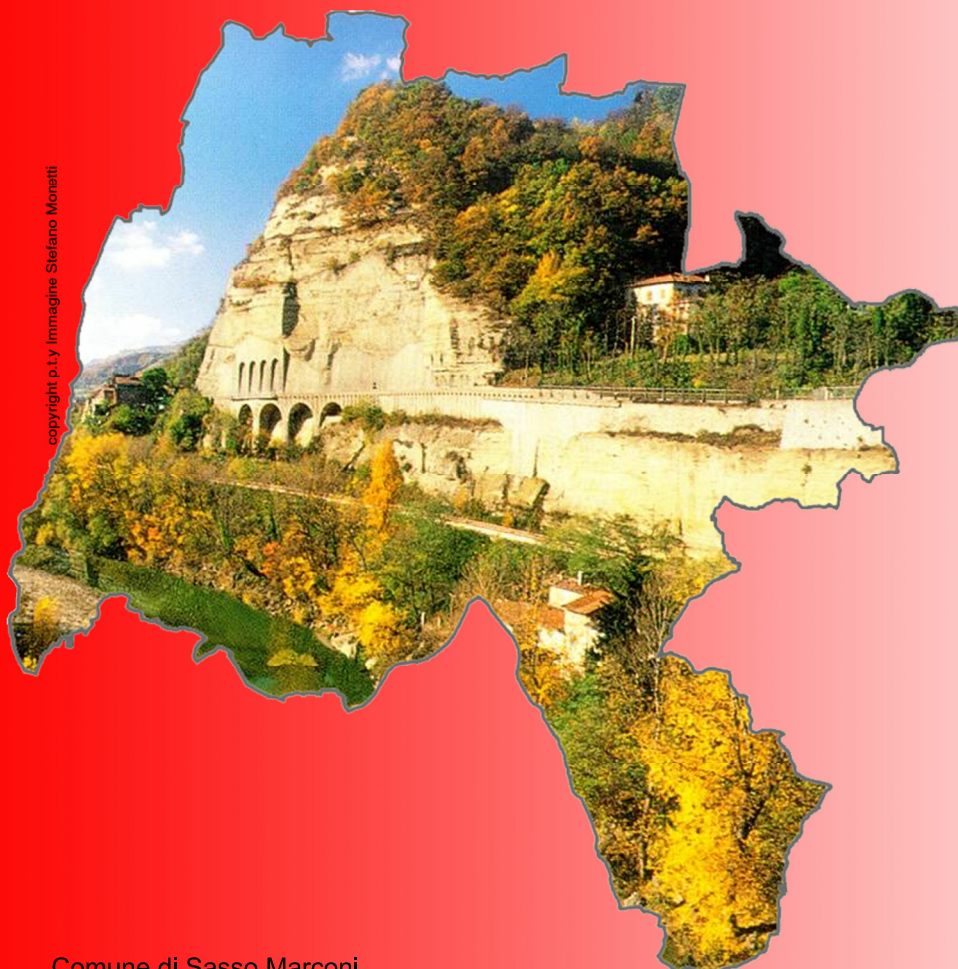




Comune di Sasso Marconi



copyright p.ly Immagine Stefano Moretti

Comune di Sasso Marconi
Sindaco Stefano Mazzetti
Ass. Urbanistica Andrea Mantovani
Ass. Att. Produttive Silverio Ventura
Ass. Ambiente Pier Paolo Lanzarini

Progettisti

Arch. Moreno Cassani - Tecnico incaricato
Ing. Andrea Negroni - Dir. U.T. Comune
Arch. Elena De Angelis - U.T. Comune
Geom. Marco Teglia - U.T. Comune

P.R.U.

***PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE
URBANA DELL'AMBITO PRODUTTIVO
SOVRACOMUNALE DI PONTECCHIO MARCONI***

*(come da Accordo Territoriale fra Provincia di Bologna
e Comune di Sasso Marconi ex art. 15 L.R. 20/2000)*

APPROVAZIONE Delibera di C.C. n° 61 del 29 Settembre 2010

INDICE

Parte I

RELAZIONE PRELIMINARE:

1. OGGETTO.....	pg. 3
2. ASSETTO TERRITORIALE E URBANISTICO.....	pg. 3
3. ACCORDO TERRITORIALE Comune-Provincia.....	pg. 3
Allegato 4 - Sintesi della relazione sullo stato dell'Ambito.....	pg. 4
Elenco degli interventi per la riqualificazione dell'Ambito e indicazione delle proprietà.....	pg. 6
Allegato 5 - Reti di infrastrutture ambientali e tecnologiche.....	pg. 8
4. APPROFONDIMENTI.....	pg. 11
5. SOGGETTI COINVOLTI.....	pg. 11

Parte II

PROPOSTA PROGETTUALE:

INTERVENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO.....	pg. 15
PREVISIONE DI COSTO DEGLI INTERVENTI.....	pg.27
IPOTESI REPERIMENTO RISORSE.....	pg. 28
QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO	

Parte III

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.):

P.S.C. (PIANO STRUTTURALE COMUNALE).....	pg. 32
P.O.C. (PIANO OPERATIVO COMUNALE).....	pg.32
R.U.E. (REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO).....	pg.36

Parte IV

TUTELE DI CARATTERE IDROGEOLOGICO.....	pg.38
--	-------

Parte V.....pg.42

ELABORATI GRAFICI:

N.B. LE TAVOLE CHE SEGUONO SONO ACCORPATE PER SINTESI E COMPLETEZZA DOCUMENTALE.
PER UN UTILIZZO PIU' AGEVOLE SONO ALLEGATE IN SCALA MAGGIORE COME PARTE INTEGRANTE DEL PROGRAMMA.

TAV. 1/5 – PLANIMETRIA GENERALE	
TAV. 2/5 – DELIMITAZIONE DEI SUB-AMBITI	
TAV. 3/5 – RETE FOGNARIA	
TAV. 4/5 – VERDE	
TAV. 5/5 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	

PARTICOLARE 1/3 – Ipotesi di svincolo via 1°maggio/via Vizzano come da proposta di Autostrade	
PART. 2/3 – Sub Ambito n. 5: Area Sportiva di via 1° maggio	
PART. 3/3 – SubAmbito n.1bis: produttivo artigianale industriale in ampliamento	

PARTE I
RELAZIONE PRELIMINARE

1 - OGGETTO

Relazione preliminare al P.R.U. con localizzazione dell'assetto territoriale, acquisizione dei contenuti dell'Accordo Comune Provincia e degli interventi previsti (tabella riassuntiva), approfondimento limitato ai temi causa di maggior degrado e/o disagio, individuazione dei soggetti coinvolti e delle risorse, quantificazione di massima e cronologia di utilizzo.

2 - ASSETTO TERRITORIALE E URBANISTICO

L'Ambito produttivo sovracomunale è localizzato ad est degli abitati delle frazioni di Pontecchio Marconi e Borgonuovo, fra la ferrovia Bologna-Pistoia e l'autostrada A1, fatta eccezione per gli insediamenti della Ciba e della Sapaba situati ad est dell'autostrada al limite del fiume Reno e per il piccolo nucleo su via Spolverino ad ovest della ferrovia con ingresso dalla S.S. 64 Porrettana; a nord è delimitato dal depuratore di Borgonuovo (fuori comparto), a sud dallo stabilimento con ingresso da via Vizzano.

Nel PTCP è classificato come ambito sovracomunale consolidato con destinazione produttiva per attività manifatturiere.

3 - ACCORDO TERRITORIALE Comune-Provincia

L'Accordo Territoriale per l'ambito produttivo sovracomunale di Pontecchio nel comune di Sasso Marconi fra la provincia di Bologna e il comune di Sasso Marconi ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000 è il documento nel quale si prevede la redazione del presente Programma di Riqualificazione Urbanistica.

Nell'accordo sono elencate in maniera esaustiva le criticità dell'ambito e riassunte sinteticamente negli Allegati 4 e 5 che si acquisiscono integralmente nel seguito quale traccia di lavoro.

Allegato 4 - Sintesi della relazione sullo stato dell'Ambito

Si riporta una valutazione sintetica generale delle criticità e delle prestazioni delle reti tecnologiche a servizio dell'Ambito elaborata dal Comune di Sasso Marconi:

- Altre reti: diverse aziende dell'Ambito hanno evidenziato la necessità di allacciamento alla rete del metano.
- Approvvigionamento idrico ad uso industriale: non è presente una rete acquedottistica per usi industriali; attualmente le acque utilizzate per i processi produttivi provengono esclusivamente dall'acquedotto civile.
- Depuratore: unico impianto di depurazione in funzione è l'impianto della CIBA, mentre i reflui delle altre aziende dell'Ambito sono convogliate al depuratore comunale di Borgonuovo mediante il collettore principale di Pontecchio;

- Gestione e smaltimento rifiuti: non sono presenti significativi servizi di riuso e riciclaggio dei rifiuti. La rete di smaltimento dei rifiuti urbani è gestita da Hera S.p.a.
- Mobilità: relativamente alla rete viaria, si registrano alcune carenze nella rete locale interna all'Ambito ed altre di connessione alla rete principale, con problemi di collegamento dell'Ambito al sistema provinciale. Si rileva tuttavia che i problemi della rete principale - e in parte di quella locale - dovrebbero essere risolti con l'attuazione dei lavori di costruzione della nuova Porrettana e delle opere connesse. Relativamente al servizio di trasporto pubblico su ferro si registra un utilizzo inferiore alle potenzialità del Sistema Ferroviario Metropolitano anche in presenza di due fermate.
- Rete fognaria acque nere: attualmente risulta non adeguata perché alcune aree dell'Ambito sono ancora servite dalla rete di smaltimento di tipo misto o prive di reti di smaltimento.
- Smaltimento e laminazione delle acque meteoriche: attualmente risulta non adeguato. Il canale del Maglio è recapito obbligato dei corsi d'acqua superficiali situati a monte; l'utilizzo delle acque è esclusivamente della Cartiera (in quanto titolare della concessione di derivazione dalla Regione Emilia Romagna), tuttavia per la condizione di recapito delle acque superficiali è utilizzato anche da altre aziende per la raccolta di acque meteoriche e per usi produttivi e civili.
- Trattamento e depurazione acque industriali: le aziende che hanno acque reflue industriali sono regolarmente dotate di idoneo impianto di trattamento;
- Cablaggio/reti telematiche: non sono presenti nell'Ambito.

In considerazione di quanto descritto nei punti precedenti, sono di seguito delineate le principali criticità e necessità relative all'Ambito, distinte per tipologia di intervento secondo il seguente ordine di priorità:

- Priorità 1/A: con risorse già previste;
- Priorità 1/B: con risorse già previste;
- Priorità 2/A: con risorse già previste;
- Priorità 2/B: con risorse da prevedere;
- Priorità 3 : priorità minore.

Si elencano di seguito gli interventi infrastrutturali con priorità assegnata secondo i criteri sopra descritti:

- Metano: occorre estendere la rete gas a servizio di tutte le aziende dei sub ambiti 1,2,5,6,7: "Cartiera", "Sagittario", "I Maggio Nord" e Sud", "Vizzano", in quanto alcune di esse utilizzano fornitura privata di GPL.
- Illuminazione pubblica: occorre dotare di rete di pubblica illuminazione le vie Sagittario e I Maggio, ancorché private (sub-ambiti 2,5,6: Sagittario, I Maggio Nord e Sud).
- Fognature: occorre separare ed estendere la rete delle acque bianche e nere dei sub-ambiti 2,5,6 (Sagittario, I Maggio Nord e Sud).
- Rifiuti: occorre dotare di isole ecologiche per la raccolta differenziata i sub ambiti 1,2,5,6,7 (Cartiera, Sagittario, I Maggio Nord e Sud, Vizzano); inoltre sarebbe opportuno incentivare le aziende del Sub-ambito 6 (Primo Maggio Sud) ad organizzare un servizio di raccolta di rifiuti).
- Viabilità e accessibilità: occorre adeguare via Sagittario realizzando manutenzione e marciapiedi, per poi acquisirla al patrimonio comunale, una volta realizzate le necessarie

infrastrutturazione, così come il tratto privato di via 1° Maggio. Sarebbe inoltre opportuno acquisire la strada privata della SAPABA per completare l'attuale pista ciclabile e realizzare un'accessibilità alternativa a via Pila. Inoltre è opportuno razionalizzare l'innesto di via Vizzano sulla ss. 64 Porrettana. Si segnala inoltre l'opportunità di spostare più a nord l'attuale stazione di Pontecchio del SFM, realizzando contestualmente un parcheggio scambiatore, un sottopasso ferroviario e la necessaria viabilità di accesso.

