



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

Quadro conoscitivo

QCSU.4

**ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO
URBANO. RELAZIONE DI SINTESI**

Comune di Sasso Marconi

DOCUMENTO PRELIMINARE AL PSC

QCSU.4 - ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO URBANO. RELAZIONE DI SINTESI

Amministrazione Comunale

Sindaco: Marilena Fabbri

Assessore all'Urbanistica: Andrea Mantovani

*Responsabile Area Servizi alla Collettività e al Territorio: arch. Anna Maria
Tudisco (anni 2003-2005), andrea Negroni (anno 2006), 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*

INDICE

L'analisi del sistema insediativo urbano	Pag. 1
1. L'analisi per la caratterizzazione dei tessuti urbani	“ 1
2. La verifica delle potenzialità del PRG vigente per le aree residenziali	“ 4
3. La individuazione dei fattori di qualità urbana	“ 7
4. La sintesi interpretativa dei fabbisogni e delle suscettività alla trasformazione	“ 9

L'analisi del sistema insediativo urbano

L'analisi del sistema insediativo urbano si articola in quattro parti:

- l'analisi per la caratterizzazione dei tessuti urbani;
- la verifica delle potenzialità del PRG vigente per le aree residenziali;
- la individuazione di fattori di qualità urbana;
- la sintesi interpretativa dei fabbisogni e delle suscettività alla trasformazione.

Le quattro parti suddette tendono a comporre un quadro sufficientemente ampio e articolato dei caratteri, dei vincoli e delle criticità presenti in ambito urbano per il riconoscimento degli ambiti urbani consolidati, per la individuazione degli ambiti urbani da riqualificare e per la determinazione degli ambiti urbani nei quali intervenire con processi di sostituzione urbanistica.

1. L'analisi per la caratterizzazione dei tessuti urbani

L'ambito complessivo di riferimento per l'analisi è costituito dal territorio urbanizzato dei centri principali disposti sull'asse di fondovalle Reno.

L'analisi è articolata su due temi:

- la caratterizzazione funzionale dei tessuti urbani;
- la caratterizzazione morfotipologica del tessuto residenziale.

Si è deciso invece di non rappresentare la caratterizzazione formazionale degli insediamenti urbani in quanto poco significativa per la comprensione del sistema insediativo di Sasso Marconi. Una tale carta serve infatti a evidenziare, attraverso la definizione di tappe storiche significative, i tempi e le modalità (spontanee o pianificate) di evoluzione dell'assetto urbano,

che nel caso in oggetto appaiono fortemente compresse nell'ultimo mezzo secolo.¹

La carta della caratterizzazione funzionale dei tessuti urbani articola il territorio urbano secondo le seguenti voci:

- tessuti residenziali;
- tessuti produttivi;
- aree produttive defunzionalizzate;
- attrezzature pubbliche;
- altre strutture;
- verde privato;
- verde pubblico;
- aree militari;
- aree urbane di PRG prive di funzioni.

La semplificazione, per categorie macrofunzionali, della complessità territoriale consente di visualizzare bene l'organizzazione del sistema insediativo, in particolare quello di fondovalle in cui emerge nella parte nord (Borgonuovo-Pontecchio) la strutturazione in senso produttivo, artigianale e industriale, della fascia di territorio posta tra l'asse stradale della Porrettana, la ferrovia e l'autostrada. Più a sud un nucleo minore di aree produttive contende, ai margini del capoluogo, le aree alle destinazioni residenziali e urbane.

¹ In particolare la forma della città alla fine del XIX secolo è leggibile dalla cartografia IGM di primo impianto. Intorno ad esse si è definita la crescita della prima metà del novecento (vedi elaborato QCIS.3), fino al momento della formazione del piano di ricostruzione, la cui cartografia (vedi elaborato QCPS.1) consente di riconoscere lo stato di fatto. Lo sviluppo urbano successivo fino al 1970 corrisponde all'impostazione data dal suddetto piano (vedi elaborato QCPS.2). A partire da questa data si registra ad oggi lo sviluppo pianificato con i piani regolatori generati dalla legge urbanistica regionale n. 47/78.

Si notano anche la crescita insediativa residenziale episodica lungo la Porrettana tra il capoluogo e Pontecchio e la distribuzione delle aree pubbliche all'interno del territorio urbanizzato e fra le zone residenziali.

