



VAS - VALSAT

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

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





PSC
Piano
Strutturale
Comunale
VARIANTE

VAS - VALSAT

ADOZIONE: Del. C.C. n. 22 del 03/04/2018 APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 50 del 31/07/2018

Il Sindaco l'Assessore all'Urbanistica Il Segretario Comunale

Massimiliano MORINI Patrizia CASELLI Anna Maria MOTOLESE

REDAZIONE PSC

Progettista responsabile: Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

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

Collaboratori:

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

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

REDAZIONE VARIANTE 2018

Progettista Responsabile Elisa Tommasini (Dirigente Area Tecnica)

Gruppo di Progettazione

Mirco Manfredini Marco De Bernardi

Indice

Glossario	3
Premessa	. 5
Monitoraggio degli effetti del Piano vigente	7 7
Monitoraggio del PSC vigente	9
Formigine	s, 13
centri urbani)	17
Il sistema di obiettivi assunto dal PSC vigente Obiettivi di sostenibilità relativi alle risorse naturali Obiettivi di sostenibilità relativi all'ambiente umano	18 18
Il quadro preliminare delle scelte insediative Il dimensionamento abitativo del PSC Scelte insediative e interventi di trasformazione del territorio Politiche di mitigazione Ambiti oggetto di Variante Servizio Idrico Integrato Riduzione delle criticità ambientali in essere	21 22 24 24 44
Mitigazione degli interventi previsti dalla variante di PSC	44

Pagina 2 / 45 Documento Preliminare

Glossario

Piani Urbanistici

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

PSC - Piano Strutturale Comunale

POC – Piano Operativo Comunale

RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio

PUA – Piano Urbanistico Attuativo (PP – Piano Particolareggiato)

Macro classificazione del territorio Comunale

TU - Territorio Urbanizzato

TUZ - Territorio Urbanizzabile

TRU - Territorio rurale

Sistema insediativo storico

IS – Insediamenti e infrastrutture storici del Territorio (Art. A-8 L.R. 20/00 e s.m.i.)

ES – Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale (Art. A-9 L.R. 20/00 e s.m.i.)

Territorio Urbano e Urbanizzabile

AC.s – Ambito urbano centrale di impianto storico (Art. A-10 L.R. 20/00 e s.m.i.)

AC – Ambito urbano consolidato (Art. A-10 L.R. 20/00 e s.m.i.)

AC.c – Ambito consolidato in territorio collinare (Art. A-10 L.R. 20/00 e s.m.i.)

- AR.1 Rigualificazione diffusa (Art. A-11 L.R. 20/00 e s.m.i.)
- AR.2 Trasformazione urbanistica (Art. A-11 L.R. 20/00 e s.m.i.)
- AR.3 Riqualificazione ambientale (Art. A-11 L.R. 20/00 e s.m.i.)
- AN.1- Nuovi insediamenti perequati previsti dal PSC (Art. A-12 L.R. 20/00 e s.m.i.)
- AN.2 Ambiti costituiti da PUA approvati all'atto dell'adozione del PSC (Art. A-12 L.R. 20/00 e s.m.i.)
- AN.3 Ambiti costituiti da PUA adottati o pubblicati all'atto di adozione del PSC (Art. A-12 L.R. 20/00 e s.m.i.)
- APS Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale (Art. A-13 L.R. 20/00 e s.m.i.)
- APC Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (Art. A-13 L.R. 20/00 e s.m.i.)

Documento Preliminare Pagina 3 / 45

MOB-APS.i – Ambito degli stabilimenti Gruppo Ceramiche Ricchetti

Territorio Rurale

AVA – Aree di valore naturale e ambientale (Art. A-17 L.R. 20/00 e s.m.i.)

AVA.F – Ambito territoriale del Torrente Tiepido (Art. A-17 L.R. 20/00 e s.m.i.)

ARP – Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (Art. A-18 L.R. 20/00 e s.m.i.)

APA – Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (Art. A-19 L.R. 20/00 e s.m.i.)

AAP – Ambiti agricoli periurbani (Art. A-20 L.R. 20/00 e s.m.i.)

Dotazioni territoriali

MOB – Infrastrutture per la mobilità (Art. A-5 c. 5 L.R. 20/00 e s.m.i.)

COLL – Spazi e attrezzature collettive (Art. A-24 L.R. 20/00 e s.m.i.)

ECO – Dotazioni ecologiche e ambientali (Art. A-25 L.R. 20/00 e s.m.i.)

Definizioni urbanistiche ed edilizie

ST – superficie territoriale

SF – superficie fondiaria

SC - superficie complessiva

Sq – superficie coperta

Procedimenti ambientali

VAS – Valutazione ambientale strategica

VALSAT – Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale

Premessa

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

L'art. 5 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. indica:

Art. 5

Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani

- 1. La Regione, le Province e i Comuni, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, nell'elaborazione ed approvazione dei propri piani prendono in considerazione gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione dei medesimi piani, provvedendo alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) degli stessi, in conformità alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 (Valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente) e alla normativa nazionale e regionale di recepimento della stessa.
- 2. A tal fine, nel documento preliminare e in un apposito documento di Valsat, costituente parte integrante del piano adottato ed approvato, sono individuati, descritti e valutati i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo di cui all'articolo 4 e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti con il medesimo piano. Gli atti con i quali il piano viene approvato danno conto, con la dichiarazione di sintesi, degli esiti della Valsat, illustrano come le considerazioni ambientali e territoriali sono state integrate nel piano e indicano le misure adottate in merito al monitoraggio.
- 3. Per evitare duplicazioni della valutazione, la Valsat ha ad oggetto le prescrizioni di piano e le direttive per l'attuazione dello stesso, recependo gli esiti della valutazione dei piani sovraordinati e dei piani cui si porti variante, per le previsioni e gli aspetti che sono stati oggetto di tali precedenti valutazioni. Ai fini della Valsat sono utilizzati, se pertinenti, gli approfondimenti e le analisi già effettuati e le informazioni raccolte nell'ambito degli altri livelli di pianificazione o altrimenti acquisite. L'amministrazione procedente, nel predisporre il documento di Valsat dei propri piani può tener conto che talune previsioni e aspetti possono essere più adeguatamente decisi valutati in altri successivi atti di pianificazione di propria competenza, di maggior dettaglio, rinviando agli stessi per i necessari approfondimenti.

...omissis..

- 5. Sono esclusi dalla procedura di valutazione prevista dal presente articolo le varianti che non riguardano le tutele e le previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabiliti dal piano vigente, e che si limitino a introdurre:
- a) rettifiche degli errori materiali;
- b) modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti;
- c) modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;
- d) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, di cui è già stata svolta la valutazione ambientale;
- e) varianti localizzative, ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati o per la reiterazione del vincolo stesso.
- 6. Al fine di evitare duplicazioni le fasi procedurali, gli atti e ogni altro adempimento richiesti dalla normativa comunitaria e nazionale per la procedura di valutazione disciplinata dal presente articolo sono integrate nel procedimento di elaborazione e approvazione dei piani disciplinato dalla presente legge, con le seguenti precisazioni ed integrazioni:
- a) le procedure di deposito, pubblicazione, partecipazione e consultazione previste per i piani disciplinati dalla presente legge sostituiscono ad ogni effetto gli analoghi adempimenti previsti ai fini della valutazione ambientale;

... omissis ...

Documento Preliminare Pagina 5 / 45

- 7. La Regione e le Province, in veste di autorità competente, si esprimono in merito alla valutazione ambientale rispettivamente dei piani provinciali e comunali nell'ambito dei seguenti provvedimenti di loro competenza, dando specifica evidenza a tale valutazione:
- a) per il PTCP e i PSC, nell'ambito dell'intesa, di cui agli articoli 27, comma 10, e 32, comma 10, ovvero, ove sia stato stipulato l'accordo di pianificazione, nell'ambito delle riserve al piano adottato, di cui agli articoli 27, comma 7, e 32, comma 7, previa acquisizione delle osservazioni presentate;

... omissis...

- 8. Gli atti con i quali Regioni e Province si esprimono in merito alla Valsat, di cui al comma 7, e le indicazioni contenute negli atti di approvazione del piano, di cui al secondo periodo del comma 2, sono resi pubblici, anche attraverso la pubblicazione sui siti web delle autorità interessate.
- 9. In coerenza con le valutazioni di cui ai commi precedenti, la pianificazione territoriale e urbanistica persegue l'obiettivo della contestuale realizzazione delle previsioni in essa contenute e degli interventi necessari ad assicurarne la sostenibilità ambientale e territoriale.
- 10 La Regione, le Province e i Comuni provvedono al monitoraggio dell'attuazione dei propri piani e dei loro effetti sui sistemi ambientali e territoriali, anche al fine della revisione o aggiornamento degli stessi.

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

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

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

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

In relazione alle scelte strategiche, contenute in particolare nel Documento Preliminare del PSC, la VALSAT/VAS fornisce gli elementi conoscitivi e valutativi utili a formulare le scelte definitive del piano, e consente di documentare le ragioni poste a fondamento di tali scelte, in rapporto alle caratteristiche e allo stato del territorio.

Pagina 6 / 45 Documento Preliminare

Monitoraggio degli effetti del Piano vigente

La scelta degli indicatori

Per garantire alle politiche del PSC vigente una gestione attenta agli esiti effettivi, attraverso una valutazione che consenta di recepire apporti diversi e di adeguare gli strumenti agli obiettivi, stato necessario operare una scelta degli indicatori espressivi della qualità ambientale da perseguire.

