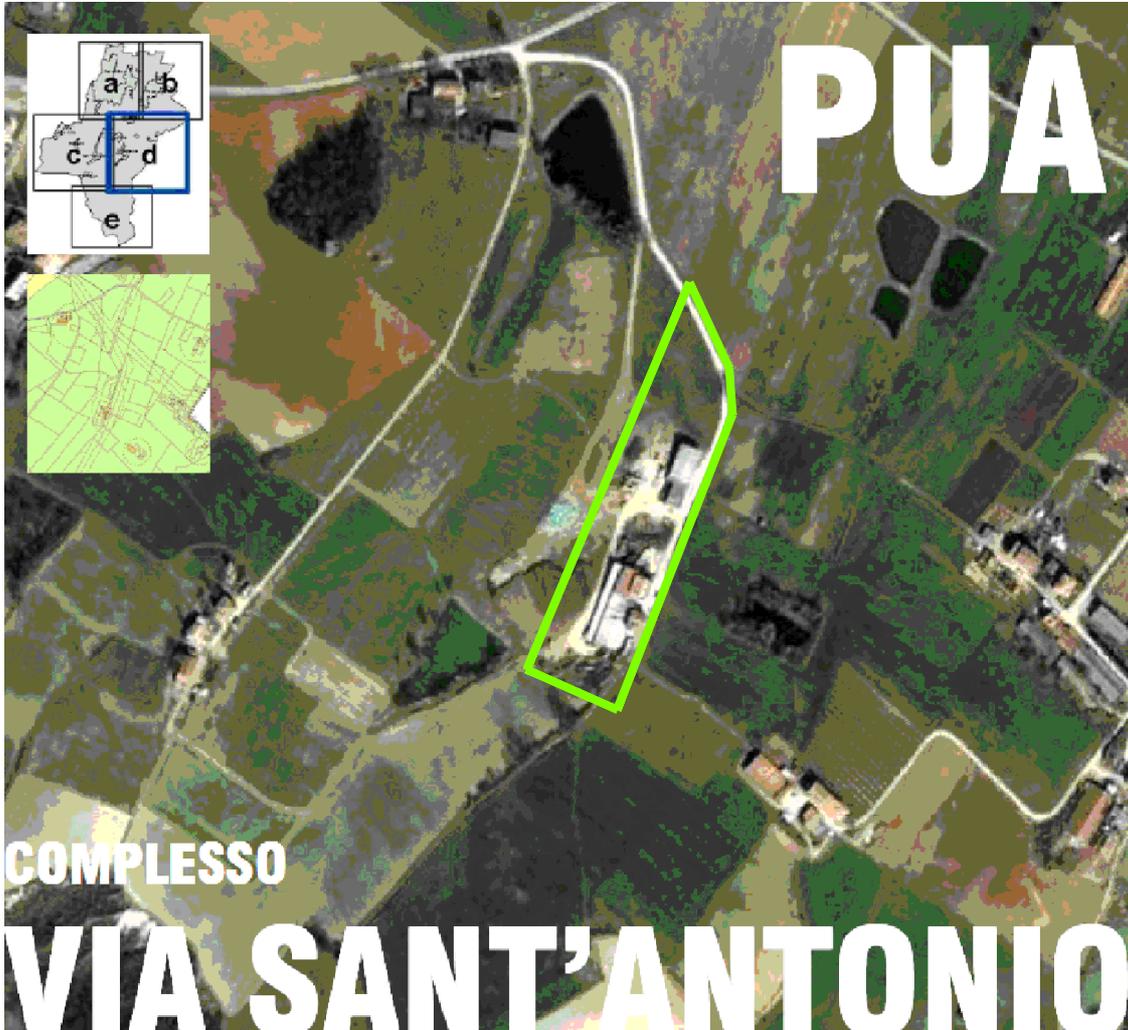




Città di Maranello

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO**



Ambito territoriale : ARP - Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
P.O.C. Var.2012 Appr.D.C.C. n.2 del 07.02.2013_P.S.C. Var.2013 Appr.D.C.C. n.38 del 30.07.2013
Località: Via Sant'Antonio, Torre Maina di Maranello MO - fig.25, mapp.38p, 94, 402p, 404, 405, 407

1. INQUADRAMENTO

Contesto dell'Area di Pianificazione

Elementi Identitari del Paesaggio - Sistemi di Vincoli
Pianificazione Locale PTCP, PSC, RUE, POC

Nulla Osta

Data

OTTOBRE 2015

Ultimo aggiornamento

ELABORATO

1.3

Proprietà

Gorrieri Bruno

GRRBRN36S22F357Y

Scarabelli Emma

SCRMME41R53F357Q

Ivan Andreoli

NDRVNI77M18I462O

Progetto

Arch. Stefano Meschiari

283 Or.Arch.PPC-MO

Via San Vito, 276 - 41057 Spilamberto MO

tel. 347.9554662 - archimes@tin.it

Coordinamento tecnico

Studio Tecnico Geom. Gianni Amato

Via Zozi, 20 - 41053 Maranello MO

tel.0536.941597-studioamato@studioamato.com

Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata

COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO

Ambito territoriale : ARP - Ambito agricolo di rilievo paesaggistico

P.O.C. Var.2012 Appr.D.C.C. n.2 del 07.02.2013 (2ª variante al primo POC)

P.S.C. Var.2013 Appr.D.C.C. n.38 del 30.07.2013

Località: Via Sant'Antonio, Torre Maina di Maranello MO

Catasto Terreni: Maranello, foglio 25, mappali 38parte, 94, 402parte, 404, 405, 407

AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC – Classificazione PSC e RUE.

Il presente complesso edilizio è stato riconosciuto e definito dal PSC in ambito Agricolo di Rilievo Paesaggistico (ARP).

Il complesso edilizio presenta un Edificio Storico (ambito ES: complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale) di origine rurale – residenziale con un valore architettonico complessivo potenzialmente elevato.

Situato in posizione elevata ed emergente sul paesaggio circostante, in riferimento alla qualità degli spazi esterni, il complesso edilizio esistente, si evidenzia di grande valore ambientale nel suo complesso.

La scheda del complesso esistente è rilevata come Ambito ES Edificio 44.14., presenta un edificio di origine rurale con residenza, completamente in uso nei suoi piani:

- piano terra, abitazione e stalla;
- piano primo, abitazione e servizi rurali
- piano secondo, abitazione.

Gli edifici esistenti sono assoggettati all'inserimento del POC per intervento di recupero e riuso.

In base alla **normativa di riferimento**, art.65 comma 4 PSC, si sono individuati cartograficamente gli areali del territorio rurale in cui gli interventi edilizi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente sono soggetti ad inserimento nel POC.

Attraverso questo Piano Urbanistico di Attuazione (PUA), si riesce a garantire il coordinamento degli interventi mediante il convenzionamento con l'Amministrazione comunale e il controllo della qualità complessiva del recupero.

La **disciplina degli interventi ammessi**, art. 64 comma 2 e 3 PSC, definisce che, il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica (IS - ES) sulla base della schedatura degli insediamenti ed edifici storici (All.1.1 al Quadro Conoscitivo del PSC), e per gli edifici di origine non storica dalle prescrizioni dell'art.48 del RUE.

Oltre al grande valore ambientale del complesso edilizio si riscontrano alcuni caratteri testimoniali come la presenza di parte della muratura originaria in sasso, travicelli in legno utilizzati con sapiente tecnica tradizionale.

Il recupero a fini abitativi di edifici non storici è subordinato ad una valutazione accurata, sulla base del censimento degli edifici e dei complessi edilizi del territorio rurale (che costituisce parte integrante del Quadro Conoscitivo: Censimento insediamenti ed edifici), della sostenibilità ambientale e territoriale della trasformazione, che può essere autorizzata, nel rispetto dei criteri di cui all'art.A-21 della L.R. 20/2000, attraverso l'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Intervento Unitario Convenzionato, i cui contenuti sono definiti in dettaglio dal RUE.

Nel complesso edilizio esistente vi sono due corpi distinti:

1. un fabbricato rurale (map.94 a cui si riferisce la scheda rilevata come Ambito ES Edificio 44.14) con una serie di volumi rurali di servizio che successivamente nel tempo hanno creato superfetazioni significative che alterano la presenza testimoniale e l'elevato potenziale di valore architettonico che ne può derivare;
2. un fabbricato industriale (map. 404) con un volume compatto privo di valore architettonico con annessi e connessi di un'attività produttiva.

Le condizioni di sostenibilità e mitigazioni dovranno essere attuate mediante verifica di rispondenza dei terreni ai limiti per le aree residenziali di cui al Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 152/2006. Per tutti i nuovi insediamenti dovrà essere previsto il sistema di trattamento appropriato delle acque reflue, nonché i relativi limiti di emissione, sulla base delle tabelle A, B, C, D, di cui alla D.G.R. 1053/2003, nonché l'indicazione di sistemi di trattamento supplementare prescritti alla lettera a) dell'allegato 1.4 del PTCP.

Gli elaborati del PUA dovranno prevedere in relazione alla porzione caratterizzata da nuove edificazioni, una separazione delle reti delle acque meteoriche, come definito all'art. 12a delle norme del PTCP.

Di seguito si riporta un estratto del PSC vigente:

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
QC.A		Sistema economico e sociale	Descrittivo
QC.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
QC.C	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
QC.D	Sistema della pianificazione	Descrittivo
QC.	Aggiornamento tabelle/dati	Descrittivo
QC.E	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^a Variante Del. C.C. n. 4 del 7/02/2013
- Approvazione I^a 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^a Variante Del. C.C. n. 27 del 29/04/2010
- Approvazione I^a Variante Del. C.C. n. 53 del 27/07/2010
- Adozione II^a Variante Del. C.C. n. 58 del 2/10/2012
- Approvazione II^a 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^a Variante Del. C.C. n. 65 del 17/12/2008
- Approvazione I^a Variante Del. C.C. n. 19 del 07/04/2009
- Adozione II^a Variante Del. C.C. n. 28 del 29/04/2010
- Approvazione II^a Variante Del. C.C. n. 54 del 27/07/2010
- Adozione III^a Variante Del. C.C. n. 44 del 27/06/2012
- Approvazione III^a 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.

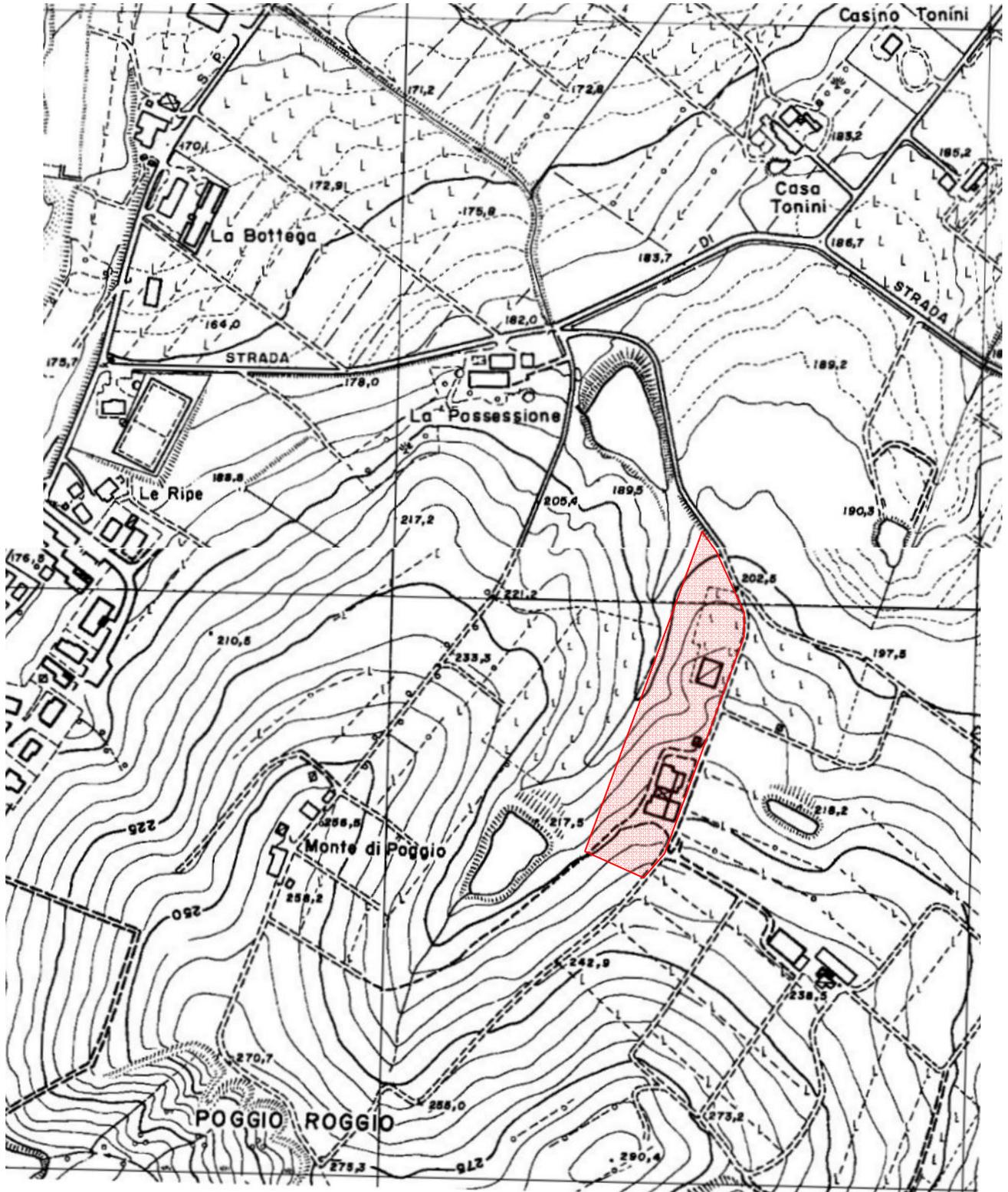
La conclusione di un accordo di programma può essere promossa per la realizzazione, da parte di due o più amministrazioni pubbliche con l'eventuale partecipazione di soggetti privati di opere o programmi di intervento di rilevante interesse pubblico”

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.

