

COMUNE DI SASSO MARCONI



ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AREA "EX ALFA WASSERMANN"
SITA NEL COMUNE DI SASSO MARCONI, FRAZIONE DI BORGONUOVO

PNRR - MISSIONE M5C2-COMPONENTE C2-INVESTIMENTO 2.3

PROGETTO PINQUA QUALITA' DELL'ABITARE

FINANZIATO DALL'UNIONE EUROPEA - NEXT GENERATION EU

RUP: ING. ANDREA NEGRONI

ASSESSORE: GIANLUCA ROSSI

CUP B99J20002220001

PROPONENTE:

TECNICO RESPONSABILE:



COMUNE DI SASSO MARCONI
P.ZZA DEI MARTIRI DELLA
LIBERAZIONE N.6
40037 SASSO MARCONI (BO)

Ing. Andrea Negroni
Arch. Silvia Poli

GRUPPO DI LAVORO:



ARCHITETTO SILVIA POLI
PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E URBANISTICA



TITOLO ELABORATO :	Relazione di variante urbanistica
--------------------	-----------------------------------

CODICI :	CODICE COMMESSA	TIPOLOGIA PROGETTO	TEMA	TIPO ELABORATO	REVISIONE CORRENTE	SCALA
RIFERIMENTI ELABORATO: GE0012	CIG: 9568925EB3		URB	RT		0:0

		DATA	NOTE DI REVISIONE:	REDATTO	APPROVATO
EMISSIONE		15.05.2023	EMISSIONE	arch. Silvia Poli	...
REV.	1	20.07.2023	REVISIONE	arch. Silvia Poli	
	2	31.10.2023	REVISIONE	arch. Silvia Poli	
	3				

PROTOCOLLI E VISTI:

ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AI PIANI
(art. 59 e 60 della LR 21 dicembre 2017 n. 24)
ATTUAZIONE DEL PROGETTO PINQUA – PROGRAMMA
INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE -
COMPARTO AN.1
"Borgonuovo (ex-Alfa Wassermann-progetto PINQUA)"

RELAZIONE DI VARIANTE URBANISTICA

a cura di arch. Silvia Poli

INDICE

1.	Premessa	pag.	2
2.	Ubicazione	pag.	3
3.	Inquadramento urbanistico	pag.	4
	3.1 Pianificazione comunale PSC e RUE vigenti	pag.	7
	3.2 Piano Territoriale Metropolitano	pag.	7
4.	Progetto Pinqua	pag.	11
5.	Proposta di variante Urbanistica	pag.	12

1. PREMESSA

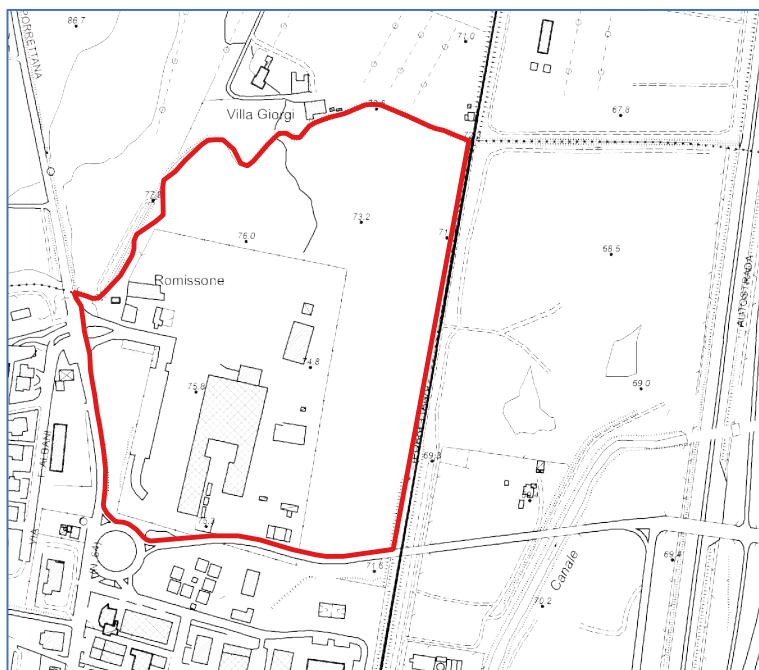
L'area oggetto di analisi riguarda una parte dell'area AN.1 situata nel Comune di Sasso Marconi, di proprietà della società Alfa Wassermann Real Estate srl, in parte interessata dalla presenza di un rudere post-industriale, originariamente destinato alla produzione di principi attivi per prodotti farmaceutici. La sede è stata dismessa e abbandonata verso la metà degli anni '90, a fronte di una delocalizzazione delle attività principali. Da allora, si sono succedute ipotesi di valorizzazione, su progetti di iniziativa privata, conclusi con un accordo territoriale, risalente al 2005 tra proprietà, Provincia e Comune, a cui non è stato dato seguito, per la conseguente crisi del mercato immobiliare.

L'area è stata candidata al PINQUA (Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare) e il cui progetto, approvato, riceverà 15 milioni di euro per la realizzazione così come previsto dal PNRR e dal Programma stesso. La Città Metropolitana è risultata beneficiaria del finanziamento citato e il Comune di Sasso Marconi è il soggetto attuatore dell'intervento.

Per dare attuazione al progetto e nell'ottica di perseguire le finalità di interesse pubblico è stato sottoscritto un Accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90 e s.m.i. nel quale la società si impegna a cedere una porzione delle aree al Comune di Sasso Marconi a fronte del riconoscimento di capacità edificatorie per funzioni residenziali, in linea con le esigenze del mercato. A seguito di tale impegno è stato avviato l'attività progettuale per definire il disegno urbanistico dell'area e la contestuale modifica degli strumenti di pianificazione vigenti per conformare le opere e gli interventi approvati con un "Accordo di programma in variante ai piani" ai sensi degli articoli 59 e 60 della LR 24/2017 e s.m.i.

2. UBICAZIONE

L'area in oggetto è situata nel **Comune di Sasso Marconi (BO)** al confine con il **Comune di Casalecchio di Reno**, in località **Borgonuovo**, tra la **ferrovia Bologna-Pistoia** e la **SS 64 (Porrettana)**.



Individuazione su DBTR



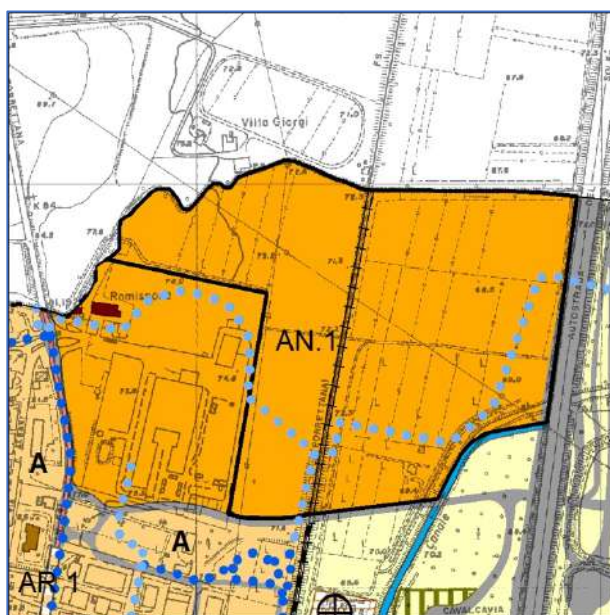
Individuazione su foto aerea

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

2.1 Pianificazione comunale: PSC e RUE vigenti

Il **Piano Strutturale Comunale (PSC)** del Comune di Sasso Marconi è stato approvato con Delibera di C.C. n. 60 del 21.07.2008 e modificato in variante con Delibera di C.C. N. 63 del 13.12.2017.

