



Città di Maranello



PSC

**Piano
Strutturale
Comunale**

NORME

ALLEGATO: SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI

ADOZIONE: Del. C.C. n. 51 del 31/07/2007

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 39 del 29/07/2008

VARIANTE 2013

ADOZIONE: Del. C.C. n. 4 del 07/02/2013

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 38 del 30/07/2013

VARIANTE 2014 (Accordo di Programma art. 40 L.R. 20/00)

ADOZIONE: Del. C.C. n. 62 del 19/12/2013

APPROVAZIONE: Decr. Pres. Prov Modena n 18 del 10/06/14

VARIANTE 2017 (Accordo di Programma art. 40 L.R. 20/00)

ADOZIONE: Del. C.C. n. 3 del 24/01/2017

APPROVAZIONE: Decr. Pres. Prov Modena 125 del 26/07/17

VARIANTE 2018

ADOZIONE: Del. C.C. n. 22 del 03/04/2018

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 50 del 31/07/2018

VARIANTE 2020

ADOZIONE: Del. C.C. n. 43 del 28/07/2020

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 69 del 29/10/2020

OTTOBRE 2020



Città di Maranello



PSC

**Piano
Strutturale
Comunale**

NORME ALLEGATO: SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI

Il Sindaco

Luigi ZIRONI

l'Assessore all'Urbanistica

Elisabetta MARSIGLIANTE

Il Segretario Comunale

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 2020

Gruppo di Progettazione

Elisa Tommasini
(Dirigente Area Tecnica)
Mirco Manfredini
Marco De Bernardi

OTTOBRE 2020

INDICE

Prescrizioni generali contenute nella Relazione Geologica, da applicare a tutti gli ambiti insediabili	1
AC.s - AMBITO CONSOLIDATO DELL'AREA URBANA CENTRALE DI MARANELLO	3
AR - AMBITI DA RIQUALIFICARE	
AR.1 RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA - RECUPERO URBANO	
AR.1a Bell'Italia	6
AR.1b Crociale – via Martinella	9
AR.1c Torre delle Oche	12
AR.2 TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
AR.2a Via Claudia ovest	14
AR.2b Maranello centro	16
AR.2c Via Vespucci	19
AR.2d SIMA	21
AR.2e S.S. di Vignola - Zanasi	25
AR.2f CEMAR	27
AR.2g Pozza - Stazione	30
AR.2h Fogliano	33
AR.2i Piemme - Torre Oche	35
AR.2j Cisa 4	38
AR.3 RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	
AR.3a via Fonda - nord	41
AR.3c Bell'Italia	45
AR.3e Via Crociale	47
AR.3f Gorzano via Vandelli	49
AR.3h San Venanzio – Tiepido	51
AN - AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI	
AN.1a Crociale Nord	53
AN.1b Pozza Centro	55
AN.1c Pozza Svincolo Nuova Estense	57
AN.1d Maranello est	59
AN.1e Pozza Fondazione Obici	65
AN.1f Pozza Via Nicchio	68
AN.1h Gorzano Nord	71

AN.1i	Gorzano Est – Estense	73
AN.1l	San Venanzio Sud	75
AN.1m	Gorzano Sud	78
MOB-APS.i(P) - AMBITI SPECIALIZZATI PER LOGISTICA E ATT. PRODUTTIVE		80
AMBITI DA RIQUALIFICARE, AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO E AMBITI SPECIALIZZATI – SINTESI DEI DATI		
Riepilogo della capacità insediativa teorica del PSC		84

Prescrizioni generali contenute nella Relazione Geologica, da applicare a tutti gli ambiti insediabili

Per tutti gli ambiti indistintamente, oltre alle eventuali prescrizioni specifiche indicate all'interno della relazione o riportate più a vanti, valgono le seguenti prescrizioni generali.

- Occorrerà provvedere all'esecuzione ad un adeguato studio di microzonazione sismica, qualora non fosse già disponibile su scala comunale.
- Nella successiva fase pianificatoria (POC e PUA) ed in fase esecutiva occorrerà produrre uno studio di approfondimento geologico-geotecnico (conformemente ai DM 11.3.1988 s.m.i. e DM 14.09.2005), corredato da indagini geognostiche con lo scopo di definire il quadro stratigrafico, litotecnico ed idrogeologico dell'area di intervento. Particolare attenzione dovrà essere prestata all'individuazione di eventuali orizzonti a bassa resistenza, compressibili oppure suscettibili di essere soggetti a liquefazione in condizioni sismiche, nonché alla definizione dell'eventuale falda presente nel primo sottosuolo.
- Le strutture di fondazione di edifici e manufatti in genere dovranno essere appoggiate su terreni con caratteristiche omogenee evitando in ogni caso il primo orizzonte superficiale alterato e soggetto agli effetti delle variazioni meteorologiche stagionali.
- Occorrerà evitare l'appoggio delle strutture di fondazione su materiali di riporto poco resistenti e/o non costipati.
- Occorrerà evitare che la medesima fondazione appoggi su due o più terreni diversi dal punto di vista litotecnico onde prevenire i cedimenti differenziali ed eventuali fenomeni di instabilità da terremoto o di amplificazione sismica causati dal contrasto di rigidità tra terreni diversi.
- Occorrerà possibilmente evitare l'adozione di strutture di fondazione di tipo misto (ad esempio fondazioni nastriformi superficiali e pali per il medesimo manufatto o edificio) al fine di limitare i cedimenti differenziali e risposte differenziate da parte dell'insieme terreno-struttura in condizioni di scuotimento sismico.
- Occorrerà garantire il controllo delle acque superficiali.
- Qualora siano previsti ambienti interrati o seminterrati occorrerà valutare preventivamente la condizione idrogeologica del sito e di un suo intorno significativo e, all'occorrenza, prevedere adeguati presidi attivi (impianti dotati di pompe per il sollevamento ed allontanamento di acque di eventuale infiltrazione) e passivi (sistemi di impermeabilizzazione atti ad evitare le infiltrazioni di acque di falda) per evitare infiltrazioni ed allagamenti dei locali sotterranei. Detti presidi dovranno essere progettati in maniera di non ingenerare cedimenti negli edifici circostanti e dovranno essere in ogni caso previsti per parcheggi sotterranei pubblici o ad uso pubblico oppure per quelle

situazioni per le quali i dati a disposizione non fossero sufficienti a garantire che le oscillazioni del livello di falda siano tali da non interferire con i vani interrati o seminterrati.

- Occorrerà che sia garantita la realizzazione di sistemi fognari a tenuta in maniera di evitare dispersioni al sottosuolo.

Tutte le indagini, i calcoli di stabilità, di capacità portante ecc, dovranno essere condotti facendo riferimento alla normativa antisismica vigente, tenendo conto che il Comune di Maranello è classificato sismico in zona 2.

Denominazione ambito	Ambito consolidato dell'area urbana centrale di Maranello	AC.s
Localizzazione	Area urbana centrale del Capoluogo	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Caratteri morfologici e funzionali	L'area urbana centrale non è perimetrata in modo definito dal PSC, in quanto non costituisce uno degli ambiti
Condizioni attuali	<p><i>Fattori di qualità:</i> presenza di una struttura insediativa storica territoriale che fa riferimento al "centro" di Maranello; dimensione demografica densità abitativa e concentrazione di attività economiche; forte presenza di <i>city users</i> non residenti; concentrazione di funzioni di rango molto elevato.</p> <p><i>Fattori di sottrazione di qualità:</i> carenza di struttura urbana; assenza di gerarchia tra i luoghi più significativi; debolezza del sistema degli spazi pubblici.</p>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA > 100
Geolitologia	<p><i>Unità geolitologiche:</i></p> <p><i>ad ovest del corso del Grizzaga:</i> U3 – Limi e argille prevalenti</p> <p><i>a sud-est del corso del Grizzaga:</i> U1c – Ghiaie alternate ad argille</p> <p><i>ad est del corso del Grizzaga:</i> U2 – Sabbie e limi prevalenti</p> <p><i>Infiltrabilità:</i> Impermeabile</p>
Rete fognaria	Da adeguare

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	Assi stradali (via di Vignola, via Giardini) e traffico di attraversamento
Limiti e condizioni di sostenibilità	Adeguamento rete fognaria – Mitigazione impatti presenti – esigenza di miglioramento reti servizi

3 - DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	<p>L'area è oggetto del Progetto Speciale Area urbana centrale di Maranello, assunto dal PSC tra quelli di maggior rilievo per le future trasformazioni territoriali, come definiti dall'art. 78 del PSC.</p> <p>Obiettivo generale del progetto è il rafforzamento dell'identità urbana del capoluogo in una logica di appartenenza ad un sistema urbano-territoriale complesso</p>
---	--

Obiettivi specifici	Qualificazione e messa a sistema degli spazi pubblici Integrazione delle maggiori polarità in una rete/itinerario di luoghi riconoscibile, percorribile pedonalmente con continuità, comunicabile (“porta nord”, galleria Ferrari e piazza antistante, piazza Libertà e aree contermini, parco Ferrari, ecc.) Qualificazione delle attività economiche (commercio, artigianato di servizio) Miglioramento dell’accessibilità privata e dei collegamenti con il territorio attraverso il trasporto pubblico.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell’ambito	L’ambito comprende: edifici di interesse storico-testimoniale tutelati dal PSC e classificati dal RUE; tessuti urbani consolidati oggetto di politiche di recupero e manutenzione urbana; parti da sottoporre a interventi di riqualificazione/dell’edificato.

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Al di là degli interventi infrastrutturali previsti dal piano strutturale per alleggerire la componente dei traffici attraversamento dell’area centrale, il nuovo assetto della circolazione sarà definito attraverso il Piano generale del traffico Urbano, da redigere anche in raccordo con le scelte relative al Trasporto pubblico, in accordo e collaborazione con l’Agenzia per la Mobilità di Modena.
Criteri specifici	Definizione di un Masterplan dell’area urbana centrale, come strumento di raccordo delle politiche, azioni e progetti definiti dal POC per gli aspetti urbanistici e infrastrutturali, e da altri strumenti per tematiche settoriali (piano del colore, arredo urbano, progetti aree commerciali naturali) e per il marketing urbano.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Tutte le funzioni urbane ammesse dal RUE. Il POC può prevedere interventi coordinati in materia di opere pubbliche (sistemazioni viarie, parcheggi, reti, arredo urbano, illuminazione pubblica, ecc.)
Interventi ammessi in assenza di POC	Tutti gli interventi ordinari governati dal RUE. Tutti le azioni di marketing, valorizzazione, promozione che non comportino adempimenti urbanistici significativi

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria aggiuntiva totale	Definita in base alle norme del PSC e del RUE relative agli ambiti urbani coinvolti
---	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Sistema dei parcheggi di attestamento e percorso pedociclabile protetto di collegamento dei luoghi di interesse
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare e potenziare
Altre infrastrutture per l’urbanizzazione	Arredo urbano, qualificazione degli spazi pedonali e degli spazi verdi. Progetto integrato di qualificazione del centro commerciale naturale

Attrezzature e spazi collettivi	Piazza Libertà - Municipio: riqualificazione attraverso il ridisegno dell'immagine e la riorganizzazione delle funzioni Ambito della galleria Ferrari: progetto di sistemazione pedonale della piazza antistante, da allestire come luogo pubblico attrezzato per eventi all'aperto; autorimessa interrata; nuova sistemazione degli spazi retrostanti, con piccole attrezzature di servizio e spazi per la sosta. Ingresso storico dello stabilimento Ferrari Parco Ferrari Castello
---------------------------------	---

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Forte qualificazione dell'immagine, della vivibilità e della sicurezza dell'area urbana centrale
--	--

l) modalità di attuazione, e la possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Definizione di progetti/programmi specifici da attuare sulla base del progetto-guida (Masterplan) che sviluppa le indicazioni del PSC
PUA o progetto unitario convenzionato	Nei sub-ambiti definiti in sede di POC, nel rispetto del progetto-guida

Denominazione ambito	Ambito di Riqualificazione diffusa - Recupero urbano BELL'ITALIA	AR.1a
Localizzazione	Località a nord del capoluogo, lungo il corso del torrente Grizzaga, nucleo edificato sui due lati di via Grizzaga	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST ₁ = 53.344 mq. (ambiti insediati) – ST ₂ = 30.300 mq. (ambiti non insediativi) – Sup. coperta degli edifici esistenti: 11.839 mq. (22,2 % di ST ₁)
Caratteri morfologici e funzionali	Alcune case di antica origine lungo il Grizzaga, su via Martinella (ad est del Grizzaga) e all'altezza dell'incrocio con via Manfredini – ponte sul Grizzaga e ad ovest via Baranzona; tessuti edilizi più recenti, di case in prevalenza a 2 piani, a sud (fino alla strada Pedemontana) e a nord. Impianto urbanistico elementare, di modesta consistenza, privo di centralità. Nelle parti esterne (a nord e ad est), territorio rurale a margine dell'insediamento
Condizioni attuali	Evidenti carenze nelle dotazioni – Sofferenze ambientali prodotte da traffico

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale giovane (b2) – Isopieze ARPA tra 85 e 90
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U2 (sabbie e limi prevalenti) e U3 (argille e limi prevalenti) <i>Infiltrabilità:</i> Moderatamente lenta
Rete fognaria	Area a bassa officiosità della rete fognaria

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	Assi stradali (Pedemontana, asse di via Grizzaga) Condizioni del rio Grizzaga
Limiti e condizioni di sostenibilità	Adeguamento rete fognaria – Mitigazione impatti presenti – esigenza di miglioramento reti servizi

3 - DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Ambito di riqualificazione diffusa, entro il quale il PSC promuove trasformazioni "leggere" insieme ad alcuni interventi di carattere più strutturale (spazi pubblici e percorsi). In sede di primo POC vengono disciplinati gli interventi ammessi senza richiesta di piano attuativo. Il POC può prevedere il trasferimento di diritti edificatori e l'acquisizione di
---	---

	aree finalizzate a rafforzare le dotazioni territoriali, utilizzando a tal fine le parti esterne non insediate dell'ambito, alle quali viene attribuito un indice perequativo.
Obiettivi specifici	Rendere più fruibile il nucleo, soprattutto dal punto di vista dei percorsi pedonali, delle dotazioni di vicinato, del miglioramento delle condizioni ambientali
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'ambito comprende: tessuti consolidati oggetto di politiche di recupero e manutenzione urbana; parti da sottoporre a interventi di riqualificazione/integrazione dell'edificato; aree da sistemare lungo il torrente Grizzaga; ambiti non edificati al margine con il territorio rurale.

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Assetto della viabilità	I provvedimenti sulla circolazione (esclusione della svolta dalla Pedemontana su via Grizzaga) hanno escluso traffici di attraversamento
Criteri specifici	Scheda di assetto urbanistico in sede di primo POC per dettagliare le strategie di riqualificazione

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza – commercio al dettaglio alimentare e non- artigianato di servizio – uffici privati
Interventi ammessi in assenza di POC	Numerosi edifici inclusi nell'ambito sono di origine storica e le relative modalità di intervento sono definite dal RUE che assegna le categorie di intervento per il recupero edilizio.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria aggiuntiva totale	<p>Oltre alla disciplina dei cambi d'uso, la normativa del PSC (e quella di maggior dettaglio del POC) dispone una potenzialità di assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi rispetto alle superfici esistenti pari ad un massimo del 10% delle superfici coperte esistenti, vale a dire SC = 1.184 mq. aggiuntivi.</p> <p>Ad essa si può aggiungere quella derivante dall'attribuzione in sede di POC dell'indice perequativo di 0,03 mq./mq. alle aree a nord e ad est non insediate (SC max = 909 mq.), di cui 80% residenziali e 20% terziari, anche al fine di una acquisizione pubblica di parti di tali aree, funzionali al processo di riqualificazione della frazione.</p> <p>I diritti edificatori aggiuntivi possono essere assegnati dal POC a fronte di un'intesa con il privato per il concorso dell'intervento agli obiettivi di riqualificazione: adeguamento reti tecnologiche, sistemazione spazi pubblici (marciapiedi, parcheggi), cessione di aree, convenzionamento per edilizia residenziale sociale.</p> <p>IN TOTALE diritti edificatori massimi assegnabili dal POC: SC resid. = 1.184 mq. ai sub-ambiti insediati + 727 mq. ai sub-ambiti non insediati. SC terz. = 182 mq. ai sub-ambiti non insediati.</p>
---	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Nuovi collegamenti pedociclabili in direzione nord-sud (lungo via Grizzaga) ed est-ovest (via Martinella fino a Pozza; a nord-ovest, costeggiando l'ambito produttivo, verso Formigine)
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Sistemazione degli spazi esterni e dei percorsi pedonali (a carico degli interventi nei comparti) nelle due direzioni principali, per l'attraversamento dell'ambito
Attrezzature e spazi collettivi	Dotazioni di parcheggi pubblici da definire in sede di POC (non inferiori alle dotazioni minime definite dal RUE)

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Fascia verde di mitigazione lungo il Grizzaga
	Eliminazione situazioni di degrado (in particolare spazi esterni)

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Fascia di mitigazione
	Interventi lungo via Grizzaga per migliorare l'assetto e le condizioni di sicurezza

m) modalità di attuazione, e la possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Definizione di sub-ambiti da convenzionare Definizione del progetto-guida di riqualificazione dell'ambito (scheda di assetto urbanistico) che sviluppa le indicazioni del PSC
PUA o progetto unitario convenzionato	Nei sub-ambiti definiti in sede di POC, nel rispetto del progetto-guida