Carta Tecnica Regionale (CTR) – scala 1:5.000

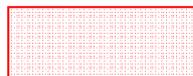
Particolare degli Elementi 219072 e 219111

Estratto Elemento 219072



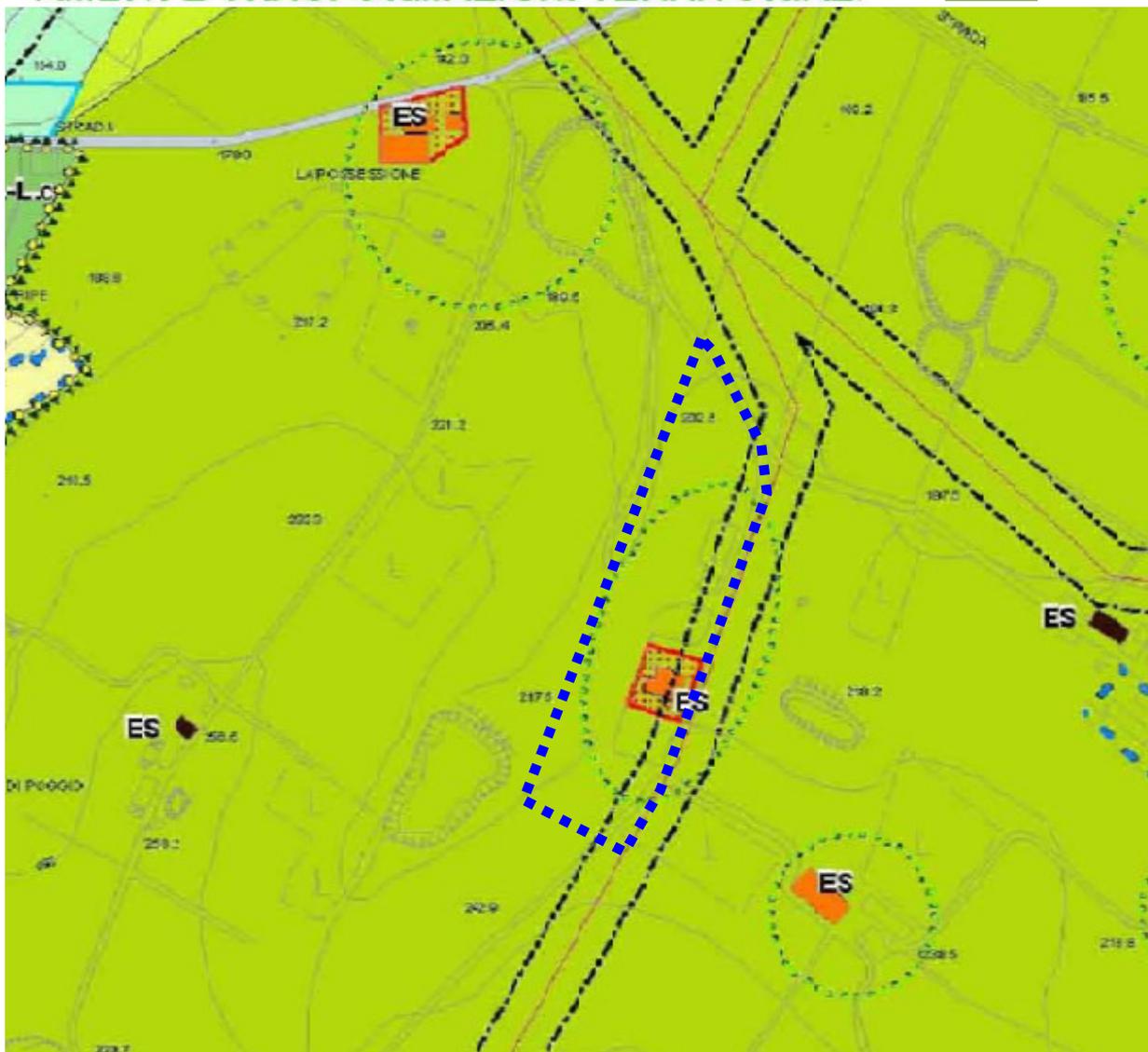
Estratto Elemento 219111

Inquadramento dell'Area di Intervento



TAV.1d

AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI



Scala 1:5000

ADOZIONE: Del. C.C. n. 51 del 31/07/2007	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 39 del 28/07/2008
VARIANTE 2013 ADOZIONE: Del. C.C. n.4 del 07/02/2013	APPROVAZIONE: Del. C.C. n.38 del 30/07/2013

TRU TERRITORIO RURALE - art. 60

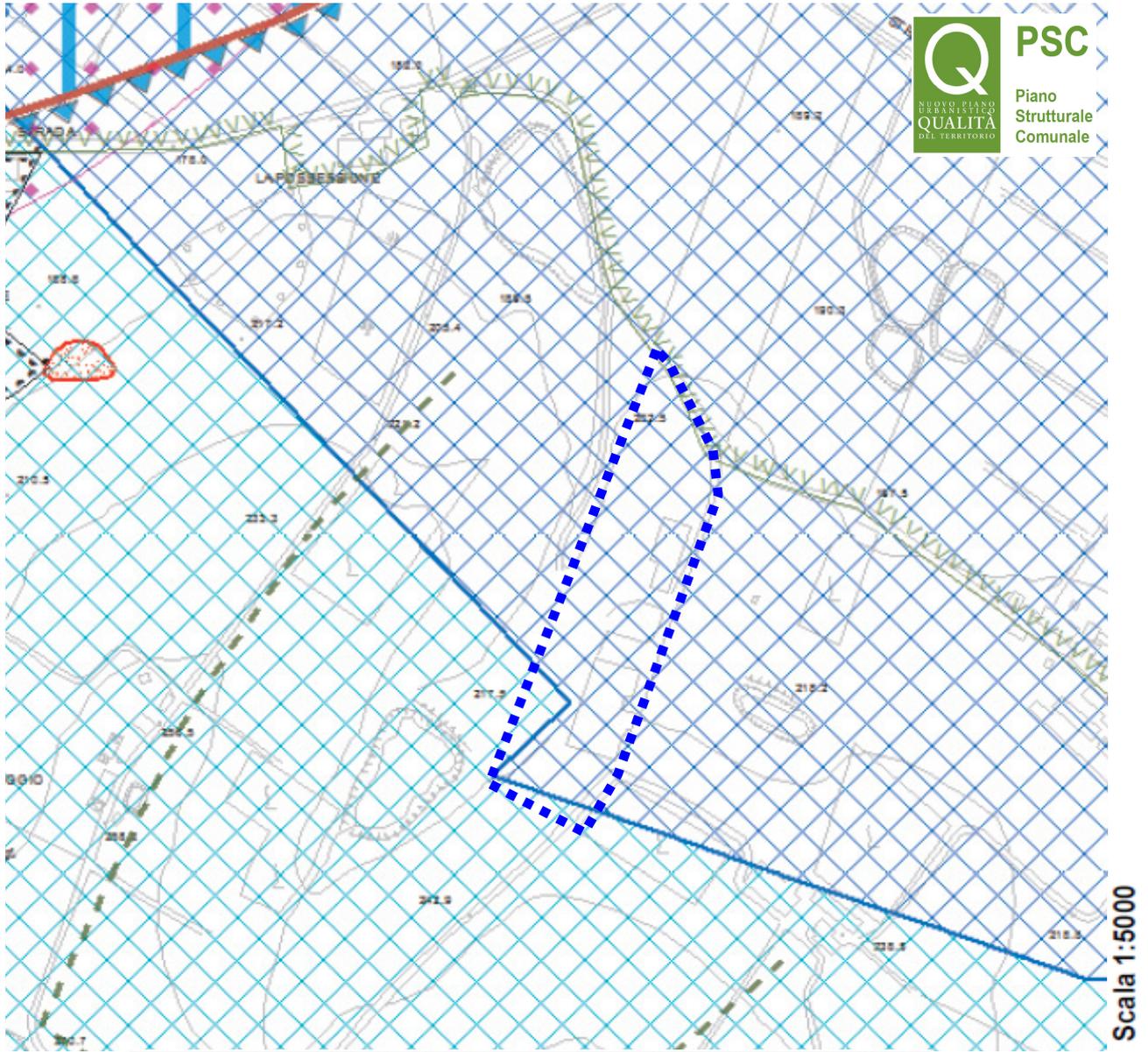
-  AVA (L.R. 20 art. A-17) Aree di valore naturale e ambientale - art. 61
-  AVA.F (L.R. 20 art. A-17) Ambito territoriale del torrente Tiepido
-  ARP (L.R. 20 art. A-18) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - art. 62
-  APA (L.R. 20 art. A-19) Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - art.63
-  AAP (L.R. 20 art. A-20) Ambiti agricoli periurbani - art. 64
-  Complessi edilizi di cui l'intervento di recupero e riuso è subordinato all'inserimento nel POC - art. 65
-  Vincolo di tutela delle Salse di Pulanello - art. 19



Ambito Scheda POC – COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO - ARP

TAV.2d

TUTELE E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE



Scala 1:5000

ADOZIONE: Del. C.C. n. 51 del 31/07/2007	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 39 del 28/07/2008
VARIANTE 2013 ADOZIONE: Del. C.C. n.4 del 07/02/2013	APPROVAZIONE: Del. C.C. n.38 del 30/07/2013

TUTELE E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura

Variante al PTCP in attuazione del P.T.A. della Regione Emilia Romagna approvata con D.C.P. n. 40 del 12/03/2008 (Art. 28A del PTCP - art. 15 del PSC)



Settori di ricarica B - Aree di ricarica indiretta della falda



Settori di ricarica di tipo C - Bacini imbriferi di primaria alimentazione delle zone A e B

DELIMITAZIONI DELLE FASCE FLUVIALI - PAI (artt. 8,9,10,11,12 del PSC)



Limite tra la fascia A e la fascia B (fascia di flusso)



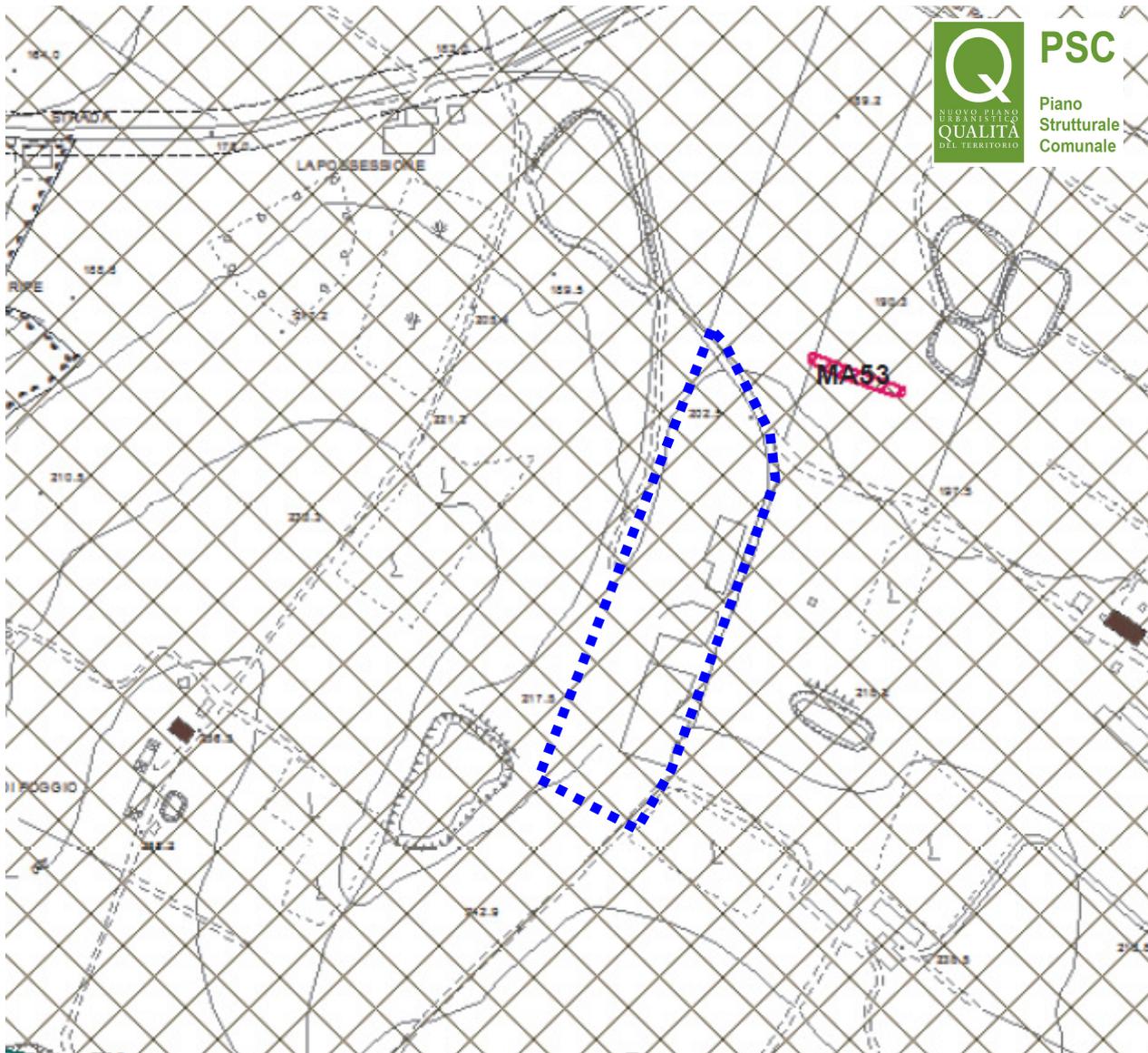
Limite tra la fascia B e la fascia C (fascia di esondazione)



Ambito Scheda POC - COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO - ARP

TAV.3d

TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO-CULTURALE, PAESAGGISTICA E ANTROPICA



Scala 1:5000

ADOZIONE: Del. C.C. n. 51 del 31/07/2007	APPROVAZIONE: Del. C.C. n 39 del 28/07/2008
VARIANTE 2013 ADOZIONE: Del. C.C. n 4 del 07/02/2013	APPROVAZIONE: Del. C.C. n38 del 30/07/2013

TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO -CULTURALE, PAESAGGISTICA E ANTROPICA



Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art.19 del PTCP - art. 19 del PSC)

Zone ed elementi di interesse storico e testimoniale



Complessi archeologici (Art. 21a del PTCP - art. 22 del PSC)



Insedimenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane (Art. 22 del PTCP)



Strutture di interesse storico e testimoniale (Art. 24c del PTCP - art. 25 del PSC)



Ambito Scheda POC – COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO - ARP

ALLEGATO 1: ELENCO DEI SITI ARCHEOLOGICI

SITI ARCHEOLOGICI – ELENCO DELLE AREE								
NUM	Comune	Località	Indirizzo	Ubicabilità	Tipologia	Classe	Epoca	Tipo di vincolo
MA53	Maranello	Torre Maina	Strada Caprile	1 - certa	Abitato	Fattoria	Età Romana	A1 (controllo preventivo)
MA53	Maranello	Torre Maina	Strada Caprile	1 - certa	Impianto Produttivo	Fornace	Età Romana	A1 (controllo preventivo)
MA53	Maranello	Torre Maina	Strada Caprile	1 - certa	Abitato	Fattoria	Età Romana	A1 (controllo preventivo)
MA53	Maranello	Torre Maina	Strada Caprile	1 - certa	Impianto Produttivo	Fornace	Età Romana	A1 (controllo preventivo)



CAPO 3.3 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

Art. 60 - Classificazione del territorio rurale e obiettivi della pianificazione

1 Ai fini del perseguimento dei propri obiettivi, ed in conformità con gli indirizzi della L.R. n.20/2000, il PSC individua e perimetra nelle tavole 1 in scala 1:5.000 i seguenti ambiti:

AVA – Aree di valore naturale e ambientale (art. A-17)

AVA.F – Ambito territoriale del torrente tiepido (art. A-17)

ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. A-18)

APA - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. A-19)

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

Art. 61 – Aree di valore naturale e ambientale – AVA

1 Ai sensi dell'art. A-17 della L.R. 20/2000, sono individuate nella cartografia del PSC e classificate come aree di valore naturale e ambientale:

- l'invaso e l'alveo del torrente Tiepido AVA-F
- l'ambito di i territorio collinare delle salse di Puianello

2 Il PSC persegue la protezione, conservazione e valorizzazione di tali aree, prevedendo entro tali ambiti soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico.

3 In relazione agli ambiti in oggetto, il POC ha il compito di coordinare interventi di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione di aree boscate, con le previsioni insediative e infrastrutturali che direttamente o indirettamente comportino effetti su tali ambiti.

4 Ai fini del migliore perseguimento degli obiettivi di tutela e qualificazione delle aree di valore naturale e ambientale, l'Amministrazione Comunale può promuovere intese e accordi territoriali con i comuni contermini e con la Provincia di Modena, ai fini sia di una omogeneizzazione delle discipline e di un coordinamento dei programmi di intervento, sia dell'attuazione di specifiche iniziative di valorizzazione.

Art. 62 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP

1 Il PSC classifica il territorio rurale pedecollinare e collinare come "ambito agricolo di rilievo paesaggistico", riconoscendo ad esso particolari caratteristiche di qualità e di integrità nel rapporto tra ambiente naturale e attività antropica.

Entro tale ambito il PSC recepisce le norme di tutela e i vincoli di natura ambientale e paesaggistica del PTCP, in quanto applicabili; in particolare:

- zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art.19 PTCP e art.21 PSC)

2 Entro gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, in aree interessate da particolari disposizioni di tutela di cui agli artt. 13 e 14 delle presenti Norme (crinali, fenomeni di dissesto) sono individuate con apposito simbolo nelle tav.1 del PSC alcune situazioni insediative di aziende agricole che costituiscono presidio territoriale ed attività produttive qualificate.