Gli indicatori scelti devono risultare, oltre che culturalmente condivisi e compresi anche in termini di visibilità sociale, rappresentati da parametri che risultino misurabili in modo univoco, continuo e tecnicamente affidabile.

Un terzo decisivo requisito degli indicatori è che siano in grado di rappresentare al meglio gli **effetti delle politiche e delle azioni del Piano** in rapporto alle componenti strutturali dell'ambiente e del territorio, per consentire nel tempo una valutazione della efficacia e della sostenibilità delle scelte insediative.

Nel predisporre gli indicatori, previsti dalla Valsat del PSC vigente, è stato tenuto in debita considerazione le specificità del territorio, in quanto devono essere il più possibile espressivi dell'evoluzione degli elementi strutturali del sistema ambientale, del sistema insediativo e di quello socio-economico.

In sostanza, in base agli elementi di conoscenza acquisiti sulle fonti e sui fenomeni da monitorare, ci si è posti l'obiettivo di definire gli indicatori che rispondessero ai seguenti requisiti specifici:

- reperibilità, completezza, aggiornamento, operabilità e affidabilità dei dati necessari alla costruzione degli indicatori e alla loro parametrazione;
- capacità di tale griglia di indicatori di rappresentare lo stato e l'evoluzione dell'ambiente e del territorio di Maranello:
- possibilità di utilizzare tali indicatori per rappresentare e misurare l'efficacia delle specifiche politiche dei PSC;
- possibilità di integrare tale griglia con altri strumenti interpretativi e valutativi e di confrontarsi con l'apparato metodologico-conoscitivo predisposto dalla Provincia di Modena.

Riuscire a mantenere una stretta relazione tra obiettivi - politiche - azioni contenute nel PSC vigente ed il set di indicatori utilizzati in sede di Valsat, permette in definitiva di consolidare l'impianto complessivo del lavoro e di rendere credibile il compito di verificare nel tempo l'andamento delle trasformazioni indotte dal Piano.

Indicatori previsti dalla VALSAT vigente

Il PSC vigente ha nel proprio elaborato di Valsat individuato gli indicatori correlati all'attuazione del Piano.

Alcuni degli indicatori di sintesi sono stati selezionati in base alla capacità di esprimere la qualità ambientale e territoriale perseguita dal PSC, riprendendo quindi, per quanto possibile, gli Indicatori Comuni Europei (ICE) o gli indicatori utilizzati nel 3° Report di sostenibilità della Provincia di Modena.

Documento Preliminare Pagina 7 / 45

In definitiva la Valsat vigente intende esprimersi sulle aspettative di evoluzione e quindi sugli obiettivi conseguibili per gli **indicatori selezionati** per il monitoraggio degli effetti del Piano.

Sugli indicatori individuati, atti a monitorare la sostenibilità delle scelte insediative, la VALSAT suggerisce di predisporre eventuali approfondimenti da compiere nel tempo nel caso in cui i valori dei parametri presentino un andamento imprevisto o comunque anomalo (si propone inoltre una schematica interpretazione su quali altri fenomeni non governabili dal PSC sono comunque in grado di esercitare una certa influenza).

Nel caso infatti in cui le dinamiche di evoluzione degli indicatori non tendano ad allinearsi ai valori obiettivo individuati, occorrerà riverificare quali determinanti (governate o meno dal PSC) abbiano avuto un comportamento non in linea con le aspettative e individuare i motivi di tale esito.

La tabella annessa ad ogni indicatore permette infatti di focalizzare quali altri elementi non influenzabili dal piano possono alterarne (in positivo o in negativo) i risultati attesi.

Tale tabella può inoltre risultare utile a mettere in relazione gli obiettivi del piano con altri strumenti ambientalmente importanti anche se non connessi alla pianificazione (Agenda 21 locale, EMAS di distretto, piani di settore ecc.).

Gli indicatori selezionati per il PSC vigente sono:

- 1. PM10: valori medi annuali
- Mobilità pedonale e ciclabile per studio e lavoro: percentuale di spostamenti a piedi o in bicicletta da o verso Maranello dei residenti nel sistema Maranello-Fiorano-Sassuolo-Formigine
- 3. Mobilità su trasporto pubblico per studio e lavoro: percentuale di spostamenti in treno, bus, tram o corriera da o verso Maranello dei residenti nel sistema Maranello-Fiorano-Sassuolo-Formigine.
- 4. Equilibrio della struttura demografica: indice di struttura (popolazione 15- 39 anni / popolazione 40-64 anni x 100)
- 5. Uso sostenibile del territorio: densità abitativa in area residenziale urbana (località abitate e centri urbani).

Pagina 8 / 45 Documento Preliminare

Monitoraggio del PSC vigente

1. PM10: valori medi annuali

Valore medio annuale registrati a Maranello (µg / m3)

Taioro modio amidato regionan a maran				
Annualità	Media annuale			
	(µg/m3)			
2005	42			
2010	33			
2016	29			

Localizzazione centralina: Parco 2, Maranello fino al 2013

Fiorano Modenese San Francesco in seguito

Determinanti e pressioni che incidono sull'evoluzione dell'indicatore

	Determinante	Pressione positiva	Pressione negativa	Stato attuazione Novembre 2017
PSC	Creazione area per la logistica	Diminuzione del traffico pesante interno al centro abitato		Parte Intervento inserito nel POC e parte oggetto di stralcio dal PSC
	Trasporto pubblico in sede propria	Diminuzione traffico autovetture		Inserita previsione corridoio nord
	Sviluppo rete pedonale ciclabile	Diminuzione traffico autovetture	Aumento degli spostamenti generati	In corso di realizzazione
	Aumento abitanti			+991 abitanti (+6,2%)
	Trasformazione delle aree produttive sovracomunali in aree ecologicamente attrezzate	Riduzione dell'emissione di inquinanti a parità di volumi di produzione		In corso di realizzazione il primo stralcio del APS.i Maranello Nord
	Localizzazione accessibile delle attrezzature e dei servizi	Diminuzione del tragitto percorso per l'accesso ai servizi		In corso di realizzazione
Determinanti rilevanti non governate dal PSC	Progresso tecnologico	Minori emissioni industrie ceramiche Minori emissioni veicoli		
	Modalità riscaldamento abitazioni	Minori emissioni impianti di riscaldamento	Aumento produzione industriale Inversione termica	
	Dinamiche sistema produttivo	Diminuzione produzione industriale		
	Condizioni meteoclimatiche	Abbattimento inquinanti		

Documento Preliminare Pagina 9 / 45

Valutazione del risultato

L'obiettivo a medio-lungo termine, da ottenere a PSC completato, era stato definito da **42** a **29** μ g/m3 (inferiore all'obiettivo imposto dal DM 60/2002 di 40 μ g/m3 dal 2010).

In relazione all'aspettativa di diminuzione, descritta nella Valsat del PSC vigente, si continua a registrare una contrazione del valore rispetto al dato iniziale in linea con l'obiettivo definito.

Pagina 10 / 45 Documento Preliminare

2. Mobilità pedonale e ciclabile per studio e lavoro: percentuale di spostamenti a piedi o in bicicletta da o verso Maranello dei residenti nel sistema Maranello-Fiorano-Sassuolo-Formigine.

Serie storica valori registrati

	Censimento Istat 1991		Censimento Istat 2001	
	lavoro	studio	lavoro	studio
Quota spostamenti ciclopedonali dei residenti di Maranello (interni a Maranello e verso Fiorano, Formigine o Sassuolo)	20,0% (977)	24,5% (469)	13,3% (710)	14,6% (294)
Quota spostamenti ciclopedonali verso Maranello (da residenti di Fiorano, Formigine o Sassuolo)	2,4% (35)	5,2% (12)	1,5% (26)	3,1% (8)

Questo indicatore non è aggiornabile in quanto il Censimento ISTAT del 2011 fornisce solamente il dato complessivo degli spostamenti, con qualsiasi mezzo, suddiviso per motivo di spostamento:

	Censimento ISTAT 2011		
	Lavoro	Studio	
Quota spostamenti dei residenti di Maranello	4062	930	

Dall'analisi dei dati raccolti tra il mese di Maggio e Giugno 2016 per le indagini preliminari per la redazione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) del Distretto Ceramico è possibile estrapolare alcuni dati utili, benché riferiti ad un periodo temporale molto ristretto.

L'indagine è stata condotta mediante intervista diretta di utenti in transito in alcuni punti strategici di accesso/uscita dalla città. Da ciò si è potuto riscontrare che:

circa il 60% del traffico in entrata nella città deriva da cittadini del distretto che si recano sul posto di lavoro, mentre il 5% del traffico è per motivi di studio, il restante 35% è per altri motivi di varia natura.

circa il 70% del traffico in uscita dalla città deriva da cittadini di Maranello che si recano sul posto di lavoro, collocato all'interno del distretto, mentre il 4% del traffico in uscita è per motivi di studio, il restante 26% è per altri motivi di varia natura.