Il **PSC (estratto della tav.1- Assetto strutturale di progetto e sistema insediativo storico)** individua l'area ex Alfa Wassermann come 'Ambito urbano di nuovo insediamento' la cui attuazione è disciplinata dall'art. 6.4 del PSC e la cui definizione riguarda 'parti di territorio urbanizzabile da destinare a nuovi insediamenti o parti di territorio urbanizzato in totale sostituzione di insediamenti esistenti da destinare alle funzioni residenziali, terziarie, commerciali e di servizio'.



PSC TAV. 1 – ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO E SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Legenda

SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ

SUBSISTEMA DELLA VIABILITÀ (art. 2.1)

Strade extraurbane e di attraversamento urbano principali

SUBSISTEMA DELLA MOBILITÀ PEDONALE E CICLABILE (art. 2.3)

Percorsi ciclo-pedonali esistenti

Percorsi ciclo-pedonali in fase di progettazione/previsione

SUBSISTEMA DELLA MOBILITÀ FERROVIARIA (art. 2.4)

Perinenze della linea ferroviaria

TERRITORIO URBANO

Ambiti urbani per nuovi insediamenti (art. 6.4)

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Insediamenti storici isolati in territorio urbano (art. 5.3 norme di PSC - scheda di vincolo n.41)

PERIMETRAZIONI

Perimetro del territorio urbanizzato del sistema di fondovalle (art. 1.8)

Perimetro del territorio urbanizzabile (art. 1.8)

In particolare, nella scheda, dove sono individuati parametri e prescrizioni urbanistiche e ambientali, per l'ambito AN.1 - Borgonuovo area Alfa Wassermann Montebugnoli - erano previsti due scenari, demandando la definizione unica progettuale alla fase attuativa, ipotizzando nuove funzioni da assegnare o alla scala comunale/intercomunale e a quella metropolitana, per la cui concretizzazione era richiesta la sottoscrizione di un Accordo Territoriale.

Nel 2012 per l'ambito AN.1 è stato approvato e sottoscritto l'Accordo Territoriale, ai sensi della LR 20/2000 e smi, tra i Comuni di Sasso Marconi, Casalecchio di Reno e la Provincia di Bologna (ora Città Metropolitana) per la realizzazione del Polo funzionale Art. Science Centre. Sulla base dell'Accordo Territoriale i soggetti attuatori hanno prodotto una proposta di Accordo di Programma e PUA finalizzati a perseguire il rilevante interesse della collettività alla divulgazione della cultura artistica e scientifica completi di elaborati grafici e documenti tematici. Sulla proposta di Accordo di Programma si sono espressi favorevolmente gli Enti coinvolti, ma la sua attuazione non ha avuto seguito.

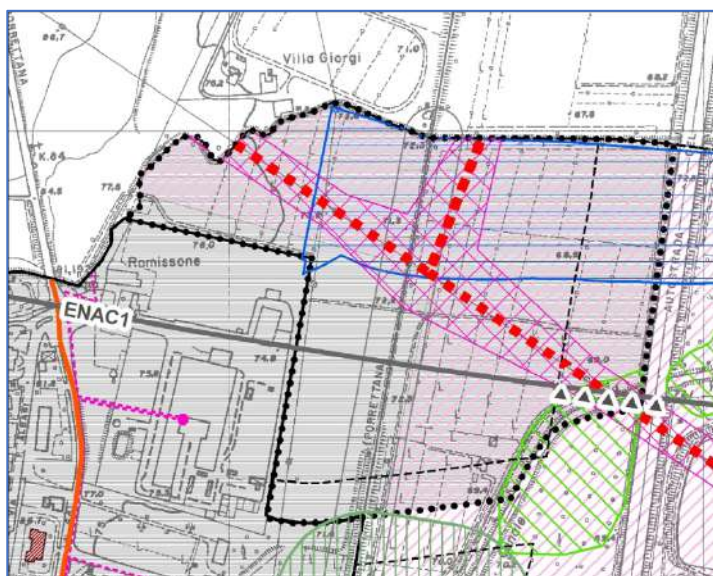
Essendo l'area in oggetto individuata come ambito di espansione dal PSC e non essendo stata attivata per l'ambito una procedura di attuazione delle previsioni del piano urbanistico, le previsioni urbanistiche per l'area sono decadute a partire dal 1.1.2022.

Parte dell'ambito oggetto di intervento è perimetrato come 'territorio urbanizzato' in cui sono ricompresi i fabbricati e le volumetrie della ex area produttiva Alfa Wassermann, nonché due edifici classificati come "insediamenti storici isolati in territorio urbano".

L'ambito è inoltre attraversato dalla previsione di una pista ciclo-pedonale.

Per quanto riguarda il sistema delle tutele e dei vincoli si riportano di seguito gli estratti delle tavole del PSC con la relativa disamina:

- **TAV. 2A "Tutele naturalistiche, paesaggistiche e infrastrutture"** l'area in esame è interessata da:
 - Salvaguardia della discontinuità del sistema insediativo e delle visuali dalle infrastrutture per la mobilità verso il territorio rurale e collinare (scheda di vincolo PSC n. 11)
 - Aree tutelate per legge (art. 8.6 delle NTA di PSC)
 - Fascia di rispetto stradale (art. 8.7 delle NTA di PSC)
 - Linea alta tensione (art. 3.5 delle NTA di PSC)
 - Distanza di prima approssimazione degli elettrodotti ad alta tensione (art. 6.9 NTA di PSC)
 - Linea media tensione in cavo interrato (art. 3.5 NTA di PSC)
 - Cabina di trasformazione mediatensione-bassatensione (art. 3.5 NTA di PSC)
 - ENAC impianti eolici – aree di incompatibilità assoluta



PSC TAV 2A – TAVOLA DEI VINCOLI TUTELE NATURALISTICHE, PAESAGGISTICHE E INFRASTRUTTURE

Legenda

TUTELE DEGLI ELEMENTI NATURALISTICI E PAESAGGISTICI

Da PTCP

- Sistema delle aree forestali (art. 8.16 norme di PSC - scheda di vincolo n.2)

Da PTCP e precisati nel PSC

- Viabilità storica di rilievo territoriale (art. 8.28 norme di PSC - scheda di vincolo n.7)
- Salvaguardia della discontinuità del sistema insediativo e delle visuali dalle infrastrutture per la mobilità verso il territorio rurale e collinare (scheda di vincolo n.11)

TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEI BENI PAESAGGISTICI

- Aree tutelate per legge (art. 8.6 norme di PSC - scheda di vincolo n.14)

INFRASTRUTTURE, LIMITI E RISPETTI

Distanze minime a protezione del nastro stradale e ferroviario

- Fascia di rispetto stradale (art. 8.7 norme di PSC - scheda di vincolo n.16)

Distribuzione energia elettrica e relativi rispetti

- Linea alta tensione (art. 3.5 norme di PSC)
- Distanze di Prima Approssimazione dagli elettrodotti ad Alta Tensione (DPA) (art. 8.9 norme di PSC - scheda di vincolo n.18)
- Linea media tensione in cavo interrato (art. 3.5 norme di PSC)
- Cabine di trasformazione media tensione/bassa tensione (art. 3.5 norme di PSC)