- Sosta: occorre recepire e realizzare spazi per la sosta notturna dei mezzi pesanti ove possibile, in particolare nei sub-ambiti 1,2,5 (Cartiera, Sagittario, I Maggio Nord); inoltre occorre dare attuazione ai parcheggi pubblici della zona degli impianti sportivi (area di proprietà comunale) e acquisire le aree attualmente destinate a parcheggio e verde pubblico del Sub-ambito 2 Sagittario.
- Qualità ambientale: occorre realizzare opere a verde e di sistemazione ambientale, piste ciclabili e pedonali lungo il canale del Maglio e in parte della zona verde e di vecchi invasi d'acqua a cavallo dei sub-ambiti 1 e 2 (Cartiera e Sagittario). Secondariamente sarebbe opportuno realizzare fasce di vegetazione a mitigazione degli edifici del Sub-ambito I Maggio Sud e dello stabilimento interposto visivamente tra i complessi storici di Colle Ameno e di palazzo de' Rossi.

Elenco degli interventi per la riqualificazione dell'Ambito e indicazione delle priorità

DESCRIZIONE INTERVENTI	PRIORITA' ASSEGNATA	RISORSE ATTIVABILI
Metano: estensione della rete gas ad aziende che utilizzano il GPL sub amb. 1,2,5,7	1/A	Piano interventi Hera
Illuminazione pubblica: realizzazione illuminazione pubblica via 1° Maggio nei tratti comunale e privato sub amb. 5 e 6	1/B	- per la parte comunale - A carico delle aziende per il tratto privato
Fognature: realizzazione collettore acque nere lungo il tratto comunale di via 1° Maggio e loro convogliamento mediante sollevamento nel collettore principale di Pontecchio. (sub amb 5)	1/B	A carico del Comune
Fognature: estensione e separazione rete acque bianche e nere lungo via Sagittario (sub amb. 2)	2	opportunità offerte dalla trasformazione dell'area Grandi lavori
Fognature: realizzazione collettore acque bianche via 1° Maggio nei tratti comunale e privato, e recapito delle stesse nel Canale del Maglio previa corresponsione degli oneri al titolare della concessione di derivazione (Cartiera) sub amb 5 e 6	2	- A carico del Comune per la parte comunale - A carico delle aziende per il tratto privato?
Illuminazione pubblica: realizzazione illuminazione pubblica via Sagittario (sub amb 2)	2	opportunità offerte dalla trasformazione dell'area Grandi Lavori
Illuminazione pubblica: realizzazione illuminazione pubblica nel tratto privato di via 1° Maggio (sub amb 6 e 7)	2	A carico delle aziende?
Rifiuti: realizzazione di isole ecologiche e incremento della raccolta differenziate nei sub ambiti 1,2,5,6,7,	2	Comune /ATO
Viabilità e accessibilità: realizzazione di marciapiedi e parcheggi e manutenzione della via Sagittario (privata) e presa in carico (sub amb 2)	2	opportunità offerte dalla trasformazione dell'area Grandi Lavori
Viabilità e accessibilità: acquisizione della strada di proprietà Sapaba e completamento della pista ciclabile (fuori ambito), per realizzare accessibilità alternativa a via Pila (sub amb 4)	2	
Viabilità: - Acquisizione del tratto privato di via 1° Maggio dopo l'infrastrutturazione (sub amb 5 e 6) - Privatizzazione via Spolverino (sub amb 4)	2	
Sosta (sub amb 1): reperimento area per la realizzazione di posti per la sosta di mezzi pesanti nella zona della Cartiera	2	Opportunità offerte dalla trasformazione della nuova area "Cartiera"
Sosta (sub amb 2): - acquisizione area per la realizzazione spazi per la sosta dei mezzi pesanti sulla via Sagittario in area in tal senso destinata dal vigente PRG; - destinare a parcheggio area attualmente destinata a verde pubblico e viceversa destinare a verde pubblico l'area attualmente destinata a parcheggio, sulla via Pila	2	opportunità offerte dalla trasformazione dell'area Grandi Lavori
Sosta (sub amb 4): realizzazione di parcheggi privati lungo il tratto di via Spolverino a ovest della ferrovia, da privatizzare	2	A carico delle aziende
Sosta (sub amb 5): reperire e realizzare aree di sosta per mezzi pesanti per le aziende di via 1° Maggio nord	2	Risorse da reperire

Sosta (sub amb 3): realizzare i parcheggi previsti dal vigente PRG in area di proprietà comunale	2	Risorse da reperire in collaborazione con privati nell'ambito di una procedura di project financing per la realizzazione di una mensa aziendale;
Qualità ambientale: realizzare opere mitigative e compensative in opportuna area verde nella zona degli ex invasi d'acqua dei sub amb 1 e 2, Cartiera e Sagittario: dotazioni territoriali, pista ciclabile, ecc.)	2	Opportunità offerte dalla trasformazione della nuova area "Cartiera"
Illuminazione pubblica: - Sub amb 1 – Cartiera: realizzazione ill. pubbl. su Via Cartiera nel tratto dopo il Passaggio a Livello e sul tratto privato adiacente la Cartiera del Maglio; - Sub amb 3 – Pila: illuminare lo svincolo; - Sub amb 7 – Vizzano: ill. pubbl. nel tratto di via Vizzano	3	Risorse da reperire
Metano: estensione rete gas a servizio delle aziende insediate nella parte sud del sub amb	3	Risorse da reperire
Fognature: - Sub amb 3 – Ciba: collegamento al depuratore privato della Ciba delle altre aziende del sub amb; - Sub amb 4 – Spolverino: separazione della rete mista; - Sub amb 7 – Vizzano: raccolta acque meteoriche (assente ma non significativa)	3	Risorse da reperire
Rifiuti: sub amb 3 – Pila e sub amb 4 – Spolverino: realizzazione isola ecologica per la raccolta differenziata	3	-
Viabilità e accessibilità: - spostamento della stazione SFM di Pontecchio, con realizzazione di relativi sottopasso e parcheggio scambiatore; - migliorare l'intersezione tra la via Vizzano e la ss. 64 Porrettana	3	Risorse da reperire
Sosta: sub amb 6 – 1° Maggio Sud e sub amb 7 - Vizzano: realizzare spazi di sosta per i mezzi pesanti;	3	Allo stato attuale non esistono possibilità realizzative, se non legate ad una radicale ristrutturazione urbanistica di tutto il sub ambito: ipotesi non percorribile.
Qualità architettonica: - individuare criteri di qualità architettonica per i nuovi insediamenti; - sub amb 1 – Cartiera: tutelare esempi di archeologia industriale, se compatibili con le esigenze produttive dell'azienda Cartiera del Maglio; - sub amb 6 – 1° Maggio sud: riqualificazione architettonica dell'ambito attraverso un piano di recupero urbanistico (ipotesi allo stato attuale non percorribile)	3	Per l'intero ambito è opportuno predisporre un piano per la qualità edilizia, ambientale e paesaggistica che guidi gli interventi di manutenzione, nuova costruzione, e mitigazione
Qualità ambientale: sub amb 4 – Spolverino: adeguare l'arginatura e manutenzione alveo del Rio d'Eva	3	A carico della Regione
Qualità ambientale: sub amb 6 – 1° Maggio Sud: fasce alberate di mitigazione e filtro tra la ferrovia e l'insediamento	3	Risorse da reperire
Qualità ambientale: sub amb 7 –Vizzano: fasce alberate ai margini dello stabilimento Fiac a mitigazione del rapporto visivo tra il borgo di Palazzo De' rossi e il Borgo di Colle Ameno	3	Risorse da reperire

Allegato 5 - Reti di infrastrutture ambientali e tecnologiche

1. Acqua. Gestione acque meteoriche

- a. Gli interventi di nuova edificazione e di riqualificazione previsti dall'Accordo dovranno essere progettati e realizzati in coerenza con le opere di regimazione delle acque meteoriche necessarie a mettere in sicurezza alcune parti dell'Ambito. In particolare si fa riferimento alla messa in sicurezza del rio d'Eva e del fosso dell'Asino, nei tratti critici segnalati Servizio Tecnico Bacino Reno. Gli interventi riguarderanno la risagomatura e il risezionamento dei suddetti corsi d'acqua, la realizzazione di opere di regimazione idraulica e di vasche di laminazione.*
- b. Relativamente alle vasche di raccolta, oltre a sistemazioni di piccole dimensioni connesse alle opere di regimazione, è prevista la possibilità di realizzare una vasca di ampie dimensioni nell'area non insediata denominata "Pila", sulla quale esiste un vincolo di inedificabilità.*
- c. Gli interventi di cui ai punti 3 e 4 dovranno essere integrati con le opere di regimazione idraulica di cui allo Schema Direttore Fluviale "RENO VIVO: riqualificazione del tratto di Fiume Reno compreso tra la confluenza del Torrente Setta e l'inizio del tratto arginato di pianura" e relativa alle nell'aree comprese tra l'autostrada e il fiume Reno a nord della CIBA.*
- d. Gli interventi previsti, ritenuti necessari per la messa in sicurezza dell'ambito e per l'attuazione dell'Accordo, sono individuati nell'Allegato 3.*

2. Acqua. Smaltimento reflui

- a. Realizzazione di reti fognarie separate per i nuovi insediamenti e nei casi di ristrutturazione degli insediamenti esistenti, per i quali dovranno essere promosse politiche di riqualificazione urbana per un complessivo adeguamento. A tale scopo il Comune dovrà coordinarsi con Hera S.p.A. per concordare un progetto di sdoppiamento della rete e la sua attuazione.*
- b. Il POC dovrà, per l'ambito produttivo, prevedere come preconditione attuativa, l'adeguamento del sistema di depurazione, tenendo conto delle indicazioni riportate nell'elenco delle opere in Allegato.*
- c. In conformità con i piani di settore, dovranno essere realizzati sistemi di laminazione delle acque a scala di ambito, dimensionati secondo quanto previsto dall'Art. 4.8 del PTCP, coinvolgendo nella progettazione gli Enti preposti. Le soluzioni adottate per la laminazione dovranno assumere, quanto più possibile, un ruolo specifico all'interno della rete ecologica ed essere inseriti adeguatamente nel paesaggio, e dovranno pertanto essere evitate soluzioni con pareti artificiali in cemento.*
- d. Ogni singolo lotto dovrà essere dotato di opportuno sistema di deviazione delle acque di prima pioggia in fognatura nera.*
- e. Compatibilmente con la presenza di aree ad alta e elevata vulnerabilità dell'acquifero (individuate nelle tavv. 2 e 3 del PTCP, e disciplinate nell'Art. 5.3), la percentuale di superficie permeabile deve essere massimizzata e nelle urbanizzazioni si dovranno adottare, laddove è consentito (ovvero marciapiedi e parcheggi pubblici, DGR 286/2005, Art. 8.1.1.III., caso2.c), sistemi di pavimentazione filtrante.*

3. Acqua. Approvvigionamento

- a. Dovranno essere previsti sistemi di stoccaggio e recupero di acqua meteorica da riutilizzare per gli usi consentiti, ovvero per gli usi che non necessitano di acqua potabile: irrigazione, lavaggio di strade e piazzali, cassette di scarico WC, usi connessi al processo produttivo, etc.*

b. Considerata la presenza di aziende idroesigenti, è da valutare l'opportunità (mediante appositi studi) di realizzare un acquedotto industriale (alimentato mediante riciclo dei reflui del depuratore comunale) per gli usi connessi ai processi produttivi, per il sistema antincendio e per gli usi civili consentiti. In alternativa o in aggiunta a tale rete, si dovranno prevedere sistemi integrati di immagazzinamento e recupero idrico, studiati in base alle effettive esigenze e ai consumi delle aziende, prevedendo anche la messa in opera di sistemi di pre-trattamento delle acque di processo.

c. È vietato il prelievo da falda.

