

COMUNE DI SASSO MARCONI



CITTÀ
METROPOLITANA
DI BOLOGNA



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:



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

TECNICO RESPONSABILE:

Ing. Andrea Negroni
Arch. Silvia Poli

GRUPPO DI LAVORO:



ARCHITETTO SILVIA POLI
PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E URBANISTICA



TITOLO ELABORATO :	Variante urbanistica_ NTA di PSC
--------------------	----------------------------------

CODICI :	CODICE COMMESSA	TIPOLOGIA PROGETTO	TEMA	TIPO ELABORATO	REVISIONE CORRENTE	SCALA
RIFERIMENTI ELABORATO: GE0013	CIG: 9568925EB3		URB	RT		0:0
file:						

		DATA	NOTE DI REVISIONE:	REDATTO	APPROVATO
EMISSIONE		15.05.2023	EMISSIONE	arch. Silvia Poli	...
REV.	1	22.06.2023	REVISIONE	arch. Silvia Poli	
	2	20.07.2023	REVISIONE	arch. Silvia Poli	
	3	31.10.2023	REVISIONE	arch. Silvia Poli	

PROTOCOLLI E VISTI:

COMUNE DI SASSO MARCONI
Città Metropolitana di Bologna

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)"

VARIANTE URBANISTICA:
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DI PSC
ESTRATTO DELL'ART. 6.4 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
(vigente e proposta di variante)

a cura di arch. Silvia Poli

INDICE

1.	NTA-PSC vigente:		
	art. 6.4 Ambiti urbani per nuovi insediamenti - scheda AN.1-	pag.	2
2.	NTA-PSC proposta di variante:		
	art. 6.4 Ambiti urbani per nuovi insediamenti - scheda AN.1-	pag.	8

1. NTA-PSC vigente:

Art. 6.4. Ambiti urbani per nuovi insediamenti

1. (I) Questi ambiti corrispondono alle parti del territorio urbanizzabile da destinare a nuovi insediamenti o alle parti del territorio urbanizzato in totale sostituzione di insediamenti esistenti da destinare alle funzioni residenziali, terziarie, commerciali e di servizio.

2. (I) Gli ambiti urbani per nuovi insediamenti sono soggetti alle disposizioni indicate nelle schede seguenti. I dati della capacità insediativa massima ammessa indicati nelle schede seguenti sono al netto della capacità insediativa conseguente all'applicazione dei successivi commi 3 e 4.

3. (I) Agli ambiti urbani per nuovi insediamenti si applicano le disposizioni di cui al comma 3 lett. d) dell'art. 6.9.

4. (D) Quando è espressamente previsto nelle seguenti schede, ovvero, diversamente, ai fini della localizzazione di attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale o sovracomunale, il POC può prevedere la traslazione, da un ambito urbano per nuovi insediamenti o da un ambito urbano da riqualificare, di tutta o parte della capacità insediativa residenziale ivi ammessa, trasferendola in un diverso ambito urbano per nuovi insediamenti. Si applicano in tal caso le seguenti modalità:

a) nel caso di trasferimento della quota di edilizia abitativa sociale (pubblica o convenzionata):

- con il trasferimento della capacità insediativa si determina anche il trasferimento della corrispondente superficie fondiaria (quando indicata), della superficie per infrastrutture per l'urbanizzazione pertinente tali insediamenti, mentre sono normalmente escluse dal trasferimento, salvo diversa determinazione del POC, le superfici e gli oneri per la realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi e per l'urbanizzazione generale;

- il trasferimento della capacità insediativa e della relativa superficie fondiaria in un ambito urbano per nuovi insediamenti può avvenire su aree già pubbliche; può avvenire su anche aree acquisite dal Comune in perequazione; in entrambi tali casi il trasferimento è accompagnato dalla previa o contestuale cessione gratuita, in permuta, al Comune di una equivalente superficie nell'ambito urbano di provenienza della capacità insediativa trasferita;

b) nel caso di trasferimento della quota di edilizia abitativa libera:

- il POC disciplina attraverso l'Accordo coi privati di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 le modalità del trasferimento;

c) in ogni caso:

- nell'ambito di ricezione della capacità insediativa da trasferire non si deve determinare un incremento della capacità insediativa massima definita nelle schede allegate, superiore al 30%, comprendendo in tale valore anche le eventuali quote incrementali previste alla lett. e) del comma 3° dell'art. 6.9;

- il trasferimento della capacità insediativa da un ambito urbano per nuovi insediamenti a diverso ambito urbano per nuovi insediamenti può altresì essere proposto anche dai soggetti attuatori relativamente alla superficie residenziale libera ed è disciplinato in sede di POC.

5. (D) Il POC specifica per gli ambiti urbani per nuovi insediamenti la disciplina di intervento attenendosi alle seguenti disposizioni:

a) gli ambiti nei quali è prevista la contribuzione da parte del soggetto attuatore alla realizzazione di opere pubbliche extra standard sono soggetti alla stipula di Accordo coi privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000;

b) in ogni caso il Comune verifica in sede di POC l'applicazione corretta del principio di perequazione, eventualmente integrando o modificando allo scopo, in misura comunque non sostanziale, quanto già previsto, nelle schede d'ambito, in termini di prestazioni aggiuntive minime con finalità perequative. A tal fine prevede un valore di perequazione (Vp), tendenzialmente omogeneo fra tutti gli ambiti, determinato nel seguente modo come rapporto tra due termini:

- la differenza tra il valore presunto di rendita fondiaria attribuita dal Piano all'ambito (Vr), calcolato con l'uso di parametri medi, in funzione della quantità (Su), densità (Ut) e destinazione d'uso (U) della superficie utile di edificazione privata massima consentita, e la somma del valore del terreno dell'ambito antecedente alla destinazione attribuita dal PSC (Vt), riconosciuto in rapporto alla capacità di dare reddito per la sua previa destinazione urbanistica (agricola, produttiva, a servizi) (Du), tenuto conto degli immobili eventualmente preesistenti (Ci), più i costi stimati, al netto di eventuali facilitazioni convenzionali assicurate da iniziative del Comune, per la rilocalizzazione di attività legittime in atto (Ca), più gli oneri extrastandard definiti nelle schede d'ambito come prestazioni aggiuntive con finalità

perequativa (Pa). Non sono viceversa computati gli oneri relativi alla realizzazione delle dotazioni territoriali e tutti quelli comunque necessari a rendere urbanizzabile l'area;