Denominazione ambito	Ambito di riqualificazione diffusa - Recupero urbano CROCIALE – VIA MARTINELLA	AR.1b
Localizzazione	Parte dell'insediamento artigianale a nord-est del capoluogo, lungo via Martinella	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 34.474 mq. – Sup. Coperta degli edifici esistenti: 9.902 mq. (28,7 % di ST)
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito è molto esteso, e include alcuni edifici prevalentemente residenziali nella parte sud, capannoni nella parte ovest, un vasto capannone destinato a magazzini comunali a nord. Il lato est di via Martinella, di fronte all'ambito in oggetto, è costituito da un tessuto di piccole case con giardino, pertanto lo stato di qualità scadente del fronte di circa 200 metri sul lato ovest costituisce un fattore di criticità di cui occorre programmare il superamento. L'estensione attuale dell'ambito da riqualificare include numerosi capannoni di aziende in attività. Il PSC formula quindi per l'ambito una ipotesi di trasformazione di lungo termine.
Condizioni attuali	Una parte centrale lungo via Martinella è in condizioni di scarsa manutenzione. In generale le condizioni sono quelle tipiche di un'area artigianale densamente edificata, con alcuni decenni di vita.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA > 100
Geolitologia	<i>Unità geolitologica:</i> U2 – Sabbie e limi prevalenti <i>Infiltrabilità:</i> Impermeabile
Rete fognaria	<i>Area a bassa officiosità della rete fognaria</i>
Campi elettromagnetici	--

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Livello di impermeabilizzazione estremamente elevato Situazioni di dequalificazione ambientale
Limiti e condizioni	Esigenze di: adeguamento rete fognaria – incremento della superficie permeabile – alleggerimento del carico urbanistico

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Ambito di riqualificazione diffusa, entro il quale il PSC promuove trasformazioni strutturali in particolare nell'area centrale lungo via Martinella e
---	--

	nell'area a nord, attuale sede dei magazzini comunali
Obiettivi specifici	Per il trasferimento dei magazzini comunali è necessario valutare con precisione le dimensioni della sede attuale (SF e SC), ed i relativi requisiti per la ri-localizzazione

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Assetto della viabilità	Adeguamento della viabilità esistente
Criteri specifici	Progressivo inserimento di funzioni urbane miste, con creazione di un nuovo tessuto edificato a densità minore rispetto a quella attuale

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza – Commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) – Attività sociali, sportive e ricreative - Attrezzature pubbliche.
Interventi ammessi in assenza di POC	Interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. La scheda di POC specifica quali interventi di cambio d'uso sono ad intervento diretto, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria	Complessivamente 3.500 mq di SC., di cui 2.000 residenziali. <i>Diritti aggiuntivi assegnabili su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori:</i> SC = 1.200 mq
---------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento rete fognaria
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Creazione percorso pedonale e ciclabile lungo via Martinella lato ovest
Attrezzature e spazi collettivi	Valutazione in sede di POC dell'esigenza specifica di realizzare attrezzature collettive a servizio del quartiere

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Obiettivi e interventi	Eliminazione situazioni di degrado (in particolare spazi esterni) Classificazione acustica: classe acustica III per le eventuali nuove aree residenziali
------------------------	---

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fasce di rispetto e ambientazione	Lungo via Martinella
Altri interventi	Mitigazione traffico lungo via Martinella

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico generale (estesa all'intero ambito) da approvare contestualmente all'approvazione del primo POC.
PUA o progetto unitario convenzionato	Attuazione per comparti, anche attraverso stralci.

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare TORRE DELLE OCHE	AR.1c
Localizzazione	Località lungo il torrente Fossa, al confine con il territorio di Fiorano	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 29.873 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 5.310 mq. (17,8 % di ST)
Caratteri morfologici e funzionali	Su un terrazzo fluviale, situazione ambientale di pregio, località di antico insediamento. In adiacenza all'abitato: insediamento produttivo ceramico per un quarto circa in territorio di Fiorano e per il resto in territorio di Maranello

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale giovane (b2) Isopieze ARPA > 100
Geolitologia	Unità geolitologica: U1A – Ghiaie prevalenti
Rete fognaria	Ambito servito dalla rete fognaria
Campi elettromagnetici	L'insediamento è attraversato da una linea di elettrodotto MT

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Situazioni di dequalificazione ambientale – Presenza di uno stabilimento ceramico di notevoli dimensioni
Limiti e condizioni	Adeguamento rete fognaria – Incremento della superficie permeabile

3 - DIRETTIVE

d) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Non si ipotizzano interventi infrastrutturali, a causa della morfologia del luogo
Criteri specifici	Interventi di riassetto anche attraverso modesti interventi integrativi dei tessuti urbanizzati

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

e) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza – commercio al dettaglio alimentare e non - artigianato di servizio – uffici privati
Interventi ammessi in assenza di POC	Alcuni edifici inclusi nell'ambito sono di origine storica e le relative modalità di intervento sono definite dal RUE che assegna le categorie di intervento per il recupero edilizio.

f) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria	Oltre alla disciplina dei cambi d'uso, la normativa del PSC (e quella di
---------------------------	--

	<p>maggior dettaglio del POC) dispone una potenzialità di assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi rispetto alle superfici esistenti pari ad un massimo del 10% delle superfici coperte esistenti, vale a dire SC = 1.200 mq. aggiuntivi.</p> <p>I diritti edificatori aggiuntivi possono essere assegnati dal POC a fronte di un'intesa con il privato per il concorso dell'intervento agli obiettivi di riqualificazione: adeguamento reti tecnologiche, sistemazione spazi pubblici (marciapiedi, parcheggi), cessione di aree, convenzionamento per edilizia residenziale sociale.</p>
--	--

g) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi	<p>Miglioramento della qualità degli spazi pubblici.</p> <p>Verifica in sede di POC dell'esigenza specifica di piccole dotazioni pubbliche integrative.</p>
---------------------------------	---

h) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Obiettivi e interventi	Qualificazione paesaggistica e ambientale
------------------------	---

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fasce di rispetto e ambientaz.	Sistemazione spazi sul lato Fossa (anche su aree esterne all'ambito)
--------------------------------	--

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico generale (estesa all'intero ambito) da approvare contestualmente all'approvazione del primo POC, nel rispetto degli indirizzi definiti dal PSC
-----	--

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica VIA CLAUDIA OVEST	AR.2a
Localizzazione	Ad ovest del capoluogo, lungo via Claudia, all'estremità del territorio comunale a confine con il comune di Fiorano	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 38.008 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 2.706 mq., che corrispondono ad un indice di copertura medio sull'intero ambito del 7,1%.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito lungo via Claudia, a confine con Spezzano. E' sede di un complesso edilizio di origine storica e di un'attività produttiva (ampliata di 1000 mq. di SU in base al comma X dell'art. 80 del PRG).

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA > 100
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U3 (Limi e argille prevalenti) <i>Infiltrabilità:</i> Moderatamente lenta
Rete fognaria	Ambito servito dalla rete fognaria

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità – Limiti e condizioni	Traffico intenso lungo via Claudia Esigenza di accesso e uscita in condizioni di sicurezza
---	---

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	Trasformazione urbanistica, previa approvazione di un progetto – guida per la riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, e attuazione anche per stralci funzionali. Valorizzazione dell'ambito come punto di accesso a Maranello da ovest, anche in correlazione alle trasformazioni urbanistiche previste per gli ambiti limitrofi, in prossimità della Galleria Ferrari.
--------------------------------	--

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri specifici e nuovo assetto della viabilità	Trasformazione dell'area con recupero del complesso architettonico storico, e inserimento di funzioni di interesse generale (servizi alla persona e all'impresa)
---	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

Funzioni	Commercio al dettaglio alimentare e non - artigianato di servizio – uffici privati e pubblici
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria max (*)	Diritti edificatori assegnabili dal POC: SC max = 3.870 mq. di SC, di funzioni non residenziali (artigianato di servizio, commercio di vicinato, artigianato manifatturiero di tipo laboratoriale, terziario direzionale).
-----------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Parcheggio di attestamento all'area urbana di Maranello
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Attrezzature e spazi collettivi	Definizione in sede di POC di dotazioni di interesse pubblico

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie	Fascia di distacco lungo la via Claudia
---	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Definizione in sede di POC – Preferibile intervento unitario complessivo con PUA
-----	--

(*) *Il dimensionamento residenziale del PSC prevede la possibilità per il POC di assegnare diritti aggiuntivi su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori, nella misura del 10% della capacità residenziale degli ambiti AR.2, vale a dire 1.650 mq. di SC in totale.*

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica MARANELLO CENTRO	AR.2b
Localizzazione	Ad ovest del capoluogo, lungo via Claudia e via Dino Ferrari, adiacente al comparto del Museo Ferrari.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 43.850 mq – Sup. coperta degli edifici esistenti: 19.040 mq., che corrispondono ad un indice di copertura medio sull'intero ambito del 43,4 %.
Caratteri morfologici e funzionali	<p>L'ambito è molto esteso, in quanto include tessuti in prevalenza edificati, sorti in varie epoche nella parte ovest del capoluogo, tra il Museo Ferrari, la via Dino Ferrari e la via Claudia.</p> <p>L'ambito è insediato con attività produttive, parte delle quali hanno manifestato l'intento di trasferire la propria sede. L'area è strategica in quanto posta tra via Claudia e via Dino Ferrari, confinante ad est con attrezzature (campo sportivo, bocciodromo) e ad ovest dal corridoio che il PSC tutela per consentire al realizzazione di un collegamento ciclopedonale tra via Claudia e la zona della Museo Ferrari.</p> <p>La parte nord (sub-ambito "a") è caratterizzata da attività produttive di piccole dimensioni già orientate ad attività di servizio e terziarie, viceversa la parte sud (sub-ambito "b") è prevalentemente occupata da due attività industriali ancora in funzione.</p>

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA > 100
Geolitologia	<i>Unità geolitologica:</i> U3 – Limi e argille prevalenti <i>Infiltrabilità:</i> Impermeabile – in parte (campo sportivo e adiacenze: moderatamente lenta)
Rete fognaria	<i>Da adeguare</i>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità – Limiti e condizioni	<p>L'ambito ha una spiccata vocazione con di funzioni di interesse pubblico.</p> <p>Le condizioni sono da riferire alla necessità di salvaguardare questa finalità senza aggravare le condizioni di forte pressione determinata dalla localizzazione (centrale e in prossimità di aree produttive importanti) e dalle gravitazioni generate dalle attività insediate-</p>
---	---

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della	L'obiettivo generale, già definito in sede di Documento Preliminare, è
--------------------------	--

pianificazione	costituito dalla sistemazione e valorizzazione del “sistema di aree urbane centrali del capoluogo”, che comprende, oltre al Museo Ferrari (di cui si prevede un ulteriore ampliamento), il campo sportivo, il bocciodromo, la scuola media e l’IPSIA (con palestra e piscina), e i parcheggi pubblici di pertinenza. Tale sistema si conferma, fin dallo Schema di assetto associato al Documento Preliminare, il “cuore” delle dotazioni pubbliche del capoluogo. Attraverso un progetto coordinato tra pubblico e privato il PSC definisce per questo complesso di aree e attrezzature un assetto strutturato, consentendone il collegamento attraverso un percorso interno ciclopedonale, dalla via Claudia fino all’area dell’albergo e della mensa Ferrari, di fronte all’ingresso “storico” allo stabilimento.
Obiettivi specifici	Riorganizzazione complessiva del sistema di aree in base ad un progetto unitario definito dal POC

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Sub-ambiti e criteri specifici - Nuovo assetto della viabilità	<p>La forte concentrazione di funzioni impone, prima ancora di ogni decisione sul loro potenziamento/riorganizzazione, un’analisi della domanda e dell’offerta di sosta veicolare, da correlare per le diverse ore del giorno e giorni della settimana:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ad esigenze fisse e facilmente quantificabili (la domanda di posti auto legata ai dipendenti e visitatori dello stabilimento Ferrari) - ad eventi con diversa distribuzione temporale (centro sportivo, scuola media e istituto professionale, ma soprattutto Galleria Ferrari). <p>Nell’ambito di tale studio – che l’Amministrazione ha effettuato con la collaborazione dell’Azienda direttamente interessata – è stata valutata con attenzione (in sede di uno specifico studio di fattibilità) l’ipotesi della realizzazione e gestione convenzionata di un’autorimessa pluripiano, in grado di potenziare di alcune centinaia di posti auto un’offerta altrimenti destinata a divenire gravemente insufficiente, oltre che a penalizzare in modo grave l’uso del suolo, da destinare a funzioni più qualificate.</p>
---	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza – Attività terziarie
----------	--------------------------------

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria max (*)	<p>Sup. territoriale ST = 43.850 mq., con superfici coperte per complessivi 19.040 mq.</p> <p>Calcolando la superficie complessiva realizzabile (SC) come somma di un indice di utilizzazione territoriale proporzionale alla superficie territoriale (0,10 ST) e di un secondo indice proporzionale alle superfici coperte da demolire (0,40 S.Cop., in quanto la superficie coperta esistente è superiore al 40% della Sup.territoriale dell’ambito), si ottiene:</p> <p>S.C. = 0,10 ST + 0,40 S.Cop. = 4.386 + 7.616 = 12.002 mq.</p>
-----------------------------------	--

	Di cui: residenza	10% SC = 1.200 mq.
	Altri usi	90% SC = 10.802 mq.

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Attrezzature e spazi collettivi	Definizione in sede di POC di dotazioni di interesse pubblico

(*) *Il dimensionamento residenziale del PSC prevede la possibilità per il POC di assegnare diritti aggiuntivi su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori, nella misura del 10% della capacità residenziale degli ambiti AR.2, vale a dire 1.650 mq. di SC in totale.*

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie	Riduzione dei traffici di attraversamento – Qualificazione della percorribilità pedonale interna a tutto il sistema di aree
---	---

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Attuazione attraverso stralci con definizione di PUA
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Ambito definito di massima in sede di PSC, ma modificabile attraverso il POC
Possibilità di attuazione degli interventi senza obbligo di POC	Gli interventi nel sub-ambito "a" di cambio d'uso senza opere e di manutenzione ordinaria possono essere attuati senza obbligo di programmazione nel POC.

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica VIA VESPUCCI	AR.2c
Localizzazione	Capoluogo, ad est del centro, area edificata in prossimità di via Claudia.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 2.849 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 1.372 mq., che corrispondono ad un indice di copertura medio sull'intero ambito del 48,2%.
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area molto centrale, in situazione di scarsa qualità edilizia e funzionale, che il PRG vigente destina ad attrezzature distributive (art.86), congelandone di fatto la situazione. La dimensione dell'area è ridotta (ST = 2.849 mq.): si tratta in pratica di un lotto con una costruzione su due lati (Sup. coperta = 1.372,2 mq.) che delimita un piazzale. La superficie lorda edificata è complessivamente pari a circa 2.400 mq., di cui 865 mq. (36%) ad uso residenziale.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3), in prossimità di terrazzo fluviale giovane (b2) del torrente Grizzaga. Isopieze ARPA > 100
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U3 (Limi e argille prevalenti) <i>Infiltrabilità:</i> Impermeabile
Rete fognaria	Ambito a bassa officiosità della rete fognaria

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità – Limiti e condizioni	Situazione urbana di elevata densità. Adeguamento degli standard di servizi per una buona funzionalità dell'ambito, anche in relazione al contesto
---	--

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	Trasformazione urbanistico-architettonica dell'area, previa demolizione dell'edificio esistente, in base ad un progetto unitario che valorizzi la localizzazione di pregio. Importante ipotizzare una percorribilità pedonale.
--------------------------------	--

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri specifici - Nuovo assetto della viabilità	Progetto integrato di nuovo assetto funzionale e morfologico dell'area. Da approfondire il sistema di accesso e la circolazione interna all'area urbana limitrofa
---	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

Funzioni	Residenza 70% SC = 1.344 mq. Altri usi 30% SC = 576 mq. Gli usi non residenziali possono essere commercio al dettaglio, artigianato di servizio, pubblici esercizi.
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria max (*)	S.C. = 1.920 mq. Diritti edificatori: SC max = 1.920 mq. di SC (0,80 SUL esistente), di cui 1.344 mq. residenza (70%) e 576 mq. altre funzioni.
-----------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Parcheggio interrato
Attrezzature e spazi collettivi	Piazza pedonale di uso pubblico – Dotazioni da definire in sede di POC

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie	Non sono richieste particolari mitigazioni, fatte salve le esigenze di sicurezza e di qualità degli spazi pedonali
---	--

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Intervento unitario soggetto a PUA da inserire nel POC
-----	--

(*) *Il dimensionamento residenziale del PSC prevede la possibilità per il POC di assegnare diritti aggiuntivi su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori, nella misura del 10% della capacità residenziale degli ambiti AR.2, vale a dire 1.650 mq. di SC in totale.*

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica SIMA	AR.2d
Localizzazione	Località Crociale, ad est del capoluogo. Vasta area lungo la S.S. di Vignola, sul lato nord.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 59.713 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 19.419 mq., che corrispondono ad un indice di copertura medio sulle parti urbanizzate dell'ambito (sub "b" e "c") del 44,3 %.
Caratteri morfologici e funzionali	Sub-ambito "a": aree non edificate, interessate dalla previsione della bretella di collegamento tra via Claudia (intersezione con asse est) e rotonda su via Grizzaga ingresso est Ferrari. Sub-ambito "b": Ambito completamente insediato dallo stabilimento industriale e dal vasto piazzale antistante Sub-ambito "c": tessuto edificato con presenza di attività artigianali, commerciali e residenziali, fino al limite est costituito da via Martinella. L'ambito territoriale dei sub "b" e "c" è pressoché interamente impermeabilizzato.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA > 100
Geolitologia	Unità geolitologiche: U2 (Sabbie e limi prevalenti) Infiltrabilità: Impermeabile
Rete fognaria	Ambito servito dalla rete fognaria – area a bassa officiosità della rete fognaria

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità – Limiti e condizioni	Esigenza di caratterizzazione chimico-fisica dei suoli per verificare preventivamente lo stato di inquinamento e le esigenze di bonifica. Altissima impermeabilizzazione dei suoli Criticità costituita dal traffico lungo la SS di Vignola, che delimita l'area sul lato nord.
---	---