4. Energia e Reti Tecnologiche

a. Si condivide l'obiettivo di elaborare una valutazione sulla fattibilità tecnica ed economica, da predisporre contestualmente al primo POC, che definisca le scelte in merito all'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili (o assimilabili): impianti di cogenerazione centralizzati o realizzati a piè di fabbrica (micro-cogenerazione), impianti a biomassa, geotermici, solari, fotovoltaici, eolici, ecc.;

b. Nei RUE e nelle norme dei piani attuativi, gli edifici di nuova costruzione dovranno garantire elevate prestazioni energetiche e bioclimatiche, in termini di consumo/mq anno e in termini di comfort microclimatico. In particolare si richiede agli edifici il rispetto del D.Lgs 192/2005 mediante azioni volte a minimizzare il fabbisogno energetico degli edifici: involucri edilizi ad elevato k termico, orientamento ottimale delle aperture accompagnato da misure per il controllo dell'irraggiamento solare (schermature naturali e artificiali), predisposizione per l'installazione di pannelli solari/fotovoltaici, etc.

c. Ogni nuovo lotto (e per quelli esistenti oggetto di trasformazione) dovrà prevedere una soglia minima (in termini percentuali ed in funzione della tipologia di azienda) di approvvigionamento energetico proveniente da fonti rinnovabili o da recupero di calore.

d. In merito alla pubblica illuminazione dovrà essere prescritta, in sede di piani attuativi, la scelta di sistemi in grado di perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso.

e. Dovrà essere previsto il cablaggio degli ambiti produttivi, attraverso la realizzazione di reti telematiche e sistemi di telecomunicazione a tecnologia avanzata.

5. Rifiuti

Si assume l'obiettivo di realizzare una gestione dei rifiuti integrata per l'Ambito (o per ogni Sub-ambito), finalizzata alla raccolta differenziata, al riciclaggio e allo smaltimento dei rifiuti. A tal fine sarà valutata la possibilità di riservare un'area, interna all'Ambito o nelle immediate vicinanze, adeguata all'insediamento di un'azienda che svolga l'attività di gestione dei rifiuti, anche dei rifiuti speciali (a prezzi convenzionati per le aziende).

6. Rumore

Dovranno essere garantiti i limiti acustici differenziali e assoluti e perseguire i valori di qualità definiti con provvedimenti di livello nazionale, soprattutto verso gli usi sensibili. Tali valori dovranno essere raggiunti in primo luogo mitigando alla sorgente il rumore e, nell'impossibilità tecnica o economica, prioritariamente attraverso modellazioni del terreno opportunamente inserite dal punto di vista ambientale – paesaggistico.

7. Aria

L'obiettivo condiviso riguarda l'abbattimento e contenimento delle emissioni presenti e di quelle generate dai nuovi insediamenti, al fine di migliorare, o quantomeno non peggiorare, la qualità dell'aria con riferimento agli inquinanti critici (benzene, NO2 e in particolare per il PM10 riduzione delle emissioni locali). In particolare, le nuove attività che si insedieranno non dovranno causare un aumento rilevante del bilancio complessivo delle emissioni.

(fine degli allegati)

4 - APPROFONDIMENTI

L'elenco degli allegati copre uno spettro molto ampio di casistiche che sono motivo di criticità.

Valutazioni economiche di massima per quanto agli interventi, e contingenti, in relazione ai mezzi di indagine e tempi necessari per approfondire tutti i temi, consentiranno, in accordo con l'Amministrazione, di approfondire la conoscenza delle criticità con i soggetti che dovranno gestirle e recepire nel Programma i vari iter procedurali, i tempi ipotizzabili ed i costi di intervento.

5 - SOGGETTI COINVOLTI

Da una prima ricognizione si ritiene di procedere coinvolgendo i soggetti interessati secondo quanto di seguito sinteticamente descritto:

a) Ditte interne all'ambito: si ritiene utile convocare un'assemblea pubblica nella quale comunicare gli intenti dell'Amministrazione in merito alla riqualificazione dell'ambito produttivo.

In tale incontro è necessario capire quali siano le criticità maggiormente percepite, quanto e come ogni ditta o gruppo ritenga di poter partecipare alla riqualificazione intervenendo nell'ambito privato proprio, perchè per la parte di uso pubblico è molto probabile venga richiesto l'impiego delle somme che le stesse Ditte versano al Comune come ICI : su questo tema è necessaria una riflessione, perchè l'Accordo prevede che per gli interventi di riqualificazione sia utilizzato il 90% degli importi generati dalla sola "area di completamento" immediatamente a sud dello stabilimento Cartiera del Maglio.

b) U.T. Comunale settore strade, per la valutazione delle criticità relative alla rete viaria d'ambito, compresa la pubblica illuminazione, opere necessarie e tempi per la presa in carico da parte del Comune.

c) HERA . Le reti impiantistiche presentano parecchie criticità, già messe in evidenza nell'Accordo: i Funzionari ed i Tecnici dell'Hera, già contattati, si sono resi disponibili a dare il loro contributo per verificare le possibilità di miglioramento in previsione di interventi futuri . In particolare, la rete di scarico delle acque nere in molti casi non è separata dalla rete delle acque meteoriche: per cui si prevede, dopo una raccolta di dati dello stato di fatto, una proposta dei nuovi tracciati possibili per rendere più efficiente il sistema reti di scarico.

Per quanto riguarda il completamento della rete di distribuzione del gas, la sua realizzazione dipende da quanto le ditte potenzialmente interessate siano disponibili a modificare gli impianti attualmente funzionanti a Gpl: sarà necessario prevedere un contributo alle spese di trasformazione della rete al fine di rendere l'operazione di interesse per le imprese.

d) Ferrovie dello Stato, o struttura delegata , per l'individuazione delle problematiche relative allo spostamento della stazione di Pontecchio.

e) Uff. Amministrativo del Comune per la quantificazione delle risorse da gettito ICI e loro possibile disponibilità nel tempo.

f) Assessorati Urbanistica, Attività Produttive, Ambiente: con i Tecnici saranno individuate le aree sulle quali sono già state formulate ipotesi progettuali e sarà congiuntamente verificata l'opportunità di reiterare tali ipotesi. Nel contempo saranno individuate le aree di riqualificazione per quanto concerne il verde, i parcheggi per autotreni, l'area sportiva, le isole ecologiche per la raccolta differenziata di rifiuti industriali e quant'altro richiamato negli allegati 4 e 5.

g) Gli elaborati finali saranno:

- la tabella dell'all. 4 aggiornata con tempi e costi in relazione ai dati raccolti;
- elaborati grafici in scala 1:2000 nel numero necessario a rappresentare la localizzazione e le dimensioni di massima degli ambiti soggetti a successiva progettazione architettonica.

h) Preliminarmente si allega di seguito una ipotesi di scheda da trasmettere alle ditte nella riunione prevista al p. a)

COMUNE DI SASSO MARCONI

Provincia di Bologna

**A tutte le Imprese
operanti nell'Ambito industriale
Pontecchio-Borgonuovo**

Oggetto: riqualificazione urbana dell'ambito produttivo Pontecchio-Borgonuovo.

Spettabile Impresa, l'Amministrazione comunale, nell'intento di coinvolgere quanti operano sul territorio all'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici recentemente approvati (PSC-RUE-POC), Vi chiede di partecipare all'individuazione delle criticità che presenta il comparto urbano nel quale operate.

La crisi che stiamo vivendo dal punto di vista economico sembra scoraggiare operazioni che non siano strettamente contingenti, ma ciò che l'Amministrazione intende fare è mettere a punto un programma di riqualificazione urbana che possa essere attuato appena le risorse economiche lo consentiranno.

Considerato che i tempi di programmazione urbanistica e di progettazione per vari motivi, in primis quello normativo, tendono a dilatarsi, con l'avvio di questa programmazione l'Amministrazione comunale intende porsi nelle condizioni di avviare la fase operativa, che potrà riguardare uno o più sub-ambiti, nel momento in cui la ripresa economica sarà reale.

La riqualificazione dell'ambito produttivo nel suo insieme e dei sub-ambiti, che coincidono con le strade (via Cartiera, via Sagittario, via Cral, via Pila, via 1° maggio, via Vizzano) non potranno prescindere dalla partecipazione attiva delle Ditte interessate: in sostanza, anche la aree di sedime e gli stabilimenti stessi dovranno essere oggetto di riqualificazione non solo per i fondamentali aspetti normativi e funzionali, ma anche per quelli manutentivi ed estetici.

Pertanto al fine di avere un quadro il più completo possibile dello stato dei luoghi e delle criticità riscontrabili nell'intorno della Vostra azienda, vi chiediamo di farne un breve elenco descrittivo ed inviarlo per mail al seguente indirizzo: ...

Quale semplice traccia, gli argomenti individuati nello strumento urbanistico preliminare sono le criticità correlate con:

- le reti acqua, gas, fognature
- la viabilità, i parcheggi, la pubblica illuminazione
- la fermata ferroviaria
- il verde attrezzato e/o impianti sportivi
- strutture di ristorazione/mensa
- ...

L'incontro si terrà il giorno ... presso la sala ... alle ore ...

E' molto utile, oltre che gradita, la Vostra presenza.

Distinti saluti.

Il Sindaco...l'Assessore/i

PARTE II
PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

INTERVENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO

NOTE PER LA LEGENDA

RIF.: Riferimento al Sub-Ambito nel quale è previsto l'intervento.

DESCRIZIONE : Descrizione sintetica del tipo di intervento.

RIFERIMENTO ELABORATO GRAFICO = Riferimento alle tavole di progetti esistenti o di proposte allegate al P.R.U..

COSTO PRESUNTO : desunto dalla media degli ultimi appalti equiparabili del Comune o di HERA, non da capitolati e computi metrici estimativi specifici per ogni settore d'opera .

PRIORITA' : E' una proposta di priorità di intervento con criteri simili a quelli utilizzati nell'all. 4 dell'Accordo Territoriale: si tratta comunque di priorità teoriche dettate da situazioni oggettive, in quanto da un lato tutte le proposte sarebbero funzionali alla riqualificazione dell'ambito, dall'altro l'ammontare delle risorse economiche, la disponibilità dei privati a formare gruppi per l'omogeneità di intervento, daranno all'Amministrazione i parametri per definire le priorità reali.

SCHEDE: descrivono sinteticamente le motivazioni e le procedure per ogni settore d'opera considerato.