Nelle situazioni di cui all'art.13 (aree di crinali), nel rispetto delle finalità generali e dei criteri di intervento definiti dal PSC per gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, sono consentiti per tali situazioni, previa approvazione da parte del Comune di un Piano di Investimento Aziendale, e di una relazione sugli impatti paesaggistici prodotti dagli interventi proposti, interventi di nuova edificazione, oltre che di adeguamento delle infrastrutture e delle strutture edilizie esistenti.

Per i centri aziendali di cui al presente comma, nelle situazioni di cui all'art.14, comma 1 lett.b (aree interessate da frane quiescenti), sono consentiti interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti e di nuova edificazione di fabbricati destinati ad attività agricole aziendali, a seguito dell'approvazione di piani di investimento aziendale, limitando in ogni caso gli ampliamenti e/o i nuovi fabbricati ad un massimo del 20% della superficie complessiva preesistente; gli interventi di ristrutturazione e di nuova edificazione sono subordinati ad una verifica complessiva, da eseguire in fase attuativa, volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità. I contenuti di tale verifica sono individuati dal RUE.

3 Ai sensi dell'art.A-21 comma c della L.R. 24.3.2000 n.20, il PSC, sulla base del censimento che fa parte integrante del Quadro Conoscitivo, individua con apposita simbologia alcune situazioni in cui gli edifici esistenti non hanno caratteristiche tali da consentire interventi di riuso, per le quali – anche in considerazione dell'esigenza primaria di qualificazione paesaggistica e ambientale - si assegna un diritto edificatorio da utilizzare, previa demolizione degli edifici esistenti, in aree idonee appositamente individuate. Il diritto edificatorio può essere definito dal RUE, attraverso l'applicazione dell'art. 64 c.11, con le modalità ivi stabilite, oppure – limitatamente agli ambiti ARP e AVA - può essere definito in sede di POC, quando ricorrano esigenze di interesse generale.

Art. 63 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - APA

1 Il PSC classifica il territorio rurale di pianura in territorio di Maranello, a nord della

di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici, e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo periurbano, favorendo l'insediamento di attività specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani (strutture ricreative e per il tempo libero, dotazioni ecologiche e servizi ambientali), integrative del reddito agrario.

3 La disciplina ordinaria è contenuta nel RUE. Le modalità di uso e trasformazione avvengono attraverso intervento diretto.

4 Qualora gli interventi da prevedere, anche sulla base di accordi con i privati interessati (art.18 L.R.20/2000), assumano rilevante interesse per la comunità locale, essi possono essere previsti in sede di POC. Tali interventi possono prevedere azioni di bonifica e riqualificazione ambientale, ad esempio attraverso interventi di adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, verificando che siano garantiti corretti rapporti ecologici, funzionali e percettivi con lo spazio urbano.

Art. 65 - Interventi edilizi in territorio rurale

1 Ai sensi dell'art.A-21 della L.R. n.20/2000 la realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa - ad eccezione delle aree di valore naturale e ambientale AVA di cui all'art.61, nelle quali non è consentita l'edificazione - soltanto qualora tale realizzazione sia necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse.

2 Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica (IS - ES) sulla base della schedatura degli insediamenti ed edifici storici (All.1.1 al Quadro Conoscitivo del PSC), e per gli edifici di origine non storica dalle prescrizioni dell'art.47 del RUE.

3 Il recupero a fini abitativi di edifici non storici è subordinato ad una valutazione accurata, sulla base del censimento degli edifici e dei complessi edilizi del territorio rurale (che costituisce parte integrante del Quadro Conoscitivo: Censimento insediamenti ed edifici), della sostenibilità ambientale e territoriale della trasformazione, che può essere autorizzata, nel rispetto dei criteri di cui all'art.A-21 della L.R. 20/2000, attraverso l'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Intervento Unitario Convenzionato, i cui contenuti sono definiti in dettaglio dal RUE.

4 Il PSC individua cartograficamente gli areali del territorio rurale in cui gli interventi edilizi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente sono soggetti a inserimento nel POC, per garantire il coordinamento degli interventi (eventualmente attraverso PUA), il convenzionamento con l'Amministrazione comunale e il controllo della qualità

Art. 77 - Promozione del risparmio energetico e idrico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi - riduzione delle emissioni di gas climalteranti

1 Il PSC, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 26/04 e dell'art. 84 del PTCP vigente, assume come approfondimento del Quadro Conoscitivo in materia di energia il PAES – Piano di azione per l'energia sostenibile (SEAP) comunale, approvato con Del. di C.C. n. 55 del 22/07/2010, e il relativi aggiornamenti e monitoraggi qualitativi.

2 Il PSC, nel rispetto dei disposti dell'art. 5 comma 2 della L.R. 26/2004, definisce le dotazioni energetiche principali di interesse pubblico da realizzare o riqualificare e la relativa localizzazione; può subordinare l'attuazione di interventi di trasformazione al fatto che sia presente ovvero si realizzi una dotazione di infrastrutture di produzione, recupero, trasporto e distribuzione di energia da fonti rinnovabili o assimilate adeguata al fabbisogno degli insediamenti di riferimento.

3 Gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti sono soggetti al D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e al D.Lgs. "Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 19.8.2005 n.192"

4 In sede di pianificazione attuativa per gli interventi soggetti a piano particolareggiato deve essere redatto uno studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, co-generazione, ecc.), con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante.

5 Fatte salve specifiche situazioni di impedimento tecnico (da documentare adeguatamente in sede di richiesta del titolo abilitativo) gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati in base a corretti criteri bioclimatici, al fine di soddisfare requisiti di comfort attraverso il controllo passivo del microclima interno.

6 Nei nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale è obbligatoria l'installazione di pannelli fotovoltaici e la predisposizione dell'impianto per pannelli solari termici per la produzione di acqua calda ad usi sanitari.

7. Il Regolamento Urbanistico Edilizio definisce i requisiti, le prestazioni minime ed i criteri applicativi relativi alle disposizioni di cui ai commi precedenti.

8 Il Regolamento Urbanistico Edilizio prevede specifiche agevolazioni per l'incentivazione di interventi per il risparmio energetico e idrico e l'uso di energie alternative negli interventi edilizi diffusi. In termini generali, il RUE richiede in modo generalizzato soluzioni tecniche finalizzate alla riduzione dei consumi energetici per effetto di scelte sull'architettura, le tecnologie e i materiali, gli impianti.

Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi

9 Il P.S.C. promuove la qualificazione degli interventi edilizi attraverso specifiche forme di incentivazione economica, con la finalità di migliorare la compatibilità ambientale, la sicurezza, la salubrità e l'economicità dell'abitazione per la cittadinanza.

10 A tal fine sono considerati requisiti obbligatori alcuni tra i requisiti individuati dalla normativa regionale come "volontari", limitatamente agli interventi soggetti a POC (di cui al punto precedente), e viene incentivata la loro applicazione – anche in misura superiore quanto previsto dalla normativa regionale.

11 I contenuti e gli obiettivi oggetto di regolamentazione sono:

- Sicurezza: riduzione dei rischi di incidenti domestici
- Salute: eliminazione di materiali insalubri - accorgimenti progettuali specifici per la qualità sanitaria degli ambienti
- Qualità ecologica: aspetti bioclimatici, correttezza delle scelte progettuali nelle relazioni con l'ambiente, progettazione e gestione delle aree verdi
- Risparmio di risorse: accorgimenti per la riduzione degli sprechi di risorse (recupero idrico, raccolta differenziata, ecc.)
- Tutela ambientale: scelte progettuali finalizzate alla tutela di componenti ambientali (suolo, sottosuolo, paesaggio, ecc.)
- Qualità della vita: scelte relative alla protezione degli abitanti dagli impatti esterni, e per il miglioramento del comfort abitativo
- Concorso alla qualità urbana: decoro delle sistemazioni esterne, coerenza del disegno rispetto al contesto urbano

12 I progetti edilizi che, sulla base della documentazione progettuale presentata e dell'accertamento della corretta esecuzione delle opere, saranno considerati meritevoli di acquisire un marchio di qualità edilizia da parte dell'Amministrazione Comunale, potranno fruire di un incentivo costituito da una riduzione degli oneri di urbanizzazione e da ridotte aliquote fiscali, fissate annualmente in sede di Bilancio.

Altre forme di incentivazione potranno essere messe a punto dal Comune, anche d'intesa con altri soggetti economici e sociali.

Rigenerazione urbana sostenibile

13 Il P.S.C. al fine di tutelare la risorsa del suolo e limitarne il suo consumo, promuove la qualificazione degli interventi edilizi attraverso specifiche forme di incentivazione economica, con la finalità di migliorare la compatibilità ambientale, la sicurezza, la salubrità e l'economicità dell'abitazione per la cittadinanza.

14. Gli interventi realizzabili dovranno essere orientati al principio della rigenerazione

urbana, ossia: un insieme organico di interventi che riguardi edifici e spazi di proprietà pubblica e/o privata, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e nuova costruzione, L'obiettivo da perseguire con queste politiche urbane è quello di conseguire una significativa riduzione dei consumi idrici ed energetici intervenendo sulle prestazioni degli edifici, sul risparmio e la produzione da fonti rinnovabili, nonché la messa in sicurezza dei fabbricati da un punto di vista statico, Sono altresì obiettivi generali: la bonifica delle aree e la qualificazione naturalistica degli spazi pubblici, la riduzione delle aree impermeabili, la realizzazione di interventi per la gestione e la raccolta differenziata del ciclo dei rifiuti, la mobilità sostenibile incentrata sugli spostamenti pedonali e ciclabili, sul trasporto pubblico, e l'integrazione della residenza con attività e funzioni miste.

15 Al fine di incentivare la riqualificazione energetica e strutturale del patrimonio edilizio diffuso ad uso residenziale, si potranno attivare forme di premialità progressiva negli interventi edilizi ed urbanistici con le caratteristiche definite nella L.R. 6/09.

16 La premialità progressiva e parametrata ai livelli prestazionali raggiunti potrà essere applicata ad intervento diretto ~~negli ambiti consolidati AC~~nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale con le modalità definite nel RUE.

17 Il Comune può individuare attraverso il POC gli ambiti caratterizzati da degrado delle aree e dei tessuti urbani da assoggettare ad interventi di rigenerazione urbana, ambientale e sociale i cui obiettivi dovranno essere individuati nel Piano stesso. Il POC può pianificare e disciplinare l'organizzazione urbanistica derivante dalle premialità progressive degli edifici previsti in trasformazione.

18 Il POC può estendere l'applicazione della normativa ~~definita nella L.R. 6/09~~ anche a fabbricati esistenti ricompresi negli ambiti di riqualificazione AR e a porzioni di territorio urbanizzato in cui promuovere interventi di rigenerazione urbana. A tal fine, è compito del POC identificare il perimetro d'intervento, gli incentivi volumetrici o altre forme di premialità che espressamente favoriscano la demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio obsoleto privo di interesse storico-testimoniale o la ristrutturazione e recupero con requisiti di alta efficienza energetica.

Art. 78 - Progetti speciali

1 Il P.S.C. individua ambiti di applicazione di progetti di qualificazione del paesaggio e di promozione della fruizione del territorio urbano e rurale.

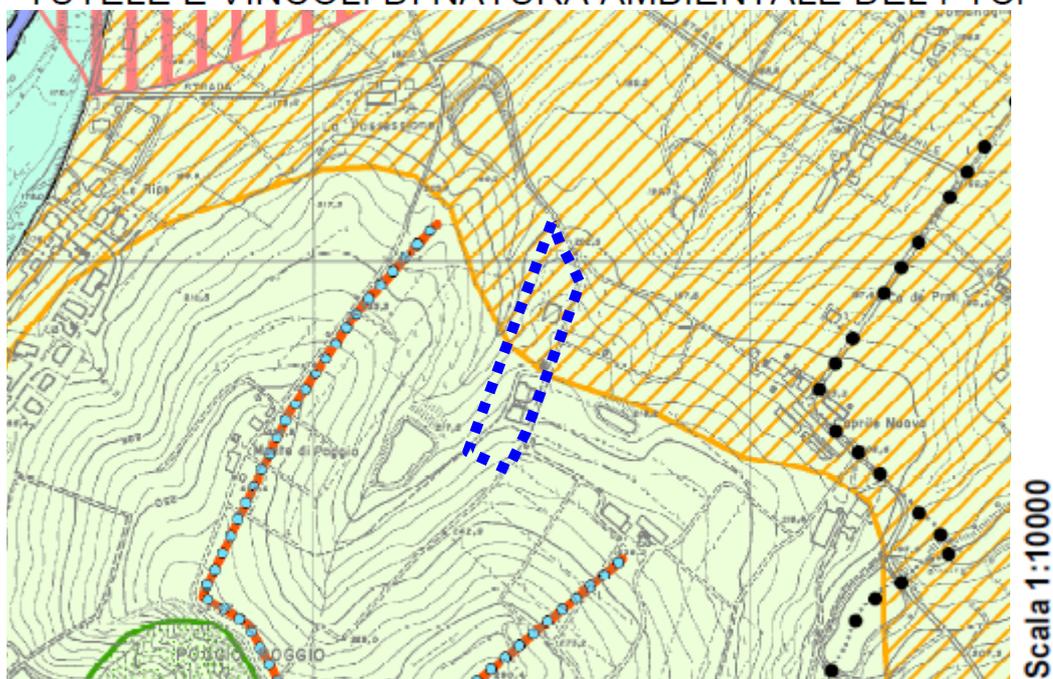
Tali progetti sono da attuare – previo inserimento delle relative opere nel POC – attraverso l'apporto coordinato di varie azioni, pubbliche e private, finalizzate al conseguimento di obiettivi considerati strategici per la qualificazione del territorio di

Quadro Conoscitivo Preliminare

QC.B – Sistema Ambientale e Naturale

TAV. 1.1

TUTELE E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE DEL PTCP



Maggio 2005

TUTELE DEL P.T.C.P.