La carta della caratterizzazione morfotipologica dei tessuti residenziali è stata costruita riconoscendo, sia attraverso la fotointerpretazione sia attraverso rilievi a terra, i caratteri prevalenti degli insediamenti e loro parti secondo le forme fisiche e il disporsi degli edifici e dei lotti nei rapporti con la viabilità e gli spazi pubblici.

Le tipologie di tessuto individuate sono le seguenti:

- tessuti residenziali attestati sulla viabilità principale esistente e caratterizzato da alta densità edilizia: sono prevalentemente concentrati nelle aree urbane centrali;
- tessuti residenziali caratterizzati da media densità edilizia, in parte attestati sulla viabilità esistente, in parte cresciuti nelle aree retrostanti; li ritroviamo prevalentemente nella fascia di prima crescita urbana fino agli anni '70;
- tessuti residenziali misti con nessuna tipologia prevalente: costituiscono singoli episodi di sviluppo poco controllato sotto il profilo dell'organizzazione urbanistica;
- tessuti residenziali radi con tipologie uni-bifamiliari di epoca recente: rappresentano una parte estesa dello sviluppo urbano, particolarmente rilevante nella zona dell'Altopiano di Pontecchio;
- tessuti residenziali con impianto urbanistico unitario di epoca recente: riguarda le aree di più recente sviluppo urbanistico, realizzate attraverso strumenti di pianificazione preventiva;
- ville storiche con parco: interessano particolarmente i primi versanti collinari in sinistra Reno;
- tessuti storici: sono identificati i centri storici di Sasso Marconi, di Fontana, di Colle Ameno e di Palazzo Rossi, nell'ambito di fondovalle;

- case coloniche inglobate nel tessuto moderno: ne rimangono pochi esempi, essendo ormai stato portato a termine ovunque il processo di sostituzione edilizia in ambito urbano.

2. La verifica delle potenzialità del PRG vigente per le aree residenziali

Ai fini di tale analisi si riconoscono tre tipologie principali di macrozone rappresentate dalle seguenti aggregazioni:

- 1) “zone residenziali a manutenzione”: comprendono le zone di valore storico ambientale (RA), le zone con edifici non suscettibili di ampliamento (Rcb, Rub, Rtb)² e le zone urbane a verde privato (RV);
- 2) “zone residenziali a completamento”: comprendono le zone con edifici suscettibili di ampliamento (Rca, Rua)³;
- 3) “zone residenziali a espansione e ristrutturazione”: comprendono le zone di nuova edificazione e completamento (Rcc)⁴, le zone di nuova edificazione di espansione (Rce), le zone di ristrutturazione urbanistica (Rur)⁵, le zone di espansione (Rue);

Zone residenziali a manutenzione

Nelle zone che raggruppiamo sotto la voce “*zone residenziali a manutenzione*” non sono ammesse dal PRG nuove costruzioni nè ampliamenti di quelle esistenti, tranne che nelle zone urbane a verde privato (Rv) ove è consentito l’ampliamento del 20% della Su.

Potrebbero rientrare in questa tipologia di zona anche quelle classificate “Tp” che, trattandosi di zone a parco privato ai margini del territorio

² Nel PRG informatizzato dalla Provincia compaiono anche le zone Rcbt che sono però una sottocategoria, non definita nelle norme del PRG delle zone Rcb

³ Nel PRG informatizzato dalla Provincia compaiono anche le zone Rcat che sono però una sottocategoria, non definita nelle norme del PRG delle zone Rca

⁴ Nel PRG informatizzato dalla Provincia compaiono anche le zone Rcct che sono però una sottocategoria, non definita nelle norme del PRG delle zone Rcc

⁵ Nel PRG informatizzato dalla Provincia compaiono anche le zone Rurt che sono però una sottocategoria, non definita nelle norme del PRG delle zone Rur

urbano, vengono definite dal PRG zone agricole, ma in realtà che fanno parte in diversi casi del territorio urbanizzato, pur presentando una densità edilizia rada (es. Villa Somaglia, Palazzo dell'Arme, ecc.).

Per quanto detto, in tutte tali zone (fatto salvo il riconoscimento dell'esistenza di un centro storico nel capoluogo, che comporta evidentemente la sua perimetrazione e lo stralcio delle aree dal previgente regime) si ritiene che, nella sostanza della disciplina vigente, non vi siano quote di capacità insediativa residua significativa ai fini urbanistici.

