

Città di Maranello



# POC

## Piano Operativo Comunale

**RAPPORTO PRELIMINARE**

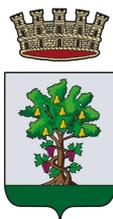
**ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4**

ADOZIONE: Del. C.C. n. 12 del 07/04/2016

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 33 del 27/07/2016

**LUGLIO 2016**





Città di Maranello



**POC**

**Piano  
Operativo  
Comunale**

**RAPPORTO PRELIMINARE**

**ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4**

ADOZIONE: Del. C.C. n. 12 del 07/04/2016

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 33 del 27/07/2016

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Morini Massimiliano

Motolese dott.ssa Anna Maria

**REDAZIONE POC**

*Gruppo di Progettazione*

Bolondi arch. Roberto  
Manfredini Mirco  
Ori Daniela Maria

**LUGLIO 2016**



## **RAPPORTO PRELIMINARE**

*ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.Lgs. 16 gennaio 2008 n.4*

### **INDICE**

<b>DESCRIZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE</b>	<b>3</b>
<b>INFORMAZIONI E DATI NECESSARI ALLA VERIFICA DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO</b>	<b>31</b>
<b>Valutazione di sostenibilità degli interventi previsti</b>	<b>63</b>

*Ai fini della verifica di assoggettabilità si precisa che il P.O.C. non include alcun intervento che non sia previsto nel PSC vigente, e che pertanto non sia stato oggetto di analisi di criticità nel Quadro conoscitivo, e di ValSAT - Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale ai sensi della L.R.n.20/2000, sia in sede preliminare di formazione del PSC che in sede definitiva di adozione e approvazione dello strumento. Il PSC in fase di approvazione è stato oggetto delle Determinazioni della Provincia di Modena in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui all'art.12 del D.Lgs.n.152/2006, come modificato dal D.Lgs.n.4/2008.*

*“Sulla base del Rapporto Ambientale costituito dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT), tenuto conto dei pareri espressi dalle autorità ambientali in sede di Conferenza di Pianificazione e sentita l'autorità procedente nell'ambito dei procedimenti complessivamente svolti nel corso della formazione del PSC, si ritiene che non sussistano condizioni ostative all'espressione favorevole sul Piano Strutturale del Comune di Maranello relativamente alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'art.15 del D.Lgs. n.152/2006, come modificato dal D.Lgs.n.4/2008.*

*Si dà altresì atto che, per il suddetto PSC, dovranno comunque essere attuate le prescrizioni previste nel rispetto delle osservazioni, delle riserve e delle valutazioni di carattere ambientale complessivamente svolte ed assunte dal Comune, sulla base di quanto espresso negli atti che hanno avuto ad esame il Piano medesimo”  
(Provincia di Modena, Servizio Pianificazione Urbanistica)*



**DESCRIZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE  
OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE E CONTENUTI**

---



## **OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE E CONTENUTI DEL P.O.C. DEL COMUNE DI MARANELLO**

### **1 Contenuti generali del P.O.C.**

I contenuti essenziali del POC sono individuati al comma 2 dell'art.30 della L.R. 20/2000, vale a dire la definizione, per gli ambiti di riqualificazione e per gli ambiti di nuovo insediamento, di:

- delimitazione, assetto urbanistico, destinazioni d'uso, indici edilizi;
- modalità di attuazione degli interventi
- contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e modalità di intervento
- indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica;
- localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico; coordinamento con il programma triennale delle opere pubbliche.

Il metodo di elaborazione dei suddetti contenuti è costituito dalla stesura dei seguenti elaborati:

- Bando pubblico per la selezione degli interventi da attuare nel POC
- Criteri di valutazione e selezione delle proposte
- Contenuti tecnici ed economici degli atti unilaterali d'obbligo da sottoscrivere da parte dei proponenti a conclusione dell'attività di concertazione con l'Amministrazione Comunale
- Progettazione del POC: Relazione, dimensionamento, cartografia generale, Normativa
- Schede urbanistiche, con definizione degli ambiti di intervento su base catastale;
- Schede normative relative agli ambiti inseriti nel POC.

Come noto il POC è redatto in conformità al PSC vigente.

## 2. Obiettivi

Il PSC di Maranello definisce un sistema integrato di obiettivi strategici della pianificazione, che si sostanziano in alcune linee-guida che è opportuno richiamare in questa sede:

- La realizzazione di un nuovo Centro sportivo concepito come **Parco dello sport**, 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 – baricentrico rispetto al sistema insediativo di Maranello – consente di ridefinire in forma complessa 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 è 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;
- la progressiva qualificazione del **sistema di aree urbane centrali del capoluogo**, che comprende, oltre alla Galleria Ferrari, 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, nello 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 pedociclabile, dalla via Claudia fino all'area dell'albergo e della mensa Ferrari, di fronte all'ingresso "storico" allo stabilimento.
- la definizione di programmi e strumenti per dare concreta attuazione ad una politica di edilizia residenziale sociale, a cui far concorrere sia quota parte di tutti gli interventi residenziali attuati dal privato, sia aree acquisite gratuitamente dal Comune attraverso i meccanismi perequativi del PSC e diritti edificatori pubblici assegnati dal POC a questo fine specifico;
- la realizzazione di una nuova stazione del TPL; la realizzazione di interventi di qualificazione e integrazione della rete urbana della viabilità;
- la riqualificazione, bonifica e recupero di complessi edilizi incongrui, presenti all'interno dell'ambito urbano;
- la riqualificazione e il recupero edilizio, sia in ambiti urbani che in nuclei isolati nel territorio rurale:

- la qualificazione e il potenziamento del sistema delle dotazioni territoriali e infrastrutture (nuova biblioteca nel capoluogo, isola ecologica a Pozza, attrezzatura collettiva a Torre Maina);
- La prosecuzione dell'attuazione delle politiche di tutela e valorizzazione del territorio collinare a sud del capoluogo, concepito come sistema di aree attrezzate e naturalistiche di margine dell'insediamento urbano compatto e di collegamento (attraverso la valorizzazione di percorsi storici) di alcune emergenze;
- Il recupero e alla valorizzazione del ruolo della Villa Rangoni Machiavelli, del parco e dei fabbricati di custodia, che si considerano nel loro insieme polarità significativa del sistema della fruizione paesaggistico-culturale della pedecollina;
- La messa a sistema delle previsioni relative al Parco fluviale del Tiepido, come struttura territoriale di offerta ambientale concepita come connessione tra i centri della pianura e della collina;
- L'attuazione di una serie di interventi fondati sulla collaborazione pubblico-privato (Fondazione Obici a Pozza; Torre della Montina e residenza protetta a Torre Maina, la Casa Ferrari "porta nord" di Maranello);
- Creazione di una rete di connessione (in primo luogo fisica attraverso i percorsi di collegamento, ma anche di tipo informativo e organizzativo dell'offerta) relativa alle emergenze storico-culturali (sistema delle ville, dei castelli, delle torri, dei mulini e fornaci; strada dei vini e dei sapori), e paesaggistico-ambientali (salse di Puianello, corsi d'acqua, aree di interesse naturalistico, percorsi panoramici, ecc.);
- Rete dei percorsi pedonali (urbani e naturalistico/ricreativi) e delle piste ciclabili: verifica dello stato di attuazione delle previsioni del PRG vigente e definizione del sistema integrato dei percorsi;
- Parcheggi pubblici: nuovo dimensionamento dell'offerta (ai diversi livelli di utilizzo), e modalità di acquisizione/realizzazione connesse all'attuazione degli interventi urbanistici;
- I "Progetti speciali":

*Progetto speciale di valorizzazione del paesaggio collinare*

In ambito urbano, l'estensione del Parco Ferrari a sud del capoluogo, concepito come sistema di aree attrezzate e naturalistiche di margine dell'insediamento urbano compatto e di collegamento (attraverso la valorizzazione di percorsi storici) di alcune emergenze (il Castello, nucleo antico del paese; il casino Amorotti; Bertola di Sotto, sede della casa di riposo IPAB Stradi in fase di ampliamento; il parco del rio Munara).

In termini più generali, la qualificazione del territorio collinare di Maranello è perseguita attraverso una serie di scelte diffuse di governo del territorio (tutela degli insediamenti storici, riqualificazione dei nuclei esistenti, prescrizioni relative alle modalità di intervento edilizio, ...) e in termini di strategia generale attraverso la creazione di una rete di connessione (in primo luogo fisica attraverso i percorsi di collegamento, ma anche di tipo informativo e organizzativo dell'offerta) relativa alle emergenze storico-culturali (sistema delle ville, dei castelli, delle torri, dei mulini e fornaci; strada dei vini e dei sapori), e paesaggistico-ambientali (salse di Puianello, corsi d'acqua, aree di interesse naturalistico, percorsi panoramici, ecc.).

Per entrambi i livelli di intervento il PSC pone come obiettivo dell'azione del Comune la cooperazione istituzionale con i comuni limitrofi dell'Unione Terre dei Castelli ad est, e di Fiorano Modenese ad ovest.

#### *Progetto speciale Ambito consolidato storico di Maranello*

Un obiettivo primario che il PSC assegna a tutte le azioni da sviluppare attraverso il POC e il RUE è quello di rafforzare e rendere riconoscibile l'**identità** urbana costituita dal piccolo Centro "storico" di Maranello, da ripensare in una logica di progettazione urbana in grado di definirne un assetto contemporaneo più organico e meno casuale.

Il **sistema di aree urbane centrali del capoluogo**, che comprende, oltre alla Galleria Ferrari in corso di 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, nel PSC, attraverso scelte strategiche di potenziamento e qualificazione, il "cuore" delle dotazioni pubbliche del capoluogo. Attraverso un progetto coordinato tra pubblico e privato il PSC intende definire progressivamente per questo complesso di aree e attrezzature un assetto strutturato, consentendone il collegamento attraverso un percorso interno pedociclabile, dalla via Claudia fino all'area dell'albergo e della mensa Ferrari, di fronte all'ingresso "storico" allo stabilimento.

Altri contenuti del progetto speciale saranno sviluppati attraverso studi e proposte sull'arredo urbano e sul sistema degli spazi pubblici, oltre che sulle specifiche iniziative di qualificazione della rete commerciale al dettaglio (Progetti di valorizzazione commerciale e nuovi Programmi di intervento locale relativi ai Centri Commerciali naturali, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 20/2005).

#### *Progetto speciale Tiepido*

Si tratta di un progetto di riqualificazione ambientale e restauro territoriale dell'ambito fluviale del torrente Tiepido, da sviluppare in modo strettamente correlato agli insediamenti storici che ad esso fanno riferimento (Torre Maina, Gorzano, Pozza).

Il progetto porta a sistema iniziative in atto e in parte attuate (percorso ciclabile del Tiepido), inserendole nel nuovo quadro strutturale del PSC, che prevede numerosi

interventi di riqualificazione ambientale, acquisizione di aree pubbliche, potenziamento di attrezzature, recupero del patrimonio architettonico, miglioramento delle opportunità di accesso al Tiepido, concepita come offerta ambientale di connessione tra i centri della pianura e della collina.

Entro l'ambito territoriale del Tiepido – che assume rilievo sovracomunale e viene proposto al PTCP come iniziativa di valorizzazione ambientale di valenza provinciale – si colloca il progetto di restauro del complesso villa-parco e dei fabbricati di custodia di Villa Rangoni-Macchiavelli (vedi). Il complesso, che il PSC considera polarità significativa del sistema della fruizione paesaggistico-culturale della pedecollina, può assumere un rilievo importante per le politiche museali (con particolare attenzione per il museo delle sculture all'aperto).

#### *Progetto speciale via Giardini*

Si tratta di un progetto integrato di qualificazione dell'identità storico-culturale del territorio, da perseguire attraverso la valorizzazione territoriale a fini turistico-ricettivi del sistema paesaggistico e insediativo collinare di via Giardini

Finalità del Progetto speciale è la messa a punto e il coordinamento di progetti di tutela, restauro e valorizzazione fruitiva del patrimonio storico-architettonico diffuso nel territorio rurale collinare, e del relativo paesaggio; correlazione in un percorso di fruizione integrata (ricettività; ristorazione; servizi; attività ricreative e culturali, ecc.).

Tali obiettivi si sono tradotti nel PSC in strumenti che hanno un carattere di operatività, vale a dire che si tratta di strumenti tecnici (cartografie, norme, pre-accordi sottoscritti) concepiti per avviare una fase attuativa di cui già si riconoscono i caratteri qualitativi e si sono predisposte le “regole del gioco”, senza demandare alla fase della concertazione responsabilità (che non le sarebbero proprie) di definizione di nuove strategie e contenuti.

Ciò ha consentito a questo POC di essere definito avendo come oggetto l'attuazione di una quota di previsioni urbanistiche ed imprenditoriali previste dal PSC, avendo come criterio di fondo l'equilibrio e il rispetto del programma di mandato amministrativo, e come finalità specifica l'avvio del complesso processo di trasformazione prefigurato dal PSC per il miglioramento degli standard di qualità ambientale, sociale, economica e culturale della città.

Alcuni obiettivi, come ci si poteva attendere, hanno assunto un rilievo di carattere generale e prioritario:

- l'avvio della realizzazione del progetto del “Parco dello Sport”
- l'avvio di una politica di edilizia residenziale sociale
- la riqualificazione e il recupero edilizio, sia in ambiti urbani che in nuclei isolati

nel territorio rurale

- la qualificazione e il potenziamento del sistema delle dotazioni territoriali.

La pre-condizione per la definizione dei contenuti del POC è costituita come noto da due principi:

- La sostenibilità sociale, economica ed ambientale, che trova la sua sintesi nella scelta del potenziamento e della qualificazione delle dotazioni territoriali attraverso l'acquisizione al patrimonio pubblico di aree (per la realizzazione di parchi ed altre dotazioni) e in parallelo attraverso l'attuazione di parti del "progetto di città pubblica" che il PSC ha prefigurato.
- La fattibilità degli interventi - accertata attraverso un pre-accordo definito con i soggetti interessati all'attuazione – tale da garantire l'effettiva realizzazione entro il periodo quinquennale di vigenza del Piano.

Il POC definisce, all'interno delle linee del PSC, uno sviluppo del territorio fortemente legato ai principi della riqualificazione ambientale e territoriale.

L'attività istruttoria è stata complessa, in quanto non si è adottato alcun "automatismo" nella valutazione di merito delle proposte: ad esempio non ci si è fermati ad una valutazione di conformità delle proposte al PSC (che avrebbe probabilmente portato all'esclusione di varie proposte), ma si sono predisposte le soluzioni alternative, conformi al PSC vigente, corrispondenti ad ipotesi di intervento che fossero in grado di conciliare gli obiettivi della Pubblica Amministrazione con la fattibilità degli interventi. Di conseguenza il dialogo con gli operatori si è potuto aprire avendo pressoché sempre a disposizione una ipotesi di lavoro tecnicamente corretta (nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti e dei criteri generali assunti) e allo stesso tempo fattibile per l'operatore.

### **3. La definizione degli accordi con i privati per l'inserimento nel Piano Operativo Comunale**

La definizione dei pre-accordi da sottoscrivere con i privati deve rispondere ad alcuni requisiti fondamentali.

*Nei confronti del privato:*

- chiarezza nella descrizione – pur se indicativa – delle opere da realizzare, delle aree da cedere, in sostanza degli impegni da assumere
- equità nella distribuzione degli impegni tra i vari soggetti, in misura proporzionata all'entità dei rispettivi interventi
- sostenibilità economica degli impegni da assumere.

*Nei confronti del pubblico:*

- Trasparenza e omogeneità nel trattamento dei diversi soggetti
- Pubblica utilità delle opere da acquisire
- Legittimità della richiesta e fattibilità economica degli interventi in presenza della richiesta economica.

Il progetto di POC è conseguente a questi requisiti, in base ai quali sono stati definiti (quando il dettaglio progettuale delle proposte lo consentiva) o comunque stabiliti con chiarezza i parametri per definire gli impegni dei singoli operatori, che in alcuni casi più significativi sono già stati sottoscritti.

Gli interventi da includere nel POC sono individuati per iniziativa dell'Amministrazione sulla base delle proposte pervenute a seguito della pubblicazione del Bando, selezionate in base ai criteri di formazione del POC.

La strategicità di alcuni interventi per l'attuazione del PSC ha fatto sì che nel POC adottato siano stati inseriti vari ambiti AR e AN soggetti a Piano Attuativo, per i quali si ritiene possibile pervenire in tempi brevi ad un accordo con le proprietà e gli operatori.

In particolare, per gli interventi assoggettati a PUA che al momento dell'adozione del POC non hanno sottoscritto l'Accordo, il POC stesso non costituisce (art. 6 delle Norme di attuazione) autorizzazione alla presentazione del PUA, che può avvenire solo al momento della sottoscrizione dell'Accordo.

Nel caso in cui gli Accordi non dovessero essere sottoscritti, non saranno assegnati i relativi diritti edificatori, e gli interventi potranno essere stralciati dal POC, eventualmente a favore di altri che nel frattempo saranno stati definiti in termini operativi.

#### **4. Criteri per la formazione del primo POC del Comune di Maranello**

##### *Premessa*

Il POC è uno strumento urbanistico generale, il cui ruolo ed i cui compiti sono fissati dall'art.30 della L.R.20/2000. Il POC definisce e persegue un complesso integrato di obiettivi, che possono essere sintetizzati in questi termini:

- sotto il profilo delle politiche urbanistiche, concorrere attraverso le proprie scelte attuative agli obiettivi del PSC, in particolare in ordine alla realizzazione della "città pubblica" attraverso le dotazioni territoriali, allo sviluppo delle politiche di riqualificazione e al conseguimento di migliori condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale;
- sotto il profilo delle politiche socioeconomiche, distribuire nel tempo e nello spazio l'offerta (di abitazioni, servizi, esercizi commerciali, spazi per la produzione) in modo tale da adeguare l'offerta alla distribuzione della domanda

attuale e di breve periodo, migliorando la qualità dell'offerta e la gamma delle opportunità per il cittadino.

Nell'esame delle manifestazioni di interesse e delle proposte pervenute vanno pertanto considerati i seguenti profili:

- la valutazione di ammissibilità delle proposte rispetto ai contenuti prescrittivi del PSC, che non può essere modificato dal POC;
- l'applicazione di criteri di valutazione relativi alla strategicità dell'intervento rispetto al quadro di obiettivi prioritari assunto dall'Amministrazione per la formazione del POC;
- l'eventuale ulteriore selezione delle proposte più coerenti ed efficaci, nel rispetto delle condizioni di cui ai punti precedenti, in rapporto agli obiettivi di qualità (benefici per la collettività) e di coerenza del disegno di assetto territoriale e socio-economico perseguito.

La selezione deve inoltre rispondere ad alcuni requisiti base:

- la trasparenza e l'omogeneità nel trattamento dei diversi soggetti, in particolare per quanto riguarda i criteri perequativi da assumere nell'assegnazione dei diritti edificatori e nel calcolo del contributo di sostenibilità (costituito da aree e/o opere da realizzare) a carico degli interventi
- la massimizzazione della pubblica utilità degli interventi
- la fattibilità tecnico-economica degli interventi e le garanzie in ordine alla loro effettiva attuazione entro i tempi previsti dalla programmazione comunale.

Una ulteriore condizione per gli interventi che prevedono edilizia residenziale negli ambiti AN.1 – AR.1 – AR.2 è costituita dall'obbligo di previsione di una quota di edilizia abitativa sociale almeno pari al valore minimo definito dal bando preliminare alla redazione del POC (30%).

#### CRITERI ADOTTATI NELLA REDAZIONE DEL POC

##### ***a. Valutazione di ammissibilità delle proposte rispetto ai contenuti prescrittivi del PSC***

Le proposte il cui inserimento nel POC è in contrasto con il PSC e con i principi definiti nel bando, vengono escluse.

##### ***b. Applicazione di criteri di valutazione relativi alla strategicità dell'intervento rispetto al quadro di obiettivi prioritari assunto dall'Amministrazione per la formazione del POC***

In termini operativi, i principali progetti su cui impostare il POC di Maranello sono i seguenti:

- l'avvio della realizzazione (a partire dall'acquisizione delle aree) di un nuovo **Centro sportivo**, 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 territoriale interessato – baricentrico rispetto al sistema insediativo di Maranello – consente di definire nuove relazioni tra il capoluogo e il quartiere del Crociale, di ridisegnare il margine insediativo est e le relazioni con il paesaggio rurale pedecollinare, di cui l'ambito costituisce una significativa discontinuità da salvaguardare;
- La riqualificazione, bonifica e recupero di complessi edilizi incongrui, presenti all'interno dell'ambito urbano
- La realizzazione di una quota significativa di edilizia residenziale sociale;
- L'attuazione di alcuni interventi di integrazione urbanistica con realizzazione di dotazioni pubbliche a Pozza;
- L'attuazione, attraverso interventi da convenzionare a favore di aziende locali, di una parte dell'ambito di nuovo insediamento dell'area produttiva a nord del capoluogo.

Altri obiettivi prioritari dell'Amministrazione sono:

- Il potenziamento e la qualificazione del polo alberghiero e di servizi a Pozza ("Maranello Village");
- L'attuazione di interventi di recupero edilizio e riqualificazione ambientale in alcuni nuclei del territorio rurale;
- L'ampliamento dell'isola ecologica comunale a Pozza;
- La realizzazione di un primo stralcio funzionale dell'ambito per attività logistiche e produttive MOB-APS.i
- La realizzazione di tratti della rete di piste ciclabili.