SISTEMA COLLINARE (art. 9 - PTCP)



ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI (art. 28 - PTCP)



CRINALI SPARTIACQUE PRINCIPALI (art. 20c - PTCP)

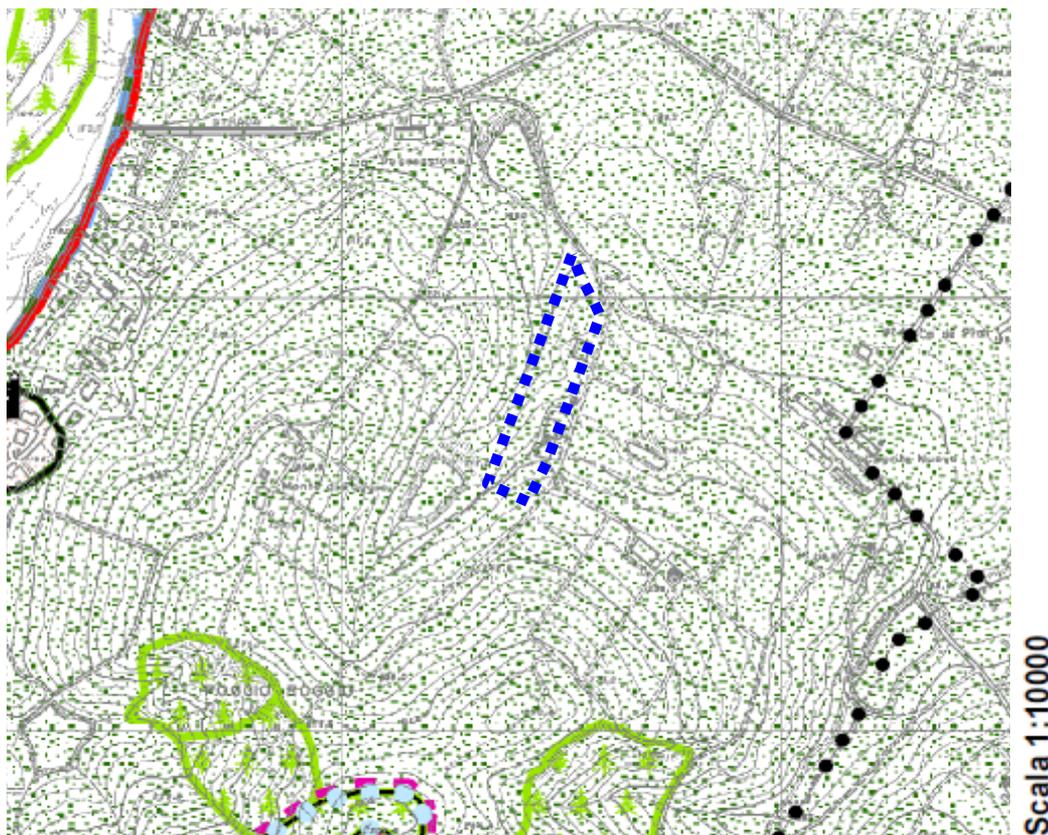


CONFINI COMUNALI



Ambito Scheda POC – COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO - ARP

TAV. 1.2 TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO-CULTURALE E PAESAGGISTICA DEL PTCP



Maggio 2005

LEGENDA



ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE (art. 19 - PTCP)



SISTEMA FORESTALE E BOSCHIVO (art. 10, EX1, EX2 - PTCP)



BOSCHI COMUNQUE MIGLIORATI ED IN PARTICOLARE ASSOGGETTATI AD INTERVENTI AD ALTO FUSTO "BOSCHI AE" (art. 35 - PTCP)



BOSCHI IMPIANTATI OD OGGETTO DI INTERVENTI CULTURALI "BOSCHI BM" (art. 35 - PTCP)

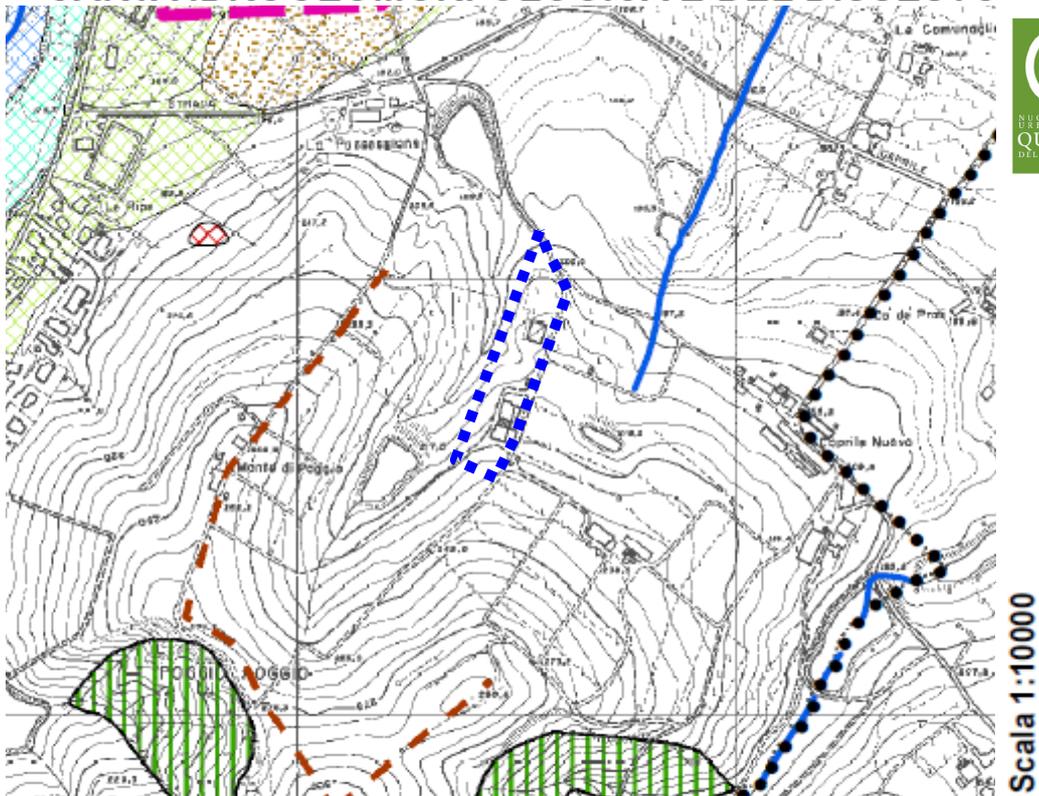


CONFINI COMUNALI



Ambito Scheda POC – COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO - ARP

TAV.2.1 CARTA IDROGEOMORFOLOGICA E DEL DISSESTO



MAGGIO 2008

Linea di crinale (da PTCP della Prov. di Modena)

- Crinale Principale
- - - Crinale Secondario

Terrazzi fluviali

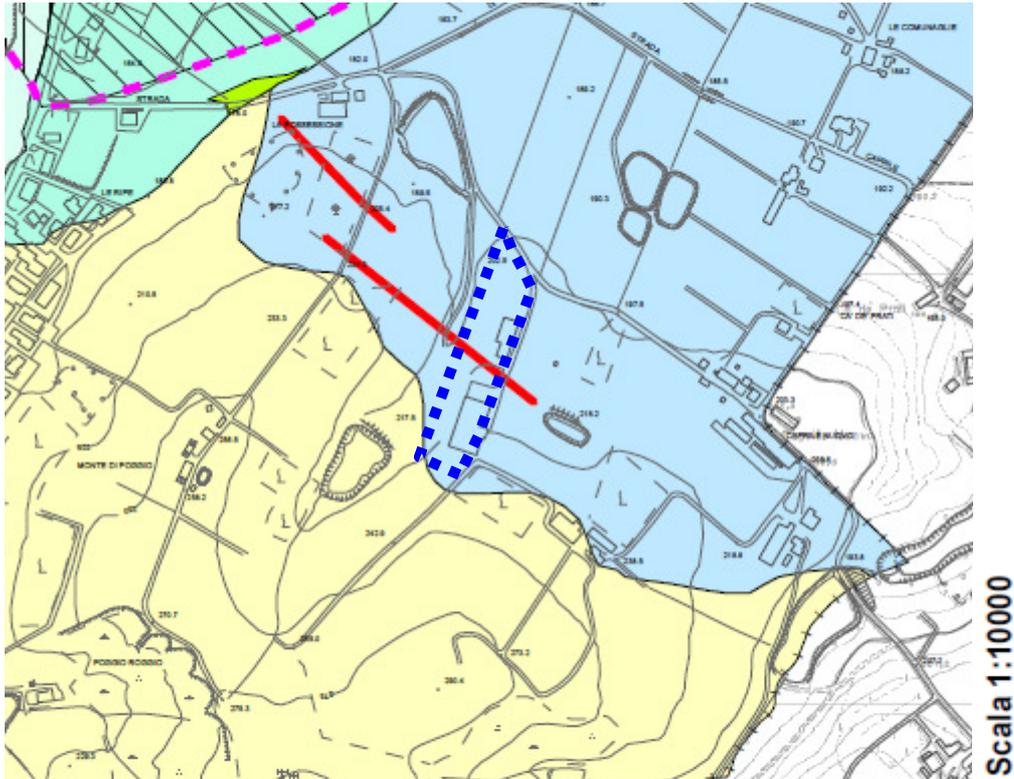
- ▨ Terrazzo b1
- ▨ Terrazzo b2
- ▨ Terrazzo b3

● ● ● ● ● ● CONFINI COMUNALI



Ambito Scheda POC – COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO - ARP

TAV. 2.2 CARTA GEOLITOLOGICA



Maggio 2005

<p>● ● ● ● ● ● ● ● CONFINI COMUNALI</p> <p>faglie</p> <p>—#—#—# Faglia inversa</p> <p>---#---# Faglia sepolta</p> <p>—#—#—# tetto ghiaie</p> <p>infiltrabilità</p> <p>▨ Immediata</p> <p>▩ Impermeabile</p> <p>▧ moderatamente lenta</p> <p>▦ rapida/molto rapida</p>	<p>unità geolitologiche</p> <p>□ U1a - Ghiaie prevalenti</p> <p>□ U1b - Ghiaie e limi</p> <p>□ U1c - Ghiaie alternate ad argille</p> <p>□ U2 - Sabbie e limi prevalenti</p> <p>□ U3 - Limi e argille prevalenti</p> <p>□ U4a - Accumulo di frana</p> <p>□ U4b - Depositi di versante s.l.</p> <p>□ U5 - Argille siltose e argilliti</p> <p>□ U6 - Argille con inclusi lapidei</p> <p>□ U7 - U. prev.n.te marnose</p> <p>□ U8 - Arenarie, Ar./peliti marnose</p> <p>□ U9 - Sabbie poco cementate</p>
---	--

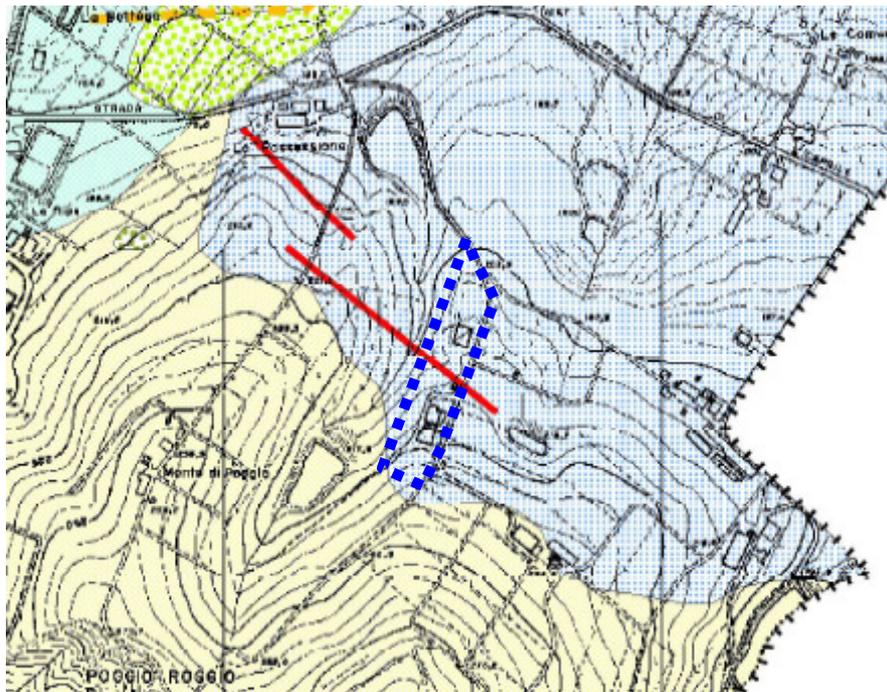


Ambito Scheda POC – COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO - ARP

Quadro Conoscitivo Preliminare QC.B – Sistema Ambientale e Naturale

STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO

Tavola 1 Carta Geolitologica



Scala 1:10000

..... Confine comunale

Infiltrabilità superficiale

-  Immediata
-  Rapida/Molto rapida
-  Moderatamente lenta
-  Impermeabile

-  Ubicazione pozzo con stratigrafia
-  Profondità inferita del tetto delle ghiaie (in m)
-  Limite inferito alta pianura/collina

Assetto della stratificazione in °

-  Strato orizzontale
-  Strato diritto
-  Strato Rovesciato
-  Strato a polarità sconosciuta
-  Foliazione

Unità geolitologiche

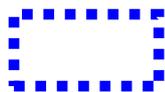
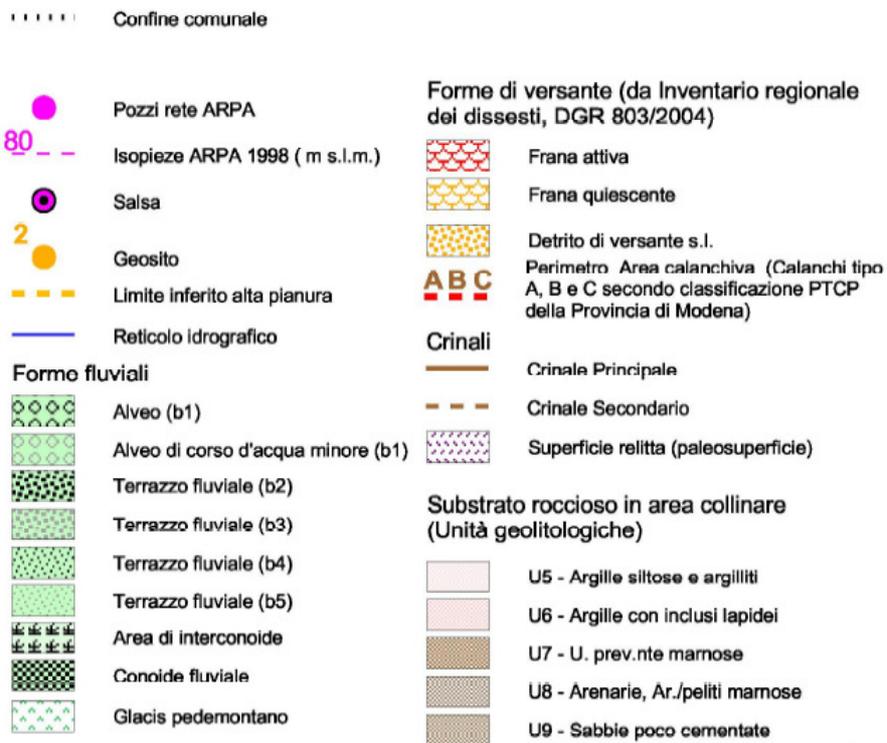
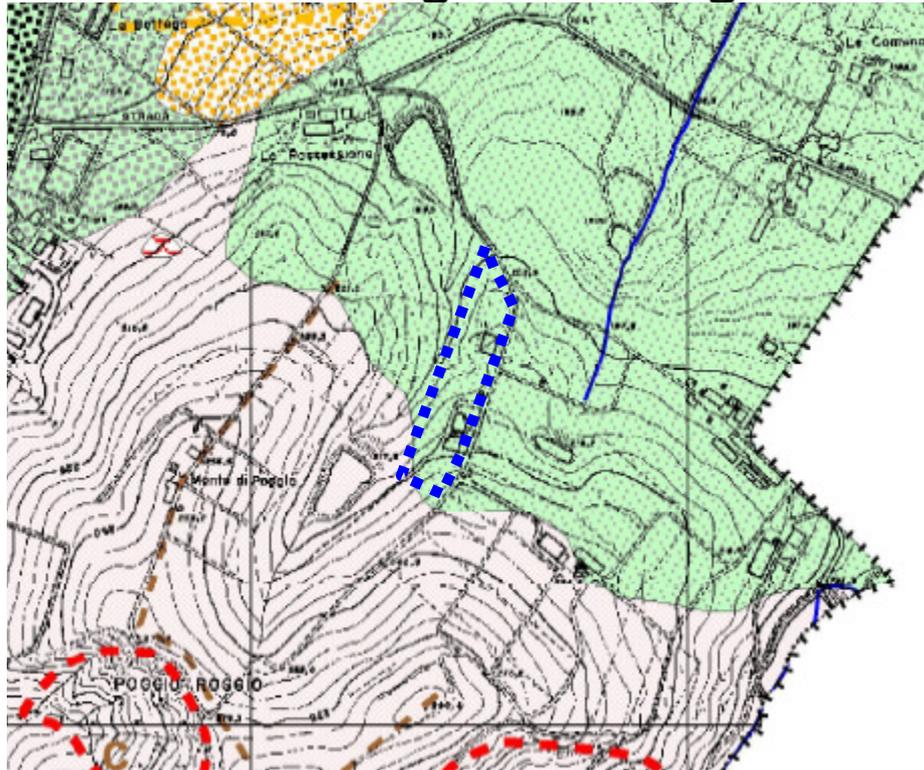
-  U1a - Ghiaie prevalenti
-  U1b - Ghiaie e limi
-  U1c - Ghiaie alternate ad argille
-  U2 - Sabbie e limi prevalenti
-  U3 - Limi e argille prevalenti
-  U4a - Accumulo di frana
-  U4b - Depositi di versante s.l.
-  U5 - Argille siltose e argilliti
-  U6 - Argille con inclusi lapidei
-  U7 - U. prev.nte marnose
-  U8 - Arenarie, Ar./peliti marnose
-  U9 - Sabbie poco cementate

