



**COMUNE DI MARANELLO**  
(Provincia di MODENA)



**PSC**

**Piano  
Strutturale  
Comunale**

**ACCORDO TERRITORIALE RELATIVO ALLE  
AREE PRODUTTIVE E SOVRACOMUNALI NEL  
COMUNE DI MARANELLO**

ADOZIONE: Del. C.C. n... del .....

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

progetti & ricerche  
**Oikos**  
Urbanistica Architettura Ambiente

LUGLIO 2007



**COMUNE DI MARANELLO**  
(Provincia di MODENA)



**PSC**

**Piano  
Strutturale  
Comunale**

**ACCORDO TERRITORIALE RELATIVO ALLE AREE  
PRODUTTIVE E SOVRACOMUNALI NEL COMUNE DI  
MARANELLO**

ADOZIONE: Del. C.C. n... del .....

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

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Lucia BURSI

Nicola REGA

*Progettista responsabile:*

Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

*Comune di Maranello*

Cleto Ramini  
(Dirigente Area Tecnica)

*Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:*

Francesco Manunza (coord. Quadro Conoscitivo e ValSAT),

Roberto Bolondi  
(Responsabile Ufficio di Piano)  
Mirco Manfredini

Elena Lolli (analisi del sistema insediativo storico)

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

*Collaboratori:*

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

**ACCORDO TERRITORIALE**

**RELATIVO ALLE AREE PRODUTTIVE SOVRACOMUNALI**

**NEL COMUNE DI MARANELLO**

**PREMESSA**

Il presente accordo costituisce uno degli ACCORDI TERRITORIALI tra Enti previsti dall'art.15 della LR 20/2000 e rappresenta, nell'ambito delle politiche per il sistema produttivo, da un lato la modalità attuativa per l'applicazione di politiche sovracomunali del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena finalizzato a concordare obiettivi e scelte strategiche comuni, dall'altro la volontà delle Amministrazioni locali di coordinare l'attuazione delle previsioni dei piani urbanistici, in ragione della sostanziale omogeneità e connessione delle caratteristiche del sistema urbano dei territori comunali e della stretta integrazione e interdipendenza degli assetti insediativi, economici e sociali.

L'articolo A.13 della LR 20/2000 - Ambiti specializzati per attività produttive - prevede:

comma 2 - Gli ambiti specializzati per attività produttive sono distinti in aree produttive di rilievo sovracomunale, caratterizzate da effetti sociali, territoriali ed ambientali che interessano più Comuni;

comma 4 - La Provincia attraverso il PTCP provvede, d'intesa con i Comuni interessati, ad individuare le aree produttive idonee ad essere ampliate per assumere rilievo sovracomunale e ad individuare gli ambiti più idonei alla localizzazione delle nuove aree produttive di rilievo sovracomunale e ne stabilisce l'assetto infrastrutturale e le caratteristiche urbanistiche e funzionali. Il PTCP in tali ipotesi assume il valore e gli effetti del PSC.

comma 7 - Le aree produttive di rilievo sovracomunale sono attuate attraverso accordi territoriali stipulati ai sensi del comma 2 dell'art.15. Gli accordi possono prevedere che l'esecuzione o riqualificazione e la gestione unitaria di tali aree, sia realizzata anche

attraverso convenzioni con soggetti pubblici o privati, ovvero attraverso la costituzione di consorzi o di società miste.

Inoltre, l'articolo A.14 della LR 20/2000 - Aree ecologicamente attrezzate - prevede:

comma 1 - Gli ambiti specializzati per attività produttive costituiscono aree ecologicamente attrezzate quando sono dotate di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente.

Per l'identificazione delle Aree ecologicamente attrezzate la legge prevede, inoltre, che:

- le nuove aree produttive di rilievo sovracomunale assumono i caratteri propri delle aree ecologicamente attrezzate;
- il Comune può individuare tra i nuovi ambiti per attività produttive di rilievo comunale quelli da realizzare come aree ecologicamente attrezzate. Per l'eventuale trasformazione delle aree esistenti in aree ecologicamente attrezzate il Comune può stipulare specifici accordi con le imprese interessate, diretti a determinare le condizioni e gli incentivi per il riassetto organico delle aree medesime;
- la Regione promuove la trasformazione delle aree produttive esistenti in aree ecologicamente attrezzate attraverso l'erogazione di contributi nell'ambito del programma triennale regionale per la tutela dell'ambiente, ai sensi degli artt.99 e 100 della L.R. n. 3 del 1999.

In relazione ai disposti della L.R. 20/2000 l'attuale PTCP della Provincia di Modena non risulta ancora pienamente adeguato al nuovo sistema di pianificazione regionale e non consente l'immediata applicazione dei disposti della L.R. 20/2000; numerosi sono tuttavia gli INDIRIZZI e le DIRETTIVE dello strumento provinciale vigente che consentono di procedere nella definizione di politiche territoriali e urbanistiche sovracomunali nell'ambito dei comuni modenesi del distretto ceramico.

Il PTCP individua, infatti, i Poli produttivi di rilievo provinciale, costituiti da zone per insediamenti produttivi che per la loro consistenza, la loro collocazione sul territorio rispetto alla sostenibilità ambientale e alla dotazione infrastrutturale (con specifico riferimento alle infrastrutture per la movimentazione e sviluppo della logistica delle merci) devono essere interessati in modo prioritario da Progetti di sviluppo e qualificazione a servizio di tutto il territorio provinciale (comma 2 articolo 50 PTCP).

Il sistema delle aree produttive del Comune di Maranello rientra tra quelli riconosciuti all'articolo 50, comma come Poli produttivi di rilievo provinciale e individuate nella

tav. 11 del PTCP, tale strumento riconosce inoltre tra i Poli produttivi di rilievo provinciale da interessare da progetti di sviluppo e di riqualificazione concertata: l'ambito di Maranello, comprendente aree produttive nei comuni di Fiorano, Maranello, Formigine e Sassuolo.