- la superficie territoriale d'ambito (St);

$$V_p = (V_r - V_t) / S_t$$

$$\text{con } V_r = f(S_u; U_t; U)$$

$$\text{con } V_t = f(D_u; C_i; C_a; P_a)$$

c) il POC stabilisce, ove previsto dal PSC, la cessione gratuita al Comune delle aree di superficie fondiaria e dell'indice edificatorio corrispondente per la realizzazione, secondo gli indici di progetto specifici per l'ambito, della Su residenziale destinata alle politiche abitative pubbliche del Comune ai sensi dell'art. 6.10 comma 2 lett. c;

d) il POC può determinare di assoggettare a permuta una parte delle aree di cui è prevista, nelle schede seguenti relative ai singoli ambiti, la cessione al Comune in quanto prestazione aggiuntiva con finalità perequativa, con esclusione dei casi in cui il PSC ne preveda un uso pubblico o non edificatorio, al fine di trasferirvi la capacità edificatoria residenziale non convenientemente realizzabile per ragioni di tutela ambientale, storica, archeologica, paesaggistica in altri ambiti urbani per nuovi insediamenti;

e) il POC può provvedere alla indicazione di massima per ciascun ambito delle parti edificabili, di quelle da cedere gratuitamente come standard di dotazione urbana e dell'assetto infrastrutturale e urbanistico edilizio di progetto;

f) il POC può determinare per gli ambiti urbani per nuovi insediamenti che parte della SU residenziale prevista, nella misura massima del 10%, sia destinata ad usi diversi compatibili appartenenti alle funzioni terziarie (direzionale, commerciale, ricettivo e servizi privati);

g) il POC stabilisce i parametri di attuazione urbanistica ed edilizia con riferimento in particolare agli usi ammessi, agli interventi ammessi, alle dotazioni urbanizzative, alle prescrizioni morfologiche, alle prescrizioni ecologiche ambientali. Devono essere definiti i parametri di edificazione attinenti il numero massimo di piani o le altezze massime, la dotazione di verde condominiale; possono essere dati indirizzi o prescrizioni in merito alla morfologia dell'insediamento, alle tipologie edilizie, ai requisiti prestazionali;

h) il POC stabilisce per quali ambiti urbani per nuovi insediamenti le superfici per locali accessori alla residenza non debbano eccedere valori superiori al 50% della Su massima consentita, ai fini del contenimento delle volumetrie e delle superfici coperte, in ragione anche degli specifici indici edificatori previsti e delle tipologie edilizie da realizzare;

i) l'inserimento nel POC delle previsioni relative agli ambiti per nuovi insediamenti è subordinato all'esistenza delle condizioni idonee di ricettività delle reti e degli impianti tecnologici dei servizi idrici, di fornitura di energia, di fognatura e depurazione ovvero all'impegno alla contestuale realizzazione;

l) l'attuazione delle previsioni del POC è subordinata al PUA che deve essere esteso alla totalità dell'ambito, a meno di diversa determinazione motivata del POC stesso.

6. (D) I PUA relativi agli ambiti urbani per nuovi insediamenti si uniformano alle disposizioni dei seguenti articoli delle norme del PTCP:

- art. 13.1 relativo alle dotazioni ecologiche ambientali,
- art. 13.2 relativo ai requisiti in materia di smaltimento e depurazione dei reflui,
- art. 13.3 relativo alla gestione dei rifiuti,
- art. 13.4 relativo all'uso razionale delle risorse idriche,
- art. 13.5 relativo al clima acustico,
- art. 13.6 relativo all'inquinamento elettromagnetico,
- art. 13.7 relativo all'ottimizzazione energetica,
- art. 13.8 relativo alla qualità dell'aria.

6. (D) Gli interventi negli ambiti urbani per nuovi insediamenti assicurano l'osservanza di requisiti specifici (ulteriori rispetto a quelli cogenti la cui applicazione è prevista per tutti gli interventi edilizi) volti al contenimento dei consumi energetici, al risparmio delle risorse fisiche, alla limitazione delle emissioni in atmosfera, all'utilizzo di materiali ecocompatibili e di criteri costruttivi di bioedilizia, come definiti nel Regolamento Urbanistico Edilizio, con riferimento ai "requisiti minimi", in termini di rendimento energetico e approvvigionamento da fonti di energia rinnovabile, contenuti nell'Atto regionale di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici approvato il 4/3/2008.

7. (P) Sino alla approvazione del POC sono consentiti solo interventi di manutenzione.

8. (D) Oltre agli ambiti individuati in cartografia il PSC prevede che i POC possano individuare ulteriori aree in completamento ai centri esistenti con lo scopo di integrazione e ricucitura dei tessuti

esistenti e a soluzione di situazioni pregresse entro un limite massimo di nuova edificazione pari a 30 unità abitative complessive. Tali aree dovranno essere reperite all'interno del perimetro del territorio urbano o in contiguità ad esso e già dotate di opere di urbanizzazione generale. L'individuazione ed esatta perimetrazione di tali aree è stabilita da ciascun POC che dovrà definire le caratteristiche specifiche degli interventi e le necessarie condizioni di sostenibilità, nel rispetto del sistema di vincoli di cui al titolo 8 delle presenti norme e nelle Schede dei Vincoli.

Ambito	AN.1
Località	Borgonuovo (area Alfa Wassermann- Montebugnoli)

L'ambito Alfa Wassermann e Montebugnoli costituisce una risorsa territoriale che può assumere una valenza comunale e intercomunale ovvero può assurgere al rango di area di interesse metropolitano, per la sua estensione, per la collocazione rispetto ai nodi infrastrutturali della mobilità, per la sua posizione nel sistema insediativo di fondovalle, per la contestuale prossimità all'area produttiva e all'area fluviale.

A motivo di ciò il PSC assume a riferimento due diversi scenari demandando la definizione unica progettuale alla fase attuativa preceduta da un idoneo percorso di condivisione interistituzionale

SCENARIO A

Questo scenario è costruito nell'ipotesi che le nuove funzioni da assegnare all'ambito siano da relazionare ad un sistema di fabbisogni ed opportunità di scala comunale o intercomunale già implementato nel PSC e sostenuto da esiti positivi di Valsat.