Strutture geologiche

-  Faglia
-  Faglia inversa
-  Faglia sepolta



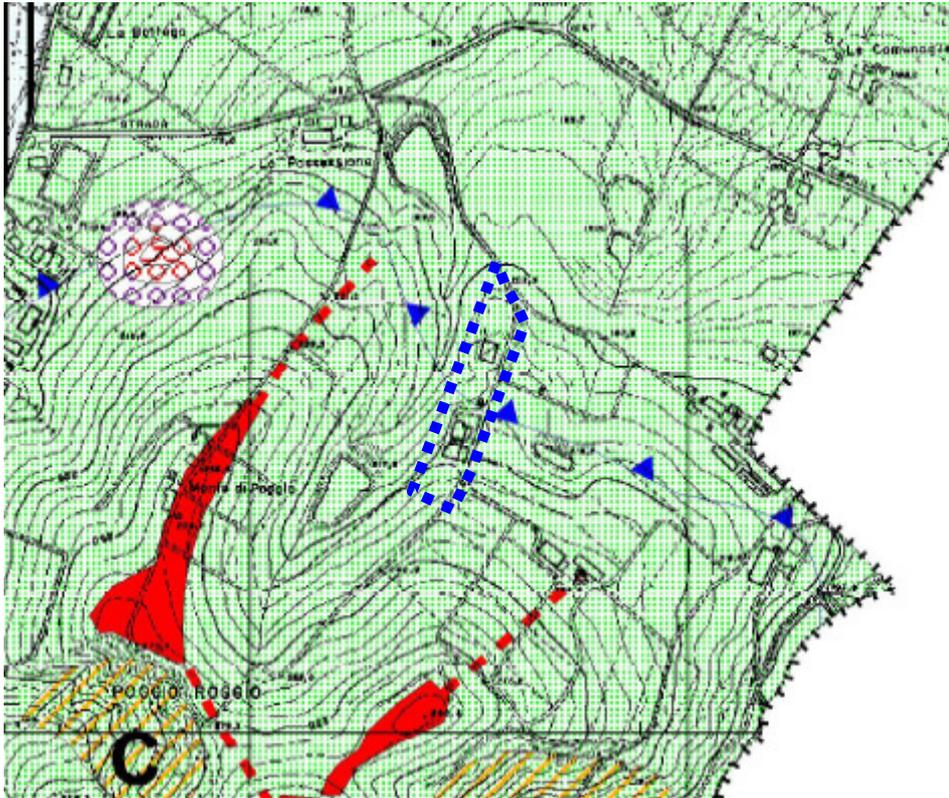
Tavola 2 Carta Idrogeomorfologica



Ambito Scheda POC – COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO - ARP

Tavola 6

Carta di Indirizzo per la tutela fisica del territorio



Scala 1:10000

●●●●●●●● CONFINI COMUNALI

 Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: Aree calanchive (PTCP-Art. 20b)-A: Calanchi peculiari, B: Calanchi tipici, C: Forme sub-calanchive

Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: Crinali (PTCP-Art. 20C) - Approfondimenti

-  Crinale Principale (Dorsale)
-  Crinale Secondario (Dorsale)
-  Crinale secondario (Area di crinale)
-  Crinale secondario (Superficie relitta)

-  Area compresa entro la fascia fluviale A (PAI-Art. 29)
-  Area compresa entro la fascia fluviale B, ma esterna alla fascia fluviale A (PAI, Art. 30)

-  Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (PTCP-Art. 18)
-  Fasce di espansione inondabili (PTCP-Art. 17)
-  Zone di tutela ordinaria (PTCP-Art. 17)

-  Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (PTCP-Art. 19)
-  Zone di tutela naturalistica (PTCP-Art. 25)

-  Progetti di tutela recupero e valorizzazione (PTCP-Art. 32)

-  2 Geosito
 - 1) Salse di Pulanello (n. 41 ne' "I beni geologici della Provincia di Modena)
 - 2) Località tipo di Unità Litostratigrafica (n. 65 ne' "I beni geologici della Provincia di Modena)
 - 3) Transizione da depositi marini a depositi continentali (n. 49 ne' "I beni geologici della Provincia di Modena")
-  Salsa

Dissesti di versante (PTCP-Artt. 26-27; PAI Artt. 9) - versione adottata con Del. di C.P. n. 16 del 22.02.2006 -

-  Frana attiva (PTCP-Art. 26, PAI Art. 9)
-  Frana quiescente (PTCP-Art. 26, PAI Art. 9)
-  Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (PTCP-Art. 27)
-  Fascia di rispetto di Frana attiva (20 m da perimetro esterno)
-  Fascia di salvaguardia di Frana attiva (30 m dal limite esterno della Fascia di rispetto)
-  Fascia di rispetto di frana quiescente (20 m da perimetro esterno)
-  Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei - Area di alimentazione degli acquiferi sotterranei (PTCP-Art. 28)



Ambito Scheda POC – COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO - ARP

QC.B – Sistema Ambientale e Naturale

STUDIO SISMICO DEL TERRITORIO

STUDIO DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA DEL TERRITORIO

NORMATIVA SISMICA DI RIFERIMENTO

Ordinanza P.C.M. 3274/2003

A seguito della nuova classificazione sismica (Ordinanza P.C.M. 3274 del 20/3/2003 e s.m), il territorio nazionale è diviso in quattro zone sismiche caratterizzate da differenti valori dell'accelerazione orizzontale massima (a_g) su suolo di categoria A.

ZONA	VALORE DI a_g
1	0,35
2	0,25
3	0,15
4	0,05

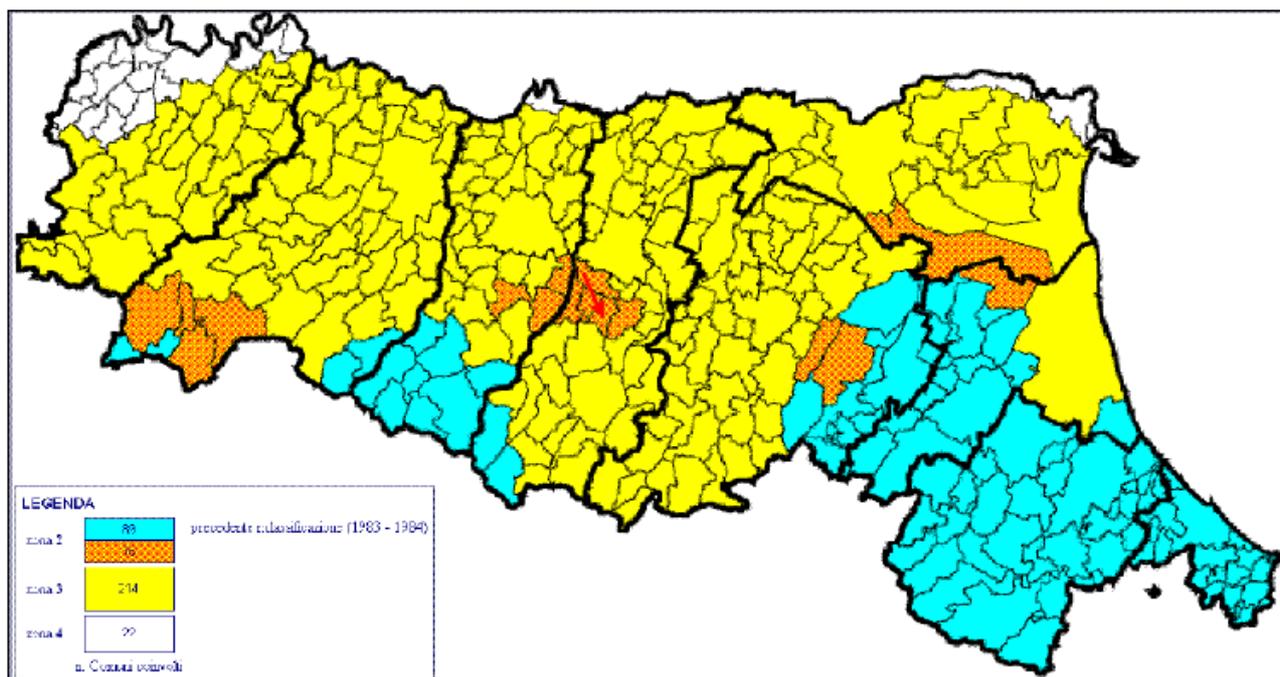


Figura 3 - Classificazione sismica attuale di riferimento - Ordinanza PCM del 20 marzo 2003 n. 2374 All. 1.

Il Comune di Maranello ricade in “zona sismica 2” a cui corrisponde un'accelerazione orizzontale massima convenzionale su suolo di categoria A, riferita ad una probabilità di superamento del 10% in 50 anni, ed espressa come frazione dell'accelerazione di gravità g , pari a $a_g = 0,25g$.

STUDIO DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA DEL TERRITORIO

Ordinanza P.C.M. 3519/2006

Successivamente, l'Ordinanza PCM 3519/2006 ha indicato i *Criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e per la formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone.*

A tale ordinanza è allegata la *Mappa di Pericolosità sismica di riferimento a scala nazionale* nella quale è possibile verificare che il territorio del Comune di Maranello è compreso nell'area caratterizzata da **valori dell'accelerazione massima al suolo (amax)**, con probabilità di eccedenza del 10% in 50 anni riferita ai suoli molto rigidi ($V_{s30} > 800$ m/s; cat. A, All. 2, 3.1), **compresi tra 0,150 e 0,175** l'accelerazione di gravità **g**.

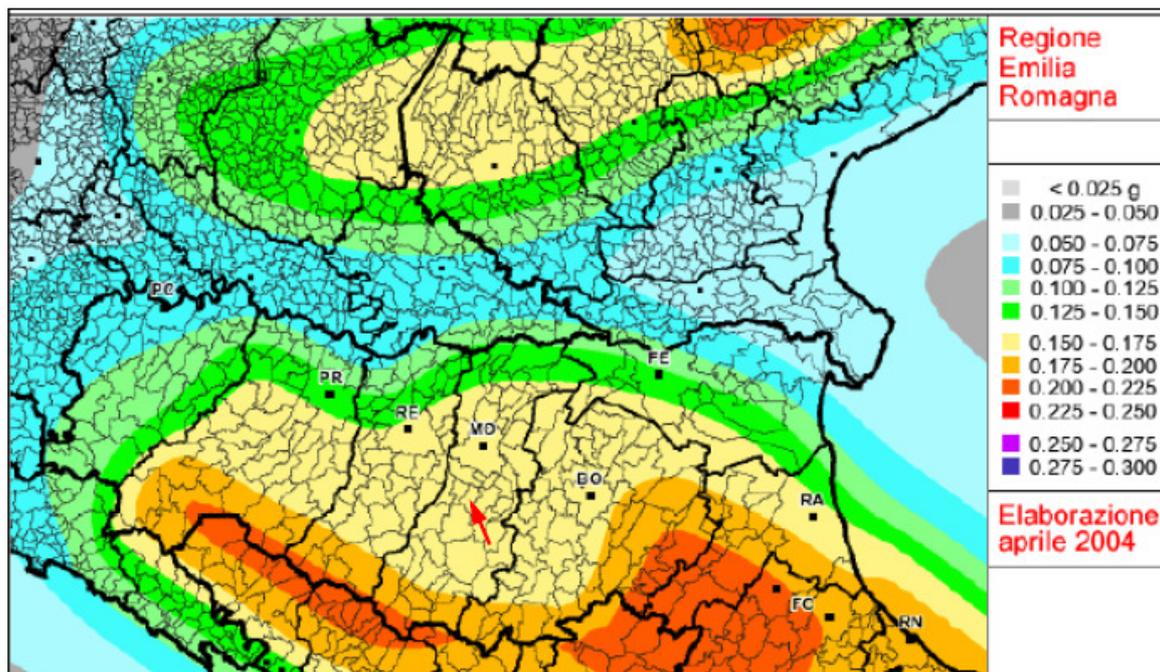


Figura 4 - Mappa di pericolosità sismica espressa in termini di accelerazione massima al suolo (amax) con probabilità di eccedenza del 10% in 50 anni riferita ai suoli molto rigidi ($V_{s30} > 800$ m/s; cat. A) allegata all'Ordinanza PCM n. 3519 del 28 aprile 2006. (Fonte: Sito web della Regione Emilia-Romagna).

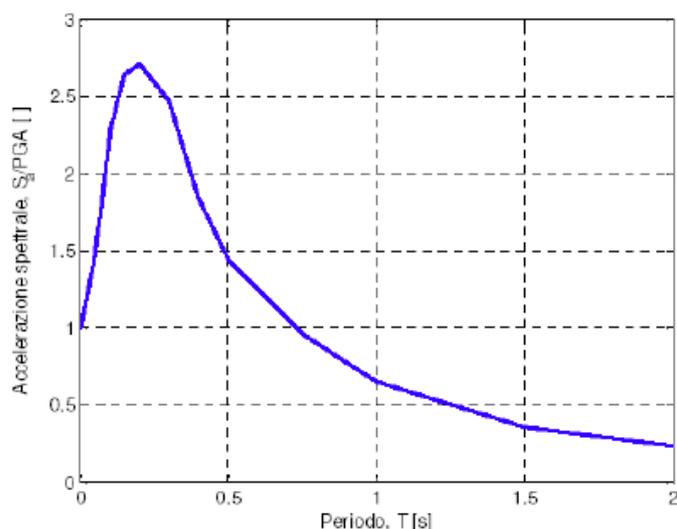
STUDIO DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA DEL TERRITORIO

Del. Rer. 112/2007

Recentemente poi, la RER ha approvato la Del. n. 112 del 02-05-2007 “Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica.”; in All. A4 sono riportati i valori di accelerazione max, espressa sempre in frazione dell’accelerazione di gravità g (a_{refg}), per ogni comune della Regione.

Per il Comune di Maranello risulta $a_{refg}=0,163$.

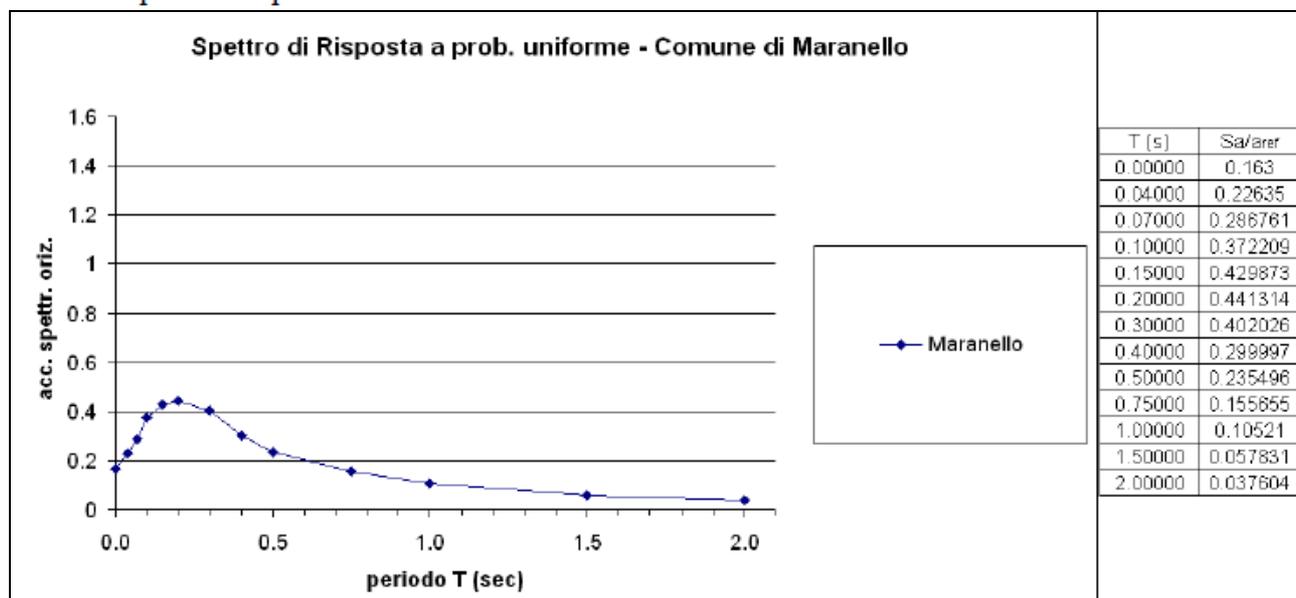
La RER fornisce lo spettro di risposta normalizzato, dal quale è possibile ottenere, moltiplicando i valori della tabella seguente per il valore di a_{refg} di ogni comune (vedi sopra), lo spettro di risposta a probabilità uniforme che descrive le caratteristiche del moto sismico atteso per ogni comune dell’Emilia-Romagna.