Depuratori e relativi rispetti

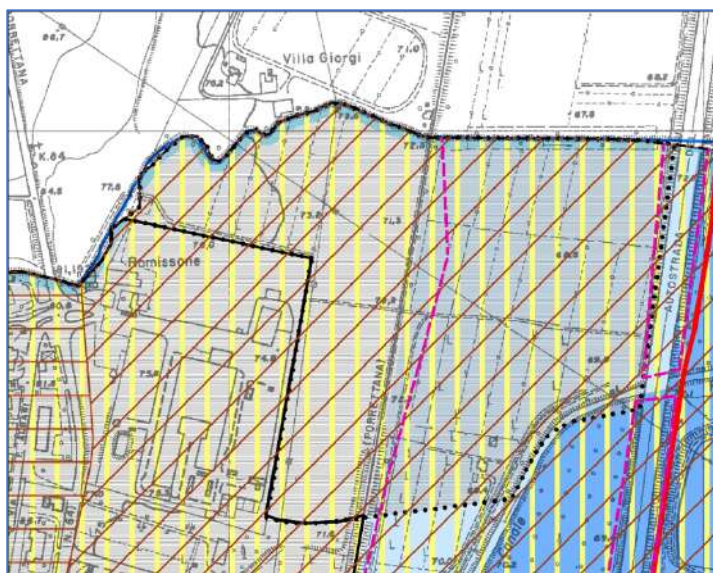
- Rispetto agli impianti di depurazione (art. 8.12 norme di PSC - scheda di vincolo n.20)

ENAC - Aeroporto G. Marconi di Bologna
Mappe di vincolo. Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli alla navigazione aerea (scheda di vincolo n.25)

- ENAC1 - Impianti eolici - Aree di incompatibilità assoluta

- Perimetro del territorio urbanizzato (art. 1.8 norme di PSC)
- Perimetro del territorio urbanizzabile (art. 1.8 norme di PSC)

- **TAV. 2B “Tutele geologiche, morfologiche, idrauliche e idrogeologiche”** l’area in esame è interessata da:
 - Vincoli idraulici – Tronchi del reticolo idrografico minore (art. 8.2 NTA di PSC)
 - Area di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura di tipo A e D (art. 8.23 bis NTA di PSC)
 - Aree di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano – Terrazzi alluvionali (art. 8.23 ter NTA di PSC)
 - Rischio sismico – Zona sismica 3



**PSC TAV. 2B– TAVOLA DEI VINCOLI
TUTELE GEOLOGICHE, MORFOLOGICHE,
IDRAULICHE E IDROGEOLOGICHE**

Legenda

VINCOLI IDRAULICI ED IDROGEOLOGICI

Vincoli idraulici (art. 8.2 norme di PSC - scheda di vincolo n.26)

Tronchi del reticolo idrografico minore

**TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE
da PTCP**

Alvei attivi e invasi dei bacini idrici (art. 8.17 norme di PSC - scheda di vincolo n.28)

Fasce di tutela fluviale (art. 8.18 norme di PSC - scheda di vincolo n.29)

Fasce di pertinenza fluviale (art. 8.19 norme di PSC - scheda di vincolo n.30)

Aree interessate a inondazioni o azioni erosive in riferimento ad eventi di pioggia con tempo di ritorno di 200 anni (art. 8.29 norme di PSC - scheda di vincolo n.32)

Aree di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (art. 8.23 bis norme di PSC - scheda di vincolo n.33)

Tipo A

Tipo D

Aree di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano (art. 8.23 ter norme di PSC - scheda di vincolo n.34)

Terrazzi alluvionali

RISCHIO SISMICO (art. 4.11 norme di PSC - scheda di vincolo n.39)

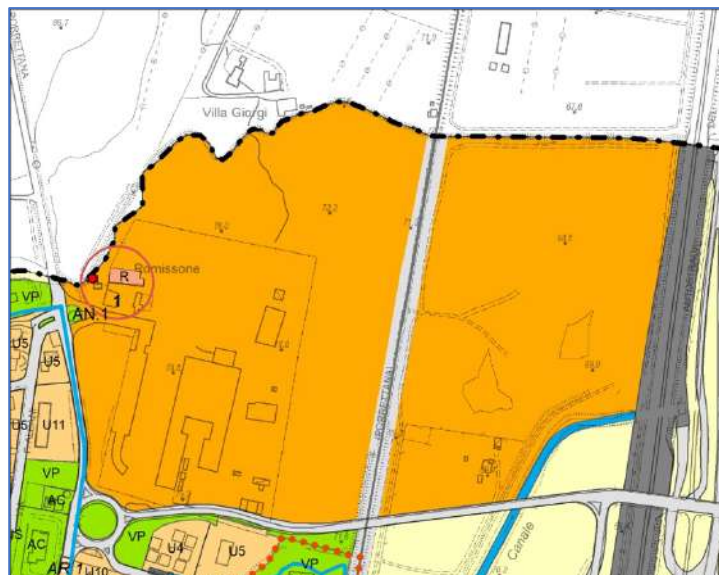
Rischio sismico - Zona sismica 3
Ricomprensione l'intero territorio comunale

Perimetro del territorio urbanizzato (art. 1.5 norme di PSC)

Perimetro del territorio urbanizzabile (art. 1.8 norme di PSC)

Il **Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)** del Comune di Sasso Marconi è stato approvato con Delibera di C.C. n. 37 del 06.04.2009 e modificato con diverse varianti. L'ultima è stata approvata con Delibera di C.C. n. 60 del 29/12/2020

L'area in oggetto è classificata come ambiti urbani per nuovi insediamenti (art. 6.4 RUE).



RUE

Legenda

COMPONENTI DELL'ASSETTO TERRITORIALE DETERMINATI DAL PSC (TAVV. 1 del PSC)

SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'

SUBSISTEMA DELLA MOBILITA' FERROVIARIA (art. 2.4)

— Pertinenza della linea ferroviaria (art. 2.4)

TERRITORIO URBANO

ANU Ambiti urbani per nuovi insediamenti (art. 6.4)

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

— Edifici di interesse storico testimoniale soggetti a RV (art. 5.3.3 e art. 9.67)

— Insediamenti isolati censiti con riferimento alle schede dell'elaborato QCIS.4 del PSC

— Canale storico di Pontecchio (art. 5.4)

COMPONENTI DELL'ASSETTO TERRITORIALE DETERMINATI DAL RUE

SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

SUBSISTEMA DELLA VIABILITA' (art. 2.1)

— Autostrada

— Viabilità pubblica (art. 2.1.1)

SUBSISTEMA DELLA MOBILITA' PEDONALE E CICLABILE (art. 2.3)

— Percorsi pedonali e ciclabili urbani esistenti (art. 2.3.1)

SUBSISTEMA DELLE ATTREZZATURE DI RILIEVO PUBBLICO (art. 3.8)

— Attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale (art. 3.8.1)

— Verde pubblico

2.2 Piano Territoriale Metropolitano

Il **PTM (Piano Territoriale Metropolitano)** costituisce l'atto di pianificazione territoriale generale della Città metropolitana di Bologna attraverso cui, nel rispetto in particolare degli artt. 24, 25, 41 e 48 della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017, sono definite per l'intero territorio di competenza le scelte strategiche e strutturali di assetto del territorio segnatamente ai fini del contenimento del consumo di suolo, sussunto espressamente quale bene comune, della valorizzazione dei servizi ecosistemici, della tutela della salute, della sostenibilità sociale, economica e ambientale degli interventi di trasformazione del territorio, dell'equità e razionalità allocativa degli insediamenti nonché della competitività e attrattività del sistema metropolitano, in conformità ai principi, agli obiettivi e alle finalità di cui all'art. 1, comma 2 della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017 e di cui alle disposizioni normative e agli altri atti indicati al precedente art.1, i cui contenuti qui si intendono integralmente richiamati.