Rispetto a tali obiettivi, l'Amministrazione valuta l'interesse specifico della proposta di inserimento, in base all'assegnazione in sede istruttoria di un giudizio sintetico di importanza, qualità e coerenza:

intervento strategico e prioritario	valore massimo
intervento coerente con il quadro degli obiettivi prioritari	valore intermedio
intervento non rientrante nel quadro degli obiettivi prioritari	valore nullo

**c. *Eventuale ulteriore selezione delle proposte in base alla loro efficacia in rapporto agli obiettivi di qualità (benefici per la collettività)***

Come stabilito dal PSC, ogni intervento inserito nel POC concorre alle dotazioni territoriali attraverso un contributo di sostenibilità (sotto forma di aree cedute e/o di opere realizzate), che il POC determina in modo perequativo assumendo un criterio generale di calcolo economico:

c.1) il contributo è calcolato in modo differenziato secondo la tipologia dell'intervento oggetto di inserimento nel POC, in misura percentuale rispetto al valore economico acquisito dagli immobili per effetto dell'assegnazione dei diritti edificatori da parte del POC:

- misura minima del 30% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti di nuovo insediamento (AN.1)
- misura minima del 20% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti da riqualificare (AR)
- misura minima del 10% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti specializzati per attività produttive (APS – APC)
- per ambiti specializzati per attività produttive in genere, quota di oneri, come al punto precedente, costituiti dal convenzionamento di cui all'art.56 c.3 delle NTA del PSC, in misura almeno pari al 10% circa della valorizzazione immobiliare generata dal PSC – RUE – POC, e al 5% quando è destinata all'ampliamento di attività produttive in essere;
- per ambiti specializzati per attività produttive di tipo esclusivamente terziario, quota di oneri, come ai punti precedenti, pari al 20% circa della valorizzazione immobiliare generata
- misura minima del 30% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti AC per interventi assoggettati a POC.
- Negli ambiti ACs, ES, IS per interventi assoggettati a POC la misura viene determinata in base ai criteri di sostenibilità, e definita dal POC in relazione alle esigenze specifiche di qualificazione dell'ambito territoriale interessato dall'intervento.

c.2) Si assumono i seguenti valori unitari di riferimento per le aree edificabili in diversi ambiti territoriali:

<i>Capoluogo</i>	residenza	750 €/mq. di SC
	commercio	750 €/mq. di SC
	alberghiero e altro terziario	500 €/mq. di SC

---

<i>Pozza, Gorzano</i>	residenza	650 €/mq. di SC
	commercio	600 €/mq. di SC
	alberghiero e altro terziario	450 €/mq. di SC
<i>Altre località</i>	residenza	400 €/mq. di SC
	commercio	350 €/mq. di SC
	alberghiero e altro terziario	250 €/mq. di SC
<i>Territorio comunale</i>	Attività produttive	300 €/mq. di SC

c.3) Per il calcolo dei valori delle aree da acquisire da parte dell'Amministrazione comunale e delle opere di urbanizzazione da realizzare, si assumono valori parametrici di cui all'Allegato A seguente.

---

**ALLEGATO A**

---

**VALORI PARAMETRICI PER IL CALCOLO DEL VALORE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' (DOTAZIONI TERRITORIALI)****Valori parametrici opere di urbanizzazione:**

Nuova strada	€	120,0/mq
Adeguamento strada esistente	€	60,0/ml
Parcheggio pubblico a raso	€	80,0/mq
Piazza pedonale pubblica	€	100,0/mq
Pista ciclabile	€	50,0/mq
Percorso pedonale	€	40,0/mq
Parco pubblico	€	30,0/mq
Area per impianti sportivi	€	50,0/mq
Sistemazione area a verde pubblico	€	25,0/mq
Sistemazione fasce verdi di mitigazione	€	15,0/mq

**Valori parametrici rotatorie:**

Diametro esterno 50 m – diametro interno 25-28m	€	300.000,0
Diametro esterno 35 m – diametro interno 20 m	€	150.000,0
Diametri minori: valutazioni specifiche		

**Cessione aree nude:**

Verde pubblico	€	30,0/mq
Strada extra territorio urbanizzato	€	25,0/mq
Area per attrezzature pubbliche	€	40,0/mq
Aree per dotazioni tecnologiche	€	25,0/mq
Area urbana insediabile tramite il POC	€	80,0/mq

Valore-base aree agricole: € 7,00/mq. - € 8,50 /mq.

**d. *Valutazione di coerenza del disegno di assetto territoriale e socio-economico perseguito***

La valutazione viene effettuata sulla base di un'istruttoria tecnica che attesta la qualità della proposta e definisce le condizioni e le regole insediative a cui assoggettare l'intervento in sede di POC e di PUA.

**e. *Valutazione della fattibilità tecnico-economica degli interventi e garanzie in ordine alla loro effettiva attuazione entro i tempi previsti dalla programmazione comunale***

La valutazione viene effettuata sulla base di un'istruttoria tecnica che verifica i requisiti del livello di definizione progettuale e di affidabilità della proposta, e propone condizioni a cui assoggettare l'intervento in sede di POC (e delle eventuali garanzie da richiedere).

**f. *Obbligo di previsione di una quota di edilizia abitativa sociale almeno pari ai valori minimi definiti dal PSC***

In tutti gli ambiti AN.1, AR.1 e AR.2 la quota di interventi di edilizia abitativa sociale (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali definite dall'Amministrazione Comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) deve essere almeno pari alla quota minima del 30% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC.

Nel caso in cui il POC nell'attribuzione dei diritti edificatori perequativi alle proprietà interessate agli interventi negli ambiti per i nuovi insediamenti AN.1 e negli ambiti da riqualificare AR (ad eccezione dell'ambito AR.3g, i cui diritti edificatori sono vincolati ad usi produttivi previo trasferimento), assegna quote di SC per usi residenziali in luogo degli altri usi (terziario, commercio, funzioni artigianali), alle condizioni definite dall'art.30 comma 3 del PSC, gli usi residenziali sono vincolati attraverso convenzione con il Comune ad interventi di edilizia residenziale sociale, nelle diverse forme previste dalla normativa regionale in materia, sulla base delle scelte e delle priorità definite dal POC.

**Il POC potrà prevedere uno specifico regolamento di disciplina delle forme di gestione e controllo.**

Criteri: vedi Allegato B seguente.

**ALLEGATO B****Interventi per l'edilizia abitativa sociale**

**1** Ai sensi degli articoli 46 e 50 del PSC e dei criteri definiti dal Bando per la formazione del POC, la quota di interventi di edilizia abitativa sociale soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) negli ambiti AR e AN dovrà essere pari almeno al 30% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC.

**2** I termini del convenzionamento (aggiuntivo rispetto al contributo di sostenibilità costituito dalle aree da cedere e dalle opere da realizzare) sono i seguenti:

Edilizia residenziale convenzionata: quota minima totale 30% per ogni intervento inserito nel POC, in termini di SC, di cui di massima:

- 50% edilizia residenziale per l'affitto a canone concordato
- 50% vendita convenzionata: (con riduzione minima del 20% rispetto ai prezzi di mercato)

a famiglie individuate dal Comune.

Per quote di SC, risultanti dall'applicazione dei parametri di cui sopra, inferiori alla superficie minima di 80 mq., l'Amministrazione Comunale può richiedere la monetizzazione delle quote di SC non convenzionate, applicando i seguenti parametri economici convenzionali: (1)

- ambiti del Capoluogo € 625/mq di SC
- ambiti a Pozza e Gorzano € 540/mq. di SC
- altri ambiti € 330/mq di SC.

Tale criterio di monetizzazione può essere applicato anche alle quote di SC risultanti come differenza tra la SC calcolata per il convenzionamento a fini ERS e quella degli alloggi effettivamente convenzionati.

**3** E' prevista la possibilità di convertire, previo accordo con l'Amministrazione, la quota di vendita convenzionata o di affitto in alloggi ceduti gratuitamente al Comune, in misura corrispondente alla percentuale di riduzione rispetto ai prezzi di mercato, avendo come riferimento di massima:

- per la vendita convenzionata, il rapporto di superficie convenzionata di 5:1
- per l'affitto concordato, il rapporto di superficie convenzionata di 3,5:1

(1) Il calcolo dei parametri economici convenzionali è il seguente:

capoluogo	valore-base: 2.500 €/mq.	quota valore convenzionamento: 25%	625 €.
Pozza, Gorzano	valore-base: 2.167 €/mq.	quota valore convenzionamento: 25%	540 €.
Altre località	valore-base: 1.330 €/mq.	quota valore convenzionamento: 25%	330 €.

**4** Il calcolo della quota di edilizia residenziale convenzionata negli ambiti AR.1 e AR.2 va effettuato escludendo per ciascun intervento inserito nel POC i primi 100 mq. di SC residenziale.

**5** Ciascun contratto di affitto dovrà avere durata minima di 8 anni. Le garanzie fornite per gli alloggi da convenzionare dovranno prevedere un impegno ad un periodo minimo di affitto di 20 anni.

La determinazione degli importi dei canoni di locazione viene effettuata con applicazione dei valori minimi tabellari dei canoni definiti per ciascuna zona del territorio dal Comune di Maranello, dalle Organizzazioni degli inquilini e dalle Organizzazioni dei proprietari.

## **5 Dettaglio dei contenuti del P.O.C.**

L'amministrazione comunale di Maranello ha inteso promuovere delle misure a sostegno dell'imprenditorialità finalizzate al rilancio dell'attività economica locale mediante la promozione di interventi urbanistici ed edilizi da attuarsi nel proprio territorio comunale.

A fine di conoscere quali attività imprenditoriali potessero essere avviate mediante degli interventi da inserire nel POC è stato fatto un bando pubblico per raccogliere eventuali candidature.

Con Del. di G.C. n 30 del 26/03/2015 è stato approvato il bando e a seguito della sua pubblicazione sono pervenute 22 domande di nuovi interventi da inserire nel POC. Il bando ha precisato che tutti gli interventi già precedentemente inseriti sono riconfermati nel nuovo POC, fatto salvo espressa richiesta di esclusione da parte della proprietà.

I contenuti essenziali della variante al POC possono essere riassunti nei seguenti punti:

- a) conferma delle proposte precedentemente inserite e non ancora completamente attuate;
- b) inserimento di nuove proposte formulate da privati;
- c) inserimento di nuove aree interessate da vincolo preordinato all'esproprio;

I contenuti specifici per ogni scheda ed il metodo di elaborazione dei suddetti sono definiti al precedente punto 1 "Contenuti generali del POC";

Il POC è redatto in conformità alle previsioni del PSC vigente, come disciplinato all'art. 30 c 1bis della L.R. 20/2000 e s.m.i. .

I contenuti delle seguenti cartografie del PSC e del RUE

- TAV. 2 PSC "Tutele e vincoli di natura ambientale"
- TAV.3 PSC "Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica;
- TAV. 1 RUE "Ambiti e trasformazioni territoriali"
- TAV. 2 RUE "Disciplina degli insediamenti storici"

sono espressamente richiamati quale elaborato costitutivo del presente POC, con riferimento agli ambiti territoriali ricompresi nel POC medesimo, assolvendo in tal modo all'obbligo previsto dai commi 3bis e 3ter dell'art. 19 della L.R. 20/00 e smi, in quanto rappresentati i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio derivanti, oltre che dagli strumenti di pianificazione

urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero agli atti amministrativi di apposizione vincoli di tutela, con la finalità di assicurare la certezza della disciplina urbanistica e territoriale vigente e dei vincoli che gravano sul territorio.

## 6 Contenuti delle proposte formulate dai privati

A seguito della pubblicazione del bando pubblico per l'inserimento di nuovi interventi nel POC sono pervenute 22 domande, come descritto anche nella relazione istruttoria che ha esaminato i contenuti delle richieste formulate da i privati.

**Totale proposte pervenute a seguito della pubblicazione del bando: 22**

*di cui:*

• Proposte relative agli ambiti da riqualificare		3
AR.1 (Riqualificazione diffusa – Recupero urbano)	1	
AR.2 (Trasformazione urbanistica)	1	
AR.3 (Riqualificazione ambientale)	1	
• Proposte relative agli ambiti per i nuovi insediamenti AN.1		1
• Proposte relative a modifiche agli ambiti per i nuovi insediamenti AN.1 già inseriti		1
• Proposte relative a ambiti per nuovi insediamenti in corso di attuazione AN.2	1	
• Proposte relative agli ambiti specializzati per attività produttive APS.i – APC.t3		
• Proposte relative ad ambiti per attività logistiche e produttive (MOB-APS.i)	1	
• Proposte per gli interventi di recupero nei complessi edilizi del territorio rurale soggetti a POC (ES, AVA, ECO)		9
• Proposte per inerenti in ambiti consolidati AC.c e in ambiti per dotazioni COLL		2
• Osservazioni generali sul POC		1

Le nuove schede inserite, in aggiunta a quelle già presenti nel precedente POC sono:

- 1 per la modifica di un ambito AN.2;
- 2 per un intervento su un edificio storico
- 1 per gli ambiti di riqualificazione
- 2 per gli ambiti consolidati in territorio collinare;
- 1 per interventi nel territorio rurale;

Gli interventi nuovi inseriti nel POC riguardano:

- l'ambito **AR.2i – CISA 4** è un intervento che riguarda la riqualificazione di un area occupata da un attività ceramica. L'attuazione dell'ambito deve avvenire mediante il trasferimento della sede aziendale con ripristino delle condizioni di

equilibrio ambientale e sostituzione delle funzioni dismesse con usi urbani residenziali a impatto volumetrico contenuto. La S.C. massima assegnabile è di 20.032 per complessivi 160 alloggi (taglio medio 125 mq). Deve inoltre essere ceduta un'area verde di 55.307 mq. **Per le valutazioni sugli aspetti geologici geotecnici e sismici si rimanda alle valutazioni contenute nella Deliberazione 108 del 25/03/2014 che non ha sollevato rilievi esprimendo parere favorevole sulla proposta di modifica urbanistica derivante dall'Accordo di Programma in variante al PSC.**

- L'ambito **AN.2d – Ex Fornace** era già previsto nei precedenti strumenti urbanistici generali come zona omogenea di tipo C. Oggetto del POC è l'attuazione dello stralcio 2 che la variante al PSC del 2013 ha destinato a residenza turistico alberghiera. A fronte di una S.T. di 26.462 mq. la Superficie Complessiva massima insediabile è di 1.323,10 mq. per funzioni turistico alberghiere e 531 mq. per uso pubblici esercizi derivanti dal recupero degli edifici esistenti. **Per le valutazioni sugli aspetti geologici geotecnici e sismici, si allega alla presente specifica relazione**
- L'intervento su l'edificio storico **ES Girotti** è un intervento di recupero di un fabbricato esistente e non prevede l'assegnazione di nuova potenzialità edificatoria. Il PSC prevede che alcuni complessi nel territorio rurale possano attuare delle trasformazioni edilizie diverse da quelle manutentive, esclusivamente mediante inserimento nel POC.
- L'intervento su l'edificio storico **ES La Chiusa Prop. Zanelli** è un intervento di recupero di un fabbricato esistente e non prevede l'assegnazione di nuova potenzialità edificatoria. Il PSC prevede che alcuni complessi nel territorio rurale possano attuare delle trasformazioni edilizie diverse da quelle manutentive, esclusivamente mediante inserimento nel POC.
- L'intervento su gli edifici **AVA Via Vandelli** intervento di recupero di un fabbricato esistente e non prevede l'assegnazione di nuova potenzialità edificatoria. Il PSC prevede che alcuni complessi nel territorio rurale possano attuare delle trasformazioni edilizie diverse da quelle manutentive, esclusivamente mediante inserimento nel POC.
- L'intervento sull'ambito **AC.c San Venanzio Benefizio** intervento di completamento residenziale derivante dalla ricollocazione di una porzione di superficie residenziale assegnata ad un Piano Particolareggiato definita dal PSC con la variante 2013. L'attuazione dell'ambito deriva dalla costruzione di edifici residenziali per complessive 7 unità ed una Superficie Complessiva di 1.384 mq. **Per le valutazioni sugli aspetti geologici geotecnici e sismici si rimanda alle valutazioni contenute nella Deliberazione di Giunta**

**Provinciale n. 2016 del 16/07/2013 (Istruttoria del Servizio Pianificazione Urbanistica e Cartografia prot. n. 72914 del 03/07/2013) relativa alla variante al PSC;**

- L'intervento sull'ambito **AC.c Torre Maina** intervento di completamento residenziale previsto dal PSC con SF 5.170 mq. di cui 3.370 mq. (2/3) con obbligo di cessione al Comune. La superficie Complessiva assegnata è di 540 mq. **Per le valutazioni sugli aspetti geologici geotecnici e sismici, si allega alla presente specifica relazione**

**7 Aree ed interventi di interesse comunale**

Gli interventi inseriti nella presente variante di POC di interesse comunale sono costituiti da:

- 2 vincoli preordinati all'esproprio per dare attuazione ad un'opera pubblica; riguardanti due aree (Pozza e Crociale) funzionali al completamento del percorso ciclo pedonale che dal percorso tiepido arriva raggiunge il capoluogo attraversando l'abitato di Pozza

**COMUNE DI MARANELLO - PIANO OPERATIVO COMUNALE**

**BILANCIO DELLE PROPOSTE DI INSERIMENTO NEL PIANO**

**Totale proposte inserite nel POC (Nuove + Precedenti confermate): 47**

*di cui:*

• Proposte relative agli ambiti da riqualificare		8
AR.1 (Riqualificazione diffusa – Recupero urbano)	1	
AR.2 (Trasformazione urbanistica)	5	
AR.3 (Riqualificazione ambientale)	2	
• Proposte relative agli ambiti per i nuovi insediamenti AN.1		5
• Proposte relative a ambiti per nuovi insediamenti in corso di attuazione AN.2		1
• Proposte relative agli ambiti specializzati per attività produttive APS.i – APC.t		5
• Proposte relative ad ambiti per attività logistiche e produttive (MOB-APS.i)		1
• Proposte per gli interventi di recupero nei complessi edilizi del territorio rurale soggetti a POC (ES, IS, ECO, Ambiti Rurali)		23
• Proposte per inerenti in ambiti consolidati AC.c e in ambiti per dotazioni COLL		5

\* \* \*

Il POC di Maranello prevede l'attuazione di alcune tra le previsioni strategiche di maggior rilievo urbanistico del Piano Strutturale vigente; esse nel loro complesso sono in grado di costituire un fattore di trasformazione e forte qualificazione del territorio in alcune parti che erano state individuate come criticità e allo stesso tempo opportunità di forte qualificazione.

Gli esiti delle scelte effettuate sono riassumibili, in estrema sintesi, come segue (per una trattazione dettagliata si veda il capitolo delle "schede relative agli ambiti"):

- Due interventi di ridisegno e integrazione insediativa a Pozza (Fondazione Obici e via Nicchio), con potenziamento e qualificazione delle dotazioni territoriali della frazione;
- Due interventi a Gorzano (via Vandelli e Gorzano est), uno di tipo terziario (sede azienda autotrasporto) e l'altro misto terziario e residenziale;
- L'avvio della riqualificazione urbanistica della ex-ceramica Cisa Cerdisa di Gorzano, con la demolizione dei fabbricati esistenti e l'attuazione delle previsioni di PSC;
- La realizzazione di un primo stralcio funzionale dell'ambito per attività logistiche e produttive MOB-APS.i
- L'avvio della riqualificazione urbanistica della ex-ceramica Cemar, con la demolizione dei fabbricati esistenti e l'attuazione di un primo stralcio delle previsioni di PSC limitato alla parte residenziale;
- L'avvio dell'attuazione dell'ambito specializzato per attività produttive "Maranello Nord" come Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata da destinare al trasferimento convenzionata di aziende operanti nel territorio di Maranello, in forma integrata con le previsioni terziarie a servizio dell'insediamento previste dal PSC nel vicino ambito APS.t a Bell'Italia
- Il completamento dell'insediamento terziario "Maranello Village" a Pozza
- Un intervento a Crociale (riqualificazione di un ambito in via Martinella)
- L'attuazione di numerosi interventi di recupero di complessi edilizi in territorio rurale, storici e non, e in ambiti consolidati nel territorio collinare.