Zone residenziali a completamento

Nelle zone raggruppate sotto il titolo di “*zone residenziali a completamento*” sono consentiti interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione sulla base di indici diversificati (0,25 mq/mq in aree che nel capoluogo sono generalmente poste a monte della strada porrettana e 0,4 mq/mq a valle della stessa; mentre altrove sono distribuite in modo meno simmetrico, ma che in ogni caso designano quartieri a differente tipologia.

Questa caratterizzazione che costituisce un elemento consolidato del paesaggio urbano va mantenuta, ma con considerazione di quello che potrebbe essere l'ulteriore sviluppo insediativo nelle aree parzialmente edificate od occupate da edilizia vetusta e obsoleta, suscettibile quindi di processi di trasformazione ed in particolare nelle aree che fruiscono dell'indice più elevato (0,4 mq/mq).

Soprattutto nelle aree più centrali si possono infatti determinare interessi economici ad un maggiore sfruttamento della potenzialità edificatoria del piano attraverso la sostituzione di fabbricati di piccola dimensione unifamiliari con tipologie condominiali plurifamiliari, con una rilevante crescita del numero di unità immobiliari e conseguentemente del carico urbanistico in ambiti che sono talora scarsamente idonee a supportarlo, con riferimento soprattutto al sistema delle dotazioni infrastrutturali (strade, parcheggi, fognature, ecc.)

La difficoltà di accesso ai dati dell'archivio comunale delle concessioni edilizie (informatizzato solo per gli anni più recenti) non ha consentito

l'effettuazione di un'analisi, ancorchè campionaria, sui dati metrici delle superfici residenziali attualmente esistenti nelle zone urbane a carattere residenziale e a misurarne quindi la capacità insediativa teorica residua.

Tuttavia una valutazione speditiva⁶, confortata anche dall'osservazione di alcuni recenti permessi di costruire relativi alla sostituzione di alcuni edifici esistenti con i quali si è realizzato un sensibile incremento di superficie e soprattutto di alloggi, ci fa ritenere che sussistano ancora apprezzabili capacità edificatorie.

Indubitabilmente il nuovo interesse che la disponibilità edificatoria in tali aree (fino a qualche tempo fa considerata marginale) può suscitare, in una situazione di forte domanda e di limitazione di offerta, con conseguente accentuata crescita dei valori immobiliari, rende possibile e in certe situazioni altamente probabile risultati di forte crescita del carico urbanistico, che il PRG non aveva computato e nei confronti del quale l'assetto urbanistico e infrastrutturale sia nel territorio di fondovalle sia in territorio collinare, non appare ovunque adeguato.

La concretizzazione di tali opportunità andrà quindi prevista e regolamentata, anche per mantenere l'affidabilità degli scenari di offerta abitativa complessiva assunti nel PSC.

Zone residenziali di espansione o ristrutturazione

Le “*zone residenziali di espansione o ristrutturazione*” del PRG sono state per la maggior parte attuate, in pochi casi l'attuazione è tuttora in corso.

Le aree ove gli interventi sono già stati eseguiti completamente andranno concettualmente ricondotte, per le parti costituenti superficie fondiaria, alla casistica delle zone residenziali a manutenzione, orientate al mantenimento dello stato di fatto; le aree interne ai comparti di intervento destinate a

⁶ La valutazione è basata sul calcolo della differenza tra il numero degli alloggi teoricamente realizzabili in ogni lotto (sulla base del rapporto tra il prodotto dell'indice per la superficie fondiaria e il valore della dimensione media dell'alloggio) e il numero degli alloggi effettivamente esistenti, scartando i casi in cui tale differenza risulta inferiore a 2 unità, in quanto ritenuto non sufficientemente premiante l'interesse economico all'effettuazione dell'intervento di sostituzione. Nel complesso delle aree urbane appartenenti alle zone qui chiamate residenziali di completamento la somma degli alloggi incrementali realizzabili, secondo tali premesse, si stima sia dell'ordine di qualche decina di unità abitative.

viabilità e servizi già attuate e cedute vanno ricondotte alle specifiche tipologie di zona.