Nell'esercitare l'opzione relativa allo scenario A il POC dichiara esplicitamente l'effettuata verifica di decadenza di validità/sostenibilità dello scenario B successivamente enunciato.

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata mq	222.756
---	---------

Destinazione	mq. SU massima		n. massimo di unità abitative
servizi pubblici, servizi privati, attrezzature culturali, per lo spettacolo e il tempo libero	min	0 max 10.000	
residenza sociale su area pubblica	min	0 max 3.750	50
residenza collettiva (casa per anziani, studentato, ecc.)	min	0 max 3.000	
terziario	min	0 max 16.000	
esercizi commerciali	min	0 max 2.000	
attività ricettive	min	0 max 10.000	

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali	come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi
Aree attrezzate da cedere come standard	1 mq/mq Su
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento)	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di una connessione stradale con le aree urbane a sud in sottopasso rispetto alla strada di collegamento con la nuova porrettana, in adiacenza alla ferrovia. - Realizzazione di una connessione pedonale con le aree a est della ferrovia e con le aree fluviali oltre l'autostrada. - Realizzazione del tronco di pista ciclabile di connessione con Casalecchio per la parte in attraversamento dell'ambito. - Connessione pedonale eventualmente in sovrappasso della strada di collegamento con la nuova porrettana in prossimità dell'intersezione (rotatoria) con la SS. 64.
Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione in almeno il 50% dell'area posta ad est della ferrovia (area Montebugnoli) di un impianto boschivo da localizzarsi nell'area di salvaguardia delle discontinuità del sistema insediativo, di cui quota parte potrà avere funzione produttiva e quota parte, dovrà avere funzione ecologica in misura e distribuzione da determinarsi nel POC, prevedendo la sistemazione a verde della restante parte se non destinata ad usi urbani. - Sistemazione a verde delle fasce di rispetto ad elettrodotti (ovvero interrimento degli stessi) ed opere di mitigazione acustica lungo le strade e la ferrovia in rapporto alla dislocazione degli insediamenti destinati ad ospitare persone. - Per la demolizione dell'esistente si andrà all'applicazione di un Accordo per il recupero degli inerti.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

- I dati dimensionali dell'intervento esposti in tabella costituiscono un riferimento di limite massimo, rispetto al quale il POC potrà formulare soluzioni che prevedano un minor carico urbanistico, per assicurare, attraverso opportune verifiche da effettuare sulla base anche di uno schema progettuale di assetto di massima, la coerenza e sostenibilità dell'insieme delle destinazioni d'uso, dei rapporti reciproci e con gli insediamenti urbani circostanti.
- Le funzioni terziarie ammesse dovranno essere tendenzialmente costituite da imprese di servizi, ricerca e sviluppo le cui attività siano potenzialmente fungibili ai settori produttivi rappresentati nell'ambito produttivo di rilievo sovracomunale di Borgonuovo Pontecchio. Altre attività terziarie sono ammesse in quanto non inducano flussi sostenuti e ordinari di traffico veicolare di mezzi pesanti.
- La parte dell'area posta ad est della ferrovia non può essere interessata da insediamenti.
- Parte delle aree di cessione per standard andrà a costituire assieme alle aree già pubbliche un nucleo di verde attrezzato, parte potrà essere destinata a integrazione delle aree di realizzazione eventuale di un polo scolastico (scuola media inferiore) in aggiunta a quelle acquisite in modalità di perequazione.
- Nella elaborazione del PUA si terrà conto dell' "Discontinuità del sistema insediativo della conurbazione bolognese da salvaguardare" individuata nella tav. 2.2 "Sistema dei vincoli"

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITA' PEREQUATIVA

- Cessione gratuita al Comune di una superficie fondiaria di 10.000 mq per la eventuale realizzazione della Su residenziale pari a 3.750 mq destinata alle politiche abitative pubbliche del Comune
- Estensione di area a parco con cessione gratuita da concordare, presunta in misura di 49.134 mq, in comune di Casalecchio (non compresa nella St dell'ambito) e cessione di 10.000 mq all'interno dell'ambito per destinazione a servizi pubblici.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE

- L'intervento complessivo è realizzabile per stralci.
- Il PUA è soggetto anche alle eventuali disposizioni del Piano Guida dell'ambito da riqualificare AR1, in ordine all'eventuale trasferimento da questo stesso ambito, su aree acquisite in perequazione nel presente ambito AN1, di superfici utili residenziali e/o terziarie e commerciali esistenti, con eventuali ulteriori limitate quote premianti (non eccedenti comunque la misura di quelle oggetto di trasferimento), per consentire processi di acquisizione al Comune di aree da destinare ad uso pubblico, configurando in tal modo sostanziali operazioni di permuta. In tal caso le quantità di superficie utile e il numero di unità abitative si sommano a quelle indicate in tabella
- Intese potranno essere messe in atto col Comune di Casalecchio di Reno in relazione alla possibilità di prevedere strutture scolastiche condivise e alla possibilità di estensione dell'intervento in territorio di Casalecchio.
- In ordine alla ipotesi di realizzazione di un polo scientifico culturale, qualora il progetto di intervento non rientri nei limiti definiti nella presente scheda, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere attraverso la formazione di un accordo di programma ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 20/2000.
- L'area posta ad est della ferrovia (area Montebugnoli) è soggetta a Piano delle attività estrattive comunale. Al termine dell'attività di escavazione l'area dovrà essere ripristinata in modo tale da consentire la eventuale realizzazione degli interventi qui previsti.
- L'inserimento nel POC del presente ambito è subordinato ad Accordi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000, eventualmente anche ai fini dell'applicazione del comma 4 dell'art. 6.4.

SCENARIO B

Questo scenario è costruito nell'ipotesi che le nuove funzioni da assegnare all'ambito siano da relazionare in tutto o in parte ad un quadro di fabbisogni ed opportunità di scala metropolitana per la cui concreta definizione il PSC ritiene necessario siano da attivare iniziative di tipo strategico in un orizzonte temporale più esteso di quello della formazione del PSC. La concretizzazione di questa ipotesi richiede la concertazione fra diversi soggetti istituzionali di area vasta e dovrà affermarsi attraverso la predisposizione di un Accordo Territoriale. I contenuti funzionali preliminarmente assegnati all'ambito sono i seguenti:

- localizzazione di funzioni terziarie, per servizi pubblici e privati, per residenza collettiva di rango metropolitano;
- funzioni di integrazione con le vocazioni e qualificazioni del vicino costruendo parco fluviale del Reno (ad esempio attività ludiche, sportive, didattiche, ricettive, ecc.).