**SINTESI DEGLI INTERVENTI INCLUSI NEL POC**

AR.1b CROCIALE – VA MARTNELLA	2 interventi SC res. = 1.085 mq. [ERS: 323] SC terz. = 385 mq. (recupero)
AR.2c VIA VESPUCCI	1 interventi SC res. = 1.344 mq.[ERS 373] SC terz. = 576 mq.
AR.2d SIMA	2 interventi SC res. = 165 mq. SC terz-prod. = 1.450 mq.
AR.2f CEMAR	1 intervento SC res. = 5.280 [ERS: 1.584]
AR.2h FOGLIANO	1 intervento SC res. = 345 [ERS: 73,5]
AR.2j CISA 4	1 intervento SC res. = 20.032
AR.3c BELL'ITALIA	1 intervento SC res. = 1.450 mq. SC terz. = 362 mq.
AR.3f GORZANO VIA VANDELLI	1 intervento SC terz.= 700 mq. SC res. = 80 mq. (all.custode)
AN.1c POZZA SVINCOLO NUOVA ESTENSE	1 intervento SCres.=4.550 mq. [ERS 1.365] SCterz. = 1.800 mq.
AN.1d MARANELLO EST	2 interventi coordinati SCres.=13.626mq.[ERS: 4.088] SCterz. = 3.370 mq.
AN.1e POZZA – FONDAZIONE OBICI	1 intervento SC res. = 2.080 mq. [ERS: 890] SC Housing Soc = 1.000 mq SC terz. = 580 (dotazioni terr.)
AN.1f POZZA VIA NICCHIO	1 intervento

	SC res. = 1.310 mq. [ERS: 393]
AN.1i GORZANO VIA VANDELLI	1 intervento SC res. = 1.651 mq. [ERS: 495] SC terz. = 3.510 mq.
APS.i(p) MARANELLO NORD	3 interventi SC= 26.321 mq. usi produttivi convenzionati
MOB-APS.i AMBITO PER ATTIVITA' LOGISTICHE	SC = 5.471 mq. – magazzini e usi complementari all'autotrasporto
APC.t MARANELLO VILLAGE	1 intervento SC terz. = 2.177 mq. aggiuntivi
APC.t GATTO VERDE	1 intervento SC terz. = 568 mq. aggiuntivi
APS.i SIMA NORD	1 intervento PUA in fase di approvazione
COLL -L CASA FERRARI	1 intervento SC terz. = 814 mq. aggiuntivi
COLL -S VILLA RANGONI MACCHIAVELLI	2 interventi SC terz. = 250 mq. aggiuntivi

**Interventi di recupero di complessi edilizi in territorio rurale:**

ES – BORGO CA' FRULLO A POZZA	2 interventi
ES – CASE BERRI A POZZA	2 interventi
ES – COMPLESSO CA' COLOMBARO	1 intervento
ES – COMPLESSO IL POGGIO	1 intervento
ES – VIA FRATTINI	1 intervento
ES – IL LIVELLO	1 intervento
ES – COMPLESSO SAN DONNINO	1 intervento
ES – MOLINO CHIERICI	1 intervento
ES – IL CASOTTO	1 intervento
ES – GIROTTI	1 intervento

---

ES – LA CHIUSA	1 intervento
ES – FORNACE ZIRONI	1 intervento
APA – COMPLESSO CA' DE' GALASSI A GORZANO	1 intervento
ARP – COMPLESSO VIA RONDINE	1 intervento
ARP – VIA S. ANTONIO	1 intervento
AVA – VIA VANDELLI	1 intervento
AAP – CASE BASSE	1 intervento
AAP – VIA MARTINELLA	1 intervento
ECO-U – POZZA VIA NICCHIO	1 intervento
ECO-U – VIA VANDELLI	1 intervento

---

**Interventi di recupero in ambiti consolidati in territorio collinare AC.c:**

AC.c FOGLIANO – via FOGLIANO	1 intervento
AC.c SAN VENANZIO – via ABETONE SUPERIORE	1 intervento
AC.c – SAN VENANZIO Benefizio	1 intervento
AC.c – TORRE MAINA Via Don Minzoni	1 intervento

---

**Interventi di recupero in ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale**

APC.i VIA FIRENZE	1 intervento
-------------------	--------------

**STIMA CAPACITA' NUOVE PROPOSTE INSERITE NEL POC**

Residenza	25.058 mq. (233 alloggi)	26.9 % di 93.102 mq. previsti dal PSC
di cui il 22% del previsto da PSC derivante da		
	Gruppo Ceramico Ricchetti	20.032 mq. 22% del previsto dal PSC
<i>di cui:</i> quota di Edilizia Residenziale Sociale a carico degli interventi privati:		
	SC =	2.322 mq. (29 alloggi teorici)
Terziario	2.217 mq.	3.2% di 68.660 mq. previsti dal PSC
Produttivo	10.554 mq.	10% di 101.240 mq. previsti dal PSC

**STIMA CAPACITA' EDIFICATORIA PROPOSTE SECONDO POC****(previsioni primo confermate + secondo POC)**

Residenza	61.544 mq. (689 alloggi)	66% di 93.102 mq. previsti dal PSC
di cui 25.312 mq. (28% del previsto da PSC) derivante da		
	Gruppo Ceramico Ricchetti	20.032 mq. (160 alloggi) 22% del previsto dal PSC
	AR.2f (Cemar)	5.280 mq. (66 alloggi) 6% del previsto da PSC
<i>di cui:</i> quota di Edilizia Residenziale Sociale a carico degli interventi privati:		
	SC =	11.964 mq. (112 alloggi teorici)
Terziario	24.252 mq.	35.3% di 68.660 mq. previsti dal PSC
Produttivo	35.679 mq.	35% di 101.240 mq. previsti dal PSC

In conclusione, si può affermare che questo primo Piano Operativo Comunale, oltre a confermare l'interesse di alcune scelte urbanistiche e ambientali del PSC vigente, mostri, anche per il dialogo che ha innescato tra Amministrazione e operatori (che prosegue e potrà condurre ad altri esiti significativi), l'interesse di uno strumento urbanistico che non è soltanto un programma di opere ma un vero e proprio piano e progetto organico di trasformazione e qualificazione del territorio.



**INFORMAZIONI E DATI NECESSARI ALLA VERIFICA  
DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE  
DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO**

---



## **SOMMARIO**

- 1. L'OBIETTIVO DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE**
- 2. CRITICITÀ E OPPORTUNITÀ DEL TERRITORIO: OBIETTIVI DEL PSC**
- 3 IL QUADRO DELLE SCELTE INSEDIATIVE**

**SCHEDE DI VAS / VALSAT DEL PSC E SCHEDE NORMATIVE DEL POC**



## **1. L'OBBIETTIVO DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE**

### **1.1. LA DIRETTIVA EUROPEA 42/2001/CE E IL SUO RECEPIMENTO A LIVELLO NAZIONALE E REGIONALE**

A partire dalla Conferenza delle Nazioni Unite sull'ambiente umano, tenutasi a Stoccolma nel 1972, è maturato un processo di sensibilizzazione internazionale sul tema dello sviluppo sostenibile. Il concetto di sviluppo sostenibile, definito per la prima volta nel 1987 con il rapporto Brundtland (Our Common Future), è più volte stato ripreso e approfondito dalla comunità internazionale.

Il principio di sostenibilità si basa sempre più sull'integrazione della questione ambientale nei processi decisionali, con l'adozione di procedure di valutazione ambientale nei piani e programmi.

A livello di Istituzioni europee, momento fondante è stata l'approvazione, il 27 giugno 2001, della Direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente. La Direttiva individua la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) come strumento per l'integrazione delle considerazioni ambientali nei piani e programmi.

L'obbligo di recepimento della Direttiva Comunitaria è stato infine ottemperato dallo Stato Italiano con l'emanazione del decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4. Con tale decreto sono quindi state approvate le nuove norme in materia di valutazione di impatto ambientale (VIA), valutazione ambientale strategica (VAS), autorizzazione ambientale integrata (IPPC) e rifiuti.

Il Dlgs 4/2008 introduce alcuni principi fondamentali, tra cui il principio dello sviluppo sostenibile, di cui si riprendono i contenuti (articolo 3-quater):

“ Principio dello sviluppo sostenibile

1. Ogni attività umana giuridicamente rilevante ai sensi del presente codice deve conformarsi al principio dello sviluppo sostenibile, al fine di garantire che il soddisfacimento dei bisogni delle generazioni attuali non possa compromettere la qualità della vita e le possibilità delle generazioni future.

2. Anche l'attività della pubblica amministrazione deve essere finalizzata a consentire la migliore attuazione possibile del principio dello sviluppo sostenibile, per cui nell'ambito della scelta comparativa di interessi pubblici e privati connotata da discrezionalità gli interessi alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale devono essere oggetto di prioritaria considerazione.

3. Data la complessità delle relazioni e delle interferenze tra natura e attività umane, il principio dello sviluppo sostenibile deve consentire di individuare un equilibrato rapporto, nell'ambito delle risorse ereditate, tra quelle da risparmiare e quelle da trasmettere, affinché nell'ambito delle dinamiche della produzione e del consumo si inserisca altresì il principio di solidarietà per salvaguardare e per migliorare la qualità dell'ambiente anche futuro.

4. La risoluzione delle questioni che involgono aspetti ambientali deve essere cercata e trovata nella prospettiva di garanzia dello sviluppo sostenibile, in modo da salvaguardare il corretto

funzionamento e l'evoluzione degli ecosistemi naturali dalle modificazioni negative che possono essere prodotte dalle attività umane.”

Per valutazione ambientale strategica si intende (articolo 5) il processo, avviato dall'autorità procedente, che comprende “lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, l'elaborazione del rapporto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del piano o del programma, del rapporto e degli esiti delle consultazioni, l'espressione di un parere motivato, l'informazione sulla decisione ed il monitoraggio”.

Un anno prima della entrata in vigore della direttiva comunitaria 2001/42/CE, il 24 marzo 2000, la Regione Emilia-Romagna si dotava della Legge Urbanistica di riferimento (LR 20/2000, Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio).

In anticipo quindi rispetto alla Direttiva CE 42/2001, ma sulla stessa linea, la legge regionale 20 del 2000 introduce tra i documenti costitutivi di tutti i piani la “Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale” (ValSAT), finalizzata a valutare gli effetti derivanti dalla attuazione del piano stesso. La ValSAT deve valutare la coerenza delle scelte di piano rispetto agli obiettivi generali di pianificazione e agli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo del territorio, definiti dai piani redatti dagli enti di livello superiore e dalle disposizioni normative di livello comunitario, nazionale e regionale. Analogamente a quanto sancito dalla Direttiva CE 42/2001 sulla VAS, la valutazione del piano è concepita, inoltre, come un documento in cui sono evidenziati i potenziali impatti negativi delle scelte operate e le misure idonee ad impedirli.

Rispetto alla Direttiva, la legge 20/2000 estende i propri campi di valutazione: intende valutare gli effetti esercitati dal piano non solo sull'ambiente, ma anche sul territorio, sulle regole della sua configurazione e sulla qualità degli insediamenti esistenti.

## 1.2. LO SVILUPPO SOSTENIBILE NEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE DELL'EMILIA-ROMAGNA

In coerenza con gli indirizzi internazionali e nazionali, la Regione Emilia-Romagna assume l'obiettivo di sviluppo sostenibile per guidare l'azione di governo.

Lo sviluppo sostenibile viene visto dal Piano Territoriale Regionale in corso di formazione come elemento integrato dei seguenti aspetti:

- “- *sostenibilità ambientale*: mantenere nel tempo qualità e riproducibilità delle risorse naturali e l'integrità dell'ecosistema per evitare che l'insieme degli elementi da cui dipende la vita sia modificato oltre le capacità rigenerative o degradato fino a determinare una riduzione permanente della sua capacità produttiva; preservazione della diversità biologica;
- *sostenibilità economica*: generare, in modo duraturo, reddito e lavoro attraverso la promozione e il sostegno di un sistema economico regionale capace di garantire sviluppo, uso razionale ed efficiente delle risorse, riduzione dell'impiego di quelle non rinnovabili;

- *sostenibilità sociale*: garantire condizioni di benessere umano e accesso alle opportunità (sicurezza, salute, istruzione, ma anche divertimento, serenità, socialità), distribuite in modo equo tra strati sociali, età e generi, ed in particolare tra le comunità attuali e quelle future;
- *sostenibilità istituzionale*: coniugare il processo di decentramento dei poteri (sussidiarietà) con lo sviluppo di forme di coordinamento e cooperazione interistituzionale capaci di costruire programmi condivisi, impegni vincolanti e tempi certi di attuazione.

L'integrazione della sostenibilità ambientale con la sostenibilità economica e sociale porta alla necessità di incorporare nelle scelte degli obiettivi di sviluppo del sistema regionale il reale valore dell'ambiente e delle sue risorse.

In estrema sintesi si tratta di definire strategie di evoluzione programmata e coordinata tra sviluppo economico, trasformazioni territoriali e uso delle risorse ambientali.

### 1.3. IL NUOVO PTCP: LE STRATEGIE GENERALI

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - adottato nel luglio 2007 e attualmente in corso di approvazione - costituisce un aggiornamento del PTCP vigente che si conferma ancora largamente condivisibile nelle sue opzioni di fondo relative a un vasto campo di temi.

Gli obiettivi strategici principali perseguiti dal PTCP adottato sono:

- sostenere una provincia dinamica dal punto di vista socio – economico, favorendo la capacità del tessuto produttivo locale di “fare sistema” in tutti i campi, a cominciare da quello del turismo, che svolge un ruolo essenziale sia come economia direttamente prodotta che come indotto. Dopo la fase di stagnazione attraversata dal settore a partire dagli anni Ottanta, si assiste ora ad un miglioramento dovuto alle politiche di diversificazione dell'offerta e dell'affermazione di “tanti turismi”: turismo congressuale, fieristico, culturale, termale, sportivo, enogastronomico, ecc.
- privilegiare la sostenibilità come condizione dello sviluppo, rendendola sinonimo della qualità dello sviluppo stesso, di cui costituisce parametro di controllo e misura; in particolare, nel campo della pianificazione territoriale, operare con il criterio della sostenibilità significa non rincorrere il soddisfacimento di ogni domanda emergente dal sistema sociale ed economico-produttivo, ma sapere comprendere qual è la ‘offerta’ di sviluppo che un territorio è in grado di esprimere senza generare ulteriori squilibri al suo interno, e ad essa ancorare il proprio sistema di previsioni. Partendo dal concetto di fondo che il territorio è risorsa esauribile e non riproducibile;
- arrestare il consumo di territorio, riqualificare l'assetto territoriale ed urbano, per fronteggiare lo stato di forte saturazione insediativa in cui si trova il territorio provinciale oggi, non più solo lungo la costa, ma anche nell'entroterra, dove le strutture urbane di vallata tendono anch'esse a saldarsi fra loro in nuove conurbazioni lineari; la riqualificazione urbana e territoriale rappresenta il nuovo asse strategico del sistema della pianificazione, da svilupparsi in un rapporto di stretta complementarità con quello dell'arresto della crescita senza limiti della città. In questa direzione, emergono poi importanti esigenze di

riorganizzazione in vari campi, e in particolare nel sistema delle grandi funzioni produttive, logistiche e terziarie. Attraverso le Norme Tecniche di Attuazione del PTCP 2007 si dettano i criteri per attuare una reale riqualificazione urbana e territoriale: ai Comuni che si apprestano a redigere i nuovi PSC si chiede di verificare e ridistribuire le previsioni insediative vigenti secondo i principi della crescita dei centri più dotati di servizi, più accessibili con il trasporto collettivo e/o a piedi e in bicicletta, e più protetti rispetto alle varie fonti di inquinamento; in questa direzione un notevole supporto di indirizzo è fornito dal Titolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione – Disposizioni riguardo la sostenibilità degli insediamenti – nel quale si esplicitano le prestazioni qualitative che sono richieste per una concreta qualità della città e del territorio.

- incentivare forme di perequazione territoriale tra i comuni interessati dalle principali scelte di sviluppo e i comuni con territori più fragili e con potenzialità di sviluppo essenzialmente nella direzione della valorizzazione ambientale.

#### 1.5. LO STRUMENTO VALSAT

Con la legge regionale 20/2000 il tema della sostenibilità delle scelte di trasformazione del territorio viene assunto organicamente con uno specifico documento: la Valsat, un elaborato che costituisce parte integrante del PSC.

Al punto 3 dell' "Atto di indirizzo e coordinamento tecnico sui contenuti conoscitivi e valutativi dei piani e sulla conferenza di pianificazione" (Delibera del Consiglio Regionale n. 173 del 04.04.2001) vengono precisati i contenuti essenziali della Valsat. In particolare, **la VALSAT** nel corso delle diverse fasi del processo di formazione dei piani **opera come segue**:

- *analisi dello stato di fatto*: "acquisisce attraverso il quadro conoscitivo, lo stato e le tendenze evolutive dei sistemi naturali e antropici e le loro interazioni";
- *definizione degli obiettivi*: "assume gli obiettivi di sostenibilità ambientale, territoriale e sociale, di salubrità e sicurezza, di qualificazione paesaggistica e di protezione ambientale stabiliti dalla normativa e dalla pianificazione sovraordinata, nonché gli obiettivi e le scelte strategiche fondamentali che l'Amministrazione precedente intende perseguire con il piano";
- *individuazione degli effetti del piano*: "valuta, anche attraverso modelli di simulazione, degli effetti sia delle politiche di salvaguardia sia degli interventi significativi di trasformazione del territorio previsti dal piano, tenendo conto delle possibili alternative";
- *localizzazioni alternative e mitigazioni*: "individua le misure atte ad impedire gli eventuali effetti negativi ovvero quelle idonee a mitigare, ridurre o compensare gli impatti delle scelte di piano ritenute comunque preferibili, sulla base di una prima metodologia dei costi e dei benefici per un confronto tra le diverse possibilità";
- *valutazione di sostenibilità*: "illustra in una dichiarazione di sintesi le valutazioni in ordine alla sostenibilità ambientale e territoriale dei contenuti dello strumento di pianificazione, con l'eventuale indicazione: delle condizioni, anche di inserimento paesaggistico, cui è subordinata l'attuazione di singole previsioni; delle misure e delle azioni funzionali al

raggiungimento delle condizioni di sostenibilità indicate, tra cui la contestuale realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione”;

- *monitoraggio degli effetti*: “definisce gli indicatori necessari al fine di predisporre un sistema di monitoraggio degli effetti del piano, con riferimento agli obiettivi ivi definiti ed ai risultati prestazionali attesi”.

## 2. CRITICITÀ E OPPORTUNITÀ DEL TERRITORIO: OBIETTIVI DEL PSC

### 2.1. SISTEMI NATURALI E ANTROPICI: ELEMENTI DI SINTESI DAL QUADRO CONOSCITIVO DEL PSC

La dinamica dei **residenti** a Maranello è stata costantemente positiva negli ultimi quarant'anni: tra il 1961 e il 31.12.2015 Maranello passa da 6.468 a 17.359 abitanti. Nell'ultimo trentennio la crescita di residenti è da attribuire sia al saldo migratorio positivo sia al saldo naturale positivo. Dal 2006 al 2015 il comune di Maranello ha visto crescere la popolazione di 1.568 unità. La distribuzione per località abitate è comunque rimasta sostanzialmente immutata negli ultimi anni, con circa il 60% residente nel capoluogo, il 20% a Pozza, il 10% a Gorzano e il 10% nei centri collinari.

La struttura per età è equilibrata, con una stabilizzazione nelle fasce più giovani negli ultimi anni.

La crescita del **territorio** urbanizzato nel dopoguerra è avvenuta a Maranello con espansione a raggera e saldatura a nord-ovest con il sistema insediativo Sassuolo-Fiorano; ad est si è molto rafforzato il nucleo di Pozza mentre il sistema dei centri collinari ha perso nel tempo peso insediativo. I piccoli nuclei collinari di origine storica (Fogliano, San Venanzio, Torre Maina, Gorzano) palesano problematiche tra loro differenziate. In parallelo alla crescita dell'urbanizzazione (in particolare del capoluogo e della frazione di Pozza) si sono moltiplicate le situazioni di margine urbano.

Le aree urbane e gli insediamenti produttivi hanno nel tempo occupato ampi spazi della pianura, per cui il comparto agricolo ha visto limitare il proprio ruolo produttivo; profilo economico di rilievo è assunto dal comparto zootecnico (2.064 capi bovini e 7.212 suini). Ad una attività agricolo-zootecnica che nel complesso mantiene comunque un peso significativo fa da contraltare il fenomeno della dispersione insediativa, che altera gli equilibri socioeconomici e i caratteri storico-paesaggistici del territorio.

Nel territorio di Maranello sono tuttora componenti di interesse paesaggistico-ambientale le prime quinte collinari, in quanto il territorio è fortemente connotato dal

passaggio dall'alta pianura alla pedecollina; emergenze geomorfologiche particolarmente significative, tanto da ricomprenderle in zona di tutela naturalistica, sono le salse di Puianello.

A Maranello sono presenti 171 ettari di aree occupate da **insediamenti produttivi**. In base alle attuali previsioni del PRG, si hanno circa 12 ettari ancora insediabili in aree di espansione. L'ambito produttivo di dimensione più consistente (oltre 151 ettari) è posta a nord del capoluogo al confine con i comuni di Fiorano e Formigine.

A Maranello si ha un numero crescente di **presenze turistiche**, soprattutto legate al Museo Ferrari (il più frequentato dell'intera regione), che con un numero di ingressi in costante aumento costituisce un formidabile polo attrattore di pubblico.

La consistenza di tali *city users* ha conseguenze particolarmente rilevanti sia sulla domanda di dotazioni di servizi e attrezzature, sia sull'uso degli spazi urbani e del territorio.

Il livello di **accessibilità** dall'esterno al sistema insediativo Maranello-Fiorano-Sassuolo, quello al complesso degli insediamenti produttivi e dei servizi, e quello di mobilità interna al sistema sono di qualità insufficiente. Fondamentale è comunque il ruolo della nuova Pedemontana, che riesce a collettare quasi tutto il flusso di traffico pesante in direzione est-ovest, liberando il tratto urbano da una tipologia di traffico di attraversamento particolarmente impattante. Ciò nonostante la SS di Vignola nel tratto di attraversamento del centro di Maranello è sottoposta ad un flusso di 7000-8000 veicoli equivalenti al giorno per entrambe le direzioni. In questo caso il traffico pesante costituisce una quota molto limitata del flusso, ma le intersezioni presentano un elevato livello di conflittualità.

I fenomeni di **inquinamento** sono atipici, in quanto sono prodotti dalla somma di componenti peculiari di un'area urbana a forte densità (traffico urbano con impatti sulla qualità dell'aria e sull'ambiente acustico; inquinamento delle falde per sversamenti di sostanze inquinanti e perdite dalla rete fognaria; inquinamenti della rete idrica superficiale; ecc.), e di componenti tipiche di aree industriali (traffico merci assai intenso, inquinamenti tipici delle attività produttive, forti commistioni di funzioni, presenze umane, attività).

Il bacino di riferimento per le **acque sotterranee** è quello del distretto ceramico, con i problemi e le criticità dovute all'abbondanza dei prelievi industriali e alla presenza di nitrati.

La qualità delle acque sotterranee risulta migliore in prossimità delle aste fluviali principali, in quanto la ricarica fluviale svolge un'azione mitigativa nei confronti degli apporti di sostanze azotate; nelle aree più lontane viene a mancare l'azione di diluizione di acque a bassa concentrazione di nitrati sulla possibile permeazione dei carichi azotati dal suolo agrario. Le cause principali della presenza di nitrati in falda sono infatti essenzialmente imputabili all'eccesso di scarichi sulla superficie topografica di reflui zootecnici, oltre che dalle immissioni diffuse da dilavamento dei suoli trattati con fertilizzanti e da possibili dispersioni causate dalla rete fognaria. Confrontando i dati relativi all'anno 2003 con i dati relativi al 1998, si rileva comunque un lieve miglioramento qualitativo delle acque sotterranee per quanto concerne i nitrati.

Il campo acquifero di Maranello è un esempio di area critica, evidenziando nelle acque di falda concentrazioni di nitrati nettamente superiori al limite dei 50 mg/l. La situazione è inoltre in peggioramento, tanto che il valore 2002 (D1 e D2) rasenta i 100 mg/l.

Nel territorio di Maranello bisogna inoltre prestare attenzione alle aree di alimentazione degli acquiferi, zone vulnerabili a sensibilità elevata.

La presenza di pozzi nel territorio di Maranello è assimilabile, per densità, ai territori limitrofi del distretto modenese. Maranello in particolare ha visto in quattro anni quasi raddoppiare il numero dei pozzi (da 47 a 86).

I risultati delle verifiche di officiosità dei collettori a servizio dei bacini e sottobacini scolanti, con la relativa attribuzione alle diverse classi di carico idraulico, hanno messo in luce che la **situazione idraulica** rilevata non è tranquilla.

