



Città di Maranello



RUE

**Regolamento
Urbanistico
Edilizio
VARIANTE**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ADOZIONE: Del. C.C. n. 52 del 31/07/2018

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 84 del 18/12/2018

DICEMBRE 2018



Città di Maranello



RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio VARIANTE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ADOZIONE: Del. C.C. n. 52 del 31/07/2018

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 84 del 18/12/2018

Il Sindaco

Massimiliano MORINI

Il Segretario Comunale

Anna Maria MOTOLESE

REDAZIONE RUE

Progettista responsabile:

Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:

Francesco Manunza (*coord. Quadro Conoscitivo e ValSAT*), 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*)

REDAZIONE VARIANTE 2018

Elisa Tommasini
Mirco Manfredini
Marco De Bernardi

DICEMBRE 2018

INDICE

| | |
|--|----------|
| DESCRIZIONE DELLA VARIANTE | 3 |
| CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RUE IN RELAZIONE AL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PSC..... | 3 |
| CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RUE IN RELAZIONE ALL'ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI REGIONALI DI SEMPLIFICAZIONE ED UNIFORMAZIONE IN MATERIA EDILIZIA. | 4 |
| CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RUE IN RELAZIONE ALL'ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI DELLA L. 2/2018 IN MATERIA DI MOBILITÀ CICLISTICA. | 5 |
| SCELTE INSEDIATIVE E INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO PRESENTI NELLA VARIANTE AL PSC E AL RUE..... | 5 |
| MODIFICHE ALLE NORME | 8 |
| INDICE | 8 |
| TITOLO 2 – DEFINIZIONI, USI E NORME PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI | 8 |
| Art. 10 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA..... | 8 |
| TITOLO 3 – REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC | 8 |
| Art. 35 – Ambiti urbani consolidati (AC): Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi..... | 8 |
| Art. 51 – APC.i (s) - Ambiti per attività produttive di livello comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione (consolidati, saturi)..... | 8 |
| Art. 62 – Interventi di recupero edilizio, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela | 8 |
| Art. 91 – Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr e Pc)..... | 9 |
| Art. 92 – Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi..... | 9 |

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La variante normativa al RUE si articola con le seguenti categorie principali di contenuti:

- a) Recepimento e coordinamento nel RUE di disposizioni contenute nella variante di PSC;
- b) Recepimento e coordinamento nel RUE di disposizioni contenute in disposizioni regionali di semplificazione e uniformazioni in materia edilizia;
- c) Adeguamento alle disposizioni della L. 2/2018 in materia di mobilità ciclistica.

CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RUE IN RELAZIONE AL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PSC

La variante al RUE segue il percorso di revisione degli strumenti urbanistici avviato con l'approvazione del Documento Preliminare da parte della Giunta Comunale di Maranello con Delibera n. 158 del 19/12/2017.

La scelta dell'amministrazione comunale nasce dall'opportunità di recepire i contenuti derivanti da 4 accordi art. 18 L.R. 20/00 e smi nella pianificazione territoriale, oltre che per inserire nella strumentazione urbanistica comunale dei nuovi contenuti di interesse generale.

Il Documento Preliminare approvato è stato sottoposto all'esame della "conferenza di pianificazione", che avendo la finalità di costruire un quadro conoscitivo condiviso del territorio e dei conseguenti limiti e condizioni per il suo sviluppo sostenibile, è stata convocata per esprimere valutazioni preliminari in merito ai suoi contenuti.

L'amministrazione comunale di Maranello 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 19 gennaio 2018 e proseguita da incontri tecnici di approfondimento tenutisi nelle giornate del 9 febbraio 2018, e del 07 marzo 2018, in cui l'amministrazione provinciale, come gli altri soggetti partecipanti, hanno espresso valutazioni preliminari.

Il 13 marzo 2018 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 03 aprile 2018 il Consiglio Comunale di Maranello con Delibera n. 21 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.

Il 03 aprile 2018 con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 è stata adottata la variante al PSC, successivamente controdedotta e approvata contestualmente alla presente variante che integra e completa il percorso di revisione e aggiornamento del RUE in linea con i principi generali presentati nel Documento Preliminare e nella Conferenza di Pianificazione.

La variante al RUE riguarda modifiche cartografiche e normative.

In particolare per la parte cartografica sarà recepita nella cartografia di RUE l'insieme delle modifiche inserite nella variante al PSC approvata.