RIF.	DESCRIZIONE	RIF. ELAB. GRAFICO	COSTO PRESUNTO	PRIORITA'	OSSERVAZIONI
01	VIABILITA'				
SubA. 1	Realizzazione di marciapiedi, asfaltature	Tav. 1/5	€ 104'676,00		
SubA. 1bis	Realizzazione di marciapiedi e parcheggi.	-	-	-	Soggetto a PUA.
SubA. 2	Realizzazione di marciapiedi e parcheggi e manutenzione della via Sagittario (privata) e presa in carico.	Tav. 1/5	€ 552'090,00		
SubA. 3	Realizzazione di marciapiedi, asfaltature	Tav. 1/5	€ 359'040,00		
SubA. 4	Acquisizione della strada di proprietà SAPABA e completamento della pista ciclabile (fuori ambito), per realizzare accessibilità alternativa a via Pila;privatizzazione via Spolverino.	-	-	-	Soggetto ad accordo con la proprietà
SubA. 5	Acquisizione del tratto privato di via 1° Maggio dopo l'infrastrutturazione.	Tav. 1/5	€ 734'580,00		
SubA. 6	Acquisizione del tratto privato di via 1° Maggio dopo l'infrastrutturazione.	Tav. 1/5	€ 746'460,00		
SubA. 7	Realizzazione di marciapiedi, asfaltature	Tav. 1/5	€ 303'864,00		
SubA.1-7	Pista pedonale ciclabile lungo ferrovia da fermata Borgonuovo a fermata Pontecchio	Tav. 1/5	€ 300'000,00		

02	FOGNATURE				
SubA. 1	Realizzazione di reti fognarie.	Tav. 3/5	€ 396'600,00		
SubA. 1bis	Realizzazione di reti fognarie.	-	-	-	Soggetto a PUA.
SubA. 2	Estensione e separazione rete acque bianche e nere lungo via Sagittario.	Tav. 3/5	€ 520'200,00		
SubA. 3	Collegamento al depuratore privato della CIBA delle altre aziende del sub amb.	-	-	-	
SubA. 4	Via Spolverino, separazione della rete mista.	Tav. 3/5	€ 73'200,00		
SubA. 5	Realizzazione collettore acque nere lungo il tratto comunale di via 1° Maggio e loro convogliamento mediante sollevamento nel collettore principale di Pontecchio.	Tav. 3/5	€ 333'000,00		
SubA. 6	Realizzazione collettore acque bianche via 1° Maggio nei tratti comunale e privato, e recapito delle stesse nel Canale del Maglio previa corresponsione degli oneri al titolare della concessione di derivazione (Cartiera).	Tav. 3/5	€ 219'600,00		
SubA. 7	Via Vizzano, raccolta acque meteoriche	Tav. 3/5	€ 87'000,00		
03	METANO				
SubA. 1	Estensione della rete gas ad aziende che utilizzano il GPL.	-	-	-	
SubA. 1bis	Realizzazione rete gas.	-	-	-	Soggetto a PUA.
SubA. 2	Estensione della rete gas ad aziende che utilizzano il GPL.	Tav. 3/5	€ 162'750,00		
SubA. 4	Realizzazione rete gas.	Tav. 3/5	€ 36'000,00		
SubA. 5	Estensione della rete gas ad aziende che utilizzano il GPL.	Tav. 3/5	€ 145'250,00		
SubA. 6	Realizzazione rete gas.	Tav. 3/5	€ 110'500,00		
SubA. 7	Estensione della rete gas ad aziende che utilizzano il GPL.	Tav. 3/5	€ 40'000,00		

04	ILLUMINAZIONE PUBBLICA				
SubA. 1	Realizzazione ill. pubbl. su via Cartiera nel tratto dopo il Passaggio a Livello e sul tratto privato adiacente la Cartiera del Maglio.	Tav. 1/5	€ 14'030,00		
SubA. 1bis	Realizzazione ill. pubbl. su via Cral.	-	-	-	Soggetto a PUA.
SubA. 2	Realizzazione illuminazione pubblica via Sagittario.	Tav. 1/5	€ 82'455,00		
SubA. 3	Via Pila, illuminare lo svincolo.	Tav. 1/5	€ 39'100,00		
SubA. 5	Realizzazione illuminazione pubblica via 1° Maggio nei tratti comunale e privato.	Tav. 1/5	€ 91'425,00		
SubA. 6	Realizzazione illuminazione pubblica via 1° Maggio nei tratti comunali e privati.	Tav. 1/5	€ 131'100,00		
SubA. 7	Realizzazione illuminazione pubblica nel tratto privato di via 1° Maggio; ill. pubbl. nel tratto di via Vizzano.	Tav. 1/5	€ 34'960,00		
05	RIFIUTI				
SubA. 1bis	Realizzazione di isole ecologiche e incremento della raccolta differenziata.	-	-	-	Soggetto a PUA.
SubA. 5	Realizzazione di isole ecologiche e incremento della raccolta differenziata.	-	-	-	Area soggetta a IEU
06	SOSTA				
SubA. 1bis	Reperimento area per la realizzazione di posti per la sosta di mezzi pesanti.	-	-	-	Soggetto a PUA.
SubA. 4	Realizzazione di parcheggi privati lungo il tratto di via Spolverino a ovest della ferrovia, da privatizzare.	-	-	-	Area soggetta a IEU
SubA. 5	Reperire e realizzare aree di sosta per mezzi pesanti per le aziende di via 1° Maggio nord.				
07	ACCESSIBILITA'				
SubA. 1	Migliorare raccordo via Cral – via Cartiera.	-	-	-	A carico Autostrade per L'italia
SubA. 7	Spostamento della stazione SFM di Pontecchio, con realizzazione di relativi sottopasso e parcheggio scambiatore.		€ 2'000'000,00		
Fuori Comp.	Migliorare l'intersezione tra via Vizzano e la SS. 64 Porrettana.				Fuori comparto

08	QUALITA' AMBIENTALE				
SubA. 1bis	Realizzare opere mitigative e compensative in opportuna area verde nella zona degli ex invasi d'acqua: dotazioni territoriali.	-	-	-	Soggetto a PUA.
SubA. 2	Realizzare opere mitigative e compensative in opportuna area verde nella zona degli ex invasi d'acqua, via Sagittario (dotazioni territoriali).				A carico dei privati in occasione di interventi di riqualificazione
SubA. 4	Via Spolverino, adeguare l'arginatura e manutenzione alveo del Rio d'Eva.				Competenza Regione E-R Servizio Tecnico bacino Reno
SubA. 6	Via 1° Maggio Sud, fasce alberate di mitigazione e filtro tra la ferrovia e l'insediamento.				Manutenzione compresa nei costi di ripristino strade
SubA. 7	Via Vizzano, fasce alberate ai margini dello stabilimento FIAC, mitigazione visiva da Palazzo Rossi a Colle Ameno.				A carico dei soggetti interessati in occasione di interventi di riqualificazione
09	QUALITA' ARCHITETTONICA				
SubA. 1	Tutelare esempi di archeologia industriale, se compatibili con le esigenze produttive dell'azienda Cartiera del Maglio.				Vincolo "tipologico testimoniale" su parte dello stabilimento
SubA. 1bis	Individuare criteri di qualità architettonica per i nuovi insediamenti.	-	-	-	Soggetto a PUA.
SubA. 6	Via 1° Maggio Sud, riqualificazione architettonica dell'ambito attraverso un piano di recupero urbanistico.				Richiede la condivisione da parte delle Aziende residenti

SCHEDA N. 1 - VIABILITA'

NB: nell'accordo Comune-Provincia vi è un elenco delle priorità che, a completamento di questo primo approfondimento, si ritiene opportuno demandare a decisioni di Giunta e di Consiglio, stante la complessa casistica e i molteplici attori che coinvolge ciascun intervento programmato.

Le proposte di PRU nelle AREE DI INVASO E REGIMAZIONE dell'Accordo Territoriale presenti nei sub-Ambiti 1bis e sA5 saranno attuabili solo in seguito alla risoluzione dei problemi di regimazione delle acque in corso di studio.

La sequenza numerica delle schede vuole in qualche modo dare un ordine che troverà la motivazione nella descrizione stessa degli interventi.

1.1) La **viabilità dell'Ambito ha la sua principale criticità** nell'incertezza sulle competenze di manutenzione: vi sono tratti di strada privata che sono di uso pubblico, in particolare via Sagittario e tratti di via 1° maggio, nei quali non si interviene perché si attribuisce ad altri l'onere.

Ne consegue che, in generale, lo stato di manutenzione è scarso, ed in alcuni tratti evidentemente non attuato da anni.

Inoltre questa situazione di incertezza non consente ad altri enti fornitori di servizi (es. Hera) di programmare la posa di nuove reti.

1.2) Si rende necessario pertanto raggiungere un accordo con i privati per addivenire all'**acquisizione al demanio comunale delle strade** ancora private ma di uso pubblico, e dotarle di marciapiedi ed illuminazione.

1.3) In tale accordo occorre **stabilire "chi si farà carico di cosa"** in merito alle opere di manutenzione ed alle migliorie necessarie, preliminarmente quantificate nella tabella n. 2 relativa al costo degli interventi.

1.4) L'**acquisizione della strada della SAPABA**, fuori comparto ma della quale si fa cenno nell'all. 4, risulta essere da tempo oggetto di dibattito in merito all'uso ed alla proprietà, per cui l'acquisizione al patrimonio demaniale del Comune è un tema di cui gli Amministratori hanno consapevolezza.

Per quanto riguarda la riduzione del flusso veicolare sulla Porrettana verso Bologna, dopo la rotonda di Borgonuovo, è possibile poterlo attuare con la **realizzazione del previsto casello autostradale (A1) di Borgonuovo collegato con la Nuova Porrettana**.

1.5) L'**innesto di via Vizzano** sulla S.S. 64 Porrettana, anch'esso fuori comparto, presenta senza dubbio criticità per ogni genere di veicolo, ma particolarmente alta per i mezzi pesanti: accelerando l'attuazione del collegamento di via 1° Maggio con via Vizzano si potrebbe ovviare al problema del transito dei mezzi pesanti;

1.6) Per quanto riguarda la **pista pedonale/ciclabile**, si ritiene opportuno limitare la realizzazione ad una "corsia", che sarà forzosamente di dimensioni ridotte, parallela alla Ferrovia BO-PI, allo scopo di agevolare il collegamento fra le aree industriali adiacenti e le due fermate ferroviarie di Borgonuovo e Pontecchio.

Tale intervento richiede il coinvolgimento di R.F.I. (Ferrovie)

Quanto ad una pista ciclabile vera e propria si ritiene più opportuno migliorare la pista "lungofiume" e metterla in collegamento, ove possibile, con i tratti di ciclabile presenti o in fase di realizzazione in adiacenza alla S.S. Porrettana.

SCHEDA N. 2 - FOGNATURE - v. tavola n. 3

NB: nell'accordo Comune-Provincia vi è un elenco delle priorità che, a completamento di questo primo approfondimento, si ritiene opportuno demandare a decisioni di Giunta e di Consiglio, stante la complessa casistica e i molteplici attori che coinvolge ciascun intervento programmato.

Le proposte di PRU nelle AREE DI INVASO E REGIMAZIONE dell'Accordo Territoriale presenti nei sub-Ambiti 1bis e sA5 saranno attuabili solo in seguito alla risoluzione dei problemi di regimazione delle acque in corso di studio.

La numerazione delle schede vuole in qualche modo dare un ordine che troverà la motivazione nella descrizione stessa degli interventi.

2.1) La **rete fognaria** risente del fatto di non essere stata realizzata a seguito di un progetto unitario, ma di aver avuto uno sviluppo in funzione delle successive necessità che si manifestavano con la realizzazione di nuovi comparti residenziali o produttivi.

2.2) Tale **crescita disordinata** ha prodotto una rete fognaria che nella maggior parte dei tratti è utilizzata per acque miste, mentre è suddivisa in acque nere e acque bianche (meteoriche) solo in alcuni brevi tratti di recente costruzione; inoltre la condotta principale, una sorta di dorsale che costeggia il lato ovest della linea ferroviaria Porrettana, risente dell'aumento di carico che si è prodotto negli ultimi anni e in occasione di piogge abbondanti è causa di fenomeni di riflusso idraulico nei rami di adduzione.

