

Allegato B alla Delibera di Consiglio  
Comunale n. \_\_\_\_ del 19/12/2013



Città di Maranello



**PSC**

**Piano  
Strutturale  
Comunale**

**VARIANTE**

# **RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE**

**DICEMBRE 2013**



Città di Maranello



**PSC**

**Piano  
Strutturale  
Comunale**

**VARIANTE**

# RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

Il Sindaco

Lucia BURSI

Il Segretario Comunale

dott.ssa Anna Maria MOTOLESE

## REDAZIONE PSC

*Progettista responsabile:*  
Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

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

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

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

## REDAZIONE VARIANTE

*Responsabile del Procedimento*  
Roberto Bolondi  
(Dirigente Area Tecnica – Resp. Ufficio di Piano)  
*Progettista*  
arch. Roberto Bolondi

*Studio Dallari Fregni*  
Ing. Danilo Dallari  
Ing. Elke Corradini

DICEMBRE 2013

**Indice**

<b>Glossario .....</b>	<b>2</b>
<b>Premessa.....</b>	<b>4</b>
<i>Il Piano vigente .....</i>	<i>4</i>
<i>L'aggiornamento dei piani .....</i>	<i>6</i>
<i>Il procedimento di variante urbanistica con l'accordo di programma.....</i>	<i>7</i>
<i>L'accordo tra il Comune e il soggetto privato.....</i>	<i>8</i>
<i>I documenti dell'accordo di programma.....</i>	<i>8</i>
<b>Obiettivi strategici della variante.....</b>	<b>10</b>
<i>Le scelte strategiche del piano vigente.....</i>	<i>10</i>
<i>Europa 2020 – gli scenari per la città di domani .....</i>	<i>11</i>
<i>La riqualificazione sostenibile.....</i>	<i>13</i>
<i>Obiettivi e contenuti dell'accordi di programma in variante al PSC.....</i>	<i>15</i>
<i>Impegni del privato nell'attuazione dell'accordo .....</i>	<i>16</i>
<i>Impegni del privato in merito alla riorganizzazione aziendale e garanzie occupazionali .....</i>	<i>18</i>
<i>Il dimensionamento abitativo del PSC.....</i>	<i>18</i>
<b>I contenuti della Variante al PSC.....</b>	<b>20</b>
<i>Descrizione della variante alla pianificazione urbanistica comunale .....</i>	<i>20</i>
<i>Le nuove schede normative .....</i>	<i>21</i>
<b>I dati della variante di Piano.....</b>	<b>23</b>
<i>Riepilogo della potenzialità edificatoria prevista nella variante al Piano.....</i>	<i>23</i>
<i>Riepilogo della superficie territoriale suddivisa per ambito .....</i>	<i>25</i>

## **Glossario**

### **Piani Urbanistici**

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

PSC – Piano Strutturale Comunale

POC – Piano Operativo Comunale

RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio

PUA – Piano Urbanistico Attuativo (PP – Piano Particolareggiato)

### **Macro classificazione del territorio Comunale**

TU – Territorio Urbanizzato

TUZ – Territorio Urbanizzabile

TRU – Territorio rurale

### **Sistema insediativo storico**

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

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

### **Territorio Urbano e Urbanizzabile**

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

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

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

AR.1 – Riqualificazione diffusa (Art. A-11 L.R. 20/00 e s.m.i.)

AR.2 – Trasformazione urbanistica (Art. A-11 L.R. 20/00 e s.m.i.)

AR.3 – Riqualificazione ambientale (Art. A-11 L.R. 20/00 e s.m.i.)

AN.1- Nuovi insediamenti perequati previsti dal PSC (Art. A-12 L.R. 20/00 e s.m.i.)

AN.2 – Ambiti costituiti da PUA approvati all'atto dell'adozione del PSC (Art. A-12 L.R. 20/00 e s.m.i.)

AN.3 – Ambiti costituiti da PUA adottati o pubblicati all'atto di adozione del PSC (Art. A-12 L.R. 20/00 e s.m.i.)

APS – Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale (Art. A-13 L.R. 20/00 e s.m.i.)

APC – Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (Art. A-13 L.R. 20/00 e s.m.i.)

### **Territorio Rurale**

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

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

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

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

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

### **Dotazioni territoriali**

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

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

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

### **Definizioni urbanistiche ed edilizie**

ST – superficie territoriale

SF – superficie fondiaria

SC – superficie complessiva

Sq – superficie coperta

### **Procedimenti ambientali**

VAS – Valutazione ambientale strategica

VALSAT – Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale

## Premessa

### ***Il Piano vigente***

Il Piano Strutturale Comunale, redatto ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., è lo strumento di pianificazione urbanistica generale predisposto dal Comune di Maranello con riguardo al proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso.

Il PSC è redatto con i contenuti e per gli effetti di cui all'art.28 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., e riguarda tutto il territorio comunale, come esplicitato dalla cartografia di piano e dalle schede d'ambito.

L'iter procedurale di approvazione del nuovo strumento urbanistico di Maranello è iniziato il 25/05/2005 con l'apertura della conferenza di pianificazione per la discussione del Documento Preliminare (Documento approvato con Del. di G.C. n. 60 del 17/05/2005).

Il 9/03/2006 è stato sottoscritto con la Provincia di Modena l'accordo di pianificazione in relazione alle scelte strategiche operate per il nuovo piano urbanistico. Con la sua sottoscrizione e l'accoglimento delle altre osservazioni pervenute si è chiusa la conferenza di pianificazione il 16/07/2006.

Il nuovo Piano Strutturale Comunale – PSC e il nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio – RUE sono stati adottati con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 31/07/2007.

Le osservazioni pervenute sono state contro-dedotte con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 29/05/2008 e contestualmente è stata richiesta l'intesa alla Provincia di Modena in relazione al parziale accoglimento di alcune riserve. Parallelamente all'iter del PSC, il Regolamento Urbanistico Edilizio - RUE è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 29/05/2008.

Il Comune di Maranello, dopo aver ottenuto l'intesa con la Provincia, ha approvato il proprio Piano Strutturale Comunale – PSC con la Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 28/07/2008.

Il piano è diventato esecutivo con la sua pubblicazione sul BUR – Bollettino Ufficiale Regionale in data 27/08/2008.

Il PSC, successivamente all'approvazione, è stato interessato da una procedura di variante e di aggiornamento funzionale al recepimento di nuove scelte strategiche dell'amministrazione comunale e di 6 accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 L.R: 20/00.

La Giunta Comunale di Maranello, con propria Delibera n. 94 del 3/07/2012, ha approvato il Documento Preliminare propedeutico alla redazione delle varianti ai propri strumenti urbanistici di pianificazione territoriale (PSC e RUE).

L'amministrazione comunale di Maranello, con decreto sindacale n. 368 del 17 luglio 2012, ha indetto la conferenza di pianificazione con le finalità disposte dalla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20.