Determinanti e pressioni che incidono sull'evoluzione dell'indicatore

,	Determinante	Pressione positiva	Pressione negativa	Stato attuazione Novembre 2017
PSC	Incremento qualità urbana del costruito	Incremento attrattività della modalità pedonale		Interventi previsti nel POC e PVC
	Sviluppo rete pedonale-ciclabile protetta	Incremento attrattività della modalità pedonale-ciclabile		Rete percorsi già ampliata e in corso di realizzazione
	Localizzazione accessibile di nuove strutture scolastiche	Incremento accessibilità ciclo- pedonale alle strutture scolastiche	Incremento dell'attrattività del mezzo privato	Rete percorsi già ampliata e in corso di realizzazione

Documento Preliminare Pagina 11 / 45

	Localizzazione accessibile di strutture commerciali	Incremento accessibilità ciclo- pedonale agli esercizi commerciali	Rete percorsi già ampliata e in corso di realizzazione
	Offerta aggiuntiva di spazi di sosta veicolare		Interventi già realizzati da privati
Determinanti rilevanti non governate dal PSC	Aumento della sensibilità ecologica individuale, aumento costo carburante	Disincentivo all'uso di modalità di trasporto inquinanti	
	Sviluppo bicicletta elettrica (prestazioni), calo dei prezzi	Incremento attrattività della modalità ciclabile	

Valutazione del risultato

L'obiettivo a medio-lungo termine, da ottenere a PSC completato, era stato definito nell'aumento dei valori dell'indicatore con il ritorno dei valori registrati nel 1991.

I progetti condotti dall'amministrazione ("Bici in città" e potenziamento della rete ciclopedonale) e da AMO hanno consentito di sviluppare la rete dei percorsi rendendone più semplice l'uso.

La crescente attenzione condotta dall'amministrazione comunale per la promozione della mobilità dolce risulta fortemente apprezzata dalla popolazione residente nel Comune e fuori, mediante la partecipazione sempre più crescente alle iniziative di camminate o biciclettate realizzate nel territorio.

Il Comune di Maranello ha inoltre elaborato uno studio di prefattibilità per la realizzazione di un percorso ciclabile Modena-Maranello. La finalità dello studio è valutare le condizioni per creare un sistema ciclabile territoriale composto da più elementi, una rete trasportistica con l'obiettivo di alleggerire il traffico veicolare all'interno dei centri urbani, sostituendolo con una mobilità ciclabile, ed una rete cicloturistica per collegare ambiti di pregio riconosciuti su area vasta. Lo studio, già condiviso con i Comuni di Modena, Sassuolo e Fiorano, vedrà all'interno del PUMS le successive fasi di progettazione.

Pagina 12 / 45 Documento Preliminare

3. Mobilità su trasporto pubblico per studio e lavoro: percentuale di spostamenti in treno, bus, tram o corriera da o verso Maranello dei residenti nel sistema Maranello-Fiorano-Sassuolo-Formigine.

Serie storica valori registrati

	Censimento Istat 1991		Censimento Istat 200	
	lavoro	studio	lavoro	studio
Quota spostamenti mezzo pubblico dei residenti di Maranello (interni a Maranello e verso Fiorano, Formigine o Sassuolo)	0,9% (46)	38,9% (746)	0,7% (37)	32,4% (654)
Quota spostamenti mezzo pubblico verso Maranello (da residenti di Fiorano, Formigine o Sassuolo)	2,0% (30)	69,1% (161)	1,4% (25)	44,5% (113)

Questo indicatore non è aggiornabile in quanto il Censimento ISTAT del 2011 fornisce solamente il dato complessivo degli spostamenti, con qualsiasi mezzo, suddiviso per motivo di spostamento:

	Censimento ISTAT 2011		
	Lavoro	Studio	
Quota spostamenti dei residenti di Maranello	4062	930	

Dall'analisi dei dati raccolti tra il mese di Maggio e Giugno 2016 per le indagini preliminari per la redazione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) del Distretto Ceramico è possibile estrapolare alcuni dati utili, benché riferiti ad un periodo temporale molto ristretto.

L'indagine è stata condotta mediante intervista diretta di utenti in transito in alcuni punti strategici di accesso/uscita dalla città. Da ciò si è potuto riscontrare che:

circa il 60% del traffico in entrata nella città deriva da cittadini del distretto che si recano sul posto di lavoro, mentre il 5% del traffico è per motivi di studio, il restante 35% è per altri motivi di varia natura.

circa il 70% del traffico in uscita dalla città deriva da cittadini di Maranello che si recano sul posto di lavoro, collocato all'interno del distretto, mentre il 4% del traffico in uscita è per motivi di studio, il restante 26% è per altri motivi di varia natura.

Determinanti e pressioni che incidono sull'evoluzione dell'indicatore

	Determinante	Pressione positiva	Pressione negativa	Stato attuazione Novembre 2017
PSC	Offerta di trasporto pubblico in sede propria	Incremento dell'attrattività (velocità, cadenza) della modalità di trasporto pubblico		Previsione di PSC vigente in parte attuata
	Sviluppo percorsi ciclabili protetti attestati su linee di	Possibilità di utilizzo combinato bicicletta-trasporto pubblico		Percorsi ciclo- pedonali già realizzati

Documento Preliminare Pagina 13 / 45

	Localizzazione delle strutture scolastiche in prossimità del trasporto pubblico Offerta aggiuntiva di spazi di sosta veicolare	Incremento accessibilità alle strutture scolastiche con il trasporto pubblico	Incremento dell'attrattività del mezzo privato	verso l'ambito MOB-BT, previsione di completamento percorso ciclo-pedonale Pozza-Maranello e collegamento al Percorso Tiepido Rete percorsi già ampliata e in previsione di ulteriore ampliamento Alcuni Interventi già realizzati da privati, altri in previsione
Determinanti rilevanti non governate dal PSC	Aumento della sensibilità ecologica individuale, aumento costo carburante	Disincentivo ad usare modalità di trasporto inquinanti		
	Disponibilità risorse per trasporto pubblico Politiche tariffarie	Aumento livello di servizio trasporto pubblico Incremento dell'attrattività del trasporto pubblico	Diminuzione livello di servizio trasporto pubblico Diminuzione dell'attrattività del trasporto pubblico	

Valutazione del risultato

L'obiettivo a medio-lungo termine, da ottenere a PSC completato, è una notevole crescita dei valori dell'indicatore, soprattutto conseguenti alla realizzazione del sistema intermedio del trasporto pubblico.

In considerazione dell'azione delle diverse determinanti, tese a incrementare l'utilizzo della mobilità ciclabile si può definire come obiettivo conseguibile nel medio-lungo periodo il raggiungimento del seguente livello di qualità:

Mobilità su trasporto pubblico per studio e lavoro.

Rispetto ai valori registrati nel 2001 si può stimare in prospettiva un incremento della quota di utilizzo del trasporto pubblico rispetto al 2001 di **20 punti percentuali** per motivi di lavoro e di **5 punti percentuali** per motivi scolastici.

Questo obiettivo è in fase di raggiungimento, anche mediante la realizzazione di progetti specifici.

Tra i progetti attivati dal Comune di Maranello insieme ad AMO è il Prontobus, recentemente riorganizzato.

Dopo aver parzialmente vinto la resistenza degli utenti abituali ad effettuare la prenotazione, pratica che non ha mai incontrato il loro favore, il servizio ha cominciato a registrare una discreta utenza.

Il servizio è attivo tutte le mattine, dal lunedì al sabato, dalle 8:30 alle 12:30. A ciò si affianca una corsa fissa il venerdì mattina, che, senza bisogno di effettuare la prenotazione, effettua l'itinerario Pozza - cimitero di Torre Maina.

A seguito dell'istituzione di una corsa fissa il venerdì mattina, che, senza bisogno di effettuare la prenotazione, effettuava l'itinerario Pozza - cimitero di Torre Maina

Pagina 14 / 45 Documento Preliminare

Assieme ai Comuni di Sassuolo, Fiorano e Formigine, Maranello sono state realizzate le prime indagini funzionali alla redazione del PUMS (Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile), uno strumento di pianificazione strategica che risponde alla necessità di progettare, al di là dei vincoli amministrativi rappresentati dai confini comunali, in un'area consona ad affrontare il tema delle relazioni tra le città e i loro territori condividendo una condivisione strategica di lungo periodo, alla quale approssimarsi con una programmazione progressiva delle azioni.

Nel corso del 2016 sono stati effettuati gli incontri con gli stakeholders.

Sempre con i Comuni di Sassuolo, Fiorano, Formigine e Modena si sta affrontando congiuntamente il tema della mobilità ciclabile turistica tematica studiando un progetto di fattibilità per il collegamento ciclabile di questi comuni.

Nel 2016 è stata sottoscritta la convenzione con la Regione Emilia Romagna per l'attivazione del protocollo "Mi muovo elettrico" che consente ai proprietari di auto alimentate completamente ad energia elettrica di avere agevolazioni per sosta ed accesso ai centri storici.