T (s)	Sa/a _{refg}
0,00000	1,00000
0,04000	1,38865
0,07000	1,75927
0,10000	2,28349
0,15000	2,63726
0,20000	2,70745
0,30000	2,46642
0,40000	1,84047
0,50000	1,44476
0,75000	0,95494
1,00000	0,64546
1,50000	0,35479
2,00000	0,23070

Spettro di risposta normalizzato ($T_R = 475$ anni, smorzamento = 5%) per l’Emilia-Romagna, e valori che lo definiscono.

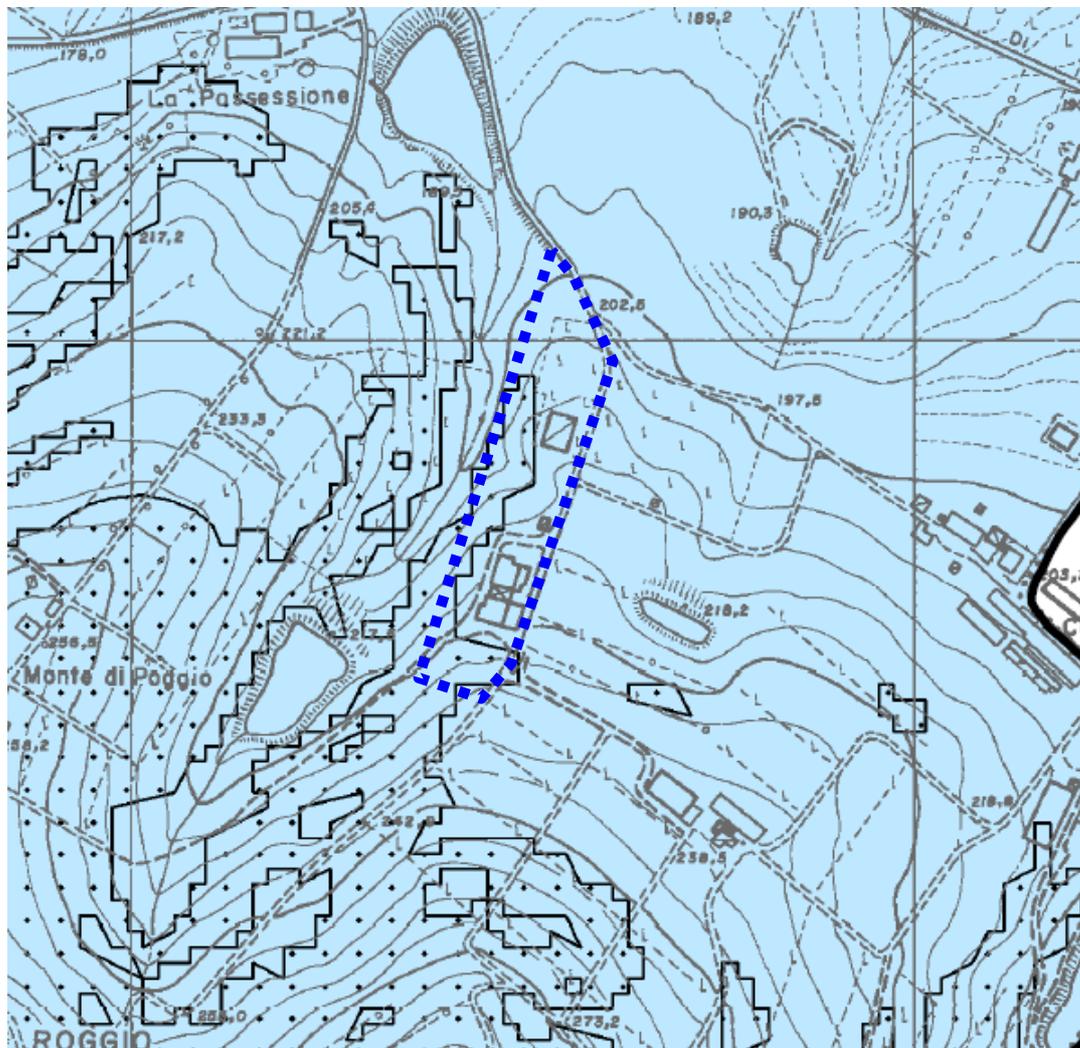
Nella prima colonna sono riportati i valori del periodo proprio T, espresso in secondi, nella seconda i valori di accelerazione spettrale normalizzata al valore di accelerazione massima orizzontale (PGA), espressa in frazione dell’accelerazione di gravità g (pari a 9.81m/s²), al corrispondente periodo T.



STUDIO DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA DEL TERRITORIO

STUDIO SISMICO DEL TERRITORIO

TAV.1 - CARTA DELLE AREE SCUSCETTIBILI DI EFFETTI LOCALI



PSC

Piano
Strutturale
Comunale

MAGGIO 2008

EFFETTI LOCALI ATTESI



Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche

Studi: valutazione del coefficiente di amplificazione litostratigrafico.

Microzonazione sismica: approfondimenti di II livello. Nelle aree prossime ai bordi superiori di scarpate o a quote immediatamente superiori agli ambiti soggetti ad amplificazione per caratteristiche topografiche, lo studio di microzonazione sismica deve valutare anche gli effetti della topografia.



Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e topografiche

Studi: valutazione del coefficiente di amplificazione litostratigrafico e topografico, con particolare attenzione alle zone con accentuato contrasto di inclinazione del pendio.

Microzonazione sismica: approfondimenti di II livello.



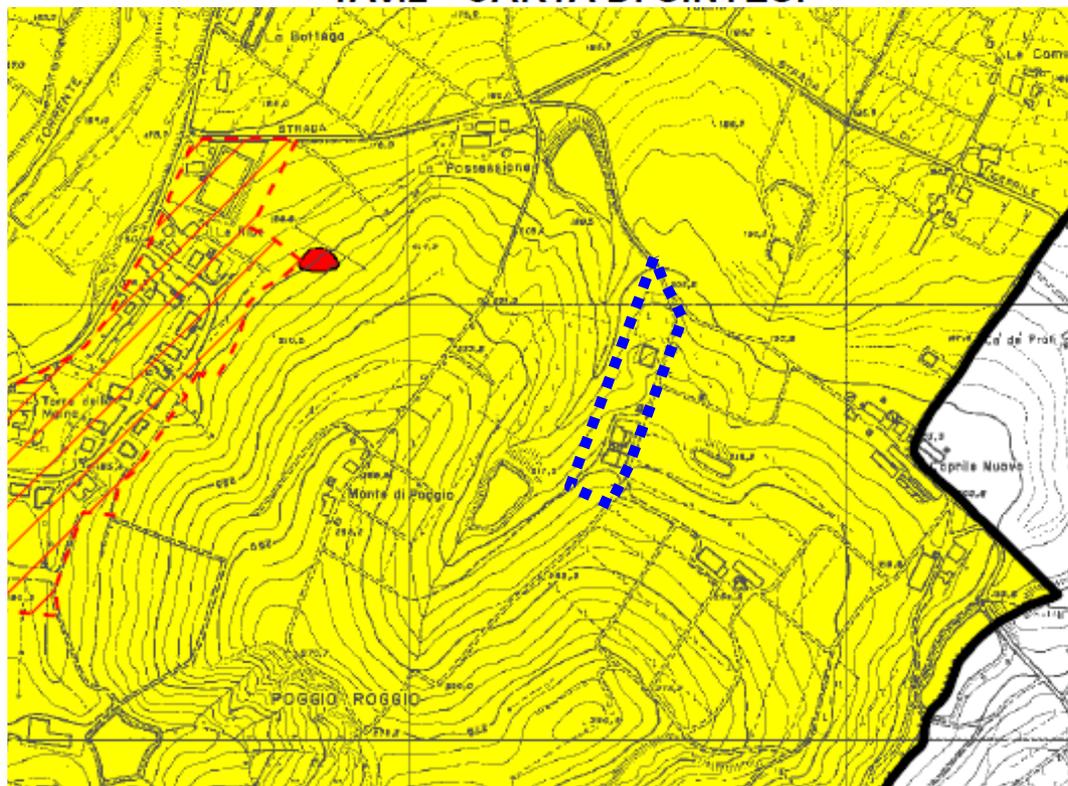
Ambito Scheda POC – COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO - ARP

STUDIO DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA DEL TERRITORIO

ù

STUDIO SISMICO DEL TERRITORIO

TAV.2 - CARTA DI SINTESI



PSC

Piano
Strutturale
Comunale

MAGGIO 2008

 Confine comunale

ZONIZZAZIONE PSC

 Territorio urbanizzabile

 Territorio urbanizzato

 Ambiti PSC

AREE

 Aree che generalmente non necessitano di approfondimento oltre il primo livello (Del. Reg. 112/2007).
In caso di $V_s30 < 800$ m/s è richiesta la valutazione del coefficiente di amplificazione litostratigrafico.

 Aree che necessitano dell'analisi semplificata (secondo livello di approfondimento) Del. Reg. 112/2007.

 Aree che necessitano di un'analisi approfondita (terzo livello di approfondimento) Del. Reg. 112/2007.

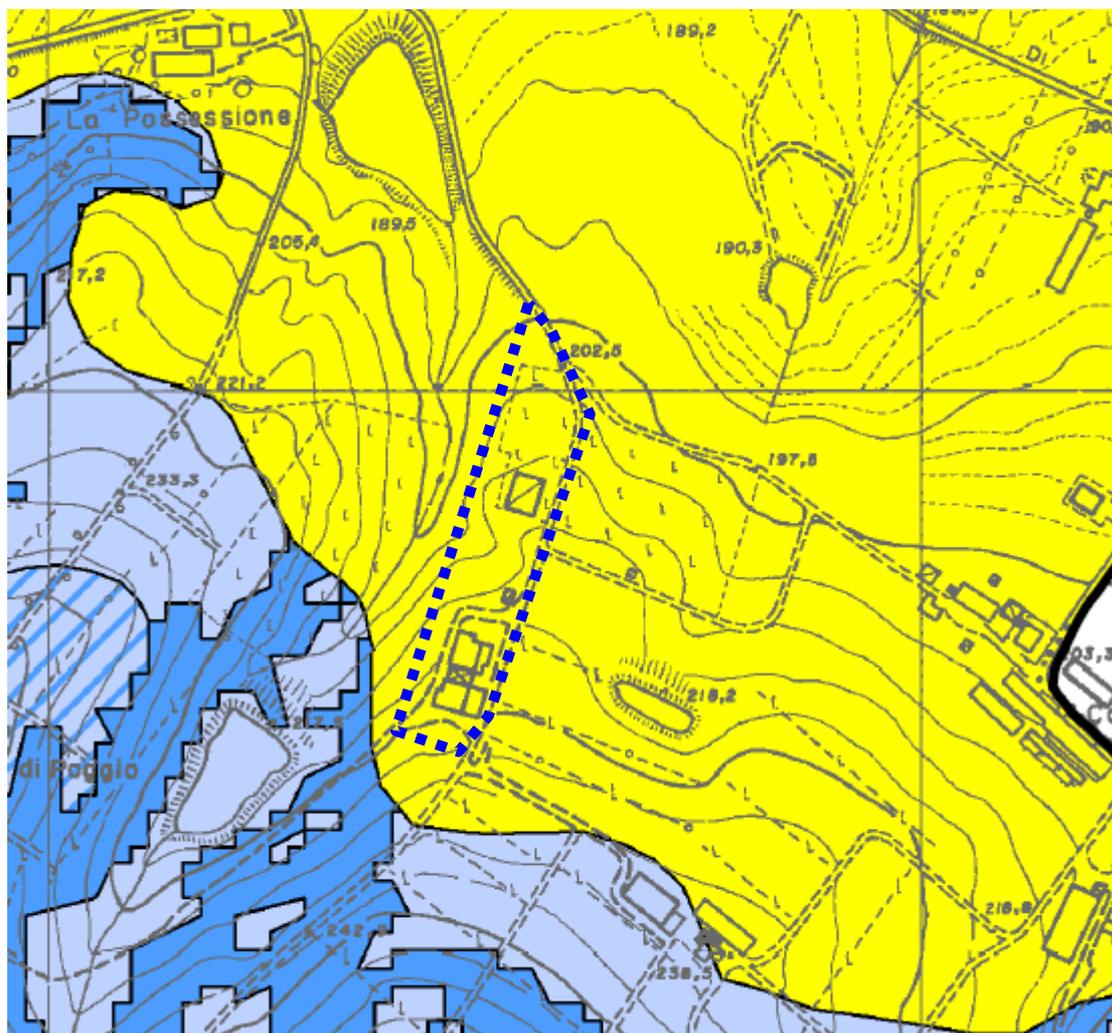


Ambito Scheda POC – COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO - ARP

STUDIO DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA DEL TERRITORIO

STUDIO SISMICO DEL TERRITORIO

TAV.3 - CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA



PSC

Piano
Strutturale
Comunale

MAGGIO 2008

ZONE



ZONA 4

- *geomorfologia*: pianura
- *litostratigrafia*: ghiaie subaffioranti o poste a breve profondità; al di sotto alternanze di limi e argille con livelli grossolani (sabbie e ghiaie);
- *substrato*: argilloso marino a prof. <100 m.
- *tipo di amplificazione*: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche
- *Vs30*: 350÷550 m/s (da verificare)



ZONA 6

- *geomorfologia*: collina, pendii stabili con $i < 15^\circ$, dorsali poco acclivi con fianchi con $i < 15^\circ$.
- *litostratigrafia*: terreni alterati di copertura e/o substrato decompresso alterato.
- *substrato*: argilloso/marnoso con $Vs < 800$ m/s
- *tipo di amplificazione*: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche
- *Vs30*: 250÷450 m/s (da verificare)



ZONA 7

- *geomorfologia*: collina, pendii stabili con $i > 15^\circ$.
- *litostratigrafia*: terreni alterati di copertura e/o substrato decompresso alterato.
- *substrato*: argilloso marino con $Vs < 800$ m/s
- *tipo di amplificazione*: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e topografiche
- *Vs30*: 250÷450 m/s (da verificare)