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Ambito molto importante nelle strategie del PSC per la realizzazione della rotonda all'intersezione con la S.S. di Vignola e del tratto nord dell'asse est, che collegherà al sistema della Pedemontana. Va tenuto presente il ruolo di vera e propria "porta di accesso" a Maranello da est e da nord che questo tratto di strada, sui due lati, può rivestire in una
---	---

	prospettiva di trasformazione urbanistica di medio-lungo termine.
Obiettivi specifici	Risultano molto importanti le funzioni che si affacceranno in prossimità della strada, il sistema delle percorrenze pedonali e ciclabili, il trattamento delle aree verdi e degli spazi pubblici, la qualità dei fronti architettonici, la tipologia degli accessi. Obiettivo specifico: consistente riduzione della percentuale di suolo impermeabilizzato (almeno il 50%)

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Sub-ambiti e criteri specifici - Nuovo assetto della viabilità	Per la realizzazione del nuovo sistema della viabilità (asse est e collegamento con la Pedemontana) si ipotizza un'intesa di prima fase, in cui l'attività produttiva potrebbe essere mantenuta in una parte est dell'ambito di proprietà dell'azienda, mentre in seconda fase avverrebbero la dismissione dell'attività produttiva e il completamento della trasformazione. Le due fasi dovrebbero essere comunque governate da un unico disegno di trasformazione urbanistica.
--	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	La quota di usi residenziali dovrebbe essere limitata al 30% del totale (SC = 3.431 mq.), in quanto l'area – compresa tra il quartiere artigianale a nord e la viabilità principale a sud a ad ovest (di progetto) è particolarmente idonea per funzioni terziarie (commerciali e direzionali) ed altre funzioni produttive leggere (laboratori, informatica, ecc.): pertanto SC (terz.) = 8.006 mq. Nel sub-ambito perimetrato "a" ad ovest, costituito in parte da un'estensione della parte insediabile (indice perequativo 0,10 mq./mq.), ed in parte da ECO (applicazione dell'indice di 0,03 mq./mq.) il POC dovrà prevedere una convenzione per definire le modalità di acquisizione gratuita delle aree da destinare alla bretella.
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria max (*)	Calcolando la superficie complessiva realizzabile (SC) da attribuire in sede di
-----------------------------------	---

	<p>POC secondo le modalità seguenti: sub-ambito "a" ST = 16.919 mq., di cui: - parte est: ST1 = 3.422 mq. - indice perequativo 0,10 – SC = 342 mq. - parte ovest (ECO): ST2 = 13.497 – indice perequativo 0,03 – SC = 405 mq. In totale sub-ambito "a" SC assegnabile = 747 mq.</p> <p>Sub-ambito "b" ST = 32.390 mq. – S cop. = 16.255 mq. Indice perequativo assegnabile come somma di un indice di utilizzazione territoriale proporzionale alla superficie (0,10 ST) e di un secondo indice proporzionale alle superfici coperte da demolire (0,30 S.Cop., in quanto la superficie coperta supera il 40% della Sup.territoriale);, si ottiene: S.C. = 0,10 ST + 0,30 S.Cop. = 3.239 + 4.876 = 8.115 mq.</p> <p>Sub-ambito "c" ST = 10.404 mq. – Scop. = 3.070 mq. Indice perequativo assegnabile come somma di un indice di utilizzazione territoriale proporzionale alla superficie (0,10 ST) e di un secondo indice proporzionale alle superfici coperte da demolire, si ottiene: S.C. = 0,10 ST + 0,50 S.Cop. = 1.040 + 1.535 = 2.575 mq.</p> <p>IN TOTALE: SC = 11.437 mq., di cui 3.431 mq. (30%) residenziale e 8.006 mq. (70%) usi terziari e produttivi compatibili con l'ambiente urbano E' bene precisare che tale capacità massima fa riferimento all'ipotesi che l'area venga completamente trasformata, inclusi i lotti edificati esistenti nella parte est.</p>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Intersezione a rotatoria su via Claudia; accesso da ovest (via Mediterraneo), con nuova viabilità interna di distribuzione
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Attrezzature e spazi collettivi	Dotazioni da definire in sede di POC

i) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Il POC può attivare una prima fase di intervento finalizzata alla realizzazione della rotatoria su via Claudia e del collegamento alla circonvallazione est. In assenza di accordo con le proprietà per la cessione delle aree necessarie, il POC procederà apponendo il vincolo preordinato all'esproprio, attivando la conseguente procedura di acquisizione. In una fase successiva (una volta dismessa la sede aziendale), nel rispetto dei criteri perequativi da adottare per l'intero PSC, il POC potrà avviare una trasformazione graduale dell'area.
---	---

(*) *Il dimensionamento residenziale del PSC prevede la possibilità per il POC di assegnare diritti aggiuntivi su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori, nella misura del 10% della capacità residenziale degli ambiti AR.2, vale a dire 1.650 mq. di SC in totale.*

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica S.P. di VIGNOLA	AR.2e
Localizzazione	Capoluogo – aree lungo la via di Vignola all'intersezione con l'asse est di progetto	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 9.783 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 546 mq., che corrispondono ad un indice di copertura medio sull'intero ambito del 5,6 %.
Caratteri morfologici e funzionali	Sistema di aree lungo la via di Vignola; comprende: un distributore di carburanti con autolavaggio, un distributore di gas, e alcune aree libere a sud dei lotti insediati-

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA > 100
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U2 (Sabbie e limi prevalenti) <i>Infiltrabilità:</i> Impermeabile - Moderatamente lenta (parte est)
Rete fognaria	Ambito servito dalla rete fognaria

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità – Limiti e condizioni	Situazione attuale critica dal punto di vista della qualità ambientale, della funzionalità degli usi presenti, e della qualità insediativa complessiva
---	--

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Ambito importante nelle strategie del PSC per la realizzazione della rotatoria all'intersezione della S.S. di Vignola con l'asse est di progetto. Per le aree esiste il problema della dismissione/rilocalizzazione, e ovviamente della valorizzazione.
Obiettivi specifici	Un obiettivo importante è il decongestionamento della S.S. di Vignola, da ottenere attraverso una parziale redistribuzione delle parti insediate, anche attraverso un intervento coordinato con l'ambito a sud, eventualmente e aree a sud, con parziale trasferimento di diritti edificatori.

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri specifici - Nuovo assetto della viabilità	Delocalizzazione delle due sedi di distributori. Alleggerimento del carico urbanistico, con realizzazione di piccole quote di residenza e servizi Realizzazione dell'intersezione a rotatoria tra asse est e via di Vignola
---	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

Funzioni	Gli usi ammessi possono arrivare ad un massimo del 70% residenziali (SC = 876 mq.), con un minimo del 30% (SC = 375) di usi terziari (artigianato di servizio, commercio).
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria max (*)	Calcolando la superficie complessiva realizzabile (SC) come somma di un indice di utilizzazione territoriale proporzionale alla superficie territoriale (0,10 ST) e di un secondo indice proporzionale alle superfici coperte da demolire (0,50 S.Cop.), si ottiene: S.C. = 0,10 ST + 0,5 S.Cop. = 978 + 273 = 1.251 mq.
-----------------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Nuova viabilità generale
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Attrezzature e spazi collettivi	Verifica esigenze specifiche in sede di POC – percorso pedociclabile protetto lungo la direttrice Maranello-Pozza

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie	Fascia di mitigazione lungo la via di Vignola. Qualificazione delle visuali verso la collina.
---	---

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC - Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Disegno di assetto complessivo e possibilità di definire stralci funzionali in sede di POC.
---	---

(*) *Il dimensionamento residenziale del PSC prevede la possibilità per il POC di assegnare diritti aggiuntivi su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori, nella misura del 10% della capacità residenziale degli ambiti AR.2, vale a dire 1.650 mq. di SC in totale.*

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica CEMAR	AR.2f
Localizzazione	Ad est del capoluogo, a monte della SS di Vignola, in località Crociale	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST ambito = 49.358 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 16.027 mq., che corrispondono ad un indice di copertura medio sull'intero ambito del 32,4 %. ST interessata da accordo art. 18 L.R. 20/00 e s.m.i. = 58.851 mq
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito insediato da un'azienda ceramica da tempo dismessa. Evidente stato di degrado ambientale e paesaggistico in una posizione che costituisce il punto di ingresso alla parte insediata del capoluogo. L'ambito territoriale è pressoché interamente impermeabilizzato.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA > 100
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U2 (Sabbie e limi prevalenti) <i>Infiltrabilità:</i> Impermeabile
Rete fognaria	Ambito servito dalla rete fognaria, ma da adeguare in base all'intervento di trasformazione urbanistica che potrà consentire la modifica del carico urbanistico, derivante dalle nuove funzioni insediabili.
Campi elettromagnetici	L'area è attraversata da una linea MT 15 KV (aerea)

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità – Limiti e condizioni	Trattandosi di area industriale dismessa occorrerà ottemperare a quanto previsto dal D.lgs.152/2006. Esigenza di caratterizzazione chimico-fisica dei suoli per verificare preventivamente lo stato di inquinamento e le esigenze di bonifica. Criticità costituita dal traffico lungo la SS di Vignola, che delimita l'area sul lato nord. Importanza del cono ottico verso la collina: l'ambito si affaccia verso sud sulla porzione di territorio dell'alta pianura e della pedecollina costituita dalla forte discontinuità insediativa tra Maranello e Pozza.
---	---

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Eliminazione di una situazione incongrua dal punto di vista urbanistico e ambientale. Sostituzione delle funzioni dismesse con usi urbani residenziali e
---	--

	commerciali, a impatto volumetrico contenuto, con ampi spazi verdi. Forte recupero di suolo permeabile (minimo 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 nord, e con il parco-campagna a sud. L'assetto deve privilegiare le visuali verso la collina, e l'organizzazione spaziale deve far sì che l'ambito edificato definisca una zona semipubblica, protetta dal rumore (spazio a corte aperto verso sud). Il comparto è interessato da un accordo art. 18 sottoscritto con i privati ("Accordo per la definizione degli impegni relativi alla riqualificazione della ex-ceramica Cemar di Maranello", approvato con Del. di G.C. n. 150 del 12/12/2017 e sottoscritto il 15/12/2017).

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Sub-ambiti e criteri specifici - Nuovo assetto della viabilità	Viabilità interna periferica, per privilegiare usi pedonali nelle zone centrali. Redazione di un progetto urbanistico, attuabile anche in due fasi, esteso a tutto il comparto caratterizzato da: elevati standard ambientali, fortemente orientato all'architettura sostenibile e al contenimento dei consumi energetici.
--	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Gli usi ammessi sono per il residenza e commercio. L'area è definita dal PSC urbanisticamente idonea per l'insediamento di una media struttura di vendita alimentare (S.V. < 1.500, 00 mq.).
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria max (*)	Calcolando la superficie complessiva realizzabile (SC) come somma di un indice di utilizzazione territoriale proporzionale alla superficie (0,10 ST) e di un secondo indice proporzionale alle superfici coperte da demolire (0,378 Sup.Cop.), si ottiene: $S.C. = 0,10 \text{ ST} + 0,378 \text{ Sup.Cop.} = 4.935 + 6.065 = 11.000 \text{ mq.}$ di cui 1.760 mq. commercio e 9.240 mq. residenziali.
-----------------------------------	---

(*) *Il dimensionamento residenziale del PSC prevede la possibilità per il POC di assegnare diritti aggiuntivi su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori, nella misura del 10% della capacità residenziale degli ambiti AR.2, vale a dire 1.650 mq. di SC in totale.*

h) standard di qualità ecologico - ambientale da assicurare, dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Due punti di accesso/uscita sulla Statale. Fermata della "linea forte" del trasporto pubblico. Realizzazione di un tratto di percorso ciclabile lungo via Vignola modificando l'andamento attuale della strada spostandola all'interno del comparto.
---	---

	Prevedere una rotatoria di immissione al comparto posta nell'intersezione tra via Fonda e via Vignola, funzionale al suo corretto inserimento nella viabilità locale
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC. Le aree oggetto dell'accordo art. 18, classificate come "Ambito agricolo periurbano AAP", possono essere cedute all'amministrazione comunale quale quota parte al concorso alle dotazioni territoriali del contributo di sostenibilità, in funzione della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC.
Qualità ecologico-ambientale	Obbligatorietà di bonifica del suolo, in base ad esiti di caratterizzazione
	Condizioni acustiche di compatibilità (classe III della zonizzazione) da approfondire in sede operativa (POC) al fine di assicurare modalità attuative (PUA) coerenti con il perseguimento di qualità acustica

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie	Fascia di distacco/mitigazione lungo la S.S. di Vignola.
---	--

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Progetto unitario
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Eventuali stralci attuativi da definire in sede di POC, in base al disegno complessivo.

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica POZZA - STAZIONE	AR.2g
Localizzazione	Area insediata nel centro di Pozza, all'incrocio tra la via Vandelli e la S.S. di Vignola	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 7.277 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 1.428 mq., che corrispondono ad un indice di copertura medio sull'intero ambito del 19,6, %.
Caratteri morfologici e funzionali	Area urbanizzata all'altezza della vecchia stazione della ferrovia Modena-Maranello. E' caratterizzata da un massiccio edificio all'angolo, da un fabbricato dismesso che ospitava una discoteca, e da un vasto piazzale adibito a parcheggio. Il PRG vigente prevede un PUA che include anche l'edificio residenziale storico da conservare (risan.conservativo) C52 La superficie territoriale è costituita da ST = 5.300 mq. circa (PUA) + 2.000mq. circa (area destinata a parcheggio). Destinazione attuale: attività terziarie direzionali (art.83) – Ut = 0,75 mq./mq. – H max = 20 ml. – uso residenziale ammesso fino al 40% della SU totale. Usi residenziali: 1.590 mq. di SU Usi terziari: 2.385 mq. di SU In totale: 3.975 mq. di SU

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA: tra 95 e 100
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U1b (Ghiaie e limi) <i>Infiltrabilità:</i> Impermeabile
Rete fognaria	Ambito servito dalla rete fognaria

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità – Limiti e condizioni	L'area è fortemente condizionata dall'assetto della viabilità e dalle volumetrie edilizie esistenti. I limiti delle trasformazioni risiedono nell'esigenza di alleggerire il carico urbanistico e al contempo di creare una situazione di centralità urbana per la quale l'area è chiaramente vocata.
---	---

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Si tratta di un'area strategica per il futuro assetto urbanistico di Pozza; la previsione del PRG vigente è al riguardo del tutto inadeguata. La previsione del parcheggio pubblico nel PRG deve essere riproposta attraverso una
---	---

	formulazione che ne garantisca la fattibilità.
Obiettivi specifici	L'area costituisce l'unico sito che si presta a definire una nuova centralità nella parte di Pozza a nord della via Claudia. Si tratta del punto di incrocio tra la via Vignola e la via Vandelli, in corrispondenza del quale era la fermata della linea ferroviaria Modena-Maranello, inaugurata nel 1893 (l'edificio è quello esistente sul lato ovest dell'incrocio, esterno all'ambito).

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Sub-ambiti e criteri specifici - Nuovo assetto della viabilità	<p>La riqualificazione dell'area dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la ristrutturazione dell'edificio esistente in corrispondenza dell'incrocio; in alternativa, la sua demolizione; - la demolizione del fabbricato dell'ex discoteca, e la realizzazione di un nuovo disegno urbano che preveda: un accesso viario sul lato est e un collegamento funzionale e morfologico con il limitrofo ambito AN.1b; una piazza pedonale accessibile dalla via Vandelli (con pubblici esercizi e altri spazi terziaria I piano terra), ed un secondo spazio pubblico nella parte più interna dell'area (pressoché integralmente contenuto entro l'ambito AN.1b); - l'integrazione del disegno urbanistico con il vicino ambito AN.1b (intervento di via Vandelli, progetto di piano attuativo da presentare), anche attraverso l'attuazione coordinata e l'eventuale trasferimento di diritti edificatori necessario per una equilibrata distribuzione dei volumi edilizi; sul lato est dovrà essere realizzato un attraversamento pedonale protetto verso il sistema di attrezzature a sud della via di Vignola (sede parrocchiale, attrezzature sportive, scuole e campo sportivo). I parcheggi pubblici da realizzare sono due: a sud lungo via Claudia (200 mq.) e a nord, nell'ambito AN.1b collegato, di 1.250 mq. circa.
Prescrizioni specifiche per l'integrazione con l'ambito AR.2g	<p>In sede di POC dovrà essere esaminato contestualmente il tema del nuovo disegno urbano del sistema di aree ad est di via Vandelli e a nord della S.S. di Vignola, che il PSC ha classificato AN.1b e AR.2g.</p> <p>Nel complesso gli interventi integrati nei due ambiti AN.1b e AR.2g comportano, oltre al recupero dell'edificio esistente all'incrocio tra via Vandelli e via Claudia, l'assegnazione in sede di POC di diritti edificatori pari a:</p> <p>residenza SC = 3.962 + 2.300 = 6.262 mq. altri usi SC = 990 mq.</p> <p>In totale quindi si realizzano sui due ambiti collegati interventi per 7.212 mq. di SC, con un indice di 0,44 mq./mq. (al netto del riuso dell'edificio esistente), calcolato su una ST di circa 16.360 mq..</p>

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza – commercio al dettaglio alimentare e non alimentare – artigianato di servizio – direzionalità pubblica e privata.
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria max (*)	<p>Al netto della ristrutturazione dell'edificio esistente, le potenzialità da assegnare all'area (che misura circa 8.000 mq. di superficie territoriale, compreso il parcheggio ad est non inserito dal PTG nel perimetro del PUA) possono essere le seguenti:</p> <p>SCmax = 3.290 mq. Di cui: 70% residenza 2.300 mq. di SC 30% altri usi 990 mq. di SC.</p> <p>Nel sub-ambito ovest (ST = 5.300 mq.) si applica un indice Ut = 0,50 mq./mq., con SC = 2.650 mq., di cui 1.855 residenziali e 795 mq. di altri usi. Nel sub-ambito est (destinazione parcheggio pubblico nel PRG vigente) si applica un indice Ut = 0,25 mq./mq., con SC = 640 mq., di cui 445 residenziali e 195 di altri usi.</p> <p>Pertanto in sintesi: diritti edificatori: SC max = 3.290 mq. di SC, di cui 2.300 mq. residenza (70 %) e 990 mq. altre funzioni.</p>
-----------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Connessione alla rete locale
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in base alle esigenze specifiche in sede di POC

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie	Distacchi adeguati rispetto alla viabilità principale
---	---

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC - Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Progetto unitario in sede di POC, coordinato con l'ambito limitrofo AN.1b Possibilità di definire stralci funzionali in sede di POC.
---	---

(*) Il dimensionamento residenziale del PSC prevede la possibilità per il POC di assegnare diritti aggiuntivi su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori, nella misura del 10% della capacità residenziale degli ambiti AR.2, vale a dire 1.650 mq. di SC in totale.