Con particolare riferimento alle tematiche di carattere sovracomunale esplicitamente richiamate all'articolo 41 - INDIRIZZI E DIRETTIVE IN MATERIA DI CONCERTAZIONE INTERCOMUNALE – il PTCP individua le Aree Funzionali Locali, quali:

aree intercomunali nelle quali, in relazione all'alto livello di interdipendenza del sistema urbano, con particolare riferimento all'efficienza ed efficacia del sistema dei servizi di base e dei servizi a rete, sono maggiormente necessarie forme stabili di cooperazione intercomunale relative alle politiche urbane, tra cui i Comuni di Fiorano, Formigine, Maranello e Sassuolo.

Le Aree Funzionali Locali sono le aree prioritarie nelle quali incentivare il coordinamento dei Piani Regolatori Generali; esse sono anche indicate come il campo preferenziale nelle quali valutare e sperimentare processi di riordino delle circoscrizioni comunali in applicazione dell'art.20 della legge 8.6.1990 n. 142.

Pertanto, il ruolo del presente Accordo Territoriale si definisce quale proposta integrativa del vigente PTCP della Provincia di Modena non ancora adeguato alla Nuova Legge Urbanistica Regionale ma i cui contenuti possono essere ampiamente richiamati e recepiti, oltre che integrati e maggiormente articolati e specificati per il sistema territoriale del Comune di Maranello.

Inoltre, il presente Accordo rappresenta, ai sensi del comma 1 dell'articolo 15 della L.R.20/2000, il momento in cui tra Comuni e Provincia si concordano obiettivi e azioni proposte nel Piano Strutturale Comunale dal Comune di Maranello in merito al sistema delle aree produttive sovracomunali e definisce politiche di coordinamento per la riqualificazione e di integrazione del sistema delle previsioni urbanistiche.

Ai sensi del comma 4 dell'articolo 15 della LR 20/2000 all'Accordo Territoriale si applica, per quanto non previsto dalla legge regionale, la disciplina propria degli accordi tra amministrazioni di cui all'art.15 della Legge n. 241 del 1990.

## CONTENUTI DEL PTCP RELATIVI AL SISTEMA INSEDIATIVO APPLICABILI ALLE AREE PRODUTTIVE SOVRACOMUNALI

Più in generale il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, con riferimento agli obiettivi dell'Articolo 38 - OBIETTIVI DEL PTCP RIGUARDO ALL'EVOLUZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO – prevede :

Con riguardo alla sostenibilità dell'evoluzione degli insediamenti rispetto al mantenimento nel tempo di valori condivisi di equilibrio ambientale il P.T.C.P. assume i seguenti obiettivi:

- garantire nel lungo periodo la consistenza e il rinnovo delle risorse idriche;
- garantire il ripristino e il mantenimento dei livelli migliori possibili di qualità delle acque superficiali e sotterranee e di qualità dell'aria;
- garantire elevati livelli di sicurezza degli insediamenti rispetto ai rischi idraulici e sismici e di incidenti ambientali;
- ridurre la quantità di rifiuti da smaltire.

Con riguardo all'efficienza del sistema insediativo e delle reti infrastrutturali che ne supportano il funzionamento il PTCP assume i seguenti obiettivi:

- consolidare la struttura policentrica e la gerarchia storicizzata del sistema insediativo,
- polarizzare i servizi ad alta attrattività attorno a nuovi nodi strategici ad elevata accessibilità,
- utilizzare il recupero delle aree dismesse o in dismissione come risorsa per contenere la dilatazione urbana,
- elevare la qualità ambientale e insediativa delle aree industriali e promuovere il riordino urbanistico degli insediamenti produttivi,
- coordinare a livello intercomunale le politiche urbane, in particolare nelle situazioni di maggiore integrazione del sistema insediativo,
- assicurare la maggiore equità possibile dei risvolti economici delle scelte urbanistiche, sia fra i soggetti privati che fra gli Enti locali,
- assicurare gli strumenti e i parametri per monitorare le trasformazioni degli insediamenti.

L'Articolo 50 - INDIRIZZI E DIRETTIVE IN MATERIA DI POLI PRODUTTIVI DI RILIEVO PROVINCIALE – prevede come obiettivo per le aree per insediamenti di attività produttive manifatturiere di sostenere ed indirizzare i processi di sviluppo ed innovazione delle attività produttive anche attraverso un innalzamento significativo della qualità insediativa.

Nella qualificazione delle aree per gli insediamenti produttivi si perseguono i seguenti obiettivi specifici:

- lo sviluppo di servizi comuni alle imprese e di servizi per il lavoro e l'occupazione;
- la promozione di iniziative mirate di marketing territoriale;
- l'insediamento di nuove imprese e settori ad elevato contenuto tecnologico;
- la creazione di aree ecologicamente attrezzate e cioè dotate delle infrastrutture e dei servizi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente;
- la promozione di organismi sovracomunali di gestione delle aree e di forme di gestione unitaria delle infrastrutture e dei servizi particolarmente nelle aree ecologicamente attrezzate;
- la riqualificazione ed il recupero infrastrutturale e dei servizi delle aree produttive esistenti;
- l'accesso ai finanziamenti previsti dalle leggi regionali e comunitarie per lo sviluppo e qualificazione in senso ambientale delle attività produttive;
- l'accesso al sistema comunitario di ecogestione e audit ambientale ("EMAS") anche promuovendo forme di certificazione ambientale riferita all'area produttiva nel suo complesso oltre che al singolo sito produttivo.