Dall'**analisi qualitativa dei corpi idrici** nel distretto ceramico fino a poco tempo fa emergeva un quadro preoccupante in particolar modo per la rete idrografica secondaria che, per le intrinseche caratteristiche idrologiche prevalentemente pluvio-nivali, faticava ad assimilare il pesante carico antropico di questo ambito comprensoriale ad elevata densità sia industriale che abitativa. Complessivamente l'ambiente fluviale appariva degradato, incapace di opporsi all'impatto antropogenico causato dall'area comprensoriale delle ceramiche. Gli ultimi dati mostrano che l'ambiente idrico, che era fortemente compromesso causa l'elevata concentrazione dei carichi inquinanti riversati, ha recentemente registrato un progressivo e significativo miglioramento qualitativo.

Il miglioramento qualitativo ha segnato fino ad un livello 3 per i torrenti Grizzaga, Gherbella, Guerro, Nizzola e Tiepido in località Fossalta. Costanza qualitativa si riscontra sul torrente Tiepido in località Portile che presenta un livello 2 per gli ultimi

anni monitorati. Restano comunque significativi i livelli di Azoto nitrico veicolati da questi corpi idrici minori, riscontrando proporzionalmente concentrazioni più elevate quanto minore è la loro naturale portata idrica. I recenti interventi di riqualificazione e valorizzazione della fascia ripariale del torrente Tiepido, attuati da alcuni Comuni attraversati dal corpo idrico, hanno consentito la fruibilità da parte dei cittadini, contribuendo al miglioramento qualitativo delle acque in quanto costituiscono un valido strumento deterrente ad azioni improprie ed illecite nell'ambito dell'area fluviale.

La situazione dell'inquinamento **atmosferico** merita attenzione, in particolare per il PM10. Rispetto ai dati medi provinciali di tonnellate di emissioni per kmq, Maranello si colloca per quasi tutti gli inquinanti in classe III su V, evidenziando quindi una situazione di carico antropico elevato anche se non ancora di particolare allarme.

Per quanto riguarda la pressione esercitata dal settore industriale sul territorio provinciale, tenendo conto di tutte le emissioni atmosferiche inquinanti, Maranello risulta ricadere nella fascia più critica, che va da Sassuolo a Castelvetro.

Tra le conseguenze del traffico c'è senz'altro lo sviluppo del PM10. L'alto contenuto di PM10 riscontrato nella zona del distretto ceramico è spiegabile con il continuo attraversamento dei territori da veicoli a motore diesel. Anche il contenuto di NOx è particolarmente elevato nell'area. Se si eccettua Castelvetro, Maranello subisce comunque un impatto relativamente più contenuto di emissioni da traffico rispetto ai comuni limitrofi.

Considerando i quantitativi di PM10 stimati per traffico, riscaldamento civile e allevamenti, si è valutato che per Maranello le emissioni di traffico e di industria quasi si equivalgono (45,1% contro 48,6%), con un contributo degli allevamenti che non è trascurabile (6,2%).

Le stazioni di monitoraggio mostrano che PM10 e O3 risultano critici in tutta l'area esaminata. Infatti, per questi due parametri, in tutte le stazioni si registra il superamento del valore limite o addirittura del valore limite aumentato del margine di tolleranza; a Maranello (Gorzano) per il PM10 viene superata anche la media annuale fissata a 40 µg/m<sup>3</sup>.

Per quanto riguarda il **rumore**, i valori più elevati, superiori ai 70 dBA in facciata agli edifici, sono stati misurati nei tratti prossimi al centro storico della via per Fiorano, della via per Vignola e della via Giardini in direzione Modena. Le aree industriali, pur nel limitato numero di rilevamenti, non evidenziano il superamento dei limiti di zona che sembrano ampiamente rispettati in periodo diurno; non è invece accertato il rispetto del

limite notturno nel caso di attività produttive a ciclo continuo. Nel centro storico e nelle aree a maggiore densità di edificazione si rilevano valori più elevati del Leq, anche con flussi di traffico non particolarmente elevati; ciò dimostra come tali contesti risultino particolarmente vulnerabili al rumore.

Le due misure eseguite sulle 24 ore hanno evidenziato che il rumore in periodo notturno risulta inferiore a quello rilevato in periodo diurno di soli 4 dBA in adiacenza alla via Claudia e di 5 dBA all'interno del centro urbano. Questo dato conferma come sia il periodo notturno quello critico nel quale è più probabile il superamento dei valori assoluti di zona almeno per quanto riguarda il rumore generato dal traffico urbano.

Per quanto riguarda il tema **rifiuti**, rispetto alla previsione del PPGR di un ambito estrattivo con ipotesi di localizzazione di discarica per rifiuti non pericolosi, che lo Schema di assetto preliminare assume in quanto previsione sovraordinata, si sottolineano i potenziali rischi connessi alla criticità ambientale dell'ambito territoriale, interessato da numerosi fenomeni di dissesto.

Le situazioni critiche di **compromissione dei valori ambientali** attengono - oggi e per l'immediato futuro - in misura preponderante:

- alla qualità dell'aria, per effetto delle emissioni di polveri totali sospese e di altre sostanze inquinanti dalle aziende aventi autorizzazioni alle emissioni, e per effetto delle emissioni del traffico veicolare;
- inquinamento acustico con situazioni di incompatibilità per commistione di aree produttive con aree residenziali, con particolare attenzione alle problematiche di siti sensibili in rapporto al rumore ambientale;
- alle situazioni di inquinamento delle acque sotterranee (concentrazione di nitrati), e alle conseguenze derivanti dall'emungimento delle falde sotterranee per consumi idrici per un verso, e dall'intensa impermeabilizzazione dei suoli per un altro;
- alla vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento, con rischi di varia natura legati al sistema produttivo;
- alle problematiche di gestione e smaltimento dei rifiuti;
- alla presenza di un patrimonio naturalistico e paesaggistico di valore nel territorio collinare che può essere oggetto di rischi di alterazione;
- al degrado indotto dal traffico sulla viabilità ordinaria, in particolare nelle aree urbane, e connesso decadimento del livello di sicurezza e di qualità ambientale per i cittadini;
- alla perdita di qualità del sistema paesaggio ed alla presenza di situazioni di dismissione di attività economiche in aree urbane e rurali.

I rischi di **perdita di qualità e sicurezza nel rapporto abitanti/ambiente** sono riferibili:

- al traffico pesante legato alle attività produttive e in generale al traffico di attraversamento delle aree urbane;
- alla presenza di alcune aree produttive dismesse;
- alle situazioni di conflitto tra aree produttive e ambiti in prevalenza residenziali;
- 

## 2.2. OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ DEL PSC

### IL SISTEMA DI OBIETTIVI ASSUNTO DAL PSC

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

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

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

## 2.2.1 OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ RELATIVI ALLE RISORSE NATURALI

### **Obiettivi generali**

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

### **Obiettivi specifici**

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

### 2.2.2. OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ RELATIVI ALL'AMBIENTE UMANO

In merito alle politiche insediative, una volta fissati gli obiettivi indicati come prioritari dal PTCP, il PSC considera compatibile con tali obiettivi una lieve crescita della popolazione residente ed una qualificazione delle attività produttive presenti sul territorio. In riferimento ai processi insediativi, gli obiettivi della pianificazione si possono delineare nel modo seguente:

#### **Obiettivi generali**

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

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

Entro la logica del progetto è implicito il riconoscimento dell'esigenza di un progetto del territorio rurale, in cui in relazione all'obiettivo di una qualità funzionale, paesaggistico-culturale ed ecologica si arresti la tendenza allo snaturamento degli equilibri (ad es. con gli interventi sulle case coloniche) e si proponano modalità di intervento partecipati di un progetto di qualificazione. I piccoli nuclei e sistemi insediativi entro il territorio rurale costituiscono luoghi di aggregazione da valorizzare e potenziare entro i limiti accertati dei fabbisogni abitativi e di servizi.

Il Piano Strutturale non può più limitare il suo ruolo al dimensionamento e alla distribuzione di aree da destinare ai diversi soggetti economici, ma deve *entrare nelle logiche di attuazione degli interventi* per essere in grado di sostenere il processo di trasformazione del territorio in coerenza con gli obiettivi assunti dall'Amministrazione. Le modalità di attuazione devono essere in grado di conciliare l'esigenza di un controllo unitario del disegno urbanistico e degli effetti ambientali con quella di speditezza e garanzia di efficienza del percorso attuativo, anche attraverso l'esecuzione di stralci coerenti con il disegno d'insieme.

## Obiettivi prioritari

- Promozione della qualità e dell'identità dell'ambiente costruito (sistema urbano e sistema insediativo collinare).
- Qualificazione degli spazi pubblici e della dotazione di servizi. Adeguamento dell'offerta di servizi e attrezzature alle esigenze sociali e culturali dei cittadini nelle diverse articolazioni dei bisogni.
- Miglioramento dell'accessibilità territoriale, ed in particolare dell'accessibilità ai servizi di interesse generale, realizzando quindi una maggiore integrazione territoriale del sistema attraverso il trasporto delle persone.
- Inquinamento atmosferico e acustico: eliminazione delle situazioni di conflitto potenziale tra il traffico veicolare, le attività produttive e le altre funzioni urbane.
- Potenziamento dei servizi e delle attrezzature per la logistica delle funzioni economiche.
- Miglioramento del traffico nell'area urbana.
- Miglioramento della sicurezza stradale e della sicurezza dell'ambiente per la percorrenza pedonale e ciclabile.
- Qualificazione delle sedi delle attività produttive.
- Attività agricole: tutela delle destinazioni agricole del territorio rurale.
- Qualificazione e fruibilità del paesaggio; tutela e valorizzazione dei caratteri di identità storico-culturale del territorio.
- Territorio urbanizzato e aree di margine: ridisegno e disciplina urbanistico-ambientale delle situazioni di margine.
- Continuità della pianificazione rispetto all'attuazione del PRG vigente.

## Le politiche prioritarie per l'abitazione

- 1) Le priorità attuative sono così definite:
  - Ulteriore riduzione del **non occupato** e dell'occupazione temporanea del patrimonio abitativo;
  - incremento dell'offerta di unità abitative attraverso interventi di **recupero edilizio e riqualificazione urbana**, anche attraverso interventi di cambio d'uso;
  - integrazione dei tessuti residenziali esistenti, con eliminazione delle previsioni di pura espansione, finalizzando gli interventi a strategie di riorganizzazione del territorio, in particolare per la sostituzione edilizia e per l'acquisizione di aree e

attrezzature pubbliche.

- 2) Nelle politiche abitative è assunta come priorità la definizione di **programmi di edilizia convenzionata e sociale**, come quota parte significativa richiesta a tutti gli interventi di nuovo insediamento e riqualificazione soggetti a POC e la promozione, attraverso idonei incentivi e prescrizioni normative, di varie formule di edilizia sociale (ad es. proprietà indivisa, locazione a termine e locazione permanente a canoni convenzionati; quota di offerta abitativa per categorie “deboli” con integrazione di abitazione e servizi: lavoratori fuori sede e lavoratori immigrati, anziani, disabili; nuove formule di acquisto per giovani coppie, anche integrate da possibilità di evoluzione e autocostruzione) e di qualificazione degli aspetti ecologici dell’edilizia (bioarchitettura, risparmio energetico, impiego del fotovoltaico, ecc.) anche attraverso autocostruzione) e di qualificazione degli aspetti ecologici dell’edilizia (bioarchitettura, risparmio energetico, impiego del fotovoltaico, ecc.).
- 3) In ogni caso gli interventi saranno subordinati alla valutazione della sostenibilità delle condizioni di trasformazione potenziale (vulnerabilità delle risorse, capacità delle reti tecnologiche, impatti sulla mobilità, impatti sul sistema dei servizi), e alla definizione di un quadro delle potenzialità insediative correlate alle ipotesi di sostituzione dei tessuti (aree dismesse o da dismettere, aree intercluse, previsioni di PRG con diversa destinazione non attuate, ecc.).
- 4) Va infine sottolineato il ruolo che riveste, ai fini della effettiva programmazione degli interventi, il Piano Operativo Comunale, la cui definizione da parte dell’Amministrazione (in forme che auspichiamo comunque concertata a scala sovracomunale) consente di attivare parte delle previsioni di PSC sulla base di un effettivo riscontro dell’andamento della domanda e dell’offerta, e della disponibilità degli operatori ad intervenire alle condizioni e con gli obiettivi definiti dall’Amministrazione.

In sostanza, sulla base dei contenuti della riforma urbanistica, si vogliono attivare due distinti livelli strategici di intervento:

- il primo, in sede di PSC, fondato sulla sostenibilità ambientale/territoriale e governato dagli obiettivi di riqualificazione e ridisegno urbano/territoriale;
- il secondo, in sede di POC, fondato sull'accertamento dello stato di attuazione delle previsioni del piano precedente, dello stato della domanda, e sulla fattibilità e la priorità sociale degli interventi di riqualificazione.

## **IL RUOLO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) E PUBBLICA (ERP)**

Si intende assegnare al P.S.C. il compito di perseguire in questo campo due obiettivi prioritari:

- fornire adeguate possibilità di intervento per un'edilizia sociale non emarginata, a prezzi contenuti e con un'offerta governata da forme di convenzionamento efficaci;
- garantire meccanismi di perequazione delle situazioni proprietarie e delle condizioni di intervento da parte degli operatori, che riduca le distorsioni presenti per effetto delle carenze del quadro legislativo vigente.

Le procedure introdotte dal PEEP in correlazione con il Piano dei Servizi hanno consentito al Comune di Maranello di prevedere come opere compensative, in luogo della quota di edilizia residenziale pubblica, la cessione di aree e la realizzazione di attrezzature pubbliche, e la cessione di alloggi, migliorando l'efficacia della programmazione. Tale piano è stato prorogato di cinque anni, fino all'approvazione del PSC.

Dal punto di vista qualitativo, viene sostenuta la necessità di superare la separatezza degli interventi di ERP, offrendo a tutti gli operatori (ACER, Cooperative, Imprese) possibilità di intervento differenziate e diffuse, integrate in zone miste, a partire dalla riqualificazione di ambiti territoriali complessi.

### *La legge regionale sulle politiche abitative pubbliche*

La Legge regionale n.24 dell'8.8.2001 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" innova in modo sostanziale il quadro delle competenze e degli strumenti per l'attuazione delle politiche abitative. In particolare si segnalano in questa sede:

- Il ruolo delle province per la segnalazione delle priorità nella localizzazione degli interventi per le politiche abitative
- L'istituzione di un tavolo di concertazione presso le Province con i Comuni
- Il ruolo centrale dei Comuni, tanto nella promozione degli interventi, come nella loro attuazione e nella gestione del patrimonio immobiliare trasferito dagli ACER.

Per le abitazioni in locazione, la legge prevede contributi per il recupero, l'adeguamento e la realizzazione di alloggi (anche per acquisto aree, immobili da recuperare, e per la realizzazione o l'ammodernamento di dotazioni territoriali).

Agli operatori (comuni, cooperative a proprietà indivisa, società di scopo, operatori privati e organizzazioni senza fini di lucro) vengono concessi contributi per il recupero e la realizzazione, sulla base di un piano finanziario predisposto dall'operatore:

- di abitazioni in locazione permanente
- di abitazioni in locazione a termine (min. 10 anni).

La convenzione con il Comune specifica gli obblighi dell'operatore, il canone, i servizi prestati.

- di abitazioni in proprietà, attraverso l'erogazione di contributi (ad operatori ma anche a cittadini): in conto capitale; in conto interessi; per acquisto, recupero e costruzione di abitazioni.

I contributi possono essere erogati anche per il recupero o la costruzione di abitazioni in locazione a proprietà differita.

#### *L'offerta di abitazioni in affitto*

A partire dalle possibilità introdotte dalla L.R.24/01, un impegno particolare - solo in parte trasferibile in termini normativi all'interno del PSC - intende essere assegnato alla crescita dell'offerta delle abitazioni in affitto, destinate oltre che alla fascia di popolazione a basso reddito, ad un mercato potenzialmente in crescita (lavoratori fuori sede).

Gli strumenti che si considerano più adeguati per le modalità attuative degli interventi previsti dal Piano, sono:

- il convenzionamento con gli attuatori dell'ambito territoriale di intervento (per le operazioni più complesse, il piano fissa una quota minima di capacità edificatoria che deve essere oggetto di convenzione per realizzazione di edilizia sociale);
- gli accordi con operatori economici nell'ambito della concertazione di interventi di trasformazione, adeguamento, delocalizzazione di attività produttive;
- le quote di attuazione da riservare all'assegnazione ad operatori di edilizia residenziale, tra quelli aventi diritto ai sensi della Legge n.24/2001.

Il nuovo PSC intende offrire alle politiche abitative un supporto di proposte progettuali e di strumenti procedurali e normativi in grado di:

- Fornire risposte adeguate alla domanda sociale, nelle sue diverse articolazioni, attraverso le varie forme previste dalla L.R.n.24/2001, utilizzando a tal fine il convenzionamento con gli operatori;
- Promuovere l'integrazione dei soggetti su progetti unitari con forte capacità di concorrere ad un nuovo disegno urbano;
- Incentivare il rilancio quantitativo e qualitativo del ruolo del recupero diffuso del patrimonio abitativo esistente e della riqualificazione urbana (come opportunità di qualificazione del territorio e dell'offerta di servizi e attività complementari, escludendo in modo netto ipotesi di sostituzione di vaste aree produttive con insediamenti residenziali);
- Favorire l'innovazione tipologica premiando in particolare l'integrazione dei servizi e dell'abitazione, attraverso incentivazioni a sostegno della famiglia;
- Incentivare la qualità insediativa, architettonica, tipologica degli interventi (edilizia bioclimatica, qualità architettonica diffusa);
- Promuovere il confronto delle idee e delle esperienze attraverso lo strumento del

concorso

- Favorire l'ottimizzazione dell'utilizzo del patrimonio edilizio esistente
- Favorire una crescita equilibrata della distribuzione insediativa sul territorio, in relazione ad un'effettiva esigenza riscontrabile, ed evitando comunque operazioni di dilatazione dei tessuti urbani, e limitando le possibili espansioni all'esterno degli ambiti urbanizzati agli interventi, governati dalle strategie del PSC, finalizzati alla qualificazione del sistema urbano (ad es. Centro sportivo).

### **SINTESI DELLE SCELTE STRATEGICHE**

- Arresto generalizzato dell'espansione dei tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale
- Valutazione approfondita, da parte del PSC, delle esigenze/opportunità di trasformazione/riqualificazione territoriale di ambiti urbanizzati, tra i quali si segnala come oggetto di particolare attenzione la situazione problematica del villaggio della Lucchina, in territorio collinare; tale ambito, soggetto a condizioni di instabilità geologica, dovrà essere posto in condizioni di sicurezza provvedendo alle necessarie opere di sistemazione e consolidamento, senza alcun aggravio del carico urbanistico, eventualmente attraverso il trasferimento in altro sito idoneo di diritti edificatori residui del PUA vigente.
- Valutazione della sostenibilità delle condizioni di trasformazione potenziale (vulnerabilità delle risorse, capacità delle reti tecnologiche, impatti sulla mobilità, impatti sul sistema dei servizi), e definizione di un quadro delle potenzialità insediative correlate alle ipotesi di sostituzione dei tessuti (aree dismesse o da dismettere, aree intercluse, previsioni di PRG con diversa destinazione non attuate, ecc.).
- Definizione di linee-guida e criteri vincolanti per la selezione e programmazione degli interventi nei P.O.C.

## **3 IL QUADRO DELLE SCELTE INSEDIATIVE**

### **3.1 LA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PSC**

#### **Le scelte del PSC in merito alla capacità insediativa**

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

E' infatti compito del PSC la definizione di una capacità insediativa massima, fondata certamente sull'analisi della domanda, ma calcolata e distribuita sul territorio secondo

criteri di sostenibilità ambientale e territoriale, e destinata ad essere attivata (o a non esserlo) attraverso il POC (piano operativo comunale di durata quinquennale), che programma, all'interno delle previsioni generali del PSC, quali interventi sono effettivamente necessari e possibili nel quinquennio, attivando i corrispondenti diritti edificatori.

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

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

La capacità insediativa residenziale del PSC è un passaggio decisivo ed ha ricadute di fondo su tutte le politiche, sulle azioni e sugli interventi di trasformazione.

Tale capacità insediativa assume una doppia veste: da un lato è un carico antropico aggiuntivo che grava e incide sulla sostenibilità ambientale degli insediamenti, dall'altro è esso stesso una risposta agli obiettivi di sostenibilità sociale e territoriale (risposta alla domanda abitativa, riequilibrio della struttura demografica ecc.).

La domanda di abitazione si esprime a vari livelli, con sempre maggiore varietà tipologica e diversa distribuzione sul territorio. La sostanziale stabilità della popolazione residente spesso nasconde infatti profondi cambiamenti nella struttura della popolazione.

In primo luogo è sempre più intenso il ricambio di popolazione per effetto dei fenomeni migratori, che anche quando presentano saldi modesti sono frutto di sostituzioni di una certa rilevanza. In secondo luogo cambiano i caratteri strutturali della popolazione, ovvero la distribuzione delle diverse classi di età della popolazione.

La proiezione demografica effettuata per il PSC ha stimato che la domanda abitativa primaria nel 2021 sarà compresa tra 7.208 famiglie (ipotesi minima) e 7.464 (ipotesi massima). L'incremento rispetto al numero attuale di nuclei familiari sarebbe di conseguenza compreso tra 949 e 1.205 unità. Lo scenario intermedio prefigura quindi 7.335 famiglie al 2021, con un incremento di 1.076 unità rispetto al numero delle famiglie attuali.

In sintesi, lo scenario intermedio di proiezione porta ai dati seguenti:

- I residenti al 31.12.2006 sono 16.501
- Al 2021 la popolazione attesa è:  $16.501 + 1.337 = 17.838$
- Le famiglie al 31.12.2006 sono 6.259
- Al 2021 le famiglie attese sono:  $6.259 + 1.076 = 7.335$

La domanda abitativa primaria è costituita dalle famiglie di nuova formazione. La domanda primaria è quindi costituita da 1.076 nuovi nuclei familiari che si formeranno nel quindicennio 2007-2021.