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare di Trasformazione urbanistica FOGLIANO	AR.2h
Localizzazione	Pieve di Fogliano e collegamento con il Cimitero	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 3.499 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 181 mq., che corrispondono ad un indice di copertura medio sull'intero ambito del 5,2 %.
Caratteri morfologici e funzionali	Territorio collinare, localizzazione di pregio paesaggistico: lotto adiacente all'area dei servizi parrocchiali, tra questi e il percorso che collega al Cimitero
Condizioni attuali	Area non edificata – piccola strada di collegamento

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Area prossima ad un crinale secondario
Geolitologia	Unità geolitologiche: U5 (Argille siltose e argilliti)
Rete fognaria	Da adeguare

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limiti e condizioni	Va prestata particolare attenzione al controllo delle acque superficiali, data la composizione argillosa dei terreni presenti. Occorrerà inoltre evitare la realizzazione di terrapieni in materiale di riporto, mentre i materiali di risulta derivanti da eventuali sbancamenti non dovranno essere abbandonati lungo i versanti. Acclività del terreno – Esigenza di un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento
---------------------	--

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	Piccolo intervento di integrazione del nucleo storico della Pieve, con realizzazione di un intervento residenziale e sistemazione del percorso di collegamento e dell'area cimiteriale.
--------------------------------	---

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Sistemazione del percorso di accesso al Cimitero
-------------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza
----------	-----------

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria max (*)	Con applicazione dell'indice perequativo di 0,10 mq./mq., diritti edificatori: SC max = 345 mq. di SC
-----------------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti locali
Attrezzature e spazi collettivi	Interventi di miglioramento delle attrezzature esistenti

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

paesaggio	Attenta valutazione dell'impatto paesaggistico dell'intervento residenziale e progetto complessivo di sistemazione delle aree e dei percorsi inclusi nell'ambito
-----------	--

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Intervento unitario previo inserimento in POC
-----	---

(*) Il dimensionamento residenziale del PSC prevede la possibilità per il POC di assegnare diritti aggiuntivi su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori, nella misura del 10% della capacità residenziale degli ambiti AR.2, vale a dire 1.650 mq. di SC in totale.

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare – Trasformazione urbanistica PIEMME – TORRE OCHE	AR.2i
Localizzazione	Porzione di territorio lungo il Fossa, in area collinare, all'estremità ovest del territorio di Maranello (confine con Fiorano Modenese)	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST Comparto intercomunale = 29.575 mq – Sup. coperta degli edifici esistenti: 19.411 mq ST nel Comune di Maranello = 17.643 mq. (60%) – Sup. coperta degli edifici esistenti: 14.644 mq. (75%) ST nel Comune di Fiorano Modenese = 11.932 mq. (40%) – Sup. coperta degli edifici esistenti: 4.767 mq. (25%)
Caratteri morfologici e funzionali	Su un terrazzo fluviale, situazione ambientale di pregio, insediamento produttivo ceramico per tre quarti circa in territorio di Maranello e per il resto in territorio di Fiorano
Condizioni attuali	Condizioni critiche, per l'evidente incompatibilità ambientale. Area completamente impermeabilizzata. Indispensabile il collegamento con il PSC di Fiorano Modenese, per qualunque decisione riguardante l'ambito. Criticità costituita dal traffico lungo la viabilità di collegamento alla località Torre Oche e al sito delle Salse di Nirano nel Comune di Fiorano Modenese.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale giovane (b2)
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U1a (Ghiaie prevalenti) <i>Infiltrabilità:</i> Immediata
Rete fognaria	Ambito servito dalla rete fognaria, ma da adeguare in base all'intervento di trasformazione urbanistica che potrà consentire la modifica del carico urbanistico derivante dalle nuove funzioni insediabili.
Campi elettromagnetici	L'area è attraversata da una linea MT 15 KV (aerea)

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Situazione che il PSC definisce incongrua, non compatibile con il territorio rurale.
Limiti e condizioni	Trasferimento della sede aziendale con recupero e riqualificazione del comparto mediante trasformazione urbanistica. Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare: settore di ricarica di tipo C. Per la porzione d'ambito classificata all'interno delle <i>Zone di tutela ordinaria</i>

	<p>degli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua vale quanto stabilito all'art. 17 dalle norme di attuazione del PTCP.</p> <p>Esigenza di caratterizzazione chimico-fisica dei suoli per verificare preventivamente lo stato di inquinamento e le esigenze di bonifica.</p>
--	--

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	<p>Riqualificazione dell'area previo trasferimento dell'azienda.</p> <p>Eliminazione di una situazione incongrua dal punto di vista urbanistico e ambientale. Sostituzione delle funzioni dismesse con usi urbani residenziali, a impatto volumetrico contenuto, con ampi spazi verdi. Forte recupero di suolo permeabile (minimo 50% dell'intera area).</p> <p>Il Comparto è interessato da un accordo art. 18 sottoscritto con i privati ("Accordo, in forma congiunta con il Comune di Fiorano Modenese, per la definizione degli impegni relativi alla riqualificazione dell'area industriale Ceramica Piemme S.p.A. in località Torre Oche", approvato con Del. di G.C. n. 160 del 30/12/2011 e sottoscritto il 16/02/2012).</p>
---	---

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri specifici	Definizione di un'intesa con il comune di Fiorano per le modalità di coordinamento delle procedure urbanistiche di definizione del comparto.
-------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza, commercio al dettaglio, direzionalità, pubblici esercizi e ricettività
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	<p>Capacità edificatoria da assegnare all'intero comparto sovracomunale, calcolata attraverso un doppio indice (incidenza sulla superficie territoriale e sulla superficie coperta degli edifici da dismettere): $SC = 0,10 ST + 0,29 SC$.</p> <p>Diritti edificatori: $SC_{max} = 8.205$ mq. di cui $max 6.715$ mq per funzioni residenziali e $min 1.490$ mq per funzioni terziari.</p> <p>Stima parametrica della capacità edificatoria nella parte del comparto del Comune di Maranello, ai fini del dimensionamento del PSC (60% della potenzialità edificatoria totale):</p> <p>$SC = 5.9817$ mq di cui 4.923 mq per funzioni residenziali e 894 mq per funzioni terziarie.</p>
--------------------------------------	--

h) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	<p>Ripristino condizioni di equilibrio ambientale. Obbligatorietà di bonifica del suolo, in base ad esiti di caratterizzazione.</p> <p>Adeguamento reti tecnologiche a servizio del nuovo comparto con interventi</p>
--	---

	da realizzarsi nel territorio dei due Comuni. Adozione di climatizzazione a minimo impatto ambientale
	Condizioni acustiche di compatibilità (classe III della zonizzazione) da approfondire in sede operativa (POC) al fine di assicurare modalità attuative (PUA) coerenti con il perseguimento di qualità acustica

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie	Fascia di distacco/mitigazione lungo la viabilità principale.
---	---

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	<p>La modalità di coordinamento delle procedure urbanistiche di definizione del comparto deve avvenire tramite un Accordo Territoriale da stipulare tra il Comune di Maranello e il Comune di Fiorano Modenese, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., in ragione della sostanziale omogeneità delle caratteristiche dell'area e della stretta interdipendenza dei futuri aspetti insediativi con la località di Torre Oche.</p> <p>L'adozione del Piano Operativo deve essere corredata dell'Accordo di cui sopra, della caratterizzazione dei suoli ai fini di verificare la necessità o meno delle condizioni di bonifica e di idoneo programma per le demolizioni dei fabbricati esistenti finalizzato alla riqualificazione totale dell'ambito.</p>
-----	---

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare – Trasformazione urbanistica CISA 4	AR.2j
Localizzazione	A Sud est del capoluogo, a valle di Via Vandelli, in località Gorzano	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST ambito = 148.205 mq. – di cui 92.898 mq destinati all'edificazione e 55.307 mq previsti in cessione gratuita in aggiunta agli standard di comparto della parte edificabile dell'ambito. Sup. Complessiva realizzabile (SC) = 20.032 mq., che corrispondono ad un indice di utilizzazione fondiaria di 0,21 mq./mq. per la parte destinata all'edificazione pari a 92.898 mq L'intero ambito è interessato da un Accordo art.18 L.R. 20/2000 e s.m.i sottoscritto il 17/12/2013 e allegato alla Del. di C.C. n 62 del 19/12/2013, parte integrante e sostanziale delle presenti norme, che prevede, oltre alla preventiva di bonifica delle aree dell'intero ambito, anche l'obbligo di cessione di 55.307 mq previsti in cessione in aggiunta agli standard a compensazione dell'intervento di via Trebbo
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito insediato da un'azienda ceramica da dismettere. L'ambito territoriale è interamente impermeabilizzato

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA >100 Ambito ricadente in aree soggette a criticità idraulica di cui all' art.11 e settore di ricarica tipo B art.12A, del PTCP2009
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:U1b (ghiaie e limi) Infiltrabilità: Impermeabile</i>
Rete fognaria	Ambito servito dalla rete fognaria, ma da adeguare in base all'intervento di trasformazione urbanistica che potrà consentire la modifica del carico urbanistico, derivante dalle nuove funzioni insediabili
Campi elettromagnetici	Area confinante con linea MT 15KV (aerea)
Elementi di interesse storico testimoniale	L'area è vicina ad ambiti soggetti a vincolo archeologico in base al PSC e al PTCP.
Bonifica e ripristino ambientale	L'area è interessata da una procedura di bonifica e ripristino delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo e acque sotterranee) ai sensi del D.Lgs. 152/06

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità – Limiti e condizioni	La 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 è oggetto di procedura ai sensi del D.Lgs. 152/06 cui spetta il compito di definire adempimenti e interventi per il sito. Valutazioni sulla consistenza parti in cemento amianto. Rispetto delle prescrizioni contenute nella Relazione geologica
---	---

3 – DIRETTIVE**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

Obiettivi generali della pianificazione	Eliminazione di una situazione incongrua dal punto di vista urbanistico e ambientale. Sostituzione delle funzioni dismesse con usi urbani residenziali, a impatto volumetrico contenuto, con ampi spazi verdi. Forte recupero di suolo permeabile
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. La presenza del contiguo varco ecologico (art. 28 del PTCP) costituisce una discontinuità significativa tra centri abitati che va valorizzata, possibilmente ampliata in relazione alle cessioni previste, escludendola da processi di urbanizzazione. 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

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Sub-ambiti e criteri specifici – Nuovo Assetto della viabilità	Disegno insediativo unitario esteso a tutto il comparto caratterizzato da: elevati standard ambientali, fortemente orientato all'architettura sostenibile e al contenimento dei consumi energetici 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
--	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

Funzioni	Gli usi sono per il 100% residenziali
----------	---------------------------------------

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria max	La superficie complessiva realizzabile (SC) = 20.032 mq. La superficie media per gli alloggi previsti nell'ambito è di 125 mq di SC.
-------------------------------	---

h) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Punto di accesso su via Vandelli. Prevedere una rotatoria di immissione al comparto posta nell'intersezione tra via Vandelli e via Fondazza, funzionale al suo corretto inserimento nella viabilità locale.
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC. Le aree oggetto dell'accordo art.18 (55.307 mq dell'ambito sono previsti in cessione in aggiunta agli standard urbanistici, a compensazione dell'intervento per l'ambito MOB-APS.i) devono essere cedute all'amministrazione comunale quale parte al concorso alle dotazioni territoriali del contributo di sostenibilità, in funzione della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC
Qualità ecologico-ambientale	Obbligatorietà di bonifica del suolo, in base ad esiti di caratterizzazione

	<p>preventivamente agli interventi di trasformazione del comparto. Condizioni acustiche di compatibilità (classe III della zonizzazione) da approfondire in sede operativa (POC) al fine di assicurare modalità attuative (PUA) coerenti con il proseguimento di qualità acustica. La progettazione (PUA) deve perseguire la sostenibilità energetica dell'insediamento con riferimento agli artt. 83 commi 8 e 9; 85 comma 3, e 87 commi 2 e 3 del PTCP2009 come pure favorire la permeabilità dei suoli con riferimento all'art.55 comma 3 sempre del PTCP2009</p>
--	--

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie	<p>Fascia di distacco/mitigazione lungo il fronte nord del comparto. Realizzazione di viale alberato che definisce lo spartiacque tra la zona a verde pubblico e la zona residenziale. Previsione di collegamenti ciclo-pedonali sui fronti nord, est ed ovest del comparto Fascia di distacco/mitigazione lungo il fronte nord del comparto.</p>
---	---

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	<p>Il comparto è interessato da una procedura di bonifica ai sensi del D.Lgs. 152/06. Al fine di poter dare attuazione alle previsioni del comparto devono essere stati completati tutti gli interventi di bonifica.</p> <p>Il POC può consentire la possibilità di attuazione in sub-ambiti mediante la presentazione di un disegno insediativo unitario esteso a tutto il comparto. Ai sensi dell'art. 22 delle norme di PSC, nelle aree interessate dalla formazione di strumenti urbanistici attuativi, o da progetti per la realizzazione di opere pubbliche, pur in assenza di perimetri di tutela archeologica devono essere realizzate indagini archeologiche preventive. Tali indagini, volte all'individuazione di eventuali ulteriori siti archeologici, devono essere effettuate secondo le indicazioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna</p>
-----	--

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Riqualificazione ambientale VIA FONDA - nord	AR.3a
Localizzazione	Territorio rurale di pianura; ambito insediato ad est di via Fonda.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 17.797 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 2.602 mq. (14,6%)
Caratteri morfologici e funzionali	Area produttiva fortemente impermeabilizzata
Condizioni attuali	Situazione di chiara incongruità con il territorio rurale, dal punto di vista paesaggistico/ambientale e da quello del traffico indotto.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA: tra 80 e 85
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U3 (Limi e argille prevalenti) <i>Infiltrabilità:</i> Moderatamente lenta
Rete fognaria	<i>Rete fognaria</i>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limiti e condizioni	Esigenza di eliminazione della situazione insediativa incongrua
---------------------	---

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	L'intervento è finalizzato alla riqualificazione ambientale, attraverso il trasferimento delle attività produttive in area idonea, ed il ripristino di condizioni ambientali coerenti con il contesto. A tal fine, mentre non è consentito in situ alcun intervento eccedente la manutenzione straordinaria, il POC può assegnare diritti edificatori che possono essere utilizzati soltanto in altra area idonea, previa permuta con l'area in oggetto da parte dell'Amministrazione Comunale o con soggetti privati.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Ripristino delle condizioni di territorio rurale utilizzabile per le funzioni produttive agricole

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

e) funzioni ammesse

Funzioni	In loco solo funzioni del territorio ad alta vocazione agricola (APA) – I diritti da trasferire sono relativi alle funzioni produttive insediate, con possibilità di riconvertire il 25% dei diritti in residenza.
----------	--

f) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	Diritti edificatori: SC max = 2.080 mq. di SC, di cui 520 mq. residenza (25 %) e 1.560 mq. altre funzioni (produttive e terziarie), da trasferire in ambito idoneo definito dal POC.
--------------------------------------	--

g) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Aree di cessione	Il POC può definire le modalità di assegnazione del diritto edificatorio sia attraverso permuta con il Comune (che mette a disposizione altre aree idonee), sia attraverso accordi tra privati che possono prevedere il mantenimento delle aree alle proprietà attuali, o il loro trasferimento. In ogni caso le aree di cessione per dotazioni territoriali sono quelle dovute per le aree di nuovo insediamento dei diritti da trasferire.
------------------	---

h) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Eliminazione della situazione di conflitto ambientale
--	---

i) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Intervento unitario convenzionato soggetto a POC
-----	--

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Riqualificazione ambientale BELL'ITALIA	AR.3c
Localizzazione	Località a nord del capoluogo. Aree ad ovest del corso del torrente Grizzaga, tra questo e i tessuti edificati di Bell'Italia	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 20.621 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 767 mq. (3,72%)
Caratteri morfologici e funzionali	Area delimitata da via Martinella ad est, il torrente Grizzaga e i tessuti edificati di Bell'Italia ad ovest e a nord, la pedemontana a sud.
Condizioni attuali	L'ambito è insediato molto parzialmente, con un complesso di due edifici di origine rurale, recentemente recuperati, con accesso da via Martinella. Per il resto si tratta di territorio rurale periurbano.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA: tra 95 e 100
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U2 (Sabbie e limi prevalenti) <i>Infiltrabilità:</i> Moderatamente lenta
Rete fognaria	Area a bassa officiosità della rete fognaria

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Situazione di forte antropizzazione del corso d'acqua, che richiede interventi di risanamento
Limiti e condizioni	Adeguamento della funzionalità della rete fognaria; compensazione della pressione antropica sul torrente (esistente e aggiuntiva) con opere in grado di ridefinire una situazione di equilibrio L'indagine di approfondimento geologico dovrà verificare l'esistenza o meno della falda freatica superficiale, la sua soggiacenza e gli eventuali rapporti con l'andamento del regime idraulico nel Torrente Grizzaga. Dovrà inoltre essere verificata la sezione idraulica del T. Grizzaga in corrispondenza del tratto che, ad alcune decine di metri più a valle dell'area indagata, risulta intubato.