Il Piano Territoriale Metropolitano è stato approvato con Delibera del consiglio metropolitano n. 16 del 12/05/2021. Si riporta di seguito una disamina della cartografia del PTM in cui ricade l'area di intervento.

- Tav. 1. Carta della struttura.

L'area in esame è classificata in parte come Centri abitati e altre aree comprese nel territorio urbanizzato e in parte come Ecosistema delle acque ferme e correnti.

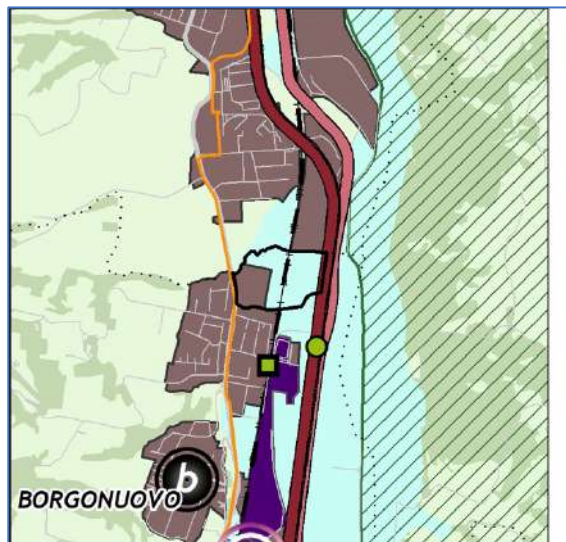
- Tav. 2. Carta degli ecosistemi.

L'area in esame ricade in parte nell'Ecosistema urbano e in parte nell'Ecosistema delle acque correnti (art. 19 PTM).

- Tav. 3. Carta di area vasta del rischio idraulico, rischio da frana e dell'assetto dei versanti.

L'area in esame in parte nei centri e nuclei abitati.

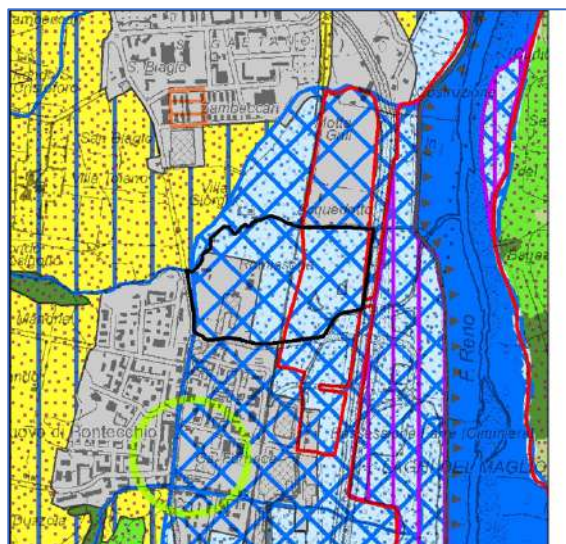
- Tav. 4. Carta di area vasta delle aree suscettibili di effetti locali.
L'area in esame ricade nelle Aree suscettibili di effetti locali AV-Detriti s.l. < 15° (art. 28 PTM).
- Tav. 5. Carta delle reti ecologiche, della fruizione e del turismo.
L'area in esame ricade in parte nell'Ecosistema urbano e in parte nei corridoi ecologici multifunzionali dei corsi d'acqua.



PTM TAVOLA 1 - CARTA DELLA STRUTTURA

Legenda

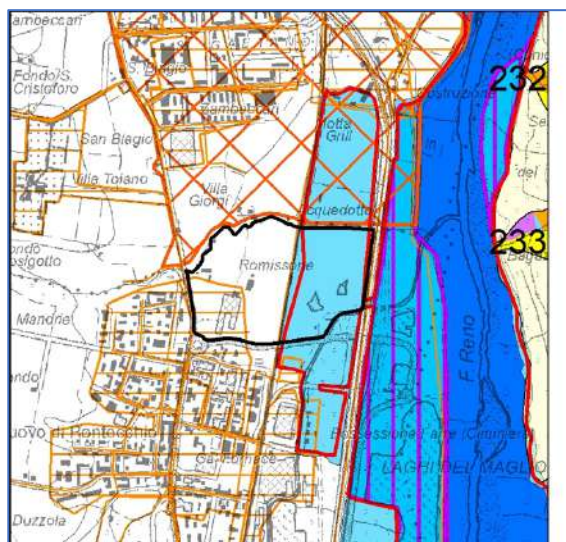
TERRITORIO RURALE	
	Ecosistema delle acque ferme e correnti
TERRITORIO URBANIZZATO	
	Centri abitati e altre aree comprese nel territorio urbanizzato
NODI E RETI	
Rete del TPM (Art. 46)	
	Rete ferroviaria AV
	Tracciati ferroviari
Stazioni ferroviarie	
	Stazioni ferroviarie esistenti
Rete viaria	
	Sistema autostradale/tangenziale di Bologna
	Caselli e svincoli principali esistenti
Rete di base regionale	
	Tratti esistenti e finanziati
Viabilità urbana	
	Principali strade urbane o prevalentemente urbane
Rete ciclabile	
	Rete ciclabile strategica e integrativa



PTM TAVOLA 2 - CARTA DEGLI ECOSISTEMI

Legenda

ECOSISTEMI NATURALI	
Ecosistemi delle acque correnti (Art.19)	
Alveo attivo e reticolo idrografico (Art. 20)	
	Reticolo idrografico minore
Fasce perfluviali	
	Fasce perfluviali di montagna, collina, pedecollina/pianura (Art. 21)
Aree interne alle fasce perfluviali	
	Aree a rischio di inondazione in caso di eventi di pioggia con tempo di ritorno di 200 anni
	Aree di ricarica di tipo D
ECOSISTEMI AGRICOLI	
Ecosistema Agricolo della montagna collina (Art. 16 e 17)	
	Aree agricole su terrazzi alluvionali
ECOSISTEMA URBANO	
	Ecosistema urbano



PTM TAVOLA 3 - CARTA DI AREA VASTA DEL RISCHIO IDRAULICO, RISCHIO DA FRANA E DELL'ASSETTO DEI VERSANTI
Legenda

RISCHIO IDRAULICO (Art. 30)

Zonizzazione del rischio idraulico PSAI

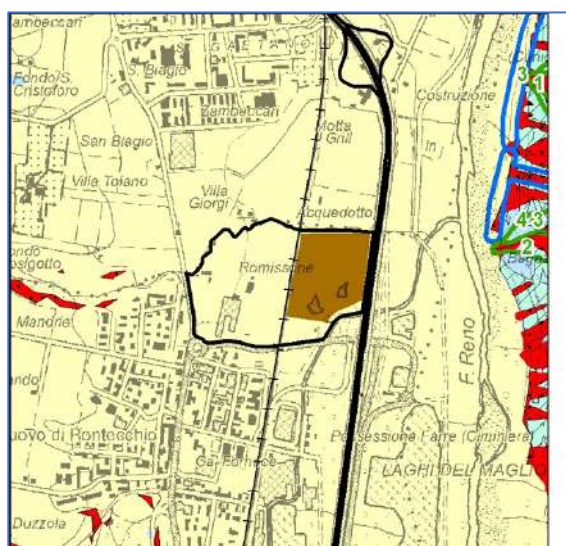
- Aree a rischio di inondazione in caso di eventi di pioggia con tempo di ritorno di 200 anni
- Scenario P2 derivato dal Reticolo Naturale Principale (RP)