La capacità insediativa dei PSC relativamente alla nuova edificazione (che tiene conto di varie valutazioni tecniche, tra le quali l'esigenza di fornire al mercato condizioni di buona funzionalità) viene calcolata applicando coefficienti moltiplicativi alla domanda abitativa primaria, costituita dai nuclei familiari di nuova formazione. Il complesso di questi coefficienti porta a dimensionare la capacità insediativa del Piano incrementando la domanda abitativa primaria di quote che usualmente possono variare fino al 50%. Della capacità complessiva si deve poi stimare quale quota potrà essere realizzata nell'ambito delle previsioni dei PRG precedenti (trasferite nel nuovo Piano), e quale dovrà costituire l'incremento di capacità previsto dal PSC.

Nel caso del comune di Maranello la capacità insediativa del PSC relativa alla nuova edificazione è stata calcolata utilizzando un coefficiente di 1,35.

Della capacità complessiva si deve comunque stimare quale quota potrà essere realizzata nell'ambito delle previsioni del PRG precedenti (trasferite nel nuovo Piano), e quale dovrà costituire l'incremento di capacità previsto dal PSC. Per il Comune di Maranello la capacità teorica residua, calcolata escludendo gli alloggi presumibilmente disponibili sul mercato al 31.12.2008, ammonta pertanto a 865 alloggi nei piani attuativi e nei piani di intervento coordinato.

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

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

Con la successiva approvazione dell'accordo di Programma in variante al PSC (art. 40 L.R. 20/00) relativo alla riqualificazione ambientale ed urbanistica dell'ambito della Cisa di Gorzano, la capacità insediativa teorica è passata da 1.812 a **1.972 alloggi** (+160 u.i. pari a +8,8%).

Tali valori comprendono ovviamente gli alloggi realizzabili attraverso interventi di riqualificazione e trasformazione urbana, interventi di ampliamento/ristrutturazione edilizia con aumento del numero di alloggi, ed interventi di ulteriore riduzione del numero di alloggi non occupati (peraltro valore assai modesto).

Una valutazione accurata va poi effettuata per tener conto della domanda costituita da lavoratori e operatori non residenti, in particolare legati all'attività delle industrie Ferrari. Si può stimare in via preliminare che questa domanda sia costituita da 250 abitanti aggiuntivi.

### 3.2. SCELTE INSEDIATIVE E INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Alcune delle politiche e degli interventi prospettati nel PSC comporteranno incrementi del carico antropico in specifici ambiti territoriali.

Il piano strutturale infatti, oltre a politiche di tutela e di riqualificazione, delinea anche trasformazioni del territorio che determinano un aumento delle attività antropiche (determinanti: insediamenti civili, attività manifatturiere, attività estrattive, attività agricole e zootecniche, trasporti, infrastrutture), suscettibili di generare pressione sui sistemi ambientali.

Le strategie insediative individuate dal PSC sono riportate nella Tavola 1 "Ambiti e trasformazioni territoriali". La tavola individua degli ambiti territoriali secondo le tipologie introdotte dalla Legge urbanistica regionale, che corrispondono a politiche

territoriali di carattere generale: Centro storico; Territorio urbano (Ambiti urbani consolidati, Ambiti da riqualificare); Territorio rurale; Dotazioni territoriali.

Di seguito sono elencate le specifiche previsioni insediative, al fine di valutare successivamente quali di esse possono comportare ripercussioni negative su uno o più campi del sistema ambientale e territoriale.

#### *SISTEMA INSEDIATIVO STORICO – art.33-39*

AC.s Ambito urbano centrale di impianto storico (L.R. 20 art. A-7)

IS Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale (L.R. 20 art. A-8)

ES Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale (L.R. 20 art. A-9)

#### *TERRITORIO URBANO (TU) E TERRITORIO URBANIZZABILE (TUZ) – art. 40-61*

AC Ambiti urbani consolidati (L.R. 20 art. A-10) – art. 38-41

AC.c Ambiti consolidati in territorio collinare – art. 42-43

*AR Ambiti da riqualificare (L.R.20 art. A-11) – art. 44-46*

AR.1 Riqualificazione diffusa – Recupero urbano

AR.2 Trasformazione urbanistica

AR.3 Riqualificazione ambientale

*AN Ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20 art. A-12) – art. 47*

AN.1 Nuovi ambiti perequati previsti dal PSC – art. 48-51

AN.2 Ambiti costituiti da PUA approvati all'atto dell'adozione del PSC – art. 52

AN.3 Ambiti costituiti da PUA adottati o pubblicati all'atto dell'adozione del PSC - art.53

*APS Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale (L.R. 20 art. A-13) – art. 54-57*

APS.i Prevalenza di attività industriali

APS.i (riq) Ambito con prevalenza di attività industriali da riqualificare

APS.t Prevalenza di attività terziario-direzionali

*APC Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (L.R. 20 art. A-13) – art. 58-59*

APC.i Prevalenza di attività industriali

APC.t Prevalenza di attività terziario-direzionali

#### *RU TERRITORIO RURALE – art. 60*

AVA (L.R. 20 art. A-17) Aree di valore naturale e ambientale – art. 61

AVA.F (L.R. 20 art. A-17) Ambito territoriale del torrente Tiepido

ARP (L.R. 20 art. A-18) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – art. 62

APA (L.R. 20 art. A-19) Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – art. 62

AAP (L.R. 20 art. A-20) Ambiti agricoli periurbani – art. 63

*DOTAZIONI TERRITORIALI – art. 60*

Asse strutturale della riqualificazione urbana del sistema Sassuolo-Maranello: sistema intermedio di trasporto pubblico; percorsi pedonali e ciclabili protetti; connessione di funzioni urbane centrali

MOB Ambito di interesse sovracomunale per la logistica delle merci (L.R. 20 art. A-5 comma 5)

MOB.bt Bus terminal- art.72

Viabilità da qualificare (valorizzazione di identità paesaggistiche e culturali del territorio di Maranello)

Viabilità di progetto di rilievo strutturale

Viabilità di progetto di rilievo urbano

Piste ciclabili esistenti/progetto

Fascia per l'eventuale realizzazione di una linea di trasporto pubblico in sede propria Sassuolo-Vignola con affiancamento di una pista ciclabile

URB Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (L.R. 20 art. A-23)

*COLL (L.R. 20 art. A-23) SPAZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE –art. 66-69*

COLL-S – Livello sovracomunale (a: attrezzature collettive, b: istruzione, c: verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive, d: parcheggi)

COLL-U – Livello urbano (a: attrezzature collettive, b: istruzione, c: verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive, d: parcheggi)

COLL-L – Livello urbano– art.74

ECO (L.R. 20 art. A-25) Dotazioni ecologiche e ambientali – art.73

Ambito territoriale individuato dal PPR come sede per scarica di inerti

DOT (P) Spazi e attrezzature private di uso pubblico

Ambiti speciali per attrezzature collettive

Elettrodotti: Rete MT di progetto

Nuovi siti per impianti di emittenza radio e televisiva

### 3.3. POLITICHE DI TUTELA, SALVAGUARDIA, MESSA IN SICUREZZA E QUALIFICAZIONE DELL'AMBIENTE

Per le complessive finalità di tutela, salvaguardia, messa in sicurezza e qualificazione dell'ambiente va in primo luogo segnalata l'intenzione dei PSC di qualificare le aziende operanti presso i poli produttivi esistenti con la progressiva trasformazione in "aree ecologicamente attrezzate" ai sensi della L.R.20/2000. Attraverso l'Accordo Territoriale previsto all'**art.54**, si mira alla progressiva trasformazione delle aree produttive sovracomunali in "aree ecologicamente attrezzate", il che significa perseguire (**art.57**):

- salubrità e igiene dei luoghi di lavoro;
- prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;
- smaltimento e recupero dei rifiuti;
- trattamento delle acque reflue;
- contenimento dei consumi energetici;
- prevenzione, controllo e gestione dei rischi di incidenti rilevanti;
- adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.

L'Accordo Territoriale relativo alle aree produttive di rilievo sovracomunale mira quindi alla trasformazioni di tali aree in "aree ecologicamente attrezzate", delineando le azioni da intraprendere per promuovere, fra l'altro, il miglioramento delle dotazioni ecologico-ambientali. L'**art.73** delle norme del PSC (Dotazioni ecologiche e ambientali – ECO) precisa che le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e al risanamento dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.

Per la *tutela delle risorse idriche*, e per la *riduzione dei rischi di contaminazioni di corpi idrici superficiali* le principali norme di riferimento del PSC sono:

- **Art. 15** zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei
- **Art. 16** tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee: zone di tutela assoluta e zone di rispetto
- **Art.17** zone di tutela naturalistica (art.25 PTCP)

L'obiettivo viene quindi perseguito attraverso l'aggiornamento della regolamentazione delle attività nelle zone di tutela, in applicazione delle disposizioni del PTCP, e attraverso misure di protezione (naturale e artificiale) e condizioni da porre all'insediamento, relazionate al tipo di attività (pericolosità) e alla vulnerabilità dell'acquifero.

Anche per la *tutela dei suoli dalle contaminazioni* vi sono specifiche norme di riferimento del PSC che prevedono il progressivo adeguamento della rete fognaria.

Infatti, all'**art.43** delle Norme del PSC, viene stabilito che "qualunque intervento negli ambiti consolidati speciali che ecceda la manutenzione straordinaria è subordinato all'accertamento della funzionalità delle reti tecnologiche

Parimenti, per gli ambiti AN.1 il PSC all'**art.46** stabilisce che qualsiasi intervento è subordinato alla contestuale applicazione delle prescrizioni del PSC (schede normative relative agli ambiti) riguardanti la cessione delle aree, interventi infrastrutturali ed altri contenuti convenzionali (bonifica e messa in sicurezza dei suoli, adeguamento reti infrastrutturali, realizzazione di nuove infrastrutture, esecuzione di opere accessorie e complementari, attuazione convenzionata di interventi di edilizia abitativa, realizzazione attrezzature e sistemazioni di spazi di uso pubblico)

L'adeguamento della rete fognaria viene inoltre perseguito – come opera di urbanizzazione generale – attraverso gli interventi di riqualificazione urbana previsti dal PSC (**art.46** – Attuazione degli interventi entro gli ambiti AR).

*Per la riduzione del rischio idrogeologico* vanno citati in particolare:

- **art.14** (zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità – aree caratterizzate da potenziale instabilità) che per le aree interessate da frane attive, frane quiescenti e a conoidi di deiezione potenzialmente attivi disciplina gli interventi ammessi e le prescrizioni necessarie;
- **art.7** (Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua – art 18 PTCP) e soprattutto le norme in riferimento al vigente PAI: **art.8, art.9, art.10, art.11** (Fasce fluviali, Fascia di deflusso della piena; Fascia di esondazione; Area di inondazione per piena catastrofica), garantendo una graduazione delle prescrizioni e delle tutele al fine di garantire le condizioni di sicurezza in base alla tipologia di fascia (o area) individuata;
- **art.55** (Articolazione degli ambiti APS e criteri di intervento), che nell'affidare al RUE la disciplina delle porzioni urbanizzate dei sub-ambiti con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione richiede di non consentire mai l'aumento della

superficie impermeabilizzata.

*L'Aumento dell'efficienza del sistema di gestione delle risorse idriche* è un traguardo ambientale, da definire in sede sovracomunale, che fa riferimento all'attività di gestione della rete fognaria comunale. All'**art.4** delle Norme del PSC (Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale – Monitoraggio del Piano) viene definito che le Amministrazioni Comunali promuovono un'attività permanente di verifica dello stato di attuazione del PSC, delle trasformazioni territoriali indotte e dell'efficacia delle azioni realizzate, attraverso la formazione e gestione di un Sistema Informativo Territoriale unitario.

*Per l'incentivazione dell'uso corretto delle risorse idriche*, il II PSC demanda al RUE, attraverso l'**art.39** (Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti urbani consolidati AC), di fornire uno specifico contributo all'obiettivo, attraverso la previsione di incentivi alle trasformazioni edilizie introducendo tecniche di bioedilizia finalizzate al risparmio idrico.

*La conservazione e il miglioramento dell'estensione e della varietà di ambienti naturali* viene perseguito dalle norme dei PSC in primo luogo in forma indiretta, attraverso la tutela di vaste porzioni di territorio a dominante naturale con l'articolato di cui al **TITOLO 2** - Norme di tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio antropiche del territorio; si vedano in particolare le seguenti disposizioni: **art.6** – Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua, **art.12** - Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: calanchi, **art.13** - Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: crinali **art.17** - Zone di tutela naturalistica (art.25 PTCP) **art.19**– Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art.19 PTCP), **art.20** – Sistema forestale e boschivo (art.10 PTCP). Non compreso nel TITOLO 2, ma rientrante nella disciplina del territorio rurale, va citato l'**art.61** – Aree di valore naturale e ambientale. Da ricordare anche l'**art.27** *Zone ed elementi di interesse paesaggistico e naturalistico ambientale non comprese in ambiti di tutela del PTCP* che promuove azioni di finalizzate al restauro e alla ricostituzione di tipologie ambientali di particolare rilevanza soprattutto in relazione alla tutela della diversità biologica ed alla realizzazione di corridoi ecologici in pianura.

*Per il miglioramento della qualità dell'aria locale ed il miglioramento del clima acustico* va in primo luogo segnalata l'intenzione dei PSC di qualificare le aziende operanti presso i poli produttivi esistenti (riduzione delle emissioni) con la progressiva

trasformazione in “aree ecologicamente attrezzate” ai sensi della L.R.20/2000 (**art.57**– Aree ecologicamente attrezzate).

*Per la promozione della qualità dell'ambiente costruito* la scelta di fondo del PSC è la definizione, per gli ambiti di nuovo insediamento (zone di espansione non ancora attuate del PRG vigente e nuove aree) di ambiti di trasformazione unitaria da attuare attraverso indicazioni morfologiche, funzionali e di destinazione d'uso per i livelli attuativi del Piano (**Schede relative agli ambiti**).

La definizione di schemi di assetto (schede progettuali) e di requisiti della progettazione urbanistica (richieste di prestazione), da tradurre nella progettazione di dettaglio consente di avere un controllo pubblico della qualità complessiva, regolata in termini di disegno urbanistico-ambientale da un progetto unitario e nelle modalità di attuazione dallo strumento della convenzione o dell'accordo di programma.

Attraverso gli strumenti del disegno urbanistico degli ambiti (scheda di assetto urbanistico) e del convenzionamento con gli operatori, gli interventi di riqualificazione e quelli degli ambiti di nuovo insediamento concorrono in forma determinante alla dotazione di aree e attrezzature e alla realizzazione di opere di interesse generale.

Per la promozione della qualità dell'ambiente costruito è inoltre importante la continuità dell'attuazione del PRG vigente, nelle parti coerenti con il nuovo progetto di Piano, attraverso proposte inserite nella logica della nuova pianificazione (**art. 52**).

Per la qualità dell'ambiente costruito un filone decisivo è la tutela dei vincoli di natura storico-culturale. La valorizzazione della struttura storica del territorio, è la finalità perseguita in un ampio ventaglio di norme:

- la seconda parte del Capo 2.B delle Norme del PSC - Tutela delle aree di interesse storico e archeologico: **art.22, art.23, art.24, art.25, ,art.26** corrispondenti alle categorie riferite negli artt.21A, 24A, 24B, 24C, 31 del PTCP.
- le norme di cui al Capo 3.1 – Norme relative al sistema insediativo storico: **art.31 art.32, art.33, art.34, art.35, art.36, e art.37**, che individuano e disciplinano i centri storici, gli insediamenti e le infrastrutture storiche del territorio rurale, gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale.

Tra le prescrizioni per la *messa in sicurezza e la riduzione dei rischi ambientali* si colloca l'**art.18** (valutazione degli aspetti urbanistici del rischio sismico), che prescrive che in sede di POC si dettino le opportune norme di prevenzione antisismica urbanistica per l'attuazione degli interventi.

Sono infine meritevoli di citazione per la riduzione dei rischi ambientali, anche se agiscono in maniera indiretta, le norme che disciplinano il territorio rurale (Capo 3.3 del PSC) in quanto mirano alla tutela delle destinazioni agricole. Si segnala in particolare l'**art.63** (Ambiti agricoli periurbani) che norma le zone soggette a rilevanti pressioni antropiche per effetto della prossimità del territorio urbanizzato, con potenziale vulnerabilità di componenti ambientali (aria, acqua, suolo); la disciplina ordinaria è contenuta nel RUE, e deve essere finalizzata ad arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo periurbano, favorendo l'insediamento di attività specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani.



**SCHEDE DI VAS/VALSAT DEL PSC E SCHEDE NORMATIVE DEL POC**



**AMBITO AR.2c****SCHEMA VALSAT****INQUADRAMENTO DELL'AMBITO**

**Localizzazione:** capoluogo, ad est del centro, area edificata in prossimità di via Claudia.

**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.

**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%.

**CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO**

**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

**Prescrizioni urbanistiche- 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.

**Potenzialità edificatoria massima:** 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..

**Modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti:** POC Intervento unitario soggetto a PUA da inserire nel POC

**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

**CARATTERISTICHE AMBIENTALI, SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO**

**Macrounità e microunità del paesaggio:** conoide recente T. Grizzaga, terrazzo fluviale di media antichità b3 (media antichità), in prossimità di terrazzo fluviale b2 (giovane) del torrente Grizzaga.

**Classe di edificabilità:** discreta **Sorgenti di campi elettromagnetici:** linea MT 15 KW (aerea) al confine

**Emissioni di polveri:** all'interno dell'area non sono presenti industrie

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

**Geolitologia:** Unità geolitologiche: U3 (Limi e argille prevalenti) Infiltrabilità: Impermeabile

**Sistema insediativo storico:** vicinanza percorsi di età romana (Via Claudia)

**Siti archeologici:** nessuna presenza

**Viabilità e sosta:** l'area è caratterizzata da flussi di traffico da 500 a 750 veicoli equivalenti nella zona a sud, flussi di traffico da 100 a 500 veicoli equivalenti rilevati in ora di punta (7:30-8:30; piano generale del traffico urbano del Comune di Maranello).

**Sistema fognario:** area a bassa officiosità del sistema fognario (tav 3.1 Limitazioni e criticità ambientali )

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

**Tutela fisica del territorio, vincoli di natura ambientale:** grado di vulnerabilità alto, zona di tutela di corpi idrici superficiali e sotterranei

*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*

*Elementi di mitigazione: non sono richieste particolari mitigazioni, fatte salve le esigenze di sicurezza e di qualità degli spazi pedonali*

**AMBITO AR.2c – Via Vespucci****STRALCIO SCHEDA POC****3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI**

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	Riqualificazione urbanistica dell'area mediante la demolizione dell'edificio esistente, adeguamento degli standard a servizi per una buona funzionalità dell'ambito e costruzione di edificio misto residenziale e servizi complementari
<b>Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC</b>	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
<b>Prescrizioni speciali</b>	Deve essere fatta una attenta valutazione del sistema di accesso e la circolazione interna all'area urbana limitrofa
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	S.C. max = 1.920 mq. 1.344 mq (70% totale) ad uso residenziale (U1) 576 mq. (30% totale) ad uso U3, U4, U5, U11, U12, U13

**AMBITO AR.2 d- Area SIMA****SCHEDE VALSAT****INQUADRAMENTO DELL'AMBITO**

Localizzazione: località Crociale, ad est del capoluogo. Vasta area lungo la S.S. di Vignola, sul lato nord.

Caratteri morfologici e funzionali: Ambito completamente insediato dallo stabilimento industriale e dal vasto piazzale antistante, oltre che – nella parte est – da attività artigianali, commerciali e residenziali, fino al limite est costituito da via Martinella. . L'ambito territoriale è pressoché interamente impermeabilizzato.

Dati metrici: ST = 43.835 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 19.419 mq., che corrispondono ad un indice di copertura medio sull'intero ambito del 44,3 %.

**CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO**

Obiettivi generali della pianificazione: Ambito molto importante nelle strategie del PSC per la realizzazione della rotatoria 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%)

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.

Prescrizioni urbanistiche Funzioni: La quota di usi residenziali dovrebbe essere limitata al 30% del totale (SC = 3.030 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.) = 7.070

mq. In alternativa, il POC potrà definire la riconversione del 50% di usi terziari con assegnazione di 1/3 della SC per uso residenziale.

In questo caso si avrebbe:

usi residenziali:  $SC = 3.030 + 0,5 (7.070 / 3) = 4.208$  mq.

usi terziari:  $SC = 7070 * 0,5 = 3.530$  mq.

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 individuata, attraverso la comparazione delle proposte presentate, 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.

Potenzialità edificatoria massima: 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 (0,30 S.Cop., in quanto la superficie coperta supera il 40% della Sup.territoriale), si ottiene:

$S.C. = 0,10 ST + 0,30 S.Cop. = 4.383 + 5.820 = 10.100$  mq. 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.

In sintesi: diritti edificatori SC max = 10.100 mq. di SC, di cui 3.030 mq. residenza (30 %) e 7.070 mq. altre funzioni

$S.C. = 0,10 ST + 0,30 S.Cop. = 4.383 + 5.820 = 10.100$  mq.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste: 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 da definire in sede di POC

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.

#### CARATTERISTICHE AMBIENTALI, SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

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

Classe di edificabilità: classe discreta ristretta zona a sud-ovest, la restante zona classe ottima

Sorgenti di campi elettromagnetici: area a traversata da linee a MT 15 KV (aerea)

Emissioni di polveri: sono presenti industrie ceramiche con emissioni da 5000 a 50000 g/giorno

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

Geolitologia: Unità geolitologiche: U2 (Sabbie e limi prevalenti) Infiltrabilità: Impermeabile

Sistema insediativo storico Sistema insediativo storico: permanenze edilizie storiche risultanti dal confronto cartografico con il catasto 1919-53, percorsi di età romana (Via Claudia)

Siti archeologici: nessuna presenza

Viabilità e sosta: l'area è caratterizzata nella zona a sud da flussi da 500 a 750 veicoli equivalenti, ad est flussi da 100 a 500 veicoli equivalenti rilevati in ora di punta (7:30-8:30; piano generale del traffico urbano del Comune di Maranello).

