

Città di Maranello



POC

**Piano
Operativo
Comunale**

VARIANTE

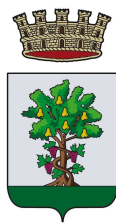
RAPPORTO PRELIMINARE

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

ADOZIONE: Del. C.C. n. 23 del 03/04/2018

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del

LUGLIO 2018



Città di Maranello



POC

**Piano
Operativo
Comunale**

VARIANTE

RAPPORTO PRELIMINARE

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

ADOZIONE: Del. C.C. n. 23 del 03/04/2018

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del

Il Sindaco

l'Assessore all'Urbanistica

Il Segretario Comunale

Massimiliano MORINI

Patrizia CASELLI

Anna Maria MOTOLESE

REDAZIONE POC

Gruppo di Progettazione

Tommasini arch. Elisa
Manfredini Mirco
De Bernardi Marco

LUGLIO 2018

RAPPORTO PRELIMINARE

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

INDICE

DESCRIZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE	3
INFORMAZIONI E DATI NECESSARI ALLA VERIFICA DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO	29
Valutazione di sostenibilità dell'intervento in variante	61

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

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

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

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

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

1 Contenuti generali del P.O.C.

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

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

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

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

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

2. Obiettivi

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

- La realizzazione di un nuovo Centro sportivo concepito come **Parco dello sport**, in grado di potenziare e qualificare l'offerta di attrezzature per lo sport, in considerazione della crescente domanda di pratica sportiva, a livello agonistico e non. L'ambito – baricentrico rispetto al sistema insediativo di Maranello – consente di ridefinire in forma complessa un tema di particolare rilievo per Maranello: le relazioni tra il capoluogo e il quartiere del Crociale, il margine insediativo est e le relazioni con il paesaggio rurale, di cui l'ambito costituisce una significativa discontinuità da salvaguardare. Evitando il pericolo di una futura saldatura, il progetto è finalizzato alla riqualificazione di un ambito territoriale particolarmente alterato dall'insediamento ceramico della CEMAR, senza subordinazione del progetto di trasformazione alla residenza come unica componente sostitutiva dei complessi industriali da dismettere;
- la progressiva qualificazione del **sistema di aree urbane centrali del capoluogo**, che comprende, oltre alla Galleria Ferrari, il campo sportivo, il bocciodromo, la scuola media e l'IPSIA (con palestra e piscina), e i parcheggi pubblici di pertinenza. Tale sistema si conferma, nello Schema di assetto associato al Documento Preliminare, il "cuore" delle dotazioni pubbliche del capoluogo. Attraverso un progetto coordinato tra pubblico e privato il PSC definisce per questo complesso di aree e attrezzature un assetto strutturato, consentendone il collegamento attraverso un percorso interno pedociclabile, dalla via Claudia fino all'area dell'albergo e della mensa Ferrari, di fronte all'ingresso "storico" allo stabilimento.
- la definizione di programmi e strumenti per dare concreta attuazione ad una politica di edilizia residenziale sociale, a cui far concorrere sia quota parte di tutti gli interventi residenziali attuati dal privato, sia aree acquisite gratuitamente dal Comune attraverso i meccanismi perequativi del PSC e diritti edificatori pubblici assegnati dal POC a questo fine specifico;
- la realizzazione di una nuova stazione del TPL; la realizzazione di interventi di qualificazione e integrazione della rete urbana della viabilità;
- la riqualificazione, bonifica e recupero di complessi edilizi incongrui, presenti all'interno dell'ambito urbano;
- la riqualificazione e il recupero edilizio, sia in ambiti urbani che in nuclei isolati nel territorio rurale:

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

Progetto speciale di valorizzazione del paesaggio collinare

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

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

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

Progetto speciale Ambito consolidato storico di Maranello

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

Il **sistema di aree urbane centrali del capoluogo**, che comprende, oltre alla Galleria Ferrari in corso di ampliamento, il campo sportivo, il bocciodromo, la scuola media e l'IPSIA (con palestra e piscina), e i parcheggi pubblici di pertinenza. Tale sistema si conferma, nel PSC, attraverso scelte strategiche di potenziamento e qualificazione, il "cuore" delle dotazioni pubbliche del capoluogo. Attraverso un progetto coordinato tra pubblico e privato il PSC intende definire progressivamente per questo complesso di aree e attrezzature un assetto strutturato, consentendone il collegamento attraverso un percorso interno pedociclabile, dalla via Claudia fino all'area dell'albergo e della mensa Ferrari, di fronte all'ingresso "storico" allo stabilimento.

