

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



Città di Maranello



PSC

**Piano
Strutturale
Comunale**

VARIANTE

NORME
ALLEGATO: SCHEDA RELATIVA ALL'AMBITO
OGGETTO DI VARIANTE

DICEMBRE 2013



Città di Maranello



PSC

**Piano
Strutturale
Comunale**

VARIANTE

NORME

ALLEGATO: SCHEDE RELATIVE ALL'AMBITO OGGETTO DI VARIANTE

Il Sindaco

Lucia BURSI

Il Segretario Comunale

dott.ssa Anna Maria MOTOLESE

REDAZIONE PSC

Progettista responsabile:
Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

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

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

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

REDAZIONE VARIANTE

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

Studio Dallari Fregni
Ing. Danilo Dallari
Ing. Elke Corradini

DICEMBRE 2013

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

1- QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST ambito = 148.205 mq. – Sup. Utile = 20.032 mq., che corrispondono ad un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,21 mq./mq. per la parte destinata all'edificazione pari a 92.898 mq ST interessata da accordo art.18 L.R. 20/2000 e s.m.i.=148.205 mq. di cui 55.307 mq previsti in cessione in aggiunta agli standard a compensazione dell'intervento di via Trebbo
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito insediato da un'azienda ceramica da dismettere. L'ambito territoriale è interamente impermeabilizzato.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA >100
Geolitologia	Unità geolitologiche:U1b (ghiaie e limi) Infiltrabilità: Impermeabile
Rete fognaria	Ambito servito dalla rete fognaria, ma da adeguare in base all'intervento di trasformazione urbanistica che potrà consentire la modifica del carico urbanistico, derivante dalle nuove funzioni insediabili.
Campi elettromagnetici	Area confinante con linea MT 15KV (aerea)

2- PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

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

3- DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Eliminazione di una situazione incongrua dal punto di vista urbanistico e ambientale. Sostituzione delle funzioni dismesse con usi urbani residenziali, a impatto volumetrico contenuto, con ampi spazi verdi. Forte recupero di suolo permeabile.
Obiettivi specifici	I criteri di riqualificazione sono da individuare nel rapporto dell'ambito con i luoghi: con la strada di traffico a est, con il progetto del nuovo Parco dello Sport a ovest e con la ricucitura al tessuto urbano esistente. L'assetto deve privilegiare le visuali verso gli spazi verdi, la ricucitura con il tessuto residenziale esistente degli ambiti di Maranello e Gorzano e l'organizzazione spaziale deve far sì che l'ambito edificato definisca zone semipubbliche protette dal rumore

e) criteri di progettazione urbanistica ed edilizia

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.
--	---

4- PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

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

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria max	Calcolando la superficie complessiva realizzabile (SC) con indice di utilizzazione territoriale 0,21 mq./mq., si ottiene: S.C.=0,22 ST= 20.032 mq.
-------------------------------	---

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

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Punto di accesso su via Vandelli. Prevedere una rotatoria di immissione al comparto posta nell'intersezione tra via Vandelli e via Fondazza, funzionale al suo corretto inserimento nella viabilità locale.
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC.
	Le aree oggetto dell'accordo art.18 devono essere cedute all'amministrazione comunale quale parte al concorso alle dotazioni territoriali del contributo di sostenibilità, in funzione della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC.
Qualità ecologico-ambientale	Obbligatorietà di bonifica del suolo, in base ad esiti di caratterizzazione
	Condizioni acustiche di compatibilità (classe V della zonizzazione) da approfondire in sede operativa (POC) al fine di assicurare modalità attuative (PUA) coerenti con il proseguimento di qualità acustica.

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

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

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

Possibilità di mitigazione in sub-ambiti	Fascia di distacco/mitigazione lungo il fronte nord del comparto.
--	---

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare-Trasformazione urbanistica GRUPPO CERAMICHE RICCHETTI	Aps.i(p)
Localizzazione	A nord del capoluogo, via Trebbo	

1- QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST ambito = 112.480 mq. – Sup. Utile per usi produttivi = 56.240 mq., che corrispondono ad un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq./mq. ST interessata da accordo art.18 L.R. 20/2000 e s.m.i.=112.480 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito territoriale è interamente permeabile.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA comprese tra 80 e 90
Geolitologia	Unità geolitologiche:U3(limi e argille prevalenti) Infiltrabilità: moderatamente lenta
Rete fognaria	Ambito servito dalla rete fognaria, ma da adeguare in base all'intervento di trasformazione urbanistica che potrà consentire la modifica del carico urbanistico, derivante dalle nuove funzioni produttive insediabili.
Campi elettromagnetici	Area confinante a nord ed est con linea MT 15KV (aerea). La linea MT, sul fronte est, interessa parte del comparto. L'angolo nord-est è attraversato da linea AT 132 KV.

2- PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

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

3- DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Ampliamento area produttiva via Trebbo per garantire lo sviluppo economica di un'azienda già consolidata nel territorio comunale. Sostituzione con usi produttivi. La perdita di suolo permeabile APA verrà recuperata nell'ambito AR.2j di Gorzano al fine di garantire l'invarianza del consumo del suolo.
Obiettivi specifici	I criteri di trasformazione urbanistica sono da individuare nel rapporto dell'ambito con i luoghi: con l'adiacenza ad un ambito produttivo consolidato, con la strada di traffico a est (via Trebbo), con la presenza di edifici esistenti a nord ed est.

e) criteri di progettazione urbanistica ed edilizia

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

4- PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Gli usi sono per il 100% produttivi.
----------	--------------------------------------

g) carichi insediativi massimi ammissibili

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

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

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Prevedere una rotonda su via Trebbo, di immissione al comparto produttivo. Spostamento di via Trebbo sul margine est del comparto e creazione di nuovo innesto su via Viazza con migliori condizioni di visibilità.
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC.
	Le aree oggetto dell'accordo art.18 possono essere cedute all'amministrazione comunale quale quota parte al concorso alle dotazioni territoriali del contributo di sostenibilità, in funzione della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC.
Qualità ecologico-ambientale	Condizioni acustiche di compatibilità (classe III della zonizzazione) da approfondire in sede operativa (POC) al fine di assicurare modalità attuative (PUA) coerenti con il proseguimento di qualità acustica.

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie	Filtro/barriera visiva sul fronte ovest del comparto. Fascia di mitigazione posta sul fronte di via Viazza.
---	--

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

Possibilità di mitigazione in sub-ambiti	Da definire in sede di POC contestualmente all'avanzamento degli interventi di bonifica nell'ambito AR2] Cisa 4
--	---