La conferenza di pianificazione è stata aperta il 31 luglio 2012 e proseguita da incontri tecnici di approfondimento tenutisi nelle giornate del 18 settembre 2012, 8 ottobre 2012, in cui l'amministrazione provinciale, come gli altri soggetti partecipanti, hanno espresso valutazioni preliminari.

Il 23 ottobre 2012 si è tenuta la seduta conclusiva della conferenza di pianificazione, al termine della quale gli enti partecipanti hanno condiviso le determinazioni finali contenute nello stesso verbale e negli atti allegati.

Il 18 dicembre 2012 il Consiglio Comunale di Maranello con Delibera n. 69 ha approvato l'Accordo di pianificazione per la formazione della variante al PSC, da stipularsi tra Comune e Provincia di Modena, avendo raggiunto una condivisione dei contenuti su i lavori della Conferenza di Pianificazione.

La variante al PSC è stata adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 7/02/2013 ed è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2013

Gli elaborati costitutivi il PSC vigente, redatti ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., sono:

- Relazione generale
- Norme
- Schede relative agli ambiti territoriali
- Relazione geologica
- ValSAT (Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale)
- Accordo Territoriale tra Provincia di Modena e Comune di Maranello relativo alle aree produttive di rilievo sovracomunale

Tavole:

- Tav. 1 – Ambiti e trasformazioni territoriali (5 tavole in scala 1:5.000)
- Tav. 2 – Tutele e vincoli di natura ambientale (5 tavole in scala 1:5.000)
- Tav. 3 - Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica (5 tavole in scala 1:5.000)

Quadro Conoscitivo del PSC:

Gruppo	Sottogrup.	TITOLO ELABORATO / TAVOLA	Tipo/scala
<b>QC.A</b>		Sistema economico e sociale	Descrittivo
<b>QC.B</b>		Sistema naturale e ambientale	Descrittivo
<i>Allegato:</i>			
		Relazione geologica inerente gli ambiti del PSC	Descrittivo
<i>Allegati cartografici:</i>			
		TAV. 1.1 Tutele e vincoli di natura ambientale del PTCP	1:10.000
		TAV. 1.2 Tutele e vincoli di natura storico culturale e paesaggistica di PTCP	1:10.000
		TAV 2.1 Carta idrogeomorfologica e del dissesto	1:10.000
		TAV 2.2 Carta geolitologica	1:10.000
		Carta geolitologica	1:10.000
		Carta idrogeomorfologica	1:10.000
		Carta delle unità fisiche di paesaggio di rango comune	1:10.000

	Carta dell'indice di Capacità Portante (interv. 1,5 – 5 m.)	1:10.000
	Carta dell'indice di Capacità Portante (interv. 5 – 10 m.)	1:10.000
	Carta di edificabilità	1:10.000
	Carta di indirizzo per la tutela fisica del territorio	1:10.000
	Studio sismico del Territorio	Tavole e Relazioni
QC.B.2	TAV. 3.1 Limitazioni e criticità ambientali, opportunità Urbanistiche	1:10.000
<b>QC.C</b>	Sistema territoriale	Descrittivo
<i>Allegati:</i>		
	TAV 1.1 Sistema insediativo storico	1:10.000
	TAV 1.2 Carta dei siti archeologici	1:10.000
	TAV. 2.1 Sistema insediativo del PTCP	1:15.000
QC.C.2	Analisi degli insediamenti ed edifici isolati di interesse storico e degli edifici non storici in territorio rurale (8 volumi)	Schede
<b>QC.D</b>	Sistema della pianificazione	Descrittivo
<b>QC.</b>	Aggiornamento tabelle/dati	Descrittivo
<b>QC.E</b>	Registro compravendite potenzialità edificatoria	Descrittivo

### ***L'aggiornamento dei piani***

L'approvazione del PSC, del POC e del RUE ha consentito di poter dare attuazione alle nuove scelte di programmazione e pianificazione territoriale condotte dal Comune di Maranello.

Successivamente alla loro approvazione, il POC e il RUE sono stati oggetto di alcune varianti che hanno: adeguato i piani a normative sopraggiunte, corretto errori materiali e inserito nuove scelte operate dall'amministrazione comunale.

Nel normale procedimento di aggiornamento dei piani, non è mai stato modificato l'impianto del PSC e le sue scelte strutturali di definizione delle modalità di trasformazione del territorio.

Di seguito riportiamo l'elenco delle Delibere di approvazione dei singoli piani e delle relative varianti:

#### **PSC – Piano Strutturale Comunale**

- Adozione Del. C.C. n. 51 del 31/07/2007
- Approvazione Del. C.C. n. 39 del 28/07/2008
- Adozione I<sup>a</sup> Variante Del. C.C. n. 4 del 7/02/2013
- Approvazione I<sup>a</sup> Variante Del. C.C. n. 38 del 30/07/2013

### **POC – Piano Operativo Comunale**

- Adozione Del. C.C. n. 66 del 17/12/2008
- Approvazione Del. C.C. n. 20 del 07/04/2009
- Adozione I<sup>a</sup> Variante Del. C.C. n. 27 del 29/04/2010
- Approvazione I<sup>a</sup> Variante Del. C.C. n. 53 del 27/07/2010
- Adozione II<sup>a</sup> Variante Del. C.C. n. 58 del 2/10/2012
- Approvazione II<sup>a</sup> Variante Del. C.C. n. 2 del 7/02/2013

### **RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio**

- Adozione Del. C.C. n. 51 del 31/07/2007
- Approvazione Del. C.C. n. 22 del 29/05/2008
- Adozione I<sup>a</sup> Variante Del. C.C. n. 65 del 17/12/2008
- Approvazione I<sup>a</sup> Variante Del. C.C. n. 19 del 07/04/2009
- Adozione II<sup>a</sup> Variante Del. C.C. n. 28 del 29/04/2010
- Approvazione II<sup>a</sup> Variante Del. C.C. n. 54 del 27/07/2010
- Adozione III<sup>a</sup> Variante Del. C.C. n. 44 del 27/06/2012
- Approvazione III<sup>a</sup> Variante Del. C.C. n. 57 del 2/10/2012

### ***Il procedimento di variante urbanistica con l'accordo di programma***

Il procedimento di variante al PSC segue le procedure previste dall'accordo di programma previste all'art. 40 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i..

In particolare l'art. 40 prevede:

“La variazione degli strumenti di pianificazione, prevista dall'accordo di programma, riguarda esclusivamente le aree destinate alla realizzazione delle opere, degli interventi o dei programmi di rilevante interesse pubblico oggetto dell'accordo.

La conclusione di un accordo di programma può essere promossa per la realizzazione, da parte di due o più amministrazioni pubbliche con l'eventuale partecipazione di soggetti privati di opere o programmi di intervento di rilevante interesse pubblico”

Il Comune di Maranello ha promosso la procedura dell'accordo di programma con la Provincia di Modena, andando preventivamente a stipulare un accordo art. 18 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. con il soggetto privato proprietario delle aree di intervento e soggetto attuatore di molti interventi di rilevante interesse pubblico.