Rete fognaria: Ambito servito dalla rete fognaria – area a bassa officiosità della rete fognaria ( Tav3.1 limitazioni e criticità ambientali )

Zonizzazione acustica: l'area risulta per una ristretta zona ad est in classe IV (aree di intensa attività umana), ad ovest in classe V (aree prevalentemente industriali) e una piccola porzione a sud-ovest in classe III (aree di tipo misto)

Tutela fisica del territorio, vincoli di natura ambientale: grado di vulnerabilità estremamente elevato, zona di tutela di corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 PTCP)

Prescrizioni di sostenibilità- 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. Criticità costituita dal traffico lungo la SS di Vignola, che delimita l'area sul lato nord.

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.

**AMBITO AR.2D SIMA****STRALCIO SCHEDA POC****DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI**

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	Attuazione dei sub ambiti a) e c) come definiti dalla scheda d'ambito: cessione delle aree necessarie alla realizzazione della rotatoria e del tratto stradale di completamento dell'asse est; realizzazione degli interventi edilizi, per usi produttivi e residenziali, nella misura definita dalla presente scheda normativa e in base alle indicazioni della scheda grafica allegata.
<b>Prescrizioni speciali</b>	Sull'area di cessione per la realizzazione del tratto stradale il POC definisce il vincolo preordinato all'esproprio, fatta salva la volontà di perfezionare la cessione volontaria dell'area in applicazione delle presenti disposizioni
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	<p>Sub-ambito a):  Proprietà Severi: <math>SC = 0,03 \times 5.490 = 165</math> mq. residenziali</p> <p>Proprietà Tetra:  <math>SC1 = 0,03 \times 8.007 = 240</math> mq.  <math>SC2 = 0,10 \times 3.422 = 342</math> mq.  <math>SC3 = 0,10 \times 1680 + 0,30 \times 300 = 258</math> mq.  <math>SC = 840</math> mq.</p> <p>A cui si aggiungono 610 mq. a fronte della cessione delle aree necessarie al completamento dell'asse est. Tale SC verrà scomputata dalla SC assegnabile alla stessa proprietà al momento dell'inserimento nel POC dell'intero sub-ambito "b" (sede dell'azienda SIMA), come quota parte di <math>SC = 8.115</math> assegnabili al sub-ambito "b" per usi residenziali (30%) e terziari</p> <p>Pertanto in totale il POC assegna alla proprietà Tetra:  <math>SC = 1.450</math> mq. per usi terziari e produttivi</p> <p>E alla proprietà Severi:  <math>SC = 165</math> mq. residenziali</p> <p>Sub-ambito c): usi residenziali fino al 30% della SC, usi terziari e produttivi leggeri; per i fabbricati storici ES: usi previsti dall'art.19 del RUE</p> <p>mapp.242: suddivisione del fabbricato esistente, adibito a commercio d'auto, in più unità immobiliari</p> <p>Mapp.243 – 320: ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato esistente; usi previsti dall'art.19 del RUE</p> <p>Mapp.245: aumento del numero di unità immobiliari, costruzione di un</p>

	porticato sul fronte sud.
--	---------------------------

<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b>  <i>parcheggi pubblici</i>  <i>verde pubblico</i>	Residenza: (10 mq. ogni 100 mq. di SC) = 16 mq. Terziario: (40 mq. ogni 100 mq. di SC) = 580 mq.  Residenza (50 mq. ogni 100 mq. di SC) = 83 mq. Terziario (60 mq. ogni 100 mq. di SC) = 870 mq.  TOTALE S = 1519 mq. (parametri definiti dal RUE in funzione degli usi)
<b>Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali</b>	Cessione aree per realizzazione tratto stradale
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA (sub-ambiti a e b) IUC (sub-ambito c)

**AMBITO AR.2 f- Area CEMAR****SCHEDA VALSAT****INQUADRAMENTO DELL'AMBITO**

Localizzazione: località Crociale, ad est del capoluogo. Vasta area lungo via Vignola, sul lato sud.

Caratteri morfologici e funzionali: Ambito completamente insediato dallo stabilimento industriale dismesso e da vasti piazzali circostanti l'edificio principale. L'ambito territoriale è pressoché interamente impermeabilizzato.

Dati metrici: ST = 40.114 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 16.027 mq., che corrispondono ad un indice di copertura medio sull'intero ambito del 40 %.

**CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO**

Obiettivi generali della pianificazione: Ambito molto importante nelle strategie del PSC orientate alla riqualificazione degli ambiti industriali dismessi, tra cui: l'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. Riqualificazione urbana sostenibile caratterizzata da elevati standard di qualità ambientale ed energetica.

Obiettivi specifici:

- Forte recupero di suolo permeabile (minimo 40% dell'intera area);
- Ricerca di un rapporto dell'ambito con i luoghi: strada di traffico a nord e parco-campagna a sud;

Definizione di un assetto spaziale che privilegi le visuali verso la collina e che definisca una zona semipubblica, protetta da ruomore (spazio a corte aperto verso sud).

Il POC assume il valore e gli effetti di PUA e riguarda la prima fase di un intervento esteso a tutto l'ambito (FAS I). Il progetto nasce da un accordo art. 18 L.R. 20/00 e s.m.i. funzionale alla definizione degli impegni per la totale riqualificazione urbanistica del comparto. La seconda fase segue un iter legato alla modifica delle previsioni di PSC.

Le due fasi devono essere comunque governate da un unico disegno di trasformazione urbanistica, che risulta rappresentato negli elaborati di PUA.

Prescrizioni urbanistiche Funzioni: Il POC assegna la sola quota residenziale prevista per l'ambito pari a 5.280 mq di SC, pari al 60% della potenzialità edificatoria totale prevista dal PSC.

Potenzialità edificatoria massima: 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 (0,30 Sup.Cop.), si ottiene:

S.C. = 0,10 ST + 0,30 Sup.Cop. = 4.011 + 4.800 = 8.811 mq.

Diritti edificatori: SC max = 8.800 mq. di SC, di cui 5.280 mq. residenza (60%) e 3.520 mq. altre funzioni..

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste: intersezione a rotatoria su via Vignola; con nuova viabilità interna di distribuzione, impianti e reti tecnologiche da adeguare, attrezzature e spazi collettivi da definire in sede di PUA;

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti: Il POC attiva una prima fase di intervento finalizzata alla realizzazione della rotatoria su via Vignola e alla realizzazione della potenzialità edificatoria residenziale prevista per il comparto.

In una fase successiva (una volta demoliti i fabbricati e bonificata l'area), nel rispetto dei criteri perequativi da adottare per l'intero PSC da definire mediante una variante in base all'accordo art. 18 stipulato con la proprietà dell'area, il POC potrà avviare una trasformazione graduale dell'area secondo stralcio del comparto

#### CARATTERISTICHE AMBIENTALI, SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

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

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

Sorgenti di campi elettromagnetici: area adiacente a linee a MT 15 KV (aerea) a nord e sud del comparto.

Emissioni di polveri: sono presenti industrie ceramiche con emissioni da 5000 a 50000 g/giorno

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

Geolitologia: Unità geolitologiche: U2 (Sabbie e limi prevalenti) Infiltrabilità: Impermeabile

Sistema insediativo storico Sistema insediativo storico: percorsi di età romana (Via Claudia)

Siti archeologici: nessuna presenza

Viabilità e sosta: l'area è caratterizzata nella zona a sud da flussi da 500 a 750 veicoli equivalenti, ad est flussi da 100 a 500 veicoli equivalenti rilevati in ora di punta (7:30-8:30; piano generale del traffico urbano del Comune di Maranello).

Rete fognaria: Ambito servito dalla rete fognaria – comparto da verificare in sede di PUA mediante il parere degli enti gestori

Zonizzazione acustica: l'area ricade in classe III (aree di tipo misto) Tutela fisica del territorio, vincoli di natura ambientale: zona di tutela di corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 PTCP), grado di vulnerabilità tra elevato (zona sudest) ed estremamente elevato

Prescrizioni di sostenibilità- 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. 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

**AMBITO AR.2F CEMAR****STRALCIO SCHEDA POC****DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI**

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	Attuazione dei sub ambiti a) e c) come definiti dalla scheda d'ambito: cessione delle aree necessarie alla realizzazione della rotatoria e del tratto stradale di completamento dell'asse est; realizzazione degli interventi edilizi, per usi produttivi e residenziali, nella misura definita dalla presente scheda normativa e in base alle indicazioni della scheda grafica allegata.
<b>Prescrizioni speciali</b>	Sull'area di cessione per la realizzazione del tratto stradale il POC definisce il vincolo preordinato all'esproprio, fatta salva la volontà di perfezionare la cessione volontaria dell'area in applicazione delle presenti disposizioni
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	<p>Sub-ambito a): Proprietà Severi: <math>SC = 0,03 \times 5.490 = 165</math> mq. residenziali</p> <p>Proprietà Tetra:  <math>SC1 = 0,03 \times 8.007 = 240</math> mq.  <math>SC2 = 0,10 \times 3.422 = 342</math> mq.  <math>SC3 = 0,10 \times 1680 + 0,30 \times 300 = 258</math> mq.  <math>SC = 840</math> mq.</p> <p>A cui si aggiungono 610 mq. a fronte della cessione delle aree necessarie al completamento dell'asse est. Tale SC verrà scomputata dalla SC assegnabile alla stessa proprietà al momento dell'inserimento nel POC dell'intero sub-ambito "b" (sede dell'azienda SIMA), come quota parte di <math>SC = 8.115</math> assegnabili al sub-ambito "b" per usi residenziali (30%) e terziari</p> <p>Pertanto in totale il POC assegna alla proprietà Tetra:  <math>SC = 1.450</math> mq. per usi terziari e produttivi</p> <p>E alla proprietà Severi:  <math>SC = 165</math> mq. residenziali</p> <p>Sub-ambito c): usi residenziali fino al 30% della SC, usi terziari e produttivi leggeri; per i fabbricati storici ES: usi previsti dall'art.19 del RUE</p> <p>mapp.242: suddivisione del fabbricato esistente, adibito a commercio d'auto, in più unità immobiliari</p> <p>Mapp.243 – 320: ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato esistente; usi previsti dall'art.19 del RUE</p>

	Mapp.245: aumento del numero di unità immobiliari, costruzione di un porticato sul fronte sud.
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b>	
<i>parcheggi pubblici</i>	Residenza: (10 mq. ogni 100 mq. di SC) = 16 mq. Terziario: (40 mq. ogni 100 mq. di SC) = 580 mq.
<i>verde pubblico</i>	Residenza (50 mq. ogni 100 mq. di SC) = 83 mq. Terziario (60 mq. ogni 100 mq. di SC) = 870 mq.
	TOTALE S = 1519 mq. (parametri definiti dal RUE in funzione degli usi)
<b>Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali</b>	Cessione aree per realizzazione tratto stradale
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA (sub-ambiti a e b) IUC (sub-ambito c)

**AMBITO AR.2 h - Fogliano****SCHEDE VALSAT****INQUADRAMENTO DELL'AMBITO**

Localizzazione: Pieve di Fogliano e collegamento con il Cimitero

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

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 %.

**CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO**

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.

Nuovo assetto della viabilità: sistemazione del percorso di accesso al Cimitero

Prescrizioni urbanistiche: funzioni: residenza

Potenzialità edificatoria max: con applicazione dell'indice perequativo di 0,10 mq./mq., diritti edificatori: SC max = 345 mq. di SC

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

Modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti:POC- Intervento unitario previo inserimento in POC

**CARATTERISTICHE AMBIENTALI, SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO**

Macrounità e microunità del paesaggio: Macrounità collina prima quinta, Castello  
Macrounità crinali occidentali: aree di crinale

Classe di edificabilità: area collinare

Sorgenti di campi elettromagnetici: nessuna linea MT o AT interessa l'ambito, nè vi sono impianti di emittenza radio-televisiva

Emissioni di polveri: non vi sono industrie nell'area

Idrogeomorfologia e dissesto: Isopieze ARPA > 100, nessuna presenza di pozzi ARPA e geositi, Area prossima ad un crinale secondario

Geolitologia: Unità geolitologiche: U5 (Argille siltose ed argilliti) Infiltrabilità: non riportata

Sistema insediativo storico: vicinanza chiesa, permanenze edilizie storiche risultanti dal confronto cartografico con il catasto 1919-53

Siti archeologici: nessuna presenza

Viabilità e sosta: non vi sono flussi di veicoli equivalenti rilevanti nell'area

Zonizzazione acustica: la zona a nord ricade in classe III (aree di tipo misto), la zona a sud in classe II (aree prevalentemente residenziali)

Tutela fisica del territorio, vincoli di natura ambientale: crinali minori, sistema collinare

Tutela fisica del territorio: area di crinale, vicinanza con zona di particolare interesse paesaggistico (art.19 PTCP)

Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità: Acclività del terreno – Esigenza di un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento

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

## AMBITO AR.2H FOGLANO

## STRALCIO SCHEDA POC

### 3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	Piccolo intervento residenziale con sistemazione del percorso di accesso al cimitero di Fogliano
<b>Prescrizioni speciali</b>	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
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	SC = 345 mq.
<b>Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata</b>	30% SC residenziale = $(345 - 100) \times 0,3 = 73,5$ mq. di SC (eventualmente monetizzabili su richiesta del Comune)
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento Unitario Convenzionato IUC

**AMBITO AR.2 j Cisa 4****SCHEDE VAS - VALSAT****INQUADRAMENTO DELL'AMBITO**

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

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

L'ambito territoriale è interamente impermeabilizzato.

Dati metrici: ST = 148.205 mq.

**CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO**

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

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

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

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

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

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

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

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

Modalità di attuazione: POC: Piano Urbanistico Attuativo unitario. L'intervento potrà essere attuato anche per stralci funzionali finiti.

**CARATTERISTICHE AMBIENTALI, SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO**

Macrounità e microunità del paesaggio: Macrounità collina prima quinta, Castello

Macrounità crinali occidentali: aree di crinale

Classe di edificabilità: area collinare

Sorgenti di campi elettromagnetici: nessuna linea MT o AT interessa l'ambito, nè vi sono impianti di emittenza radio-televisiva

Emissioni di polveri: non vi sono industrie nell'area  
 Idrogeomorfologia e dissesto: Isopieze ARPA > 100, nessuna presenza di pozzi ARPA e geositi, Area prossima ad un crinale secondario  
 Geolitologia: Unità geolitologiche: U5 (Argille siltose ed argilliti) Infiltrabilità: non riportata  
 Sistema insediativo storico: vicinanza chiesa, permanenze edilizie storiche risultanti dal confronto cartografico con il catasto 1919-53  
 Siti archeologici: nessuna presenza  
 Viabilità e sosta: non vi sono flussi di veicoli equivalenti rilevanti nell'area  
 Zonizzazione acustica: la zona a nord ricade in classe III (aree di tipo misto), la zona a sud in classe II (aree prevalentemente residenziali)  
 Tutela fisica del territorio, vincoli di natura ambientale: crinali minori, sistema collinare  
 Tutela fisica del territorio: area di crinale, vicinanza con zona di particolare interesse paesaggistico (art.19 PTCP)  
 Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità: Acclività del terreno – Esigenza di un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento  
 Elementi di mitigazione: Attenta valutazione dell'impatto paesaggistico dell'intervento residenziale e progetto complessivo di sistemazione delle aree e dei percorsi inclusi nell'ambito

**AMBITO AR.2J CISA 4****STRALCIO SCHEDA POC****3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI**

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	Trasferimento della sede aziendale con recupero e riqualificazione del comparto mediante trasformazione urbanistica. Sostituzione delle funzioni dismesse con usi urbani residenziali, a impatto volumetrico contenuto, con ampi spazi verdi.
--	---

<b>Prescrizioni speciali</b>	<p>Cessione di 55.307 mq in aggiunta agli standard di comparto della parte edificabile dell'ambito, quale concorso alle dotazioni territoriali 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.</p> <p>Disegno insediativo unitario esteso a tutto il comparto caratterizzato da: elevati standard ambientali, fortemente orientato all'architettura sostenibile e al contenimento dei consumi energetici. Almeno il 60% degli edifici realizzati dovrà essere in Classe energetica A, i restanti in Classe Energetica B</p> <p>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.</p> <p>Previsione di percorsi ciclopedonali di collegamento con il Parco dei Fiumi e l'abitato di Gorzano, con l'area del futuro centro sportivo (Via 8 Marzo) ed in fregio alla Via Vandelli.</p>
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	Superficie Complessiva realizzabile (SC) = 20.032 mq uso U1 (Residenziale) per 160 alloggi, taglio medio 125 mq.
<b>Modalità di attuazione</b>	Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata da presentarsi unitmetne al PUA relativo all'Ambito MOB-APS,i. Il Piano potrà essere attuato anche per stralci funzionali completi

**AMBITO AR.3C BELL'ITALIA****STRALCIO SCHEDA POC****3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI**

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	Da definire in sede di PUA per il sub-ambito "a" (nord) e di IUC per il sub-ambito "b" (sud)
<b>Prescrizioni speciali</b>	Una parte dell'area ovest, indicata nella scheda del POC, pari a circa 5.000 mq., deve essere ceduta gratuitamente al Comune Sistemazione ambientale e paesaggistica del tratto di torrente Grizzaga che interessa l'ambito
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	SC = 1.812 mq., di cui max 80% residenziali e min 20% terziari
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b>  <i>parcheggi pubblici</i>  <i>verde pubblico</i>	Residenza: (10 mq. ogni 100 mq. di SC) = 145 mq. Terziario: (40 mq. ogni 100 mq. di SC) = 145 mq.  Residenza (50 mq. ogni 100 mq. di SC) = 725 mq. Terziario (60 mq. ogni 100 mq. di SC) = 217 mq.  TOTALE CESSIONI MINIME: 1.232 mq.
<b>Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali</b>	
<b>Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata</b>	ERS non dovuta in base alle norme del POC
<b>Modalità di attuazione</b>	Interventi stralcio: sub-ambito a (nord) attraverso PUA Sub-ambito b (sud - complesso edilizio e pertinenze): IUC

**AMBITO AR.3F GORZANO VIA VANDELLI****STRALCIO SCHEDA POC****3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI**

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	<p>Trasferimento della sede aziendale (700 mq. di SC di nuova edificazione destinati a magazzino e ricovero mezzi dell'attività insediata); piccolo fabbricato destinato ad alloggio del custode (80 mq. di SC) isolato, vicino all'ingresso dell'area.</p> <p>Cessione gratuita al Comune di un'area ST = 1.300 mq. da destinare a sistemazione dell'intersezione stradale con la via Vandelli - Nuova Estense (rotatoria) e primo tratto del nuovo collegamento con la via Vandelli.</p> <p>Installazione di impianto fotovoltaico di 6kWp; predisposizione impianto solare termico, raccolta acque dalle falde di copertura; rete duale acque bianche e grigie.</p>
<b>Prescrizioni speciali</b>	<p>I diritti sono assegnati dal POC a due condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- 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.</li> </ul>
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	<p>SC 1= 700 mq. usi legati all'attività di autotrasporto</p> <p>SC 2 = 80 mq. residenziali (alloggio custode)</p>
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b>	
<b><i>parcheggi pubblici</i></b>	Non è richiesta dal RUE la cessione di aree
<b><i>verde pubblico</i></b>	
<b>Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali</b>	<p>Fascia verde di mitigazione lungo la Nuova Estense</p> <p>Intersezione con la Nuova Estense e primo tratto della viabilità (compreso accesso all'area) da realizzare a carico dell'intervento.</p>

<b>Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC</b>	
<b>Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata</b>	ERS non dovuta in base alle norme del POC
<b>Modalità di attuazione</b>	IUC Intervento Unitario Convenzionato – la convenzione disciplina anche le modalità di trasferimento dell'azienda dalla sede attuale e le intese con il Comune per il riuso dell'area stessa

**AMBITO AN.1C POZZA SVINCOLO NUOVA ESTENSE****SCHEDA VALSAT****INQUADRAMENTO DELL'AMBITO**

**Localizzazione:** Pozza, area nord- est, a sud della Pedemontana e ad ovest della Nuova Estense

**Caratteri morfologici e funzionali:** area libera, destinata dal PRG vigente a espansione residenziale

**Dati metrici:** ST = 35.000 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 0 mq.

**CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO**

**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

**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.

**Prescrizioni urbanistiche-funzioni:** 100% residenziale

**Potenzialità edificatoria:** diritti edificatori: SC max = 5.136 mq. di SC residenziali .

Diritti aggiuntivi assegnabili su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori: SC = 600 mq

**Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste:** soluzione degli accessi da e per la nuova Estense, Cessione di aree 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.

**Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste:** mitigazioni rumore e inquinamento atmosferico da traffico

*Modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti: accordo con il Comune in sede di PPOC 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.

## **CARATTERISTICHE AMBIENTALI, SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO**

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

**Classe di edificabilità:** classe sufficiente a nord, la restante parte in classe discreta

**Sorgenti di campi elettromagnetici :**area attraversata da una linea MT 15 KV (aerea)

**Emissioni di polveri:** non vi sono industrie nell'area

**Idrogeomorfologia e dissesto:**Isopieze ARPA tra 90 e 100, area attraversata da isopieze 95, nessuna presenza di pozzi rete ARPA e geositi

**Geolitologia:** U1b (ghiaie e limi) Infiltrabilità: moderatamente lenta

**Sistema insediativo storico:** vicinanza borgo rurale Le Case Basse

**Siti archeologici:** nessuna presenza

**Viabilità e sosta:** lungo Via Nuova Estense flussi di veicoli equivalenti da 500 a 750 , lungo Strada Pedemontana da 100 a 500 veicoli equivalenti rilevati in ora di punta (7:30-8:30; piano generale del traffico urbano del Comune di Maranello)

**Sistema fognario:** esistente

**Zonizzazione acustica:** l'area ricade in classe IV( aree di intensa attività umana) a nord-est, per una piccola porzione ad ovest in classe II (aree prevalentemente residenziali) e nella parte centrale in classe III ( stato di progetto)

**Tutela fisica del territorio, vincoli di natura ambientale:** grado di vulnerabilità alto, zona di tutela di corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 PTCP)

l'area confina ad est con un'area di tutela ordinaria (PTCP art 17), sottoposta a progetti di tutela recupero e valorizzazione (PTCP art 32)

**Soglie di criticità; limiti e condizioni:** 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, soluzione adeguata dei problemi di accessibilità in condizioni di sicurezza. Protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico.

