

Allegato H alla Delibera di Consiglio
Comunale n. ____ del 19/12/2013



Città di Maranello



PSC

**Piano
Strutturale
Comunale**

VARIANTE

VAS - VALSAT

DICEMBRE 2013



Città di Maranello



PSC

**Piano
Strutturale
Comunale
VARIANTE**

VAS - VALSAT

Il Sindaco

Lucia BURSI

Il Segretario Comunale

dott.ssa Anna Maria MOTOLESE

REDAZIONE PSC

Progettista responsabile:
Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:
Antonio Conticello (cartografia, elaborazioni S.I.T.),
Elena Lolli (analisi del sistema insediativo storico),
Francesco Manunza (coord. Quadro Conoscitivo e ValSAT),

Collaboratori:
Roberta Benassi (cartografia, elaborazioni S.I.T.),
Concetta Venezia (editing)

Comune di Maranello:
Roberto Bolondi
(Dirigente Area Tecnica – Resp. Ufficio di Piano)
Mirco Manfredini

REDAZIONE VARIANTE

Responsabile del Procedimento
Roberto Bolondi
(Dirigente Area Tecnica – Resp. Ufficio di Piano)
Progettista
arch. Roberto Bolondi

Studio Dallari Fregni
Ing. Danilo Dallari
Ing. Elke Corradini

DICEMBRE 2013

Premessa.....	3
Il quadro degli obiettivi	5
<i>Il sistema di obiettivi assunto dal PSC vigente.....</i>	<i>5</i>
<i>Obiettivi di sostenibilità relativi alle risorse naturali</i>	<i>5</i>
<i>Obiettivi di sostenibilità relativi all'ambiente umano</i>	<i>6</i>
Il quadro delle scelte insediative.....	9
<i>Il dimensionamento abitativo del PSC</i>	<i>9</i>
<i>Scelte insediative e interventi di trasformazione del territorio</i>	<i>10</i>
Stima degli effetti della variante al Piano e misure atte ad impedire o a mitigare eventuali conseguenze	15
<i>Introduzione del principio di tutela e del contenimento del consumo di suolo</i>	<i>16</i>
<i>Politiche di mitigazione.....</i>	<i>15</i>
<i>Riduzione delle criticità ambientali in essere</i>	<i>15</i>
<i>Mitigazione degli interventi previsti dalla variante di PSC.....</i>	<i>16</i>
<i>Condizioni per l'attuazione delle previsioni</i>	<i>17</i>
<i>Schede Vas-Valsat Relative Agli Ambiti inseriti nella variante.....</i>	<i>19</i>
AMBITO AR.2j – Cisa 4.....	19
AMBITO APS.i –via Trebbo- Gruppo Ceramiche Ricchetti.....	21

PREMESSA

La Valutazione preventiva di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT/VAS), costituisce parte integrante del processo di elaborazione e approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

La Valutazione preventiva di sostenibilità è quindi lo strumento finalizzato a verificare la conformità delle scelte di piano agli obiettivi generali della pianificazione e agli obiettivi di sostenibilità di sviluppo del territorio, definiti dai piani generali e di settore, e dalle disposizioni vigenti ai diversi livelli di governo.

In quanto strumento di valutazione la VALSAT/VAS deve costituire non tanto un momento di verifica, quanto uno strumento di supporto delle decisioni, che migliora la qualità e la coerenza delle scelte di piano.

Come tutti gli strumenti valutativi essa individua preventivamente gli effetti che possono derivare dall'attuazione di diverse scelte di piano e pertanto deve consentire di motivare le scelte stesse in relazione alla maggiore efficacia rispetto agli obiettivi dichiarati nel processo di pianificazione.

E' sempre compito della VALSAT/VAS l'individuazione delle condizioni da porre alle trasformazioni del territorio, e delle misure di pianificazione volte ad impedire, mitigare o compensare effetti negativi delle scelte.

“Per evitare duplicazioni della valutazione, la Valsat ha ad oggetto le prescrizioni di piano e le direttive per l'attuazione dello stesso, recependo gli esiti della valutazione dei piani sovra ordinati e valutazioni. Ai fini della Valsat sono utilizzati, se pertinenti, gli approfondimenti e le analisi già effettuati e le informazioni raccolte nell'ambito degli altri livelli di pianificazione o altrimenti acquisite. L'amministrazione procedente, nel predisporre il documento di Valsat dei propri piani può tener conto che talune previsioni e aspetti possono essere più adeguatamente decisi e valutati in altri successivi atti di pianificazione di propria competenza, di maggiore dettaglio, rinviando agli stessi per i necessari approfondimenti.”

In relazioni alle scelte strategiche, descritte nella variante del PSC, la presente integrazione VALSAT/VAS fornisce elementi conoscitivi e valutativi utili a formulare le scelte definitive del piano e consente di documentare le ragioni poste a fondamento di tali scelte, in rapporto alle caratteristiche e allo stato del territorio.

Obiettivo del presente rapporto preliminare ambientale è determinare in maniera qualitativa i possibili impatti indotti dalla realizzazione degli interventi sull'ambiente, inteso

come sistema di relazioni tra fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, culturali, agricoli ed economici.

