



(Provincia di MODENA)



# **PSC**

# Piano Strutturale Comunale

# TAV.1a AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

ADOZIONE: Del C.C. n.51 del 31.07.2007

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 39 del 28.07.2008

Il Sindaco e Assessore all' Urbanistica

Il Segretario Comunale

Lucia BURSI

Nicola REGA

Progettista responsabile: Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche Francesco Manunza (coord. Quadro Conoscitivo e ValSAT)

Elena Lolli (analisi del sistema insediativo storico)

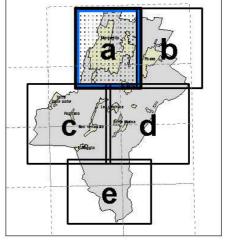
Barbara Giovannini, Fabio Molinari, Monica Regazzi, Carolina Crovara Pescia (indagine sui centri e gli insediamenti storici), Daniela Sagripanti (coll. ValSAT)

### Collaboratori:

Antonio Conticello, Roberta Benassi (cartografia, elaborazioni S.I.T.), Concetta Venezia (editing)

Comune di Maranello Cleto Ramini (Dirigente Area Tecnica)

Roberto Bolondi (Responsabile Ufficio di Piano) Mirco Manfredini



ala 1:5000



LEGEND	A		
<i>:</i> :	Confi	ne Comunale	
MACRO	CLASSI	FICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	
000000000	TU	Territorio Urbanizzato	
//////	TUZ	Territorio Urbanizzabile	
	TRU	Territorio rurale	
	Corsi	d'acqua principali	
SISTEMA	NSEDI	ATIVO STORICO - art.31-37	
	IS	Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale (L.R. 20 art. A-8) - art. 36	
	ES	Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale (L.R. 20 art. A-9) - art. 37	
L		Edifici soggetti a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo	
TERRITO	RIO URI	BANO (TU) E TERRITORIO URBANIZZABILE (TUZ) - art. 38-59	
	AC.s	Ambito urbano centrale di impianto storico (L.R. 20 art. A-10) - art. 34,35	
	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	
•		Sede incongrua da trasferire in ambito AR.3f	
	AN	Ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20 art. A-12) - art. 47-53	
		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	
<u>@</u>		Suddivisione in sub-ambiti e loro individuazione (lettere a, b, c)	
	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	
<b>30000</b>		APS.i Ambito degli stabilimenti Ferrari	
		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.
	Aree idonee all'insediamento di medio-piccole strutture di vendita (esistenti)
	Aree idonee all'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita alimentare

		79
TRU TERRITORIO	O RURAL	_E - 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 produttiiva agricola - art.63
	AAP	(L.R. 20 art. A-20) Ambiti agricoli periurbani - art. 64
2000	Comples	si edilizi di cui l'intervento di recupero e riuso

è subordinato all'inserimento nel POC - art. 65

Vincolo di tutela delle Salse di Puianello - art. 19

DOTAZIO	NI TERF	RITORIALI
		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	(L.R. 20 art. A-5 comma 5) - art. 73
	MOB.bt	Bus Terminal - art. 73
		Viabilità di rilievo strutturale
		Viabilità urbana principale
		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
		Adeguamento viabilità esistente
•••••		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) - art. 74

(t) impianti tecnologici

(c) cimiteri

# COLL (L.R. 20 art. A-24) SPAZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE - art. 67-72

COLL-S - livello sovracomunale		COLL-U - livello urbano
(CULT) Villa Rangoni-Machiavelli	а	(Sa) Strutture sanitarie e assistenziali
(SA) Strutture sanitarie e assistenziali	Attrezzature collettive	(CH) Sedi di culto e attività correlate
(PA) Sedi della Pubblica Amministrazione,della sicurezza pubblica e della protezione civile	•	(Pa) Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza pubblica e della protezione civile
(G-F) Galleria Ferrari		(Spet) Sedi di attività di spettacolo di rilievo urbano
		(C-ASS) Centri assistenziali e servizi sociali di livello urbano
		(Cult-Ric) sedi di attività culturali e ricreative
(IS) Scuole medie superiori, sedi per la formazione superiore	lstruzione (art.71)	(SM) Scuole medie inferiori
(SPORT) Complessi di impianti sportivi e ricreativi di livello superiore (PAR) Parchi territoriali	verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive	(Sport) Impianti e attrezzature sportive di livello urbano (Par) Parchi urbani
	Parcheggi (art. 72)	(PARK) Parcheggi pubblici di livello urbano