Saranno pertanto modificate cartograficamente le seguenti tavole del RUE: 1a, 1b, 1c, 1d, 1f, 1g (6 tavole su 8, non si è intervenuti sulla tavola 1e e 1h) e Tav. 2.

CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RUE IN RELAZIONE ALL'ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI REGIONALI DI SEMPLIFICAZIONE ED UNIFORMAZIONE IN MATERIA EDILIZIA.

Con Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28/6/2017 richiamata, ai sensi degli articoli 2 bis e 12 della L.R. n. 15/2013, è stato approvato l'atto regionale di coordinamento tecnico, per la semplificazione e l'uniformazione della disciplina edilizia.

In tale atto di coordinamento è previsto per tutti i Comuni della Regione dotati di RUE, conforme al dettato della legge regionale n. 20/2000, devono conformarlo alla struttura generale uniforme ed ai criteri espositivi previsti nello schema di regolamento edilizio-tipo, attraverso una deliberazione del Consiglio Comunale di recepimento che modifichi o abroghi le disposizioni regolamentari non compatibili. In caso di mancato recepimento di tali contenuti nei termini previsti, troveranno diretta applicazione le disposizioni previste nell'atto regionale, prevalendo sulle previsioni con essi incompatibili.

Allo stesso modo devono essere recepite nei RUE anche le nuove "definizioni Tecniche Uniformi", approvate sempre con il citato atto di coordinamento, provvedendo, qualora necessario, anche a variante le capacità edificatorie previste.

Il Comune di Maranello, con Delibera di Consiglio Comunale 94 del 21/12/2017 ha

- approvato la tavola di corrispondenza alla struttura generale uniforme del regolamento edilizio tipo che riproduce l'indice generale del Regolamento Edilizio tipo e riporta, per ognuna delle Parti, dei Titoli e dei Capi previsti dal medesimo schema, le corrispondenti sezioni ed articoli dell'attuale RUE;

- recepito le nuove Definizioni Tecniche Uniforme, accertando che non sussiste la necessità di revisione delle capacità edificatorie vigenti.

Con la presente variante si procede a recepire e coordinare il corpo normativo del Regolamento Urbanistico Edilizio con i contenuti approvati nella citata Delibera Consigliare 94/2017.

CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RUE IN RELAZIONE ALL'ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI DELLA L. 2/2018 IN MATERIA DI MOBILITÀ CICLISTICA.

La legge 11 gennaio 2018, n. 2 recante "*disposizioni per lo sviluppo della mobilità in bicicletta e la realizzazione della rete nazionale di percorribilità ciclistica*", ha l'obiettivo di promuovere l'uso della bicicletta sia come mezzo di trasporto quotidiano sia per le attività turistiche e ricreative, al fine di migliorare l'efficienza, la sicurezza e la sostenibilità della mobilità urbana, tutelare il patrimonio naturale e ambientale e ridurre gli effetti negativi della mobilità in relazione alla salute e al consumo di suolo. A tal fine la norma prevede che i comuni predispongono e adottino i piani urbani della mobilità ciclistica, denominati «biciplan», quali piani di settore dei piani urbani della mobilità sostenibile (PUMS).

Inoltre, la legge prevede che nei regolamenti edilizi, i Comuni prevedano misure per la realizzazione di spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette negli edifici adibiti a residenza e ad attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche.

Con la variante si introducono pertanto tali misure per la realizzazione di spazi sia pertinenziali che pubblici per il deposito di biciclette, analogamente a quanto già fatto da altri Comuni del distretto, secondo i criteri strategicamente definiti dal gruppo di lavoro intercomunale che sta predisponendo il Piano Urbano della Mobilità sostenibile (PUMS) intercomunale.

SCELTE INSEDIATIVE E INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO PRESENTI NELLA VARIANTE AL PSC E AL RUE

Alcune delle politiche e degli interventi, già prospettati nel Documento Preliminare e nella variante al PSC adottata con Del. di C.C. n. 22 del 03/04/2018 e controdeputata ed approvata contestualmente alla presente variante di RUE, possono comportare incrementi del carico antropico in specifici ambiti territoriali.

La variante al piano strutturale infatti, oltre a politiche di tutela e di riqualificazione, delinea anche trasformazioni del territorio che determinano un aumento delle attività antropiche,

suscettibili di generare pressione sui sistemi ambientali.