Le dotazioni territoriali, le prescrizioni urbanistiche edilizie, le prestazioni aggiuntive con finalità perequativa, le disposizioni inerenti le modalità attuative fanno riferimento, per quanto congruenti con la tipologia degli interventi previsti, a quelle esplicitate in relazione allo scenario A.

Ambito AN.1	Disposizioni a carattere ambientale
CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO	
<p><u>Acque sotterranee</u></p> <p>L'ambito di progetto posto a ovest della ferrovia è collocato su una piccola conoide intravalliva a morfologia piatta, poco accentuata, ed ormai fossile, e su un terrazzo alluvionale (indirettamente connesso) che costituisce l'unità idrogeologica su cui è insediato gran parte di Borgonuovo. La soggiacenza del terrazzo alluvionale è di poco superiore ai 2 metri, come dimostrano alcuni pozzi misurati sulla stessa unità ma piuttosto lontani dall'area in parola, solo analisi dirette locali potranno verificare questa estrapolazione oppure smentirla. La cartografia del PTCP include questo ambito nella zona classificata a vulnerabilità idrogeologica "elevata".</p> <p>Prima di procedere a qualunque modificazione di destinazione d'uso dei terreni dell'attuale area produttiva sarà indispensabile una preliminare ricerca storica relativa all'azienda/e ed ai cicli produttivi, che consenta di guidare il successivo programma di verifica e l'eventuale bonifica del suolo, sottosuolo, acque sotterranee (per la presenza nel passato di attività produttiva-farmaceutica dimessa).</p>	
CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO	
<p>Si rimanda alle valutazioni di sostenibilità di cui alle schede di caratterizzazione acustica dell'elaborato QCPA.0. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.</p>	
VINCOLI GRAVANTI SULL'AMBITO	
<p>Parte dell'area è in fascia di rispetto elettrodotti (nord e est)</p> <p>Parte dell'area è in fascia di rispetto linea ferroviaria (ovest)</p> <p>Una piccola porzione è in fascia rispetto impianto di depurazione (sud ovest)</p> <p>Parte in fascia di rispetto stradale (ss 64 Porrettana a est e raccordo nuova Porrettana a sud)</p> <p>Parte in zona di tutela corpi idrici superficiali (rio dell'Asino)</p> <p>Parte in area PFM del PSAI e zona di Protezione fluviale del PTCP</p>	
STATO DELLE RETI E INTERVENTI RICHIESTI	
<ul style="list-style-type: none"> - <u>Approvvigionamento idrico</u>: l'area è servibile in quanto posta in ambito già oggetto di distribuzione. - <u>Reti fognarie</u>: l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto di Borgonuovo. Le acque meteoriche dovranno essere convogliate nei corpi idrici superficiali e non nelle reti fognarie (inidonee per la nuova portata). - <u>Depurazione</u>: il bacino afferisce all'impianto di depurazione di Borgonuovo posto nelle adiacenze. - <u>Rete gas</u>: l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione. - Per quanto attiene le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento richiesti per i servizi di acqua, gas, fognatura e depurazione si rimanda all'apposito allegato alla Valsat del PSC prodotto da HERA - <u>Rete elettrica e telefonica</u>: l'area è servibile. Si rileva la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per energia elettrica. 	
LISTA DEGLI APPROFONDIMENTI CONOSCITIVI RICHIESTI IN SEDE ATTUATIVA	
<ul style="list-style-type: none"> - Caratterizzazione del sito per verifica necessità bonifica dei suoli. - Nella progettazione porre particolare attenzione alla presenza di beni culturali : <ol style="list-style-type: none"> 1- Oratorio di S. Anna della Remissione e annesso edificio rurale posti all'interno del comparto; 2 - Villa Ospitali con parco posta nelle adiacenze. - Le funzioni terziarie ammesse nell'area ad ovest della ferrovia dovranno risultare compatibili con il carattere urbano dell'ambito: a tal scopo dovranno essere prodotte adeguate analisi inerenti la caratterizzazione acustica del sito, prevedendo le misure atte a mitigare gli impatti, e analisi e simulazioni relativamente all'efficienza delle soluzioni inerenti le connessioni con la viabilità esterna 	

2. NTA-PSC: proposta di variante:

Art. 6.4. Ambiti urbani per nuovi insediamenti

1. (I) Questi ambiti corrispondono alle parti del territorio urbanizzabile da destinare a nuovi insediamenti o alle parti del territorio urbanizzato in totale sostituzione di insediamenti esistenti da destinare alle funzioni residenziali, terziarie, commerciali e di servizio.

2. (I) Gli ambiti urbani per nuovi insediamenti sono soggetti alle disposizioni indicate nelle schede seguenti. I dati della capacità insediativa massima ammessa indicati nelle schede seguenti sono al netto della capacità insediativa conseguente all'applicazione dei successivi commi 3 e 4.

3. (I) Agli ambiti urbani per nuovi insediamenti si applicano le disposizioni di cui al comma 3 lett. d) dell'art. 6.9.