Al fine di promuovere la mobilità sostenibile in tutte le sue componenti, turistica, lavorativa e ricreativa sono stati attivati tavoli di lavoro intercomunali con lo scopo di creare relazioni e di coordinare gli interventi in corso o previsti nei diversi territori: con i comuni di Fiorano Modenese, Sassuolo e Viano sono stati valutati bandi di finanziamento per la promozione della sentieristica che collega la Via dei Vulcani di fango

Documento Preliminare Pagina 15 / 45

4. Equilibrio della struttura demografica: indice di struttura (popolazione 15-39 anni / popolazione 40-64 anni x 100)

Serie storica valori registrati

	1984	1994	2006	2011	2016
Indice di struttura	70.9	80.0	100.2	83.9	78.3

Determinanti e pressioni che incidono sull'evoluzione dell'indicatore

	Determinante	Pressione positiva	Pressione negativa	Stato attuazione Novembre 2017
PSC	Offerta di nuove abitazioni dimensionata alla domanda attesa Ampliamento dell'offerta di servizi e attrezzature per i giovani residenti	Disponibilità di alloggio in grado di accogliere giovani famiglie immigrate Disponibilità di servizi in grado di attrarre giovani famiglie immigrate		489 unità immobiliari concessionate e/o realizzate con il PSC Ampliamento dei servizi scolastici, ricreativi e naturalistici
Determinanti rilevanti non governate dal PSC	Modifica delle dinamiche socio-demografiche esogene relative ai flussi migratori	Aumento dei motivi che spingono alla immigrazione verso Maranello	Riduzione dei motivi che spingono alla immigrazione verso Maranello	
	Riduzione di posti di lavoro per perdita di competitività del sistema produttivo locale	Aumento livello di servizio trasporto pubblico	Diminuzione dell'attrattività di Maranello verso persone giovani in cerca di lavoro	
	Evoluzione demografica naturale dei residenti attuali	Incremento dell'attrattività del trasporto pubblico	Forte diminuzione della componente giovane ed aumento della componente in età matura	

Valutazione del risultato

L'obiettivo a medio-lungo termine, da ottenere a PSC completato, è il mantenimento del seguente livello di qualità: "Equilibrio della struttura demografica: indice di struttura: da 100,2 a non più di 140."

Il risultato dell'indicatore per gli anni 2011 e 2016 mostra una flessione del valore dell'indice di struttura raggiunto nel 2006.

L'incremento del valore, con dati superiori a 100, avrebbe comportato un indebolimento della struttura demografica.

Viceversa una sua riduzione mantiene un elevato livello qualitativa per la composizione demografica del Comune.

Pagina 16 / 45 Documento Preliminare

5. Uso sostenibile del territorio: densità abitativa in area residenziale urbana (località abitate e centri urbani).

Valori registrati

Densità abitativa (ab./ha)	Area urbana
2001	48.5
2016	42.8

Determinanti e pressioni che incidono sull'evoluzione dell'indicatore

	Determinante	Pressione positiva	Pressione negativa	Stato attuazione Novembre 2017
PSC	Offerta di nuove abitazioni (dimensionata alla domanda attesa) esclusivamente concentrata nell'area urbana	Aumento densità abitativa dell'area urbana, non incremento densità attuali aree produttive, rurali e collinari		489 unità immobiliari concessionate e/o realizzate con il PSC di cui 440 in aree urbane (90%)
Determinanti rilevanti non governate dal PSC	Ridimensionamento del numero dei componenti della famiglia media.		Minore intensità di utilizzo del patrimonio abitativo (mq di SC per abitante)	

Valutazione del risultato

Il contenimento della dispersione insediativa si persegue con un incremento dei valori dell'indicatore relativo alla densità abitativa in area urbana (ambiti storici, ambiti consolidati, aree urbane di riqualificazione), anche se per singolo alloggio si può presumere una minore densità abitativa.

L'obiettivo conseguibile a medio-lungo termine, da ottenere a PSC completato, si può definire con il raggiungimento del seguente livello di qualità: area urbana: da 48,5 a non meno di 49,5.

Il dato al 2016, dopo 9 anni di vigenza del PSC, si attesa con valori inferiori che consentono di mantenere l'obiettivo definito nel Piano al suo completamento.

Infatti, il fabbisogno abitativo previsto nei 1.957 alloggi, dopo 9 anni di entrata in vigore del piano ha visto realizzare e/o autorizzare 489 unità immobiliari, pari al 25% del totale.

Documento Preliminare Pagina 17 / 45

Il quadro degli obiettivi

Il sistema di obiettivi assunto dal PSC vigente

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

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

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

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

Obiettivi di sostenibilità relativi alle risorse naturali

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

Obiettivi generali

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

Pagina 18 / 45 Documento Preliminare

- Conservazione della biodiversità (protezione della flora e della fauna autoctone)
- Riduzione dei rischi ambientali

Obiettivi specifici

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

Obiettivi di sostenibilità relativi all'ambiente umano

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

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

OBIETTIVI GENERALI

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

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

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

Documento Preliminare Pagina 19 / 45

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.

Pagina 20 / 45 Documento Preliminare

Il quadro preliminare delle scelte insediative

Il dimensionamento abitativo del PSC

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

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

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

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

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

La capacità insediativa, derivante dal fabbisogno abitativo previsto dal PSC, per un arco di validità di 15 anni dall'entrata in vigore del piano è di 1.957 nuove abitazioni e dopo 9 anni di entrata in vigore del piano ha visto realizzare e/o autorizzare 489 unità immobiliari, pari al 25 % del totale.

In particolare:

- 218 su 732 alloggi previsti dal PRG previgente (stato di attuazione del 29,78%);
- 271 su 1.225 alloggi come previsioni del PSC (stato di attuazione del 22,12%).

La variante al PSC tende a mantenere sostanzialmente invariato il dimensionamento residenziale, vi è infatti un incremento di sole n. 3 unità immobiliari, apportando modifiche e/o aggiustamenti alle scelte strategiche del Piano al fine di stimolare gli interventi di riqualificazione urbanistica con la partecipazione dei privati nella realizzazione di sevizi pubblici.

Documento Preliminare Pagina 21 / 45

Scelte insediative e interventi di trasformazione del territorio

Alcune delle politiche e degli interventi già prospettati nel Documento Preliminare possono comportare incrementi del carico antropico in specifici ambiti territoriali.

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

Le strategie insediative individuate, presentate nel Documento Preliminare e confermate nella proposta di variante sono rappresentate nelle tavole di sintesi allegate.

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

Di seguito sono elencate le proposte di variante:

Ambiti consolidati

1. AC Via Grizzaga. Eliminazione vincolo COLL-L"

Ambiti da Riqualificare

- 2. AR.2f Cemar
- 3. AR.3h Borgata Govana

Ambiti per i nuovi insediamenti

- 4. An.1g Via Grizzaga Sud. Eliminazione previsione
- 5. Trasferimento di parte della potenzialità edificatoria da AN.3c a AN.2b

Ambiti produttivi

- 6. Ambito produttivo terziario-commerciale di rilievo comunale "APC.t Fondazione Manni ridefinizione dell'ambito a vocazione residenziale (AC)
- 7. Ambito produttivo terziario-commerciale di rilievo comunale "APC.t Maranello Village. Ridefinizione dell'ambito non attuato a vocazione residenziale (AC)
- 8. Ampliamento del Comparto Agroalimentare di Pozza
- 9. Ambito APS.t "Maranello Nord"

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

I dati sono espressi in mq.

Pagina 22 / 45 Documento Preliminare

AMBITO	S.T.	S.T. Variante	Diff.	Diff. totale Macroambito
AR.1	148.091	148.091	-	
AR.2	382.910	382.910	-	
AR.3	148.791	148.791	-	-
AN.1	517.992	463.087	- 54.905	
AN.2	328.637	328.637	-	
AN.3	58.292	58.292	-	- 54.905
AC.s	88.726	88.726	-	
AC	1.913.950	1.924.290	10.340	
AC.c	535.546	535.546	-	10.340
APS.i	1.323.510	1.323.510	-	
APS.i (riq)	36.958	36.958	-	
APS.t	80.656	76.216	- 4.440	
APC.i	320.790	338.390	17.600	
APC.t	149.661	139.661	- 10.000	3.160
COLL - ECO	1.417.386	1.421.486	4.100	4.100
MOB	0	0	-	-
AVA	5.469.080	5.469.080	-	
AVA.F	1.806.260	1.806.260	-	
ARP	13.733.391	13.788.296	54.905	
APA	4.267.795	4.250.195	- 17.600	
AAP	1.171.866	1.171.866	-	37.305
				-
TOTALE	33.900.288		-	
TR – Territorio Rurale			37.305	
TUZ – Territorio			- 37.305	
TU – Territorio Urbanizzato			-	

Il Bilancio indicativo della variante di PSC tenderà a ridurre gli ambiti di Nuovo Insediamento Residenziale (-54.905 mq) ritrasformandoli in Territorio Rurale.

Gli ambiti consolidati saranno leggermente amplianti (+10.340 mq), derivanti dalla conversione di ambiti terziari di completamento e da alcune lievi rettifiche dei perimetri, l'incremento sul totale dell'estensione degli AC è del 1%;

Gli ambiti produttivi saranno ampliati in misura modesta (+3.160 mq), in funzione della nuova previsione di ampliamento del Comparto Alimentare di Pozza (+17.600 mq.) parzialmente compensato con la riconversione di ambiti terziari di completamento sopracitati (-10.000 mq.) e la revisione dell'ambito produttivo di rilievo sovracomunale terziario di Maranello Nord (-4.440 mq).

Gli ambiti agricoli saranno ampliati (+37.305 mq) riportando i circa 3,7 ettari alla disciplina specifica per il territorio rurale.