Lo scopo è accertare che l'attività antropica conseguente l'intervento edificatorio risulti compatibile con le condizioni necessarie ad uno sviluppo sostenibile, nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi all'attività economica, relativamente ai seguenti ambiti di nuova classificazione:

- Ambito di Riqualificazione "**AR.2j- Cisa 4**" da realizzarsi nel Comune di Maranello in località Gorzano;
- Ambito specializzato per attività Produttive di rilievo sovra comunale- Prevalenza di attività industriali "**APS.i-Gruppo Ceramiche Ricchetti s.p.a**" da realizzarsi nel comune di Maranello, via Trebbo.

Il quadro degli obiettivi

Il sistema di obiettivi assunto dal PSC vigente

I quadri interpretativi dell'assetto strutturale del territorio (equilibrio/squilibrio ecologico) devono consentire di determinare un insieme di condizioni e di opportunità di intervento (legate alla natura e alla cultura del territorio) e di obiettivi strategici di riassetto (legati al quadro delle condizioni attuali).

Il sistema di obiettivi assunti dal PSC vigente si può articolare in dieci sezioni:

1. Il Piano Strutturale di Maranello nel quadro delle politiche territoriali del sistema insediativo pedecollinare;
2. La pianificazione provinciale e l'attuazione alla scala locale: le scelte strategiche in rapporto al PTCP
3. Sostenibilità ambientale e territoriale delle scelte di piano
4. Relazioni territoriali e qualità della mobilità
5. Attività produttive: ricerca di coerenza delle traiettorie di sviluppo socioeconomico con l'assetto fisico del territorio
6. Il territorio rurale: identità, tutela, riconversione
7. La struttura insediativa pluripolare come valore storico-culturale e come indirizzo strategico per l'assetto futuro
8. Evoluzione della popolazione e scenari per le politiche abitative e dei servizi
9. Qualificazione dei servizi pubblici e promozione delle funzioni terziarie connesse alle identità locali
10. I nuovi strumenti urbanistici per il governo dei processi di trasformazione del territorio.

Questo capitolo della VAS ha lo scopo di riprendere e sintetizzare il quadro degli obiettivi generali, definiti nella VALSAT vigente, che più direttamente hanno attinenza con il tema della sostenibilità ambientale e territoriale, anche se in realtà per una trattazione complessiva dell'argomento è opportuno riferirsi agli obiettivi della pianificazione (che è imperniata nel suo complesso sul tema della sostenibilità) esposti nei documenti di Piano e più specificamente della Variante.

Obiettivi di sostenibilità relativi alle risorse naturali

In conformità alla VALSAT vigente, la variante al PSC intende confermare gli obiettivi generali e specifici per tutti i suoi temi.

Obiettivi generali

- Contenimento del consumo di risorse strategiche (in primo luogo dell'urbanizzazione del territorio)
- Gestione delle risorse idriche: protezione delle falde, contenimento dei consumi delle risorse idropotabili
- Miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee
- Riduzione del rischio idraulico
- Conservazione della biodiversità (protezione della flora e della fauna autoctone)
- Riduzione dei rischi ambientali

Obiettivi specifici

- N.1. Tutela delle risorse idriche, costituite in primo luogo dalle zone di ricarica degli acquiferi sotterranei
- N.2. Tutela dei suoli dai rischi di contaminazioni
- N.3. Aumento dell'efficienza del sistema di gestione delle risorse idriche (canali, reti scolanti naturali ed artificiali)
- N.4. Incentivazione dell'uso corretto delle risorse idriche
- N.5. Riduzione dei rischi di contaminazioni di corpi idrici superficiali
- N.6. Protezione attiva e miglioramento dell'estensione e della varietà di ambienti naturali
- N.7. Miglioramento della qualità dell'aria locale (emissioni da traffico veicolare e da fonti fisse)
- N.8. Miglioramento del clima acustico
- N.9. Riduzione del rischio di inquinamento elettromagnetico
- N.10. Riduzione del rischio di dissesto idrogeologico.
- N.11. Contenimento dei consumi energetici

Obiettivi di sostenibilità relativi all'ambiente umano

In merito alle politiche insediative, una volta fissati gli obiettivi indicati come prioritari dal PTCP, il PSC considera compatibile con tali obiettivi una lieve crescita della popolazione residente ed una qualificazione delle attività produttive presenti sul territorio.

In riferimento ai processi insediativi, gli obiettivi della pianificazione si possono delineare nel modo seguente:

OBIETTIVI GENERALI

L'arresto dell'espansione urbana è ormai una condizione che viene assunta in contesti fortemente urbanizzati per attuare politiche urbanistiche e ambientali efficaci, e costituisce ormai una premessa più che un obiettivo dell'attività di pianificazione.

Il progetto della riqualificazione va pertanto inteso come programma di trasformazione e adeguamento della città in tutte le sue parti, nel quale ovviamente occorre distinguere il peso da attribuire alla tutela della matrice storica del territorio e quello degli interventi di sostituzione e completamento, attuabili per stralci ma secondo un disegno unitario.