COLL-L Spazi e attrezzature collettive di livello locale - art. 68-72

ECO (L.R. 20 art. A-25) Dotazioni ecologiche e ambientali - art.75

Ambito territoriale individuato dal PPGR come sede per discarica di inerti - art. 66

DOT (P) Spazi e attrezzature private di uso pubblico - art. 69 c.3

Ambiti di intervento coordinato soggetti a POC - art. 69 c.5-7

# ELETTRODOTTI FASCE DI RISPETTO

Rete AT esistente - - - - Fasce di rispetto elettrodotti

Rete MT esistente + Fasce di rispetto cimiteriali

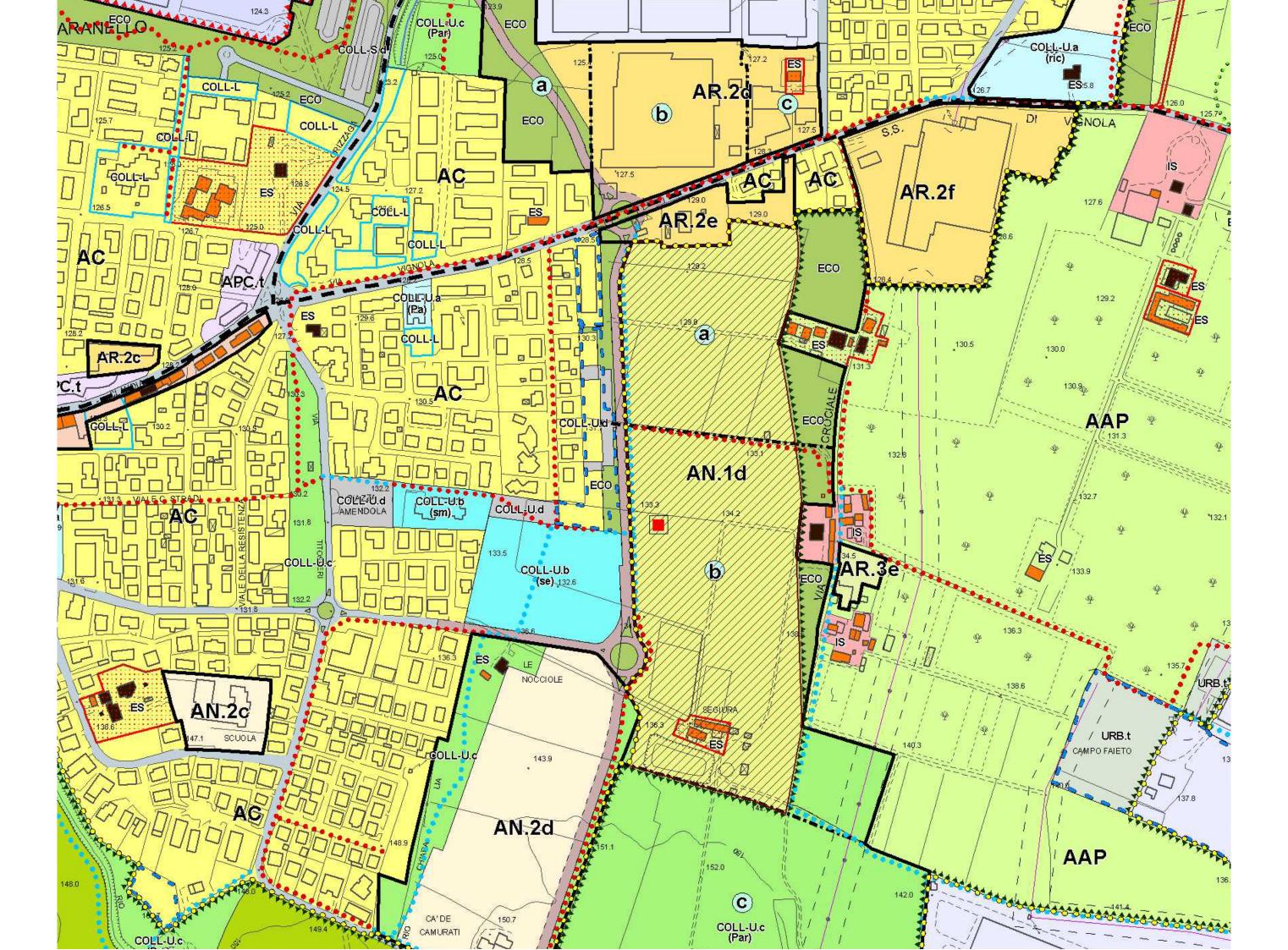
Nuovi siti per impainti di emittenza radio e televisiva

