la disciplina degli interventi di modificazione degli assetti morfologici non funzionali alle attività produttive agricole

Fra le attività non connesse alla produzione agricola che possono avere rilevanza nei confronti della modificazione della morfologia dei luoghi si segnala quella legata al deposito temporaneo delle terre di scavo di cantieri edili.

La localizzazione di tali funzioni, che non attengano operazioni locali di semplice sistemazione della morfologia del terreno funzionali alle attività agricole e ad attrezzare le aree per usi specifici, dovrà rispettare i seguenti criteri:

- a) la viabilità di accesso dovrà essere adeguata in relazione all'uso di mezzi pesanti per il trasporto terre senza limitazioni temporali di esercizio;
- b) dovrà essere garantita una conveniente distanza dal perimetro del territorio urbanizzato, tale da assicurare assenza di impatto da inquinamento acustico e da polveri,
- c) dovrà essere verificata la limitata o nulla interferenza con insediamenti abitati lungo la viabilità di accesso all'area di scarica;
- d) il terreno dovrà presentare adeguata morfologia, tale da consentire il posizionamento e la sistemazione delle terre di riporto in modo tale che non si abbiano significative interferenze e discontinuità con l'assetto paesaggistico dei luoghi (rilevati in pianura o fondovalle, accumuli in versanti o crinale);
- e) dovranno essere tutelate le colture agricole, in modo che non si producano interferenze negative con colture agricole specializzate e di particolare pregio;
- f) sono da escludersi le aree di valore ambientale quali:
 - aree circostanti piante a carattere monumentale;
 - ambiti agricoli periurbani – fasce B e C, periurbano comunale e campagna parco;
 - ambito fluviale del Reno;
 - luoghi specifici per lo sviluppo di progetti di miglioramento della fruibilità ed attrattività: Rocca di Badolo e Rupe del Sasso;
 - aree agricole per lo sviluppo di progetti di tutela, riqualificazione e valorizzazione paesaggistica;
- g) sono da escludersi tutte le aree appartenenti al sistema insediativo storico;
- h) sono da escludersi tutte le aree appartenenti al territorio urbano ad eccezione dell'ambito produttivo di rilievo sovracomunale;
- i) sono da escludersi le seguenti aree appartenenti al sistema dei vincoli:

- tutela dei beni culturali e beni paesaggistici;
- rispetto ai punti di captazione di acque destinate al consumo umano;
- sistema delle aree forestali;
- alvei attivi e invasi di bacini idrici;
- zona di tutela naturalistica;
- aree ad alta probabilità di inondazione;
- crinali principali e fasce di protezione;
- calanchi di interesse paesaggistico;
- viabilità panoramica e relative fasce di rispetto stradale.

4.9.8 Criteri per la disciplina riguardo all'uso e riuso del patrimonio edilizio esistente

La disciplina edilizia per la conservazione, l'adeguamento, il recupero, la trasformazione funzionale dei volumi esistenti in territorio rurale e per la riqualificazione delle aree pertinenziali si atterrà ai seguenti principi:

1) tutela delle aziende agricole

1a) sono normalmente ammessi, fatti salvi i vincoli territoriali, gli interventi di recupero, riqualificazione, ampliamento, degli insediamenti esistenti per le finalità di conduzione delle aziende agricole;

1b) sono da tutelare, da rischi rappresentati da frammentazione poderale, inserimento di funzioni antagoniste, promiscuità con attività non compatibili, le aziende agricole che per estensione, ordinamento, patrimonio zootecnico rappresentano unità produttive efficienti e rilevante patrimonio economico produttivo;

1c) le trasformazioni funzionali di fabbricati in precedenza agricoli sono subordinate alla verifica puntuale della irrecuperabilità a fini agricoli di dette strutture, anche attraverso la definizione di un congruo periodo per il quale sia accertata la dismissione funzionale degli stessi e, in ogni caso, attraverso la imposizione di un vincolo di inedificabilità dei terreni precedentemente asserviti ai sensi del comma 3 dell'art. A.21 dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000;