### **STRUTTURA ED EFFICACIA DELL'ACCORDO**

I contenuti specifici dell'Accordo sono individuati all'interno di quattro sistemi in cui l'articolato prevede una suddivisione in OBIETTIVI – AZIONI – ELEMENTI DI MONITORAGGIO, i quattro punti sono:

- QUALIFICAZIONE E SVILUPPO URBANISTICO DELLE AREE PRODUTTIVE
- SISTEMA DELLA MOBILITA' DELLE PERSONE E DELLE MERCI

---

**■ QUALITÀ AMBIENTALE DEL TERRITORIO E SOSTENIBILITÀ DEL SISTEMA PRODUTTIVO****■ DEFINIZIONE DELLE AREE ECOLOGICAMENTE ATREZZATE**

Gli obiettivi e le azioni relativi alle aree produttive sono calate nel quadro più complessivo delle politiche territoriali previste dal PTCP per l'area della prima fascia collinare, in particolare il PSC del Comune di Maranello prevede:

in relazione alla prestazione di fondo assegnata dal PTCP, il PSC prevede una politica urbanistica di "sviluppo senza dilatazione", ossia scelte che promuovono la riduzione dell'impatto delle attività umane, e la qualificazione territoriale e urbanistica senza espansione del sistema insediativo.

Le politiche urbanistiche per la città regionale di Maranello relative al sistema produttivo promosse dal PSC in forma associata sono orientate :

- alla riqualificazione ambientale e tecnologica del distretto industriale della ceramica, alla promozione dell'immagine dell'area e della leadership settoriale di Sassuolo;
- all'ammodernamento del sistema infrastrutturale e della logistica, alla realizzazione di piattaforme logistiche per le merci e ai collegamenti viari con l'area modenese, ed in relazione al ruolo all'interno del Distretto dello scalo merci di Dinazzano.

In particolare lo sviluppo urbano del sistema produttivo avviene attraverso processi di riqualificazione e trasformazione degli insediamenti esistenti, di norma senza alcun'ulteriore dilatazione della superficie del TDU (territorio a destinazione urbana secondo gli strumenti urbanistici vigenti) in termini di bilancio complessivo.

La previsione di nuove aree, introdotte dal PSC in forma associata, all'interno del sistema produttivo si configura in relazione a :

- previsioni di aree in cui si potranno realizzare piattaforme logistiche come già previsto nei programmi concordati fra attori istituzionali a livello provinciale;
- aree per l'ampliamento/razionalizzazione/qualificazione di attività industriali in essere che necessitano di nuovi spazi;
- previsioni per la rilocalizzazione di insediamenti produttivi situati in ambiti ambientalmente incompatibili, con nuova localizzazione a ridosso di aree industriali preesistenti, collegate con azioni di riqualificazione e recupero delle aree dismesse attraverso specifici accordi con i privati.



Il PSC prevede in ogni caso nell'urbanizzazione di nuove aree l'introduzione di norme che assicurino un alto livello di integrazione delle dotazioni ecologiche, come il mantenimento di percentuali elevate di superficie permeabile a verde rispetto alla superficie interessata.

L'efficacia del presente Accordo Territoriale è data dalla relazione tra i suoi contenuti e gli strumenti di pianificazione della Provincia e dei Comuni, in particolare:

La Provincia si impegna a recepire i contenuti del presente Accordo, all'interno delle politiche e azioni del PTCP e di suoi strumenti settoriali, per le parti non già previste;

La Provincia si impegna a promuovere gli obiettivi e le azioni del presente Accordo all'interno degli strumenti di programmazione temporale ed economica.

I contenuti del presente Accordo sono parametro di valutazione per eventuali modifiche del PSC del Comune di Maranello. Il presente Accordo, che diventa parte del PTCP, rappresenta parametro di valutazione delle scelte comunali da parte della Provincia ai sensi degli art.32 e 14 della L.R. 20/2000.

Per la redazione e approvazione dei POC comunali il presente Accordo diventa elemento per la verifica delle azioni e oggetto del monitoraggio.

La disciplina del RUE comunale, attraverso le specifiche norme, dovrà dare attuazione ai contenuti del presente Accordo.

Nell'ambito dei più generali rapporti istituiti tra la Provincia ed i Comuni in tema di Sistemi Informativi Territoriali al fine di attuare un efficace monitoraggio relativo agli obiettivi del presente Accordo, la Provincia ed i Comuni elaboreranno congiuntamente uno specifico progetto relativo alle AREE PRODUTTIVE SOVRACOMUNALI.

## **CONTENUTI PER LA QUALIFICAZIONE E LO SVILUPPO URBANISTICO DELLE AREE PRODUTTIVE**

### **ART.1 – OBIETTIVI GENERALI**

---

Gli obiettivi generali del nuovo modello di crescita del sistema produttivo sono i seguenti:

- rispetto alla dimensione fisica si dichiara la necessità di pensare al un modello di crescita in cui l'attenzione si sposta dalla regolamentazione delle modalità di espansione al riuso di aree sotto utilizzate, alla razionalizzazione delle funzioni

logistiche, ad una comune riflessione sull'uso degli spazi aperti destinati alle attività produttive.

- le potenzialità produttive di tale sistema territoriale saranno supportate dalle politiche di razionalizzazione e qualificazione del sistema della logistica e dei servizi alle imprese, oltre che di miglioramento della qualità ambientale;
- verso sud le attività produttive presenti che si trovano più in prossimità dei tessuti urbani residenziali, dovranno assumere la caratterizzazione di compatibilità e sostenibilità in relazione al contesto, applicando in questo caso anche politiche di delocalizzazione a cui si cercherà di dare risposta all'interno del progetto del PSC in forma associata;
- l'ottimizzazione dell'uso del territorio e il miglioramento infrastrutturale sono condizioni essenziali per mantenere alto il livello di competitività; tali obiettivi si relazionano alla trasformazione delle tecnologie di produzione e magazzinaggio, alle potenzialità di riutilizzo di siti dismessi, alla stretta connessione da realizzare tra infrastrutture, organizzazione logistica e sedi produttive.