4. (D) Quando è espressamente previsto nelle seguenti schede, ovvero, diversamente, ai fini della localizzazione di attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale o sovracomunale, il POC può prevedere la traslazione, da un ambito urbano per nuovi insediamenti o da un ambito urbano da riqualificare, di tutta o parte della capacità insediativa residenziale ivi ammessa, trasferendola in un diverso ambito urbano per nuovi insediamenti. Si applicano in tal caso le seguenti modalità:

a) nel caso di trasferimento della quota di edilizia abitativa sociale (pubblica o convenzionata):

- con il trasferimento della capacità insediativa si determina anche il trasferimento della corrispondente superficie fondiaria (quando indicata), della superficie per infrastrutture per l'urbanizzazione pertinente tali insediamenti, mentre sono normalmente escluse dal trasferimento, salvo diversa determinazione del POC, le superfici e gli oneri per la realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi e per l'urbanizzazione generale;

- il trasferimento della capacità insediativa e della relativa superficie fondiaria in un ambito urbano per nuovi insediamenti può avvenire su aree già pubbliche; può avvenire su anche aree acquisite dal Comune in perequazione; in entrambi tali casi il trasferimento è accompagnato dalla previa o contestuale cessione gratuita, in permuta, al Comune di una equivalente superficie nell'ambito urbano di provenienza della capacità insediativa trasferita;

b) nel caso di trasferimento della quota di edilizia abitativa libera:

- il POC disciplina attraverso l'Accordo coi privati di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 le modalità del trasferimento;

c) in ogni caso:

- nell'ambito di ricezione della capacità insediativa da trasferire non si deve determinare un incremento della capacità insediativa massima definita nelle schede allegate, superiore al 30%, comprendendo in tale valore anche le eventuali quote incrementali previste alla lett. e) del comma 3° dell'art. 6.9;

- il trasferimento della capacità insediativa da un ambito urbano per nuovi insediamenti a diverso ambito urbano per nuovi insediamenti può altresì essere proposto anche dai soggetti attuatori relativamente alla superficie residenziale libera ed è disciplinato in sede di POC.

5. (D) Il POC specifica per gli ambiti urbani per nuovi insediamenti la disciplina di intervento attenendosi alle seguenti disposizioni:

a) gli ambiti nei quali è prevista la contribuzione da parte del soggetto attuatore alla realizzazione di opere pubbliche extra standard sono soggetti alla stipula di Accordo coi privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000;

b) in ogni caso il Comune verifica in sede di POC l'applicazione corretta del principio di perequazione, eventualmente integrando o modificando allo scopo, in misura comunque non sostanziale, quanto già previsto, nelle schede d'ambito, in termini di prestazioni aggiuntive minime con finalità perequative. A tal fine prevede un valore di perequazione (Vp), tendenzialmente omogeneo fra tutti gli ambiti, determinato nel seguente modo come rapporto tra due termini:

- la differenza tra il valore presunto di rendita fondiaria attribuita dal Piano all'ambito (Vr), calcolato con l'uso di parametri medi, in funzione della quantità (Su), densità (Ut) e destinazione d'uso (U) della superficie utile di edificazione privata massima consentita, e la somma del valore del terreno dell'ambito antecedente alla destinazione attribuita dal PSC (Vt), riconosciuto in rapporto alla capacità di dare reddito per la sua previa destinazione urbanistica (agricola, produttiva, a servizi) (Du), tenuto conto degli immobili eventualmente preesistenti (Ci), più i costi stimati, al netto di eventuali facilitazioni convenzionali assicurate da iniziative del Comune, per la rilocalizzazione di attività legittime in atto (Ca), più gli oneri extrastandard definiti nelle schede d'ambito come prestazioni aggiuntive con finalità

perequativa (Pa). Non sono viceversa computati gli oneri relativi alla realizzazione delle dotazioni territoriali e tutti quelli comunque necessari a rendere urbanizzabile l'area;

- la superficie territoriale d'ambito (St);

$$V_p = (V_r - V_t) / S_t$$

$$\text{con } V_r = f(S_u; U_t; U)$$

$$\text{con } V_t = f(D_u; C_i; C_a; P_a)$$

c) il POC stabilisce, ove previsto dal PSC, la cessione gratuita al Comune delle aree di superficie fondiaria e dell'indice edificatorio corrispondente per la realizzazione, secondo gli indici di progetto specifici per l'ambito, della Su residenziale destinata alle politiche abitative pubbliche del Comune ai sensi dell'art. 6.10 comma 2 lett. c;

d) il POC può determinare di assoggettare a permuta una parte delle aree di cui è prevista, nelle schede seguenti relative ai singoli ambiti, la cessione al Comune in quanto prestazione aggiuntiva con finalità perequativa, con esclusione dei casi in cui il PSC ne preveda un uso pubblico o non edificatorio, al fine di trasferirvi la capacità edificatoria residenziale non convenientemente realizzabile per ragioni di tutela ambientale, storica, archeologica, paesaggistica in altri ambiti urbani per nuovi insediamenti;

e) il POC può provvedere alla indicazione di massima per ciascun ambito delle parti edificabili, di quelle da cedere gratuitamente come standard di dotazione urbana e dell'assetto infrastrutturale e urbanistico edilizio di progetto;

f) il POC può determinare per gli ambiti urbani per nuovi insediamenti che parte della SU residenziale prevista, nella misura massima del 10%, sia destinata ad usi diversi compatibili appartenenti alle funzioni terziarie (direzionale, commerciale, ricettivo e servizi privati);

g) il POC stabilisce i parametri di attuazione urbanistica ed edilizia con riferimento in particolare agli usi ammessi, agli interventi ammessi, alle dotazioni urbanizzative, alle prescrizioni morfologiche, alle prescrizioni ecologiche ambientali. Devono essere definiti i parametri di edificazione attinenti il numero massimo di piani o le altezze massime, la dotazione di verde condominiale; possono essere dati indirizzi o prescrizioni in merito alla morfologia dell'insediamento, alle tipologie edilizie, ai requisiti prestazionali;

h) il POC stabilisce per quali ambiti urbani per nuovi insediamenti le superfici per locali accessori alla residenza non debbano eccedere valori superiori al 50% della Su massima consentita, ai fini del contenimento delle volumetrie e delle superfici coperte, in ragione anche degli specifici indici edificatori previsti e delle tipologie edilizie da realizzare;

i) l'inserimento nel POC delle previsioni relative agli ambiti per nuovi insediamenti è subordinato all'esistenza delle condizioni idonee di ricettività delle reti e degli impianti tecnologici dei servizi idrici, di fornitura di energia, di fognatura e depurazione ovvero all'impegno alla contestuale realizzazione;

l) l'attuazione delle previsioni del POC è subordinata al PUA che deve essere esteso alla totalità dell'ambito, a meno di diversa determinazione motivata del POC stesso.

6. (D) I PUA relativi agli ambiti urbani per nuovi insediamenti si uniformano alle disposizioni dei seguenti articoli delle norme del PTCP:

- art. 13.1 relativo alle dotazioni ecologiche ambientali,
- art. 13.2 relativo ai requisiti in materia di smaltimento e depurazione dei reflui,
- art. 13.3 relativo alla gestione dei rifiuti,
- art. 13.4 relativo all'uso razionale delle risorse idriche,
- art. 13.5 relativo al clima acustico,
- art. 13.6 relativo all'inquinamento elettromagnetico,
- art. 13.7 relativo all'ottimizzazione energetica,
- art. 13.8 relativo alla qualità dell'aria.