2) adeguamento delle funzioni extragricole esistenti:

Per le funzioni extragricole esistenti e compatibili con l'ambiente, con le infrastrutture che le servono e con la tipologia degli immobili che le ospitano sono da

prevedersi interventi di manutenzione, adeguamento ed ampliamento commisurato alla tipologia delle attività, alla dimensione degli edifici esistenti ed allo standard funzionale e di qualità da promuovere. In particolare le possibilità di adeguamento, anche in ampliamento, purchè modesto, degli edifici, possono essere consentite per immobili ospitanti attività che forniscono servizi coerenti con la valorizzazione del territorio rurale, quali pubblici esercizi, attività ristorative e ricettive, attività ricreative, culturali e sociali, assistenziali e religiose. Tali interventi sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi, necessaria a garantirne la sostenibilità ambientale e territoriale. Il RUE disciplina le modalità di attuazione, i parametri per gli interventi edilizi, gli usi ammessi e compatibili, assegnando, ove occorra, obiettivi specifici di compatibilizzazione ambientale e di dotazione infrastrutturale;

3) trasformazione funzionale degli insediamenti esistenti:

3a) la trasformazione ad usi extragricoli di fabbricati non abitativi e non più funzionali alla attività agricola è ammessa nei limiti di compatibilità edilizia e di compatibilità ambientale così definiti:

- ai fini della determinazione della compatibilità edilizia il RUE identificherà i prerequisiti degli immobili assoggettabili a trasformazione d'uso con attenzione in particolare alle caratteristiche tipologiche, costruttive, dimensionali, con limitazione comunque all'edilizia di interesse storico e storico testimoniale;

- ai fini della determinazione della compatibilità ambientale il RUE adotterà come elemento di controllo il numero di nuove unità abitative ritraibile da ogni intervento di recupero, definendolo in rapporto alla volumetrie esistente e stabilendo comunque un massimo per ogni edificio. Si ritiene inoltre utile assegnare un ulteriore grado di libertà al POC per l'eventuale previsione, sulla base di specifici studi di fattibilità, ai fini di un completo recupero e valorizzazione di complessi di particolare valore storico e di assetti agrovegetazionali di rilevante importanza, di trasformazioni funzionali (senza aumento di volumetria) degli insediamenti esistenti comportanti incrementi del numero di unità abitative o della superficie utile superiori a quelli massimi consentiti dalle norme del RUE. Tali interventi saranno subordinati ad apposita convenzione con il Comune nella quale stabilire le specifiche e ulteriori opere di riqualificazione da porre in essere;

- gli usi compatibili sono quelli normalmente connessi alle funzioni abitative, ricettive, agrituristiche, alle attività di servizio alle funzioni agricole delle unità

aziendali, alle attività di natura commerciale legate alle produzioni agricole locali, purchè non abbiano dimensioni tali da generare necessità di nuova infrastrutturazione del territorio ovvero, in tal caso, l'intervento vi provvederà totalmente;

3b) nel caso di edifici o complessi di impianto produttivo agricolo di rilevante dimensione, con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso a fini agricoli, che abbiano un rilevante impatto paesaggistico e che come tali saranno segnalati nella cartografia del RUE, potranno essere previsti, al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica, interventi di demolizione delle costruzioni esistenti, di risanamento e riambientazione delle aree risultanti e di costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso in aree idonee appositamente individuate con volumetrie rapportate alla consistenza e qualità delle strutture, legittimamente esistenti, da demolire e comunque in misura molto contenuta e rapportata alla superficie preesistente;