Il ruolo del terziario viene definito come componente economica forte del sistema, in particolare nei settori della formazione, dell'innovazione tecnologica, della ricerca, del monitoraggio, della commercializzazione, ed in quelli - complementari - tipici di un sistema urbano di qualità.

## ART.2 – OBIETTIVI SPECIFICI DI QUALIFICAZIONE

Le scelte urbanistiche relative alle aree per insediamenti produttivi sono orientate:

- al risparmio della risorsa suolo e complessivamente delle risorse naturali attraverso norme che incentivino le soluzioni edilizie ed urbanistiche in grado di contribuire al contenimento dei consumi energetici, alla attenuazione dei rumori, all'abbattimento delle polveri, al massimo risparmio delle risorse idriche;
- alla economicità degli interventi rispetto alle reti esistenti della viabilità, del trasporto pubblico, delle infrastrutture tecnologiche, e alle dotazioni di servizi;
- alla flessibilità delle soluzioni urbanistiche, rispetto alle differenti esigenze insediative delle imprese e alla loro modificazione nel tempo;
- alla qualità urbanistico-architettonica degli insediamenti preferibilmente attraverso la definizione di criteri guida per una idonea conformazione delle strutture edilizie,

delle opere di urbanizzazione, degli elementi di arredo e della segnaletica finalizzate a dare riconoscibilità all'area produttiva;

- a migliorare il livello delle dotazioni ecologiche, in particolare con la realizzazione di barriere vegetali aventi una funzione sia di schermo visivo che di protezione ambientale.

### ART. 3 - AZIONI del PSC

---

Il PSC in forma associata prevede sia con azioni dirette che come indirizzi alla redazione dei POC:

In relazione alla tipizzazione delle aree produttive di cui al comma 4 dell'articolo 51 del PTCP, la definizione delle aree specializzate per attività produttive di livello sovracomunale di cui all'articolo A.13 della Legge regionale 20/2000, l'ambito territoriale sovracomunale APS si articola in vari sub-ambiti, in base al criterio della prevalenza degli USI esistenti e ammessi

APS (i) Sub-ambiti con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione

APS (c) Sub-ambiti con prevalenza di attività commerciali di livello sovracomunale

APS (t) Sub-ambiti con prevalenza di attività terziario - direzionali.

In relazione al sistema delle aree produttive Sassuolo-Fiorano i sub-ambiti APS(i), sono ulteriormente suddivisi in :

Tipo 1: zone produttive ad impatto moderato.

Tipo 2: zone produttive ad impatto elevato.

In relazione agli obiettivi e alle strategie di intervento per il miglioramento dell'uso del territorio, il PSC persegue la riduzione della componente oggi destinata a stoccaggio a cielo aperto delle merci, alla loro movimentazione e alla manovra all'interno delle aree degli stabilimenti con promozione dell'adozione di tecnologie innovative di stoccaggio automatizzato.

Attuazione, attraverso specifiche convenzioni e piani di riassetto, di interventi coordinati finalizzati alla riqualificazione funzionale e ambientale, che contemplino l'adeguamento delle sedi degli stabilimenti, il miglioramento delle dotazioni e l'arresto della crescita dell'urbanizzazione.

Gestione dell'evoluzione del sistema produttivo, sia attraverso POC che attraverso

modifiche del PSC, indirizzata ad assicurare la costante messa in gioco per gli usi produttivi delle risorse territoriali disponibili, prime fra tutte le aree produttive già insediate ed interessate da processi di dismissione o defunzionalizzazione, da accompagnare nei processi di riqualificazione e di rinnovo.

Rispetto agli scenari futuri si prevede di normare l'utilizzo, a seguito di eventuale dismissione, delle aree poste a nord dell'asse della pedemontana, che potranno essere re-insediate, sempre ad usi produttivi (in particolare artigianali), a fronte di interventi di miglioramento delle condizioni ambientali, attraverso il convenzionamento per la rilocalizzazione delle attività esistenti da ambiti non compatibili.

#### ART. 4 - AZIONI del RUE

---

Il RUE disciplina le modalità di intervento nelle porzioni urbanizzate dei sub-ambiti destinati ad attività produttive di livello sovracomunale, nel rispetto dei seguenti criteri:

- non è consentito l'aumento della superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione dell'adozione del PSC;
- sono consentiti incrementi della capacità insediativa nel quadro di un progetto di riqualificazione dell'area interessata dall'intervento, a cui è associata una convenzione che regolamenti le azioni di riqualificazione ambientale dell'impatto dell'attività produttiva sul sistema;
- qualora ammessi, gli usi terziari e residenziali complementari all'attività produttiva possono essere introdotti, in aumento rispetto alle superfici esistenti, nell'ambito di interventi integrati – estesi a più lotti contigui – che perseguano la riorganizzazione funzionale e il miglioramento della qualità ambientale e dei servizi all'impresa.

#### ART. 5 - AZIONI del POC

---

Nell'attuazione delle scelte operate dal PSC nell'ambito della formazione dei POC possono essere previsti:

- entro gli ambiti APS, interventi di riorganizzazione funzionale, ristrutturazione urbanistico-edilizia e riqualificazione ambientale, attraverso PUA finalizzati alla riduzione del carico urbanistico sull'area interessata e al miglioramento delle condizioni ambientali in particolare attraverso la riorganizzazione della logistica delle merci.

- possono essere individuate, anche attraverso la procedura dell'accordo con i privati di cui all'art.18 della L.R. 20/2000, modalità di trasferimento di capacità edificatoria necessaria allo sviluppo delle funzioni di deposito e magazzinaggio in altri ambiti territoriali specificamente destinati dal PSC alle funzioni logistiche. In questo caso il PUA deve prevedere modalità di riqualificazione dell'area produttiva, attraverso l'inserimento di attrezzature e dotazioni ecologiche.
- per l'applicazione di tali disposti possono essere attuati anche specifici accordi territoriali tra gli Enti direttamente interessati dalle diverse aree oggetto dell'intervento urbanistico, anche relativi ad aspetti di perequazione territoriale.