2.3) **Hera**, che ha in gestione la rete, ha fornito lo stato di fatto riportato nella tavola n. 3, frutto di un rilievo non ancora completato, privo quindi di alcune informazioni relative a profondità e diametro delle condotte.

2.4) A seguito di informazioni fornite dall'Uff. Ambiente del Comune in merito a situazioni di criticità della rete e per conoscenza diretta, l'**intervento risolutivo** si ritiene possa essere la posa in opera di due condotte, una per le acque nere e l'altra per le meteoriche (bianche), che da via Vizzano si colleghino al depuratore comunale, percorrendo la fascia di terreno a margine della ferrovia sul lato est; tale soluzione, anche se valutata per sommi capi, risulta notevolmente onerosa e richiede il coinvolgimento di RFI;

2.5) Per cui si ritiene utile valutare un **intervento tampone** consistente nel raddoppio del tratto di fognatura esistente sul lato ovest della ferrovia, limitatamente al tratto indicato in planimetria n. 3 con "acque bianche - primo intervento": tale nuovo tratto, avendo la possibilità di sfociare in una condotta esistente collegata al Canale del Maglio, toglierebbe una parte consistente di sovraccarico d'acqua che si genera in occasione di piogge abbondanti nel condotto (misto) esistente .

SCHEDA N. 3 - RETE DISTRIBUZIONE METANO

NB: nell'accordo Comune-Provincia vi è un elenco delle priorità che, a completamento di questo primo approfondimento, si ritiene opportuno demandare a decisioni di Giunta e di Consiglio, stante la complessa casistica e i molteplici attori che coinvolge ciascun intervento programmato.

Le proposte di PRU nelle AREE DI INVASO E REGIMAZIONE dell'Accordo Territoriale presenti nei sub-Ambiti 1bis e sA5 saranno attuabili solo in seguito alla risoluzione dei problemi di regimazione delle acque in corso di studio.

La numerazione delle schede vuole in qualche modo dare un ordine che troverà la motivazione nella descrizione stessa degli interventi.

3.1) All'interno dell'ambito produttivo le Aziende maggiori sono collegate ad una condotta Snam e dotate di cabina di decompressione, mentre le Aziende minori e artigianali sono collegate a piccoli impianti locali alimentati a GPL (con "bomboloni");

3.2) Affinchè **la rete del gas metano** raggiunga tutte le attività è necessario acquisire lo stato effettivo della rete di distribuzione e la disponibilità delle Aziende a contribuire all'operazione con l'impegno a sostenere i costi di allacciamento e di modifiche da apportare agli impianti;

3.3) Raggiunto **l'accordo fra le Aziende**, occorre coinvolgere l'ente distributore, Hera, affinché predisponga un progetto esecutivo con relativo importo dei lavori, più aderente alla realtà di quanto si possa fare attualmente con valutazioni di massima;

3.4) L'**Hera**, ad un incontro informale ha dato la disponibilità ponendo come presupposto indispensabile il fatto che i terreni sui quali si dovrà intervenire, per la maggior parte strade, siano già acquisite al demanio comunale.

SCHEDA N. 4 - RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE

NB: nell'accordo Comune-Provincia vi è un elenco delle priorità che, a completamento di questo primo approfondimento, si ritiene opportuno demandare a decisioni di Giunta e di Consiglio, stante la complessa casistica e i molteplici attori che coinvolge ciascun intervento programmato.

Le proposte di PRU nelle AREE DI INVASO E REGIMAZIONE dell'Accordo Territoriale presenti nei sub-Ambiti 1bis e sA5 saranno attuabili solo in seguito alla risoluzione dei problemi di regimazione delle acque in corso di studio.

La numerazione delle schede vuole in qualche modo dare un ordine che troverà la motivazione nella descrizione stessa degli interventi.

4.1) La **pubblica illuminazione è necessaria anche nei comparti produttivi**, specie nei periodi invernali quando le ore di buio coincidono con l'ingresso e l'uscita dal lavoro degli addetti;

4.2) Dalla valutazione di massima, sia per i tratti ex-novo che per quelli da riqualificare dal punto di vista energetico e normativo (inquinamento luminoso), anche la spesa per la pubblica illuminazione risulta essere molto onerosa;

4.3) Si ritiene tuttavia necessario tenerne conto nel momento in cui si dovesse porre in opera la manutenzione ed il **ripristino delle strade** e la costruzione dei marciapiedi, posando anche le condotte ed i pozzetti per la pubblica illuminazione.

SCHEDA N. 5 - GESTIONE RIFIUTI - ISOLE ECOLOGICHE

NB: nell'accordo Comune-Provincia vi è un elenco delle priorità che, a completamento di questo primo approfondimento, si ritiene opportuno demandare a decisioni di Giunta e di Consiglio, stante la complessa casistica e i molteplici attori che coinvolge ciascun intervento programmato.

Le proposte di PRU nelle AREE DI INVASO E REGIMAZIONE dell'Accordo Territoriale presenti nei sub-Ambiti 1bis e sA5 saranno attuabili solo in seguito alla risoluzione dei problemi di regimazione delle acque in corso di studio.

La numerazione delle schede vuole in qualche modo dare un ordine che troverà la motivazione nella descrizione stessa degli interventi.

5.1) La gestione dei rifiuti nella fase iniziale, di conferimento, richiede il **coinvolgimento delle Ditte che operano nell'Ambito produttivo** per poter stabilire la quantità e tipologia dei rifiuti che restano da smaltire dopo il conferimento di quelli specificamente industriali, o comunque speciali, alle ditte autorizzate al ritiro e smaltimento;

5.2) Occorre pertanto predisporre un questionario per la raccolta dei dati relativi ai rifiuti residui per "dimensionare" le **isole ecologiche** che si ritiene possano essere posizionate nel sub ambito n. 5 (sA5), in prossimità area parcheggio mezzi pesanti, a servizio dei sub ambiti nn. 3-5-6-7, e nel sub ambito n. 1bis in prossimità dell'incrocio con via Sagittario, a servizio dei sub ambiti nn. 1-1bis-2;

5.3) Nello stesso questionario, o in occasione di una riunione aperta alle Ditte dell'Ambito, è opportuno sensibilizzare le stesse Ditte sulla necessità di **formare un consorzio** per la gestione della raccolta dei rifiuti nel suo insieme.

SCHEDA N. 6 - SOSTA MEZZI PESANTI

NB: nell'accordo Comune-Provincia vi è un elenco delle priorità che, a completamento di questo primo approfondimento, si ritiene opportuno demandare a decisioni di Giunta e di Consiglio, stante la complessa casistica e i molteplici attori che coinvolge ciascun intervento programmato.

Le proposte di PRU nelle AREE DI INVASO E REGIMAZIONE dell'Accordo Territoriale presenti nei sub-Ambiti 1bis e sA5 saranno attuabili solo in seguito alla risoluzione dei problemi di regimazione delle acque in corso di studio.

La numerazione delle schede vuole in qualche modo dare un ordine che troverà la motivazione nella descrizione stessa degli interventi.

6.1) La **sosta dei mezzi pesanti** deve poter consentire sia la sosta breve, nel caso di arrivo in anticipo sull'orario di apertura delle ditte alle quali sono diretti, sia la sosta lunga nel caso il mezzo pesante si trovasse in zona in concomitanza con l'entrata in vigore del divieto di circolazione per i mezzi pesanti, in occasione di festività o giorni di particolare intensità di traffico;

6.2) In entrambi i casi il **parcheggio necessita almeno di un servizio igienico**, di una buona illuminazione e di non essere troppo isolato;

6.3) All'interno dell'ambito un sito con le suddette caratteristiche si trova nell'area del sub ambito n. 5, fra il canale del Maglio e **via 1° maggio di fronte all'area sportiva**;

6.4) **Vedi elaborato part. 2:** l'area è da realizzare a seguito di IEU (Intervento Edilizio Unitario) PUA che comprenda sia gli spazi destinati ad attività sportive e di servizio che l'area di fronte, anch'essa inedificabile per il vincolo della Soprintendenza B.A.A. relativo alla visibilità del Mausoleo di G. Marconi;

6.5) Prima di procedere alla redazione del citato IEU o PUA è necessario verificare il programma di **regimazione delle acque**, raggiungere un accordo e **stipulare una convenzione** con la proprietà dell'area non ancora appartenente al demanio comunale.

SCHEDA N. 7 - ACCESSIBILITA'

NB: nell'accordo Comune-Provincia vi è un elenco delle priorità che, a completamento di questo primo approfondimento, si ritiene opportuno demandare a decisioni di Giunta e di Consiglio, stante la complessa casistica e i molteplici attori che coinvolge ciascun intervento programmato.

Le proposte di PRU nelle AREE DI INVASO E REGIMAZIONE dell'Accordo Territoriale presenti nei sub-Ambiti 1bis e sA5 saranno attuabili solo in seguito alla risoluzione dei problemi di regimazione delle acque in corso di studio.

La numerazione delle schede vuole in qualche modo dare un ordine che troverà la motivazione nella descrizione stessa degli interventi.

7.1) Il tema dell'accessibilità dei mezzi all'ambito riguarda principalmente tre punti:

- miglioramento del raccordo via Cral-via Cartiera;
- miglioramento del raccordo via Vizzano-via Porrettana;
- spostamento verso nord della fermata ferroviaria di Pontecchio.

7.2) Miglioramento del **raccordo via Cral-via Cartiera**:

tale opera è rimasta incompiuta perchè non ultimata da parte di Autostrade per l'Italia nell'ambito delle opere che avrebbe dovuto realizzare a seguito degli accordi con la Cartiera del Maglio, accordi purtroppo non conclusi e ratificati prima della chiusura della Cartiera.

Pertanto la realizzazione è prudenzialmente da inserire fra le opere di questo P.R.U.: è opportuno valutare l'opportunità di acquisto dell'esigua fascia di terreno, a margine dell'attuale sede stradale, necessaria in ogni caso per l'allargamento e miglioramento.

7.3) Miglioramento del **raccordo via Vizzano-via Porrettana**:

l'inserimento da via Vizzano sulla S.S.64 Porrettana risulterebbe notevolmente migliorato da una risagomatura plano-altimetrica di via Vizzano nel tratto di cinquanta metri prossimo all'innesto sulla Porrettana.

Nella valutazione delle priorità occorre tuttavia considerare la diminuzione di traffico pesante, nel raccordo di cui si tratta, che deriverà dal collegamento di via 1° maggio con via Vizzano.

7.4) **Spostamento della fermata ferroviaria di Pontecchio** circa m 500 verso nord, per attuare questa ipotesi occorre:

- a) inoltrare a RFI una domanda motivata e documentata nella quale si dimostri l'opportunità dello spostamento;
- b) acquisire le aree necessarie per l'accesso dal comparto industriale e per la realizzazione della fermata (banchina e pensilina) e del parcheggio scambiatore sul lato ovest della linea ferroviaria;
- c) prevedere un finanziamento per la realizzazione dei lavori, totalmente a carico dei richiedenti, di un importo di larga massima non inferiore a € 2'000'000,00;
- d) stipulare una convenzione con RFI per procedere alla realizzazione delle opere.

SCHEDA N. 8 - QUALITA' AMBIENTALE

NB: nell'accordo Comune-Provincia vi è un elenco delle priorità che, a completamento di questo primo approfondimento, si ritiene opportuno demandare a decisioni di Giunta e di Consiglio, stante la complessa casistica e i molteplici attori che coinvolge ciascun intervento programmato.

Le proposte di PRU nelle AREE DI INVASO E REGIMAZIONE dell'Accordo Territoriale presenti nei sub-Ambiti 1bis e sA5 saranno attuabili solo in seguito alla risoluzione dei problemi di regimazione delle acque in corso di studio.