Elementi a rischio

- Centri e nuclei abitati, insediamenti industriali e artigianali, allevamenti e trasformazione di prodotti agricoli, previsioni urbanistiche, cimiteri, beni architettonici, autostrade, strade statali e strategiche, ferrovie, acquedotti, gasdotti, rete fognaria, depuratori, discariche

GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE

- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura

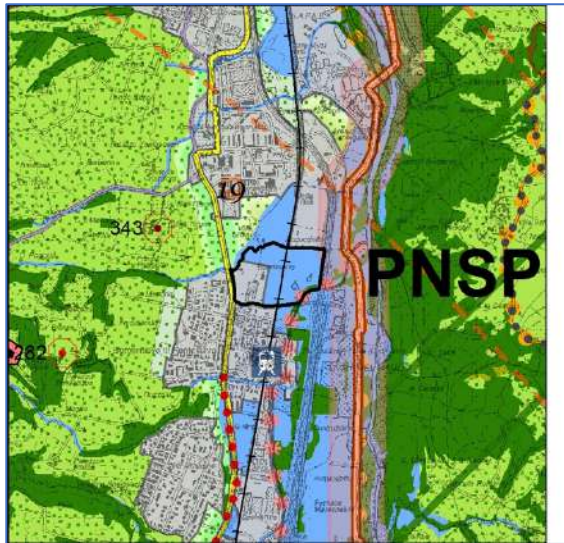


PTM TAVOLA 4 - CARTA DI AREA VASTA DELLE AREE SUSCETTIBILI DI EFFETTI LOCALI
Legenda

RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO (Art. 28)

Aree suscettibili di effetti locali

- AV - Detriti s.l. $\leq 15^\circ$
Corpi detritici di varia origine (alluvionale, eluvio-colluviale, coltri di alterazione, ecc.), generalmente a granulometria mista. Spessore della coltre H \geq 3m. Inclinazione della superficie topografica $\leq 15^\circ$
- R - Zona di attenzione per accumuli di origine antropica
Riempimenti di ex cave riempite, discariche, depositi di terre di scavo, terreni di riporto



PTM TAVOLA 5 - CARTA DELLE RETI ECOLOGICHE, DELLA FRUIZIONE E DEL TURISMO

Legenda

RETI ECOLOGICHE (Art. 47)

Aree ad alta naturalità

Unità ambientali naturali

Boschi e arbusteti

Fasce di protezione

Aree agricole della collina/montagna

Fasce di connessione

Corridoi ecologici multifunzionali dei corsi d'acqua

VARCHI DA SALVAGUARDARE PER LA CONTINUITA' ECOLOGICA (Art. 47)

Varchi e discontinuità

FASCIA DI CONNESSIONE COLLINA PIANURA (Art. 47)

Fascia di connessione collina/pianura (direttrice Via Emilia)

ORDITURA STORICA (Art. 47)

Viabilità storica

Principali canali storici

RETI CICLABILI PER LA FRUIZIONE E LA CONNETTIVITA' FUNZIONALE ED ECOLOGICA (Art. 47)

Ciclabili di pianura - supporto alla connettività ecologica

ALTRI ELEMENTI

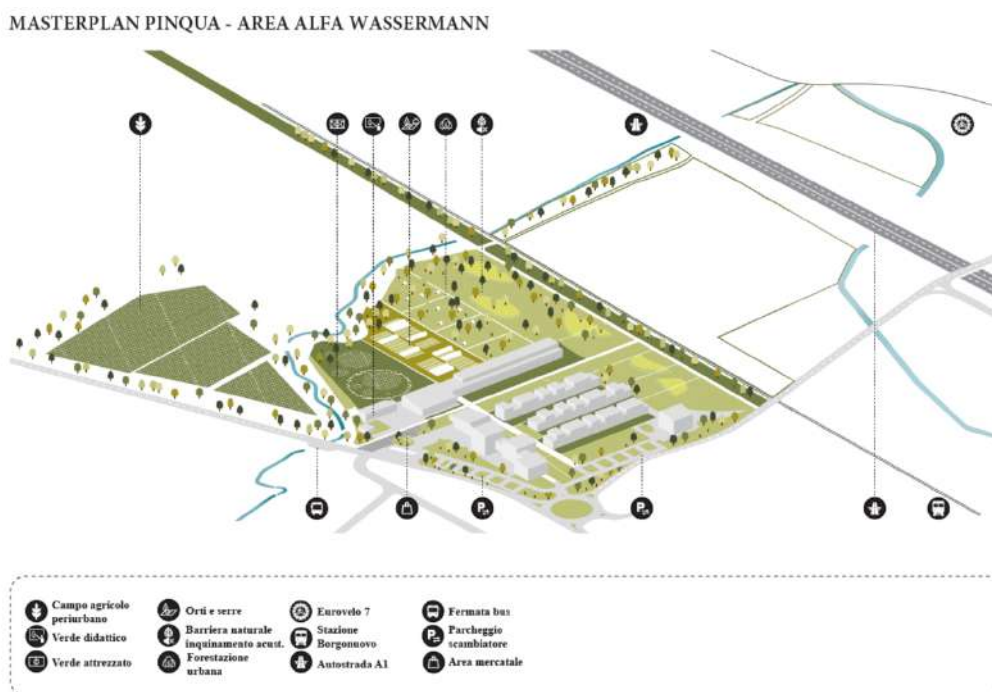
Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

Ecosistema Urbano

Servizio Ferroviario Metropolitano

3 PROGETTO PINQUA (Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare)

Una parte dell’area AN.1 è stata candidata al PINQUA (Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare) secondo il progetto riportato di seguito. Il progetto è stato approvato e riceverà 15 milioni di euro per la realizzazione così come previsto dal PNRR e dal Programma stesso. I requisiti del progetto sono molteplici ma la proprietà pubblica dell’area (o la sua disponibilità) è una caratteristica imprescindibile.



Nel programma funzionale allegato al progetto proposto sono individuati spazi e usi relativi a:

- common housing
- senior housing
- residenza universitaria
- scuole
- ricettività turistica e altri usi di tipo culturale, commerciale e sportivo.

Per dare attuazione al progetto e nell’ottica di perseguire le finalità di interesse pubblico è stato sottoscritto un Accordo ai sensi dell’art. 11 della Legge 241/90 e s.m.i. nel quale la società si impegna a cedere una porzione delle Aree Alfa Wassermann della superficie complessiva di mq. 158.659 (di cui mq. 49.084 in Comune di Casalecchio di Reno), al Comune di Sasso Marconi a fronte del riconoscimento di capacità edificatorie per funzioni residenziali, in linea con le esigenze del mercato.

In quest’ottica il Comune ha manifestato alla Società Alfa Wassermann proprietaria delle aree l’interesse ad acquisirne una porzione al fine di realizzarvi strutture da adibire ad attività didattiche tenuto conto delle condizioni di vetustà strutturale e di inadeguatezza funzionale in cui versa il Polo scolastico attualmente utilizzato, unitamente ad altre opere di interesse pubblico volte a migliorare in modo significativo il benessere e l’inclusione sociale.