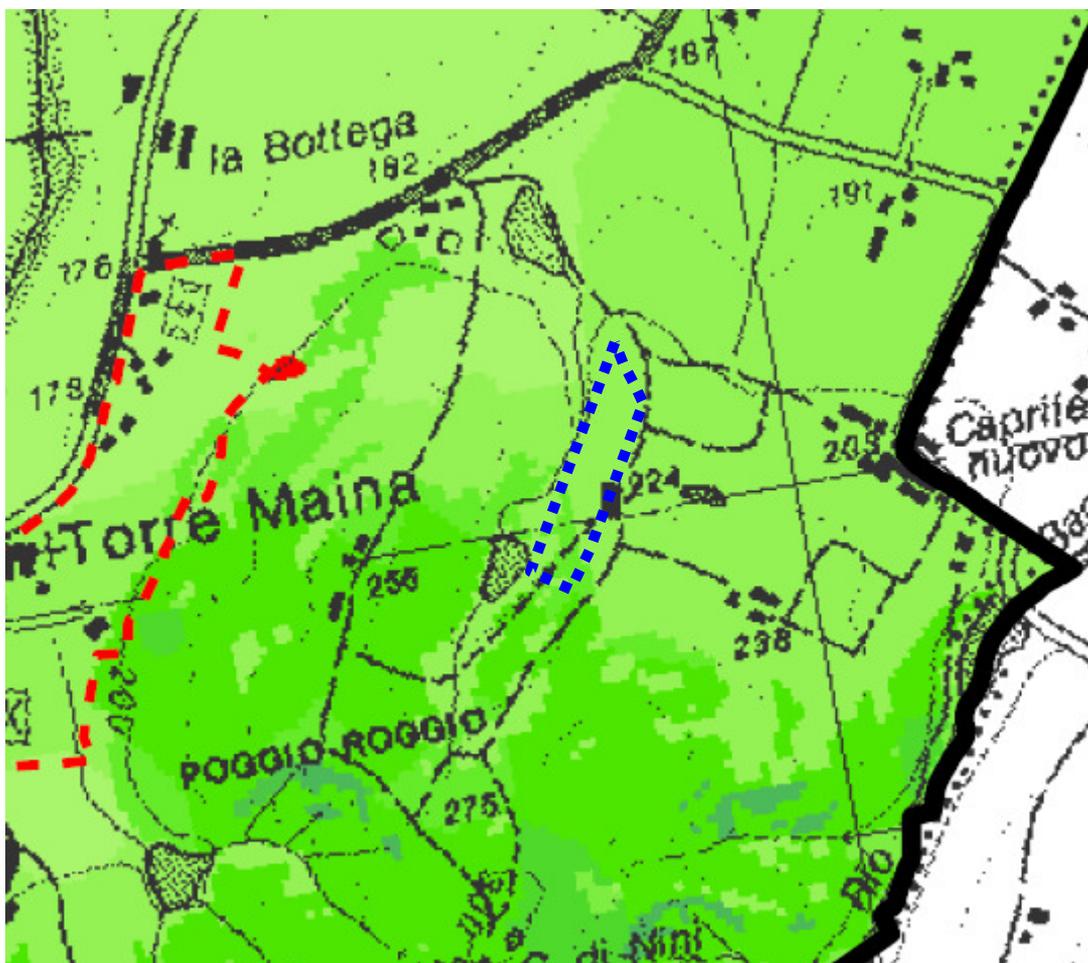


Ambito Scheda POC – COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO - ARP

STUDIO DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA DEL TERRITORIO

STUDIO SISMICO DEL TERRITORIO

CARTA DELL'ACCELERAZIONE MAX IN SUPERFICIE



Scala 1:10000

Giugno 2008

Legenda

$$A_{max} = a_g \times F_A \times S_T \quad \text{per } T=0$$

$a_g = 0,163$ (Comune di Maranello)

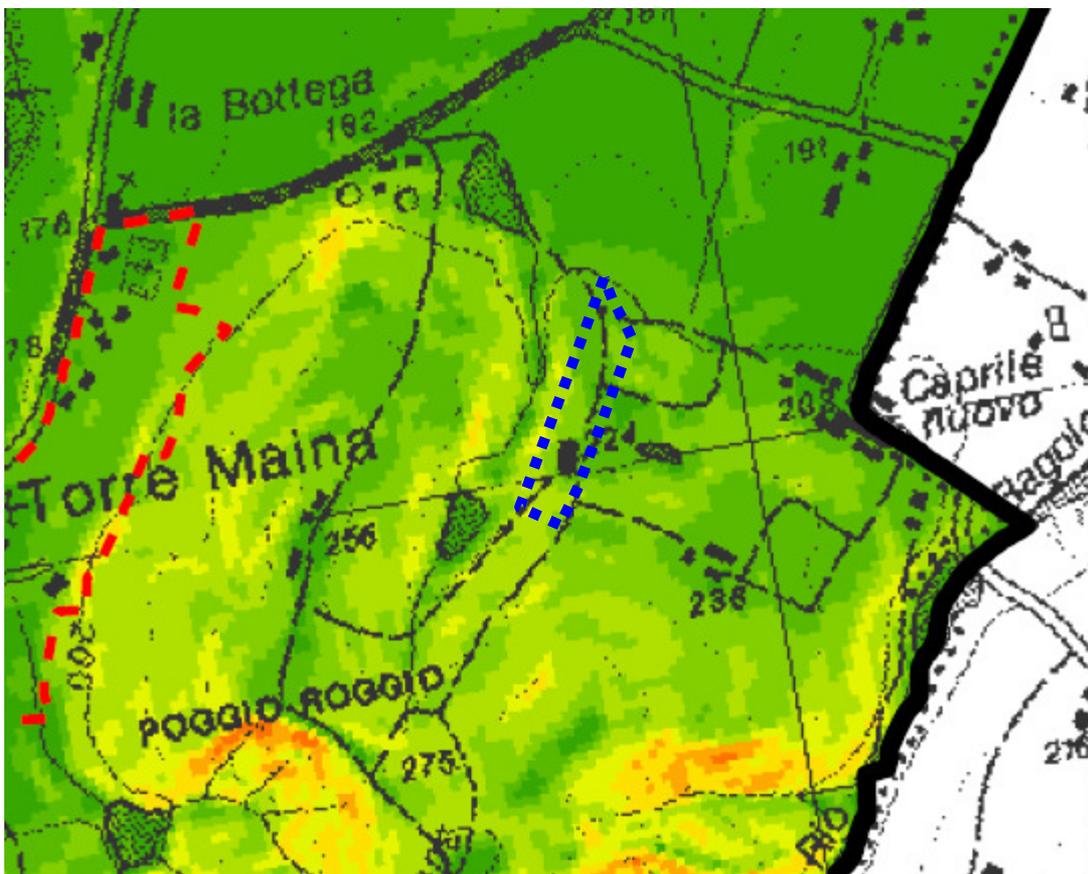


Ambito Scheda POC – COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO - ARP

STUDIO DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA DEL TERRITORIO

STUDIO SISMICO DEL TERRITORIO

CARTA CLIVOMETRICA

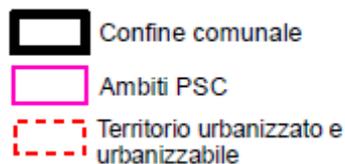
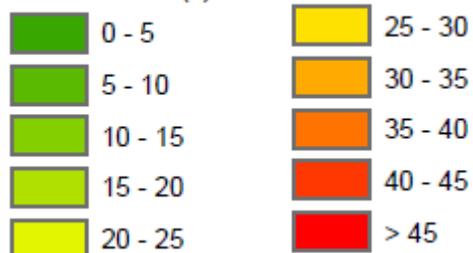


Scala 1:10000

Giugno 2008

Legenda

Inclinazione (°)

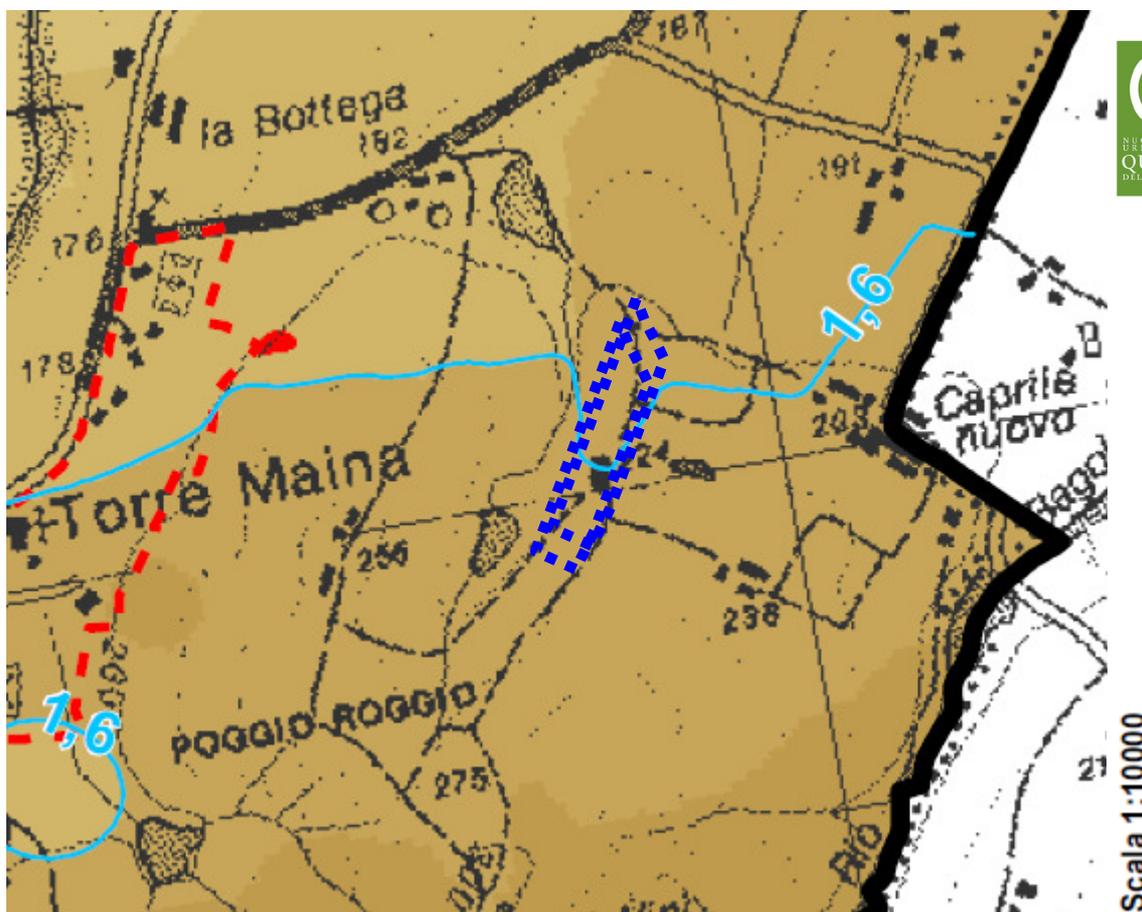


Ambito Scheda POC – COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO - ARP

STUDIO DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA DEL TERRITORIO

STUDIO SISMICO DEL TERRITORIO

CARTA DELLA AMPLIFICAZIONE LITOSTRATIGRAFICA



Giugno 2008

Legenda

Coefficiente FA
(Del.Reg. 112/2007 All. 2)

1,0	1,6 - 1,7
1,0 - 1,1	1,7 - 1,8
1,1 - 1,2	1,8 - 1,9
1,2 - 1,3	1,9 - 2,0
1,3 - 1,4	2,0 - 2,1
1,4 - 1,5	2,1 - 2,2
1,5 - 1,6	2,2 - 2,3

- Confine comunale
- Ambiti PSC
- Territorio urbanizzato e urbanizzabile
- Frane quiescenti
- Frane attive

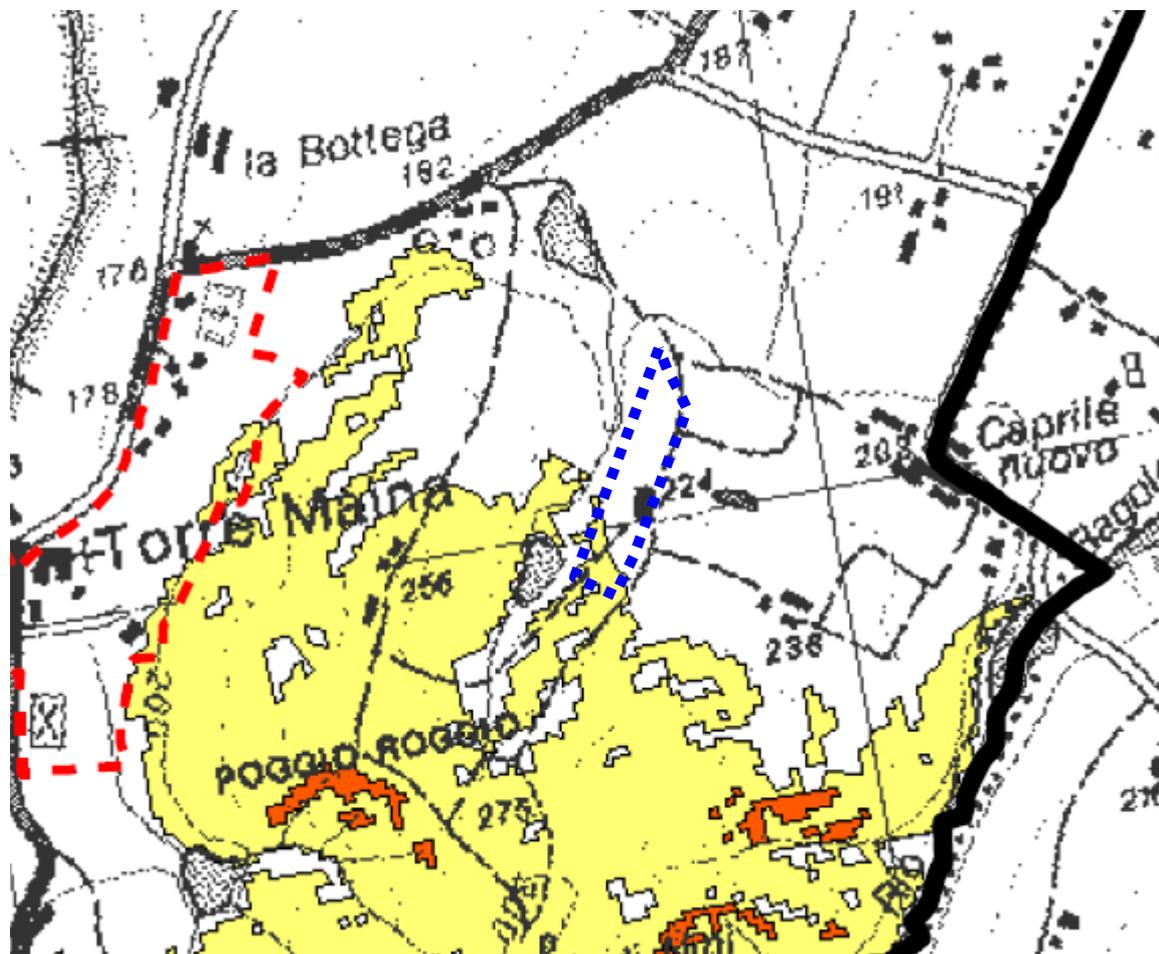


Ambito Scheda POC – COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO - ARP

STUDIO DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA DEL TERRITORIO

STUDIO SISMICO DEL TERRITORIO

CARTA DELLA AMPLIFICAZIONE TOPOGRAFICA



PSC

Piano
Strutturale
Comunale

Scala 1:10000

Giugno 2008

Legenda

Coefficiente ST (D.M. 14/01/2008)

 ST=1 - aree pianeggianti, subpianeggianti, pendii con pendenze medie $\leq 15^\circ$, zone di dorsale con fianchi con $\leq 15^\circ$.

 ST=1,2 - pendii con pendenze medie $\geq 15^\circ$ e dorsali con fianchi con $\geq 15^\circ$.