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	L'ambito si presta a realizzare un parco lungo il Grizzaga, e un tratto di percorso ciclopedonale che attraversato il Grizzaga si dirige verso nord, e si collega ad est con Pozza. La densità della parte edificata deve essere compatibile con gli obiettivi primari di qualificazione ambientale dell'area.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Il nuovo insediamento si può sviluppare nella fascia lungo via Martinella, mentre la parte a sud (lungo la pedemontana) deve essere oggetto di

	<p>interventi di mitigazione (fascia verde di protezione), e la parte ovest destinata a parco lungo il Grizzaga; il parco può così assumere un ruolo centrale nel ridisegno della località.</p> <p>La densità della parte edificata deve essere compatibile con gli obiettivi primari di qualificazione ambientale dell'area.</p> <p>La superficie insediabile indicativa è di 7.880 mq., oltre all'ambito ES.</p>
--	--

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Nessun intervento significativo, salvo la realizzazione di un tratto di pista ciclabile che attraversa l'area, con passerella sul Grizzaga.
-------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza (max 80%); usi terziari (commercio, pubblici esercizi, artigianato di servizio) min. 20%
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	<p>I diritti edificatori assegnabili sono definiti da un indice territoriale $Ut = 0,10$ mq./mq. (su una ST al netto di ES, pari a 19.386 mq.) , e condizionati alla cessione della parte ovest dell'area, come indicato nelle tavole del PSC e da meglio individuare in sede di POC.</p> <p>Pertanto : SC max = 1.939 mq. di SC, di cui max 1.551 mq. di residenza e 388 mq. di altre funzioni.</p>
--------------------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Pista ciclabile e passerella ciclopedonale
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento rete fognaria
Attrezzature e spazi collettivi	Sistemazione parco Grizzaga

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Aree di cessione	<p>L'area ovest di circa 11.500 mq. indicata nelle tavole del PSC deve essere ceduta gratuitamente al Comune</p> <p>Sistemazione ambientale e paesaggistica del tratto di torrente Grizzaga che interessa l'ambito</p>
------------------	--

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie	Fascia verde di mitigazione da realizzare sul lato nord della pedemontana
---	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Intervento unitario soggetto a POC attraverso progetto convenzionato o PUA estesi all'intero ambito.
-----	--

Denominazione ambito	VIA CROCIALE	AR.3e
Localizzazione	Ambito dell'alta pianura ad est di Maranello, area insediata lungo via Crociale	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 2.820 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 430 mq. (15,2%)
Caratteri morfologici e funzionali	Piccola area insediata lungo via Crociale, tra due insediamenti rurali storici
	Attività produttiva incongrua con il contesto. Situazione precaria dal punto di vista ambientale e paesaggistico

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA: superiore a 100
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U2 (Sabbie e limi prevalenti) <i>Infiltrabilità:</i> Moderatamente lenta
Rete fognaria	<i>Da adeguare</i>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limiti e condizioni	Esigenza di eliminazione della situazione insediativa incongrua
---------------------	---

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	L'intervento è finalizzato alla riqualificazione ambientale, attraverso il trasferimento delle attività produttive in area idonea, ed il ripristino di condizioni ambientali coerenti con il contesto (complessi insediativi rurali di origine storica). A tal fine, mentre non è consentito in situ alcun intervento eccedente la manutenzione straordinaria, il POC può assegnare diritti edificatori che possono essere utilizzati soltanto in altra area idonea, previa permuta con l'area in oggetto da parte dell'Amministrazione Comunale o con soggetti privati.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Ripristino delle condizioni di territorio rurale parzialmente insediato

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

e) funzioni ammesse

Funzioni	In loco solo funzioni del territorio ad alta vocazione agricola (APA) – Usi residenziali da trasferire in area idonea
----------	---

f) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	Diritti edificatori: SC max = 344 mq. di SC residenziali, da trasferire in ambito definito dal POC.
--------------------------------------	---

g) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Aree di cessione	Il POC può definire le modalità di assegnazione del diritto edificatorio sia attraverso permuta con il Comune (che mette a disposizione altre aree idonee), sia attraverso accordi tra privati che possono prevedere il mantenimento delle aree alle proprietà attuali, o il loro trasferimento. In ogni caso le aree di cessione per dotazioni territoriali sono quelle dovute per le aree di nuovo insediamento dei diritti da trasferire.
------------------	---

h) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Eliminazione della situazione di conflitto ambientale
--	---

i) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Intervento unitario convenzionato soggetto a POC
-----	--

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Riqualificazione ambientale GORZANO VIA VANDELLI	AR.3f
Localizzazione	Località Gorzano. Area lungo la Nuova Estense, lato ovest	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 10.952 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 342 mq. (3,1%)
Caratteri morfologici e funzionali	L'area lungo la Nuova Estense è occupata da un'attività di autotrasporto, priva di destinazione specifica nel PRG vigente. La stessa azienda utilizza attualmente anche una sede urbana, a Pozza, lungo la via Vandelli, in forme non compatibili con il contesto.
Condizioni attuali	Situazione precaria dal punto di vista funzionale e ambientale, che richiede un assetto organico

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale giovane (b2) del torrente Tiepido
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U1A (Ghiaie prevalenti) <i>Infiltrabilità:</i> Immediata
Rete fognaria	<i>Da adeguare</i>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Situazione di elevata vulnerabilità idrogeologica
Limiti e condizioni	Provvedimenti di compensazione dell'impermeabilizzazione (invarianza idraulica) protezione dal rischio di inquinamento dell'acquifero attraverso impianto di raccolta delle acque di prima pioggia e degli eventuali sversamenti accidentali. Adeguamento della funzionalità della rete fognaria. Per l'ambito vale quanto stabilito all'art. 17 delle norme di attuazione del PTCP per le <i>Zone di tutela ordinaria degli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua.</i>

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Parte dell'area di proprietà lungo l'Estense è idonea alla realizzazione di un tratto di variante stradale per il collegamento con la via Vandelli, all'altezza dello stabilimento Cisa-Cerdisa, ed in particolare per la realizzazione di una rotonda di svincolo sulla Nuova estense, di grande utilità soprattutto per i mezzi pesanti
Obiettivi specifici	Entro l'ambito il PSC prevede la sistemazione dell'area assegnando ad essa una possibilità edificatoria legata all'attività di autotrasporto, da trasferire dal centro di Pozza

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Nuovo collegamento della Nuova Estense con la via Vandelli: intersezione sulla Nuova Estense e primo tratto da realizzare nell'ambito dell'intervento in oggetto.
-------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

Funzioni	Sede di attività di autotrasporto
----------	-----------------------------------

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	<p>Diritti edificatori: SC max = 700 mq. di SC per funzioni non residenziali, oltre a 80 mq. di SC da destinare ad abitazione del custode.</p> <p>Tali diritti possono essere assegnati dal POC a due condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - che l'attività di autotrasporto insediata a Pozza in via Puccini venga dismessa e trasferita nell'ambito AR.3f; la nuova destinazione dell'area viene definita in sede di POC a fronte di un'intesa con il Comune sui contenuti convenzionali di interesse pubblico - che venga ceduta gratuitamente al Comune l'area necessaria alla realizzazione della rotatoria sul lato ovest della Nuova Estense e alla realizzazione della strada di collegamento con la via Vandelli, nel tratto in cui il nuovo tracciato attraversa la proprietà. Quest'ultima dovrà partecipare anche alle spese per la realizzazione dell'infrastruttura, in base ai parametri di concorso alle dotazioni territoriali fissati dal PSC e precisati dal POC.
--------------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Nuovo tratto del collegamento Estense – Vandelli. Il POC dovrà precisare come si intende programmare l'intervento complessivo, di cui questo ambito costituisce un'opportunità per l'acquisizione di aree e la definizione del tracciato.
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare. Previsione di vasca di laminazione e impianto di trattamento delle acque di prima pioggia

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Aree di cessione	Da definire in sede di POC (indicativamente 3.500 mq.)
------------------	--

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Compensazione idraulica – opere di mitigazione del tracciato stradale
--	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Intervento unitario soggetto a POC
-----	------------------------------------

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Riqualificazione ambientale SAN VENANZIO - TIEPIDO	AR.3h
Localizzazione	Area in un'ampia ansa del Tiepido, tra la Nuova Estense e il torrente, all'altezza di San Venanzio	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 84.004 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 1290 mq. (1,5%)
Caratteri morfologici e funzionali	Terrazzo fluviale di interesse paesaggistico, con piccolo insediamento rurale parzialmente dismesso
Condizioni attuali	Pressoché inutilizzata

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Alveo (b1) - Terrazzo fluviale giovane (b2)
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U1a (Ghiaie prevalenti) – U5 (argille siltose e argilliti) <i>Infiltrabilità:</i> Immediata
Rete fognaria	<i>Da adeguare</i>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Situazione di elevata vulnerabilità idrogeologica
Limiti e condizioni	Ridottissima impermeabilizzazione e misure precauzionali di protezione dal rischio di inquinamento dell'acquifero attraverso impianto di raccolta delle acque di prima pioggia e degli eventuali sversamenti accidentali (area parcheggio). Adeguamento della funzionalità della rete fognaria. Non è consentita alcuna modifica morfologica nella fascia d'ambito prospiciente la zona fluviale per una fascia di almeno 10 m dal limite del terrazzo di ordine due. Vale inoltre, per le porzioni d'ambito che rientrano nelle zonizzazioni di cui al PTCP definite <i>Zone di tutela ordinaria</i> , <i>Zone di espansione inondabili</i> ; <i>Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua</i> quanto stabilito agli artt. 17 e 18 delle norme di PTCP. Per le porzioni d'ambito che rientrano nelle due citate ultime classificazioni del PTCP (<i>Zone di espansione inondabili</i> ; <i>Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua</i>) e che coincidono rispettivamente con le Zone Eb ed Ee del PAI, quanto stabilito all'art. 9 delle norme di Attuazione del Piano di Bacino del Po. Per quanto inerente le zone di tutela ordinaria, in esse sono ammessi unicamente: interventi sul patrimonio edilizio esistente (PTCP art. 9 comma 11), parchi le cui attrezzature, anche destinate a scopi ricreativi (e non sportivi), risultino di dimensioni contenute, siano compatibili coi caratteri naturali e paesistici dei luoghi, non comportino trasformazione se non di lieve entità dello stato dei luoghi, siano amovibili e/o precarie e con l'esclusione di ogni opera comportante l'impermeabilizzazione dei suoli (PTCP art. 9 commi 15 e 16). In tali zone sono altresì ammessi unicamente percorsi e spazi di

	sosta per pedoni e mezzi di trasporto non motorizzati (PTCP art. 9 commi 15 e 16), e pertanto non parcheggi per automobili. In considerazione del rilievo paesaggistico dell'area e del contesto cui accede, la realizzazione degli interventi di demolizione/parziale ricostruzione dovrà essere attuata con interventi tipologicamente coerenti con il nucleo esistente e già tutelato dal PSC, interventi che in ogni caso dovranno essere supportati dalla necessaria autorizzazione paesaggistica ex DL 42/2004
--	--

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Ambito da riqualificare con finalità ambientali, attraverso il recupero edilizio del patrimonio esistente di interesse storico-testimoniale e la demolizione e parziale ricostruzione (nel rapporto ½ della superficie coperta) di edifici produttivi e servizi agricoli dismessi.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	La destinazione dell'area è quella di attività ricreative all'aperto, con gestione privata di attività economiche di servizio

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

e) funzioni ammesse

Funzioni	Attività ricreative – Ristorazione – Sedi di associazioni, attività culturali
----------	---

f) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	Diritti edificatori: SC max = 650 mq. di SC per funzioni non residenziali (un quarto della superficie coperta di fabbricati da demolire).
--------------------------------------	---

g) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Tratto di pista ciclabile lungo il Tiepido
Altre infrastrutture	Caratteristiche da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Parco fluviale

h) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Aree di cessione	Da definire in sede di POC. Il PSC non fissa una soglia minima, in quanto prevede anche la possibilità di una gestione privata convenzionata con l'Amministrazione Comunale
------------------	---

i) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Attuazione attraverso progetto convenzionato esteso all'intero ambito, con inserimento nel Progetto speciale Tiepido
-----	--

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti CROCIALE NORD	AN.1a
Localizzazione	Margine nord del tessuto urbanizzato di Crociale, ad ovest di via Fonda	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 9.777 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 0 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Porzione di territorio prossima alla Pedemontana, destinata dal PRG vigente ad attrezzature sportive (previsione non realizzata), attrezzature realizzate invece nella parte est di Crociale, al di là della strada Nell'ambito rientrano alcuni lotti insediati all'estremità est, che è opportuno coinvolgere nel ridisegno dell'area

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA: tra 95 e 100
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U2 (Sabbie e limi prevalenti) <i>Infiltrabilità:</i> Moderatamente lenta
Rete fognaria	Area a bassa officiosità della rete fognaria

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Prossimità della Pedemontana – gravi carenze viabilità locale - carenze rete fognaria
Limiti e condizioni	Esigenze di mitigazione – adeguamento reti infrastrutturali

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	Definizione di un assetto compiuto della parte nord di Crociale Realizzazione di edilizia residenziale sociale e alla sistemazione urbanistica della zona. In particolare è da realizzare un nuovo assetto stradale (con collegamenti alla viabilità esistente ad est e ad ovest), di un'area a parcheggio (circa 40 posti auto) e di uno spazio attrezzato a verde pubblico di quartiere, in posizione centrale rispetto all'abitato di Crociale.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Integrazioni edilizie a bassa densità – raccordo con la viabilità esistente con accesso da est (via Fonda) e da ovest

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**e) funzioni ammesse**

Funzioni	Residenza – parcheggi pubblici – verde pubblico attrezzato
----------	--

f) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria	Diritti edificatori: SC max = 1.200 mq. di SC residenziali <i>Diritti aggiuntivi assegnabili su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori:</i> SC = 1.000 mq
---------------------------	--

g) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Sistemazione viabilità locale e parcheggi
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti tecnologiche
Attrezzature e spazi collettivi	Verde attrezzato

h) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Adeguate mitigazione dalla Pedemontana (concorso alla realizzazione della fascia di protezione)
--	---

i) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	PUA esteso all'intero ambito
-----	------------------------------

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti POZZA CENTRO	AN.1b
Localizzazione	Pozza, area lungo via Vandelli, ad est.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 8.221 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 0 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area libera destinata dal PRG vigente ad espansione residenziale.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA: tra 95 e 100
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U1b (Ghiaie e limi) <i>Infiltrabilità:</i> Moderatamente lenta
Rete fognaria	Esistente

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	L'ambito non presenta particolari condizioni di criticità, se non quelle consuete di un insediamento urbano di medio-alta densità
Limiti e condizioni	Traffico locale: accessibilità da via Vandelli, collegamenti pedonali con le aree limitrofe ed in particolare con il sistema dei servizi a sud della via di Vignola.

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	Conferma della previsione non attuata del PRG vigente, con assegnazione al POC del compito di verificare in dettaglio la compatibilità dell'intervento con l'assetto funzionale dell'area urbana
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	La stretta integrazione morfologica e funzionale con l'ambito AR.2g può portare in sede di POC alla decisione del trasferimento di parte della capacità edificatoria nel suddetto ambito limitrofo. In ogni caso si prescrive l'integrazione del disegno urbanistico con tale ambito confinante a sud.

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Il sistema di accesso all'area viene modificato, spostando verso nord l'accesso da via Vandelli, e collegando il parcheggio centrale alla nuova strada di collegamento con via di Vignola
-------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

funzioni	Residenza – commercio di vicinato – artigianato di servizio – pubblici esercizi
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	Diritti edificatori: SC max = 3.962 mq. di SC residenziali (confermata la capacità edificatoria massima del PRG vigente pari a 45 alloggi)
--------------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Parcheggi pubblici
Attrezzature e spazi collettivi	Verde pubblico attrezzato (disegno unitario con AR.2g)

i) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	PUA esteso all'intero ambito. Verifica in sede di POC delle modalità di definizione e attuazione di un disegno urbanistico unitario con l'ambito AR:2g
-----	--

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti POZZA SVINCOLO NUOVA ESTENSE	AN.1c
Localizzazione	Pozza, area nord-est, a sud della Pedemontana e ad ovest della Nuova Estense	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 42.300 mq. circa di cui: sub-ambito "a" (ovest): ST = 24.489 mq., di cui 18.120 mq. ambito di insediamento e la parte restante area dell'attuale svincolo, di proprietà comunale; sub-ambito "b" (est): 10,330 mq. area ad est della Nuova Estense – Sup. coperta degli edifici esistenti: 290 mq. circa
Caratteri morfologici e funzionali	Area principale in gran parte libera, destinata dal PRG vigente a espansione residenziale; aree contemini non edificabili, oggetto di permuta e di sistemazione come spazi verdi attrezzati e di mitigazione

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA: circa 95
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U1b (Ghiaie e limi) <i>Infiltrabilità:</i> Moderatamente lenta
Rete fognaria	Esistente

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	L'ambito è condizionato dalla presenza delle due infrastrutture, ed in particolare dello svincolo della Pedemontana. La realizzazione del nuovo svincolo crea nuove condizioni per un ridisegno dell'area
Limiti e condizioni	Soluzione adeguata dei problemi di accessibilità in condizioni di sicurezza Protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	Parziale conferma della previsione non attuata del PRG vigente (con riduzione degli indici e degli impatti), con assegnazione al POC del compito di verificare in dettaglio la compatibilità dell'intervento con l'assetto funzionale dell'area urbana, e di definire le condizioni di interesse pubblico (edilizia sociale, cessioni di aree per dotazioni) correlate all'assegnazione dei diritti edificatori
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Integrazione con i tessuti edificati limitrofi di Pozza – Schema urbanistico in grado di definire ambiti protetti degli effetti del traffico veicolare