Le aree ove gli interventi sono ancora in corso saranno da qualificare come comparti residenziali in attuazione (non essendo infatti ancora compiuti in forma tale da risultare inseribili fra le zone a manutenzione) soggetti alla disciplina urbanistica edilizia che li ha generati (quella del Piano particolareggiato approvato e convenzionato).

Le aree residenziali di completamento (Rcc) non ancora edificate e per le quali non è stato ancora ad oggi rilasciato il permesso di costruire, saranno invece da assimilare alle zone residenziali suscettibili di ampliamento ovvero alle nuove aree a intervento diretto che saranno il PSC potrebbe prevedere a ricucitura, completamento, saturazione di parti limitate del territorio urbano.

EDIFICABILITA' MASSIMA E AMMESSIBILITA' DI USI NON RESIDENZIALI NELLE DIVERSE ZONE RESIDENZIALI DEL PRG

EDIFICABILITA' MASSIMA	ammessi usi non residenziali max 5%	ammessi esercizi di vicinato	ammesse medie strutture
Uf 0,25	Rca (nei centri di Sasso e Borgonuovo)	Rca (fuori dai centri di Sasso e Borgonuovo)	
Uf 0,40		Rua	
non ampliabile		Rub	Rtb
non ampliabile, demolizione non ammessa	Rcb (nei centri)	Rcb (fuori dai centri)	
ampliamento + 20%		Rv	
Uf 0,15	Rcc (nei centri)	Rcc fuori dai centri)	

3. La individuazione dei fattori di qualità urbana

L'ambito di applicazione per l'analisi è costituito, in questo caso, dal territorio urbanizzato a meno delle aree produttive e si compone di due passaggi tematici:

- l'analisi della accessibilità alle dotazioni urbane;

- l'individuazione delle criticità e dei rischi ambientali.

La carta dell'accessibilità alle dotazioni urbane è costituita assegnando al punto di accesso principale ai servizi sottoelencati un buffer di conveniente gravitazione pedonale dimensionato in modo specifico a ciascun tipo di servizio e geometricamente rappresentato da un cerchio di raggio pari al 70% del valore suddetto (che comprende l'ipotesi "peggiore" di movimento su due linee ortogonali per compiere il percorso origine-destinazione - diagonale del quadrato):

- accessibilità pedonale a scuole elementari: 500 m (R=350 m)
- accessibilità pedonale alle aree sportive e al verde attrezzato: 500 m (R=350 m)
- accessibilità pedonale a centri commerciali: 500 m (R=350 m)
- accessibilità pedonale a fermate bus: 500 m (R=350 m)
- accessibilità pedonale a fermate/stazione SFM: 500 m (R=350 m)
- accessibilità pedonale ai servizi religiosi: 500 m (R=350 m)
- accessibilità pedonale alle aree centrali: 500 m (R=350 m)

La sovrapposizione dei diversi ambiti di accessibilità segnala visivamente la maggiore o minore centralità delle aree urbane rispetto al sistema complessivo dei servizi.

La carta delle criticità e dei rischi ambientali mette in evidenza, riprendendole da altre elaborazioni tematiche, le aree di presumibile minor qualità ambientale per la insistenza delle seguenti matrici di impatto:

- esposizione al rumore: fonte è la mappatura acustica dalla quale si attinge la individuazione delle aree nelle quali i livelli acustici superiori sono a 60 dB(diurni);
- esposizione all'inquinamento elettromagnetico: si assumono come indicatori i buffer degli elettrodotti corrispondenti alle distanze limite per valori teorici di 2 microtesla;

- esposizione ad attività produttive inquinanti: si assume come indicatore il buffer corrispondente ad una distanza da industrie riconosciute di disturbo ambientale (segnalazioni di USL e privati);
- esposizione al rischio idraulico: si assume l'indicazione dell'Autorità di Bacino delle aree sottoposte a rischio di esondazione;
- incidentalità nella circolazione stradale: si identificano i tronchi stradali che presentano ricorrenza di incidentalità negli anni censiti nel PGTU;
- congestionamento del traffico veicolare: si identificano, desumendoli dal quadro conoscitivo del PGTU, i tronchi stradali congestionati.

