

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

1- QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST ambito = 148.205 mq. – di cui 92.898 mq destinati all'edificazione e 55.307 mq previsti in cessione gratuita in aggiunta agli standard di comparto della parte edificabile dell'ambito. Sup. Complessiva realizzabile (SC) = 20.032 mq., che corrispondono ad un indice di utilizzazione fondiaria di 0,21 mq./mq. per la parte destinata all'edificazione pari a 92.898 mq L'intero ambito è interessato da un Accordo art.18 L.R. 20/2000 e s.m.i sottoscritto il 17/12/2013 e allegato alla Del. di C.C. n 62 del 19/12/2013, parte integrante e sostanziale delle presenti norme, che prevede, oltre alla preventiva di bonifica delle aree dell'intero ambito, anche l'obbligo di cessione di 55.307 mq previsti in cessione in aggiunta agli standard a compensazione dell'intervento di via Trebbo
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito insediato da un'azienda ceramica da dismettere. L'ambito territoriale è interamente impermeabilizzato.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA >100 Ambito ricadente in aree soggette a criticità idraulica di cui all' art.11 e settore di ricarica tipo B art.12A, del PTCP2009.
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U1b (ghiaie e limi) <i>Infiltrabilità:</i> Impermeabile
Rete fognaria	Ambito servito dalla rete fognaria, ma da adeguare in base all'intervento di trasformazione urbanistica che potrà consentire la modifica del carico urbanistico, derivante dalle nuove funzioni insediabili.
Campi elettromagnetici	Area confinante con linea MT 15KV (aerea)
Elementi di interesse storico-testimoniale	L'area è vicina ad ambiti soggetti a vincolo archeologico in base al PSC e al PTCP.
Bonifica e ripristino ambientale	L'area è interessata da una procedura di bonifica e ripristino delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo e acque sotterranee) ai sensi del D.Lgs. 152/06.

2- PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Soglie di criticità – Limiti e condizioni	La caratterizzazione chimico-fisica dei suoli per verificare preventivamente lo stato di inquinamento e le esigenze di bonifica nei tempi e modi previsti dalle normative vigenti è oggetto di procedura ai sensi del D.Lgs. 152/06 cui spetta il compito di definire adempimenti e interventi per il sito. Valutazioni sulla consistenza parti in cemento amianto. Rispetto delle prescrizioni contenute nella Relazione geologica.
---	---

3- DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Eliminazione di una situazione incongrua dal punto di vista urbanistico e ambientale. Sostituzione delle funzioni dismesse con usi urbani residenziali, a impatto volumetrico contenuto, con ampi spazi verdi. Forte recupero di suolo permeabile.
Obiettivi specifici	I criteri di riqualificazione sono da individuare nel rapporto dell'ambito con i luoghi: con la strada di traffico a est, con il progetto del nuovo Parco dello Sport a ovest e

	con la ricucitura al tessuto urbano esistente. La presenza del contiguo varco ecologico (art. 28 del PTCP) costituisce una discontinuità significativa tra centri abitati che va valorizzata, possibilmente ampliata in relazione alle cessioni previste, escludendola da processi di urbanizzazione. L'assetto deve privilegiare le visuali verso gli spazi verdi, la ricucitura con il tessuto residenziale esistente degli ambiti di Maranello e Gorzano e l'organizzazione spaziale deve far sì che l'ambito edificato definisca zone semipubbliche protette dal rumore
--	--

e) criteri di progettazione urbanistica ed edilizia

Sub-ambiti e criteri specifici – Nuovo assetto della viabilità	Disegno insediativo unitario esteso a tutto il comparto caratterizzato da: elevati standard ambientali, fortemente orientato all'architettura sostenibile e al contenimento dei consumi energetici Viabilità interna con gerarchia funzionale definita: asse centrale alberato (che definisce lo spartiacque tra la zona a verde pubblico e la zona residenziale) e vie di distribuzione, per privilegiare usi pedonali nelle zone centrali e di servizio.
---	--

4- PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

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

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria max	La superficie complessiva realizzabile (SC) = 20.032 mq. La superficie media per gli alloggi previsti nell'ambito è di 125 mq di SC.
-------------------------------	--