Entro la logica del progetto è implicito il riconoscimento dell'esigenza di un progetto del territorio rurale, in cui in relazione all'obiettivo di una qualità funzionale, paesaggistica culturale ed ecologica si arresti la tendenza allo snaturamento degli equilibri (ad es. con gli interventi sulle case coloniche) e si proponano modalità di intervento partecipati di un progetto di qualificazione.

I piccoli nuclei e sistemi insediativi entro il territorio rurale costituiscono luoghi di aggregazione da valorizzare e potenziare entro i limiti accertati dei fabbisogni abitativi e di servizi.

Il Piano Strutturale non può più limitare il suo ruolo al dimensionamento e alla distribuzione di aree da destinare ai diversi soggetti economici, ma deve entrare nelle logiche di attuazione degli interventi per essere in grado di sostenere il processo di trasformazione del territorio in coerenza con gli obiettivi assunti dall'Amministrazione.

Le modalità di attuazione devono essere in grado di conciliare l'esigenza di un controllo unitario del disegno urbanistico e degli effetti ambientali con quella di speditezza e garanzia di efficienza del percorso attuativo, anche attraverso l'esecuzione di stralci coerenti con il disegno d'insieme.

OBIETTIVI PRIORITARI

- Promozione della qualità e dell'identità dell'ambiente costruito (sistema urbano e sistema insediativo collinare).
- Qualificazione degli spazi pubblici e della dotazione di servizi. Adeguamento dell'offerta di servizi e attrezzature alle esigenze sociali e culturali dei cittadini nelle diverse articolazioni dei bisogni.
- Miglioramento dell'accessibilità territoriale, ed in particolare dell'accessibilità ai servizi di interesse generale, realizzando quindi una maggiore integrazione territoriale del sistema attraverso il trasporto delle persone.
- Inquinamento atmosferico e acustico: eliminazione delle situazioni di conflitto potenziale tra il traffico veicolare, le attività produttive e le altre funzioni urbane.

- Potenziamento dei servizi e delle attrezzature per la logistica delle funzioni economiche.
- Miglioramento del traffico nell'area urbana.
- Miglioramento della sicurezza stradale e della sicurezza dell'ambiente per la percorrenza pedonale e ciclabile.
- Qualificazione delle sedi delle attività produttive.
- Attività agricole: tutela delle destinazioni agricole del territorio rurale.
- Qualificazione e fruibilità del paesaggio; tutela e valorizzazione dei caratteri di identità storico-culturale del territorio.
- Territorio urbanizzato e aree di margine: ridisegno e disciplina urbanistico ambientale delle situazioni di margine.

Il quadro delle scelte insediative

Il dimensionamento abitativo del PSC

Il termine “dimensionamento” del piano, largamente utilizzato nella pratica urbanistica, è divenuto del tutto improprio per definire le scelte della parte strutturale del piano, come concepita dalla Legge Regionale n.20/2000.

E' infatti compito del PSC la definizione di una capacità insediativa massima, fondata certamente sull'analisi della domanda, ma calcolata e distribuita sul territorio secondo criteri di sostenibilità ambientale e territoriale, e destinata ad essere attivata (o a non esserlo) attraverso il POC (piano operativo comunale di durata quinquennale), che programma, all'interno delle previsioni generali del PSC, quali interventi sono effettivamente necessari e possibili nel quinquennio, attivando i corrispondenti diritti edificatori.

Alla base delle scelte strategiche del PSC sono pertanto sottolineati tre aspetti:

- il fatto che la capacità insediativa massima del PSC non costituisce, ai sensi della Legge Regionale 20/2000, l'attivazione di diritti edificatori corrispondenti, e che il riferimento temporale di 15 anni assunto per le analisi può non coincidere con il periodo di reale attuazione delle potenzialità;
- la possibilità che le politiche abitative, insieme a quelle dei servizi, siano affrontate dal Comune di Maranello in stretta integrazione con i comuni contermini, eventualmente attraverso Accordi Territoriali, al fine di concordare una distribuzione ambientalmente più sostenibile dei carichi urbanistici aggiuntivi che si potrebbero generare sul territorio;
- il rilievo che assumono le problematiche ambientali, i principi della sostenibilità, e la centralità del recupero/riqualificazione come strategia di forte indirizzo dell'offerta e di sua subordinazione agli obiettivi generali del PSC.

La **capacità insediativa** dei PSC relativa alla nuova edificazione (che tiene conto di varie valutazioni tecniche, tra le quali l'esigenza di fornire al mercato condizioni di buona funzionalità) è stata calcolata applicando coefficienti moltiplicativi alla domanda abitativa primaria, costituita dai nuclei familiari di nuova formazione.

La capacità insediativa, derivante dal fabbisogno abitativo previsto dal PSC, per un arco di validità di 15 anni dall'entrata in vigore del piano è di 1.702 nuove abitazioni e dopo 4 anni di entrata in vigore del piano (2008-2012) ha visto realizzare e/o autorizzare 296 unità immobiliari, pari al 17,3% del totale.