3c) in tutti i casi la trasformazione funzionale di fabbricati in precedenza agricoli sarà subordinata alla presenza delle opere urbanizzative e infrastrutturali, adeguate e necessarie in rapporto alle caratteristiche dei luoghi e in relazione alla tipologia degli usi, ovvero all'impegno a realizzarle contestualmente all'intervento, ovvero all'impegno da parte del soggetto interessato a rinunciarvi espressamente nei casi in cui tali opere siano strettamente pertinenti al solo intervento richiesto e la loro carenza o insufficienza non sia di pregiudizio alla funzionalità dell'intervento ed ai caratteri ambientali;

4) compatibilizzazione e risarcimento ambientale

4a) tutti gli interventi sugli insediamenti esistenti nel territorio rurale sono soggetti a contribuire al miglioramento della qualità ambientale attraverso opere dirette di compatibilizzazione degli interventi medesimi ovvero attraverso opere di risarcimento ambientale (manutenzione idraulica, idrogeologica, forestale, ecc.) in aree anche non relazionate all'intervento medesimo; le opere suddette saranno considerate e quantificate in termini di standard ecologico ambientale;

4b) il RUE individuerà gli edifici a carattere residenziale che risultano fortemente impattati dalla realizzazione o dal potenziamento del sistema infrastrutturale per la mobilità, consentendo, per questi e per le relative pertinenze, interventi di rilocalizzazione a parità di superficie utile, con obbligo di successiva demolizione dei fabbricati originari;

Le medesime opportunità potranno essere previste per gli insediamenti isolati abitati, posti in condizioni di rischio naturale (aree ad alta probabilità di inondazione, aree in dissesto) in condizioni di elevata esposizione al rischio per persone o cose.

5. LE PROPOSTE DI MODIFICAZIONE DEI PIANI GENERALI E SETTORIALI DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Contestualmente all'adozione del PSC, il Comune di Sasso Marconi propone due varianti alla Tav. 1 del PTCP della Provincia di Bologna approvato con delibera del C.P n. 19 del 30/03/2004.

Le varianti proposte, come più oltre meglio specificato, sono le seguenti:

Variante 1- Porzione di fascia di tutela fluviale (art. 4.3 del PTCP) in adiacenza all'ambito produttivo sovracomunale di Borgonuovo – Pontecchio, compresa tra l'autostrada A1 e il limite di fascia ad ovest, posta in sinistra Reno per un'estensione di circa 10 Ha.

Variante 2- Porzione di fascia di tutela fluviale (art. 4.3 del PTCP) in prossimità degli abitati di Capra e del casello autostradale di Cinquecerri, compresa tra l'autostrada A1 e il limite di fascia ad est in destra Setta, per un'estensione di circa 4 Ha.

5.1 Variante 1

Descrizione dell'area

L'area è adiacente all'ambito produttivo sovracomunale di Borgonuovo – Pontecchio. La fascia di tutela interessata dalla proposta di variante ha forma approssimativamente triangolare con uno sviluppo longitudinale di circa 850 m. ed un'ampiezza massima di 200 m.

E' confinata ad est dall'autostrada e in parte dalla nuova strada di servizio all'area industriale realizzata come opera connessa alla variante di valico, ad ovest dagli insediamenti industriali esistenti e a nord dalla Cartiera del Maglio. Per una descrizione più completa del contesto territoriale si rimanda all'elaborato "QCAP.1-Gli insediamenti produttivi. Relazione".

Dal punto di vista percettivo e morfologico l'area non è più in relazione con l'ambito fluviale a motivo della importante cesura costituita dall'autostrada e dalla nuova porrettana ad essa parallela con il connesso sistema di svincoli e sovrappassi.

Dal punto di vista urbanistico l'area è ormai parte del contesto ambientale dell'area produttiva in quanto compresa tra questa e la viabilità che la serve longitudinalmente.