La numerazione delle schede vuole in qualche modo dare un ordine che troverà la motivazione nella descrizione stessa degli interventi.

8.1) La **qualità ambientale in area artigianale-industriale** è difficilmente realizzabile per imposizione normativa: per avere qualche probabilità di successo è necessario coinvolgere le Aziende e concordare con loro possibili soluzioni, nel convincimento che il fatto produca, oltre ad un miglior ambiente di lavoro, un elemento di promozione commerciale dato dalla migliore immagine dell'Azienda.

Si possono ipotizzare almeno tre modalità di intervento:

8.2) la prima, la più economica e di facile attuazione, consiste nella **pulizia e riordino** delle aree attorno agli edifici e delle facciate e l'eliminazione di ogni oggetto dismesso o superfetazione posticcia non più utilizzata; inoltre la piantumazione di cespugli o alberi esemplari (o destinati a diventarlo) in piccoli spazi inutilizzati dell'area di pertinenza dell'opificio (magari in accordo con il confinante);

8.3) la seconda, più costosa e che richiede comunque l'attuazione delle azioni di cui al punto precedente, consistente nel **rifacimento delle facciate** degli edifici: in questo caso è consigliabile sfruttare l'intervento per migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro edilizio;

8.4) la terza, radicale, consiste nell'individuare aree su cui trasferire alcune attività in edifici nuovi, per avere la possibilità di demolire i vecchi e poter così ridisegnare il sito ed utilizzarlo per continuare l'operazione di **spostamento-demolizione-ricostruzione** (questo tipo di intervento il Comune di Sasso Marconi è in procinto di sperimentarlo).

SCHEDA N. 9 - QUALITA' ARCHITETTONICA

NB: nell'accordo Comune-Provincia vi è un elenco delle priorità che, a completamento di questo primo approfondimento, si ritiene opportuno demandare a decisioni di Giunta e di Consiglio, stante la complessa casistica e i molteplici attori che coinvolge ciascun intervento programmato.

Le proposte di PRU nelle AREE DI INVASO E REGIMAZIONE dell'Accordo Territoriale presenti nei sub-Ambiti 1bis e sA5 saranno attuabili solo in seguito alla risoluzione dei problemi di regimazione delle acque in corso di studio.

La numerazione delle schede vuole in qualche modo dare un ordine che troverà la motivazione nella descrizione stessa degli interventi.

9.1) Per la qualità architettonica valgono le considerazioni già espresse per la qualità ambientale e cioè che per avere qualche probabilità di riuscita si rende necessario il coinvolgimento consapevole delle Aziende insediate o insediande;

9.2) Nel sub-ambito 1 tuttavia si trova un'architettura singolare costituita dalla parte dello **stabilimento della Cartiera del Maglio** risalente alla fine del 1800;

9.3) Allo stabilimento fanno da cornice alcune costruzioni di varie epoche che ne connotano l'impianto planimetrico del periodo di massima attività, rendendolo ancora chiaramente leggibile;

9.4) Ultimo, ma non per importanza, **il Canale del Maglio** collegato allo stabilimento ed un tempo funzionale alla produzione, che risale ad epoca di molto antecedente allo stabilimento cartario, quando sul posto era in funzione appunto un maglio, da cui il toponimo;

9.5) I fabbricati di cui al punto 3 ed il canale sono stati riconvertiti ed hanno una loro funzione produttiva, mentre la parte di stabilimento di fine '800 da molti anni è praticamente inutilizzata per la sua disposizione planimetrica su vari livelli, tuttavia possiede la dignità propria delle costruzioni **"dell'archeologia industriale"**, per cui è opportuno agevolare normativamente ogni iniziativa volta a rivitalizzare quella parte di stabilimento in particolare ed il complesso industriale nel suo insieme, pur prevedendo per la parte di stabilimento più antica (vedi elab. grafici) e per la palazzina portineria un vincolo di conservazione testimoniale relativo all'involucro edilizio;

9.6) Occorre comunque ricordare che, stante l'epoca di costruzione dello stabilimento della Cartiera del Maglio, è necessario sottoporlo a **Verifica di Interesse Culturale (VIC)** da parte della Soprintendenza B.A.A. secondo quanto previsto all'art.12 del D.Lgs. 42/04.

PREVISIONE DI COSTO DEGLI INTERVENTI

PREVISIONE DI COSTO DEGLI INTERVENTI

N.B. I COSTI SONO INDICATIVI E RICAVATI DA RAFFRONTO CON OPERE ESEGUITE PER CUI I VALORI FINALI SONO DA RITENERSI SIGNIFICATIVI PER IL SOLO ORDINE DI GRANDEZZA.

	NUOVE FOGNATURE			STRADE					METANODOTTO		ALTRI INTERVENTI	
	m	AB (€/m 450,00)	AN (€/m 150,00)	m/mq		RIPARAZ. ED ASFALTATURE (€/mq 22,00)	MARCIAPIEDI (€/mq 110,00)	ILLUMIN. PUBBLICA (€/m 115,00)	m	(€/m 250,00)	DESCRIZIONE	IMPORTO A CORPO
SubA. 1	661	€ 297.450,00	€ 99.150,00	122	m x 6,50 = mq Via CARTIERA 793	€ 17.446,00	€ 87.230,00	€ 14.030,00	-	-	Raccordo Via Cral-Via Cartiera	€ 75.000,00
SubA. 1bis	SOGGETTO A P.U.A.											
SubA. 2	867	€ 390.150,00	€ 130.050,00	717	m x 7 = mq Via SAGITTARIO 5019	€ 110.418,00	€ 552.090,00	€ 82.455,00	651	€ 162.750,00	Opere mitigative	€ 20.000,00
SubA. 3	-	-	-	340	m x 8 = mq Via SAGITTARIO 2720	€ 59.840,00	€ 299.200,00	€ 39.100,00	-	-	-	-
SubA. 4	122	€ 54.900,00	€ 18.300,00	-		-	-	-	144	€ 36.000,00	-	-
SubA. 5	555	€ 249.750,00	€ 83.250,00	795	m x 7 = mq Via 1° MAGGIO 5565	€ 122.430,00	€ 612.150,00	€ 91.425,00	581	€ 145.250,00	Pista pedonale- ciclabile SubA da 1 a 7	€ 300.000,00
SubA. 6	366	€ 164.700,00	€ 54.900,00	775	m x 4 = mq Strada Privata 3100	€ 68.200,00	€ 341.000,00	€ 89.125,00	442	€ 110.500,00	Sottopasso ferroviario	€ 1.650.000,00
				365	m x 7 = mq Via 1° MAGGIO 2555	€ 56.210,00	€ 281.050,00	€ 41.975,00				
SubA.7	145	€ 65.250,00	€ 21.750,00	130	m x 7 = mq Via 1° MAGGIO 910	€ 20.020,00	€ 100.100,00	€ 14.950,00	160	€ 40.000,00	Spostamento fermata RFI	€ 2.000.000,00
				174	m x 8 = mq Via VIZZANO 1392	€ 30.624,00	€ 153.120,00	€ 20.010,00				
FC	709	€ 319.050,00	-	Tratto fuori comparto Ovest ferrovia							Raccordo Via Vizzano-Via Porrettana	€ 75.000,00
TOT.	3425	€ 1.541.250,00	€ 407.400,00	3418	m/mq 22054	€ 485.188,00	€ 2.425.940,00	€ 393.070,00	1978	€ 494.500,00	-	€ 4.120.000,00
IVA	10%	€ 154.125,00	€ 40.740,00	10%		€ 48.518,80	€ 242.594,00	€ 39.307,00	20%	€ 98.900,00	-	-
TOTALI	-	€ 1.695.375,00	€ 448.140,00	-		€ 533.706,80	€ 2.668.534,00	€ 432.377,00	-	€ 593.400,00	-	€ 4.120.000,00
Imprevisti 5%	-	€ 84.768,75	€ 22.407,00	-		€ 26.685,34	€ 133.426,70	€ 21.618,85	-	€ 29.670,00	-	€ 206.000,00
TOTALE	€ 11.000.000,00											

REPERIMENTO RISORSE

SCHEDA DI VALUTAZIONE ECONOMICA

1) Ipotesi delle risorse attivabili previste dall'Accordo Territoriale che all'art. 9 prevede quanto segue:

Il Comune di Sasso Marconi si impegna ad istituire uno specifico capitolo nel Bilancio comunale, destinato a gestire le risorse derivanti dagli interventi ricadenti nell'Ambito produttivo, e in particolare:

- a) *I contributi concessori e i contributi ulteriori ai sensi dell'Art. A-26 della L.R. 20/2000 ss.mm.ii., derivanti dal rilascio di titoli abilitativi per i nuovi insediamenti produttivi e terziari che si realizzeranno nell'Ambito. Ai sensi del Tit. V della L.R. 31/2002 per contributi concessori si intende: gli oneri di urbanizzazione, i contributi sul costo di costruzione, i contributi per opere e impianti non destinati alla residenza;*
- b) *Eventuali oneri aggiuntivi;*
- c) *Una quota non inferiore al 90% delle entrate ICI relative ai nuovi insediamenti produttivi e terziari.*

Le risorse del Fondo saranno utilizzate per la qualificazione dell'Ambito produttivo, in particolare per la realizzazione delle opere, infrastrutture e servizi.

2) Le ipotesi di valutazione delle risorse sono basate su importi attualmente già deliberati (ICI, U1, U2, Cc).

3) Sono esclusi dai nuovi insediamenti quelli in itinere al momento della redazione del P.R.U. in quanto oggetto di altri accordi.

4) Ipotesi di gettito ICI dell'Ambito nei prossimi dieci anni:

- a) si ipotizzano dieci anni perché si ritiene realistico che tale sia il tempo necessario al completamento dei tre sub compartimenti con l'insediamento delle attività e conseguente contribuzione totale;
- b) per cinque anni si presume un gettito ICI dell'area edificabile per la parte non ceduta al comune: compartimenti C1 + C2 per complessivi mq (13298 + 760) = mq 14058 di Su
quindi mq 14'058,00 x 217,15 = € 305'2695,00 x 7‰ = € 21'368,00
€ 21'368,00 x 90% = € 19'232,00 annuo;
- c) il terzo anno potrebbe essere completato il compartimento C2 mq 760 x ipotetico valore catastale di €/mq 300 = € 228'000,00
R.C. 228 x 0,0250 = € 5,7 > C.T. 5700,00
€ 5'700,00 x 50 x 7‰ = ICI € 1'995,00 x 90% = € 1'795,50
cui aggiungere l'area edificabile C1 € 20'214,00 x 0,9 = € 18'192,5 / € 19'990,00;
- d) si ipotizza per i cinque anni successivi un incremento del 20% dell'edificabile calcolato sul totale:
Tot. Comparto mq 20457 x € 300 = € 6'137'000 x 0,0250 = € 153'425,00
€ 153'425,00 x 50 x 7‰ = € 53'700,00 (ICI) x 90% = in tot. € 48'500,00 (x 20% = + €/anno 9'700,00).