I contenuti di tali accordi definiranno i criteri generali per disciplinare:

- le modalità di realizzazione della rete di infrastrutture e servizi previsti dal PSC;
- gli interventi di ammodernamento, ampliamento, trasferimento di complessi industriali esistenti;
- le modalità di delocalizzazione convenzionata di attività produttive dimesse;
- la gestione coordinata degli oneri di urbanizzazione e delle altre risorse disponibili, da destinare, come previsto al comma 10 dell'art.A-13 della L.R.20/2000, al finanziamento degli impianti, delle infrastrutture e dei servizi necessari, indipendentemente dalla collocazione degli stessi anche al di fuori dai confini amministrativi;
- l'affidamento attraverso convenzioni a soggetti idonei (consorzi, società miste) di ruoli di esecuzione delle opere di urbanizzazione, di riqualificazione e gestione unitaria delle aree.

In sede di POC, l'Amministrazione Comunale, in applicazione delle norme di cui all'art. 18 (Accordi con i privati) e art.30 c.10 (procedure concorsuali di selezione) prevedono forme di selezione delle proposte di insediamento in aree produttive già classificate APS ed oggetto di riuso e nelle aree produttive di nuova urbanizzazione (in relazione ai contenuti dell'art.58 comma 2 del PTCP), finalizzate a favorire il trasferimento di aziende locali la cui sede attuale è insufficiente allo sviluppo delle attività aziendali e/o non compatibile con l'ambiente urbano, e ad offrire ad operatori locali opportunità di insediamento di nuove attività produttive a condizioni vantaggiose, attraverso forme di convenzionamento con la proprietà.

---

**ART. 8 - ELEMENTI per il MONITORAGGIO**

---

Indicatori attraverso i quali la Provincia e il Comune di Maranello concordano di effettuare periodiche verifiche dei livelli di qualità dell'assetto del territorio in relazione alle politiche che costituiscono i contenuti dell'Accordo, al fine di discutere e aggiornare il quadro delle azioni e delle disposizioni normative in relazione all'efficacia delle stesse.

- Distribuzione territoriale delle sedi delle aree produttive in rapporto alle politiche di riassetto del PSC definite dal criterio localizzativo dell'art.1 lett.b del presente Accordo;
- Dimensione e incidenza percentuale delle aree destinate a stoccaggio a cielo aperto di prodotti ceramici;
- Variazione dell'entità della quota di suolo impermeabilizzato nel complesso degli ambiti destinati ad aree produttive sovracomunali;
- Presenza ed entità delle dotazioni ecologiche;
- Presenza di strutture artigianali in sostituzione di tessuti industriali dismessi;
- Usi terziari e residenziali complementari presenti negli ambiti produttivi specializzati di livello sovracomunale.
- Aree residenziali intercluse nel tessuto produttivo (mq ST)
- Presenza di servizi alla produzione (n° attività)

**CONTENUTI PER IL MIGLIORAMENTO DEL SISTEMA DELLA MOBILITA' DELLE PERSONE E DELLE MERCI**

---

**ART. 9 - OBIETTIVI GENERALI**

---

Con riguardo al sistema della mobilità, al funzionamento delle reti di trasporto ed all'organizzazione delle principali infrastrutture in linea con i disposti del PTCP, si assumono i seguenti obiettivi, in riferimento alle aree destinate alle attività produttive di carattere sovracomunale:

- conseguire il più alto livello possibile di integrazione tra le differenti reti di trasporto mediante l'individuazione sul territorio e la realizzazione di efficienti nodi di scambio modale gomma - ferro e gomma - gomma sui quali organizzare corridoi plurimodali ad elevata funzionalità;

- favorire l'accessibilità ai poli insediativi e produttivi principali del territorio, migliorando la rete di collegamento interna e quella di raccordo con il sistema autostradale e ferroviario nazionale;
- realizzare un sistema di piattaforme logistiche sul territorio in grado di consentire la razionalizzazione del trasporto merci;
- realizzare una scala di propedeuticità temporali di realizzazione dei vari tipi di infrastrutture, evitando le disorganicità di attuazione, anche attraverso l'utilizzo di strumenti tecnici per la previsione dei possibili scenari del sistema, quali: modelli di simulazione del traffico e di diffusione dei relativi inquinanti, modelli di previsione dell'incidentalità.

Obiettivo primario del PSC è quello di portare a sistema il complesso di piani ed i progetti, soprattutto di carattere sovracomunale, in corso di approvazione e/o attuazione, collocandoli entro un quadro coerente di assetto del territorio:

- Piattaforme logistiche: progetto e layout funzionale di un prototipo di centro logistico di movimentazione e smistamento delle merci
- Bretella Campogalliano-Sassuolo
- Modena-Sassuolo urbana (realizzazione del tratto Casinalbo-Fiorano)
- Raddoppio della Pedemontana nel tratto Fiorano-Sassuolo, fino all'incrocio con la SP15; prosecuzione della Pedemontana ad est di Pozza (tratto Maranello Bazzano)

#### ART. 10 - LINEA DI TRASPORTO PUBBLICO IN SEDE PROPRIA ADIBITA A SERVIZIO METROPOLITANO INTERURBANO

---

In attesa di uno specifico studio di fattibilità di carattere sovracomunale viene salvaguardata una fascia lungo l'asse della Pedemontana per l'eventuale realizzazione di una linea di trasporto pubblico in sede propria da Sassuolo a Vignola, anche per l'affiancamento alla relativa pista ciclabile; tale corridoio di tutela è pari a metri 6 dal confine stradale. In quest'ambito sarà vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie.