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

Progetto speciale Tiepido

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

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

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

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

Progetto speciale via Giardini

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

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

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

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

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

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

nel territorio rurale

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

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

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

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

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

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

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

Nei confronti del privato:

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

Nei confronti del pubblico:

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

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

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

La strategicità di alcuni interventi per l'attuazione del PSC ha fatto sì che nel POC adottato siano stati inseriti vari ambiti AR e AN soggetti a Piano Attuativo, per i quali si ritiene possibile pervenire in tempi brevi ad un accordo con le proprietà e gli operatori. In particolare, per gli interventi assoggettati a PUA che al momento dell'adozione del POC non hanno sottoscritto l'Accordo, il POC stesso non costituisce (art. 6 delle Norme di attuazione) autorizzazione alla presentazione del PUA, che può avvenire solo al momento della sottoscrizione dell'Accordo.

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

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

Premessa

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

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

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

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

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

La selezione deve inoltre rispondere ad alcuni requisiti base:

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

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

CRITERI ADOTTATI NELLA REDAZIONE DEL POC

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

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

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

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

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

Altri obiettivi prioritari dell'Amministrazione sono:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ALLEGATO A

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

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

Valori parametrici rotatorie:

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

Cessione aree nude:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Criteri: vedi Allegato B seguente.

ALLEGATO B

Interventi per l'edilizia abitativa sociale

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

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

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

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

a famiglie individuate dal Comune.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Dettaglio dei contenuti del P.O.C.

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

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

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

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

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

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

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

I contenuti delle seguenti cartografie del PSC e del RUE

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

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

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

6 Contenuti delle proposte formulate dai privati

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

Totale proposte pervenute a seguito della pubblicazione del bando: 22

di cui:

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

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

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

Gli interventi nuovi inseriti nel POC riguardano:

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

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

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

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

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

7 Aree ed interventi di interesse comunale

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

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

COMUNE DI MARANELLO - PIANO OPERATIVO COMUNALE

BILANCIO DELLE PROPOSTE DI INSERIMENTO NEL PIANO

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

di cui:

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

* * *

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

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

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

SINTESI DEGLI INTERVENTI INCLUSI NEL POC

AR.1b CROCIALE – VA MARTNELLA	2 interventi SC res. = 1.085 mq. [ERS: 323] SC terz. = 385 mq. (recupero)
AR.2c VIA VESPUCCI	1 interventi SC res. = 1.344 mq.[ERS 373] SC terz. = 576 mq.
AR.2d SIMA	2 interventi SC res. = 165 mq. SC terz-prod. = 1.450 mq.
AR.2f CEMAR	1 intervento SC res. = 5.280 [ERS: 1.584] SC res. = 9.240 [ERS: 2.772] SC terz = 1.760
AR.2h FOGLIANO	1 intervento SC res. = 345 [ERS: 73,5]
AR.2j CISA 4	1 intervento SC res. = 20.032
AR.3c BELL'ITALIA	1 intervento SC res. = 1.450 mq. SC terz. = 362 mq.
AR.3f GORZANO VIA VANDELLI	1 intervento SC terz.= 700 mq. SC res. = 80 mq. (all.custode)
AN.1c POZZA SVINCOLO NUOVA ESTENSE	1 intervento SCres.=4.550 mq. [ERS 1.365] SCterz. = 1.800 mq.
AN.1d MARANELLO EST	2 interventi coordinati SCres.=13.626mq.[ERS: 4.088] SCterz. = 3.370 mq.
AN.1e POZZA – FONDAZIONE OBICI	1 intervento SC res. = 2.080 mq. [ERS: 890] SC Housing Soc = 1.000 mq SC terz. = 580 (dotazioni terr.)