## **L'accordo tra il Comune e il soggetto privato**

Il ruolo del privato è cambiato nel tempo, e grazie all'art. 11 della L. 241/90 può assumerne una nuova funzione "paritaria" nel determinare alcuni contenuti specifici che perseguano l'obiettivo del pubblico interesse.

L'art. 11 è stato recepito anche nella normativa urbanistica regionale nell'art. 18 della L.R. 20/00 e s.m.i., dove mediante la stipula di un accordo, può partecipare alla definizione di un procedimento di pianificazione del territorio:

### **Art. 18 - Accordi con i privati.**

*1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*

*2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.*

*3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*

*4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della legge n. 241/1990.*

Il privato negli accordi diventa "compartecipe" dell'azione amministrativa. Infatti, risulta fondamentale all'interno del procedimento di pianificazione del territorio inserire elementi di: efficienza, consenso e trasparenza in ragione delle scelte effettuate.

Alla base degli accordi c'è quindi l'impegno nel dare attuazione a quanto convenuto con spirito di leale collaborazione, teso al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale.

L'impegno posto alla base degli accordi deve condurre quindi a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuna delle parti è affidataria.

La Giunta Comunale nella seduta del 26/11/2013 con propria deliberazione n. 134 ha approvato uno schema di accordo con il privato, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00 e s.m.i., finalizzato alla definizione degli impegni relativi alla riqualificazione dell'area ceramica "Cisa" di Gorzano ed alla variazione della classificazione urbanistica di aree in proprietà al "Gruppo Ceramiche Ricchetti S.p.A." di Maranello via Trebbo.

## **I documenti dell'accordo di programma**

L'accordo di programma individua le linee portanti della variante al PSC da attivare, delineandone gli obiettivi generali e le scelte strategiche di assetto del territorio cui corrispondono i limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile, sempre tenendo conto delle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato.

I contenuti della variante allegati all'accordo sono descritti nell'articolo 40 della Legge Regionale n. 20 del 24/03/2000 e s.m.i.. vengono negli elaborati l'esplicitazione dei seguenti punti:

- a) l'indicazione dei contenuti strategici della variante al piano costituenti il rilevante interesse pubblico;
- b) gli obiettivi generali di sviluppo, di riqualificazione del territorio e di salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente;
- c) la definizione di massima degli obiettivi di sostenibilità e dei limiti e condizioni d'uso del territorio allo sviluppo sostenibile;
- d) la definizione del rapporto tra le scelte di piano e la pianificazione generale e settoriale sovraordinata;
- e) gli elementi di coordinamento ed indirizzo della futura pianificazione attuativa e di settore.

L'accordo di programma risulta composto da i seguenti elaborati:

1. Schema accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica
2. Relazione
3. Schede Normative degli ambiti di variante
4. Tavole di inquadramento delle proposte di variante al PSC vigente;
5. VAS/VALSAT;
6. Relazioni geologiche, geotecniche e sismiche degli ambiti di variante
7. Caratterizzazione dei terreni presenti nell'area occupata dallo stabilimento Cisa n. 4 a Gorzano
8. Valutazione stato di conservazione coperture in cemento-amianto L. 257/92
9. Valutazione del rischio amianto negli edifici D.M. 6/09/94
10. Copia dell'accordo con il privato ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/00.
11. Schema di modifica dell'accordo territoriale per le aree produttive sovra comunali
12. Schema di accordo territoriale per il polo funzionale della logistica di Maranello

## Obiettivi strategici della variante

### ***Le scelte strategiche del piano vigente***

I principi cardine del piano ispirano anche l'azione dell'amministrazione sono: stop al consumo del suolo, riqualificazione edilizia, efficienza energetica, housing sociale, rilancio del trasporto pubblico locale.

Il PSC approvato nel 2008 ha delineato un disegno strategico del territorio a cui si sta dando attuazione mediante i vari interventi inseriti nel POC e con il Piano delle opere pubbliche comunali.

Vi sono tuttavia alcuni punti cardine, posti alla base del PSC vigente, che si intende rimarcare quali elementi costitutivi la visione strategica delle trasformazioni del territorio.

**L'arresto dell'espansione urbana** generalizzata è stata una condizione necessaria, introdotta dal PSC, per attuare politiche urbanistiche e ambientali efficaci, e costituisce una premessa più che un obiettivo dell'attività di pianificazione urbanistica comunale.

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

Il Piano 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.

Il Piano vigente è stato predisposto pensando a delle modalità di attuazione che siano 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.

La **logica del progetto** è stata assunta dal P.S.C. non soltanto come indicazione di una disciplina particolareggiata delle zone di valore storico, bensì come linea-guida dell'impostazione del Piano che articola i propri strumenti secondo il livello di dettaglio dell'intervento programmato:

- le scelte di assetto infrastrutturale, ambientale e morfologico di scala urbana e territoriale; la definizione degli **ambiti di trasformazione unitaria**: nel P.S.C.;
- le indicazioni morfologiche, funzionali e di destinazione d'uso per i livelli attuativi del Piano: negli elaborati grafici e normativi del P.S.C., attraverso scelte progettuali che consistono nella definizione di schemi di assetto (schede progettuali) e di requisiti della progettazione urbanistica (richieste di prestazione), da tradurre nella progettazione di dettaglio. L'adesione da parte dei soggetti attuatori al disegno del Piano potrà essere premiata, in modo da facilitare

l'attuazione di interventi in cui sia garantito un **controllo pubblico della qualità complessiva**, regolata in termini di disegno urbanistico-ambientale da un progetto unitario (dotato dei necessari margini di flessibilità) e nelle modalità di attuazione dallo strumento della convenzione o dell'accordo di programma;

- le prescrizioni normative di dettaglio, assunte per quegli ambiti ove il livello di definizione del progetto di Piano richiede di definire con precisione tali scelte, a cui i soggetti attuatori devono attenersi; 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;
- la ricerca di una forte qualificazione del momento progettuale, insita nei meccanismi costitutivi del P.S.C., potrà essere promossa anche attraverso l'organizzazione di concorsi di architettura, utili a sollecitare il confronto sulle scelte attuative e sulle possibilità anche alternative di interpretazioni progettuali di dettaglio delle indicazioni del P.O.C.;

Queste scelte strategiche poste alla base della definizione degli obiettivi del piano vigente non saranno modificate dalla variante proposta con l'accordo per le aree del Gruppo Ricchetti.

### ***Europa 2020 – gli scenari per la città di domani***

Il disegno proposto nella variante di PSC, approvata con Del. n. 39 e del 28/07/13 e riconfermato con la procedura dell'accordo di programma per la variante relativa alle aree del Gruppo Ricchetti, tende a delineare un modello di sviluppo urbano sostenibile, come ispirato dalle linee guida proposte dal documento europeo *“Europa 2020. Una strategia per una crescita intelligente, sostenibile e inclusiva”*.

Il Documento UE fissa un principio: “per ottenere buoni risultati l'Europa deve agire in modo collettivo, in quanto Unione”.