6. (D) Gli interventi negli ambiti urbani per nuovi insediamenti assicurano l'osservanza di requisiti specifici (ulteriori rispetto a quelli cogenti la cui applicazione è prevista per tutti gli interventi edilizi) volti al contenimento dei consumi energetici, al risparmio delle risorse fisiche, alla limitazione delle emissioni in atmosfera, all'utilizzo di materiali ecocompatibili e di criteri costruttivi di bioedilizia, come definiti nel Regolamento Urbanistico Edilizio, con riferimento ai "requisiti minimi", in termini di rendimento energetico e approvvigionamento da fonti di energia rinnovabile, contenuti nell'Atto regionale di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici approvato il 4/3/2008.

7. (P) Sino alla approvazione del POC sono consentiti solo interventi di manutenzione.

8. (D) Oltre agli ambiti individuati in cartografia il PSC prevede che i POC possano individuare ulteriori aree in completamento ai centri esistenti con lo scopo di integrazione e ricucitura dei tessuti

esistenti e a soluzione di situazioni pregresse entro un limite massimo di nuova edificazione pari a 30 unità abitative complessive. Tali aree dovranno essere reperite all'interno del perimetro del territorio urbano o in contiguità ad esso e già dotate di opere di urbanizzazione generale. L'individuazione ed esatta perimetrazione di tali aree è stabilita da ciascun POC che dovrà definire le caratteristiche specifiche degli interventi e le necessarie condizioni di sostenibilità, nel rispetto del sistema di vincoli di cui al titolo 8 delle presenti norme e nelle Schede dei Vincoli.

Ambito	AN.1
Località	Borgonuovo (area ex-Alfa Wassermann-progetto PINQUA Montebugnoli)

*L'ambito Alfa Wassermann e Montebugnoli costituisce una risorsa territoriale che può assumere una valenza comunale e intercomunale ovvero può assurgere al rango di area di interesse metropolitano, per la sua estensione, per la collocazione rispetto ai nodi infrastrutturali della mobilità, per la sua posizione nel sistema insediativo di fondovalle, per la contestuale prossimità all'area produttiva e all'area fluviale.
A motivo di ciò il PSC assume a riferimento due diversi scenari demandando la definizione unica progettuale alla fase attuativa preceduta da un idoneo percorso di condivisione interistituzionale*

SCENARIO A

Questo scenario è costruito nell'ipotesi che le nuove funzioni da assegnare all'ambito siano da relazionare ad un sistema di fabbisogni ed opportunità di scala comunale o intercomunale già implementato nel PSC e sostenuto da esiti positivi di Valsat.

Nell'esercitare l'opzione relativa allo scenario A il POC dichiara esplicitamente l'effettuata verifica di decadenza di validità/sostenibilità dello scenario B successivamente enunciato.

L'ambito ex-Alfa Wassermann, interessato in parte dal progetto PINQUA-Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare, costituisce una risorsa territoriale che può assumere una valenza comunale e intercomunale ovvero può assurgere al rango di area di interesse metropolitano, per la sua estensione, per la collocazione rispetto ai nodi infrastrutturali della mobilità, per la sua posizione nel sistema insediativo di fondovalle, per la contestuale prossimità all'area produttiva e all'area fluviale.

L'ambito comprende il territorio individuato catastalmente al Foglio 14 Particelle 1, 74, 146, 576, 578, 430.

Parte dell'area è individuata come 'Territorio Urbanizzato' e la restante come 'Territorio Urbanizzabile'.

L'edificazione potrà avvenire solo nella porzione di area interna al perimetro del Territorio Urbanizzato, mentre la restante parte dell'area potrà essere destinata a spazi verdi attrezzati e a percorsi ciclo-pedonali.

Nell'area è presente un edificio adibito a casa colonica, classificato come "insediamento storico isolato in territorio urbano" per il quale è ammessa la sua rifunzionalizzazione con usi compatibili alla sua tipologia storica.

L'ambito è assoggettato ad Accordo di Programma che è stato sottoscritto in data.....con il quale è stato definito il Masterplan dell'area suddivisa in unità funzionali, per le quali sono individuati gli usi e le superfici:

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata mq	222.756-127.061	
Destinazione	mq. SU massima	n. massimo di unità abitative
servizi pubblici, servizi privati, attrezzature culturali, per lo spettacolo e il tempo libero	min 0 max 10.000	
residenza sociale su area pubblica	min 0 max 3.750	50
residenza collettiva (casa per anziani, studentato, ecc.)	min 0 max 3.000	
terziario	min 0 max 16.000	
esercizi commerciali	min 0 max 2.000	
attività ricettive	min 0 max 10.000	

UNITÀ FUNZIONALI, USI, SUPERFICI E MODALITÀ ATTUATIVE

	USI PREVISTI/AMMESSI	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	SUPERFICIE UTILE (SU) MAX AMMESSA	MODALITÀ 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). Intervento diretto per i fabbricati esistenti classificati storici isolati in T.U.
Unità funzionale 2	<ul style="list-style-type: none"> • commercio di vicinato, medio-piccola struttura di vendita, pubblico 	mq 8.850	mq 6.100	Procedure di approvazione di progetti di opere

	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			pubbliche (parcheggi e piazza) Intervento convenzionato: permesso di costruire con convenzione per i fabbricati.
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	--	Procedure di approvazione di progetti di opere pubbliche Intervento diretto: permesso di costruire per barriera acustica adiacente al lotto privato.
totali		mq 127.061	mq 32.020	

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali	mq 12.000 pari a 480 posti auto comprensivi di spazio distributivo e dell'area di manovra, da realizzare per fasi connesse all'attuazione dell'ambito.
Verde pubblico	mq 80.800
Parcheggi pertinenziali:	come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi e facendo riferimento per l'uso di studentato al parametro di 1 posto auto ogni 5 posti letto.
Aree attrezzate da cedere come standard	1 mq/mq Su
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento)	Realizzazione di una connessione stradale con le aree urbane a sud in sottopasso rispetto alla strada di collegamento con la nuova porrettana, in adiacenza alla ferrovia. Realizzazione di una connessione pedonale con le aree a est della ferrovia e con le aree fluviali oltre l'autostrada.