Il bilancio totale indicativo della variante al PSC pertanto andrà:

- a sottrarre parte del territorio urbanizzabile TUZ, per circa 3,7 ettari, riportandolo a territorio rurale – TR.
- a mantenere sostanzialmente invariato il Territorio Urbanizzato TU

Documento Preliminare Pagina 23 / 45

Politiche di mitigazione

Ambiti oggetto di Variante

1. AC Via Grizzaga. Eliminazione vincolo COLL-L"

L'area oggetto di variante rientra già nell'ambito consolidato Urbano AC. La variante va ad eliminare la previsione di attrezzatura collettiva. La modifica non comporta pertanto variazione degli impatti, già verificati nella Valutazione di sostenibilità allegata al PSC 2008, alla quale si rimanda. La modifica proposta non determina modifiche al dimensionamento della capacità insediativa residenziale, trattandosi di un ambito AC esistente.

L'ambito in oggetto ricade nella fascia di rispetto di 150 mt. da Torrente Grizzaga ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e smi. Non vi sono comunque modifiche e/o interferenze aggiuntive rispetto al sistema delle tutele esistenti e vigenti in quanto la variante consiste esclusivamente nella modifica delle possibili destinazioni d'uso insediabili.

In fase attuativa dovranno essere esperite tutte le verifiche geologiche-geotecniche previste e le procedere Autorizzative di natura paesaggistica nelle more di quanto disposto dal D. Lgs. 42/2004 e smi.

2. AR.2f - Cemar

La proposta di variante al PSC nasce da un accordo art. 18 sottoscritto con i privati (Vedi "Accordo per la definizione degli impegni relativi alla riqualificazione della ex-ceramica Cemar di Maranello", approvato con Del. di G.C. n. 150 del 12/12/2017 e sottoscritto il 15/12/2017.

La variante prevede modifiche della scheda d'ambito, in particolare prevede di modificare le destinazioni d'uso ammesse all'interno del comparto, prevedendo, nel rispetto della S.C. massima esistente di 11.000 mq. la possibilità di inserire destinazioni d'uso commerciali (anche sotto forma di medio piccola struttura di vendita alimentari e non) per una superficie massima di 1.760 mq.

Si tratta pertanto di reintrodurre una quota di Superficie per funzioni commerciali, già prevista per l'ambito nel PSC 2008, senza modificare la potenzialità edificatoria complessiva prevista per l'ambito. La modifica non comporta pertanto variazione degli impatti, già verificati nella Valutazione di sostenibilità allegata al PSC 2008, alla quale si rimanda.

Al fine di perseguire gli obiettivi strategici del PSC in termini di sostenibilità ambientale, paesaggistica e di sicurezza degli interventi, nello sviluppo della progettazione urbanistica dell'interno comparto dovranno essere seguiti i seguenti principi

- massimo contenimento della superficie impermeabile;
- realizzazione delle aree a verde pubblico con particolare riferimento alla fruibilità ed alla dotazione impiantistica (irrigazione, illuminazione pubblica) utilizzante le energie alternative a basso consumo di acqua potabile;
- sviluppare una progettazione edilizia di tutto il comparto in cui sia possibile produrre un Attestato di Prestazione Energetica di "Edifici ad energia quasi 0 (NZEB per il 60% degli edifici previsti e ad alta prestazione energetica per i restanti, secondo quanto stabilito dalla Delibera di Giunta Regionale 967/2015, come modificata dalla Delibera

Pagina 24 / 45 Documento Preliminare

di Giunta Regionale 1715/2016, fatto salvo l'esistenza di normative più restrittive vigenti al momento della presentazione del Piano Attuativo.

3. AR.3h - Borgata Govana

La proposta di variante al PSC nasce da un accordo art. 18 sottoscritto con i privati (Vedi "Accordo per la definizione degli impegni relativi all'attuazione dell'ambito AR.3H "Borgata Govana", approvato con Del. di G.C. n. 131 del 31/10/2017 e sottoscritto il 18/12/2017.

La variante prevede la conferma della vocazione extra residenziale dell'area e di recupero a tali fini gli edifici storico architettonico, la demolizione degli edifici produttivi agricoli dismessi e parziale ricostruzione della volumetria pari a ½ della Superficie Coperta con conseguente potenzialità assegnabile pari a 650 mq. di Superficie Complessiva.

Relativamente all'ambito non derivano particolari vincoli e/o prescrizioni dal Piano regionale di gestione del rischio alluvioni. Anche in questo caso la variante proposta non comporta pertanto modifiche significative degli impatti rispetto a quelli già verificati nella Valutazione di sostenibilità allegata al PSC 2008, alla quale si rimanda.

L'ambito in oggetto ricade nella fascia di rispetto di 150 mt. dal Torrente Tiepido ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e smi. Non vi sono comunque modifiche e/o interferenze aggiuntive rispetto al sistema delle tutele esistenti e vigenti in quanto la variante, pur incrementando la quota di volume recuperabile degli edifici dismessi, non modifica e/o amplia l'area di sedime esistente e la superficie delle aree impermeabili, considerato che 'ambito ricade all'interno delle zone di tutela Ordinaria (art. 9 Norme) del Vigente PTCP.

In fase attuativa dovranno essere esperite tutte le verifiche geologiche-geotecniche previste e le procedere Autorizzative di natura paesaggistica nelle more di quanto disposto dal D. Lgs. 42/2004 e smi.

4. An.1g Via Grizzaga Sud. Eliminazione previsione

La proposta di variante al PSC nasce da un accordo art. 18 sottoscritto con i privati (Vedi "Accordo per la definizione degli impegni relativi alla ripianificazione del'ambito AN.1g", approvato con Del. di G.C. n. 83 del 18/07/2017 e sottoscritto il 07/08/2017.

La variante prevede l'eliminazione dell'ambito e la lieve rettifica dell'ambito AC ubicato in Via Manin, senza sostanziale modifica degli impatti rispetto a quanto già precedentemente previsto. Si rimanda pertanto alla Valutazione di sostenibilità allegata al PSC 2008.

Si allega alla presente, e si intende qui integralmente richiamata, la relazione geologica geotecnica, relativa all'ambito di Via Manin.

5. Trasferimento di parte della potenzialità edificatoria da AN.3c a AN.2b

La proposta di variante al PSC nasce da un accordo art. 18 sottoscritto con i privati (Vedi "Accordo per la definizione degli impegni relativi all'attuazione della potenzialità edificatoria delle società Immobiliare Franchini Ercole S.r.l. e Magica S.r.l. all'interno del P.P. Exfornace", approvato con Del. di G.C. n. 84 del 18/07/2017 e sottoscritto il 26/07/2017).

La proposta recepisce la volontà di trasferire parte della potenzialità edificatoria (600 mq.) di proprietà della società Immobiliare Franchini Ercole S.r.l. e relativa al comparto del P.P. "Ex- officine Panini", sulle aree di proprietà della società Magica S.r.l.

•

Documento Preliminare Pagina 25 / 45

L'ambito "Ex Fornace" ricade nella fascia di rispetto di 150 mt. dal Torrente Grizzaga ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e smi. Non vi sono comunque sostanziali modifiche e/o interferenze aggiuntive rispetto al sistema delle tutele esistenti e vigenti in quanto Il Piano particolareggiato approvato e vigente prevede, all'interno di area di tutela paesaggistica, n. 17 lotti di cui ad oggi 6 non ancora edificati sui quali si trasferirà la potenziale edificatoria di 600 mq. e n. 7 alloggi, ovvero circa 1 alloggio per lotto, senza prevede incrementi della Superficie Territoriale, delle Superfici Fondiarie e delle altezze massime prevista dal Piano approvato e vigente. In fase attuativa dovranno essere esperite, oltre a tutte le verifiche geologiche-geotecniche previste, le procedere autorizzative di natura paesaggistica nelle more di quanto disposto dal D. Lgs. 42/2004 e smi.

Relativamente all'ambito "Ex Fornace" non derivano particolari vincoli e/o prescrizioni dal Piano regionale di gestione del rischio alluvioni. Anche in questo caso la variante proposta non comporta pertanto modifiche significative degli impatti rispetto a quelli già verificati nella Valutazione di sostenibilità allegata al PSC 2008, alla quale si rimanda.

Si rimanda pertanto alle valutazioni di sostenibilità contenute nei singoli Piano Particolareggiati.

6. Ambito produttivo terziario-commerciale di rilievo comunale – "APC.t – Fondazione Manni ridefinizione dell'ambito a vocazione residenziale (AC)

La proposta di variante tende ad ripianificare la porzione dell'ambito APC.t del capoluogo.

Al fine di dare completamento all'ambito si è valutata l'opportunità di trasformare tale stralcio funzionale, già completamente urbanizzato. ad una più consona destinazione residenziale integrandolo al tessuto residenziale esistente da cui è contornato.

La modifica non comporta variazione degli impatti, considerato il tessuto residenziale in cui l'ambito è già inserito. Si rimanda pertanto alla Valutazione di sostenibilità allegata al PSC 2008

7. Ambito produttivo terziario-commerciale di rilievo comunale – "APC.t – Maranello Village. Ridefinizione dell'ambito non attuato a vocazione residenziale (AC)

La proposta di variante tende ad ripianificare la porzione dell'ambito APC.t della frazione di Pozza caratterizzato dal Residence alberghiero denominato "Maranello Village".

Nel tempo il Piano Particolareggiato ha trovato attuazione mediante la realizzazione di tutte le urbanizzazione e l'intervento di costruzione del residence alberghiero sul lotto A e del recupero del fabbricato esistente ad uso ristorante sul lotto B.