La reazione introduce la necessita di una strategia che ci consenta di uscire più forti dalla crisi e di trasformare l'UE in un'economia intelligente, sostenibile e inclusiva caratterizzata da alti livelli di occupazione, produttività e coesione sociale.

Il Documento “Europa 2020” dà un quadro dell'economia di mercato sociale europea per il XXI secolo, e presenta tre priorità che si rafforzano a vicenda:

- **crescita intelligente:** sviluppare un'economia basata sulla conoscenza e sull'innovazione;
- **crescita sostenibile:** promuovere un'economia più efficiente sotto il profilo delle risorse, più verde e più competitiva;
- **crescita inclusiva:** promuovere un'economia con un alto tasso di occupazione che favorisca la coesione sociale e territoriale.

Questi obiettivi sono rappresentativi delle tre priorità (crescita intelligente, sostenibile e inclusiva), ma la loro portata è più ampia: per favorirne la realizzazione occorrerà tutta una serie di azioni a vari livelli (locale, nazionale, europeo e mondiale).

Questi principi guida sono stati posti alla base della definizione dell'accordo art. 18 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. con il soggetto privato proprietario delle aree di intervento e soggetto attuatore di molti interventi di rilevante interesse pubblico.

### **Crescita intelligente – un'economia basata sulla conoscenza e sull'innovazione**

Una crescita intelligente è quella che promuove la conoscenza e l'innovazione come motori della nostra futura crescita.

Ciò significa migliorare la qualità dell'istruzione, potenziare la ricerca in Europa, promuovere l'innovazione e il trasferimento delle conoscenze in tutta l'Unione, utilizzare in modo ottimale le tecnologie dell'informazione e della comunicazione e fare in modo che le idee innovative si trasformino in nuovi prodotti e servizi tali da stimolare la crescita, creare posti di lavoro di qualità e contribuire ad affrontare le sfide proprie della società europea e mondiale.

Per raggiungere lo scopo, tuttavia, la nostra azione deve essere associata a imprenditoria, finanziamenti e un'attenzione particolare per le esigenze degli utenti e le opportunità di mercato.

Al centro della sfida vi è la costruzione di un nuovo genere di bene comune, una grande infrastruttura tecnologica e immateriale che faccia dialogare persone e oggetti, integrando informazioni e generando intelligenza, producendo inclusione e migliorando il nostro vivere quotidiano.

### **Crescita sostenibile – promuovere un'economia più efficiente sotto il profilo delle risorse, più verde e più competitiva**

Crescita sostenibile significa costruire un'economia efficiente sotto il profilo delle risorse, sostenibile e competitiva, sfruttare il ruolo guida dell'Europa per sviluppare nuovi processi e tecnologie, comprese le tecnologie verdi, accelerare la diffusione delle reti intelligenti che utilizzano le TIC, sfruttare le reti su scala europea e aumentare i vantaggi competitivi delle nostre imprese, specie per quanto riguarda l'industria manifatturiera e le PMI, e fornire assistenza ai consumatori per valutare l'efficienza sotto il profilo delle risorse.

In tal modo si favorirà la prosperità dell'UE in un mondo a basse emissioni di carbonio e con risorse vincolate, evitando al tempo stesso il degrado ambientale, la perdita di biodiversità e l'uso non sostenibile delle risorse e rafforzando la coesione economica, sociale e territoriale.

### **Crescita inclusiva – un'economia con un alto tasso di occupazione che favorisca la coesione economica, sociale e territoriale**

Crescita inclusiva significa rafforzare la partecipazione delle persone mediante livelli di occupazione elevati, investire nelle competenze, combattere la povertà e modernizzare i mercati del lavoro, i metodi di formazione e i sistemi di protezione sociale per aiutare i cittadini a prepararsi ai cambiamenti e a gestirli e costruire una società coesa.

È altrettanto fondamentale che i benefici della crescita economica si estendano a tutte le parti dell'Unione, comprese le regioni ultraperiferiche, in modo da rafforzare la coesione territoriale.

L'obiettivo è garantire a tutti accesso e opportunità durante l'intera esistenza.

L'Europa deve sfruttare appieno le potenzialità della sua forza lavoro per far fronte all'invecchiamento della popolazione e all'aumento della concorrenza globale.

Occorreranno politiche in favore della parità fra i sessi per aumentare la partecipazione al mercato del lavoro in modo da favorire la crescita e la coesione sociale.

### ***La riqualificazione sostenibile***

Il PSC vigente assume come riferimento-guida della progettazione urbanistica la matrice insediativa storica del territorio, vale a dire la ricostruzione - intesa in senso dinamico, cioè nella sua evoluzione temporale, e non attraverso una "fotografia" ad un'epoca determinata - delle modalità di insediamento, trasformazione, sviluppo dei luoghi, connesse ai fenomeni economici, sociali e culturali delle diverse epoche.

Attraverso la riqualificazione si dovrebbe tentare:

- di eliminare le situazioni di degrado urbano, promuovendo specifici progetti di riqualificazione
- di definire una nuova struttura del territorio: gerarchizzare i luoghi urbani, distribuire le funzioni principali;
- dare coerenza e continuità alla fruizione dell'ambiente, in particolare attraverso percorsi pedonali e ciclabili;
- ispessire la densità delle funzioni urbane;
- qualificare lo spazio pubblico e i servizi di collegamento come connettivo urbano che caratterizza la città;
- qualificare energeticamente e strutturalmente i fabbricati verso una più generale rigenerazione del patrimonio edilizio.

Un obiettivo strategico per la proposta di variante al PSC contenuta nell'accordo di programma, finalizzato alla definizione degli impegni relativi alla riqualificazione dell'area ceramica "Cisa" di Gorzano ed alla variazione della classificazione urbanistica di aree in proprietà al "Gruppo Ceramiche Ricchetti S.p.A." di Maranello via Trebbo, consiste nel riconoscimento dei valori esistenti nel territorio comunale e nella loro conservazione, mediante anche interventi di riqualificazione fortemente orientati alla sostenibilità ambientale.

La conservazione dei valori urbani e territoriali diviene anche occasione per la riqualificazione di quelle aree il cui utilizzo è attualmente in conflitto con gli elementi di qualità che si vogliono conservare.

In questo quadro il rapporto pubblico-privato viene risolto attraverso un metodo di perequazione urbanistica generalizzata in cui, all'utilizzo dei suoli per edificazione privata, viene affiancata dalla cessione di aree e la realizzazione di opere pubbliche con costi assai ridotti per l'Amministrazione comunale.

Con questi strumenti, la città privata e quella pubblica crescono in complementarità con un disegno complessivo gestito dall'amministrazione comunale grazie alla visione di un piano urbanistico strategico.

E' questo il quadro in cui si colloca l'insieme degli interventi di riqualificazione da mettere in atto nel medio termine, tutti tesi a consolidare a Maranello la forma della città con luoghi nodali, spazi pubblici e tessuti urbani consolidati riqualificati strutturalmente ed energeticamente.