	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione del troneo di tratto di pista ciclabile di connessione con Casalecchio per la parte in attraversamento dell'ambito. - Realizzazione di rotatoria di accesso all'ambito che distribuisce il flusso veicolare sulla Via Porrettana e via Albani. - Realizzazione di Velo-stazione. - Connessione pedonale eventualmente in sovrappasso della strada di collegamento con la nuova porrettana in prossimità dell'intersezione (rotatoria) con la SS. 64.
Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione in almeno il 50% dell'area posta ad est della ferrovia (area Montebugnoli) di un impianto boschivo da localizzarsi nell'area di salvaguardia delle discontinuità del sistema insediativo, di cui quota parte potrà avere funzione produttiva e quota parte, dovrà avere funzione ecologica in misura e distribuzione da determinarsi nel POC, prevedendo la sistemazione a verde della restante parte se non destinata ad usi urbani. - Sistemazione a verde delle fasce di rispetto ad elettrodotti (ovvero interrimento degli stessi) ed opere di mitigazione acustica lungo le strade e la ferrovia in rapporto alla dislocazione degli insediamenti destinati ad ospitare persone. - Per la demolizione dell'esistente si andrà all'applicazione di un Accordo per il recupero degli inerti.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

<ul style="list-style-type: none"> - I dati dimensionali dell'intervento esposti in tabella costituiscono un riferimento di limite massimo, rispetto al quale il POC potrà formulare soluzioni che prevedano un minor carico urbanistico, per assicurare, attraverso opportune verifiche da effettuare sulla base anche di uno schema progettuale di assetto di massima, la coerenza e la sostenibilità dell'insieme delle destinazioni d'uso, dei rapporti reciproci e con gli insediamenti urbani circostanti. - Le funzioni ammesse dovranno tendenzialmente essere costituite da servizi e attività fruibili sia dagli abitanti insediati nell'ambito sia dai fruitori di area vasta del Comune di Sasso Marconi e dei Comuni limitrofi. - Le funzioni terziarie ammesse dovranno essere tendenzialmente costituite da imprese di servizi, ricerca e sviluppo le cui attività siano potenzialmente fungibili ai settori produttivi rappresentati nell'ambito produttivo di rilievo sovracomunale di Borgonuovo Pontecchio. Altre attività terziarie sono ammesse in quanto non inducano flussi sostenuti e ordinari di traffico veicolare di mezzi pesanti. - La parte dell'area posta ad est della ferrovia non può essere interessata da insediamenti. - Parte delle aree di cessione per standard andrà a costituire assieme alle aree già pubbliche un nucleo di verde attrezzato, parte potrà essere destinata a integrazione delle aree di realizzazione eventuale di un polo scolastico (scuola media inferiore) in aggiunta a quelle acquisite in modalità di perequazione. - Nella elaborazione del PUA si terrà conto della "Discontinuità del sistema insediativo della conurbazione bolognese da salvaguardare" individuata nella tav. 2.2 "Sistema dei vincoli".

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITA' PEREQUATIVA

<ul style="list-style-type: none"> - Cessione gratuita al Comune di una superficie fondiaria di 10.000 mq per la eventuale realizzazione della Su residenziale pari a 3.750 mq destinata alle politiche abitative pubbliche del Comune - Estensione di area a parco con cessione gratuita da concordare, presunta in misura di 49.134 mq, in comune di Casalecchio (non compresa nella St dell'ambito) e cessione di 10.000 mq all'interno dell'ambito per destinazione a servizi pubblici.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE

<ul style="list-style-type: none"> - L'intervento complessivo è realizzabile per stralci. <p>In fase di attuazione per stralci delle varie Unità Funzionali, ad eccezione dell'UF 5, sarà possibile l'individuazione di fabbricati e opere presenti in altre Unità Funzionali, in relazione alle priorità contenute nella programmazione dell'Amministrazione Comunale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il PUA è soggetto anche alle eventuali disposizioni del Piano Guida dell'ambito da riqualificare AR1, in ordine all'eventuale trasferimento da questo stesso ambito, su aree acquisite in perequazione nel presente ambito AN1, di superfici utili residenziali e/o terziarie e commerciali esistenti, con eventuali ulteriori limitate quote premianti (non eccedenti comunque la misura di quelle oggetto di trasferimento), per consentire processi di acquisizione al Comune di aree da destinare ad uso pubblico, configurando in tal modo sostanziali operazioni di permuta. In tal caso le quantità di superficie utile e il numero di unità abitative si sommano a quelle indicate in tabella - Intese potranno essere messe in atto col Comune di Casalecchio di Reno in relazione alla possibilità di prevedere strutture scolastiche condivise e alla possibilità di estensione dell'intervento in territorio di Casalecchio per quanto riguarda l'area a verde posta in continuità.

Tutti gli interventi relativi alle singole unità funzionali dovranno prevedere la realizzazione di adeguate dotazioni di sosta per le biciclette collocate in prossimità delle funzioni sviluppate. Le stesse dovranno garantire requisiti di sicurezza e fruibilità e dovranno essere in numero adeguato a soddisfare il fabbisogno richiesto dai vari usi.

~~– In ordine alla ipotesi di realizzazione di un polo scientifico culturale, qualora il progetto di intervento non rientri nei limiti definiti nella presente scheda, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere attraverso la formazione di un accordo di programma ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 20/2000.~~

~~– L'area posta ad est della ferrovia (area Montebugnoli) è soggetta a Piano delle attività estrattive comunale. Al termine dell'attività di escavazione l'area dovrà essere ripristinata in modo tale da consentire la eventuale realizzazione degli interventi qui previsti.~~

~~– L'inserimento nel POC del presente ambito è subordinato ad Accordi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000, eventualmente anche ai fini dell'applicazione del comma 4 dell'art. 6.4.~~