Il comparto nel tempo ha trovato in quella soluzione progettuale il suo assetto definitivo determinando pertanto il venire meno della strategicità del Lotto C.

Al fine di dare completamento all'ambito si è valutata l'opportunità di trasformare il Lotto rimasto escluso dall'effettivo sviluppo turistico alberghiero, già completamente urbanizzato integrandolo al tessuto residenziale esistente a margine dell'ambito.

La modifica non comporta variazione degli impatti, considerato il tessuto residenziale in cui l'ambito è già inserito. Si rimanda pertanto alla Valutazione di sostenibilità allegata al PSC 2008

Pagina 26 / 45 Documento Preliminare

8. Ampliamento del Comparto Agroalimentare di Pozza

il potenziamento del Comparto Alimentare di Pozza, mediante l'ampliamento dello stesso nell'area posta tra la Via Vandelli e la Via Nuova Estense (attualmente Ambito Agricolo).

Tale ambito, previsto e realizzato negli anni '80 ha trovato nel tempo un forte sviluppo ed il consolidamento di realtà aziendali, operanti in un settore di eccellenza del territorio, che stanno trovando un forte sviluppo, oltre che sul mercato locale ed italiano, anche sul mercato internazionale.

Al fine di dare risposta a questa puntuale esigenza ad un sistema produttivo florido e di grande eccellenza si è prevista l'espansione del comparto in un are contigua al comparto esistente al fine di mantenere un agevole e diretto collegamento tra l'are esistente e quella di nuova previsione. Tale area risulta inoltre caratterizzata da un agevole accesso dalle vie di comunicazioni principali limitando di conseguenza gli impatti sul territorio derivanti da questa nuova previsione.

La Superficie Territoriale (ST) interessata è di 17.600 mq. a cui verrà assegnato l'indice Territoriale (UT) dello 0,3 mq/mq, analogamente a quanto già stabilito in precedenza dal PSC per i nuovi insediamenti artigianali. Da ciò ne deriverà una Superficie Complessiva edificabile massima (SC) di 5.280 mq.

INQUADRAMENTO DELL'AMBITO

Localizzazione:Pozza, area nord- est, a margine della Nuova Estense in continuità con il comparto agroalimentare esistente.

Caratteri morfologici e funzionali: area libera, pianeggiate

Dati metrici: ST = 17.600 mq.

Obiettivi della pianificazione: ampliamento del comparto agroalimentare esistente.

Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito: integrazione comparto agroalimentare esistente

Nuovo assetto della viabilità: accesso dalla Nuova Estense, attraverso lo svincolo esistente con Via del Serraglio, adeguata per distribuite traffico veicolare pesante.

Prescrizioni urbanistiche-funzioni: 100% produttivo esclusivamente a vocazione agroalimentare

Potenzialità edificatoria: Indice di Utilizzazione Territoriale 0,3 mq/mq

Modalità di attuazione: Intervento soggetto a PUA sull'intero ambito.

CARATTERISTICHE AMBIENTALI, SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

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

Sorgenti di campi elettromagnetici :non vi sono sorgenti nell'area

Emissioni di polveri: non vi sono industrie nell'area

Idrogeomorfologia e dissesto:,Isopieze ARPA tra 85 e 75, area attraversata da isopieza 80, nessuna presenza di pozzi rete ARPA e geositi

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

Documento Preliminare Pagina 27 / 45

Siti archeologici: porzione a su est dell'ambito interessato dalla presenza di due punti sottoposti a controllo archeologico preventivo nominati MA 21 e Ma 81 nell'Atlante dei Beni Archeologici della provincia di Modena. Volume III. Collina e Alta Pianura".

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

Sistema fognario: esistente. Da valutare in sede attuativa l'eventuale necessità di integrazione in relazione alle nuove attività insediabili

Tutela fisica del territorio: vincoli di natura ambientale: in parte grado di vulnerabilità elevato. Zona di protezione delle acque sotterranee, settore di ricarica B, area di ricarica indiretta della falda. Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola.

Soglie di criticità: limiti e condizioni: l'ambito è condizionato della S.S. 12 "Nuova Estense e dalla relativa fascia di rispetto. In fase attuativa dovrà essere verificata l'adeguatezza delle dotazioni esistenti provvedendo al loro adeguamento, qualora necessario. Particolare attenzione dovrà anche esser posta alla porzione di ambito interessata da controllo archeologico preventivo al quale deve essere preventivamente sottoposto l'area per l'attuazione della previsione di PSC. Protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico.

In fase attuativa dovranno essere esperite tutte le verifiche geologiche-geotecniche e previste e le procedere di controllo archeologico preventivo nelle more di quanto disposto dal D. Lgs. 42/2004 e smi.

Si allegano alla presente, e si intendono qui integralmente richiamate, la relazione geologica geotecnica e la relazione preliminare archeologica.

9. Ambito APS.t "Maranello Nord"

La variante ha l'obiettivo di ridurre la capacità edificatoria dell'ambito, alla luce delle effettive esigenze rilevate per spazi di servizio alle attività produttive. Al fine comunque di garantire comunque la funzionalità dell'ambito, con particolare riferimento alla accessibilità dello stesso, la variante si limita ad ampliare la fascia ECO nella parte Ovest interessata anche dall'attraversamento della fascia per l'eventuale realizzazione di linea trasporto pubblico. Viene pertanto diminuito l'ambito APS.t, a favore dell'ambito ECO per una superficie di circa 4.440 mq., con conseguente riduzione di 2.664 mq. della potenzialità edificatoria dell'ambito.

Non ne deriva una modifica significativa degli impatti già analizzati nella Valutazione di sostenibilità allegata al PSC 2008, alla quale si rimanda.

Pagina 28 / 45 Documento Preliminare

10. Edificio di via Nirano n. 79 - 81 - Località Cà del Pelato - Fogliano





Identificazione catastale: Foglio n. 21, Mappale n. 11

Edificio ES – Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale. Edificio soggetto a Restauro e risanamento conservativo.

Schedatura edifico nel Quadro Conoscitivo del PSC – Analisi degli insediamenti ed edifici isolati di interesse storico e degli edifici non storici in territorio rurale: scheda 39.04a, scheda 39.04b.

L'edificio rientra tra gli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale di cui all'art. A-9 della L.R. 20/00. IL PSC ha assoggettato l'edificio ad intervento di restauro e risanamento conservativo.

Pur confermando il valore storico architettonico e testimoniale del fabbricato, che non viene messo in discussione, le precarie condizioni strutturali del fabbricato, l'inserimento nel tempo di elementi incongrui e gli interventi di rimaneggiamento dei fronti intervenuti nel passato, fanno ritenere l'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo non congruo con le condizione dell'edificio che invece necessità di un importante intervento di riqualificazione, nel rispetto e nella tutela della natura storico testimoniale del fabbricato stesso.

Le schede di Quadro conoscitivo del complesso già rilevavano il cattivo stato di conservazione del fabbricato, una grave compromissione degli edifici e del contesto ambientale. Si ritiene pertanto di non dover procedere alla revisione di tali schede.

Si rimanda al RUE il compito di individuare la categoria di intervento più idonea per la tipologia di fabbricato al fine di contemperare le esigenze di miglioramento della sicurezza strutturale del fabbricato (Zona Sismica 2) e la salvaguardia del bene di interesse storico testimoniale.

Documento Preliminare Pagina 29 / 45

11. Edificio di via Abetone Superiore n. 392 – Località San Venanzio







PARTICOLARE LESIONE MURATURA

Identificazione catastale: Foglio n. 30, Mappale n. 28.

Edificio ES – Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale. Edificio vincolato a Restauro e risanamento conservativo.

Schedatura edifico nel Quadro Conoscitivo del PSC – Analisi degli insediamenti ed edifici isolati di interesse storico e degli edifici non storici in territorio rurale: scheda 50.15.

L'edificio rientra tra gli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale di cui all'art. A-9 della L.R. 20/00. IL PSC ha assoggettato l'edificio ad intervento di restauro e risanamento conservativo.

Pur confermando il valore storico architettonico e testimoniale del fabbricato, che non viene messo in discussione, le precarie condizioni strutturali del fabbricato, peggiorate negli ultimi tempi, fanno ritenere l'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo non congruo con le condizione dell'edificio che invece necessità di un importante intervento di riqualificazione, nel rispetto e nella tutela della natura storico testimoniale del fabbricato stesso.

Si procedere all'aggiornamento della scheda di quadro conoscitivo, alla quale si rimanda per il rilievo delle caratteristiche del fabbricato.

Si rimanda al RUE il compito di individuare la categoria di intervento più idonea per la tipologia di fabbricato al fine di contemperare le esigenze di miglioramento della sicurezza strutturale del fabbricato (Zona Sismica 2) e la salvaguardia del bene di interesse storico testimoniale.

Pagina 30 / 45 Documento Preliminare

12. Edificio di Via Rivazza n. 15





Identificazione catastale: Foglio n. 13, Mappale n. 115

Edificio ES – Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale.

Parte di edificio vincolato a Restauro e risanamento conservativo.

Schedatura edifico nel Quadro Conoscitivo del PSC – Analisi degli insediamenti ed edifici isolati di interesse storico e degli edifici non storici in territorio rurale: scheda 30.05.