L'approccio alla riqualificazione sostenibile comporta di considerare anche gli interventi di trasformazione al pari degli interventi di conservazione come condizioni indispensabili per la qualità ambientale del progetto urbanistico e di ragionare in termini di concreti bilanci ambientali della trasformazione, misurando quindi gli effetti reali che tali trasformazioni producono sull'ambiente.

Rimane centrale nel progetto di trasformazione e riqualificazione del territorio il rafforzamento di un polo produttivo di valenza sovra comunale e la realizzazione di una piattaforma logistica (transit point) aziendale già identificata negli strumenti urbanistici provinciali.

Lo sviluppo edilizio deve avvenire ogni volta sia possibile, entro un quadro di pianificazione strategica delle risorse locali, attraverso il metodo della inclusione nel processo decisionale dei principali portatori di interessi pubblici e privati e in generale della popolazione residente e, per quanto possibile, dei fruitori dei progetti.

La discriminante per considerare strategica una azione di pianificazione deve essere il trattamento riservato alla risorsa del territorio, che va sempre considerata come risorsa di quantità finita, non riproducibile e come tale da tutelare senza per questo ostacolare la normale evoluzione delle dinamiche sociali.

La tutela del territorio è il principio guida dello sviluppo sostenibile, che deve essere attuato ove possibile cercando di salvaguardare il suolo libero ancora esistente nel nostro Comune.

Da un lato è necessario tutelare attivamente le realtà produttive esistenti promuovendone un rinnovamento ed una riqualificazione, dall'altro è necessario mantenere un principi di invarianza nel consumo di suolo.

La struttura geografica del territorio, composto di parti fra loro separate da forti elementi di discontinuità, propone il metodo di considerare proprio tali parti come la struttura territoriale da cui partire per definire gli elementi di ricucitura delle singole porzioni in un sistema di rete geografica organizzata intorno agli spazi pubblici e di pubblica fruizione.

A questo fine si favorisce lo sviluppo urbanistico ispirato da strategie di area vasta, che possa superare laddove necessario i confini amministrativi comunali per proporre soluzioni a quella stessa scala territoriale che è all'origine dei problemi da affrontare.

Pensiamo quindi che vadano incentivati, a seconda dei casi, gli interventi di scala intercomunale o di livello provinciale.

È il caso ad esempio di quegli interventi che per essere efficaci ed efficienti richiedono progetti, interventi e gestioni non di singoli manufatti edilizi ma di reti di servizi, e che per avere successo hanno bisogno dell'apporto costante nel tempo sia dei soggetti pubblici che di quelli privati: la mobilità di persone e merci, i servizi di raccolta, riuso e smaltimento dei rifiuti, i servizi idrici, le reti di comunicazione e le reti di energia, la tutela idrogeologica e così via.

La sostenibilità energetica ed ambientale è un valore che le nostre comunità stanno maturando oggi con maggiore intensità; è ormai evidente a molti che le risorse naturali sono un bene finito che è sempre più urgente imparare a gestire e rispettare.

## **Obiettivi e contenuti dell'accordi di programma in variante al PSC**

La variante al PSC contenuta nell'accordo di programma, grazie anche all'accordi art. 18 sottoscritto con il privato, introduce in forma concreta gli obiettivi della riqualificazione urbanistica ed ambientale di un'area a Gorzano, la realizzazione di un polo logistico-produttivo a Maranello e l'identificazione di nuove aree e infrastrutture pubbliche per la collettività di Maranello.

L'accordo tra il Comune di Maranello e il privato nasce dalla volontà di creare le condizioni per favorire i seguenti investimenti ed obiettivi:

1. conservazione della sede produttiva del Gruppo nell'ambito industriale di via Trebbo a Maranello;
2. adeguamento degli impianti produttivi per garantire efficienza e competitività;
3. mantenimento dei livelli occupazionali, salvo eventuali riduzioni del numero degli addetti che potrà avvenire, per dipendenti prossimi all'età pensionabile, mediante ricorso agli strumenti previsti dalla legge (ammortizzatori sociali, mobilità, ecc.);
4. realizzazione di un polo per la logistica (transit point) delle merci aziendali nelle aree operative esistenti, coperte e scoperte degli stabilimenti Cisa 3 e Cerdisa 7.

L'accordo regola la definizione delle direttive e le prescrizioni urbanistiche funzionali all'attuazione del programma di interventi volto alla riqualificazione dell'ambito urbano Cisa di Gorzano mediante la bonifica dell'attuale zona produttiva e la cessione all'amministrazione Comunale di parte delle aree. Costituisce inoltre oggetto dell'accordo il riconoscimento di funzioni insediative residenziali e il trasferimento di una quota della capacità edificatoria produttiva esistente, parte nell'ambito produttivo sovra-comunale posto a nord del capoluogo e parte in contiguità dello stesso, unitamente alla realizzazione di idonea viabilità a servizio del medesimo ambito.

L'accordo interessa le aree identificate nel PSC di Maranello nell'ambito APC.i denominato "CISA 4" di Gorzano e negli ambiti MOB ed APA di via Trebbo.

Con l'accordo art. 18 sottoscritto con il privato sono state concordate le modalità di attuazione della suddetta proposta, i cui contenuti costituiscono oggetto di variante specifica al PSC vigente, mediante la procedura dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 20 del 24/03/2000 s.m.i.,

L'accordo riguarda:

1. **l'area di Gorzano** avente ST = 148.205 mq attualmente classificata in ambito APC.i(s).
  - a. La superficie coperta dagli edifici esistenti è di 73.002 mq.
  - b. La potenzialità edificatoria assegnata dal PSC vigente di Maranello è pari a 88.923 mq di SC per funzioni produttive.
  - c. La proposta presentata dalla proprietà prevede la classificazione di tale area come ambito "AR.2 – Ambito da riqualificare, con Trasformazione Urbanistica".
  - d. La nuova potenzialità edificatoria assegnabile all'intero ambito (sul nuovo perimetro del comparto AR.2) è pari a 20.032 mq di SC per funzioni residenziali (pari a 160 alloggi da 125 mq di sup. media);
2. **l'area di via Trebbo** avente ST = 112.480 mq è attualmente classificata parte come "Ambito destinato a piattaforma logistica - MOB", parte come "Ambito ad alta

vocazione produttiva agricola – APA”, parte come “Area di viabilità di progetto di rilievo urbano” e parte come Ambito per “Dotazioni ecologiche e ambientali - ECO-U”.

- a. La potenzialità edificatoria assegnata dal PSC vigente di Maranello all’area MOB è pari a 5.644 mq di SC.
- b. La variante prevede la classificazione dell’intera area in ambito APS.i. (p).
- c. La nuova potenzialità edificatoria assegnabile all’intero ambito di nuova classificazione (calcolata sulla superficie del comparto APS.i.(p) perimetrata sulla tavola di variante-Allegato F) è pari a 56.240 mq di SC per funzioni produttive.