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

Interventi di recupero di complessi edilizi in territorio rurale:

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

ES – GIROTTI	1 intervento
ES – LA CHIUSA	1 intervento
ES – FORNACE ZIRONI	1 intervento
APA – COMPLESSO CA' DE' GALASSI A GORZANO	1 intervento
ARP – COMPLESSO VIA RONDINE	1 intervento
ARP – VIA S. ANTONIO	1 intervento

AVA – VIA VANDELLI	1 intervento
AAP – CASE BASSE	1 intervento
AAP – VIA MARTINELLA	1 intervento
ECO-U – POZZA VIA NICCHIO	1 intervento
ECO-U – VIA VANDELLI	1 intervento

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

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

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

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

STIMA CAPACITA' NUOVE PROPOSTE INSERITE NEL POC

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

STIMA CAPACITA' EDIFICATORIA PROPOSTA**PER SECONDO POC (previsioni primo + secondo POC)**

Residenza	65.504 mq. (741 alloggi)	70% di 93.102 mq. previsti dal PSC
di cui 25.312 mq. (28% del previsto da PSC) derivante da		
	Gruppo Ceramico Ricchetti	20.032 mq. (160 alloggi) 22% del previsto dal PSC
	AR.2f (Cemar)	9.240 mq. (115 alloggi) 10% del previsto da PSC
<i>di cui:</i> quota di Edilizia Residenziale Sociale a carico degli interventi privati:		
	SC =	13.152 mq. (164 alloggi teorici)
Terziario	26.012 mq.	38% di 68.660 mq. previsti dal PSC
Produttivo	35.679 mq.	35% di 101.240 mq. previsti dal PSC

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

**INFORMAZIONI E DATI NECESSARI ALLA VERIFICA
DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE
DALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO OGGETTO DI VARIANTE**

SOMMARIO

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

SCHEDE DI VAS / VALSAT AMBITO AR.2F

1. L'OBIETTIVO DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

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

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

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

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

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

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

“ Principio dello sviluppo sostenibile

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3. IL NUOVO PTCP: LE STRATEGIE GENERALI

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

Gli obiettivi strategici principali perseguiti dal PTCP adottato sono:

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

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

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

1.5. LO STRUMENTO VALSAT

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

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

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

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

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

2. CRITICITÀ E OPPORTUNITÀ DEL TERRITORIO: OBIETTIVI DEL PSC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le stazioni di monitoraggio mostrano che PM10 e O3 risultano critici in tutta l'area esaminata. Infatti, per questi due parametri, in tutte le stazioni si registra il superamento del valore limite o addirittura del valore limite aumentato del margine di tolleranza; a Maranello (Gorzano) per il PM10 viene superata anche la media annuale fissata a 40 µg/m³.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ DEL PSC

IL SISTEMA DI OBIETTIVI ASSUNTO DAL PSC

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

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

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

2.2.1 OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ RELATIVI ALLE RISORSE NATURALI

Obiettivi generali

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

Obiettivi specifici

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

2.2.2. OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ RELATIVI ALL'AMBIENTE UMANO

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

Obiettivi generali

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

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

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

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

Obiettivi prioritari

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

Le politiche prioritarie per l'abitazione

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

attrezzature pubbliche.

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

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

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

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

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

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

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

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

La legge regionale sulle politiche abitative pubbliche

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

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

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

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

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

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

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

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

L'offerta di abitazioni in affitto

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

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

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

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

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

concorso

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

SINTESI DELLE SCELTE STRATEGICHE

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

3 IL QUADRO DELLE SCELTE INSEDIATIVE

3.1 LA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PSC

Le scelte del PSC in merito alla capacità insediativa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. SCELTE INSEDIATIVE E INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

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

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

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

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

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

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO – art.33-39

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

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

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

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

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

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

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

AR.1 Riqualificazione diffusa – Recupero urbano

AR.2 Trasformazione urbanistica

AR.3 Riqualificazione ambientale

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

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

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

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

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

APS.i Prevalenza di attività industriali

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

APS.t Prevalenza di attività terziario-direzionali

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

APC.i Prevalenza di attività industriali

APC.t Prevalenza di attività terziario-direzionali

RU TERRITORIO RURALE – art. 60

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

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

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

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

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

DOTAZIONI TERRITORIALI – art. 60

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

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

MOB.bt Bus terminal- art.72

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

Viabilità di progetto di rilievo strutturale

Viabilità di progetto di rilievo urbano

Piste ciclabili esistenti/progetto

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

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

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

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

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

COLL-L – Livello urbano– art.74

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

Ambito territoriale individuato dal PPR come sede per discarica di inerti

DOT (P) Spazi e attrezzature private di uso pubblico

Ambiti speciali per attrezzature collettive

Elettrodotti: Rete MT di progetto

Nuovi siti per impianti di emittenza radio e televisiva

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per la riduzione del rischio idrogeologico vanno citati in particolare:

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

superficie impermeabilizzata.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dati metrici: ST = 49.358 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 16.027 mq., che corrispondono ad un indice di copertura medio sull'intero ambito del 40 %.