Pur confermando il valore storico architettonico e testimoniale del fabbricato, che non viene messo in discussione, le precarie condizioni strutturali del fabbricato, l'inserimento nel tempo di elementi incongrui e gli interventi di rimaneggiamento dei fronti intervenuti nel passato, fanno ritenere l'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo non congruo con le condizione dell'edificio che invece necessità di un importante intervento di riqualificazione, nel rispetto e nella tutela della natura storico testimoniale del fabbricato stesso.

La scheda di Quadro conoscitivo del complesso già rilevava il cattivo stato di conservazione del fabbricato, una grave compromissione degli edifici e del contesto ambientale. Si ritiene pertanto di non dover procedere alla revisione di tali schede.

Si rimanda al RUE il compito di individuare la categoria di intervento più idonea per la tipologia di fabbricato al fine di contemperare le esigenze di miglioramento della sicurezza strutturale del fabbricato (Zona Sismica 2) e la salvaguardia del bene di interesse storico testimoniale.

Documento Preliminare Pagina 31 / 45

13. Edificio di via Rondine n. 25





Identificazione catastale: Foglio n. 15, Mappale n. 107, sub. 3.

Edificio ES – Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale.

Edificio vincolato a Restauro e risanamento conservativo.

Schedatura edifico nel Quadro Conoscitivo del PSC – Analisi degli insediamenti ed edifici isolati di interesse storico e degli edifici non storici in territorio rurale: scheda 32.45c.

Classificazione Vigente: edificio in Classe 2.1 – Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico significativo.

Pur confermando il valore storico architettonico e testimoniale del fabbricato, che non viene messo in discussione, l'edificio ad oggi si presenta in condizioni di forte degrado che hanno compromesso buona parte della struttura, sulla quale sono stati di recente eseguiti interventi di messa in sicurezza con "smontaggio" di parti di strutture pericolanti. Allo stato attuale si ritiene non congruo l'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo. del fabbricato che invece necessità di un importante intervento di ripristino tipologico, nel rispetto della natura storico testimoniale del fabbricato stesso.

Si procedere all'aggiornamento della scheda di quadro conoscitivo, alla quale si rimanda per il rilievo delle caratteristiche del fabbricato.

Si rimanda alla variante di RUE, che seguirà quella del PSC, il compito di individuare la categoria di intervento più idonea per la tipologia di fabbricato al fine di contemperare le esigenze di ripristino della sicurezza strutturale del fabbricato (Zona Sismica 2) alla salvaguardia del bene di interesse storico testimoniale.

Pagina 32 / 45 Documento Preliminare

14. Edificio di via Claudia n. 166 - 168 (Fondazione Manni)





Identificazione catastale: Foglio n. 7, Mappale n. 91

Edificio ES – Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale.

Edificio vincolato a Restauro e risanamento conservativo.

Schedatura edifico nel Quadro Conoscitivo del PSC – Analisi degli insediamenti ed edifici isolati di interesse storico e degli edifici non storici in territorio rurale: scheda 12.27.

Pur confermando il valore storico architettonico e testimoniale del fabbricato, che non viene messo in discussione, le precarie condizioni strutturali del fabbricato, l'inserimento nel tempo di elementi incongrui e gli interventi di parziale demolizione e di rimaneggiamento dei fronti intervenuti nel passato, fanno ritenere non congruo l'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo del fabbricato che invece necessità di un importante intervento di riqualificazione, nel rispetto e nella tutela della natura storico testimoniale del fabbricato stesso.

La scheda di Quadro conoscitivo del complesso già rilevava il forte degrado dell'immobile la grave compromissione dell'edificio e la totale assenza di elementi di pregio, accompagnano da un valore ambientale complessivo totalmente compromesso. Si ritiene pertanto di non dover procedere alla revisione di tali schede.

Si rimanda alla variante di RUE, che seguirà quella del PSC, il compito di individuare la categoria di intervento più idonea per la tipologia di fabbricato al fine di contemperare le esigenze di miglioramento della sicurezza strutturale del fabbricato (Zona Sismica 2) alla salvaguardia del bene di interesse storico testimoniale.

Documento Preliminare Pagina 33 / 45





Identificazione catastale: Foglio n. 7, Mappale n. 346.

Edificio ES – Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale.

Schedatura edifico nel Quadro Conoscitivo del PSC – Analisi degli insediamenti ed edifici isolati di interesse storico e degli edifici non storici in territorio rurale: scheda 12.28.

L'edificio oltre a presentarsi in pessime condizioni strutturali essendo stato oggetto nel passato di interventi di demolizione parziali e successivo abbandono, non presenta più caratteristiche di pregio meritevoli di conservazione, come anche evidenziato nella scheda di quadro conoscitivo, che pur riconoscendo un medio valore architettonico non rileva la presenza di elementi di pregio e soprattutto ritiene sia l'edificio che gli spazi esterni circostanti completamente compromessi.

Si ritiene pertanto congrua con la situazione attuale la proposta di eliminazione del vincolo insistente sull'immobile.

Pagina 34 / 45 Documento Preliminare

16. Edificio di via Vandelli 4





Identificazione catastale: Foglio n. 7, Mappale n. 3.

Edificio ES – Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale.

Schedatura edifico nel Quadro Conoscitivo del PSC – Analisi degli insediamenti ed edifici isolati di interesse storico e degli edifici non storici in territorio rurale: scheda 03.11.

L'edificio rientra tra gli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale di cui all'art. A-9 della L.R. 20/00. IL PSC ha assoggettato l'edificio ad intervento di restauro e risanamento conservativo.

Pur confermando il valore storico architettonico e testimoniale del fabbricato, che non viene messo in discussione, le precarie condizioni strutturali del fabbricato e la grave alterazione tipologica, già evidenziata anche dalla Scheda di Quadro Conoscitivo, fanno ritenere non congruo l'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo del fabbricato che invece necessità di un importante intervento di riqualificazione, nel rispetto e nella tutela della natura storico testimoniale del fabbricato stesso.

La scheda di Quadro conoscitivo del complesso già rilevava una grave alterazione tipologica del fabbricato ed una grave compromissione dell'edificio dovuta alla presenza di elementi incongrui (tamponamenti in cls, aperture garage, superfetazioni, ecc). Rimane invece confermato il valore ambientale del contesto che non viene messo in discussione con la modifica al vincolo dell'edificio. Si ritiene pertanto di non dover procedere alla revisione di tale scheda.

Si rimanda alla variante di RUE, il compito di individuare la categoria di intervento più idonea per la tipologia di fabbricato al fine di contemperare le esigenze di miglioramento della sicurezza strutturale del fabbricato (Zona Sismica 2) e la salvaguardia del bene di interesse storico testimoniale.

Documento Preliminare Pagina 35 / 45

17. Borgo Cà Gnola. Eliminazione perimetro PUA





Come si evince anche dalla documentazione fotografica e dalle pratiche edilizie depositate agli atti del Servizio Pianificazione, l'intero borgo è stato completamente recuperato tra il 1999 ed il 2005, prima dell'approvazione del Piano Strutturale Comunale di cui questa costituisce variante.

Il perimetro di Piano Urbanistico Attuativo, previsto dal PSC ha l'obiettivo di governare gli interventi di riuso di complessi edilizi di origine storico rurale al fine di verificarne la sostenibilità e gli impatti e coordinarne gli interventi per garantirne la congruità, anche dal punto di vista architettonico, al contesto in cui risulta inserito il borgo.

Nel caso del borgo Cà Gnola, essendo già stato completamente riqualificato ad uso residenziale l'intero complesso, l'inserimento del perimetro di PUA si può ricondurre ad un errore materiale e si procede alla sua eliminazione.

Pagina 36 / 45 Documento Preliminare

18. Area di pertinenza dell'edificio di Via Fonda 20





Identificazione catastale: Foglio n. 5, Mappale n. 213 - 214.

Edificio ES – Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale.

Schedatura edifico nel Quadro Conoscitivo del PSC – Analisi degli insediamenti ed edifici isolati di interesse storico e degli edifici non storici in territorio rurale: scheda 09.03 e 09.04.

L'area di pertinenza degli edifici, individuata nelle tavole di PSC all'interno dell'ambito ES non corrisponde all'area di pertinenza dei fabbricati desumibile dalle mappe di impianto in quanto nel tempo sono state apportate modifiche (anni 60) per la costruzione di nuovi edifici. Ad oggi ricostruire tale perimetro non risulta possibile in quanto incluso all'interno di altre proprietà. Come desumibile anche dalla scheda di Quadro Conoscitivo, l'area risulta completamente compromessa dal punto di vista ambientale stante la completa assenza di alberature di pregio e la presenza di elementi incongrui. Altrettanto compromesso risulta essere il rapporto tra l'area esterna e l'edificio stesso.

Si procede pertanto all'eliminazione del perimetro ES relativo all'area di pertinenza dei fabbricati.

Documento Preliminare Pagina 37 / 45

19. Edificio di Via Frattini 14





Identificazione catastale: Foglio n. 6, Mappale n. 49

Edificio ES – Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale.

Schedatura edifico nel Quadro Conoscitivo del PSC – Analisi degli insediamenti ed edifici isolati di interesse storico e degli edifici non storici in territorio rurale: scheda 10.17.

L'edificio rientra tra gli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale di cui all'art. A-9 della L.R. 20/00. IL PSC ha assoggettato l'edificio ad intervento di restauro e risanamento conservativo.