La realizzazione dei predetti interventi, oltre a corrispondere primariamente alla soddisfazione delle predette finalità di interesse pubblico, concorrerebbe altresì alla complessiva rigenerazione delle Aree ex-Alfa Wassermann, ovvero di un importante compendio produttivo, a tutt’oggi dismesso, e del contesto territoriale e socioeconomico nel quale sono strutturalmente e funzionalmente inserite;

4 PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

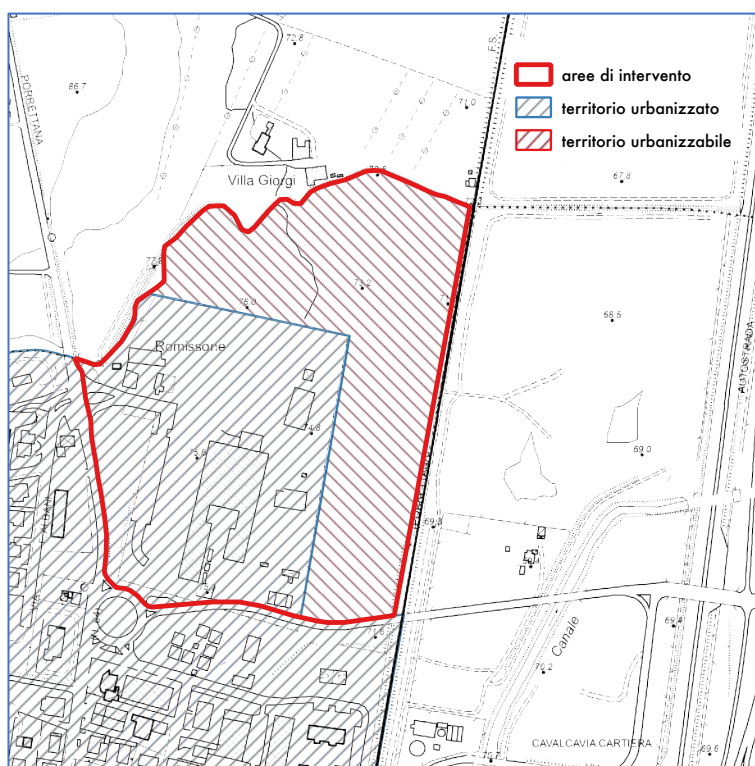
La proposta di variante urbanistica, per allineare il progetto PINQUA agli strumenti pianificatori, riguarda una modifica cartografica e normativa del PSC ed una modifica cartografica del RUE.

La modifica cartografica del PSC e del RUE consiste nella ripermimetrazione dell'ambito AN.1, in riduzione rispetto al vigente, in modo tuttavia da ricomprendere tutte le aree che sono state oggetto della progettazione preliminare PINQUA, la modifica normativa riguarda la scheda di riferimento dell'ambito AN.1, al fine di ridefinire i parametri urbanistici ed edilizi, gli usi e l'edificabilità ammessa.

L'ambito AN.1 modificato in riduzione è compreso in parte nel 'territorio urbanizzato' e in parte nel 'territorio urbanizzabile' ai sensi dell'art. 1.8 delle norme del PSC.

L'edificazione si svilupperà esclusivamente nella porzione dell'ambito interno al perimetro del territorio urbanizzato già individuato dal PSC. Lo stesso perimetro del territorio urbanizzato è individuato anche dal Piano Territoriale Metropolitano e comprende tutte le aree effettivamente edificate o in costruzione e i lotti interclusi, oltre alle aree non edificate pertinenti a servizi e ad attrezzature urbane esistenti; pertanto, potrà essere destinato ad interventi di edificazione.

La restante porzione di area, compresa nel perimetro del "territorio urbanizzabile", sarà destinata ad aree verdi pubbliche con l'attraversamento di connessioni ciclo-pedonali.



Individuazione dell'area di intervento

La variante urbanistica proposta riguarda:

- **la modifica della scheda AN.1** con la riparametrazione delle superfici e degli usi allineandoli a quelli già indicati nel programma funzionale del progetto PINQUA, integrandoli con l'uso residenziale civile, assegnato al lotto privato, nonché con altri usi assegnati alle varie Unità Funzionali in cui è stato suddivisa l'intera area riportate nel Masterplan generale per l'ambito.

Nella scheda urbanistica sono stati modificati:

- i dati dimensionali dell'intervento nella tabella che si riporta di seguito:

	USI PREVISTI/AMMESSI	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	SUPERFICIE UTILE (SU) MAX AMMESSA	MODALITA' ATTUATIVE
Unità funzionale 1	<ul style="list-style-type: none"> • istruzione, fruizione del verde, attività sportive • albergo, residenza turistico-alberghiera, ostello, residenza turistica (insediabili nell'edificio esistente) 	mq 55.400	mq 10.000 oltre la superficie utile esistente	Procedure di approvazione di progetti di opere pubbliche (scuola, verde e aree sportive).
Unità funzionale 2	<ul style="list-style-type: none"> • commercio di vicinato, medio-piccola struttura di vendita, pubblico esercizio, artigianato di servizio, intermediazione monetaria e finanziaria, attività professionali e imprenditoriali, attività direzionali, accessori alla residenza e usi compatibili, pubblica amministrazione, sanità e altri servizi sociali, attività ricreative e culturali, fruizione del verde, albergo, residenza turistica, ostello, residenza turistica 	mq 8.850	mq 6.100	<p>Procedure di approvazione di progetti di opere pubbliche (parcheggi e piazza).</p> <p>Intervento convenzionato: Permesso di costruire con convenzione per i fabbricati.</p>
Unità funzionale 3	<ul style="list-style-type: none"> • residenza collettiva (common-housing, senior housing e studentato), accessori alla residenza, sanità e altri servizi sociali, attività ricreative e culturali, pubblico esercizio, ostello, attrezzature per la mobilità 	mq 6.850	mq 11.000 (di cui mq 5000 nell'unità funzionale 3 e con prevalenza dell'uso residenza collettiva)	Progetto PINQuA: Procedura di approvazione di progetti di opere pubbliche tramite AdP
Unità funzionale 4		mq 7.150		Procedure di approvazione di progetti di opere pubbliche.
Unità funzionale 5	<ul style="list-style-type: none"> • residenza 	mq 10.888	mq 4.920	Intervento convenzionato: permesso di costruire con convenzione.
Unità funzionale 6	<ul style="list-style-type: none"> • attività ricreative e culturali, attività sportive, attrezzature per la mobilità, fruizione del verde 	mq 19.850	--	Procedure di approvazione di progetti di opere pubbliche.
Altre aree del comparto (strade e verde arredo)		mq 18.073	--	<p>Procedure di approvazione di progetti di opere pubbliche</p> <p>Intervento diretto: Permesso di costruire per barriera acustica adiacente al lotto privato.</p>
totali		mq 127.061	mq 32.020	

- le dotazioni territoriali:
 - parcheggi pubblici e pertinenziali limitandone la quantità a favore dello sviluppo della mobilità sostenibile dell'area;
 - il verde pubblico;
 - le opere di urbanizzazioni prescritte;
 - le prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte.
- le prescrizioni urbanistiche ed edilizie;
- le ulteriori disposizioni inerenti le modalità attuative.

Nella scheda urbanistica sono inoltre stati modificate le disposizioni a carattere ambientale derivanti dalla ValSAT, e nel rispetto della normativa sovraordinata tra cui l'art. 5.3 del PTCP (allegato A del PTM).

- la **modifica cartografica dell'ambito AN.1**, il cui perimetro viene ridotto alle aree comprese tra la ferrovia, la viabilità esistente a sud e a ovest e il Rio dell'Asino a nord, classificando la restante parte dell'ambito AN.1, compresa tra la ferrovia e autostrada, come territorio rurale. La porzione dell'ambito AN.1 che viene restituita al territorio rurale comprende anche l'area di ex-cava oggetto di Rinaturalizzazione come risulta dalla convenzione stipulata con il Comune di Sasso Marconi in data 03.07.2002.