#### ART. 11 OBIETTIVI SPECIFICI

---

Alla scala del sistema urbano Sassuolo-Fiorano e Maranello le scelte urbanistiche

relative alla mobilità delineano i seguenti obiettivi:

- dare visibilità e forza progettuale all'idea della realizzazione di un modello di mobilità sostenibile come idea-guida del Piano, a cui finalizzare le politiche e gli accordi promossi dal Piano stesso;
- attuare scelte urbanistica in grado di promuovere la separazione del traffico merci da quello di tipo urbano e interurbano delle persone, come condizione indispensabile a garantire condizioni adeguate di sicurezza e di efficienza delle rispettive modalità di trasporto;
- rilanciare programmi di trasporto pubblico, in un'area che esprime una domanda di mobilità sia sistematica che occasionale di medio-lungo raggio, molto adatta all'organizzazione di un'offerta di qualità di trasporto pubblico moderno;
- promuovere la sperimentazione di tecnologie innovative nel campo del trasporto delle merci e delle persone;
- migliorare in modo significativo, e misurabile, le condizioni di sicurezza, riducendo i tassi di incidentalità nell'area urbana ed extraurbana;

## ART. 12 - AZIONI

---

Sono progetti delineati nel PSC:

Trasporto pubblico: la proposta di un sistema di trasporto pubblico lungo una linea forte di connessione del sistema urbano, associato alla progressiva creazione di un asse urbano caratterizzato da mobilità compatibile, diviene la strategia dell'intero nuovo piano.

Piattaforma logistica: La localizzazione strategica delle piattaforme logistiche non va definita sulla base di una visione statica dell'assetto del territorio, ma in una prospettiva dinamica di evoluzione tendenziale, in cui le strategie di delocalizzazione, la creazione di aree industriali ecologicamente attrezzate, la riorganizzazione più complessiva del sistema della mobilità conducono ad una soluzione strutturale coerente.

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato, in riferimento al D.P.R. 753/1980, costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.



Qualora la sostenibilità di determinate previsioni urbanistiche sia condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale devono essere esplicitate nelle norme degli strumenti urbanistici comunali.

#### ART. 13 - ELEMENTI per il MONITORAGGIO

---

Indicatori attraverso i quali la Provincia e il Comune di Maranello concordano di effettuare periodiche verifiche dei livelli di qualità dell'assetto del territorio in relazione alle politiche che costituiscono i contenuti dell'Accordo, al fine di discutere e aggiornare il quadro delle azioni e delle disposizioni normative in relazione all'efficacia delle stesse.

##### **Linea d'azione: efficienza, sicurezza e razionalità della mobilità**

Traffico merci transitante sulla rete stradale dedicata, in rapporto a quello che utilizza tratti della rete urbana (rapporto tra flussi di veicoli pesanti in sezioni stradali entro ambiti definiti)

merci transitate dalle piattaforme logistiche (tonnellate / anno)

inquinamento acustico (n° punti che superano i limiti di legge)

tasso di incidentalità (n° incidenti con danni alle persone / anno)

##### **Linea d'azione: aumento dell'offerta di mobilità a basso impatto**

n° passeggeri fruitori del trasporto pubblico (utenti / anno)

lunghezza rete ciclopedonale (mq lineari in percorsi protetti)

#### **CONTENUTI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ AMBIENTALE DEL TERRITORIO E LA SOSTENIBILITÀ DEL SISTEMA PRODUTIVO**

#### ART. 14 - OBIETTIVI

---

Gli obiettivi sui temi ambientali più propri delle politiche di trasformazione delle aree

produttive possono essere sintetizzati in alcune linee strategiche:

- il perseguimento di obiettivi richiesti in materia di qualità e quantità delle acque superficiali e sotterranee, e i conseguenti indirizzi e direttive alla pianificazione, che sono espresse in relazione ai contenuti all'articolo 42 del PTCP, con riferimento alla Zona C (Tav.7 del PTCP) e alla suddivisione del territorio in base all'appartenenza alle classi di sensibilità ricavate dalla vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi - così come definite nella Tav. n. 7.
- risanamento di situazioni di degrado, attraverso operazioni di riqualificazione urbanistica di aree dismesse precedute da interventi di bonifica e messa in sicurezza;
- stretta correlazione nelle scelte insediative tra aspetti paesaggistici, idrogeologici, energetici, di traffico, di inquinamento acustico, di rapporto con il verde urbano e territoriale, di principi di qualità ecologica.
- coordinamento delle scelte dei PSC con il progetto "EMAS applicato al distretto ceramico di Modena e Reggio Emilia", la cui realizzazione è disciplinata da un Accordo di Programma siglato nel febbraio 2001 da Regione Emilia-Romagna, Province di Modena e Reggio e Assopiastrelle
- all'interno del quadro generale delle politiche degli ambiti produttivi, sostegno ai percorsi di certificazione integrata sull'intero ciclo di vita del prodotto (IPP), che muove dalla prospettiva dello sviluppo sostenibile oltre alle certificazioni EMAS aziendali.
- definizione dei requisiti di qualità ambientale di "aree ecologicamente attrezzate" ai sensi della L.R. 20/2000 in grado di garantire condizioni di sicurezza del lavoro, protezione delle risorse e qualità ambientale da intendere anche come componenti della qualificazione del ciclo produttivo e di miglioramento della competitività del sistema.