In particolare:

- 168 su 732 alloggi previsti dal PRG previgente (stato di attuazione del 22,9%);

- 128 su 1.080 alloggi come previsioni del PSC (stato di attuazione del 12,1%).

La variante al PSC tenderà ad incrementare il dimensionamento residenziale per favorire politiche di riqualificazione urbanistica e la partecipazione dei privati nella realizzazione di servizi pubblici.

La variante approvata nel 2013 (adottata con Del. di C.C. n. 4 del 7/02/2013 e approvata con Del. di C.C. n. 38 del 30/07/2013) ha visto un lieve incremento della capacità edificatoria originaria passando da 1.702 a 1.812 abitazioni pari ad un 6.4%.

L'incremento previsto con la riqualificazione ambientale ed urbanistica per l'ambito della Cisa di Gorzano tende portare la capacità insediativa teorica da 1.812 a 1.972 alloggi (+160 u.i. pari a +8,8%).

Preme precisare che l'incremento della capacità insediativa sopra evidenziato deriva dalla necessità di generare un'offerta abitativa che dia risposta ad una domanda derivante, oltre che dalle normali dinamiche di incremento della popolazione residente, dai numerosi abitanti temporanei, non residenti, legati alla realtà produttive esistenti sul territorio.

La variante, conseguente all'accordo di programma per la parte residenziale, potrà trovare attuazione solo successivamente al completamento delle operazioni di bonifica dell'area di Gorzano.

I tempi per la definitiva conclusione di dette procedure seguono quanto disposto dal D.Lgs. 152/06 e si competeranno con il definitivo certificato di collaudo.

La possibilità di dare attuazione a queste previsioni potrà essere prevista in prossimità della valenza quindicennale prevista dal PSC, pertanto l'impatto delle nuove 160 unità immobiliari può assolvere ad una domanda collegata ad un trend demografico che supera l'orizzonte del 2021.

Scelte insediative e interventi di trasformazione del territorio

Il Comune ha avviato la procedura per una variante specifica al PSC vigente, mediante la procedura dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 20 del 24/03/2000 s.m.i., in accoglimento della proposta presentata dal privato ravvisandone rilevanti interessi pubblici per la comunità locale.

La proposta di variante al PSC nasce da un accordo art. 18 sottoscritto con i privati (Vedi "Accordo per la riqualificazione dell'area ceramica "CISA" di Gorzano ed alla variazione

della classificazione urbanistica di aree in proprietà al Gruppo Ceramiche Ricchetti s.p.a.”, approvato con Del. di G.C. n. 134 del 26/11/2013 e sottoscritto il 17/12/2013).

L'accordo con i privati riguarda due aree, una ubicata nel Capoluogo via Trebbo, l'altra in località Gorzano via Vandelli.

L'area ubicata in via Trebbo è classificata dal PSC vigente come: parte “Ambito destinato a piattaforma logistica- MOB”, parte “Viabilità di progetto di rilievo urbano”, parte “Ambito ad alta vocazione produttiva agricola-APA” e parte ambito per “Dotazioni ecologiche e ambientali-ECO-U”, all'interno della tavola 1a.

L'area ubicata a Gorzano è classificata dal PSC vigente come: parte “Ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale-Prevalenza di attività industriali-APCi”, all'interno della tavola 1a.

La ditta “Gruppo Ceramiche Ricchetti s.p.a.” (quale società che dispone delle aree, come meglio descritto nell'accordo art. 18) ha presentato una proposta di nuovo assetto per la riqualificazione dei due ambiti.

E' stato avviato con la proprietà dell'area un confronto, finalizzato alla definizione delle scelte strategiche di riqualificazione delle aree interessate.

Detto percorso di lavoro ha definito un nuovo obiettivo generale per la pianificazione territoriale delle aree, legato alla trasformazione urbanistica del comparto, dove l'attuazione delle nuovo assetto pianificatorio comporta la variante delle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente.

Ai fini dell'accordo risulta di rilevante interesse pubblico promuovere in tempi certi e definiti recupero e la riqualificazione dell'ambito ceramica “Cisa 4” di Gorzano e favorire lo sviluppo produttivo dell'area di via Trebbo.

La demolizione dei fabbricati da dismettere e la messa in sicurezza dell'area costituisce un rilevante interesse per la comunità locale al fine di prevenire altre situazioni di urgenza legate allo smaltimento e alla bonifica di eventuali rifiuti o materiali nocivi per la salute.

La variante prevede la modifica cartografica nelle tavole 1a e 1b e l'inserimento di due nuove schede d'ambito, in particolare:

AR.2j – Area Cisa 4

Aps.i(p) via Trebbo- Gruppo Ceramiche Ricchetti

La riqualificazione dell'attuale area produttiva a Gorzano, in considerazione della situazione di margine nei confronti del territorio urbanizzato tra Maranello, Pozza e Gorzano, riveste particolare attenzione al fine di evitare il processo di saldatura tra centri urbani. Alcune delle politiche e degli interventi, già prospettati nella variante , possono comportare incrementi del carico antropico in specifici ambiti territoriali.