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

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Punto di accesso su via Vandelli. Prevedere una rotatoria di immissione al comparto posta nell'intersezione tra via Vandelli e via Fondazza, funzionale al suo corretto inserimento nella viabilità locale.
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC. Le aree oggetto dell'accordo art.18 (55.307 mq dell'ambito sono previsti in cessione in aggiunta agli standard urbanistici, a compensazione dell'intervento per l'ambito MOB-APS.i) devono essere cedute all'amministrazione comunale quale parte al concorso alle dotazioni territoriali del contributo di sostenibilità, in funzione della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC.
Qualità ecologico-ambientale	Obbligatorietà di bonifica del suolo, in base ad esiti di caratterizzazione preventivamente agli interventi di trasformazione del comparto. Condizioni acustiche di compatibilità (classe III della zonizzazione) da approfondire in sede operativa (POC) al fine di assicurare modalità attuative (PUA) coerenti con il proseguimento di qualità acustica. La progettazione (PUA) deve perseguire la sostenibilità energetica dell'insediamento con riferimento agli artt. 83 commi 8 e 9; 85 comma 3, e 87 commi 2 e 3 del PTCP2009 come pure favorire la permeabilità dei suoli con riferimento all'art.55 comma 3 sempre del PTCP2009.

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

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

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

POC	Il comparto è interessato da una procedura di bonifica ai sensi del D.Lgs. 152/06. Al fine di poter dare attuazione alle previsioni del comparto devono essere stati completati tutti gli interventi di bonifica.
-----	---

	Il POC può consentire la possibilità di attuazione in sub-ambiti mediante la presentazione di un disegno insediativo unitario esteso a tutto il comparto. Ai sensi dell'art. 22 delle norme di PSC, nelle aree interessate dalla formazione di strumenti urbanistici attuativi, o da progetti per la realizzazione di opere pubbliche, pur in assenza di perimetri di tutela archeologica devono essere realizzate indagini archeologiche preventive. Tali indagini, volte all'individuazione di eventuali ulteriori siti archeologici, devono essere effettuate secondo le indicazioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna.
--	--

Denominazione ambito	Ambito specializzo per logistica e att. produttive TRANSIT-POINT RICCHETTI	MOB-APS.i(p)
Localizzazione	A nord del capoluogo, via Trebbo	

1- QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST ambito = 112.480 mq. Sup. Complessiva realizzabile (SC) per logistica delle merci e usi produttivi = 56.240 mq., che corrispondono ad un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq./mq. L'intero ambito è interessato da un Accordo art.18 L.R. 20/2000 e s.m.i sottoscritto il 17/12/2013 e allegato alla Del. di C.C. n 62 del 19/12/2013, parte integrante e sostanziale delle presenti norme, che si relaziona con l'attuazione dell'ambito "AR.2j Cisa 4".
Caratteri morfologici e funzionali	Porzione di territorio adiacente all'ambito produttivo di rilievo sovra comunale già insediato e zone rurali. Confinante a nord con il Comune di Formigine e vicino all'abitato di Ubersetto. Parte dell'ambito era precedentemente già destinata all'insediamento di un polo per la logistica aziendale (transit-point). L'ambito territoriale è interamente permeabile.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA comprese tra 80 e 90 L'ambito rientra nel limite delle aree soggette a criticità idraulica di cui all'art.11 del PTCP2009.
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U3 (limi e argille prevalenti) <i>Infiltrabilità:</i> moderatamente lenta
Rete fognaria	Ambito servito dalla rete fognaria, ma da adeguare in base all'intervento di trasformazione urbanistica che potrà consentire la modifica del carico urbanistico, derivante dalle nuove funzioni produttive insediabili.
Campi elettromagnetici	Area confinante a nord ed est con linea MT 15KV (aerea). La linea MT, sul fronte est, interessa parte del comparto. L'angolo nord-est è attraversato da linea AT 132 KV.
Elementi di interesse storico-testimoniale	L'area è interessata da un sito archeologico (MA37) soggetto a vincolo A1 – controllo preventivo.

2- PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

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

3- DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	L'ambito è idoneo alla realizzazione del polo funzionale per la logistica delle merci, previsto nel PTCP, mediante la realizzazione di una piattaforma logistica e alla costruzione di un sistema per la movimentazione delle merci e l'organizzazione delle spedizioni del settore ceramico. Ampliamento e potenziamento di area produttiva via Trebbo per garantire lo sviluppo economica di un'azienda già consolidata nel territorio comunale, attraverso il trasferimento di parte della superficie territoriale produttiva precedentemente insediata nel comparto di Gorzano nell'attuale area di via Trebbo e realizzazione di un polo per la logistica (transit point) delle merci aziendali. La perdita di suolo permeabile APA verrà recuperata nell'ambito AR.2j di Gorzano
---	--

	al fine di garantire l'invarianza del consumo del suolo.
Obiettivi specifici	I criteri di trasformazione urbanistica sono da individuare nel rapporto dell'ambito con i luoghi: con l'adiacenza ad un ambito produttivo consolidato, con la strada di traffico a est (via Trebbo), con la presenza di edifici esistenti a nord ed est. Sono da progettare attentamente le relazioni di confine tra il nuovo comparto di mobilità logistica e produttivo con le zone agricole contigue. In particolare si dovranno prevedere aree di mitigazione ambientali nei lati est ed ovest, oltre a mantenere libera dall'edificazione una porzione territoriale posta a nord verso il territorio del Comune di Formigine. Detta porzione del comparto (sommariamente indicata nelle tavole di PSC) deve perseguire l'obiettivo di evitare l'edificazione delle nuove strutture al fine di realizzare un'ideale fascia di mitigazione posta sul fronte di via Viazza e a protezione degli edifici residenziali esistenti esterni al comparto di nuova classificazione.

e) criteri di progettazione urbanistica ed edilizia

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

4- PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

Funzioni	Gli usi sono per il 100% di logistica delle merci e produttivi.
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

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

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

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Realizzare nuova rotatoria stradale su via Trebbo, in prossimità dell'incrocio con la viabilità interna al comparto in fase di realizzazione sul confine Est, per consentire l'inversione di marcia dei mezzi pesanti impedendo il transito su via Viazza. Adeguamento segnaletica stradale, anche nei comuni limitrofi, al fine di segnalare correttamente l'accesso al polo logistico aziendale. Spostamento di via Trebbo sul margine est del comparto e creazione di nuovo innesto su via Viazza con migliori condizioni di visibilità.
Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC.
	Le aree oggetto dell'accordo art.18 devono essere cedute all'amministrazione comunale quale quota parte al concorso alle dotazioni territoriali del contributo di sostenibilità, in funzione della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC.
Qualità ecologico-ambientale	Condizioni acustiche di compatibilità (classe III della zonizzazione) da approfondire in sede operativa (POC) al fine di assicurare modalità attuative (PUA) coerenti con il proseguimento di qualità acustica. La progettazione (PUA) deve perseguire la sostenibilità energetica dell'insediamento con riferimento agli artt. 83 commi 8 e 9; 85 comma 3, e 87 commi 2 e 3 del PTCP2009 come pure favorire la permeabilità dei suoli con riferimento all'art.55 comma 3 sempre del PTCP2009. L'attuazione dell'ambito deve verificare positivamente il principio di invarianza idraulica con riguardo all'art.11 del PTCP2009. L'inserimento paesaggistico dell'ambito logistico rispetto al limitrofe aree agricole, va valutato in sede attuativa eventualmente individuando elementi di attenuazione ambientale e paesaggistica al contorno nord del comparto.

i) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

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

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

POC	L'attuazione della previsione è subordinata alla sottoscrizione dell'accordo art. 15 L.R. 20/00 con la Provincia di Modena per la realizzazione del polo funzionale per la logistica delle merci L'ambito ha la possibilità di attuazione in sub-ambiti, da definire in sede di POC, contestualmente all'avanzamento degli interventi di bonifica nell'ambito AR.2j Cisa 4 come definito anche nell'accordo art. 18 L.R. 20/00. La possibilità di attuazione di un primo stralcio del comparto, sulle aree precedentemente già destinate all'insediamento di un polo per la logistica aziendale (transit-point), è subordinato alla conclusione positiva delle procedure di bonifica per le porzioni dell'ambito AR.2j oggetto di cessione all'amministrazione comunale. In alternativa al completamento delle procedure di bonifica, per detta porzione di territorio, è consentita la presentazione di apposita fidejussione a copertura del costo dell'intervento. In relazione all'area interessata dal sito archeologico (MA37) soggetto a vincolo A1 dovranno essere realizzate indagini archeologiche preventive. Tali indagini, volte all'individuazione di eventuali ulteriori siti archeologici, devono essere effettuate secondo le indicazioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna.
-----	--