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Accesso dalla Nuova Estense, a distanza adeguata dalla rotatoria di intersezione con la Pedemontana, e viabilità locale di distribuzione. Sottopasso di collegamento diretto con l'area da destinare a dotazione di verde pubblico ad est della Nuova estense.
-------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

funzioni	Residenza - attività direzionali, commerciali e artigianli di servizio alla residenza
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria	Diritti edificatori: SC max = 6.350 mq. di SC di cui 4.550 mq per funzioni residenziali e 1.800 mq per altre funzioni (attività direzionali, commerciali e artigianli di servizio alla residenza) <i>Diritti aggiuntivi assegnabili su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori:</i> SC = 800 mq.
---------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Soluzione degli accessi da e per la nuova Estense
Attrezzature e spazi collettivi	Cessione gratuita delle aree perimetrate dal PSC ad est della Nuova Estense (di proprietà degli attuatori) per la realizzazione di dotazioni pubbliche (parco attrezzato), con collegamento pedociclabile diretto all'ambito residenziale. Il parco rientra nel Progetto speciale Tiepido.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Mitigazioni rumore e inquinamento atmosferico da traffico
--	---

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Accordo con il Comune in sede di POC per la disponibilità delle aree di proprietà comunale che si libereranno per effetto della realizzazione del nuovo svincolo della Pedemontana, e per la cessione delle aree private ad est della Nuova Estense. Intervento soggetto a PUA sull'intero ambito, e coordinamento (convenzione) per la cessione delle aree citate.
-----	--

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti MARANELLO EST	AN.1d
Localizzazione	Aree ad est del capoluogo, tra il tracciato del nuovo asse est e la via Crociale. Il limite nord è costituito dal retro degli insediamenti lungo la via di Vignola, mentre a sud l'ambito include una vasta porzione di territorio pedecollinare	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 274.600 mq. circa – Sup. coperta degli edifici esistenti: 1.450 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Fascia di territorio solo marginalmente insediata, che segna il passaggio tra l'alta pianura e le prime pendici della pedecollina. Fa parte del "corridoio" paesaggistico ed ecologico che rappresenta la discontinuità insediativa più evidente del sistema urbanizzato pressoché conurbato tra Maranello e Sassuolo
Condizioni attuali	Fatte salve le situazioni insediate lungo la statale, l'ambito è una porzione di territorio rurale con alcuni piccoli nuclei insediati, per lo più di origine storica. Al margine sud-est l'ambito confina con l'insediamento industriale della Cisa-Cerdisa di Gorzano.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Parte nord (alta pianura): Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Parte sud (pedecollina): Terrazzo fluviale antico (b4)
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U2 (Sabbie e limi prevalenti) – Estremità sud-est: U1b (ghiaie e limi) <i>Infiltrabilità:</i> Moderatamente lenta
Rete fognaria	Esistente lungo il margine ovest

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Ambito di significativo interesse paesaggistico quale corridoio della rete ecologica, che innervando il territorio, favorisce la tutela, la conservazione e l'incremento della biodiversità floro-faunistica legata alla presenza di ecosistemi naturali e semi-naturali.
Limiti e condizioni	Localizzazione strategica per il sistema insediativo di Maranello. Esigenza di condizionare tutti gli insediamenti alla logica della sostenibilità ambientale, territoriale e sociale. Occorre provvedere che le indagini di approfondimento geologico da eseguirsi in fase di POC siano orientate a definire con più precisione l'architettura stratigrafica del sottosuolo vista la variabilità che sembrerebbe emergere dalle indagini sismiche eseguite. Occorrerà inoltre verificare la presenza puntuale della falda freatica.

3 – DIRETTIVE**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

Obiettivi generali della pianificazione	Realizzare un sistema integrato di spazi costituiti da: <ul style="list-style-type: none"> - parco collinare e nuovo centro sportivo - insediamenti residenziali - insediamenti terziari (con possibilità di insediamento della nuova sede della struttura commerciale di media dimensione nel sub-ambito "b") - possibilità di spostamento in area lungo l'asse est del distributore di carburanti oggi localizzato lungo la via di Vignola, all'ingresso del capoluogo
Obiettivi specifici	Nel quadro di una risposta integrata ad un sistema di obiettivi che rappresenta uno dei cardini concettuali del PSC, si distinguono alcuni obiettivi specifici: <ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione nella parte sud dell'ambito (sub "c") di un vasto parco collinare, collegato alle aree agricole esistenti, entro il quale sono inserite (distribuite nel parco) le attrezzature sportive; in prospettiva l'ambito può ospitare altre dotazioni, in particolare di tipo scolastico • Realizzazione nella parte centrale (sub "b") : <ul style="list-style-type: none"> - di un insediamento residenziale, a contatto con il nucleo esistente, a basso impatto paesaggistico - di un supermercato alimentare con SC max = 2.500 mq. e SV < 1.500 mq. • Realizzazione nella parte nord (sub "a") di un insediamento terziario (direzionale, artigianato di servizio, ecc.). Possibilità di applicazione in sede di POC della norma sulla parziale trasformazione in usi residenziali (ERS) dei diritti edificatori assegnati per usi terziari.
Sub-ambiti e criteri perequativi	SUPERFICI TERRITORIALI DEI SUB-AMBITI (dati indicativi da verificare in sede di POC) <p>A ambito nord 45.700 mq. + 17.200 mq. fascia ECO</p> <p>B ambito centro 80.900mq. + 6.700 mq. fascia ECO</p> <p>C ambito sud 124.,100 mq.</p> <p>Totale 274.600 mq.</p> <p>Ai tre sub-ambiti il POC può assegnare diritti edificatori (a fronte delle cessioni gratuite di aree e alle altre condizioni definite dalla presente scheda di PSC e dal POC), in misura perequata, secondo i seguenti indici:</p> <p>Sub-ambiti "a" e "b" (esclusa fascia ECO): 10 mq. per 100 mq. di ST</p> <p>Sub-ambito "c": 5 mq. per 100 mq. di ST</p> <p>Fascia ECO: 3 mq. per 100 mq. di ST</p>

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	L'assetto della viabilità principale è confermato quello del PRG vigente, con l'asse est che si collega a via Zozi e a via da Gorzano, mentre viene mantenuto un ruolo locale di distribuzione degli insediamenti esistenti alla via Gorzano.
-------------------------------	---

Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	<p>Sub-ambito "b": Area supermercato Sup. coperta supermercato: 2.500 mq. – SC = 2.500 mq. Superficie aree a parcheggio (con previsione di autorimessa interarta): Standard: pertinenziali SV = 1.500 mq. - 115 p.a. = 2.875 mq. P1 40 mq. /100 mq. SC = 2.500 x 0,40 = 1.000</p> <p>Area residenza e terziario diffuso Altezza prevalente 2 piani, aree verdi condominiali, unitarietà del disegno paesaggistico e architettonico.</p> <p>Area Centro Sportivo – dimensionamento preliminare La realizzazione di un nuovo Centro sportivo (per il quale il PSC ipotizza in modo preliminare una possibile localizzazione), in grado di potenziare e qualificare l'offerta di attrezzature per lo sport, in considerazione della crescente domanda di pratica sportiva, a livello agonistico e non. L'ambito di studio – baricentrico rispetto al sistema insediativo di Maranello – consente di esplorare in forma complessa (e integrata con i temi di cui al punto precedente) un tema di particolare rilievo per Maranello: le relazioni tra il capoluogo e il quartiere del Crociale, il margine insediativo est e le relazioni con il paesaggio rurale, di cui l'ambito costituisce una significativa discontinuità da salvaguardare. Evitando il pericolo di una futura saldatura, il progetto dovrebbe essere finalizzato alla riqualificazione di un ambito territoriale particolarmente alterato dall'insediamento ceramico della CEMAR, senza subordinazione del progetto di trasformazione alla residenza come unica componente sostitutiva dei complessi industriali da dismettere. Le linee guida da assegnare al progetto dovranno individuare principalmente un approccio strategico al tema proposto, capace di interpretare le specifiche condizioni ambientali ed innescare su queste un ridisegno di ampio respiro dell'area, ed eventualmente delle zone adiacenti (capace dunque di quella flessibilità di un progetto a lungo termine), attraverso i criteri della sostenibilità ambientale, sensibilità architettonica e usi polifunzionali del territorio capaci di favorire gli scambi sociali e un rapporto armonico con la natura.</p> <p>Superfici parti insediabili di proprietà pubblica: capacità edificatoria per attrezzature SC = 10.000 mq.</p>
---	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

funzioni	<p>Impianti sportivi – attrezzature ricreative – altre dotazioni territoriali (ad es. scolastiche) – residenza – commercio al dettaglio (una struttura alimentare medio-piccola) – terziario diffuso e terziario direzionale</p> <p>L'area è definita dal PSC urbanisticamente idonea per l'insediamento di una media struttura di vendita alimentare (SV < 1.500 mq.). In sede di POC sarà</p>
----------	--

	definita la soluzione più adeguata per l'insediamento dell'unica struttura prevista dal PSC nel territorio di Maranello, da realizzare previo trasferimento di una autorizzazione per media struttura di vendita alimentare nel capoluogo.
--	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	<p>Totale diritti edificatori massimi assegnabili dal POC in base agli indici perequativi</p> <p>Sub-ambito a ST = 45.700 $45.700 \times 0,10 = 4.570$ mq. di SC - 100% terz. SC = 4570 mq. ECO: ST = 17.200 $17.200 \times 0,03 = 516$ mq. di SC - 100% terz. SC = 516 mq. (da trasferire nella parte insediabile)</p> <p>Sub-ambito b ST = 80.900 $80.900 \times 0,10 = 8.090$ mq. di SC - 100% resid. SC = 8.090 mq. ECO: ST = 6.700 $6.700 \times 0,03 = 201$ mq. di SC - 100% resid. SC = 201 mq. (da trasferire nella parte insediabile) Terziario commerciale: SC = 2.500 mq.</p> <p>Sub-ambito c ST = 124.100 $124.100 \times 0,05 = 6.205$ mq. 100% resid. SC = 6.205 mq. (da trasferire in "b")</p> <p>Distribuzione pesi insediativi</p> <p>Sub-ambito a</p> <ul style="list-style-type: none"> • Area privata insediabile: 60% di ST ST = 45.700 mq. <ul style="list-style-type: none"> - Con soluzione 1 - terziario: SCtot = 5.086 mq. Ut = 0,11 mq./mq. - con soluzione 2 (terz/resid.): SC res. = 1.652 mq. - SC terz. = 1.781 mq. SCtot = 3.433 mq. - Ut = 0,07 mq./mq. • Area privata non insediabile ECO = 17.200 mq. <p>Sub-ambito b</p> <ul style="list-style-type: none"> • Area privata insediabile: circa 84% di ST - ST1 = 68.300 mq. <ul style="list-style-type: none"> - Terziario commerciale SC = 2.500 mq. - Residenza: 94% di [8.090 + 201 (trasferiti da ECO) + 6.205 (trasferiti da c)] = 13.626 mq. - Terziario: 6 % di 14.496 = 870 mq. • SC totale = 16.996 mq. • Ut = 16.996 / 80.900 = 0,21 mq./mq. • Area pubblica insediabile:
--------------------------------------	---

	<p>circa 16 % di 80.900 mq. = ST2 = 12.600 mq. In sede di POC il Comune può attribuire diritti edificatori propri per ERS fino a SC = 3.150 mq. (Ut = 0,25 mq./mq.)</p> <p>Sub-ambito c ST = 124.100 mq. Diritti edificatori pubblici assegnabili: SC = 10.000 mq. per attrezzature, oltre al recupero degli edifici esistenti in area acquisita (parte sud del sub-ambito "b", complesso ES Le destinazioni d'uso insediabili sono per il 70% per spazi e attrezzature collettive, mentre per il 30% con destinazioni complementari terziario - commerciali compatibili con le nuove strutture sportive da insediare.</p> <p><i>Diritti aggiuntivi assegnabili su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori:</i> B 0,25 x 12.600 = 3.150 mq. residenza</p>
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Accessi dalla viabilità principale costituita dall'asse est e dalle vie Rivazza, Zozi, di Gorzano
Impianti e reti tecnologiche	Reti da adeguare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Eventuale trasferimento del distributore di carburanti in lotto da definire lungo l'asse est Altre infrastrutture da definire in rapporto agli obiettivi di sostenibilità (ad es. rete teleriscaldamento collegata a impianto di cogenerazione; impianti fotovoltaici, ecc.) Sistemazione del parco con infrastrutture adeguate (impianti di sicurezza, impianti di irrigazione, parcheggi pubblici di attestamento, ecc.)

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Aspetti operativi	<p>La dimensione economica ipotizzata dalle norme del PSC per il concorso alle dotazioni territoriali da parte degli interventi da attivare è adeguata per attivare almeno una prima fase attuativa del Centro sportivo.</p> <p>Sono da definire in sede di POC (o eventualmente in sede di Accordo preliminare ex art.18 L.R.20/2000) le modalità di compartecipazione privata all'investimento per la realizzazione e alla gestione.</p> <p>Per la porzione del sub-ambito c, interessata dal progetto di "Parco dello Sport", dovrà essere garantita la continuità percettiva e il collegamento funzionale con le aree verdi pubbliche e le zone agricole circostanti.</p> <p>In considerazione della vicinanza al limite tra collina e alta pianura, le nuove previsioni insediative dovranno porre particolare attenzione alla morfologia del terreno, cercando se possibile, di seguire gli andamenti naturali evitando l'uso di volumetrie particolarmente impattanti.</p> <p>L'area inquadrata quale "varco ecologico" dovrà rispettare le direttive previste all'art. 28 del PTCP2009 vigente.</p>
Dotazioni	Qualificazione degli insediamenti sportivi e delle attrezzature insediate nel

	<p>parco – eventuale integrazione con attrezzature scolastiche . Percorribilità pedonale e ciclabile Qualificazione energetica degli insediamenti sportivi, commerciali e residenziali</p>
--	--

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	<p>Grande attenzione alle relazioni percettive del paesaggio. Le direzioni di collegamento ecologico nei casi in cui si affiancano a tratti di infrastrutture per la mobilità di progetto devono essere realizzate con le caratteristiche di corridoi infrastrutturali verdi, realizzando quindi fasce laterali di vegetazioni di ampiezza adeguata caratterizzate da continuità e ricchezza biologica.</p>
	<p>Studio dell'assetto idraulico (recupero acque piovane, qualificazione degli insediamenti dal punto di vista della vegetazione e dell'utilizzo della risorsa acqua). Il progetto de nuovo "parco dello sport" dovrà essere indirizzato alla valorizzazione ambientale degli elementi esistenti e limitare l'impermeabilizzazione dei suoli alle sole parti necessarie. Il mantenimento della continuità percettiva e il collegamento funzionale in termini biologici della rete ambientale dovrà costituire l'elemento qualificante del nuovo intervento pubblico, già presente anche nella sua denominazione: "parco" dello sport. Un obiettivo primario del progetto rimane il corretto e sensibile inserimento ambientale delle strutture, nonché l'organizzazione di un disegno paesaggistico del territorio stesso, in cui elementi artificiali ed elementi naturali sappiano dialogare per generare un comparto fortemente integrato nell'uso degli aspetti vegetativi e morfologici, valorizzando l'identità del luogo. In particolare le nuove strutture previste, le coperture degli edifici, i "bordi" dell'intervento, le dotazioni territoriali dovranno essere progettate con elementi che sappiano inserirsi nella valorizzazione del paesaggio e nel mantenimento delle caratteristiche del varco ecologico.</p>

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	<p>Disegno insediativo unitario in sede di primo POC. Possibilità di definire stralci funzionali attuativi. L'attuazione delle dotazioni pubbliche previste dal PSC può avvenire attraverso le procedure relative alle opere pubbliche, anche in assenza di POC. E' compito del PSC definire le direttive urbanistiche di assetto della nuova dotazione pubblica prevista per il sub-ambito "c", da rispettate in fase di progettazione degli interventi.</p>
-----	--

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti POZZA – FONDAZIONE OBICI	AN.1e
Localizzazione	Pozza, a sud di via di Vignola	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 42.436 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 4.331 mq. (10,2 %)
Caratteri morfologici e funzionali	Il complesso di aree che si allineano lungo la via Vandelli, nella parte sud-est di Pozza, costituisce il più significativo sistema di aree pubbliche della frazione, tra l'altro in collegamento con il campo sportivo e le aree parrocchiali di S.Anna.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA: superiore a 100
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U1b (Ghiaie e limi) <i>Infiltrabilità:</i> Impermeabile - Moderatamente lenta
Rete fognaria	Esistente

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limiti e condizioni	il fatto che le aree sono di proprietà della Fondazione Obici, interlocutore in grado di stipulare un accordo con il Comune che garantisce l'interesse pubblico delle trasformazioni; la possibilità di ampliare la scuola materna, e di realizzare una sala polivalente idonea sia all'attività didattica che ad attività sociali esterne; la possibilità di convenzionare l'utilizzo della villa per attività sociali e culturali; la possibilità di migliorare l'assetto del campo sportivo ad est del complesso scolastico comunale.
---------------------	--

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	Acquisizione della disponibilità per usi pubblici della Villa Obici Adeguamento della struttura scolastica esistente Realizzazione di una sala polivalente a servizio delle attività didattiche e delle attività sociali di Pozza Sistemazione del campo sportivo e realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'ambito viene classificato "di nuovo insediamento" nella parte sud, mentre la parte restante viene classificata destinata a dotazioni territoriali. Il PSC perimetra un ambito di circa 42.500 mq., che include le scuole (materne ed elementari), la villa da restaurare, le attrezzature sportive, le aree a sud da urbanizzare.