### ***Impegni del privato nell’attuazione dell’accordo***

Con la sottoscrizione dell’accordo art. 18 il Gruppo Ricchetti S.p.A. si è impegnato a:

1. conservare ed aggiornare la verifica generale sulle condizioni di conservazione delle parti di copertura dei fabbricati esistenti dello stabilimento di Gorzano, realizzate in eternit, anche successivamente alla stipula dell’accordo;
2. attuare gli eventuali interventi di messa in sicurezza delle porzioni di copertura dello stabilimento di Gorzano, nei tempi tecnici necessari, atti a prevenire eventuali rischi alla sicurezza dei cittadini, in osservanza alle vigenti normative in materia;
3. effettuare le necessarie indagini, per la qualità dei terreni del comparto di Gorzano ed a sottoporre all’Amministrazione Comunale i risultati delle stesse, secondo i tempi e le modalità definite dal Comune di Maranello. In caso risultasse la presenza, in tali aree, di residui di fanghi ceramici o altre sostanze ritenute dannose per la salute e l’ambiente, il contraente si impegna a predisporre un piano di bonifica da sottoporre agli organi competenti per l’approvazione di eventuali interventi di bonifica da attuarsi anche per stralci da definirsi con il Comune di Maranello;
4. sostenere le spese per gli approfondimenti geologici e sismici e l’indagine sulla caratterizzazione dei suoli, necessari per la predisposizione dei documenti della variante urbanistica di PSC, secondo i tempi e le modalità definiti dal Comune di Maranello;
5. dare avvio al programma di interventi previsti per le trasformazioni territoriali entro 5 anni dall’approvazione della variante al PSC, in coerenza anche con la vigenza temporale del POC – Piano Operativo Comunale che ne disciplinerà l’attuazione;
6. per il **comparto di Gorzano** il contraente si impegna a:
  - a. presentare una richiesta di inserimento nel POC, aventi (qualora richiesto dalla contraente) gli effetti del PUA (da attuare anche per stralci funzionali) per 20.032 mq di SC per funzioni residenziali successivamente all’approvazione della variante specifica al PSC in attuazione dell’accordo di programma;
  - b. presentare un PUA esteso a tutto il comparto caratterizzato da: elevati standard ambientali, fortemente orientato all’architettura sostenibile e al contenimento dei consumi energetici;

- c. demolire tutti i fabbricati esistenti sull'area entro 5 anni dall'approvazione della variante al PSC;
- d. cedere, nell'ambito del comparto di Gorzano, un'ampia area verde avente superficie pari almeno a 55.307 mq (superficie corrispondente alla porzione di aree attualmente classificate come rurali in via Trebbo) entro 5 anni dall'approvazione della variante al PSC, in aggiunta agli standard urbanistici dovuti e la cui configurazione è sommariamente indicata nell'allegato all'accordo;
- e. prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, una rotatoria di immissione al comparto su via Vandelli, funzionale al suo corretto inserimento nella viabilità interna al PUA;
- f. sviluppare la progettazione urbanistica dell'intero comparto nel rispetto dei seguenti principi: 1) massimo contenimento della superficie impermeabile, 2) realizzazione delle aree a verde pubblico interne al nuovo ambito AR2 con particolare riferimento alla fruibilità ed alla dotazione impiantistica (irrigazione, illuminazione pubblica) utilizzando le energie alternative a basso consumo di acqua potabile;
- g. sviluppare una progettazione edilizia di tutto il comparto in cui sia possibile produrre un Attestato di Certificazione Energetica di classe A per il 60% per degli edifici previsti e classe B per i restanti, secondo la normativa vigente in Emilia Romagna (D.A.L. 156/2008 e smi);

7. per il **comparto di via Trebbo-Maranello** il contraente si impegna a

- a. presentare una richiesta di inserimento nel POC e un PUA esteso a tutta l'area di nuova classificazione con le stesse modalità e tempi previsti per il comparto di Gorzano, descritti al precedente punto i1.
- b. ricollocare parte della superficie territoriale produttiva del comparto di Gorzano nell'area di via Trebbo (attuale area MOB ed APA) e dare attuazione alla realizzazione di un polo per la logistica (transit point) delle merci aziendali entro il 2016 nelle aree operative esistenti, coperte e scoperte degli stabilimenti Cisa 3 e Cerdisa 7;
- c. realizzare idonea fascia di mitigazione posta sul fronte di via Viazza e a protezione degli edifici residenziali esistenti esterni al comparto di nuova classificazione (confini Nord ed Est);
- d. demolire, previa autorizzazione da parte del Comune di Maranello, gli edifici fatiscenti e prevalentemente crollati, interni all'area in proprietà, classificati nel PSC vigente in "Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale-ES";
- e. realizzare filtro/barriera visiva sul fronte Ovest del comparto di nuova classificazione;
- f. migliorare la percorribilità di via Trebbo, attraverso una nuova articolazione del tracciato mediante uno spostamento del percorso sul margine Est dell'area in proprietà, con creazione di nuovo innesto su via Viazza che migliori le condizioni di visibilità, con permuta delle aree tra i soggetti contraenti.
- g. 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.

### ***Impegni del privato in merito alla riorganizzazione aziendale e garanzie occupazionali***

Il Gruppo Ceramiche Ricchetti, con la sottoscrizione dell'accordo art. 18 si è impegnato, a seguito dell'approvazione della presente proposta di variante specifica al PSC:

1. a mantenere la sede produttiva del Gruppo nell'ambito industriale di via Trebbo a Maranello;
2. ad attuare una riorganizzazione e ristrutturazione produttiva degli stabilimenti CISA 3 e CERDISA 7 finalizzata al raggiungimento dell'obiettivo di raddoppiare la produzione attuale (pari a circa 5.000.000 mq/anno) in un arco temporale di medio termine.

La finalità degli investimenti è orientata a:

1. l'adeguamento degli impianti produttivi per garantire efficienza e competitività;
2. il mantenimento dei livelli occupazionali, salvo eventuali riduzioni del numero degli addetti che potrà avvenire, per dipendenti prossimi all'età pensionabile, mediante ricorso agli strumenti previsti dalla legge (ammortizzatori sociali, mobilità, ecc.);
3. alla realizzazione di un polo per la logistica (transit point) delle merci aziendali

### ***Il dimensionamento abitativo del PSC***

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

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

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

il fatto che la capacità insediativa massima del PSC non costituisce, ai sensi della Legge Regionale 20/2000, l'attivazione di diritti edificatori corrispondenti, e che il riferimento temporale di 15 anni assunto per le analisi può non coincidere con il periodo di reale attuazione delle potenzialità;

la possibilità che le politiche abitative, insieme a quelle dei servizi, siano affrontate dal Comune di Maranello in stretta integrazione con i comuni contermini, eventualmente attraverso Accordi Territoriali, al fine di concordare una distribuzione ambientalmente più sostenibile dei carichi urbanistici aggiuntivi che si potrebbero generare sul territorio;

il rilievo che assumono le problematiche ambientali, i principi della sostenibilità, e la centralità del recupero/riqualificazione come strategia di forte indirizzo dell'offerta e di sua subordinazione agli obiettivi generali del PSC.