**AMBITO AN.1C POZZA SVINCOLO NUOVA ESTENSE****STRALCIO SCHEDA POC****3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI**

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	Attuazione dell'ambito di nuovo insediamento mediante la costruzione di edifici a prevalente uso residenziale
<b>Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC</b>	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica ed alle eventuali prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto dalla relazione geologica, geotecnica e sismica che dovrà essere predisposta in sede di PUA.
<b>Prescrizioni speciali</b>	Cessione delle aree individuate dal sub ambito b (mediante permuta con le aree del sub ambito d) da attrezzare a parco pubblico con realizzazione di sottopassaggio per il collegamento ciclopedonale con l'ambito di nuova edificazione. Cessione dell'area per il completamento della pista ciclabile di collegamento tra il parco di Via Rossini ed il percorso sul Tiepido. Accesso al comparto a distanza adeguata rispetto alla rotatoria di svincolo con la Pedemontana Prima dell'approvazione del POC deve essere sottoscritto accordo con l'Amministrazione Comunale al fine di definire le modalità di attuazione del piano e delle permutate delle aree interessate dall'ambito
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	SC = 4.550 mq. uso U1 (residenza) SC = 1800 mq. per usi U3, U4, U5, U11, U12, U13 (direzionale, commerciale, artigianale di servizio alla residenza).
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b>  <i>parcheggi pubblici</i>  <i>verde pubblico</i>	Definiti dal RUE

**AMBITO AN.1 d Maranello est****SCHEMA VALSAT****INQUADRAMENTO DELL'AMBITO**

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 Via Vignola, mentre a sud l'ambito include una vasta porzione di territorio pedecollinare

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.

Dati metrici: ST = 273.800 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 1.450 mq.

**CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO**

Obiettivi generali della pianificazione: realizzare un sistema integrato di spazi costituiti da:

- parco collinare e nuovo centro sportivo
- insediamenti residenziali
- insediamenti terziari (con possibilità di insediamento della nuova sede della struttura commerciale di media dimensione)

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: realizzazione nella parte sud dell'ambito di un vasto parco collinare, collegato alle aree agricole esistenti, entro il quale sono inserite (distribuite nel parco) le attrezzature sportive; realizzazione nella parte centrale di un insediamento residenziale, a contatto con il nucleo esistente, a basso impatto paesaggistico (indice territoriale 0,15 mq./mq.). Realizzazione nella parte a valle dell'ambito del complesso

commerciale e terziario, accessibile direttamente dal capoluogo e dalla viabilità principale (SC = 2.500 mq., SV < 1.500 mq.)

Sub-ambiti e criteri perequativi: SUPERFICI TERRITORIALI DEI SUB-AMBITI

A ambito nord 42.000mq.

B ambito centro 70.000mq.

C ambito sud 134.000 mq.

Fascia ECO 27.800 mq.

Totale 273.800 mq.

Ai 4 sub-ambiti il POC può assegnare diritti edificatori (a fronte delle cessioni gratuite minime di aree previste dalla presente scheda di PSC), in misura perequata, secondo i seguenti indici:

A 6 mq. per 100 mq. di ST

B 5 mq. per 100 mq. di ST

C 3 mq. per 100 mq. di ST

ECO 3 mq. per 100 mq. di ST

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:

Area supermercato – dimensionamento preliminare - Superficie parte insediabile 18.500 mq. circa

di cui: Sup. coperta supermercato: 2.500 mq. – SC = 2.500 mq.

Superficie aree a parcheggio:

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

Totale aree a parcheggio P = 3.875 mq.

Piazzale carico/scarico e viabilità interna: 1.580 mq.

Aree verdi, spazi pedonali e percorsi ciclabili: 18.485 – (3.875 + 1.580) = 13.030 mq.

Indice di edificabilità perequativo sull'area complessiva:

$2.500 / 18.500 = 0,13$  mq./mq. a cui si aggiunge il possibile trasferimento del distributore, con realizzazione di 250 mq. di SC.

Area residenza e terziario diffuso – dimensionamento preliminare

Superficie parte insediabile: ST = 49.000 mq. circa

Diritti edificatori insediabili: : residenza 6.334 mq. + usi terziari 1.020 = 7.354 (indice territoriale Ut = 0,15 mq./mq.)

Altezza prevalente 2 piani, aree verdi condominiali, unitarietà del disegno paesaggistico e architettonico.

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.

Superfici parti insediabili di proprietà privata: 20.000 mq. – con Ut = 0,05 la capacità edificatoria è SC = 1.000 mq.

Superfici parti insediabili di proprietà pubblica: 67.000 mq. (parco con attrezzature sportive) – con Ut = 0,05 la capacità edificatoria è SC = 3.350 mq.

Superfici parti non insediabili di proprietà pubblica: 47.000 mq. a parco + 23.500 mq. dotazioni ecologiche pubbliche.

Prescrizioni urbanistiche-funzioni: Impianti sportivi – attrezzature ricreative – residenza – commercio al dettaglio (una struttura alimentare medio-piccola) – terziario diffuso e terziario direzionale

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 individuata, attraverso la comparazione delle proposte presentate, 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.

Potenzialità edificatoria sub-ambiti: Totale diritti edificatori assegnabili dal POC

Alle proprietà: 10.874 mq. di SC, di cui 6.334 mq. residenziali

Al Comune: 7.130 mq. di SC, di cui 3.150 mq. residenziali

TOTALE: 18.004 mq. di SC, di cui 9.484 mq. residenziali.

#### DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI DAL POC ALLE PROPRIETA'

A	0,06 x 42.000 = 2.520 mq.	terziario
B	0,05 x 70.000 = 3.500 mq.	residenziale
C	0,03 x 134.000 = 4.020 mq.	residenziale (2.000) – terziario (2.020)

ECO  $0,03 \times 27.800 = 834$  mq.

TOTALE PRIVATI 10.874 mq. di SC, di cui 6.334 mq. residenziali e 4.540 mq. terziari.

Superfici insediabili massime aree private:

A	100%	29.400	SC = 2.520 (Ut = 0,087 mq./mq.)
B	100%	49.000	SC = 6.334 (res.) + 1.020 (terz.) = 7.354 mq. (Ut = 0,15 mq./mq.)
C	30%	20.000	SC = 1.000 (terz.) (Ut = 0,05 mq./mq.)

ECO 0 0

TOTALE 98.400 mq. – i restanti 60.900 mq. sono sistemati a parco (47.000 mq.), non edificabile, accessibili al pubblico in forma convenzionata, e 13.900 mq. sono dotazioni ecologiche private.

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI AL COMUNE

A	$0,05 \times 12.600 =$	630 mq. terziario
C	$0,05 \times 67.000 =$	3.350 mq. terziario (attrezzature)

ECO 0 0

TOTALE 3.980 mq.

Totale diritti edificatori assegnabili dal POC

Alle proprietà:	10.874 mq. di SC, di cui 6.334 mq. residenziali
Al Comune:	3.980 mq. di SC, di cui 0 mq. residenziali
TOTALE:	14.854 mq. di SC, di cui 6.334 mq. residenziali.

Diritti aggiuntivi assegnabili su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori:

B  $0,15 \times 21.000 =$  3.150 mq. residenza

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste: accessi dalla viabilità principale costituita dall'asse est e dalle vie Rivazza, Zozi, di Gorzano, Impianti e reti tecnologiche reti da adeguare, 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.)

Attrezzature e spazi collettivi AREE DI CESSIONE AL COMUNE

A	30%	12.600 mq.
B	30%	21.000 mq.
C	50%	67.000 mq.

ECO 50%                    13.900 mq.  
 TOTALE                    114.500 mq.

Superfici insediabili massime aree pubbliche:

A	24%	3.000	SC = 250	(Ut = 0,083 mq./mq.)
C	30%	20.000	SC = 1.000 (terz.)	(Ut = 0,05 mq./mq.)
ECO	0	0		

Totale 23.000 mq. - i restanti 91.500 mq. sono sistemati a parco pubblico (47.000 mq.) e a dotazioni ecologiche pubbliche (23.500 mq.), o destinabili ad insediamento di residenza sociale (2.1.000 mq.).

Insedimento residenza sociale:

B	100%	21.000	SC = 3.150 (res.) + 380 (terz.) = 3.530 mq.	(Ut = 0,168 mq./mq.)
---	------	--------	---	----------------------

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste: 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.

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.

Qualificazione degli insediamenti sportivi e delle attrezzature insediate nel parco

Percorribilità pedonale e ciclabile

Qualificazione energetica degli insediamenti sportivi, commerciali e residenziali

Modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti: POC- disegno paesaggistico e insediativo unitario in sede di primo POC. Possibilità di definire stralci funzionali attuativi

#### CARATTERISTICHE AMBIENTALI, SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

Macrounità e microunità del paesaggio: terrazzo fluviale di media antichità (b3) e conoide recente T. Tiepido nella zona nord; vicinanza con un terrazzo fluviale b4 (antico) a sud

Classe di edificabilità: classe discreta di edificabilità per la quasi totalità della zona, ristretta area a sud-est in classe ottima la restante area in classe discreta

Sorgenti di campi elettromagnetici : area attraversata da una linea MT 15 KV (aerea)

Emissioni di polveri: non vi sono industrie nell'area

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

Geolitologia: U1b (ghiaie e limi) nella zona a sud est U2 (sabbie e limi prevalenti) nella zona ad ovest Infiltrabilità: moderatamente lenta per entrambe le parti. Si segnala la presenza di una faglia sepolta nella zona a sud. Confine alta pianura collina

Sistema insediativo storico: borgo rurale Casinò Vecchio, permanenze edilizie storiche risultanti dal confronto cartografico con il catasto 1919-53

Siti archeologici: nessuna presenza

Viabilità e sosta: flussi di traffico da 100 a 500 veicoli equivalenti rilevati in ora di punta (7:30-8:30; piano generale del traffico urbano del Comune di Maranello)

Sistema fognario: esistente lungo il margine ovest

Zonizzazione acustica: l'area ricade in una piccola porzione ad ovest in classe IV (stato di progetto), nella restante zona in classe III (aree di tipo misto)

Tutela fisica del territorio, vincoli di natura ambientale: grado di vulnerabilità elevato, zona di tutela di corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 PTCP)

Soglie di criticità; limiti e condizioni: ambito di significativo interesse paesaggistico, localizzazione strategica per il sistema insediativo di Maranello. Esigenza di condizionare tutti gli insediamenti alla logica della sostenibilità ambientale, territoriale e sociale.

Elementi di mitigazione: grande attenzione alle relazioni percettive del paesaggio, studio dell'assetto idraulico (recupero acque piovane, qualificazione degli insediamenti dal punto di vista della vegetazione e dell'utilizzo della risorsa acqua).

**AMBITO AN.1D MARANELLO EST****STRALCIO SCHEDA POC****3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI**

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	Integrale attuazione del sub-ambito "b" dell'ambito AN.1d, comprendente il nuovo insediamento residenziale e la media struttura di vendita
<b>Prescrizioni speciali</b>	Disegno paesaggistico e insediativo unitario Altezza prevalente 2 piani, aree verdi condominiali Nella parte sud dell'ambito "b", ceduto all'Amministrazione Comunale, potranno essere realizzati, in base ad un disegno organico in sede di PUA, la quota di attività terziarie (870 mq. di SC) e una parte dell'ERS di attuazione privata, in modo integrato con il recupero degli edifici storici da recuperare come dotazioni pubbliche per il Parco dello Sport. Deve essere garantita una fascia a verde minima di mt. 10 tra l'area insediabile ad usi commerciali e l'area insediabile ad usi residenziali.
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	SC = 13.626 mq. di usi residenziali SC = 870 mq. di usi terziari SC = 2.500 mq. di usi commerciali al dettaglio (max 1.500 mq. di SV)  Diritti aggiuntivi assegnabili su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori: B $0,25 \times 12.600 = 3.150$ mq. residenza
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b>  <i>parcheggi pubblici</i>  <i>verde pubblico</i>	Residenza: (10 mq. ogni 100 mq. di SC) = $13.626 \times 0,10 = 1.363$ mq. Terziario: (40 mq. ogni 100 mq. di SC) = $3.370 \times 0,4 = 1.348$ mq.  Residenza (50 mq. ogni 100 mq. di SC) = $13.626 \times 0,5 = 6.813$ mq. Terziario (60 mq. ogni 100 mq. di SC) = $3.370 \times 0,6 = 2.022$ mq.

<b>Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali</b>	<p>Aree verdi (parco e residenza sociale su aree pubbliche): 136.700 – (6.813 + 2.022) = 127.865 mq.</p> <p>Viabilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prolungamento di via Boito ad est della rotatoria, a servire la porzione meridionale del sub-ambito “b”, il complesso del Parco dello Sport; il relativo costo sarà ripartito al 50% con il Comune</li> <li>- derivazione di una strada di quartiere dall’asse est, in posizione che sarà definita in sede di attuazione del sub-ambito “a”; prima dell’attuazione di tale collegamento, il PUA del sub-ambito “b” potrà definire una soluzione temporanea di immissione da parte della strada di quartiere che darà accesso alle residenze nella parte nord del sub-ambito “b”.</li> </ul> <p>Parcheggi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la quota di parcheggi pubblici (1000 mq.) relativi alla struttura commerciale viene convertita in parcheggi pertinenziali a servizio dell’attività</li> </ul>
<b>Impegni sottoscritti all’atto della proposta di inserimento nel POC</b>	<p>Accordo sottoscritto in data 28 maggio 2008 dai proprietari Sirotti Fermo e Sirotti Luciano ai sensi dell’art.18 della L.R.20/2000</p> <p>Impegno alla cessione del sub-ambito “C” e di parte del sub-ambito “b”, per un’estensione complessiva indicata dalla scheda di PSC in 136.700mq.</p> <p>Coop Estense ha sottoscritto l’impegno a cedere al Comune di Maranello una quota pari al 35% della superficie delle unità immobiliari di sua proprietà identificate al catasto fabbricati al Fg.8, mapp.81, attualmente occupate dal supermercato di cui è programmato il trasferimento.</p>
<b>Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata</b>	30% di 13.626 mq. di SC residenziale, pari a SC = 4.088 mq.
<b>Modalità di attuazione</b>	<p>Insediamiento commerciale: il POC assume il valore e gli effetti del PUA, ai sensi dell’art.30 comma 4 della L.R.20/2000</p> <p>Insediamiento residenziale: PUA di iniziativa privata</p>

**AMBITO AN.1 e Pozza Fondazione Obici****SCHEMA VALSAT****INQUADRAMENTO DELL'AMBITO**

Localizzazione: Pozza, a sud di Via di Vignola

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.

Dati metrici: ST = 42.436 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 4.331 mq. (10,2 %)

**CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO**

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.

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 (530 mq. di SC in totale)

Realizzazione di un intervento residenziale nella parte sud, accessibile da via Vandelli, con SC=2.080 mq. (H max 3 piani)

Nuova sistemazione del campo sportivo.

Prescrizioni urbanistiche-funzioni: funzioni ammesse e dimensionamento

Residenza: 2.080 mq. di SC

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.

Potenzialità edificatoria sub-ambiti: diritti edificatori: SC max = 2.610 mq. di SC, di cui 2.080 mq. residenza e 530 mq. di altre funzioni.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste: pista ciclabile – sistemazione parcheggio pubblico presso la scuola elementare, impianti e reti tecnologiche da adeguare, nuova sistemazione campo sportivo, con eventuale spostamento per effetto del nuovo assetto (permuta di aree tra Comune e soggetto attuatore)

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)

Modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti: il pre-accordo con la Fondazione Obici consiste in:

- realizzazione di 2.080 mq. di SU residenziale
- 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.)

#### CARATTERISTICHE AMBIENTALI, SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

Macrounità e microunità del paesaggio: una zona terrazzo fluviale di media antichità (b3), conoide recente T.Tiepido in prossimità di un terrazzo fluviale b2 (giovane)

Classe di edificabilità: classe ottima(zona ad ovest) e la classe eccellente ad est e a sud classe discreta

Sorgenti di campi elettromagnetici: nessuna linea MT o AT interessa l'ambito, nè vi sono impianti di emittenza radio-televisiva

Emissioni di polveri: non vi sono industrie nell'area

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

Geolitologia: U1b(ghiaie e limi) Infiltrabilità: moderatamente lenta

Sistema insediativo storico: vicinanza permanenze edilizie storiche risultanti dal confronto cartografico con il catasto 1919-53 , vicinanza borgo rurale Ca' Bisatti est-ovest, vicinanza Via Vandelli (XVIII sec)

Siti archeologici: nessuna presenza

Viabilità e sosta: flussi di traffico da 100 a 500 veicoli equivalenti rilevati in ora di punta (7:30-8:30; piano generale del traffico urbano del Comune di Maranello)

Sistema fognario: esistente, in una zona la capacità di carico è  $N > 0.7$

Zonizzazione acustica: l'area ricade in classe II (aree prevalentemente residenziali)

Tutela fisica del territorio, vincoli di natura ambientale: nelle diverse porzioni dell'ambito sono presenti tutti i gradi di vulnerabilità: grado di vulnerabilità alto, estremamente elevato ed elevato, zona di tutela di caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua- zona di tutela ordinaria (art17b PTCP) , zona di tutela di corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 PTCP), confine ad est con un'area di tutela ordinaria (PTCP art 17), sottoposta a progetti di tutela recupero e valorizzazione (PTCP art 32)

Soglie di criticità; 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.

**AMBITO AN.1 e Pozza Fondazione Obici****STRALCIO SCHEDA POC****3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI**

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	<p>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).</p> <p>Realizzazione di una nuova sezione della scuola materna e dello spazio polivalente (530 mq. di SC in totale)</p> <p>Realizzazione di un intervento residenziale nella parte sud, accessibile da via Vandelli, su una SF di circa 3.400 mq. con SC=2.080 mq.</p> <p>Nuova sistemazione del campo sportivo.</p>
<b>Prescrizioni speciali</b>	<p>L'ambito viene classificato "di nuovo insediamento" nella parte sud, mentre la parte restante viene classificata destinata a dotazioni territoriali.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	<p>SC = 2.080 mq. residenza</p> <p>SC = 530 mq. scuola materna e sala polivalente</p>
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b>	
<b><i>parcheggi pubblici</i></b>	Residenza: (10 mq. ogni 100 mq. di SC) = 2.080 x 0,10 = 208 mq.
<b><i>verde pubblico</i></b>	Residenza (50 mq. ogni 100 mq. di SC) = 2.080 x 0,5 = 850 mq.

<b>Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC</b>	Il pre-accordo con la Fondazione Obici consiste in: <ul style="list-style-type: none"><li>- realizzazione su un lotto di circa 3.400 mq. di 2.080 mq. di SU residenziale</li><li>- accordo sull'utilizzo pubblico della villa e di un'area di pertinenza; intervento di ristrutturazione della villa a carico della Fondazione;</li><li>- intervento di ampliamento della scuola materna con una nuova sezione (circa 150 mq. di SU) e di una sala polivalente (circa 380 mq.)</li></ul>
<b>Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata</b>	SC = 890 mq. ( 380 + 30% di 1.700 mq.)
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata

**AMBITO AN.1 f -Pozza -Via Nicchio****SCHEDA VALSAT****INQUADRAMENTO DELL'AMBITO**

Localizzazione: area a sud est dell'abitato di Pozza ,presso la Nuova Estense

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

Dati metrici: ST = 16.900 mq. (di cui 1.000 mq. sedime stradale Nuova Estense) – Sup. coperta degli edifici esistenti: 0 mq.

**CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO**

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), da concentrare su una superficie pari al 25% circa dell'intera area ( $U_f = 0,40$  mq./mq.), a condizione della cessione gratuita all'Amministrazione comunale della parte restante dell'ambito

Nuovo assetto della viabilità: viabilità locale

Prescrizioni urbanistiche-funzioni: residenza – dotazioni territoriali (aree a parco, area sportiva)

Potenzialità edificatoria sub-ambiti: Usi residenziali: diritti edificatori max pari a 1.190 mq. circa, da utilizzare in un'area di proprietà di 4.000 mq.

Diritti aggiuntivi assegnabili su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori: SC = 250 mq

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste: viabilità locale connessa alla rete esistente, impianti e reti tecnologiche da adeguare , sottopasso pedoclabile per attraversamento della Nuova Estense e collegamento all'area a parco ceduta lungo il Tiepido. Cessione gratuita al Comune dell'area restante non insediabile (11.900 mq. circa), per la realizzazione di un parco (da collegare alle attrezzature ad ovest) e di un collegamento con l'area ad est lungo il Tiepido.

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

Modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti: attuazione unitaria previo inserimento nel POC e predisposizione di PUA.

#### CARATTERISTICHE AMBIENTALI, SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

Macrounità e microunità del paesaggio: terrazzo fluviale b2(giovane) e terrazzo fluviale (b3) innuna zona ristretta a nord ovest mesounità fondovalle ed alveo T. Tiepido in parte e conoide recente T. Tiepido

Classe di edificabilità: situata tra la classe ottima(ristretta zona nord-ovest) e la classe eccellente

Sorgenti di campo elettromagnetico: NESSUNA LINEA MT O AT INTERESSA L'AMBITO, NÈ VI SONO IMPIANTI DI EMITTENZA RADIO-TELEVISIVA

Emissioni di polveri: non vi sono industrie nell'area

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

Geolitologia: U1b (ghiaie e limi) nella zona ad ovest, U1a (ghiaie prevalenti) nella zona ad est Infiltrabilità: moderatamente lenta (U1b) e rapida/molto rapida (U1a).

L'area è composta da una zona di spazi ed attrezzature collettive (parchi urbani) e da una zona di nuovi ambiti perequati previsti dal PSC

Sistema insediativo storico: vicinanza permanenze edilizie storiche risultanti dal confronto cartografico con il catasto 1919-53, viabilità storica

Siti archeologici: nessuna presenza

Viabilità e sosta: flussi di traffico da 100 a 500 veicoli equivalenti rilevati in ora di punta (7:30-8:30; piano generale del traffico urbano del Comune di Maranello)

Sistema fognario: in parte la capacità di carico è  $N < 0.7$

Zonizzazione acustica: l'area ricade ad est in classe IV (aree di intensa attività umana) e ad ovest in classe II (aree prevalentemente residenziali)

Tutela fisica del territorio, vincoli di natura ambientale: zona di tutela di caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua-fasce di espansione inondabili (art 17 a PTCP), zona di tutela di caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua- zona di

tutela ordinaria (art17b PTCP), grado di vulnerabilità estremamente elevato ed elevato, l'area ricade in parte nella fascia tutelata in base all'art.142 del D.Lgs 42/04

Tutela fisica del territorio: ad est si trova fascia di espansione inondabile in prossimità dello spazio ed attrezzatura collettiva, confine con l'area compresa entro la fascia fluviale , a sud confine con un'area di tutela ordinaria (PTCP art 17), sottoposta a progetti di tutela recupero e valorizzazione (PTCP art 32)

Soglie di criticità; limiti e condizioni: situazione di elevata vulnerabilità idrogeologica, 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).