#### ART.15 - AZIONI

---

Il complesso delle azioni in campo ambientale che si mettono in campo sono articolate nei tre nuovi strumenti della pianificazione comunale (PSC , RUE e POC) all'interno di Azioni di tutela e risanamento e di promozione della qualità ambientale:

A - Tutela, risanamento e sicurezza

- la disciplina delle tutele e compatibilità ambientali (tutela fluviale; idrogeologica; paesaggistica, ecc.);
- la prevenzione del dissesto idrogeologico e del rischio sismico;
- la promozione del risparmio energetico, sia attraverso un piano energetico sovracomunale, sia con azioni locali quali: l'esame della qualità energetica degli edifici pubblici, la previsione negli ambiti oggetto di trasformazione di progetti in grado di contenere il consumo energetico, l'introduzione di norme diffuse (RUE) di promozione del risparmio energetico;
- la qualificazione delle aree produttive come aree ecologicamente attrezzate, dotate quindi delle infrastrutture, della qualità dei servizi e delle protezioni ambientali idonee a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente (art.A-14 L.R. n.20/2000);
- la tutela della risorsa idrica, a fini idropotabili, in particolare attraverso la protezione del campo acquifero di Sassuolo,
- aree di salvaguardia alle opere di captazione suddivise secondo quanto prescritto dal D.P.R. 236/88 e s.m.; al fine di applicare il principio di valutazione dell'estensione delle suddette aree in relazione alla vulnerabilità delle risorse;
- aree di riserva per proteggere il patrimonio idrico in funzione di un futuro sfruttamento ai fini idropotabili;
- il complesso di temi legati all'equilibrio idraulico e idrogeologico del territorio: le compensazioni idrauliche (obbligo per gli interventi edilizi di compensare il ridotto apporto idraulico alla falda); la valutazione delle condizioni di sicurezza necessaria nelle situazioni ad elevata vulnerabilità idrogeologica (tutela del rischio di inquinamento);
- l'adeguamento della funzionalità e dell'efficienza della rete fognaria, da perseguire attraverso la programmazione temporale in sede di POC di interventi prioritari (evidenziati nel PSC);
- la definizione di un piano complessivo di riordino del sistema drenante urbano, che consenta di garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche anche per le nuove aree oggetto di trasformazioni urbanistiche;
- il programma di azioni finalizzate al migliore utilizzo delle risorse idriche, in coerenza

con il documento "Primi lineamenti del Piano Provinciale per l'uso razionale delle risorse idriche - zona montana - zona di alta pianura";

- per la generalità delle attività e degli insediamenti esistenti dovrà essere perseguito il massimo risparmio nell'uso delle risorse idriche privilegiandone l'uso idropotabile.
- il risanamento di situazioni critiche: bonifica e recupero di aree produttive dismesse;
- il risanamento/recupero ambientale e la messa in sicurezza delle cave di pianura abbandonate, in rapporto sia a possibili rischi per l'incolumità, sia all'opportunità (quando verificata) di un recupero paesaggistico e ricreativo;
- la delocalizzazione di attività produttive da sedi divenute incongrue a causa dell'incompatibilità ambientale con il contesto urbano;
- la prevenzione dell'inquinamento elettromagnetico ed acustico, con la previsione di dotazioni ecologiche quali ad esempio zone di distacco e di mitigazione degli impatti ambientali anche per infrastrutture per la mobilità e insediamenti produttivi;
- qualora la sostenibilità ambientale di determinate previsioni urbanistiche sia condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale devono essere esplicitate nelle norme degli strumenti urbanistici comunali.

#### B - Promozione della qualità ambientale

Programma di potenziamento e qualificazione della vegetazione (forestazione del territorio), finalizzato in particolare:

- al ripristino di patrimonio vegetazionale necessario ad accrescere la biopotenzialità del territorio;
- al ripristino o alla creazione di corridoi ecologici e di aree idonee alla riproduzione di specie vegetali e animali;
- alla riqualificazione paesaggistica e ambientale;
- alla qualificazione degli ambiti periurbani;
- alla protezione delle zone abitate dal rumore e dalle polveri;
- alla dotazione di aree verdi fruibili;
- al recupero di aree degradate e alla schermatura di aree urbane compromesse dal

punto di vista del paesaggio urbano.

La promozione, all'interno del RUE, della qualità ecologica degli interventi edilizi (bioedilizia): defiscalizzazione e altre incentivazioni economiche per interventi con caratteristiche di sicurezza, salubrità, progettazione bioclimatica, tutela ambientale, risparmio di risorse naturali e risparmio energetico;

#### ART. 16 - ELEMENTI per il MONITORAGGIO

---

Indicatori attraverso i quali la Provincia e il Comune di Maranello concordano di effettuare periodiche verifiche dei livelli di qualità dell'assetto del territorio in relazione alle politiche che costituiscono i contenuti dell'Accordo, al fine di discutere e aggiornare il quadro delle azioni e delle disposizioni normative in relazione all'efficacia delle stesse.

Linea d'azione: sostenibilità

Emissioni di polveri industriali (g/giorno)

Aziende localizzate entro ambiti di particolare vulnerabilità (sedi incongrue per incompatibilità ambientale)

Sviluppo aree piantumate (mq in aree di dimensione significativa)

Linea d'azione: tutela della risorsa acqua

Concentrazione di solfati nelle acque sotterranee

#### **DEFINIZIONE DELLE AREE ECOLOGICAMENTE ATTREZZATE**

##### ART. 17 – OBIETTIVI GENERALI

---

Il presente Accordo territoriale assume come obiettivo di promuovere la definizione delle aree produttive sovracomunale del sistema territoriale di Maranello come "AREE ECOLOGICAMENTE ATTREZZATE".