	Lo schema di assetto urbanistico – da perfezionare in sede di POC - prevede la permuta di una porzione del lotto da rendere edificabile tra Comune e Fondazione, in modo da realizzare lo spostamento del campo da calcio e un nuovo assetto complessivo della parte sud dell'ambito.
--	---

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Nessun intervento sostanziale – Collegamento pedonale e ciclabile N-S che attraversa l'intero sistema di aree e si collega al centro di Pozza
Sub-ambiti e criteri specifici	Recupero e sistemazione (a spese della Fondazione che ne mantiene la proprietà) dell'area di villa Obici, da destinare a funzioni pubbliche (sede Comunale a Pozza; attrezzature sociali e culturali), eventualmente in forma integrata con altri usi privati compatibili al primo piano). Realizzazione di una nuova sezione della scuola materna e dello spazio polivalente (350 mq. di SC in totale) Realizzazione di un intervento residenziale nella parte sud, accessibile da via Vandelli, su una SF di circa 3.400 mq. con SC=1.700 mq. (H max 3 piani) Nuova sistemazione del campo sportivo.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

funzioni	<i>Funzioni ammesse e dimensionamento</i> Residenza: 2.080 mq. di SC (di cui 380 mq. di SC di ERS e 1.700 mq. di SC da definire in sede di POC la ripartizione tra ERS e superficie libera) Scuola materna: 150 mq. Altre attrezzature: 380 mq. sala polivalente Recupero e riuso della villa, con destinazione a funzioni di interesse pubblico, concordate tra Comune e Fondazione.
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	Diritti edificatori: SC max = 2.610 mq. di SC, di cui 2.080 mq. residenza (79,6%) e 530 mq. di altre funzioni.
--------------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Pista ciclabile – sistemazione parcheggio pubblico presso la scuola elementare
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Attrezzature e spazi collettivi	Nuova sistemazione campo sportivo, con eventuale spostamento per effetto del nuovo assetto (permuta di aree tra Comune e soggetto attuatore)

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Nuovo assetto e sistemazione del campo sportivo
	Percorso pedonale e ciclabile di collegamento nord-sud del sistema delle attrezzature con il centro di Pozza, collegato con i percorsi di accesso al Tiepido (progetto speciale Tiepido)

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Il pre-accordo con la Fondazione Obici consiste in: <ul style="list-style-type: none">- realizzazione su un lotto di circa 3.400 mq. di 1.700 mq. di SC residenziale (su cui calcolare l'ERS definita dal POC)- 300 mq di SC residenziale ERS- accordo sull'utilizzo pubblico della villa e di un'area di pertinenza; intervento di ristrutturazione della villa a carico della Fondazione; intervento di ampliamento della scuola materna con una nuova sezione (circa 150 mq. di SU) e di una sala polivalente (circa 380 mq.)
-----	--

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti POZZA – VIA NICCHIO	AN.1f
Localizzazione	Area a sud-est dell'abitato di Pozza, presso la Nuova Estense	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 16.900 mq. (di cui : 11.900 nella parte ovest; 1.000 mq. sedime stradale Nuova Estense; 4.000 mq. ad est della Nuova Estense) – Sup. coperta degli edifici esistenti: 0 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito non edificato, a contatto con gli insediamenti residenziali al margine sud-est di Pozza, e con le attrezzature sportive ad ovest. L'ambito include anche un'area ad est della Nuova Estense, verso il Tiepido

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale giovane (b2) e in piccola parte Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA: superiore a 100
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U1a (Ghiaie prevalenti) – U1b (ghiaie e limi) <i>Infiltrabilità:</i> Rapida/Molto rapida - Moderatamente lenta
Rete fognaria	Da adeguare

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Situazione di elevata vulnerabilità idrogeologica
Limiti e condizioni	Ridotta impermeabilizzazione e misure precauzionali di protezione dal rischio di inquinamento dell'acquifero attraverso impianto di raccolta delle acque di prima pioggia (area parcheggio). Adeguamento della funzionalità della rete fognaria (doppia rete). Il PSC definisce le seguenti prescrizioni specifiche: — l'edificazione andrà mantenuta ad ovest del tracciato stradale della SP n. 3; — la progettazione e la realizzazione degli interventi dovranno armonizzarsi con gli elementi geomorfologici presenti, preservando la memoria dello scalino morfologico che costituisce elemento di transizione tra due superfici di terrazzo fluviale e di fatto è testimonianza di un'antica ripa di erosione fluviale quando il T. Tiepido scorreva a quote più elevate e probabilmente all'interno di un alveo molto più ampio di quello attuale Per la porzione d'ambito posta ad est della SP n. 3 che è classificata dal PTCP come Fasce di espansione inondabili vale quanto stabilito dallo strumento provinciale nelle norme di attuazione all'art. 17.

3 – DIRETTIVE**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

Obiettivi della pianificazione	L'intervento residenziale ad integrazione dei tessuti edificati costituisce l'occasione per l'acquisizione di un'area piuttosto estesa, utile per l'integrazione del campo sportivo limitrofo, comprendente anche una porzione sul lato opposto della nuova Estense, in prossimità del Tiepido e del percorso ciclabile.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	il PSC riconosce un indice perequativo per interventi residenziali di 0,10 mq./mq. (calcolati sull'area di proprietà ad ovest della Nuova Estense), ed un indice di 0,03 mq./mq. per la parte ad est della Nuova Estense. I diritti edificatori saranno da concentrare su una superficie pari al 25% circa dell'area di proprietà (SF = 4.000 mq., Uf = 0,33 mq./mq.), a condizione della cessione gratuita all'Amministrazione comunale della parte restante dell'ambito

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Viabilità locale
-------------------------------	------------------

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

funzioni	Residenza – dotazioni territoriali (aree a parco, area sportiva)
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	Usi residenziali: diritti edificatori max pari a 1.310 mq. circa, da utilizzare in un'area di proprietà di circa 4.000 mq. <i>Diritti aggiuntivi assegnabili su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori:</i> SC = 350 mq
--------------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Viabilità locale connessa alla rete esistente
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Sottopasso pedoclabile per attraversamento della Nuova Estense e collegamento all'area a parco ceduta lungo il Tiepido
Attrezzature e spazi collettivi	Cessione gratuita al Comune dell'area restante non insediabile, per la realizzazione di un parco (da collegare alle attrezzature ad ovest) e di un collegamento con l'area ad est lungo il Tiepido.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	L'intervento consente di realizzare un collegamento pedociclabile tra un sistema di aree e percorsi pubblici: le attrezzature scolastiche, sportive e a parco nel quadrante sud-est di Pozza, le nuove quote di verde pubblico sui
--	--

	due lati della Nuova Estense, e – attraversata quest'ultima – un'area da attrezzare di collegamento con il percorso pedociclabile lungo il Tiepido. L'intervento fa parte del Progetto Speciale Tiepido e si coordina con esso in sede di POC
--	--

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Distacco dell'edificato dalla Nuova Estense e interventi di mitigazione del rumore
--	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Attuazione unitaria previo inserimento nel POC e predisposizione di PUA.
-----	--

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti GORZANO NORD	AN.1h
Localizzazione	Località Gorzano. Limite nord degli insediamenti	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 14.941 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 0 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito compreso tra via del Murazzo – via di Gorzano e i tessuti edificati nord di Gorzano. L'area era destinata dal PRG previgente ad attrezzature civiche e religiose, e a verde pubblico lungo via del Murazzo (previsione non realizzata).

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3)
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U1b (Ghiaie e limi) <i>Infiltrabilità:</i> Moderatamente lenta
Rete fognaria	<i>Da adeguare</i>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Presenza dello stabilimento Cisa-Cerdisa a nord Quota di traffico di attraversamento diretto a via Zozi
Limiti e condizioni	Adeguamento viabilità locale di accesso a Gorzano - Realizzazione di una fascia verde come margine nord dell'insediamento di Gorzano, ad integrazione degli spazi pubblici esistenti.

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	Integrazione dei tessuti edilizi esistenti, con realizzazione di nuova viabilità di accesso. Acquisizione delle aree necessarie per mitigazione paesaggistica e ambientale lungo la via Murazzi.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Interventi edilizi di tipologia e morfologia congruenti e con il contesto dell'edificato e del paesaggio SF = 4.350 mq. circa (29,1%)

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Integrazione della rete viaria locale
-------------------------------	---------------------------------------

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

funzioni	Residenza
----------	-----------

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	<p>I diritti edificatori assegnabili sono definiti da un indice territoriale $U_t = 0,10$ mq./mq., e condizionati alla cessione di almeno il 70% dell'area. Diritti edificatori: SC max = 1.494 mq. di SC residenziali</p> <p><i>Diritti aggiuntivi assegnabili su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori:</i> SC = 550 mq.</p>
--------------------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Adeguamento e integrazione della viabilità esistente
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Attrezzature e spazi collettivi	Cessione e sistemazione delle aree a nord (10.600 mq. circa) come parco pubblico attrezzato.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Condizioni acustiche di compatibilità (classe III zonizzazione)
	Qualificazione attrezzature di quartiere

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Mitigazione impatti percettivi e acustici (stabilimento industriale, traffico auto)
--	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Intervento unitario soggetto a POC e a PUA esteso all'intero ambiti
-----	---

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti GORZANO EST - ESTENSE	AN.1i
Localizzazione	Località Gorzano. Aree ad est dell'abitato, fino alla Nuova Estense	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 21.003 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 0 mq.
--------------	---

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale giovane (b2) e in piccola parte Terrazzo fluviale di media antichità (b3)
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U1a (ghiaie prevalenti) e in piccola parte U1b (ghiaie e limi) <i>Infiltrabilità:</i> Rapida/Molto rapida e in piccola parte Moderatamente lenta
Rete fognaria	<i>Da adeguare</i>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Vulnerabilità idrogeologica nelle aree prossime al torrente Tiepido Valori paesaggistici da tutelare
Limiti e condizioni	Provvedimenti di compensazione dell'impermeabilizzazione (invarianza idraulica), protezione dal rischio di inquinamento dell'acquifero attraverso impianto di raccolta delle acque di prima pioggia dai parcheggi. Adeguamento della funzionalità della rete fognaria.

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Conferma di un intervento previsto dal PRG previgente e non attuato, con prescrizioni tali da garantire una maggiore coerenza dell'intervento con i criteri della sostenibilità ambientale e territoriale
Obiettivi specifici	Realizzazione di un insediamento misto commerciale/terziario e residenziale, ad integrazione dell'abitato di Gorzano. Cessione e sistemazione di aree pubbliche
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Dimensione dell'intervento e caratteristiche insediative coerenti con le condizioni specifiche (qualità degli interventi in termini architettonici, paesaggistici, ambientali) con particolare attenzione all'integrazione del disegno urbanistico dell'ambito con i tessuti edificati di Gorzano e alla compatibilità con l'asse stradale della Nuova Estense.

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Adeguamento svincolo della via Vandelli sulla Nuova estense
-------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

funzioni	Residenza – Commercio al dettaglio
----------	------------------------------------

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	Diritti edificatori: SC max = 5.161 mq. di SC, di cui 1.651 mq. di residenza (32%) e 3.510 mq. altre funzioni (commercio – terziario).
--------------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Adeguamento rete urbana – realizzazione rete locale
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Attrezzature e spazi collettivi	Cessione nella misura prevista dal PUA

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Interventi di mitigazione lungo la Nuova estense
--	--

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Intervento unitario soggetto a PUA e ad inserimento nel POC
-----	---

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti SAN VENANZIO SUD	AN.11
Localizzazione	Area a sud dell'abitato di San Venanzio, lungo la S.S.12	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 27.030 mq. circa – Sup. coperta degli edifici esistenti: 0 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area di crinale – Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (PTCP)

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Area di crinale secondario - Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA: tra 80 e 85
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U5 (Argille siltose e argilliti) <i>Infiltrabilità:</i> Moderatamente lenta
Rete fognaria	<i>Da adeguare</i>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Valori paesaggistici da tutelare
Limiti e condizioni	Caratteristiche dell'insediamento da rendere compatibili con gli obiettivi di tutela del paesaggio e con l'equilibrio ambientale delle aree Dimensione dell'intervento e caratteristiche insediative coerenti con le condizioni specifiche (qualità degli interventi in termini architettonici, paesaggistici, ambientali)

d) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Corretto inserimento paesaggistico-ambientale della strada (tracciato definitivo, pendenza) e degli insediamenti
Limiti e condizioni	Rispetto della normativa sovraordinata (PTCP) Occorrerà provvedere al controllo delle acque superficiali e limitare gli sbancamenti e gli eventuali riporti di materiale che non dovranno incrementare i carichi complessivi attuali gravanti sul versante. Al tergo degli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati adeguati sistemi di drenaggio. Il sistema fognario dovrà essere a tenuta senza dispersioni superficiali o sotterranee.

3 – DIRETTIVE

e) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Finalità dell'ambito è la realizzazione di un tratto di strada in variante alla viabilità storica esistente (via Govana), che pervenendo dal fondovalle Tiepido
---	---

	si collega all'abitato di San Venanzio.
Obiettivi specifici	Espansione a sud di San Venanzio, a valle della S.S.n.12, a fronte della cessione delle aree necessarie e della realizzazione di un tratto della variante alla strada di collegamento dal fondovalle.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	<p>Si definiscono due sub-ambiti: "a" a nord-ovest della SS 12 (ST = 5.400 mq.) "b" a sud-est della SS 12 (ST = 21.600 mq.) con un indice perequativo di 0,05 mq./mq. Le parti insediabili dell'ambito sono paria circa 13.700 mq.; esse in parte saranno acquisite dal Comune in sede di POC.</p> <p>Su una parte delle aree acquisite dal Comune si può aggiungere un diritto edificatorio di 1.000 mq. di SC da assegnare al Comune per ERS</p> <p>La capacità totale di circa 2.351 mq. di SC (1.351 mq. assegnabili alle proprietà, ed i restanti al Comune) darebbe luogo ad un indice territoriale di circa 0,08 mq./mq., da concentrare in circa 13.700 mq. (Uf risultante = 0,17 mq./mq.)</p>

f) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Tratto della nuova viabilità di collegamento a via Govana
-------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

g) funzioni ammesse

funzioni	Residenza – Dotazioni territoriali (area a verde pubblico attrezzato)
----------	---

h) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	<p>Diritti edificatori: SC max =1.351 mq. di SC per uso residenziale.</p> <p><i>Diritti aggiuntivi assegnabili su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori:</i> SC = 1.000 mq.</p>
--------------------------------------	--

i) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	<p>L'indicazione del tracciato nella tavola di PSC è del tutto preliminare e non vincolante. In sede di POC andrà definito il tracciato. Il POC avrà il compito di definire caratteristiche e tracciato, ora riportato in modo indicativo nella cartografia del PSC</p> <p>Le modalità di realizzazione delle opere infrastrutturali integrative (prosecuzione della strada e suo collegamento con via Govana) sono da definire in sede di POC.</p>
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Attrezzature e spazi collettivi	Cessione delle aree a sud della strada e sistemazione a parco pubblico attrezzato

l) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Grande attenzione progettuale agli aspetti paesaggistici e ambientali
--	---

m) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Mitigazione impatto percettivo nuova strada Verifiche sulla sicurezza dell'accesso su via Giardini
--	---

n) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Intervento unitario soggetto a PUA e ad inserimento nel POC
-----	---

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti GORZANO SUD	AN.1m
Localizzazione	Località Gorzano. Limite sud degli insediamenti	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 10.709 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 0 mq. di cui 6.823 mq circa (63% del totale, di proprietà del Comune di Maranello) e 3.886 mq (37% del totale, di proprietà privata)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito compreso tra via Brenta – via Cappella a Gorzano e la zona agricola ARP a sud di Gorzano, adiacente ai tessuti edificati AC di Gorzano.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale (b4) parte est - Terrazzo fluviale (b5) parte ovest
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U1c (Ghiaie alternate ad argille) parte ovest – U2 (Sabbie e limi prevalenti) parte est
Rete fognaria	Ambito servito dalla rete fognaria, ma valutare eventuale adeguamento in fase di POC

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Zona di protezione delle acque sotterranee
Limiti e condizioni	Adeguamento viabilità locale di accesso a Gorzano - Realizzazione di una fascia verde come margine sud dell'insediamento di Gorzano, ad integrazione degli spazi pubblici esistenti.