La variante al piano strutturale infatti, oltre a politiche di tutela e di riqualificazione, delinea anche trasformazioni del territorio che determinano un aumento delle attività antropiche, suscettibili di generare pressione sui sistemi ambientali.

Le strategie insediative individuate, presentate nell'accordo e confermate nella proposta di variante, sono rappresentate nelle tavole di sintesi allegate.

Le tavole di sintesi propongono una individuazione immediata degli ambiti territoriali di riferimento, funzionali alla localizzazione puntuale dell'oggetto di variante nelle Tavole 1 di PSC.

Di seguito sono elencate le proposte di variante:

1. AR.2j – Cisa 4-Gorzano
2. APS.i - Ambito produttivo di rilievo sovra comunale degli stabilimenti Gruppo Ceramiche Ricchetti- via Trebbo

La tabella che segue riporta la superficie territoriale complessiva dei singoli ambiti territoriali prevista nel PSC vigente, il valore modificato con la variante e la relativa differenza in funzione delle proposte di variante al sistema insediativo.

I dati sono espressi in mq.

AMBITI AR.2					
<i>Trasformazione urbanistica</i>					
Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot
AR.2a – via Claudia ovest	38.675	2.772	0	3.870	3.870
AR.2b – Maranello centro					
Sub-ambito a (ovest)	43.859	19.040	1.200	10.802	12.002
AR.2c – via Vespucci	2.849	1.372	1.344	576	1.920
AR.2d – Area SIMA	59.713	19.325	3.431	8.006	11.437
AR.2e – S.S. di Vignola					
	9.783	546	876	375	1.251
AR.2f – Area CEMAR	49.358	16.027	11.000	0	11.000
AR.2g – Pozza - stazione	7.973	1.428	2.300	990	3.290
AR.2h - Fogliano	3.499	181	345	0	345
AR.2i – Piemme	18.996	14.644	4.923*	894*	5.817*
AR.2j – Cisa 4	148.205	73.002	20.032	0	20.032
Totale AR.2	234.705	75.335	25.419	25.513	50.932
	382.910	148.337	45.451	25.513	70.964

* Stima parametrica sul territorio di Maranello (60% della potenzialità edificatoria totale). La potenzialità edificatoria complessiva sul territorio di comunale e quello di Fiorano Modenese è stata definita in sede di accordo art. 18 LR 20/00 e smi.

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE					
<i>Attività industriali</i>					
Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot
APS.i (p) Maranello nord	150.180	0	0	45.000	45.000
APS.i (p) via Trebbo Gruppo Ricch.	112.480	0	0	56.240	56.240
APC.i – Pozza sud	47.895	12.573	0	0	0
APC.i (area attuale Cisa Gorzano)	148.205	73.002	0	88.923	88.923
Totale Ambiti specializzati per attività produttive, soggetti a POC	198.075	85.575	0	133.923	133.923
	162.350	12.573	0	101.240	101.240

<i>Attività logistiche</i>					
Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot
MOB – Piattaforma logistica	54.713	693	0	5.471	5.471
MOB – Nuova stazione TPL	8.448	0	0	850	850
Totale	63.161	693	0	6.321	6.321
	8.448	0	0	850	850

Riepilogo della superficie territoriale suddivisa per ambito

La tabella che segue riporta la superficie territoriale complessiva dei singoli ambiti territoriali prevista nel PSC vigente, il valore modificato con la variante e la relativa differenza.

I dati sono espressi in mq.

AMBITO	S.T.	S.T. Variante	Diff.	Diff. Ambito
AR.1	148.091	148.091	-	
AR.2	234.705	382.910	92.898	
AR.3	148.791	148.791	-	92.898
AN.1	517.992	517.992	-	
AN.2	328.637	328.637	-	
AN.3	58.292	58.292	-	-
AC.s	88.726	88.726	-	
AC	1.913.950	1.913.950	-	
AC.c	535.546	535.546	-	-
APS.i	1.211.030	1.323.510	112.480	
APS.i (riq)	36.958	36.958	-	
APS.t	80.656	80.656	-	
APC.i	468.995	320.790	- 148.205	
APC.t	149.661	149.661	-	- 35.725
COLL - ECO	1.362.079	1.417.386	55.307	55.307
MOB	57.173	0	- 57.173	- 57.173
AVA	5.469.080	5.469.080	-	
AVA.F	1.806.260	1.806.260	-	
ARP	13.733.391	13.733.391	-	
APA	4.323.102	4.267.795	- 55.307	
AAP	1.171.866	1.171.866	-	- 55.307
TOTALE	33.844.981		-	
TR – Territorio Rurale			-55.307	
TUZ – Territorio Urbaniz.le			-	
TU – Territorio Urbanizzato			+55307	

Stima degli effetti della variante al Piano e misure atte ad impedire o a mitigare eventuali conseguenze

La variante al PSC andrà ad inserire anche il principio di tutela della risorsa suolo e le funzioni che essa svolge in quanto elemento essenziale per la vita degli ecosistemi e del genere umano.