4. La sintesi interpretativa dei fabbisogni e delle suscettività alla trasformazione

Le analisi e le verifiche sinora prodotte portano a costruire una carta di sintesi interpretativa del territorio urbanizzato, finalizzata a:

- evidenziare le parti urbane che in rapporto alle criticità e alle suscettività sono da identificarsi come luoghi potenziali della trasformazione urbana;
- articolare il territorio urbano, che può ritenersi consolidato, in sub-ambiti sufficientemente unitari per caratteristiche e problematiche e quindi orientati a politiche comuni;
- formulare indirizzi di pianificazione da assumere nel PSC ai fini del raggiungimento di obiettivi di qualità e sostenibilità nelle aree urbane esistenti.

I luoghi della potenzialità di trasformazione urbana individuati dalle analisi precedentemente e descritte rappresentati dalla presenza di fattori di criticità e risorse sono così elencabili:

- aree stradali e aree contigue che presentano esigenze di riorganizzazione morfologica funzionale per effetto della modificazione dello scenario di traffico e in funzione della riduzione dei volumi di traffico, della tutela e promozione della mobilità pedonale e ciclabile, delle esigenze di

risoluzione delle attuali criticità nella sicurezza della circolazione. La carta identifica i tronchi della S.S. 64 in attraversamento dei centri urbani, le intersezioni critiche sulla viabilità urbana, i tronchi ad alta incidentalità rilevata, i tronchi fortemente congestionati;

- connessioni pedonali in ambito urbano deboli o mancanti non sufficientemente qualificate. La carta mette in evidenza le principali direttrici nei collegamenti interquartiere e tra residenza e servizi da servire con nuove infrastrutture o con miglioramento di quelli esistenti;
- attività produttive generatrici di forte impatto ambientale suscettibili di azioni di promozione per il trasferimento in ambiti specializzati esterni al territorio urbano. Sono indicati gli stabilimenti Arcotronics, Marconi Gomma ed alcune attività presenti nell'ambito di Borgonuovo;
- asse di elettrodotto AT suscettibile di interventi per la riduzione dell'impatto da inquinamento elettromagnetico. Essendo particolarmente complicato e oneroso (appartiene secondo valutazioni preliminari al campo della non fattibilità economica) lo spostamento delle linee che attraversano il territorio urbano e in particolare i tessuti residenziali, nella carta sono individuati i tronchi in attraversamento di aree suscettibili di trasformazione urbana e per i quali sono pertanto valutabili operazioni di interramento;
- aree produttive dismesse in attesa di una prospettiva di recupero e rifunzionalizzazione suscettibili di trasformazione ad usi urbani. Sono individuate nel centro capoluogo le aree corrispondenti all'ex Stabilimento Metalplast, nel centro di Borgonuovo l'area Alfa Wassermann, nel centro di Fontana l'area ex Tecnoserbatoi;
- insediamenti produttivi in ambito urbano non omogenei al contesto e caratterizzati da strutture edilizie obsolete o da attività che presentano problemi di compatibilità ambientale con le destinazioni urbanistiche delle aree circostanti suscettibili di interventi di trasformazione e/o riqualificazione. Sono individuate nel centro capoluogo un'area su via

San Lorenzo occupata da un'officina meccanica e nel centro di Borgonuovo alcuni lotti artigianali interclusi in ambito residenziale;

- attività terziarie ludiche ricettive generatrici di traffico e domanda di sosta non assorbibile dalle dotazioni urbane esistenti. E' individuata l'area a Pontecchio lungo la S.S. 64 in cui è insediato lo Chalet delle Rose;
- vuoti urbani in attesa di funzionalizzazione, vocati a rispondere prioritariamente a fabbisogni di spazi e attrezzature pubbliche, in particolare di dotazioni urbane. Sono individuate nel centro capoluogo le aree, attualmente prive di usi significativi, poste ad est rispettivamente della chiesa parrocchiale-santuario e dello stabilimento Metalplast;
- aree centrali scarsamente qualificate sotto il profilo dell'attrattività e dell'immagine, suscettive di interventi di riqualificazione. Sono individuate nel centro capoluogo l'area retrostante la chiesa parrocchiale Santuario, due ampie aree di parcheggio e le connessioni stradali di spina del centro storico e l'area degli orti urbani antistante il cimitero. Nel centro di Borgonuovo è individuata l'area antistante il fronte est della chiesa parrocchiale e l'area di parcheggio sulla Porrettana fronteggiante il centro commerciale.