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	Integrazione dei tessuti edilizi esistenti, con realizzazione di nuova viabilità di accesso. Realizzazione, con il concorso dei privati, delle nuove strutture scolastiche. Il comparto è interessato da un accordo art. 18 sottoscritto con i privati (Vedi "Accordo per la definizione degli impegni relativi alla realizzazione di un nuovo polo scolastico per l'infanzia a Gorzano", approvato con Del. di G.C. n. 164 del 30/12/2011 e sottoscritto il 14/03/2012).
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Interventi edilizi di tipologia e morfologia congruenti e con il contesto dell'edificato e del paesaggio

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Integrazione della rete viaria locale
-------------------------------	---------------------------------------

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

funzioni	Residenza, Attrezzature collettive di tipo scolastico
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	<p>I diritti edificatori assegnabili sono definiti da un indice territoriale $U_t = 0,38$ mq./mq., e condizionati al concorso alla realizzazione da parte del privato nella realizzazione di parte del polo scolastico per l'infanzia.</p> <p>Diritti edificatori: SC max = 4.100 mq. di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2.000 mq di SC per funzioni residenziali - 2.100 mq. di SC per attrezzature collettive
--------------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Adeguamento e integrazione della viabilità esistente
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Attrezzature e spazi collettivi	Realizzazione di un nuovo polo scolastico per l'infanzia (asilo nido e scuola per l'infanzia)

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Condizioni acustiche di compatibilità (strutture scolastiche in classe I della zonizzazione, in base al DGR n. 2053/2001, e parte residenziale in classe II) da approfondire in sede operativa (POC) al fine di assicurare modalità attuative (PUA) coerenti con il perseguimento di qualità acustica.
	Qualificazione attrezzature di quartiere

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Mitigazione impatti percettivi e acustici (traffico auto)
--	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Intervento unitario soggetto a POC e a PUA esteso all'intero ambito
-----	---

Denominazione ambito	Ambito specializzato per logistica e att. produttive TRANSIT POINT RICCHETTI	MOB- APS.i(p)
Localizzazione	A Nord del capoluogo, Via Trebbo	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST ambito = 112.480 mq. Sup. Complessiva realizzabile (SC) per logistica delle merci e usi produttivi = 56.240 mq., che corrispondono ad un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq./mq. L'intero ambito è interessato da un Accordo art.18 L.R. 20/2000 e s.m.i sottoscritto il 17/12/2013 e allegato alla Del. di C.C. n 62 del 19/12/2013, parte integrante e sostanziale delle presenti norme, che si relaziona con l'attuazione dell'ambito "AR.2j Cisa 4"
Caratteri morfologici e funzionali	Porzione di territorio adiacente all'ambito produttivo di rilievo sovra comunale già insediato e zone rurali. Confinante a nord con il Comune di Formigine e vicino all'abitato di Ubersetto. Parte dell'ambito era precedentemente già destinata all'insediamento di un polo per la logistica aziendale (transit-point). L'ambito territoriale è interamente permeabile

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA comprese tra 80 e 90 L'ambito rientra nel limite delle aree soggette a criticità idraulica di cui all'art.11 del PTCP2009
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche: U3 (limi e argille prevalenti) Infiltrabilità: moderatamente lenta</i>
Rete fognaria	Ambito servito dalla rete fognaria, ma da adeguare in base all'intervento di trasformazione urbanistica che potrà consentire la modifica del carico urbanistico, derivante dalle nuove funzioni produttive insediabili
Campi elettromagnetici	Area confinante a nord ed est con linea MT 15KV (aerea). La linea MT, sul fronte est, interessa parte del comparto. L'angolo nord-est è attraversato da linea AT 132 KV
Elementi di interesse storico testimoniale	L'area è interessata da un sito archeologico (MA37) soggetto a vincolo A1 – controllo preventivo.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità – Limiti e condizioni	Documentazione previsionale di impatto acustico per valutare possibili incompatibilità con edifici esistenti residenziali
---	---

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	L'ambito è idoneo alla realizzazione del polo funzionale per la logistica delle merci, previsto nel PTCP, mediante la realizzazione di una piattaforma
---	--

	logistica e alla costruzione di un sistema per la movimentazione delle merci e l'organizzazione delle spedizioni del settore ceramico. Ampliamento e potenziamento di area produttiva via Trebbo per garantire lo sviluppo economica di un'azienda già consolidata nel territorio comunale, attraverso il trasferimento di parte della superficie territoriale produttiva precedentemente insediata nel comparto di Gorzano nell'attuale area di via Trebbo e realizzazione di un polo per la logistica (transit point) delle merci aziendali. La perdita di suolo permeabile APA verrà recuperata nell'ambito AR.2j di Gorzano al fine di garantire l'invarianza del consumo del suolo
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. Sono da progettare attentamente le relazioni di confine tra il nuovo comparto di mobilità logistica e produttivo con le zone agricole contigue. In particolare si dovranno prevedere aree di mitigazione ambientali nei lati est ed ovest, oltre a mantenere libera dall'edificazione una porzione territoriale posta a nord verso il territorio del Comune di Formigine. Detta porzione del comparto (sommariamente indicata nelle tavole di PSC) deve perseguire l'obiettivo di evitare l'edificazione delle nuove strutture al fine di realizzare un'ideale fascia di mitigazione posta sul fronte di via Viazza e a protezione degli edifici residenziali esistenti esterni al comparto di nuova classificazione

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

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

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Gli usi sono per il 100% di logistica delle merci e produttivi.
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria max	Calcolando la superficie complessiva realizzabile (SC) con indice di utilizzazione territoriale 0,5 mq./mq., si ottiene: S.C.=0,50 ST= 56.240 mq.
-------------------------------	---

h) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Realizzare nuova rotatoria stradale su via Trebbo, in prossimità dell'incrocio con la viabilità interna al comparto in fase di realizzazione sul confine Est, per consentire l'inversione di marcia dei mezzi pesanti impedendo il transito su via Viazza. Adeguamento segnaletica stradale, anche nei comuni limitrofi, al fine di segnalare correttamente l'accesso al polo logistico aziendale. Spostamento di via Trebbo sul margine est del comparto e creazione di nuovo innesto su via Viazza con migliori condizioni di visibilità.
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare

Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC. Le aree oggetto dell'accordo art.18 devono essere cedute all'amministrazione comunale quale quota parte al concorso alle dotazioni territoriali del contributo di sostenibilità, in funzione della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC
Qualità ecologico-ambientale	Condizioni acustiche di compatibilità (classe III della zonizzazione) da approfondire in sede operativa (POC) al fine di assicurare modalità attuative (PUA) coerenti con il proseguimento di qualità acustica. La progettazione (PUA) deve perseguire la sostenibilità energetica dell'insediamento con riferimento agli artt. 83 commi 8 e 9; 85 comma 3, e 87 commi 2 e 3 del PTCP2009 come pure favorire la permeabilità dei suoli con riferimento all'art.55 comma 3 sempre del PTCP2009. L'attuazione dell'ambito deve verificare positivamente il principio di invarianza idraulica con riguardo all'art.11 del PTCP2009. L'inserimento paesaggistico dell'ambito logistico rispetto al limitrofe aree agricole, va valutato in sede attuativa eventualmente individuando elementi di attenuazione ambientale e paesaggistica al contorno nord del comparto

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie	Fascia visiva sul fronte ovest del comparto. Fascia di mitigazione posta sul fronte di Via Viazza.
---	---

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	L'attuazione della previsione è subordinata alla sottoscrizione dell'accordo art. 15 L.R. 20/00 con la Provincia di Modena per la realizzazione del polo funzionale per la logistica delle merci. L'ambito ha la possibilità di attuazione in sub-ambiti, da definire in sede di POC, contestualmente all'avanzamento degli interventi di bonifica nell'ambito AR.2j Cisa 4 come definito anche nell'accordo art. 18 L.R. 20/00. La possibilità di attuazione di un primo stralcio del comparto, sulle aree precedentemente già destinate all'insediamento di un polo per la logistica aziendale (transit-point), è subordinato alla conclusione positiva delle procedure di bonifica per le porzioni dell'ambito AR.2j oggetto di cessione all'amministrazione comunale. In alternativa al completamento delle procedure di bonifica, per detta porzione di territorio, è consentita la presentazione di apposita fidejussione a copertura del costo dell'intervento. In relazione all'area interessata dal sito archeologico (MA37) soggetto a vincolo A1 dovranno essere realizzate indagini archeologiche preventive. Tali indagini, volte all'individuazione di eventuali ulteriori siti archeologici, devono essere effettuate secondo le indicazioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna.
-----	---

AMBITI DA RIQUALIFICARE, AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO E AMBITI SPECIALIZZATI – SINTESI DEI DATI**RIEPILOGO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA DEL P.S.C.¹**

Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot
AMBITI AR.1 – Riqualficazione diffusa					
AR.1a – Bell'Italia	83.644	11.839	1.911	182	2.093
AR.1b – Crociale - Via Martinella	34.474	9.900	2.000	1.500	3.500
AR.1c – Torre delle Oche	29.973	5.310	1.200	0	1.200
Totale AR.1	148.091	27.049	5.111	1.682	6.793 mq.
Ambiti AR.2 – Trasformazione urbanistica					
AR.2a – via Claudia ovest	38.675	2.772	0	3.870	3.870
AR.2b – Maranello centro Sub-ambiti "a" e "b"	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	9.240	1.760	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	382.910	148.337	43.691	27.273.	70.964
AMBITI AR.3 – Riqualficazione ambientale					
AR.3a – via Fonda	17.797	2.602	520*	1.560*	2.080
AR.3c – Bell'Italia	20.621	767	1.551	388	1.939
AR.3e – via Crociale	2.820	430	344*	0	344
AR.3f – Gorzano via Vandelli	10.952	342	80	700	780
AR.3h – S.Venanzio-Tiepido	84.004	1.290	0	650	650
Totale AR.3	148.791	6.451	2.699	3.910	6.609
	136.194	5.432	2.495	3.298	5.793
DIFFERENZA VARIANTE PSC	-12.597	-1020	-204	-612	-816

* diritti edificatori da trasferire ** Stima parametrica sul territorio di Maranello (60% della potenzialità edificatoria totale). La potenzialità

¹ E' bene chiarire che per "capacità insediativa teorica" si intende la potenzialità massima di diritti edificatori assegnabili dal POC e dal RUE sulla base dei criteri di sostenibilità e compatibilità definiti dal PSC e dalla ValSAT, ed in relazione al sistema di obiettivi assegnati dallo stesso PSC per la riqualificazione urbana, la rilocalizzazione di attività produttive, le dotazioni territoriali, l'edilizia sociale e l'adeguamento infrastrutturale. E' evidente, stante il nuovo quadro urbanistico nel quale il PSC non assegna i diritti edificatori, la differenza tra i concetti di "dimensionamento dell'offerta" e di "capacità insediativa teorica massima", che potrebbe essere utilizzata, anche nel lungo termine, solo parzialmente, anche al fine di consentire al Comune margini adeguati di scelta tra opzioni alternative.

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 AN.1

di nuova previsione nel PSC (in parte in sostituzione di ambiti previsti dal PRG, non attuati):

AN.1a – Crociale Nord	9.777	0	1.200	0	1.200
AN.1b – Pozza centro	8.390	0	3.962	0	3.962
AN.1c – Pozza svinc. Estense	42.300	0	4.550	1.800	6.350
AN.1d - Maranello est					
Sub-ambito a	62.900		0	5.086	5.086
Sub-ambiti b, c	211.700		13.626	3.370	16.996
AN.1e – Pozza – Fond. Obici	42.436	4.331	2.080	530	2.610
AN.1f– Pozza – via Nicchio	11.900	0	1.310	0	1.310
AN.1h – Gorzano nord	14.941	0	1.494	0	1.494
AN.1i – Gorzano est - Estense	21.003	0	1.651	3.510	5.161
AN.1l – San Venanzio sud	27.031	0	1.351	0	1.351
AN.1m – Gorzano sud	10.709	0	2.000	0	2.000
Totale AN.1	473.796	4.331	33.224	14.296	47.520

AMBITI AN.2 (in corso di attuazione, confermati dal PRG vigente)*

AN.2a - Crociale via Fonda			2.406	0	2.406
AN.2b – Ex Fornace			2.848	0	2.848
AN.2c – Maranello via Cavedoni			5.376	0	5.376
AN.2d – Maranello – 22-23-24			17.389	0	17.389
Totale AN.2			28.019	0	28.019 mq.

* Sono riportate le quantità di edificabilità residua, espressa in SU, stimata al 31.12.2008. Esse corrispondono per le convenzioni sottoscritte ad una capacità edificatoria residua di 306 alloggi, anziché di 334 alloggi calcolati con il parametro convenzionale di 80 mq. di SC / alloggio

AMBITI AN.3 (adottati o pubblicati, confermati dal PRG vigente)**

AN.3a – Pozza ovest	27.658	0	8.730	0	8.730
AN.3b – La Svolta	6.650	0	1.663	0	1.663
AN.3c – Pozza Nord	23.984		11.787	0	11.787
Totale AN.3	58.292	0	22.180	0	22.180 mq.

** Sono riportate le quantità di edificabilità residua, espressa in SU, stimata al 31.12.2008. Esse corrispondono ad una capacità edificatoria residua di 275 alloggi, anziché di 295 alloggi calcolati con il parametro convenzionale di 80 mq. di SC / alloggio

Ambiti AC (ambiti consolidati, con piani attuativi vigenti):

AC.c - S. Venanzio			1.256	0	1.256
Totale residuo ambiti AC perimetrati (PUA convenzionati)					1.256 mq.

Sono riportate le quantità di edificabilità residua, espressa in SU, stimata al 31.12.2008. Esse corrispondono per le convenzioni sottoscritte ad una capacità edificatoria residua di 33 alloggi, corrispondenti al parametro convenzionale di 80 mq. di SC / alloggio, ma calcolati in termine di SU.

Altri ambiti AC soggetti a Interventi Unitari Convenzionati:

AC Maranello est (Zanasi)	3.340	1.510	1.336	334	1.670
AC.c Torre Maina	5.400	0	1.440	0	1.440

AC.c Ca' de Camurati	1.384	0	1.384
AC.c Parrocchia S.Venanzio ²	862	0	862
Altri ambiti di intervento coordinato			680
Totale			6.036 mq.

Aree in zona "B" ricadenti nel PRG in Piani di Intervento Coordinato (PIC)³:

AC - PIC Bell'Italia	4.147	0	4.147
AC - PIC via Rivazza	1.168	0	1.168
AC - PIC Claudia 94	3.710	0	3.710
AC – PIC Torre Maina	1.260	0	1.260
Totale residuo ambiti AC perimetrati (PIC confermati)			10.285 mq.

Sono riportate le quantità di edificabilità residua, espressa in SU, stimata al 31.12.2008. Esse corrispondono per le convenzioni sottoscritte ad una capacità edificatoria residua di 134 alloggi, anziché di 128 alloggi calcolati con il parametro convenzionale di 80 mq. di SC / alloggio

AC - Interventi integrativi (diritti edificatori assegnabili dal RUE negli ambiti consolidati AC) **8.200 mq.**

Diritti edificatori aggiuntivi che il POC assegna al Comune per edilizia sociale **8.550 mq.**
 quota del 20% delle nuove previsioni (AN.1 e AR.2), pari a 8.550 mq. di SC (107 alloggi convenzionali), che il Comune può realizzare, in aree acquisite al suo patrimonio, come edilizia residenziale sociale

AMBITI DI INTERVENTO COORDINATO SOGGETTI A POC, PER ATTREZZATURE COLLETTIVE

COLL-S.a - Casa Ferrari	13.477	150	0	675	675
COLL-S.c – Villa e ParcoRangoni Machiavelli	121.670	1.292	680	250	930
COLL-U.a – Torre della Montina e residenza protetta	9.900	1.222	0	1.000	1.000
COLL-S.a – Museo Ferrari	34.603	3.442	0	3.460	3.460
Totale Ambiti di intervento coordinato	183.227	6.106	680	5.385	6.065 mq.

* * *

² L'ambito AC.c Parrocchia S. Venanzio identifica anche un'area da classificare ECO, priva di potenzialità edificatoria, di 646 mq.

³ I PIC non sono piani attuativi in senso stretto, ma strumenti previsti dal PRG di Maranello (art.77 c.XII) solo per alcune aree in zone omogenee di tipo B. Le aree non sono perimetrare, ma devono essere definite in fase di presentazione del PIC, pertanto i valori qui riportati sono frutto di una stima indicativa.

SINTESI CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE MASSIMA DEL PSC*Previsioni del PRG confermate:*

AN.2 (approvati, in corso di attuazione)	28.019	313 all.
AN.3 (adottati o pubblicati, confermati)	22.180	259 all.
AC convenzionati	1.256	26 all.
PIC	10.285	134 all.
Sub-totale	61.740 mq. di SC (41,8%) (732 all. di 80 mq.)	
<i>corrispondenti a 732 alloggi (da convenzioni)</i>		

Previsioni aggiuntive o sostitutive del PRG:

AR.1	5.111	64 all.
AR.2	43.691	455 all.
AR.3	2.495	32all.
AN.1	33.244	410 all.
Capacità insediativa in ambiti AC (stima)	8.200	102 all.
Ambiti di intervento coordinato	6.036	68 all.
Capacità aggiuntiva assegnabile per edilizia sociale	7.750	96 all.
Sub-totale	106.527 mq. di SC (58,2%)	
<i>corrispondenti a 1.226 alloggi di dimensione media SC = 80 mq.</i>		

TOTALE SU/SC 168.267 mq.
per una capacità insediativa teorica totale di- 1958 alloggi.

(capacità insediativa del 16 % superiore al dimensionamento massimo dell'offerta fissato dal PSC in 1.561 alloggi, e confermato in sede di approvazione)

* * *

Stima dei diritti edificatori assegnabili dal POC su aree acquisite dal Comune (indicati nelle schede normative di PSC):

AR.1b Crociale – via Martinella	1.200	
Ambiti AR.2 (in totale): 10% di SC	1.650	
AN.1 a Crociale nord	1.000	
AN.1c Pozza svincolo Estense	800	
AN.1d Maranello est	3.150	
An.1f Pozza via Nicchio	350	
AN.1h Gorzano nord	550	
AN.1l San Venzanzio sud	1.000	
AC.c Torre Maina	100	
TOTALE DIRITTI REALIZZABILI SU AREE CEDUTE AL COMUNE		9.000 mq. di SC

di cui:

7.750 mq. di SC⁴ per la realizzazione di edilizia sociale **(96 alloggi)**

⁴ 380 mq di SC (pari a 4 alloggi) del Comune sono stati assegnati all'ambito AN.1e come ERS, come quota aggiuntiva a quella da definire in sede di POC tra la SC assegnata al privato.

* * *

**TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA TERZIARIA (Commercio, direzionalità, artigianato di servizio)
negli ambiti soggetti a POC:***Ambiti specializzati per attività terziarie:*

APS.t - Bell'Italia	13.100	179	0	4.585	4.585
APC.t – Maranello Village (Pozza)		9.508 ⁵	0	5.502 ⁶	5.502
APC.t – Polo motoristico	17.323	4.081	0	10.393	10.393
Ambiti da riqualificare AR.1 – AR.2 – AR.3					36.836
Ambiti speciali per attrezzature collettive					1.925
Quote terziarie in AN.1 (comprese attrezzature nuovo Centro Sportivo)					15.316
TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA TERZIARIA				SC = 74.557 mq.	

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE*Attività industriali:*

APS.i (p) Maranello nord	150.180	0	0	45.000	45.000
APC.i – Pozza sud	47.895	12.573	0	0	0
APC.i – Comparto Agroalimentare	17.600	0		5.280	5.280
TOTALE	215.675	12.573	0	50.280	50.280
Totale Ambiti specializzati per attività produttive	198.075	12.573	0	45.000	45.000

Attività logistiche:

MOB APS.i– Piattaforma logistica	112.480	693	0	56.240	56.933
MOB – Nuova stazione TPL	8.448	0	0	850	850
Totale	120.928	693	0	57.090	57.783

* * *

⁵ SU = 9.508 mq. già realizzati⁶ SC = 5.502 comprende 3.325 mq. già previsti nel PUA, e 2.177 mq. aggiuntivi