Elemento di naturalità residuale è costituito dalla vegetazione di sponda del canale artificiale del Maglio di cui nel PSC si prescriverà la conservazione e valorizzazione

Motivazioni urbanistiche della proposta di variante

L'area industriale di Borgonuovo e Pontecchio è definita come ambito produttivo di rilievo sovracomunale sostanzialmente volto alla conferma dell'insediamento esistente, al suo completamento e alla realizzazione di processi di adeguamento funzionale e ambientale e di eventuale offerta di opportunità insediative per attività presenti nel territorio comunale o dei comuni contermini che necessitino di trasferirsi per inadeguatezza del sedime e del contesto ambientale attuali.

Per tale ambito produttivo è di prossima formalizzazione l'Accordo territoriale Comune Provincia previsto dal PTCP con il quale sono definiti tra l'altro gli obiettivi di riqualificazione ambientale ed ecologica.

Nel territorio comunale di Sasso Marconi sono presenti le seguenti ulteriori zone produttive:

- nel centro abitato di Borgonuovo è presente una zona a carattere misto artigianale, commerciale, residenziale per la quale il PSC prevede con riferimento alla parte di insediamenti più obsoleti, frammentati, con problematiche logistiche e ambientali, la riconversione ad usi residenziali e compatibili, tramite l'attivazione di uno strumento di progetto unitario di riqualificazione. Le restanti porzioni della zona mantengono il carattere artigianale e commerciale senza sostanziali possibilità di incremento;
- nel centro abitato di Sasso Marconi, ove il PSC non prevede ulteriori sviluppi in ragione della contiguità con i tessuti residenziali urbani ed ove anzi si rendono necessari importanti interventi di delocalizzazione con conseguente trasformazione funzionale delle aree per usi urbani, in parte a servizi pubblici in parte a residenza;
- insediamenti isolati nei centri minori o in territorio rurale, in riferimento ai quali il PSC non prevede possibilità di ulteriore crescita.

Conseguentemente le possibilità di miglioramento logistico funzionale di attività esistenti che siano in condizioni urbanistiche ambientali critiche e il conseguente o parziale trasferimento o la rilocalizzazione sono possibili solo nell'ambito produttivo di rilievo sovracomunale di Borgonuovo Pontecchio, la cui capacità insediativa residua di PRG però è estremamente limitata (è riconducibile all'area della Grandi Lavori di poco più di 5 Ha e ad un'area limitrofa, già destinata dal PRG a verde pubblico non attuato di circa 1,5 Ha).

Nel PSC si individuano ai fini rilocalizzativi di aziende esistenti due aree a completamento dell'ambito produttivo di rilievo sovracomunale comprese entro i confini naturali e artificiali dell'ambito stesso. L'area di più modesta estensione (poco più di due Ha) è interessata da un vincolo ai sensi della L. 1089/1939 "Tutela delle cose di interesse artistico e storico" generato in rapporto alla visuale della Villa di G. Marconi, vincolo per il quale in sede di Conferenza di Pianificazione viene richiesta una revisione sia della delimitazione sia delle disposizioni di tutela afferenti gli interventi di natura edilizia.

L'area più estesa e quindi qualificata ad ospitare interventi di rilocalizzazione di strutture significative è l'area oggetto della presente proposta di variante al PTCP.

Elementi di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale

Si riporta un estratto della relazione di Valsat relativo a quest'ambito.

'A- EQUILIBRIO ECOLOGICO E BIODIVERSITA'

Interventi di trasformazione funzionale che comportino un incremento delle aree edificate, soprattutto se a destinazione industriale, determinano inevitabilmente riduzione quali-quantitative degli indicatori ecologici che può però essere compensata dalla realizzazione di appositi progetti di valorizzazione ambientale e paesaggistica dell'intero ambito coinvolto. E' quindi necessario un approfondimento specifico della conoscenza dei luoghi interessati che porti all'inquadramento degli ambiti (e del loro intorno) dal punto di vista paesaggistico (morfologia, vegetazione, formazioni vegetali, reticolo idrografico minore, regimazione delle acque, ecc.), con la descrizione della vegetazione esistente nell'area (formazioni e specie). L'eventuale trasformazione funzionale dovrà altresì evitare alterazioni alla morfologia del suolo; dovrà proporre il riassetto degli spazi aperti considerando l'inserimento paesaggistico dell'intervento, la previsione di nuovi elementi di "vegetazione paranaturale" da mettere in connessione con il contesto – nell'ambito del progetto di Rete ecologica comunale -, la sistemazione e riqualificazione ambientale dell'eventuale reticolo idrografico minore, la regimazione delle acque superficiali.