In relazione a tale individuazione dovranno essere definiti criteri per raggiungere, progressivamente, gli obiettivi prestazionali in relazione a le seguenti tematiche:

- salubrità e igiene dei luoghi di lavoro
- prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno

- smaltimento e recupero dei rifiuti
- trattamento delle acque reflue
- contenimento del consumo dell'energia e suo efficace utilizzo
- prevenzione, controllo e gestione dei rischi di incidenti rilevanti
- adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci

Vista la necessità di arrivare alla definizione delle aree ecologicamente attrezzate in modo progressivo, in virtù del fatto che tali aree sono già pressoché totalmente insediate, si definisce come obiettivo prioritario la definizione, in relazione ai contenuti della Delibera della Giunta Regionale del 15/07/2002 n.1238, delle aree produttive sovracomunali di Sassuolo, Fiorano Modenese e Maranello come "AREE INDUSTRIALI ESISTENTI DOTATE DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI E SISTEMI NECESSARI A GARANTIRE LA TUTELA DELLA SALUTE, DELLA SICUREZZA E DELL'AMBIENTE"

A tal fine la Direttiva regionale indica la necessità di:

- elaborare un Programma ambientale con l'individuazione degli obiettivi da perseguire in tema di contenuti urbanistico- territoriali di qualità
- realizzazione delle condizioni e degli impegni contenuti previsti nel Programma Ambientale (per il programma ambientale la direttiva richiama come indicazione metodologica le norme europee per l'EMAS da integrare con le tematiche urbanistico- territoriali, si potrebbe pertanto partire dal programma EMAS di distretto per gli aspetti più ambientale e definire inoltre i contenuti urbanistico- territoriali di qualità)

#### ART.18 – OBIETTIVI SPECIFICI: CONTENUTI URBANISTICO -TERRITORIALI DI QUALITÀ

---

L'apparato normativo del Piano Strutturale definisce condizioni e prestazioni urbanistiche e territoriali da realizzare in caso di riuso e trasformazione del territorio esistente in relazione a:

- L'assetto fisico e infrastrutturale da realizzare nell'area
- Le prestazioni di sostenibilità infrastrutturale

### **Condizioni di assetto territoriale**

- adeguatezza delle reti fognanti di recapito alla rete in termini qualitativi e quantitativi;
- capacità di smaltimento delle reti fognanti principali e potenzialità della rete idraulica di bonifica che devono essere rispettivamente adeguate al deflusso degli scarichi e delle acque meteoriche
- il fabbisogno energetico degli impianti produttivi deve essere rapportato alla capacità della rete e degli impianti di distribuzione esistenti o previsti
- fabbisogno idrico degli impianti produttivi deve essere rapportato alla qualità ed alla disponibilità della risorsa e al suo efficiente e razionale uso con l'obiettivo di differenziare gli approvvigionamenti in funzione dell'uso
- accessibilità territoriale:
- le infrastrutture stradali di accesso al sistema non devono superare i livelli di congestione ( $F/C > 1$ )
- le infrastrutture stradali di accesso al sistema devono evitare l'attraversamento di centri urbani
- perseguire l'obiettivo della realizzazione di adeguati sistemi di accessibilità alla rete ferroviaria

### **ART.19 – AZIONI SPECIFICHE**

---

Condizioni urbanistiche di qualità

opere ed infrastrutture per l'urbanizzazione delle aree

approvvigionamento idrico

presenza di impianti e opere di allacciamento acquedottistico

perseguimento dell'obiettivo di escludere il prelievo idrico in falda

impianti separati per lo smaltimento delle acque meteoriche e per la rete fognante

impianti adeguati per recupero trattamento e riciclo acque meteoriche e per smaltimento dei reflui (prestazioni da definire)

allacciamento ad impianto di depurazione unico per l'area o a quello a quello civile

spazi e impianti d'area per recupero e smaltimento rifiuti

realizzazione o adeguamento dei servizi tecnologici secondo le disposizioni previste dalla "Direttiva per la razionale sistemazione degli impianti tecnologici del sottosuolo"

realizzazione di sistemi di comunicazione a tecnologia avanzata

rete ed impianti di distribuzione dell'energia in grado di perseguire il risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso

mobilità interna all'area:

infrastrutture rispondenti alle migliori pratiche per la sicurezza stradale

adeguati spazi e sistemi di accessibilità per i sistemi di sicurezza e soccorso

spazi attrezzati per l'attesa e la fermata dei mezzi di trasporto pubblico ove previsti

dotazioni ecologico- ambientale;

dotazioni di spazi ed opere per la mitigazione di impatto sul contesto paesaggistico urbano e rurale

individuazione di spazi per opere di mitigazione dell'inquinamento acustico

fasce di ambientazione per la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico

dotazione di spazi atti a favorire il miglioramento dell'habitat naturale e a garantire un migliore equilibrio idrogeologico, la funzionalità della rete idraulica superficiale, anche attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli

#### ■ DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le attività economiche, commerciali e produttive con l'esclusione di insediamenti di medie e grandi strutture di vendita di cui alla L.R.14/99

È escluso l'uso residenziale, con l'esclusione degli alloggi dei proprietari e dei custodi.

L'uso residenziale non può superare il 5% della superficie dell'area e tali aree possono essere oggetto di riorganizzazione tramite programmi di riqualificazione urbana.

#### ART.20 – AZIONI PROGRAMMATICHE

---

In relazione agli obiettivi sopra riportati le Amministrazioni promuovono specifici accordi tra enti e soggetti non istituzionali per:

Definizione di un sistema permanente di monitoraggio



Verifica dello stato di attuazione degli obiettivi individuati nel Programma Ambientale realizzato per EMAS di distretto.

Aggiornamento e Revisione del Programma Ambientale realizzato per EMAS di distretto, alla luce dei contenuti previsti dalla Direttiva regionale per le aree ecologicamente attrezzate

Analisi dello stato dell'area rispetto alle condizioni di assetto territoriale e alla condizioni urbanistiche di qualità di cui precedente punto

Definizione dell'assetto fisico e infrastrutturale da realizzare nell'area e delle prestazioni di sostenibilità infrastrutturale da raggiungere

Definizione delle modalità e dei tempi per arrivare alla definizione di tali aree