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Obiettivi generali della pianificazione: Ambito molto importante nelle strategie del PSC orientate alla riqualificazione degli ambiti industriali dismessi, tra cui: l'eliminazione di una situazione incongrua dal punto di vista urbanistico e ambientale. Sostituzione delle funzioni dismesse con usi urbani residenziali, a impatto volumetrico contenuto, con ampi spazi verdi. Riqualificazione urbana sostenibile caratterizzata da elevati standard di qualità ambientale ed energetica.

Obiettivi specifici:

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

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

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

Tutti gli stralci funzionali devono essere comunque governati da un unico disegno di trasformazione urbanistica, che risulta rappresentato negli elaborati di PUA.

Prescrizioni urbanistiche funzioni: S.C. max = 11.000 mq di cui 9.240 ad uso residenziale (U1) e 1.760 mq. ad uso commerciale anche per l'insediamento di una media struttura di vendita alimentare (U5 e U6a).

Potenzialità edificatoria massima: Calcolando la superficie complessiva realizzabile (SC) come somma di un indice di utilizzazione territoriale proporzionale alla superficie (0,10 ST) e di un secondo indice proporzionale alle superfici coperte da demolire (0,30 Sup.Cop.), si ottiene:

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

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

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

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

CARATTERISTICHE AMBIENTALI, SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

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

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

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

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

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

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

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

Siti archeologici: nessuna presenza

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

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

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

Prescrizioni di sostenibilità- Soglie di criticità – Limiti e condizioni: Criticità costituita dal traffico lungo la SS di Vignola, che delimita l'area sul lato nord. Importanza del cono ottico verso la collina: l'ambito si affaccia verso sud sulla porzione di territorio dell'alta pianura e della collina.

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

Caratteristiche dell'intervento	Riqualificazione urbanistica dell'area mediante la demolizione di tutti gli edifici esistenti, adeguamento degli standard a servizi per una buona funzionalità dell'ambito e costruzione di edifici residenziali con elevati standard di qualità energetica (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 di Giunta Regionale 1715/2016, fatto salvo l'esistenza di normative più restrittive vigenti al momento della presentazione del POC avente valore di PUA
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica allegate agli elaborati di PUA.
Prescrizioni speciali	L'area è oggetto di un accordo redatto ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/00 e s.m.i., sottoscritto il 15/12/2017, che contiene ulteriori specifiche e condizioni per la sua attuazione. In particolare la proprietà si è impegnata a: a) realizzare a suo totale carico un tratto di percorso ciclabile lungo via Vignola, modificando l'andamento attuale della strada spostandola all'interno del comparto, durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione del PUA in parziale attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti; b) prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, una rotatoria di immissione al comparto posta nell'intersezione tra via Fonda e via Vignola, funzionale al suo corretto inserimento nella viabilità locale; c) realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione fuori comparto per l'adeguamento delle reti esistenti, nello specifico della rete di fognatura su Via Fonda e Via Lombardia, fino all'incrocio con Via Martinella, come definito nel parere dell'Ente Gestore HERA Modena;
Diritti edificatori assegnati alla	S.C. max = 11.000 mq di cui 9.240 ad uso residenziale (U1) e 1.760

parte inserita nel POC e relativi usi	mq. ad uso commerciale anche per l'insediamento di una media struttura di vendita alimentare (U5 e U6a)
Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata	30% dei diritti edificatori residenziali assegnati: SC = $9.240 \times 0,30 = 2.772$ mq.
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) <i>parcheggi pubblici</i> <i>verde pubblico</i>	Residenza: (10 mq. ogni 100 mq. di SC) = 924mq. Commerciale (40 mq. ogni 100 mq. di SC) = 704 mq. Residenza (50 mq. ogni 100 mq. di SC) = 4.620 mq. Commerciale (60 mq. ogni 100 mq. di SC) = 1056 mq.
Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali	Cessione aree per realizzazione rotonda stradale
Modalità di attuazione	Demolizione edifici: intervento Diretto Sviluppo delle Previsioni attraverso Piano Urbanistico Attuativo, anche per stralci funzionali completi. Stralcio I, Insediamento Commerciale: il POC assume il valore e gli effetti del PUA, ai sensi art. 30 comma 4 L.R. 20/00 e smi