In modo specifico andranno inoltre affrontati i seguenti punti:

1. Corridoio ecologico lungo il rio dell'Asino (tratto compreso tra la strada Porrettana ed il fiume Reno), secondo il progetto di Rete Ecologica Locale;
2. Corridoio ecologico lungo il rio D'Acasio (tratto compreso tra la strada Porrettana ed il fiume Reno), secondo il progetto di Rete Ecologica Locale;

3. Riqualficazione paesaggistica dell'area I Maggio e in particolare della zona in affaccio verso l'autostrada, attraverso uno specifico impianto di vegetazione strutturata quale siepe alberata di spessore adeguato;
4. Interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico dell'area FIAC, in particolare lungo i lati sud e ovest, attraverso interventi di realizzazione di fasce arboreo-arbustive (secondo le indicazioni del progetto di Rete Ecologica Locale), al fine di tentare una ricucitura del rapporto paesistico preesistente tra il borgo di Colle Ameno e Palazzo de' Rossi, interrottosì anche a causa della realizzazione degli impianti FIAC;
5. Valutazione puntuale del valore attuale e potenziale delle zone umide attualmente presenti a sud della Cartiera, al fine di individuare per una parte di esse il ruolo di "dotazione ecologica" da tutelare e valorizzare, quale "stepping stone" - ecologico e paesaggistico – all'interno dell'ambito produttivo;
6. Redigere un progetto complessivo di valorizzazione paesaggistica del Canale del Maglio nel tratto all'interno del comparto, anche in relazione al progetto di Rete Ecologica Comunale;
7. Nei casi di prossimità tra insediamenti residenziali e produttivi, questi ultimi dovranno essere dotati di un'apposita "fascia di rispetto e protezione" degli abitati; tale fascia dovrà essere adeguatamente sistemata con arbusti ed alberature, per poter funzionare quale filtro visivo ed elemento di mitigazione dell'inquinamento atmosferico ed acustico; tali fasce dovranno essere poste in continuità l'una con l'altra, in modo da determinare un elemento di connettività ecologica con il territorio circostante.

B - QUANTITÀ, QUALITÀ, DINAMICHE DELLE ACQUE DI SUPERFICIE

L'ambito produttivo di rilievo sovracomunale è sempre esterno alla fascia del tirante idraulico corrispondente a piene con tempi di ritorno di 200 anni. ma un'ampia porzione dell'area è interna alla fascia di tutela ed a quella di pertinenza.

Non sono segnalate situazioni di particolare pericolosità idraulica.

Su incarico della proprietà interessata è stata redatta dallo Studio Viel una specifica relazione relativa alle caratteristiche morfologiche e idrauliche dell'area, relazione che si allega al Quadro Conoscitivo sotto la denominazione "QCGI.09 – Relazione idrogeologica specifica relativa all'area Cartiera dell'ambito produttivo sovracomunale di Borgonuovo Pontecchio".

C - QUANTITÀ, QUALITÀ DELLE ACQUE SOTTERRANEE

L'area è interna alla fascia di tutela fluviale, ed alla zona a vulnerabilità elevata del PTCP. La soggiacenza della falda estrapolata da pozzi non vicini pare inferiore o eguale a 2 metri dal piano campagna. Quest'ultimo dato, se confermato dalle necessarie ricerche specifiche, inibisce la possibilità di realizzare vani interrati, in tutti i casi sono sconsigliati serbatoi e altre strutture di stoccaggio sotterranee.”