La variante del PSC, al fine di tutelare la risorsa del suolo e limitarne il suo consumo, ha inserito il principio dell'invarianza del consumo, stabilendo che la quantità di aree attualmente inserite nel territorio rurale, siano cedute in aggiunta agli standard urbanistici al Comune di Maranello.

Infatti, 55.307 mq saranno ceduti a Gorzano, in compensazione dell'intervento di via Trebbo e saranno destinati a spazi e attrezzature collettive a parco rurale.

Si segnala che la variante tende a ridurre sia la superficie territoriale degli ambiti produttivi presenti a Maranello che la loro potenzialità edificatoria.

I dati della variante vedono la sostituzione dell'area di Gorzano di 148.205 mq con l'area di via Trebbo di 112.480 mq di cui però già 57.173 mq sono identificati nel PSC per ospitare una piattaforma logistica, limitando l'ampliamento della esistente di 55.307 mq.

La riduzione della ST per finalità produttive è da 205.378 mq (148.205 mq + 57.173 mq) a 112.480 mq ossia pari a un - 46%.

La SC edificabile nel PSC vigente è pari a 94.567 mq (88.923 mq nell'ambito APC.i di Gorzano e 5.644 mq nel MOB), mentre nella variante sarà di 56.240 mq con una riduzione di 38.327 mq pari a -41%.

Sul nuovo ambito di riqualificazione di Gorzano sarà presente una potenzialità edificatoria residenziale pari a 20.032 mq di SC su una ST pari a 92.898 mq con un indice di UT pari a 0.21 mq/mq.

La variante, in virtù dell'accordo sottoscritto con il privato, prevede la promozione della qualificazione degli interventi edilizi attraverso specifiche forme di incentivazione economica, con la finalità di migliorare la compatibilità ambientale, la sicurezza, la salubrità e l'economicità delle abitazioni.

Politiche di mitigazione

Riduzione delle criticità ambientali in essere

Per gli interventi di mitigazione il PSC tenderà ad operare su due scale differenti: la prima attraverso specifiche scelte relative ad opere di mitigazione che agiscono sull'intero territorio comunale, già definite nello strumento vigente; la seconda che interviene

attraverso la previsione di opere di mitigazione puntuali relative ai singoli ambiti di trasformazione, mediante la loro specificazione nelle schede normative.

A scala territoriale il PSC propone la mitigazione delle criticità ambientali e territoriali individuate nel quadro conoscitivo e la valorizzazione integrata delle diverse identità ambientali, territoriali e antropiche. In particolare:

- la valorizzazione dell'ambito industriale, elevandone la qualità ambientale (attraverso interventi di incremento di dotazioni ecologiche ambientali) e l'efficienza delle relazioni territoriali (strutturazione della mobilità di persone e merci, qualificazione e incremento dei servizi alle attività produttive);
- la valorizzazione del patrimonio ambientale, del paesaggio del territorio rurale, dei sistemi insediativi storici, dei beni materiali della cultura, con interventi di riqualificazione e di risoluzione delle criticità derivanti da conflitti tra usi del territorio non compatibili;
- la creazione di fasce ambientali lungo i torrenti corsi d'acqua, che rispondono all'obiettivo di disporre di misure specifiche di mitigazione del rischio (idraulico, idrogeologico, inquinanti), all'interno di un progetto complessivo di valorizzazione delle risorse ambientali. Tramite le fasce ambientali si crea una connessione fra sistema collinare, pedecollinare e pianura rurale - produttiva. In sostanza il PSC prevede un ridisegno territoriale finalizzato a ridimensionare le criticità già in essere, riducendo i rischi di compromissione degli equilibri ambientali.

Mitigazione degli interventi previsti dalla variante di PSC

Per quanto riguarda gli interventi di mitigazione puntuali entro gli ambiti di trasformazione da prevedere in sede di variante al PSC, essi mirano ad un miglioramento diffuso della qualità ambientale attraverso la distribuzione di funzioni e la creazione di fasce di mitigazione atte a fronteggiare gli impatti della rete stradale, delle sorgenti di campi elettromagnetici e delle aree produttive, ed a proteggere i corsi d'acqua superficiali.

Gli interventi tendono quindi alla realizzazione di dotazioni ecologiche e ambientali attraverso provvedimenti quali:

- fasce di rispetto e di ambientazione necessarie lungo i principali tratti stradali
- interrimento di tratti di elettrodotto laddove si hanno linee che attraversano aree abitate
- massima cura dell'impatto percettivo e del rispetto della matrice storico-territoriale per gli ambiti in contesti paesaggistici di valore
- attenuazione dell'impatto acustico lungo gli assi stradali

- trasformazione di assi viari in strade a carattere urbano per l'attenuazione del carico di traffico
- interventi finalizzati alla mitigazione degli effetti indotti dal traffico di attraversamento.