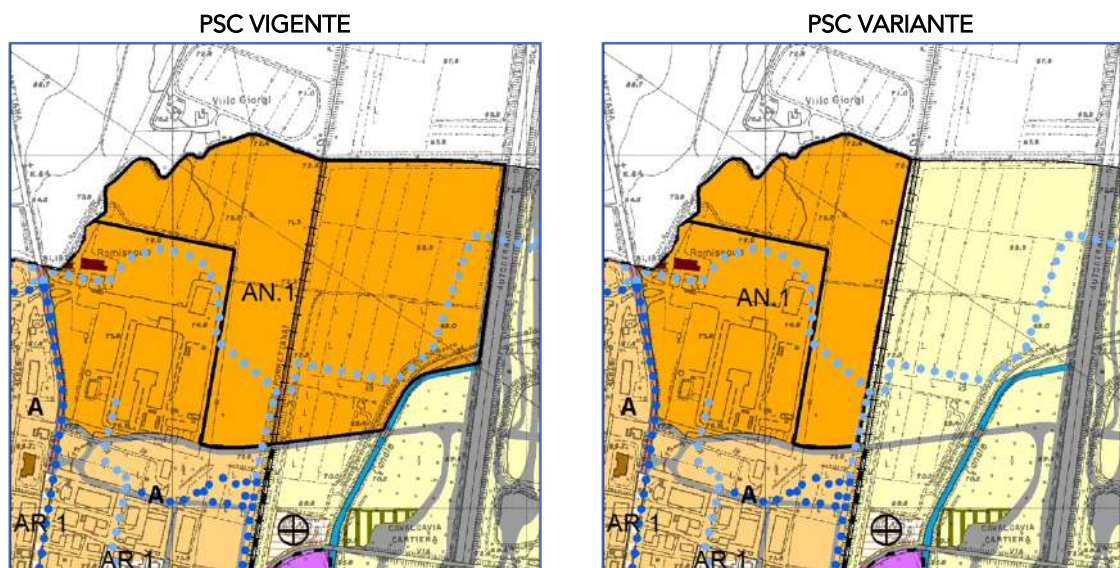
La modifica cartografica interessa **le seguenti tavole del PSC**:

- TAV. 1_Aassetto strutturale di progetto e sistema insediativo storico,
- TAV. 2A_Tavola dei vincoli: Tutele naturalistiche, paesaggistiche e infrastrutture
- TAV. 2B_Tavola dei vincoli: tutele geologiche, morfologiche, idrauliche e idro-geologiche.

La stessa modifica cartografica interessa anche **la tavola di RUE**.

Si riporta un estratto della Tavola 1 del PSC "Assetto strutturale di progetto e sistema insediativo storico" con la modifica della perimetrazione proposta dell'ambito AN.1.

PSC TAV. 1 – ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO E SISTEMA INSEDIATIVO STORICO



Legenda

SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ

SUBSISTEMA DELLA VIABILITA' (art. 2.1)

▬▬▬▬▬ Strade extraurbane e di attraversamento urbano principali

SUBSISTEMA DELLA MOBILITA' PEDONALE E CICLABILE (art. 2.3)

..... Percorsi ciclo-pedonali esistenti

..... Percorsi ciclo-pedonali in fase di progettazione/previsione

SUBSISTEMA DELLA MOBILITA' FERROVIARIA (art. 2.4)

----- Pertinenze della linea ferroviaria

TERRITORIO URBANO

■ Ambiti urbani per nuovi insediamenti (art. 5.4)

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

■ Insediamenti storici isolati in territorio urbano (art. 5.3 norme di PSC - scheda di vincolo n.41)

PERIMETRAZIONI

▭ Perimetro del territorio urbanizzato del sistema di fondovalle (art. 1.6)

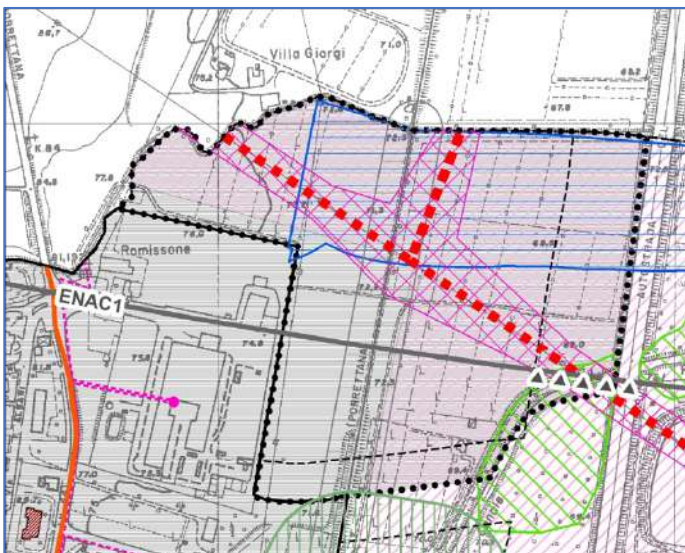
▭ Perimetro del territorio urbanizzabile (art. 1.8)

Si riportano di seguito gli estratti delle tavole dei vincoli con la modifica della perimetrazione proposta per l'ambito AN.1:

- TAV. 2A_Tavola dei vincoli: Tutele naturalistiche, paesaggistiche e infrastrutture
- TAV. 2B_Tavola dei vincoli: tutele geologiche, morfologiche, idrauliche e idro-geologiche.

PSC TAV. 2A – TAVOLA DEI VINCOLI: TUTELE NATURALISTICHE, PAESAGGISTICHE E INFRASTRUTTURE

PSC VIGENTE



PSC PROPOSTA DI VARIANTE



Legenda

TUTELE DEGLI ELEMENTI NATURALISTICI E PAESAGGISTICI

Da PTCP

Sistema delle aree forestali (art. 8.16 norme di PSC - scheda di vincolo n.2)

Da PTCP e precisati nel PSC

Viabilità storica di rilievo territoriale (art. 8.28 norme di PSC - scheda di vincolo n.7)

Salvaguardia della discontinuità del sistema insediativo e delle visuali dalle infrastrutture per la mobilità verso il territorio rurale e collinare (scheda di vincolo n.11)

TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEI BENI PAESAGGISTICI

Aree tutelate per legge (art. 8.6 norme di PSC - scheda di vincolo n.14)

INFRASTRUTTURE, LIMITI E RISPETTI

Distanze minime a protezione del nastro stradale e ferroviario

Fascia di rispetto stradale (art. 8.7 norme di PSC - scheda di vincolo n.16)

Distribuzione energia elettrica e relativi rispetti

Linea alta tensione (art. 3.5 norme di PSC)

Distanze di Prima Approssimazione dagli elettrodotti ad Alta Tensione (DPA) (art. 8.9 norme di PSC - scheda di vincolo n.18)

Linea media tensione in cavo interrato (art. 3.5 norme di PSC)

Cabine di trasformazione media tensione/bassa tensione (art. 3.5 norme di PSC)

Depuratori e relativi rispetti

Rispetto agli impianti di depurazione (art. 8.12 norme di PSC - scheda di vincolo n.20)