SCENARIO B

Questo scenario è costruito nell'ipotesi che le nuove funzioni da assegnare all'ambito siano da relazionare in tutto o in parte ad un quadro di fabbisogni ed opportunità di scala metropolitana per la cui concreta definizione il PSC ritiene necessario siano da attivare iniziative di tipo strategico in un orizzonte temporale più esteso di quello della formazione del PSC. La concretizzazione di questa ipotesi richiede la concertazione fra diversi soggetti istituzionali di area vasta e dovrà affermarsi attraverso la predisposizione di un Accordo Territoriale. I contenuti funzionali preliminarmente assegnati all'ambito sono i seguenti:

~~– localizzazione di funzioni terziarie, per servizi pubblici e privati, per residenza collettiva di rango metropolitano;~~

~~– funzioni di integrazione con le vocazioni e qualificazioni del vicino costruendo parco fluviale del Reno (ad esempio attività ludiche, sportive, didattiche, ricettive, ecc.);~~

~~Le dotazioni territoriali, le prescrizioni urbanistiche edilizie, le prestazioni aggiuntive con finalità perequativa, le disposizioni inerenti le modalità attuative fanno riferimento, per quanto congruenti con la tipologia degli interventi previsti, a quelle esplicitate in relazione allo scenario A.~~

Ambito AN.1	Disposizioni a carattere ambientale
Tutti gli interventi interni all'ambito dovranno essere progettati e realizzati in coerenza con l'art. 5.3 del PTCP (allegato A del PTM).	
CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO	
<p><u>Acque sotterranee</u></p> <p>L'ambito di progetto posto a ovest della ferrovia è collocato su una piccola conoide intravalliva a morfologia piatta, poco accentuata, ed ormai fossile, e su un terrazzo alluvionale (indirettamente connesso) che costituisce l'unità idrogeologica su cui è insediato gran parte di Borgonuovo. La soggiacenza del terrazzo alluvionale è di poco superiore ai 2 metri, come dimostrano alcuni pozzi misurati sulla stessa unità ma piuttosto lontani dall'area in parola, solo analisi dirette locali potranno verificare questa estrapolazione oppure smentirla. La cartografia del PTCP include questo ambito nella zona classificata a vulnerabilità idrogeologica "elevata".</p> <p>Prima di procedere a qualunque modificazione di destinazione d'uso dei terreni dell'attuale area produttiva sarà indispensabile una preliminare ricerca storica relativa all'azienda/e ed ai cicli produttivi, che consenta di guidare il successivo programma di verifica e l'eventuale bonifica del suolo, sottosuolo, acque sotterranee (per la presenza nel passato di attività produttiva-farmaceutica dimessa).</p>	
CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO	
<p>Si rimanda alle valutazioni di sostenibilità di cui alle schede di caratterizzazione acustica dell'elaborato QCPA.0. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.</p> <p>Relativamente all'impatto indotto delle sorgenti di tipo infrastrutturale varrà quanto stabilito in sede di regolamentazione specifica DPR 459/98 e DPR 142/04.</p>	
VINCOLI GRAVANTI SULL'AMBITO	
<p>Parte dell'area è in fascia di rispetto elettrodotti (nord e est)</p> <p>Parte dell'area è in fascia di rispetto linea ferroviaria (ovest)</p> <p>Una piccola porzione è in fascia rispetto impianto di depurazione (sud ovest)</p> <p>Parte in fascia di rispetto stradale (ss 64 Porrettana a est e raccordo nuova Porrettana a sud)</p> <p>Parte in zona di tutela corpi idrici superficiali (rio dell'Asino)</p> <p>Parte in area PFM del PSAI e zona di Protezione fluviale del PTCP</p> <p>L'area è interamente in terrazzi alluvionali e in area di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura di tipo D.</p>	

STATO DELLE RETI E INTERVENTI RICHIESTI

- Approvvigionamento idrico: l'area è servibile in quanto posta in ambito già oggetto di distribuzione.
- Reti fognarie: l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto di Borgonuovo. Le acque meteoriche dovranno essere convogliate nei corpi idrici superficiali e non nelle reti fognarie (inidonee per la nuova portata).
- Depurazione: il bacino afferisce all'impianto di depurazione di Borgonuovo posto nelle adiacenze.
- Rete gas: l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- Per quanto attiene le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento richiesti per i servizi di acqua, gas, fognatura e depurazione si rimanda all'apposito allegato alla Valsat della **Variante di** PSC prodotto da HERA
- Rete elettrica e telefonica: l'area è servibile. Si rileva la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per energia elettrica.

LISTA DEGLI APPROFONDIMENTI CONOSCITIVI RICHIESTI IN SEDE ATTUATIVA

- Caratterizzazione del sito per verifica necessità bonifica dei suoli.
- Nelle fasi di attuazione successive all'approvazione dell'AdP relativo alle UF 2 e 5, e comunque prima della realizzazione delle nuove aree impermeabili delle altre unità funzionali, il Comune di Sasso Marconi dovrà provvedere alla predisposizione di ulteriori approfondimenti idraulici volti a verificare l'effettivo stato di fatto del Rio dell'Asino e l'effettiva persistenza dei problemi di officiosità idraulica in corrispondenza delle intersezioni con la SS64 Porrettana, la linea ferroviaria, l'Autostrada A1 e altri manufatti di attraversamento a monte della confluenza, in sinistra idraulica, al fiume Reno, emersi durante le verifica idrauliche condotte per il precedente PUA. Ulteriori verifiche idrauliche dovranno altresì verificare che il progetto di risezionamento del Rio dell'Asino con la creazione di un'idonea cassa di espansione in linea nella area subito a monte della linea ferroviaria Bologna – Pistoia allegato al precedente PUA, risulti ancora adeguato al nuovo progetto in virtù delle nuove destinazioni d'uso degli edifici e delle nuove superfici impermeabili previste nelle successive fasi della progettazione.
- Nella progettazione porre particolare attenzione alla presenza di beni culturali:
 - 1- Oratorio di S. Anna della Remissione e annesso edificio rurale posti all'interno del comparto;
 - 2 - Villa Ospitali con parco posta nelle adiacenze.
- ~~- Le funzioni terziarie ammesse nell'area ad ovest della ferrovia dovranno risultare compatibili con il carattere urbano dell'ambito: a tal scopo dovranno essere prodotte adeguate analisi inerenti la caratterizzazione acustica del sito, prevedendo le misure atte a mitigare gli impatti, e analisi e simulazioni relativamente all'efficienza delle soluzioni inerenti le connessioni con la viabilità esterna.~~