Le strategie insediative individuate, presentate nel Documento Preliminare e confermate nella proposta di variante al Piano, sono riprese dalla cartografia del RUE e rappresentate nelle tavole allegate.

Si segnala in proposito che la variante cartografica al RUE recepisce le scelte delineate nella variante al PSC, integrandole di informazioni e dettagli dettati anche dalle caratteristiche che contraddistinguono i ruoli e le funzioni dei due piani.

Le tavole modifiche cartografiche rappresentate e contenute nella variante sono elencate di seguito e suddivise per ambito territoriale di riferimento:

Ambiti consolidati

- AC Via Grizzaga. Eliminazione vincolo COLL-L

Ambiti per i nuovi insediamenti

- AN.1g Via Grizzaga sud - eliminazione previsione

Ambiti produttivi

- Ambito produttivo terziario-commerciale di rilievo comunale – “APC.t - Fondazione Manni ridefinizione dell’ambito a vocazione residenziale (AC)”
- Ambito produttivo terziario-commerciale di rilievo comunale - “APC.t - Maranello Village. Ridefinizione dell’ambito non attuato a vocazione residenziale (AC)”
- Ampliamento del Comparto Agroalimentare di Pozza
- Ambito produttivo terziario di rilievo sovracomunale – “APS.t – Maranello Nord”

Ambiti rurale

- Eliminazione perimetro PUA Borgo Cà Gnola;

Revisione Vincolo Conservativi

- Edificio di cui alla Scheda di QC 03.11;
- Edificio di cui alla Scheda di QC 05.39
- Edificio di cui alla Scheda di QC 10.17;
- Edificio di cui alla Scheda di QC 12.27;
- Edificio di cui alla Scheda di QC 12.28;
- Edificio di cui alla Scheda di QC 21.22;

- Edificio di cui alla Scheda di QC 30.05;
- Edificio di cui alla Scheda di QC 32.45c;
- Edificio di cui alla Scheda di QC 39.04a e 39.04b;
- Edificio di cui alla Scheda di QC 46.02;
- Edificio di cui alla Scheda di QC 46.03a;
- Edificio di cui alla Scheda di QC 46.09
- Edificio di cui alla Scheda di QC 50.15;
- Area di pertinenza Edifici di cui alla Scheda di QC 09.03 e 09.04;

Alcuni interventi inseriti nella variante di PSC dovranno essere inseriti nel POC per poter trovare l'ulteriore definizione cartografica e normativa funzionale alla loro attuazione.

MODIFICHE ALLE NORME

INDICE

Inserimento della Tavola di Corrispondenza alla struttura generale uniforme del Regolamento Edilizio Tipo approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 21/12/2017.

TITOLO 2 – DEFINIZIONI, USI E NORME PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ART. 10 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA

Richiamo al nuovo Atto di indirizzo 922/2017 relativo alle definizioni tecniche uniformi.

TITOLO 3 – REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC

ART. 35 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI (AC): ARTICOLAZIONE - DESTINAZIONI D'USO - INTERVENTI AMMESSI

Introdotti commi 12 e 13 di disciplina dell'attuazione degli ambiti "Fondazione Manni" e "Maranello Village" oggetto della variante al PSC

ART. 51 – APC.I (S) - AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI LIVELLO COMUNALE CON PREVALENZA DI ATTIVITÀ INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI PRODUZIONE (CONSOLIDATI, SATURI)

Introdotta comma 10 di disciplina dell'attuazione dell'ampliamento del comparto alimentare di Pozza oggetto della variante al PSC

ART. 62 – INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO, DI AMPLIAMENTO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI ESISTENTI NON SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA

Aggiornato il comma 19 con quanto introdotto dalla variante al PSC all'art. 65 comma 4 in relazione agli interventi eseguibili in assenza del POC per i complessi edilizi assoggettati al Piano Operativo

ART. 91 – DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI (PR E PC)

Si introduce specifica norma per garantire, negli interventi di ristrutturazione edilizia integrale (demolizione e e successiva ricostruzione) la realizzazione di idonei spazi comuni coperti di deposito biciclette, attrezzati con rastrelliere.

ART. 92 – CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI - PARAMETRI QUANTITATIVI

Si introduce specifica norma per garantire, all'interno del Piano Urbanistici Attuativi, la realizzazione di idonei spazi comuni pubblici coperti di deposito biciclette, attrezzati con rastrelliere.