Pur confermando il valore storico architettonico e testimoniale del fabbricato, che non viene messo in discussione, il discreto valore architettonico, la grave alterazione tipologica ed il mediocre stato di conservazione, evidenziato anche nella scheda di Quadro Conoscitivo, fanno ritenere l'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo non congruo con le condizione dell'edificio che invece necessità di un importante intervento di riqualificazione, nel rispetto e nella tutela della natura storico testimoniale del fabbricato stesso.

La scheda di Quadro conoscitivo del complesso già rilevava una grave alterazione tipologica del fabbricato, una leggera compromissione dell'edificio dovuta alla presenza di elementi incongrui (tamponature, tettoie, ecc) ed un mediocre stato di conservazone. Si ritiene pertanto di non dover procedere alla revisione di tale scheda.

Si rimanda alla variante di RUE, il compito di individuare la categoria di intervento più idonea per la tipologia di fabbricato al fine di contemperare le esigenze di miglioramento della sicurezza strutturale del fabbricato (Zona Sismica 2) e la salvaguardia del bene di interesse storico testimoniale.

Pagina 38 / 45 Documento Preliminare

20. Edifici di Via Gagliardella n. 32

Edificio 46.02





Edificio 46.03a





Identificazione catastale: Foglio n. 21, Mappale n. 115 e 116

Edificio ES – Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale.

Schedatura edifico nel Quadro Conoscitivo del PSC – Analisi degli insediamenti ed edifici isolati di interesse storico e degli edifici non storici in territorio rurale: schede 46.02 e 46.03a.

Gli edifici rientrano tra gli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale di cui all'art. A-9 della L.R. 20/00. IL PSC ha assoggettato gli edifici ad intervento di restauro scientifico e di risanamento conservativo.

Per entrambi gli edifici tra il 2004 ed il 2006 sono stati realizzati interventi di recupero (a tutt'oggi ancora incompleti) che hanno alterato in modo irreversibile le caratteristiche tipologiche degli edifici. Per tale motivo non si ritengono l'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo (per l'edificio 46.03a) e di Restauro Scientifico (per la porizione di edificio 46.02 in oggetto) congrui con lo stato attuale dell'edificio.

Documento Preliminare Pagina 39 / 45

La scheda di Quadro conoscitivo del complesso già rilevava un cattivo stato di conservazione ed una grave compromissione dell'edificio dovuta alla presenza di elementi incongrui (elementi in cls, balconi, ecc). Si ritiene pertanto di non dover procedere alla revisione di tale scheda.

Si rimanda alla variante di RUE, il compito di individuare la categoria di intervento più idonea per la tipologia di fabbricato al fine di contemperare le esigenze di miglioramento della sicurezza strutturale del fabbricato (Zona Sismica 2) e la salvaguardia dell'unitarietà del borgo che dovrà rimanere invariata, quale elemento di valore storico testimoniale.

Pagina 40 / 45 Documento Preliminare

21. Edificio di Via Abetone Superiore 13





Identificazione catastale: Foglio n. 11, Mappale n. 170

Edificio ES – Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale.

Schedatura edifico nel Quadro Conoscitivo del PSC – Analisi degli insediamenti ed edifici isolati di interesse storico e degli edifici non storici in territorio rurale: scheda 21.22.

L'edificio rientra tra gli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale di cui all'art. A-9 della L.R. 20/00. IL PSC ha assoggettato l'edificio ad intervento di restauro e risanamento conservativo.

Pur confermando il valore storico testimoniale del fabbricato, che non viene messo in discussione, gli interventi, eseguiti hanno alterato in modo irreversibile le caratteristiche tipologiche dell'edificio Per tale motivo si ritiene l'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo non congruo con le condizione attuali dell'edificio.

La scheda di Quadro conoscitivo del complesso già rilevava un cattivo stato di conservazione del fabbricato ed una leggera compromissione dell'edificio dovuta alla presenza di elementi incongrui (tracce cls, cavi elettrici, tamponature, ecc). Si ritiene pertanto di non dover procedere alla revisione di tale scheda.

Si rimanda alla variante di RUE, il compito di individuare la categoria di intervento più idonea per la tipologia di fabbricato al fine di contemperare le esigenze di miglioramento della sicurezza strutturale del fabbricato (Zona Sismica 2) e la salvaguardia del bene di interesse storico testimoniale.

Documento Preliminare Pagina 41 / 45

22. Edificio di Via Gagliardella n. 24





Identificazione catastale: Foglio n. 21, Mappali n. 122 e 199.

Edificio ES – Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale. Edificio vincolato a Restauro e risanamento conservativo.

Schedatura edifico nel Quadro Conoscitivo del PSC – Analisi degli insediamenti ed edifici isolati di interesse storico e degli edifici non storici in territorio rurale: scheda 46.09.

L'edificio rientra tra gli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale di cui all'art. A-9 della L.R. 20/00. IL PSC ha assoggettato l'edificio ad intervento di restauro e risanamento conservativo.

Pur confermando il valore storico architettonico e testimoniale del fabbricato, che non viene messo in discussione, le precarie condizioni strutturali del fabbricato, peggiorate negli ultimi tempi, fanno ritenere l'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo non congruo con le condizione dell'edificio che invece necessità di un importante intervento di riqualificazione, nel rispetto e nella tutela della natura storico testimoniale del fabbricato stesso.

La scheda di Quadro conoscitivo del complesso già rilevava un cattivo stato di conservazione, una grave alterazione tipologica del fabbricato ed una grave compromissione dell'edificio dovuta alla presenza di elementi incongrui (tettoie in cls, tamponatura, superfetazioni, ecc).. Si ritiene pertanto di non dover procedere alla revisione di tale scheda.

Pagina 42 / 45 Documento Preliminare

Si rimanda al RUE il compito di individuare la categoria di intervento più idonea per la tipologia di fabbricato al fine di contemperare le esigenze di miglioramento della sicurezza strutturale del fabbricato (Zona Sismica 2) e la salvaguardia del bene di interesse storico testimoniale.

Documento Preliminare Pagina 43 / 45

Servizio Idrico Integrato

Le modifiche di variante proposte riguardano prevalentemente aree inserite all'interno del sistema insediativo esistente senza modificarne in modo sostanziale il carico insediativo tale da generare nuove infrastrutture e/o adeguamenti del Servizio Idrico Integrato, fatto salvo la realizzazione e/o l'adeguamento delle opere di Urbanizzazione primaria, poste a carico dell'attuatore. In fase attuativa, come condiviso con il gestore del SII, in fase attuativa verranno verificate le effettive necessità progettuali delle opere di urbanizzazione.

Non si rilevano interferenze con aree di salvaguardia e/o zone di riserva della risorsa idrica destinata al consumo umano.

Riduzione delle criticità ambientali in essere

Per gli interventi di mitigazione il PSC tenderà ad operare su due scale differenti: la prima attraverso specifiche scelte relative ad opere di mitigazione che agiscono sull'intero territorio comunale, già definite nello strumento vigente; la seconda che interviene attraverso la previsione di opere di mitigazione puntuali relative ai singoli ambiti di trasformazione, mediante la loro specificazione nelle schede normative.

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

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

In sostanza il PSC prevede un ridisegno territoriale finalizzato a ridimensionare le criticità già in essere, riducendo i rischi di compromissione degli equilibri ambientali.

Mitigazione degli interventi previsti dalla variante di PSC

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

Pagina 44 / 45 Documento Preliminare

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

- fasce di rispetto e di ambientazione necessarie lungo i principali tratti stradali
- interramento di tratti di elettrodotto laddove si hanno linee che attraversano aree abitate
- massima cura dell'impatto percettivo e del rispetto della matrice storico-territoriale per gli ambiti in contesti paesaggistici di valore
- attenuazione dell'impatto acustico lungo gli assi stradali
- trasformazione di assi viari in strade a carattere urbano per l'attenuazione del carico di traffico
- interventi finalizzati alla mitigazione degli effetti indotti dal traffico di attraversamento.

Condizioni per l'attuazione delle previsioni

Le condizioni per l'attuazione degli interventi previsti nella variante di PSC dovranno garantire - in sede attuativa del PSC e dei POC - l'effettivo completamento delle opere previste e la verifica delle condizioni reali, al fine di definire le modalità operative di intervento:

- della capacità della rete fognaria e del sistema di depurazione dei reflui;
- verifica delle compatibilità ambientali e funzionali richieste specificamente dal PSC e dal RUE (prescrizioni relative alle modalità di intervento);
- sviluppare le attività previste dalle norme del PTCP, titolo 16, in materia energetica;
- applicazione delle prescrizioni previste dalla normativa dei PSC e dal RUE, in materia di tutela e prescrizioni energetiche
- lo sviluppo di una progettazione urbanistica nel rispetto dei seguenti principi:
 - massimo contenimento della superficie impermeabile;
 - realizzazione delle aree a verde pubblico con particolare riferimento alla fruibilità ed alla dotazione impiantistica (irrigazione, illuminazione pubblica) utilizzante le energie alternative a basso consumo di acqua potabile;
- lo sviluppo una progettazione edilizia per i comparti residenziali di riferimento in cui sia possibile produrre un Attestato di Certificazione Energetica di "Edifici ad energia quasi 0 (NZEB)" o ad alta prestazione energetica, secondo quanto stabilito dalla Delibera di Giunta Regionale 967/2015, come modificata dalla Delibera di Giunta Regionale 1715/2016;

Documento Preliminare Pagina 45 / 45