# STRUMENTI ATTUATIVI

Piani attuativi vigenti (approvati e convenzionati)

Ambiti soggetti a PUA o ad interventi unitari convenzionati

Interventi convenzionati in territorio rurale





(Provincia di MODENA)



PSC
Piano
Strutturale
Comunale

# NORME ALLEGATO: SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI

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

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 39 del 28/07/2008



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

# 1 - QUADRO CONOSCITIVO

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

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

# b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

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

# 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Soglie di criticità	Ambito di significativo interesse paesaggistico
Limiti e condizioni	Localizzazione strategica per il sistema insediativo di Maranello. Esigenza di
	condizionare tutti gli insediamenti alla logica della sostenibilità ambientale,
	territoriale e sociale.
	Occorre provvedere che le indagini di approfondimento geologico da eseguirsi
	in fase di POC siano orientate a definire con più precisione l'architettura
	stratigrafica del sottosuolo vista la variabilità che sembrerebbe emergere dalle
	indagini sismiche eseguite.
	Occorrerà inoltre verificare la presenza puntuale della falda freatica.

# 3 - DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della	Realizzare un sistema integrato di spazi costituiti da:
pianificazione	- parco collinare e nuovo centro sportivo

Obiettivi specifici	<ul> <li>insediamenti residenziali</li> <li>insediamenti terziari (con possibilità di insediamento della nuova sede della struttura commerciale di media dimensione nel subambito "b")</li> <li>possibilità di spostamento in area lungo l'asse est del distributore di carburanti oggi localizzato lungo la via di Vignola, all'ingresso del capoluogo</li> <li>Nel quadro di una risposta integrata ad un sistema di obiettivi che rappresenta uno dei cardini concettuali del PSC, si distinguono alcuni obiettivi specifici:</li> <li>Realizzazione nella parte sud dell'ambito (sub "c") di un vasto parco collinare, collegato alle aree agricoli esistenti, entro il quale sono inserite (distribuite nel parco) le attrezzature sportive; in prospettiva l'ambito può ospitare altre dotazioni, in particolare di tipo scolastico</li> <li>Realizzazione nella parte centrale (sub "b"):         <ul> <li>di un insediamento residenziale, a contatto con il nucleo esistente, a basso impatto paesaggistico</li> <li>di un supermercato alimentare con SC max = 2.500 mq. e SV &lt; 1.500 mq.</li> </ul> </li> <li>Realizzazione nella parte nord (sub "a") di un insediamento terziario (direzionale, artigianato di servizio, ecc.). Possibilità di applicazione in sede di POC della norma sulla parziale trasformazione in usi</li> </ul>
	residenziali (ERS) dei diritti edificatori assegnati per usi terziari.
Sub-ambiti e criteri perequativi	SUPERFICI TERRITORIALI DEI SUB-AMBITI (dati indicativi da verificare in sede di POC)  A ambito nord 45.700 mq. + 17.200 mq. fascia ECO  B ambito centro 80.900mq. + 6.700 mq. fascia ECO  C ambito sud 124.,100 mq.
	Totale 274.600 mq.  Ai tre sub-ambiti il POC può assegnare diritti edificatori (a fronte delle cessioni gratuite di aree e alle altre condizioni definite dalla presente scheda di PSC e dal POC), in misura perequata, secondo i seguenti indici:  Sub-ambiti "a" e "b" (esclusa fascia ECO): 10 mq. per 100 mq. di ST  Sub-ambito "c": 5 mq. per 100 mq. di ST  Fascia ECO: 3 mq. per 100 mq. di ST

# e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	L'assetto della viabilità principale è confermato quello del PRG vigente, con l'asse est che si collega a via Zozi e a via da Gorzano, mentre viene mantenuto un ruolo locale di distribuzione degli insediamenti esistenti alla via Gorzano.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Sub-ambito "b": Area supermercato Sup. coperta supermercato: 2.500 mq.  - SC = 2.500 mq.  Superficie aree a parcheggio (con previsione di autorimessa interarta):  Standard: pertinenziali SV = 1.500 mq 115 p.a. = 2.875 mq.