Elementi di mitigazione: distacco dell'edificato dalla Nuova Estense e interventi di mitigazione del rumore

**AMBITO AN.1 f -Pozza -Via Nicchio****STRALCIO SCHEDA POC****3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI**

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	<b>Attuazione dell'intervento previsto dal PSC</b>
<b>Prescrizioni speciali</b>	
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	SC1 = 1.310 mq. SC2 = 350 mq. assegnabili al Comune su area acquisita in proprietà
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b>  <i>parcheggi pubblici</i>  <i>verde pubblico</i>	Residenza: (10 mq. ogni 100 mq. di SC) = $1.310 \times 0,10 = 131$ mq.  Residenza (50 mq. ogni 100 mq. di SC) = $1.310 \times 0,5 = 655$ mq.
<b>Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali</b>	Area pertinenza dei 350 mq. di proprietà comunale: 800 mq. Aree verdi: $6.484 - 655 = 5.829$ mq. aree di cessione Pista ciclabile: 2.066 mq. In totale: 8.695 mq.
<b>Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata</b>	SC = 393 mq. (30% di 1.310 mq.)
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata

**AMBITO AN.1 i - Gorzano est- ESTENSE****SCHEMA VALSAT****INQUADRAMENTO DELL'AMBITO**

Localizzazione: località Gorzano, aree ad est dell'abitato, fino alla Nuova Estense

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

**CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO**

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.

Nuovo assetto della viabilità: adeguamento svincolo della via Vandelli sulla Nuova estense

Prescrizioni urbanistiche-funzioni: residenza – commercio al dettaglio

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).

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste: adeguamento rete urbana – realizzazione rete locale, impianti e reti tecnologiche da adeguare, attrezzature e spazi collettivi -cessione nella misura prevista dal PUA

Elementi di mitigazione: interventi di mitigazione lungo la Nuova estense

Modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti: intervento unitario soggetto a PUA e ad inserimento nel POC

**CARATTERISTICHE AMBIENTALI, SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO**

Macrounità e microunità del paesaggio: terrazzo fluviale b3 (media antichità) ad ovest ; terrazzo fluviale b2 (giovane) ad est, fondovalle ed alveo T .Tiepido ad est e conoide recente T. Tiepido ad ovest

Classe di edificabilità: eccellente confinante con zona ad edificabilità ottima

Sorgenti di campi e elettromagnetici: nessuna linea MT o AT interessa l'ambito, nè vi sono impianti di emittenza radio-televisiva

Sistema fognario: : la capacità di carico è in parte di  $N > 1.2$

Emissioni di polveri: non vi sono industrie nell'area

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

Geolitologia: U1a( ghiaie prevalenti) e U1b (ghiaie e limi) infiltrabilità : moderatamente lenta (U1b) e rapida/molto rapida (U1a)

L'area è composta da una zona di spazi ed attrezzature collettive e da una zona di nuovi ambiti perequati previsti dal PSC

Sistema insediativo storico: Gorzano casa Tintoria complesso rurale con torre colombaia, , presenza opificio

Siti archeologici: nessuna presenza nell'area, vicinanza ad una zona di siti archeologici

Viabilità e sosta: flussi di traffico ad est da 100 a 500 veicoli equivalenti rilevati in ora di punta (7:30-8:30; piano generale del traffico urbano del Comune di Maranello)

Zonizzazione acustica: l'area ricade ad est oper una ristretta zona in classe IV(aree di intensa attività umana)., ad ovest in classe III (aree di tipo misto)

Tutela fisica del territorio, vincoli di natura ambientale: presenza di grado di vulnerabilità estremamente elevato ed elevato, zona di tutela di corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 PTCP), l'area ricade nella fascia tutelata in base all'art.142 del D.Lgs 42/04

Tutela fisica del territorio: a nord- est: area soggetta a progetti di tutela recupero e valorizzazione, ad est: area senza rilevanze per la tutela fisica del territorio

Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi: vulnerabilità idrogeologica nelle aree prossime al torrente Tiepido, valori paesaggistici da tutelare, 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.

**AMBITO AN.1 i –Gorzano est - Estense****STRALCIO SCHEDA POC****3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI**

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	Intervento misto residenziale e commerciale/espositivo – terziario, compresa media struttura commerciale (SV < 1500 mq.) alimentare o non. Demolizione dell'edificio esistente (soggetto a ristrutturazione edilizia) con recupero della volumetria nell'ambito del nuovo complesso.
<b>Prescrizioni speciali</b>	
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	SC1 = 3.510 mq. funzioni commerciali/espositive e terziarie SC2 = 1.651 mq. residenza
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b>  <i>parcheggi pubblici</i>  <i>verde pubblico</i>	Residenza: (10 mq. ogni 100 mq. di SC) = 165 mq. Terziario: (40 mq. ogni 100 mq. di SC) = 1.404 mq.  Residenza (50 mq. ogni 100 mq. di SC) = 826 mq. Terziario (60 mq. ogni 100 mq. di SC) = 2.106 mq.
<b>Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali</b>	Cessioni nella misura prevista dal PUA (minimo S = 4501 mq.) comprensivi di piazza del mercato (mq. 700 circa)
<b>Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC</b>	
<b>Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata</b>	SC = 495,3 mq. di edilizia convenzionata Disponibilità alla cessione in luogo del convenzionamento, in base alle norme definite dai Criteri del POC
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA esteso all'intero ambito

**AMBITO AN.2d – EX Fornace****SCHEMA VAS-VALSAT****INQUADRAMENTO DELL'AMBITO**

Localizzazione: località Maranello, aree a sud-ovest del capoluogo,

Dati metrici: ST = 26.462 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 531 mq.

**CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO**

Obiettivi Attuazione del secondo stralcio dell'Ambito AN.2d con funzione turistico Alberghiere, con prescrizioni tali da garantire una maggiore coerenza dell'intervento con i criteri della sostenibilità ambientale e territoriale

Obiettivi specifici: realizzazione di un insediamento Turistico Alberghiero e attività annesse. Cessione e sistemazione di aree pubbliche

Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito: dimensione dell'intervento molto contenute e caratteristiche insediative coerenti con le condizioni specifiche con particolare attenzione all'integrazione del disegno urbanistico dell'ambito.

Nuovo assetto della viabilità: adeguamento Via fondo Val Grizzaga

Prescrizioni urbanistiche-funzioni: Turistico Alberghiere, Pubblici Esercizi

Potenzialità edificatoria sub-ambiti: diritti edificatori: SC = applicazione dell'indice di UF 0,05 alla S.F. con valore massimo di 1.323,10 mq. per funzioni turistico Alberghiero (U40 e U42), SC = 531 per funzioni Pubblici Servizi (Uso U11) e attività di svago, riposo ed esercizio Sportivo (Uso U24) derivanti dal recupero degli edifici esistenti di cui ai Mappali 29 e 30.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste: adeguamento rete urbana – realizzazione rete locale, impianti e reti tecnologiche da adeguare, attrezzature e spazi collettivi -cessione nella misura prevista dal PUA

Elementi di mitigazione: interventi di mitigazione lungo il Torrente Grizzaga

Modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti: Variante al PUA approvato, limitatamente al sub-ambito

**CARATTERISTICHE AMBIENTALI, SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO**

Macrounità e microunità del paesaggio: Paesaggio della collina. Prima quinta collinare occidentale

Sorgenti di campi e elettromagnetici: nessuna linea MT o AT interessa l'ambito, nè vi sono impianti di emittenza radio-televisiva

Emissioni di polveri: non vi sono industrie nell'area

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

Geolitologia: AES8a (depositi ghiaiosi passanti a sabbie e limi di terrazzo alluvionale), FAA Argille Azzurre

Sistema insediativo storico: Nessuna presenza di edifici con vincoli storici

Siti archeologici: nessuna presenza nell'area, vicinanza ad una zona di siti archeologici

Viabilità e sosta: flussi di traffico contenuti e limitati ai residenti

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

Tutela fisica del territorio, vincoli di natura ambientale: L'area ricade nella fascia tutelata in base all'art.142 del D.Lgs 42/04 ed è in parte interessata da Zone di Tutela Ordinaria (art. 17b PTCP) e da Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art. 27 PTCP).

Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi: Interventi di mitigazione dei fenomeni erosivi, vulnerabilità idrogeologica nelle aree prossime al torrente Grizzaga, valori paesaggistici da tutelare, 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.

**AMBITO AN.2d – EX Fornace****STRALCIO SCHEDA POC****3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI**

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	Intervento Turistico Alberghiero e annessi Servizi anche con recupero di volumetrie esistenti
<b>Prescrizioni speciali</b>	Dovranno essere posti in essere interventi di mitigazione del fenomeno erosivo del pendio a Ovest
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	SC = applicazione dell'indice di UF 0,05 alla S.F. con valore massimo di 1.323,10 mq. per funzioni turistico Alberghiero (U40 e U42) SC = 531 per funzioni Pubblici Servizi (Uso U11) e attività di svago, riposo ed esercizio Sportivo (Uso U24) derivanti dal recupero degli edifici esistenti di cui ai Mappali 29 e 30
<b>Modalità di attuazione</b>	Variante al PUA approvato relativamente al sub-ambito inserito. La convenzione urbanistica del Piano dovrà contenere gli elementi di accordo con l'amministrazione comunale per l'utilizzo dell'area con funzioni turistico alberghiere.

**AMBITO MOB-APS.i – Via Trebbo****SCHEMA VAS-VALSAT**

## INQUADRAMENTO DELL'AMBITO

**Localizzazione:** A nord del capoluogo, via Trebbo.

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

L'ambito territoriale è interamente permeabile.

**Dati metrici:** ST = 112.480 mq.

## CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

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

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

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

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

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

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

In questa prima fase vengono assegnati diritti edificatori per una SC= 5.471 mq.

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

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

## CARATTERISTICHE AMBIENTALI, SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

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

**Classe di edificabilità:** area discreta.

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

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

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

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

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

**Sistema insediativo storico:** percorsi settecento/ottocenteschi.

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

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

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

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

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

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

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

**AMBITO MOB-APS.i – Via Trebbo****STRALCIO SCHEDA POC****3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI**

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	L'intervento inserito nel POC e convenuto nell'Accordo Territoriale sottoscritto da Provincia di Modena e Comune di Maranello consiste nel primo stralcio del Polo Funzionale, di dimensioni complessive ST = 112.480 mq., come individuato nella scheda di POC allegata
<b>Altre prescrizioni di carattere ambientale</b>	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 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.
<b>Prescrizioni speciali</b>	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. 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. Il Piano dovrà verificare il rispetto dei contenuti dell'accordo territoriale per il polo funzionale della logistica di Maranello e dell'accordo relativo alle aree produttive sovracomunali
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	FASE 1: SC = 5.471 mq.
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata relativo al primo stralcio attuativo, da presentarsi unitamente al PUA relativo all'Ambito AR.2j "CISA 4" di Gorzano. Il Piano dovrà verificare il rispetto dei contenuti dell'accordo territoriale per il polo funzionale della logistica di Maranello e dell'accordo relativo alle aree produttive sovracomunali



**AMBITO Complesso Edilizio ES GIROTTI****SCHEMA VAS-VALSAT**

## INQUADRAMENTO DELL'AMBITO

**Localizzazione:** A sud del capoluogo, Via Girotti.

**Caratteri morfologici e funzionali:** Edifici inseriti nel territorio rurale.

**Dati metrici:** V = 3.010,00 mc. da verificare in fase attuativa

## CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

**Obiettivi generali della pianificazione:** Ristrutturazione Edilizia con ampliamento massimo del 10% del volume esistente.

**Obiettivi specifici:** Riqualificazione energetica e strutturale dell'edificio esistente già riconvertito a funzione residenziale.

**Prescrizioni urbanistiche-funzionali:** Uso residenziale esistente

**Potenzialità edificatoria massima:** Ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente con ampliamento massimo del 10%

**Modalità di attuazione:** IUC Intervento Unitario Convenzionato.

## CARATTERISTICHE AMBIENTALI, SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

**Macrounità e microunità del paesaggio:** Paesaggio della collina: prima quinta collinare occidentale.

**Classe di edificabilità:** Territorio rurale privo di capacità edificatoria.

**Sorgenti di campi elettromagnetici:** non presenti

**Viabilità:** presenza di viabilità interna con scarso flusso di traffico.

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

**Geolitologia:** Unità geolitologiche: U1c Ghiaie alternate ad arigille.

**Siti archeologici:** nessuna presenza.

**Fasce di rispetto:** Nessuna fascia di rispetto interessa l'ambito

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

**Rete fognaria:** Ambito non servito dalla rete fognaria. DA valutare in fase attuativi il sistema di smaltimento dei reflui da adottare.

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

**Tutela fisica del territorio, vincoli di natura ambientale:** Zona di protezione delle acque sotterranee, settore di ricarica C bacini imbriferi di primaria alimentazione delle zone A e B. Presenza di crinale minore.

**Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie:** Eventuale intervento di mitigazione da valutare in sede di IUC.

**AMBITO Complesso Edilizio ES GIROTTI****STRALCIO SCHEMA POC**

Ambito PSC	Complesso edilizio in territorio rurale ARP (Ambito agricolo di rilievo)
------------	--

<b>Classificazione PSC/RUE</b>	paesaggistico) Ambito ES ES – Edificio 22.10 e 22.12 Edifici ricadenti in ambito ES, classificati in 3.1 (Ristrutturazione Edilizia) per i quali, in relazione agli obiettivi di recupero possono essere autorizzati incrementi di volume.
<b>Oggetto dell'intervento</b>	Edifici 22.10 e 22.12 Recupero degli edifici con possibilità di un incremento massimo del 10% del volume lordo esistente;
<b>Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC</b>	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
<b>Contributo di sostenibilità</b>	Eventuale adeguamento delle reti tecnologiche. Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica
<b>Modalità di attuazione</b>	IUC – Intervento Unitario Convenzionato



**AMBITO Complesso Edilizio ES La Chiusa****SCHEMA VAS-VALSAT**

## INQUADRAMENTO DELL'AMBITO

**Localizzazione:** A Ovest del capoluogo, Via Nirano.

**Caratteri morfologici e funzionali:** Edifici inseriti nel territorio rurale.

**Dati metrici:** V = 530 mc. da verificare in fase attuativa

## CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

**Obiettivi generali della pianificazione:** Ristrutturazione Edilizia con ampliamento massimo del 10% del volume esistente.

**Obiettivi specifici:** Riqualificazione energetica e strutturale dell'edificio esistente già riconvertito a funzione residenziale.

**Prescrizioni urbanistiche-funzionali:** Uso residenziale esistente

**Potenzialità edificatoria massima:** Ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente con ampliamento massimo del 10%

**Modalità di attuazione:** IUC Intervento Unitario Convenzionato.

## CARATTERISTICHE AMBIENTALI, SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

**Macrounità e microunità del paesaggio:** Paesaggio della collina: prima quinta collinare occidentale. Terrazzo Fluviale B2

**Classe di edificabilità:** Territorio rurale privo di capacità edificatoria.

**Sorgenti di campi elettromagnetici:** non presenti

**Viabilità:** presenza di viabilità, ad Ovest, con scarso flusso di traffico.

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

**Geolitologia:** Argille a struttura primaria caotica.

**Sistema insediativo storico:** Edificio storico.

**Siti archeologici:** nessuna presenza.

**Fasce di rispetto:** Nessuna fascia di rispetto interessa l'ambito

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

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

**Tutela fisica del territorio, vincoli di natura ambientale:** vincoli di natura ambientale: L'area ricade nella fascia tutelata in base all'art.142 del D.Lgs 42/04 ed è in parte interessata da Zone di Tutela Ordinaria (art. 17b PTCP).

**Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie:** Eventuale intervento di mitigazione da valutare in sede di IUC.

**AMBITO Complesso Edilizio ES La Chiusa****STRALCIO SCHEMA POC**

<b>Ambito PSC</b> <b>Classificazione PSC/RUE</b>	Complesso edilizio in territorio rurale APA (Ambito ad alta vocazione agricola) di cui l'intervento di recupero e riuso è subordinato
---	---

	all'inserimento nel POC Ambito ES ES – Edificio 27.35 Edificio ricadente in ambito ES, classificato in 3.1-Ristrutturazione Edilizia (ex 2.2 Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione) per i quali, in relazione agli obiettivi di recupero possono essere autorizzati incrementi di volume.
<b>Oggetto dell'intervento</b>	Edificio 27.35 Recupero dell'edificio con possibilità di un incremento massimo del 10% del volume lordo esistente;
<b>Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC</b>	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
<b>Contributo di sostenibilità</b>	Eventuale adeguamento delle reti tecnologiche. Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica
<b>Modalità di attuazione</b>	IUC – Intervento Unitario Convenzionato

**AMBITO Complesso Edilizio AVA Via Vandelli****SCHEMA VAS-VALSAT**

## INQUADRAMENTO DELL'AMBITO

**Localizzazione:** A Sud del capoluogo, Via Vandelli.

**Caratteri morfologici e funzionali:** Edifici inseriti nel territorio rurale.

**Dati metrici:** V = 1793,00 mc. da verificare in fase attuativa.

## CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

**Obiettivi generali della pianificazione:** Ristrutturazione Edilizia con ampliamento massimo del 10% del volume esistente.

**Obiettivi specifici:** Riqualificazione energetica e strutturale dell'edificio esistente già riconvertito a funzione residenziale.

**Prescrizioni urbanistiche-funzionali:** Uso residenziale esistente

**Potenzialità edificatoria massima:** Ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente con ampliamento massimo del 10%

**Modalità di attuazione:** IUC Intervento Unitario Convenzionato.

## CARATTERISTICHE AMBIENTALI, SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

**Macrounità e microunità del paesaggio:** Paesaggio della collina: prima quinta collinare occidentale

**Classe di edificabilità:** Territorio rurale privo di capacità edificatoria.

**Sorgenti di campi elettromagnetici:** non presenti

**Viabilità:** presenza di viabilità, a Nord con scarso flusso di traffico.

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

**Geolitologia:** Unità geolitologiche: U5 Argille siltose e argilliti.

**Sistema insediativo storico:** Edificio storico.

**Siti archeologici:** nessuna presenza.

**Fasce di rispetto:** nessuna fascia di rispetto stradale

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

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

**Tutela fisica del territorio, vincoli di natura ambientale:** Zona di protezione delle acque sotterranee, settore di ricarica C bacini imbriferi di primaria alimentazione delle zone A e B.

<b>Ambito PSC</b> <b>Classificazione PSC/RUE</b>	Complesso edilizio in territorio rurale AVA (Ambito agricolo di valore naturale e ambientale) ES – Edificio 53.04 Edificio ricadente in ambito ES, classificato in 3.1 (Ristrutturazione Edilizia) per i quali, in relazione agli obiettivi di recupero possono essere autorizzati incrementi di volume.
---	--

<b>Oggetto dell'intervento</b>	Edificio 53.04 Recupero dell'edificio con possibilità di un incremento massimo del 10% del volume lordo esistente;
<b>Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC</b>	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
<b>Contributo di sostenibilità</b>	Riqualificazione complessiva del Complesso Edilizio Eventuale adeguamento delle reti tecnologiche. Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica
<b>Modalità di attuazione</b>	IUC – Intervento Unitario Convenzionato comprendente un quadro di insieme di riqualificazione dell'intero complesso edilizio

## VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI PREVISTI

Il PSC fornisce un quadro di prerequisiti urbanistici che permette al POC di inserirsi in maniera socialmente e ambientalmente sostenibile semplicemente osservando gli obiettivi, le tutele, le definizioni ed i criteri di formazione previsti. In particolare si evidenzia che il POC ha richiesto quanto segue:

- Tutti gli interventi soggetti a POC devono fornire un contributo alla realizzazione delle dotazioni territoriali (art.8 Norme) previste dal PSC (servizi alla popolazione, attrezzature ecc.); tale contributo è aggiuntivo rispetto a quelli definiti come minimi di legge (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria);
- Tutti gli interventi significativi soggetti a POC (ambiti di nuovo insediamento AN.1, ambiti da riqualificare AR.1e AR.2) devono concorrere all'offerta di edilizia abitativa nelle diverse forme che la legislazione regionale prevede per l'intervento pubblico nel settore abitativo. La quota di interventi di edilizia abitativa soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) dovrà essere pari al 30% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC.
- Anche in sede di POC i riferimenti primari per l'attuazione delle politiche di tutela e per le condizioni all'attuazione degli interventi sono le tavole 2 del PSC "Tutele e vincoli di natura ambientale e storico-culturale, paesaggistica e antropica" e connessa normativa;
- Le schede di VALSAT del PSC, che contengono specifiche prescrizioni relative agli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici, costituiscono parte integrante della disciplina normativa degli ambiti inseriti nel POC
- Il POC detta inoltre prescrizioni specifiche in materia geologica, individuando approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa ed applicando gli indirizzi definiti dalla Regione Emilia-Romagna in materia di microzonazione sismica (Del. C.R. n.112 del 2 maggio 2007).

\* \* \*

Va in conclusione sottolineato come nessuno degli interventi inseriti nel POC introduca modifiche rispetto alle scelte del PSC, sia in termini di quantità di aree sottoposte a

trasformazioni, sia dal punto di vista dell'entità degli interventi (diritti edificatori e usi), sia infine dal punto di vista delle modalità di attuazione degli interventi.

Al contrario, l'esame delle proposte pervenute, l'individuazione cartografica di dettaglio degli ambiti su base catastale, gli approfondimenti eseguiti sia dal punto di vista delle problematiche idrogeologiche e sismiche, che della fattibilità e coerenza ambientale degli interventi, fanno sì che il POC costituisca un ulteriore passo nella direzione della definizione delle scelte e delle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale che sono alla base del PSC.