5) Ipotesi di gettito dei contributi concessori:

- a) i contributi concessori previsti dall'art. 9 c.a) dell'Accordo Territoriale sono di difficile previsione per la forte differenza di importi previsti dalla L.R. 20/2000 e s.m.i. in funzione della tipologia di intervento;
- b) sono certamente da escludere gli oneri U1 in quanto, essendo l'Ambito Produttivo soggetto a PUA, tali oneri saranno convenzionati a scomputo della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
- c) quanto agli oneri U2 e costo di costruzione, alla data odierna sono previsti i seguenti importi da applicare alla superficie utile dei fabbricati:

- U2 artigianato di servizio = € 46,34 per i primi 200 mq
 € 3,00 oltre i 200 mq

- U2 produttivo artig-ind = € 3,00 al mq

- Cc per direzionale e commerciale (media) = € 46,00 al mq;

d) applicazione dei contributi di cui al punto c) alle superfici edificabili previste:

- U2 = € 3,00 al mq si possono attribuire al totale edificabile per cui:
 mq 20457 x 3,00 €/mq = **€ 61'371,00**

- U2 = € 43,34 (46,34 – 3) al mq per i primi 200 mq applicandoli al massimo consentito, per gli usi cui si riferiscono, pari al 20%
 mq 20457 x 20% = mq 4000 di cui il 50% ricadente nei primi 200 mq,
 quindi mq 2000 x 46,34 = **€ 92'680,00**

- Cc ipotizzando il 30% del punto precedente:
 mq 4000 x 30% = mq 1200 x € 46,00 = **€ 55'200,00**

Totale gettito previsto per oneri urb. **€ 209'000,00**

e) tali oneri si ipotizza di poter iniziare ad incassarli dal quarto anno fino al nono, quindi il 20% annuo:
 € 209'000,00 x 20% = € 41'800,00 (v. tabella)

Tabella riassuntiva dell' ipotesi di gettito ICI+oneri per il decennio successivo alla data di approvazione del PRU: stante la valutazione di larga massima gli importi in tabella sono arrotondati.

	TERRENI	FABBRICATI	Tot. ICI	90%	ONERI	TOTALE
1	21400		21400	19000,00		19'000,00
2	21400		21400	19000,00		19'000,00
3	20200	2000	22200	20000,00		20'000,00
4	20200	2000	22200	20000,00		20'000,00
5	20200	2000	22200	20000,00	41'800,00	61'800,00
6	16160	10740	26900	24200,00	41'800,00	66'000,00
7	12120	21480	33600	30200,00	41'800,00	72'000,00
8	8080	32220	40300	36300,00	41'800,00	78'100,00
9	4040	42960	47000	42300,00	41'800,00	84'100,00
10 e oltre	0,00	53700	53700	48300,00		48'300,00

PARTE III

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

PREMESSA

I documenti che hanno preceduto la redazione del P.R.U. contengono le prescrizioni normative necessarie all'attuazione dello stesso P.R.U. e del successivo iter progettuale, per cui in questa sezione si riassumono norme specifiche contenute in altri documenti ai quali si rimanda per la verifica di tali norme in rapporto al quadro normativo generale.

P.S.C. (Piano Strutturale Comunale)

E' lo strumento di pianificazione urbanistica generale che dà attuazione agli indirizzi ed alle direttive contenuti nei piani territoriali sovraordinati.

Le definizioni, le direttive e le prescrizioni del P.S.C. sono recepite e trovano specificazione nel Regolamento Urbanistico Edilizio (**R.U.E.**).

Vi sono tuttavia alcuni articoli per i quali si ritiene opportuno sottolineare il contenuto:

- **Art. 2.2. Prestazioni delle infrastrutture stradali e fasce di ambientazione – punto 5 e 8.**
- **Art. 3.8. Subsistema delle attrezzature e degli spazi collettivi o di rilievo pubblico – punto 3.**
- **Art. 4.11. Rischio sismico – lettera B) Microzonizzazione sismica.**
- **Art. 5.4. Canale storico di Pontecchio – punto 2.**
- **Art. 5.7. Altri manufatti di interesse storico testimoniale (ciminiera Cartiera di Borgonuovo): il P.R.U. aggiunge quale manufatto di interesse storico testimoniale anche la parte di stabilimento ad ovest della ciminiera e l'edificio portineria.**
- **Art. 6.8. Ambito produttivo di rilievo sovra comunale (art. interamente dedicato).**
- **Art. 7.13. Stabilimento a rischio di incidente rilevante in ambito fluviale e relativa area di danno (CIBA – art. interamente dedicato).**
- **Art. 7.14. Impianto di lavorazione di inerti, calcestruzzi, conglomerati in ambito fluviale (art. interamente dedicato).**
- **Art. 7.21. Area soggetta a trasferimento di attività incongrua e a ripristino ambientale (art. interamente dedicato).**

P.O.C. (Piano Operativo Comunale)

- **Art. 2. Contenuti del POC**
 1. La definizione dei contenuti del 1° POC è effettuata dalle presenti norme in conformità alle disposizioni della L.R. n. 20/2000.
 2. In particolare il 1° POC contiene, per gli ambiti per nuovi insediamenti:
 - a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi;
 - b) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
 - c) i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;

d) l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;

e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;

f) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico. Il POC programma la contestuale realizzazione e il completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità.

➤ **Art. 10 - Ambito produttivo di rilievo sovracomunale: sub-ambito produttivo artigianale industriale di rilievo sovracomunale in ampliamento (di cui all'art. 6.8 del PSC)**

**Si riporta di seguito uno stralcio dall'art. 10 del 1° P.O.C. con evidenziate le modifiche previste dall'accordo sottoscritto, ex art. 18 L.R. 20/2000, fra il Comune di Sasso Marconi e l'Immobiliare del Maglio s.r.l. proprietaria delle aree interessate.*

1. Identificazione:

l'ambito produttivo di rilievo sovracomunale soggetto alla Variante al 1° POC è identificato sulla tav. 1.1 del POC ed è limitato ad una parte dei sub-ambiti produttivi artigianali industriali di rilievo sovracomunale in ampliamento.

A seguito dell'approvazione della Variante si verranno a generare tre comparti (C.1-C.2-C.3) per i quali potranno essere presentati due distinti PUA, uno per il Comparto C.1 e uno per i Comparti C.2 e C.3. Il Comune potrà richiedere insieme al primo PUA presentato uno schema preliminare unitario delle opere di urbanizzazione, che comunque potranno essere realizzate per stralci da ciascuno dei soggetti attuatori del comparto interessato, per quanto di competenza in relazione alla proprietà del comparto medesimo;

La redazione del PUA dovrà tener conto dello schema complessivo di assetto urbanistico comprendente l'intero ambito produttivo - art. 6.8 del PSC - nonché delle prescrizioni dimensionali, territoriali, ambientali, urbanistiche ed edilizie contenute nel Piano di Riqualificazione. La redazione del PUA dovrà inoltre essere conforme alle indicazioni fornite dalle Amministrazioni ed Enti competenti per legge ad esprimersi in merito.

3. Edificabilità massima: *si applica l'indice $UT = 0,20 \text{ mq/mq}$;*

La possibilità di piena utilizzazione dell'indice è tuttavia subordinata in ogni caso al rispetto delle dotazioni urbanizzative, delle prescrizioni morfologiche e delle prescrizioni ecologiche ambientali sotto disposte.

4. Usi ammessi:

tutti gli usi appartenenti alla Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale P (nel Comparto C.2 è ammesso unicamente l'uso P4 – Attività di rottamazione e di smaltimento e o recupero dei rifiuti);

Uso C4 - Esercizio pubblico (entro il limite del 20% di Su);

Uso C5 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta (entro il limite del 20% di Su);

Uso C6 - Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza (entro il limite del 20% di Su);

Uso C7 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni;

Uso D2 - Attività professionali ed imprenditoriali (entro il limite del 20% di Su);

Uso D3 - Attività direzionali (entro il limite del 20% di Su);

Uso N4 - Attività di riparazione di macchine agricole;

Uso S8 - Difesa e protezione civile;

Uso S9 - Servizi tecnici e tecnologici;

Uso S10 - Impianti per le telecomunicazioni.

5. Interventi ammessi: *tutti i tipi di intervento.*

6. Limitazioni: *i sub-ambiti in ampliamento sono destinati 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 e nei comuni contermini. I trasferimenti di aziende entro l'ambito sono disciplinati mediante accordo preliminare al PUA ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000.*

In forza di quanto previsto dalle disposizioni di cui al Comma 12 dell'Art. 6.8 delle norme del PSC, l'attuazione dei sub-ambiti in ampliamento è vincolata all'impegno di cessione gratuita al Comune:

- dell'area individuata dal layout grafico come Comparto C.3 in misura di mq 32.000 circa di St (Superficie Territoriale) corrispondente al 31,29% che, mantenendo i propri diritti edificatori, consentirà in parte la rilocalizzazione o ampliamento di aziende insediate nel territorio del comune di Sasso Marconi e, in subordine, di quelle localizzate nei comuni contermini o altri, ed in parte alla realizzazione di una cassa di espansione per la messa in sicurezza del rio d'Eva e del fosso dell'Asino;

- del sedime della strada denominata via Cral, nello stato in cui si trova.

7. Modo di attuazione: *PUA subordinato all'apposito Piano di Riqualificazione, previsto dall'Accordo territoriale Provincia – Comune. Ogni disposizione di rilievo urbanistico, sottoscritta nel suddetto Accordo Territoriale come impegnativa per le parti, si intende qui richiamata, salvo successive modifiche e integrazioni dello stesso Accordo.*

8. Dotazioni urbanizzative: *si adottano quelle indicate nel RUE.*

9. Prescrizioni morfologiche: *si adottano quelle indicate nel RUE.*

10. Prescrizioni ecologiche ambientali: *allo scopo di connotare l'ambito come area ecologicamente attrezzata, l'Accordo territoriale con la Provincia di Bologna prevede le seguenti azioni:*

- nuove attività, prioritariamente per delocalizzazione da situazioni urbane o rurali incongrue, potranno insediarsi purchè garantiscano livelli di adeguata compatibilità rispetto alle condizioni ambientali: in considerazione della prossimità dell'ambito produttivo ai tessuti residenziali di Borgonuovo e Pontecchio, saranno da evitare, soprattutto sul fronte ovest dell'ambito, attività che producano emissioni acustiche capaci di impattare in misura significativa su dette zone residenziali;

- analogamente le emissioni aeriformi previste dovranno essere tali per caratteri e volumi da escludere effetti sulle aree circostanti;

- occorre prioritariamente intervenire per adeguare le reti fognarie in termini quantitativi e qualitativi e di efficienza funzionale; a questo proposito si ravvisa la necessità di:

- dotare l'ambito di reti duali, recapitando le acque nere al depuratore comunale e le acque meteoriche nei corpi idrici superficiali;

- estendere alle nuove aree la rete di smaltimento separata;

- separare le acque di prima pioggia derivanti dalle superfici suscettibili di essere contaminate, per immetterle nella fognatura nera aziendale, e smaltire in loco, ove possibile, le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche delle coperture dei fabbricati e delle superfici impermeabili non suscettibili di essere contaminate, escludendo lo scarico su suolo delle reti bianche;

- in particolare verificare la possibilità di recupero delle stesse per usi industriali, anche allo scopo di ridurre il prelievo da acque sotterranee;

- regolarizzare gli scarichi impropri nel canale del Maglio;

- escludere, in quanto ritenuto incompatibile, l'insediamento di nuove industrie fortemente idroesigenti;

- precludere la possibilità di insediamento a nuove attività insalubri o a rischio di incidente.

- potenziare la raccolta differenziata, individuando nuove aree attrezzate per la raccolta dei rifiuti urbani, nonché per la raccolta dei rifiuti speciali, promuovendo forme di raccolta comuni e coordinate in accordo con le attività, i consorzi e il gestore del servizio. Il PUA dovrà definire, concordandoli con l'Autorità competente, gli interventi di

messa in sicurezza idraulica del Rio d'Eva e del Fosso dell'Asino; le nuove edificazioni dovranno essere correlate con le necessarie opere di regimazione idraulica.

R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio)

Il R.U.E. costituisce la traccia fondamentale per il processo urbanistico-edilizio, per cui le norme che riguardano l'AMBITO PRODUTTIVO SOVRACOMUNALE DI PONTECCHIO MARCONI sono molteplici ed inserite in varie tematiche generali.