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

La capacità insediativa, derivante dal fabbisogno abitativo previsto dal PSC, per un arco di validità di 15 anni dall'entrata in vigore del piano è di 1.702 nuove abitazioni e dopo 4 anni di entrata in vigore del piano (2008-2012) ha visto realizzare e/o autorizzare 296 unità immobiliari, pari al 17,3% del totale.

In particolare:

- 168 su 732 alloggi previsti dal PRG previgente (stato di attuazione del 22,9%);
- 128 su 1.080 alloggi come previsioni del PSC (stato di attuazione del 12,1%).

La variante al PSC tenderà ad incrementare il dimensionamento residenziale per favorire politiche di riqualificazione urbanistica e la partecipazione dei privati nella realizzazione di servizi pubblici.

La variante 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%.

L'incremento previsto con la riqualificazione ambientale ed urbanistica per l'ambito della Cisa di Gorzano tende portare la capacità insediativa teorica da 1.812 a 1.972 alloggi (+160 u.i. pari a +8,8%).

Preme precisare che l'incremento della capacità insediativa sopra evidenziato deriva dalla necessità di generare un'offerta abitativa che dia risposta ad una domanda derivante, oltre che dalle normali dinamiche di incremento della popolazione residente, dai numerosi abitanti temporanei, non residenti, legati alla realtà produttive esistenti sul territorio.

La variante, conseguente all'accordo di programma per la parte residenziale, potrà trovare attuazione solo successivamente al completamento delle operazioni di bonifica dell'area di Gorzano.

I tempi per la definitiva conclusione di dette procedure seguono quanto disposto dal D.Lgs. 152/06 e si competeranno con il definitivo certificato di collaudo.

La possibilità di dare attuazione a queste previsioni potrà essere prevista in prossimità della valenza quindicennale prevista dal PSC, pertanto l'impatto delle nuove 160 unità immobiliari può assolvere ad una domanda collegata ad un trend demografico che supera l'orizzonte del 2021.

## I contenuti della Variante al PSC

### ***Descrizione della variante alla pianificazione urbanistica comunale***

Il Comune ha avviato la procedura per una variante specifica al PSC vigente, mediante la procedura dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 20 del 24/03/2000 s.m.i., in accoglimento della proposta presentata dal privato ravvisandone rilevanti interessi pubblici per la comunità locale.

La proposta di variante al PSC nasce da un accordo art. 18 sottoscritto con i privati (Vedi "Accordo per la riqualificazione dell'area ceramica "CISA" di Gorzano ed alla variazione della classificazione urbanistica di aree in proprietà al Gruppo Ceramiche Ricchetti s.p.a.", approvato con Del. di G.C. n. 134 del 26/11/2013 e sottoscritto il 17/12/2013).

L'accordo con i privati riguarda due aree, una ubicata nel Capoluogo via Trebbo, l'altra in località Gorzano via Vandelli.

L'area ubicata in via Trebbo è classificata dal PSC vigente come: parte "Ambito destinato a piattaforma logistica- MOB", parte "Viabilità di progetto di rilievo urbano", parte "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola-APA" e parte ambito per "Dotazioni ecologiche e ambientali-ECO-U", all'interno della tavola 1a.

L'area ubicata a Gorzano è classificata dal PSC vigente come: parte "Ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale-Prevalenza di attività industriali-APCi", all'interno della tavola 1a.

La ditta "Gruppo Ceramiche Ricchetti s.p.a." (quale società che dispone delle aree, come meglio descritto nell'accordo art. 18) ha presentato una proposta di nuovo assetto per la riqualificazione dei due ambiti.

E' stato avviato con la proprietà dell'area un confronto, finalizzato alla definizione delle scelte strategiche di riqualificazione delle aree interessate.

Detto percorso di lavoro ha definito un nuovo obiettivo generale per la pianificazione territoriale delle aree, legato alla trasformazione urbanistica del comparto, dove l'attuazione delle nuovo assetto pianificatorio comporta la variante delle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente.

Ai fini dell'accordo risulta di rilevante interesse pubblico promuovere in tempi certi e definiti recupero e la riqualificazione dell'ambito ceramica "Cisa 4" di Gorzano e favorire lo sviluppo produttivo dell'area di via Trebbo.

La demolizione dei fabbricati da dismettere e la messa in sicurezza dell'area costituisce un rilevante interesse per la comunità locale al fine di prevenire altre situazioni di urgenza legate allo smaltimento e alla bonifica di eventuali rifiuti o materiali nocivi per la salute.

La variante prevede la modifica cartografica nelle tavole 1a e 1b e l'inserimento di due nuove schede d'ambito, in particolare:

AR.2j – Area Cisa 4

Aps.i(p) via Trebbo- Gruppo Ceramiche Ricchetti

La riqualificazione dell'attuale area produttiva a Gorzano, in considerazione della situazione di margine nei confronti del territorio urbanizzato tra Maranello, Pozza e

Gorzano, riveste particolare attenzione al fine di evitare il processo di saldatura tra centri urbani.

La salvaguardia delle discontinuità insediative, come definita all'art. 54 del PTCP vigente, sarà definita mediante uno schema progettuale per l'ambito di proprietà pubblica da definire preventivamente all'approvazione della variante.

La progettazione del nuovo comparto, dovrà rispettare i seguenti criteri generali:

- rispetto dei margini insediativi, mediante un disegno urbanistico con fasce verdi di mitigazione e protezione dei tessuti urbani;
- rispetto delle discontinuità percettive ed ambientali tra centri urbani, escludendo ogni saldatura cercando di valorizzare l'identità del paesaggio rurale;

### ***Le nuove schede normative***

La variante al PSC, per il **comparto di Gorzano** (attuale area APC.i), prevede:

1. la modifica delle destinazioni d'uso previste per l'ambito consentendo la realizzazione di un comparto esclusivamente residenziale;
2. l'inserimento di una nuova scheda normativa nel P.S.C. relativa all'ambito "AR.2j" con Superficie territoriale 92.898 mq e relativa potenzialità edificatoria pari a 20.032 mq di SC (pari a 160 alloggi);
3. l'inserimento nella scheda normativa di PSC l'impegno nella cessione di un'ampia area verde avente superficie pari almeno a 55.307 mq, quale concorso alle dotazioni territoriali e senza la definizione di ulteriori valutazioni legate al contributo di sostenibilità (attraverso la cessione di aree, la realizzazione di opere o contributi extra-oneri) in ragione delle opere e delle cessioni costituenti il rilevante interesse pubblico;
4. l'inserimento nella scheda che la definizione dell'area verde, il cui schema sommario è allegato all'accordo, dovrà avvenire in sede di POC e di PUA cercando di mantenerlo il più possibile aggregato territorialmente e collegato con le altre aree di proprietà pubblica adiacenti al comparto;
5. la previsione della procedura di inserimento nel POC e procedura di presentazione PUA, con le relative prescrizioni derivanti dalle valutazioni di natura ambientale;

La variante al PSC, per il **comparto di Via Trebbo-Maranello** (attuali aree MOB ed APA) prevede:

1. la modifica delle destinazioni d'uso previste per l'ambito consentendo la realizzazione di un comparto produttivo APS.i con Superficie territoriale 112.480 mq e relativa potenzialità edificatoria pari a 56.240 mq funzionale anche alla realizzazione di un polo per la logistica delle merci aziendali;
2. relativamente alla viabilità di progetto di rilievo strutturale che si trova fra i lotti CISA 3 e CERDISA 7, mantenere la previsione del PSC vigente con obbligo da parte del Comune di chiedere l'attuazione della viabilità stessa solo qualora la proprietà acconsenta alla realizzazione della stessa;
3. la previsione della procedura di inserimento nel POC e procedura di presentazione PUA, con le relative prescrizioni derivanti dalle valutazioni di natura ambientale;

4. la permuta delle aree destinata alla viabilità pubblica a seguito della modifica del tracciato di via Trebbo;
5. la rimozione del vincolo ES delle porzioni residue degli edifici esistenti (edifici prevalentemente già crollati) nel nuovo ambito produttivo.