P1 40 mg. /100 mg. SC = 2.500 x 0,40 = 1.000

# Area residenza e terziario diffuso

Altezza prevalente 2 piani, aree verdi condominali, 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 pubblica: capacità edificatoria per attrezzature SC = 3.350 mg.

# 4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

# f) funzioni ammesse

funzioni	Impianti sportivi – attrezzature ricreative – altre dotazioni territoriali (ad es. scolastiche) – 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 definita la soluzione più adeguata per l'insediamento dell'unica struttura prevista dal PSC nel territorio di Maranello, da realizzare previo trasferimento di una autorizzazione per media struttura di vendita alimentare nel capoluogo.

### carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub- ambiti	Totale diritti edificatori massimi assegnabili dal POC i perequativi	n base agli indici
	Sub-ambito a ST = 45.700 45.700x 0,10 = 4.570 mg. di SC - 100% terz.	SC = 4570 mg.

ECO: ST = 17.200

17.200x 0.03 = 516 mq. di SC - 100% terz. SC = 516 mq.

(da trasferire nella parte insediabile)

Sub-ambito b

ST = 80.900

 $80.900 \times 0.10 = 8.090 \text{ mg. di SC} - 100\% \text{ resid.}$ 

SC = 8.090 mg.

ECO: ST = 6.700

6.700x 0.03 = 201 mq. di SC - 100% resid.

SC = 201 mq.

(da trasferire nella parte insediabile)

Terziario commerciale: SC = 2.500 mg.

Sub-ambito c

ST = 124.100

 $124.100 \times 0.05 = 6.205 \text{ mg}.$ 

100% resid.

SC = 6.205 mg.

(da trasferire in "b")

# Distribuzione pesi insediativi

# Sub-ambito a

- Area privata insediabile: 60% di ST ST = 45.700 mg.
  - Con soluzione 1 terziario:

SCtot = 5.086 mq. Ut = 0.11 mq./mq.

con soluzione 2 (terz/resid.):

SC res. = 1.652 mq. - SC terz. =1.781 mq.

SCtot = 3.433 mq. - Ut = 0.07 mq./mq.

Area privata non insediabile ECO = 17.200 mq.

### Sub-ambito b

- Area privata insediabile: circa 84% di ST ST1 = 68.300 mg.
  - Terziario commerciale SC = 2.500 mg.
  - Residenza: 94% di [8.090 + 201 (trasferiti da ECO) + 6.205 (trasferiti da c)] = 13.626 mg.
  - Terziario:
    - 6 % di 14.496 = 870 mq.
- SC totale = 16.996 mq.
- Ut = 16.996 / 80.900 = 0,21 mg./mg.
- Area pubblica insediabile:

circa 16% di 80.900 mq. = ST2 = 12.600 mq. In sede di POC il Comune può attribuire diritti edificatori propri per ERS fino a SC = 3.150 mg. (Ut = 0.25 mg./mg.)

# Sub-ambito c

ST = 124.100 mg.

Diritti edificatori pubblici assegnabili: SC = 3.100 mq. per attrezzature, oltre al recupero degli edifici esistenti in area acquisita (parte sud del sub-ambito "b", complesso ES

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

В	$0.25 \times 12.600 =$	3.150 mq. residenza

# h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

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

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

Aspetti operativi	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.
	Mantenimento del corridoio di collegamento della villa storica, posta su Via Crociale, con l'asse est privo di costruzioni. Tale corridoio è da preservare quale dotazione ecologica degli insediamenti e funzionale al mantenimento della traccia storica del collegamento con il capoluogo dell'edifico storico
Dotazioni	esterno all'ambito.  Qualificazione degli insediamenti sportivi e delle attrezzature insediate nel
	parco – eventuale integrazione con attrezzature scolastiche da definire in sede di POC Percorribilità pedonale e ciclabile Qualificazione energetica degli insediamenti sportivi, commerciali e residenziali

# I) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

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).

# m) 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