Condizioni per l'attuazione delle previsioni

Le condizioni per l'attuazione degli interventi previsti nella variante di PSC dovranno garantire - in sede attuativa del PSC e dei POC come previsto anche dall'accordo art. 18 L.R. 20/00 sottoscritto con il privato - l'effettivo completamento delle opere previste e la verifica delle condizioni reali, al fine di definire le modalità operative di intervento:

- della capacità della rete fognaria e del sistema di depurazione dei reflui;
- verifica delle compatibilità ambientali e funzionali richieste specificamente dal PSC e dal RUE (prescrizioni relative alle modalità di intervento);
- sviluppare le attività previste dalle norme del PTCP, titolo 16, in materia energetica;
- applicazione delle prescrizioni previste dalla normativa dei PSC e dal RUE, in materia di tutela e prescrizioni energetiche
- lo sviluppo di una progettazione urbanistica nel rispetto dei seguenti principi:
 - massimo contenimento della superficie impermeabile;
 - realizzazione delle aree a verde pubblico con particolare riferimento alla fruibilità ed alla dotazione impiantistica (irrigazione, illuminazione pubblica) utilizzando le energie alternative a basso consumo di acqua potabile;
- lo sviluppo di una progettazione edilizia per i comparti residenziali di riferimento in cui sia possibile produrre un Attestato di Certificazione Energetica di classe A, secondo la normativa vigente in Emilia Romagna (DAL 156/2008 e smi).

Schede Vas-Valsat Relative Agli Ambiti inseriti nella variante

Gli ambiti di cui la presente Valutazione integra quella del Piano vigente sono relative a i seguenti comparti AR e APS.i oggetto di nuova introduzione o revisione:

AMBITO AR. 2j – CISA 4- Gorzano

AMBITO APS.i- via Trebbo- Gruppo Ceramiche Ricchetti

Si confermano le indicazioni contenute nella VALSAT del piano vigente per gli altri ambiti territoriali.

AMBITO AR.2j- Cisa 4

INQUADRAMENTO DELL'AMBITO

Localizzazione: A sud est del capoluogo, a monte di via Vandelli, in località Gorzano.

Caratteri morfologici e funzionali: Ambito insediato da un'azienda ceramica da dismettere all'interno di un ambito che ha assunto, nel tempo, una conformazione residenziale.

L'ambito territoriale è interamente impermeabilizzato.

Dati metrici: ST = 148.205 mq.

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Obiettivi generali della pianificazione: Eliminazione di una situazione incongrua dal punto di vista urbanistico e ambientale. Sostituzione delle funzioni da dismettere con usi urbani residenziali, a impatto volumetrico contenuto, con ampi spazi verdi. Forte recupero di suolo permeabile (circa 40% dell'intera area).

Obiettivi specifici: I criteri di riqualificazione sono da individuare nel rapporto dell'ambito con i luoghi: con la strada di traffico a est, con il progetto del nuovo Parco dello Sport a ovest e con la ricucitura al tessuto urbano esistente.

L'assetto deve privilegiare le visuali verso gli spazi verdi, la ricucitura con il tessuto residenziale esistente degli ambiti di Maranello e Gorzano e l'organizzazione spaziale deve far sì che l'ambito edificato definisca zone semipubbliche protette dal rumore.

Sub-ambiti e criteri specifici – Nuovo assetto della viabilità: Viabilità interna con gerarchia funzionale definita: asse centrale alberato (che definisce lo spartiacque tra la zona a verde pubblico e la zona residenziale) e vie di distribuzione, per privilegiare usi pedonali nelle zone centrali e di servizio.

Prescrizioni urbanistiche-funzionali: Gli usi sono per il 100% residenziale (SC= 20.000 mq).

Potenzialità edificatoria massima: Calcolando la superficie complessiva realizzabile (SC) con indice di utilizzazione territoriale 0,22 mq./mq., si ottiene:

S.C. = 0,22 ST = 20.000 mq. di SC per residenza.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste: Un punto di accesso/uscita sulla viabilità esistente, regolato da rotatoria stradale, piste ciclabili di attraversamento, impianti e reti tecnologiche da adeguare.

Modalità di attuazione: POC: Progetto unitario. Eventuali stralci attuativi da definire in sede di POC, in base al disegno complessivo.

CARATTERISTICHE AMBIENTALI, SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

Macrounità e microunità del paesaggio: terrazzo fluviale di media antichità (b3), conoide antico T.Tiepido.

Classe di edificabilità: area ad est eccellente, ad ovest classe ottima.

Sorgenti di campi elettromagnetici: area confinante con linea MT 15 KV (aerea).

Emissioni di polveri: nell'area è ubicata un'industria ceramica incongrua con emissioni > di 50.000 g/giorno.

Pressione antropica - criticità: presenza nell'area di un insediamento produttivo incongruo rispetto al contesto territoriale.

Idrogeomorfologia e dissesto: Isopieze ARPA compresa >100, nessuna presenza di pozzi rete ARPA e geositi

Geolitologia: Unità geolitologiche: U1b (ghiaie e limi) Infiltrabilità: Impermeabile.

Sistema insediativo storico: via Vandelli (XVIII sec.)

Siti archeologici: nessuna presenza.