Tuttavia, pur non aggiungendo nuove norme, si ritiene opportuno richiamare quelle che più direttamente interessano l'attuazione del Programma di Riqualificazione:

PARTE 1 – NORME URBANISTICHE EDILIZIE IN ATTUAZIONE DEL PSC

TITOLO 1. RIFERIMENTI GENERALI

- **Art. 1.1.1** *Riferimenti legislativi del RUE*
- **Art. 1.2.1** *Contenuti del RUE*

TITOLO 2. SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'

- **Art. 2.1.1** *Viabilità pubblica*
- **Art. 2.1.2** *Viabilità urbana privata*
- **Art. 2.3.1** *Rete pedonale e ciclabile*

TITOLO 3. SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

- **Art. 3.8.3** *Standard di dotazioni territoriali*

TITOLO 4. SISTEMA DELLE TUTELE AMBIENTALI

- **Art. 4.3.1** *Disposizioni per gli interventi nei sub sistemi idrogeologici di fondovalle*
- **Art. 4.11.1** *Disposizioni inerenti la riduzione del rischio sismico*
- **Art. 4.12.1** *Disposizioni a tutela dall'inquinamento luminoso*

TITOLO 5. SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

- **Art. 5.3.3** *Edifici di interesse storico testimoniale (parte dello stabilimento Cartiera del Maglio – vedi tav. 2/6)*

TITOLO 6. TERRITORIO URBANO

- **Art. 6.2.11** *Zone di insediamenti artigianali esistenti (U10)*
- **Art. 6.2.17bis** *Area soggetta a PUA e a preventivo Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 (U17)*
- **Art. 6.7.1** *Zone produttive artigianali industriali di rilievo comunale esistenti (P1)*

- **Art. 6.7.2** *Zone produttive artigianali industriali di rilievo comunale in corso di attuazione (P2)*
- **Art. 6.8.1** *Zone produttive artigianali industriali di rilievo sovracomunale esistenti*

PARTE 2 – NORME REGOLAMENTARI EDILIZIE

TITOLO 1. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DEGLI USI DEI SUOLI

CAPO V. DISPOSIZIONI GENERALI SULLE MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PSC

- **Art. 9.81** *Piani Urbanistici Attuativi (PUA)*
- **Art. 9.82** *Elaborati del PUA*
- **Art. 9.84** *Intervento Edilizio Unitario (IEU)*

CAPO VI. USI URBANISTICI DEL TERRITORIO – STANDARD

- *ogni articolo riferito ad un uso contiene i relativi standards minimi*
- *inoltre sono riassunti nella tabella 2.3 del RUE*

CAPO VII. DOTAZIONI TERRITORIALI

- **Art. 9.152** *Definizione di dotazioni territoriali*
- **Art. 9.153** *Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali*
- **Art. 9.154** *Prestazioni e standard di qualità urbana ed ecologico ambientale delle infrastrutture stradali all'interno degli ambiti soggetti a PUA*
- **Art. 9.155** *Caratteristiche fisiche della rete pedonale e ciclabile*
- **Art. 9.156** *Articolazione, requisiti tipologici e dotazioni minime dei parcheggi*
- **Art. 9.157** *Cessione di aree per opere di urbanizzazione (standard urbanistici)*
- **Art. 9.158** *Monetizzazione delle dotazioni territoriali*

PARTE IV

TUTELE DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

1 – PRESCRIZIONI TECNICHE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, AI FINI DELLA RIDUZIONE DEGLI IMPATTI SUL SISTEMA IDROGEOLOGICO ED IDRAULICO.

(estratto da “Studio Geologico-Idrogeologico del comparto” redatto dallo Studio Viel & Ass.)

1. FONDAZIONI

Le strutture profonde (pali), congiungono la superficie con l'intero spessore dell'acquifero e rappresentano la porta di facile accesso di ogni contaminante presente in superficie. L'impiego di questo tipo di fondazione può essere accettato solamente nelle situazioni di accertata necessità, ed in questo caso occorre che l'intorno territoriale della palificata o del singolo elemento venga impermeabilizzato. Il tipo di fondazioni consigliabile è superficiale: platea, travi rovesce, oppure plinti.

La platea può essere realizzata entro il primo metro di sottosuolo (compresa l'eventuale nervatura rovescia), e quindi incide molto poco sull'acquifero insaturo; mantiene una discreta distanza di salvaguardia dal tetto della falda, anche in condizioni di piena; consente, in associazione con l'impiego di apposito tessuto non tessuto, di ottenere una garantita impermeabilizzazione dell'intera area di sedime dell'edificio. Questa appare come la scelta strutturale più congrua, per diminuire artificialmente la vulnerabilità naturale dell'area.

Le travi rovesce sono di norma incastrate a 1,4 – 1,8 m dal piano campagna, cioè fuori dalle variazioni volumetriche stagionali dei sedimenti a tessitura fine, e nel nostro caso a contatto con le più superficiali tessiture granulari. In questo caso si manterrebbe una porzione di quasi un metro di insaturo a salvaguardia del tetto della falda nella stagione di massima risalita possibile (frangia capillare a 2,5 m dal p.c.), e circa 1,8 metri nella stagione di magra. Questa struttura appare più impattante della platea, infatti incrementa la vulnerabilità naturale, ed inoltre offre meno garanzie di poter realizzare una sicura impermeabilizzazione del sovrastante solaio.

I plinti sono di norma inseriti a profondità maggiori, per garantire minori cedimenti differenziali puntuali, non compensati dalla unitarietà della struttura, e quindi costituiscono un incremento di vulnerabilità per la falda, sono quindi sconsigliati.

Nell'ipotesi il progetto preveda l'edificazione nella zona in cui si è realizzato il riporto di 1 – 1,5 metri, con tombamento del lago e di varie buche, la platea diviene di difficile realizzazione (disomogeneità del substrato artificiale, e soprattutto variazioni di spessore del riporto), dovrà essere ricercata una soluzione strutturale che tenga conto anche delle necessità di contenere al massimo grado la vulnerabilità dell'acquifero. La platea può ancora costituire una soluzione, ma occorrerà trovare, ove possibile, una piena compensazione dei sovraccarichi imposti, cioè sarà forse indispensabile togliere una parte del riporto e realizzare un costoso “vano tecnico” che offra la rigidità indispensabile, e la compensazione delle pressioni imposte.

2. PAVIMENTAZIONE DELL'EDIFICIO

La pavimentazione del piano terreno dovrà garantire una completa impermeabilità.

La raccolta delle acque e dei fluidi dispersi sulla pavimentazione dovrà avvenire con apposite condutture o, eventualmente, canalette coperte da griglie (ispezionabili), ricavate

direttamente nella platea di fondazione impermeabilizzata, oppure nell'eventuale solaio di pavimentazione. In ogni caso non dovranno essere realizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto la pavimentazione del piano terra dell'edificio. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati nel numero minore possibile e con assoluta impermeabilizzazione del fondo e delle pareti.

3. VANI INTERRATI

La realizzazione di vani interrati produrrebbe un incremento di vulnerabilità idrogeologica al suo perimetro, a causa dell'eliminazione di uno spessore consistente dell'insaturo che attualmente protegge il freatico.

In particolare la realizzazione di serbatoi o depositi sotterranei di carburanti o di fluidi e sostanze idroinquinanti, inoltre aumenta la pericolosità connessa ad incidenti durante le operazioni di riempimento, o alle possibilità di rotture non facilmente monitorabili dalla superficie.

Nelle condizioni di sito è opportuno che tutti i depositi e serbatoi siano esterni, facilmente ispezionabili, dotati di vasca di contenimento di sicurezza per eventuali sversamenti o perdite accidentali.

4. PIAZZALI E LE ZONE DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI

L'eventuale piazzale di carico-scarico merci deve essere progettato garantendo la totale impermeabilità del sottosuolo, ed il contenimento laterale dei fluidi. Dovranno essere dotati di tombini e fognatura di raccolta delle acque a tenuta, con recapito in una vasca dotata di saracinesca facilmente azionabile in uscita. Detta vasca fornisce la possibilità di raccogliere e contenere i fluidi accidentalmente dispersi sul piazzale stesso.

Nel sistema di raccolta del piazzale si dovrà tenere conto della raccolta delle acque di prima pioggia (5 minuti) che dovranno essere avviate ad apposita vasca di depurazione prima di essere avviate alla fognatura.

5. RETI INTERRATE

Le reti interrato dovranno essere realizzate solo esternamente all'edificio, in particolare i tratti di fognatura in allontanamento dagli edifici, fino al raccordo con il collettore comunale, o almeno per i primi 20 metri, saranno eseguite con alloggiamento ispezionabile a fondo impermeabilizzato e con pendenze di esercizio non inferiori allo 0,8%. Questa misura è tesa a garantire un facile e veloce scorrimento delle acque nere per condurle rapidamente ad una discreta distanza dalla zona a maggior rischio di inquinamento (perimetro dell'edificio).

6. PARCHEGGI

I parcheggi è opportuno vengano realizzati ad almeno 10 metri di distanza dai muri perimetrali dell'edificio e di ogni altra struttura presente, inoltre abbiano il fondo impermeabile, in corrispondenza delle zone di sosta degli automezzi, per impedire la dispersione nel suolo delle perdite dai motori e dagli impianti di condizionamento.

7. CANTIERISTICA

Nella fase di costruzione si propongono le seguenti mitigazioni di carattere generale relative a possibili inquinamenti delle acque di superficie e sotterranee.

Nei piazzali e nelle aree di accesso ai mezzi meccanici esecuzione di cunette di contenimento stabili collegate a pozzetto di raccolta con possibilità di avviare le acque ad un impianto di decantazione e deoleazione connesso alla fognatura.

L'immissione in fognatura delle acque torbide deve essere impedita per evitare ovvi problemi di carico solido: sabbie, fango, che potrebbero provocare l'interramento del collettore fognario con gravi danni alla rete.

Spruzzatori per le gomme degli autocarri in uscita sulla viabilità ordinaria e per i piazzali esterni al cantiere.

8. COMPENSAZIONE IDROGEOLOGICA

La presenza dell'edificio e delle impermeabilizzazioni esterne provocherà un modesto impatto quantitativo sulle riserve del magazzino alluvionale, equivalente a circa lo 0,02% della riserva totale (considerando 5.000 mq impermeabilizzati), a causa della mancata infiltrazione di acqua fino alla falda.

Se si riterrà necessario compensare, eliminando così l'impatto negativo, può essere progettato un semplice impianto di sub-irrigazione, da realizzarsi alla profondità di poco più di 1 metro dal p.c., dotato di serbatoio di laminazione per gli afflussi prolungati. L'impianto di subirrigazione dovrà essere collocato ad almeno 15 metri di distanza dall'edificio e dai piazzali, per non provocare disturbo alle strutture di fondazione con l'inevitabile saturazione dei sedimenti circostanti.

Le acque da immettere possono essere quelle di seconda pioggia (trascorsi i primi 10 minuti), raccolte da superfici non calpestabili e non carrabili, di estensione pari al 12% della superficie impermeabilizzata (12 mq, ogni 100 mq). Le acque di prima pioggia dovranno essere raccolte ed avviate assieme a quelle degli altri pluviali alla dispersione in superficie.

Se verrà realizzato questo impianto avrà utilità anche per correggere l'afflusso immediato alla rete di scolo superficiale, contribuendo così anche a migliorare le condizioni di impatto idraulico dell'insediamento: l'acqua di precipitazione equivalente al 12% della superficie impermeabilizzata verrebbe infatti sottratta al circuito di deflusso superficiale immediato.

PARTE V

ELABORATI GRAFICI

N.B. LE TAVOLE CHE SEGUONO SONO ALLEGATE ANCHE IN SCALA MAGGIORE