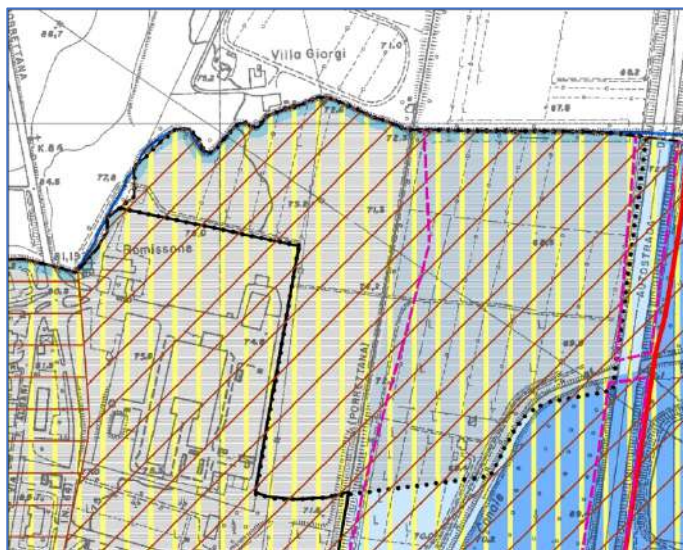
ENAC - Aeroporto G. Marconi di Bologna
Mappe di vincolo. Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli alla navigazione aerea (scheda di vincolo n.25)

ENAC1 - Impianti eolici - Aree di incompatibilità assoluta

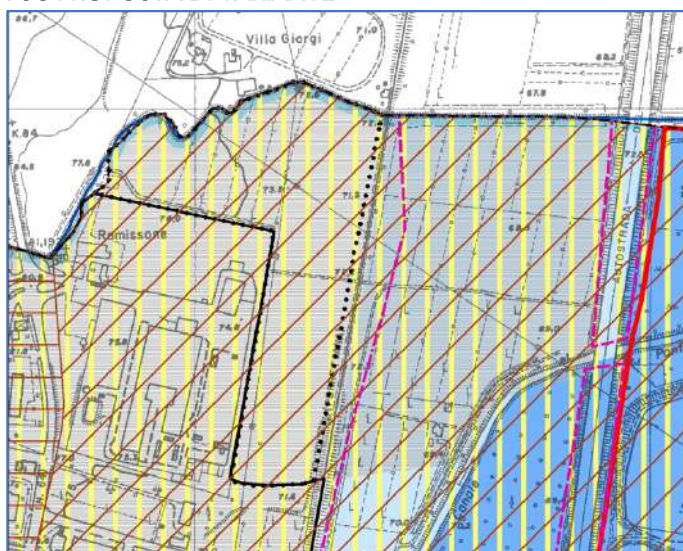
Perimetro del territorio urbanizzato (art. 1.8 norme di PSC)

Perimetro del territorio urbanizzabile (art. 1.8 norme di PSC)

PSC VIGENTE



PSC PROPOSTA DI VARIANTE



Legenda

VINCOLI IDRAULICI ED IDROGEOLOGICI

Vincoli idraulici (art. 8.2 norme di PSC - scheda di vincolo n.26)

Tronchi del reticolo idrografico minore

TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE da PTCP

Alvei attivi e invasi dei bacini idrici (art. 8.17 norme di PSC - scheda di vincolo n.28)

Fasce di tutela fluviale (art. 8.18 norme di PSC - scheda di vincolo n.29)

Fasce di pertinenza fluviale (art. 8.19 norme di PSC - scheda di vincolo n.30)

Aree interessate a inondazioni o azioni erosive in riferimento ad eventi di pioggia con tempo di ritorno di 200 anni (art. 8.29 norme di PSC - scheda di vincolo n.32)

Aree di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (art. 8.23 bis norme di PSC - scheda di vincolo n.33)

Tipo A

Tipo D

Aree di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano (art. 8.23 ter norme di PSC - scheda di vincolo n.34)

Terrazzi alluvionali

RISCHIO SISMICO (art. 4.11 norme di PSC - scheda di vincolo n.39)

Rischio sismico - Zona sismica 3
Ricomprende l'intero territorio comunale

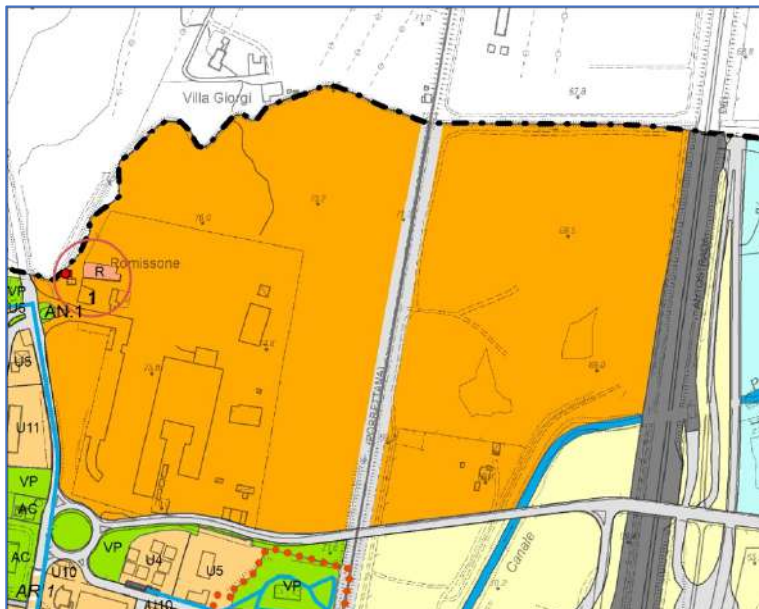
Perimetro del territorio urbanizzato (art. 1.8 norme di PSC)

Perimetro del territorio urbanizzabile (art. 1.8 norme di PSC)

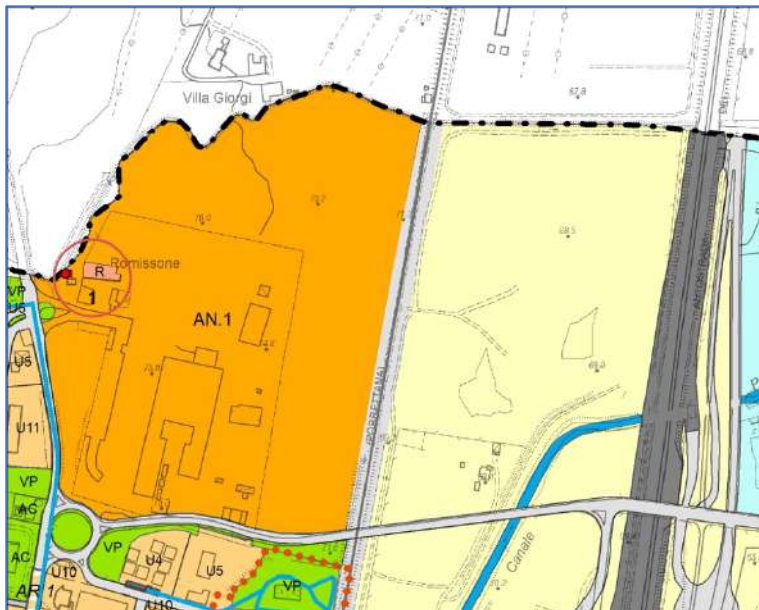
Si riporta di seguito un estratto della tavola di RUE con la modifica proposta per l'ambito AN.1.

RUE – TAVOLA 1

RUE VIGENTE



RUE VARIANTE



Legenda

COMPONENTI DELL'ASSETTO TERRITORIALE DETERMINATI DAL PSC (TAVV. 1 del PSC)

SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA' SUBSISTEMA DELLA MOBILITA' FERROVIARIA (art. 2.4)

— Pertinenza della linea ferroviaria (art. 2.4)

TERRITORIO URBANO

— Ambiti urbani per nuovi insediamenti (art. 6.4)

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

— Edifici di interesse storico testimoniale soggetti a RV (art. 5.3.3 e art. 9.67)

— Insediamenti isolati censiti con riferimento alle schede dell'elaborato QCIS.4 del PSC

— Canale storico di Pontecchio (art. 5.4)