Rete fognaria: Ambito servito dalla rete fognaria, ma da adeguare in funzione della trasformazione urbanistica.

Zonizzazione acustica: l'area ricade in classe V° (aree a prevalente destinazione produttiva)

Tutela fisica del territorio, vincoli di natura ambientale: grado di vulnerabilità estremamente elevato. Fascia a nord elevato. Zona di tutela delle "Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei" (art.28 PTC).

Soglie di criticità – Limiti e condizioni: Caratterizzazione chimico-fisica dei suoli per verificare preventivamente lo stato di inquinamento e le esigenze di bonifica nei tempi e modi previsti dalle normative vigenti. Valutazioni sulla consistenza parti in cemento amianto. Rispetto delle prescrizioni contenute nella Relazione geologica. Adempimenti stabiliti dal D.Lgs 152/06 sulla base dei contenuti della "Caratterizzazione dei terreni presenti nell'area occupata dallo stabilimento Cisa n°4" relativamente all'Ambito APS.i(p) via Trebbo.

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie: Fascia di distacco/mitigazione lungo il fronte nord del comparto

AMBITO APS.i(p) via Trebbo- Gruppo Ceramiche RICCHETTI

INQUADRAMENTO DELL'AMBITO

Localizzazione: A nord del capoluogo, via Trebbo.

Caratteri morfologici e funzionali: Ambito inserito in un contesto prevalentemente produttivo .

L'ambito territoriale è interamente permeabile.

Dati metrici: ST = 112.480 mq.

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Obiettivi generali della pianificazione: Ampliamento area produttiva via Trebbo per garantire lo sviluppo economico di un'azienda già consolidata nel territorio comunale.

Obiettivi specifici: I criteri di trasformazione urbanistica sono da individuare nel rapporto dell'ambito con i luoghi: con l'adiacenza ad un ambito produttivo consolidato, con la strada di traffico a est (via Trebbo), con la presenza di edifici esistenti a nord ed est.

Sub-ambiti e criteri specifici – Nuovo assetto della viabilità: Dovrà essere garantita idonea viabilità in ingresso/uscita dal comparto attraverso la realizzazione di nuova rotonda stradale su via Trebbo e la modifica del tracciato di via Trebbo sul margine est del comparto, con creazione di nuovo innesto su via Viazza con migliori condizioni di visibilità.

Prescrizioni urbanistiche-funzionali: Gli usi sono per il 100% produttivi (SC= 56.240 mq).

Potenzialità edificatoria massima: Calcolando la superficie complessiva realizzabile (SC) con indice di utilizzazione territoriale 0,5 mq./mq., si ottiene:

S.C. = 0,5 ST = 0,5 x 112.480 = 56.240 mq. di SC per usi produttivi.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste: Rotatoria su via Trebbo, filtro/barriera visiva sul fronte ovest, fascia di mitigazione sul fronte di via Viazza, impianti e reti tecnologiche da adeguare.

Modalità di attuazione: POC: Progetto unitario. Eventuali stralci attuativi da definire in sede di POC, in base al disegno complessivo.

CARATTERISTICHE AMBIENTALI, SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

Macrounità e microunità del paesaggio: terrazzo fluviale di media antichità (b3), conoide recente T.Grizzaga.

Classe di edificabilità: area discreta.

Sorgenti di campi elettromagnetici: area confinante a nord ed est con linea MT 15 KV (aerea). La linea MT ad est interessa parte del comparto. L'angolo Nord-est è attraversato da linea AT 132 KV.

Emissioni di polveri: a sud del comparto, esternamente ad esso, è ubicata un'industria ceramica con emissioni > di 50.000 g/giorno.

Viabilità: presenza di viabilità, ad est, con flusso compreso tra 500 e 1000 veicoli equivalenti nell'ora di punta.

Idrogeomorfologia e dissesto: Isopieze ARPA comprese tra 80 e 90, nessuna presenza di pozzi rete ARPA e geositi.

Geolitologia: Unità geolitologiche: U3 (Limi e argille prevalenti) Infiltrabilità: moderatamente lenta.

Sistema insediativo storico: percorsi settecento/ottocenteschi.

Siti archeologici: presenza di area archeologica MA 37 Via Trebbio.

Fasce di rispetto: presenza di fascia di rispetto stradale a nord, est e sud del comparto.

Rete fognaria: Ambito servito dalla rete fognaria, ma da adeguare in funzione della trasformazione urbanistica.

Zonizzazione acustica: l'area ricade in classe III° (aree di tipo misto)

Tutela fisica del territorio, vincoli di natura ambientale: grado di vulnerabilità elevato. Zona di tutela delle "Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei" (art.28 PTC).

Soglie di criticità – Limiti e condizioni: Documentazione previsionale di impatto acustico per valutare possibili incompatibilità con edifici esistenti residenziali. Rispetto delle prescrizioni contenute nella Relazione geologica.

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie: Filtro/barriera visiva sul fronte ovest del comparto. Realizzazione di idonea fascia di mitigazione posta sul fronte di via Viazza e sui fronti nord ed est.