La variante andrà ad aggiornare anche l'indicazione contenuta nell'art. 73 "Infrastrutture per la mobilità" delle Norme di PSC relativa al polo logistico-produttivo attualmente indicato con la sigla MOB, raccordandolo con la denominazione del nuovo Aps.i(p) via Trebbo- Gruppo Ceramiche Ricchetti.

## I dati della variante di Piano

### **Riepilogo della potenzialità edificatoria prevista nella variante al Piano**

La potenzialità edificatoria prevista nel PSC, suddivisa tra i vari ambiti del territorio, è riportata nella tabella che segue. Il riepilogo è comprensivo anche degli errori materiali.

Si segnala che le con il testo ~~barrate~~ sono riportati i valori previsti nel PSC vigente che vengono modificati, e in sottolineato i nuovi valori previsti nella variante generale.

I dati sono espressi in mq.

<b>AMBITI AR.2</b>					
<i>Trasformazione urbanistica</i>					
<b>Ambito</b>	<b>S.T.</b>	<b>S.cop.</b>	<b>S.C.res.</b>	<b>SC non res.</b>	<b>SC tot</b>
AR.2a – via Claudia ovest	38.675	2.772	0	3.870	3.870
AR.2b – Maranello centro					
Sub-ambito a (ovest)	43.859	19.040	1.200	10.802	12.002
AR.2c – via Vespucci	2.849	1.372	1.344	576	1.920
AR.2d – Area SIMA	59.713	19.325	3.431	8.006	11.437
AR.2e – S.S. di Vignola					
	9.783	546	876	375	1.251
AR.2f – Area CEMAR	49.358	16.027	11.000	0	11.000
AR.2g – Pozza - stazione	7.973	1.428	2.300	990	3.290
AR.2h - Fogliano	3.499	181	345	0	345
AR.2i – Piemme	18.996	14.644	4.923*	894*	5.817*
<b>AR.2j – Cisa 4</b>	<b>148.205</b>	<b>73.002</b>	<b>20.032</b>	<b>0</b>	<b>20.032</b>
<b>Totale AR.2</b>	<b><del>234.705</del></b>	<b><del>75.335</del></b>	<b><del>25.419</del></b>	<b>25.513</b>	<b><del>50.932</del></b>
	<b><u>382.910</u></b>	<b><u>148.337</u></b>	<b><u>45.451</u></b>	<b>25.513</b>	<b><u>70.964</u></b>

\* Stima parametrica sul territorio di Maranello (60% della potenzialità edificatoria totale). La potenzialità edificatoria complessiva sul territorio di comunale e quello di Fiorano Modenese è stata definita in sede di accordo art. 18 LR 20/00 e smi.

<b>AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>						
<i>Attività industriali</i>						
<b>Ambito</b>	<b>S.T.</b>	<b>S.cop.</b>	<b>S.C.res.</b>	<b>SC non res.</b>	<b>SC tot</b>	
APS.i (p) Maranello nord	150.180	0	0	45.000	45.000	
<del>APS.i (p) via Trebbo Gruppo Ricch.</del>	<del>112.480</del>	<del>0</del>	<del>0</del>	<del>56.240</del>	<del>56.240</del>	
APC.i – Pozza sud	47.895	12.573	0	0	0	
<del>APC.i (area attuale Cisa Gorzano)</del>	<del>148.205</del>	<del>73.002</del>	<del>0</del>	<del>88.923</del>	<del>88.923</del>	
<b>Totale Ambiti specializzati per attività produttive, soggetti a POC</b>	<b>198.075</b>	<b>85.575</b>	<b>0</b>	<b>133.923</b>	<b>133.923</b>	
	<b>162.350</b>	<b>12.573</b>	<b>0</b>	<b>101.240</b>	<b>101.240</b>	

<i>Attività logistiche</i>						
<b>Ambito</b>	<b>S.T.</b>	<b>S.cop.</b>	<b>S.C.res.</b>	<b>SC non res.</b>	<b>SC tot</b>	
<del>MOB – Piattaforma logistica</del>	<del>54.713</del>	<del>693</del>	<del>0</del>	<del>5.471</del>	<del>5.471</del>	
MOB – Nuova stazione TPL	8.448	0	0	850	850	
<b>Totale</b>	<b>63.161</b>	<b>693</b>	<b>0</b>	<b>6.321</b>	<b>6.321</b>	
	<b>8.448</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>850</b>	<b>850</b>	

**Riepilogo della superficie territoriale suddivisa per ambito**

La tabella che segue riporta la superficie territoriale complessiva dei singoli ambiti territoriali prevista nel PSC vigente, il valore modificato con la variante e la relativa differenza.

I dati sono espressi in mq.

AMBITO	S.T.	S.T. Variante	Diff.	Diff. Ambito
AR.1	148.091	148.091	-	
AR.2	234.705	382.910	92.898	
AR.3	148.791	148.791	-	92.898
AN.1	517.992	517.992	-	
AN.2	328.637	328.637	-	
AN.3	58.292	58.292	-	-
AC.s	88.726	88.726	-	
AC	1.913.950	1.913.950	-	
AC.c	535.546	535.546	-	-
APS.i	1.211.030	1.323.510	112.480	
APS.i (riq)	36.958	36.958	-	
APS.t	80.656	80.656	-	
APC.i	468.995	320.790	- 148.205	
APC.t	149.661	149.661	-	- 35.725
COLL - ECO	1.362.079	1.417.386	55.307	55.307
MOB	57.173	0	- 57.173	- 57.173
AVA	5.469.080	5.469.080	-	
AVA.F	1.806.260	1.806.260	-	
ARP	13.733.391	13.733.391	-	
APA	4.323.102	4.267.795	- 55.307	
AAP	1.171.866	1.171.866	-	- 55.307
<b>TOTALE</b>	<b>33.844.981</b>		<b>-</b>	
TR – Territorio Rurale			-55.307	
TUZ – Territorio Urbaniz.le			-	
TU – Territorio Urbanizzato			+55307	