5.2 Variante 2

Descrizione dell'area

L'area inclusa entro la fascia di tutela fluviale, interessa i terreni compresi tra il tracciato autostradale, lo svincolo del nuovo casello e la strada provinciale Val di Setta, in prossimità degli abitati di Capra e di Cinquecerri. Vi è compreso un insediamento di accumulo e distribuzione di gas liquido di cui è previsto il trasferimento, in quanto incompatibile, per ragioni di sicurezza, con l'infrastruttura stradale. La morfologia e l'assetto dell'area risulta oggi fortemente modificato dalle opere realizzate per le nuove infrastrutture e per i cantieri di lavoro.

Dal punto di vista percettivo e morfologico l'area non è più in relazione con l'ambito fluviale a motivo della importante cesura costituita dall'autostrada, qui passante in rilevato, e dal sistema di svincoli e opere connesse al sistema di scambio tra l'autostrada e la viabilità ordinaria, mentre dal punto di vista urbanistico l'area è estranea al contesto agricolo ed è indubbiamente contigua e servibile sia per dotazioni di riqualificazione ambientale e urbanistica dei centri sia per la realizzazione di attrezzature (ricettive e commerciali) connesse con lo snodo stradale.

Motivazioni urbanistiche della proposta di variante

Il PSC assoggetta questo ambito ad un progetto di mitigazione degli impatti, di riqualificazione e valorizzazione di una porzione di territorio attualmente fortemente degradato. Più in generale si pone la necessità di ripensare in termini complessivi (anche ambientali, idrogeologici, paesaggistici) il sistema delle aree comprese tra il fiume e le prime pendici collinari.

Il Piano prevede la formazione di uno studio e di un progetto di riqualificazione di questa parte di territorio comunale con l'obiettivo di dare funzionalità e specificità ai

singoli ambienti, nell'ottica del recupero paesaggistico e del miglioramento della qualità insediativa.

Fra le nuove funzioni compatibili è prevista la possibilità di insediamento di una struttura alberghiera e di modeste attrezzature terziarie, commerciali e di servizio connesse alla funzionalità del nodo stradale.

Elementi di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale

Si riporta un estratto della relazione di Valsat relativo a quest'ambito

“A- EQUILIBRIO ECOLOGICO E BIODIVERSITÀ”

Il nuovo svincolo autostradale a Cinquecerri e la realizzazione della terza corsia dell'autostrada A1, genereranno un fortissimo impatto – ecologico e paesaggistico – sul fiume Setta e sul territorio che da esso sale verso il Contrafforte Pliocenico, oltre a generare una rilevante dequalificazione degli ambiti urbani della frazione. Diventa quindi necessario un “progetto di mitigazione dell'impatto” che, data la consistenza delle opere da realizzare e la complessità del territorio, dovrebbe essere più efficacemente concepito quale “progetto di riqualificazione ambientale ed urbanistica” del destra Setta in territorio di Sasso Marconi, in cui sia previsto un apposito studio naturalistico e paesaggistico dell'asta fluviale, con relative proposte di riqualificazione.

B - QUANTITÀ, QUALITÀ, DINAMICHE DELLE ACQUE DI SUPERFICIE

L'intero sistema idraulico locale del Setta viene profondamente modificato dal nuovo svincolo autostradale, i terrapieni interrompono la continuità tra fondovalle ed alveo. Il nuovo assetto che l'autostrada nel suo insieme determina lungo il T. Setta dovrà essere indagato anche dal punto di vista idraulico con simulazione di varie situazioni di piena, anche per verificarne i riflessi sul F. Reno.”

Su incarico della proprietà interessata è stata redatta una specifica relazione relativa alle caratteristiche morfologiche e idrauliche dell'area, relazione che si allega al Quadro Conoscitivo sotto la denominazione “QCGI.10 – Relazione idrogeologica specifica relativa all'area Cinquecerri”