 ST=1,4 - tratti di pendio con $\geq 30^\circ$

 Confine comunale

 Ambiti PSC

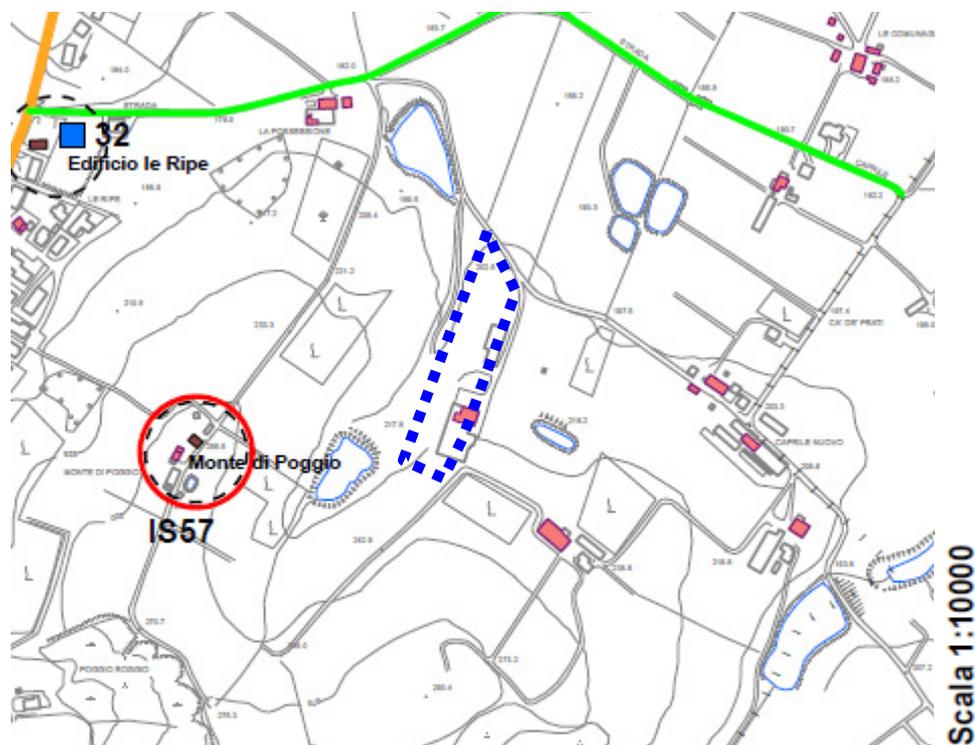
 Territorio urbanizzato e urbanizzabile

Quadro Conoscitivo Preliminare

QC.C – Sistema Territoriale

TAV. 1.1

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO



Maggio 2005

Borghi e Complessi Edilizio Rurale



Permanenze edilizie storiche risultanti dal confronto cartografico con il catasto 1918-53

Quadro Conoscitivo - QC

Schede Censimento Insediamenti ed Edifici Storici

QC.C. 2

Analisi degli insediamenti ed edifici isolati di interesse storico e degli edifici non storici in territorio rurale

ADOZIONE: Del. C.C. n. 51 del 31/07/2007

APPROVAZIONE: Del. C.C. 39 del 28/07/2008

**COMUNE DI MARANELLO - PIANO STRUTTURALE COMUNALE
QUADRO CONOSCITIVO - CENSIMENTO INSEDIAMENTI ED EDIFICI STORICI**

PARTE GENERALE

Data rilievo: 23/07/2004	Class. PSC:	Scheda n.	Territorio: Rurale
rilevatore: Barbara Giovannini - Fabio Molinari	Class. RUE:	44.14	
Località:	Toponimo:	Edificio di origine storica	
Via: Sant'Antonio	N.ro civico: 59	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Complesso edilizio: <input type="checkbox"/>	Schede collegate storici:	Schede collegate non storici:	
N. unità edilizie residenziali: 1	N. unità specialistiche 0	N. unità edilizie accessorie non storiche: 0	



Planimetria catastale storica - Scala 1:2000



Planimetria stato attuale - Scala 1:2000

Tipologia originaria: Edificio di origine rurale - Residenziale		
Usi attuali:		
Piano terra/Rialzato: Completamente in uso Abitazione, stalla	Piano primo: Completamente in uso Abitazione	Piano secondo: Completamente in uso Abitazione
N. Altri piani superiori:		Uso:
Accessori non storici:		
Note:		

EDIFICIO

Alterazione tipologica	Compromissione (immagine, materiali)	Stato di conservazione edilizia
<input type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Leggero <input type="checkbox"/> Grave <input checked="" type="checkbox"/> Totale Motivazioni: Ampliamenti	<input type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Leggero <input checked="" type="checkbox"/> Grave <input type="checkbox"/> Totale Motivazioni: balconi, CLS a vista, tamponature, aperture, cavi	<input type="checkbox"/> Buono <input checked="" type="checkbox"/> Mediocre <input type="checkbox"/> Cattivo <input type="checkbox"/> Forte degrado, rudere Tipo di degrado: rampicanti

Presenza di superfetazioni:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Incongruità del fabbricato rispetto al contesto:	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
Valore architettonico complessivo	<input type="checkbox"/> Irrilevante <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Discreto <input type="checkbox"/> Medio-Elevato <input type="checkbox"/> Elevato <input checked="" type="checkbox"/> Potenzialmente elevato	
Presenza di elementi di pregio:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Parte della muratura in sasso, travicelli in legno		
Note sull'edificio:		



Foto n. 253



Foto n. 254

RURALE: SPAZI ESTERNI DI PERTINENZA

Tipo di uso	Rapporto con la strada	Spazi verdi	Materiale pavimentazioni
<input type="checkbox"/> Giardino/parco privato <input checked="" type="checkbox"/> Cortile privato <input checked="" type="checkbox"/> Parcheggio privato Altro:	<input type="checkbox"/> Diretto <input checked="" type="checkbox"/> Indiretto Mediato da Strada privata	<input type="checkbox"/> Sistemazione formale <input type="checkbox"/> Alberature di pregio <input checked="" type="checkbox"/> Alberature <input type="checkbox"/> Siepi Altro: fioriere, cespugli, coltivazioni	porfido, CLS, ghiaia
Presenza di costruzioni e/o materiali incongrui:			<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
cisterna mangime, braccio meccanico			
Giudizio sintetico sulla qualità complessiva degli spazi esterni			
<input checked="" type="checkbox"/> Grande valore ambientale <input checked="" type="checkbox"/> Valore ambientale <input type="checkbox"/> Valore ambientale compromesso	Caratteristiche e motivazioni: Posizione elevata		
Note sugli spazi esterni:			



Città di Maranello



POC

**Piano
Operativo
Comunale**

SCHEDE GRAFICHE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI INSERITI NEL POC

ADOZIONE Del C.C. n. 66 del 17/12/2008

APPROVAZIONE Del C.C. n. 20 del 07/04/2009

VARIANTE 2010

ADOZIONE Del C.C. n. 27 del 29/04/2010

APPROVAZIONE Del C.C. n. 53 del 27/07/2010

VARIANTE 2012

ADOZIONE Del C.C. n. 58 del 02/10/2012

APPROVAZIONE Del C.C. n. 2 del 07/02/2013

Il Sindaco

Il Segretario

LUCIA BURSI

MOTOLESE Dott. ANNA MARIA

REDAZIONE POC

Progettista responsabile
Roberto Farina (OIKOS Ricerche srl)

Gruppo di lavoro OIKOS ricerche :
Antonio Conticello (Cartografia, elaborazioni
S.I.T.) Elena Lolli (analisi del sistema insediativo
storico), Francesco Manunza (coord. Quadro
conoscitivo e ValSAT)

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

REDAZIONE VARIANTE 2012

Il Responsabile del procedimento
Arch. Roberto Bolondi

Responsabile di progetto
Arch. Roberto Bolondi

Gruppo di progettazione
Manfredini Geom. Mirco
Claudia Pini

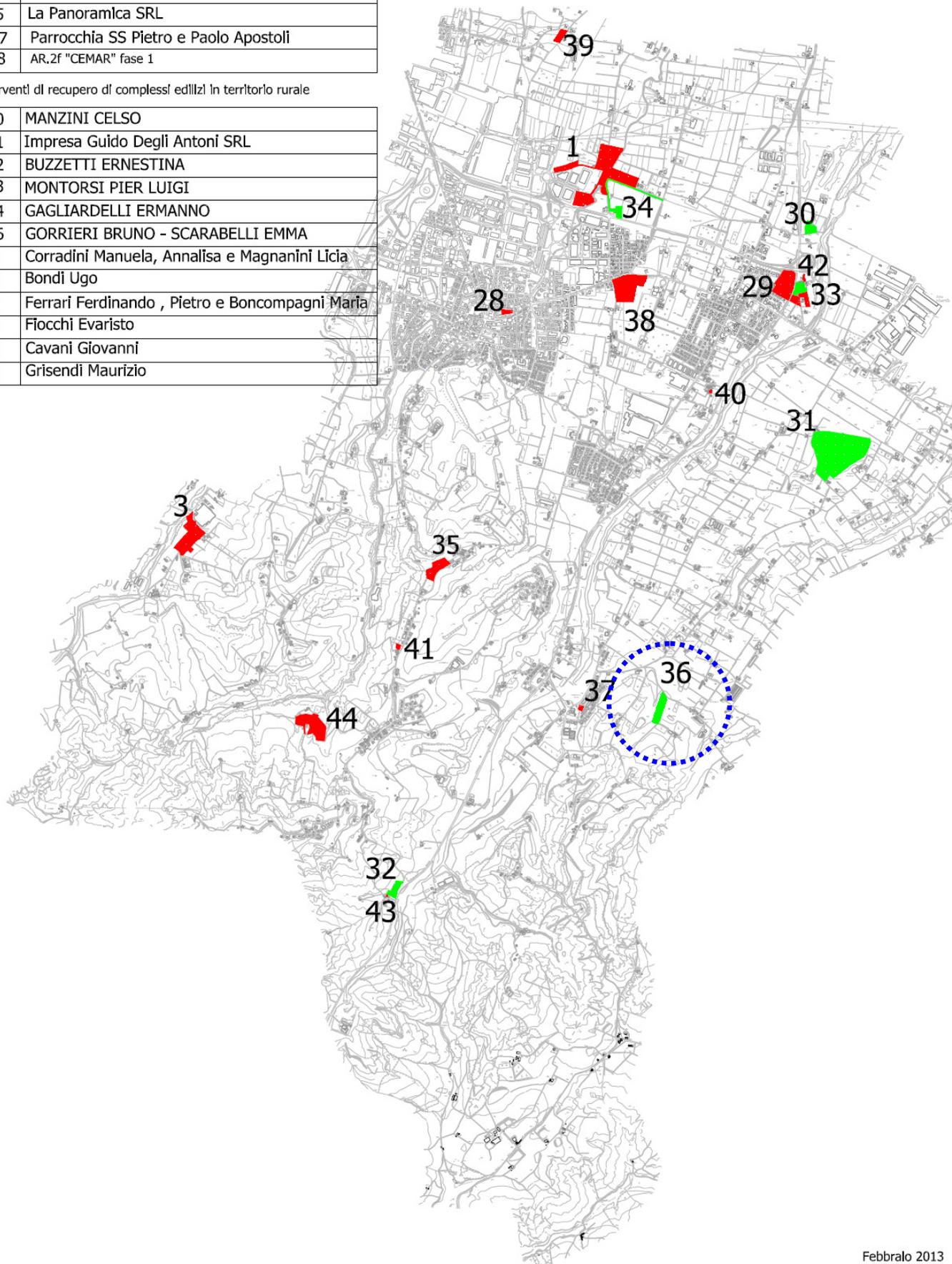
Febbraio 2013

ELENCO DEGLI INTERVENTI INCLUSI NELLE VARIANTI AL POC

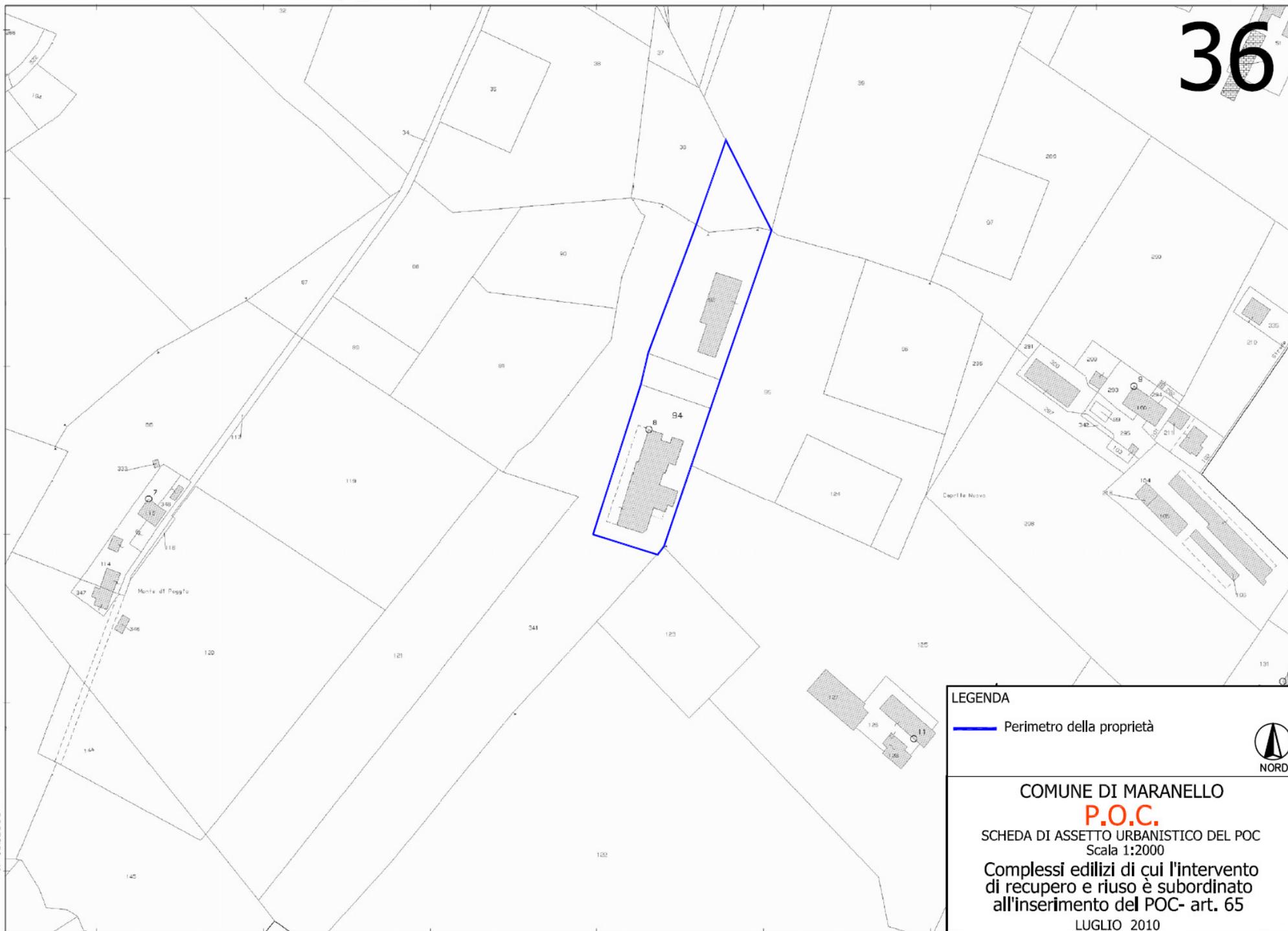
1	AR.1a BELL'ITALIA
3	AR.1c TOCCHÉ OCHE
28	Soc.Imm.re CIMONE di Paninì e C snc
29	Soc. Imm.re POZZA SRL
35	La Panoramica SRL
37	Parrocchia SS Pietro e Paolo Apostoli
38	AR.2f "CEMAR" fase 1

Interventi di recupero di complessi edilizi in territorio rurale

30	MANZINI CELSO
31	Impresa Guido Degli Antoni SRL
32	BUZZETTI ERNESTINA
33	MONTORSI PIER LUIGI
34	GAGLIARDELLI ERMANNO
36	GORRIERI BRUNO - SCARABELLI EMMA
39	Corradini Manuela, Annalisa e Magnanini Licia
40	Bondi Ugo
41	Ferrari Ferdinando , Pietro e Boncompagni Maria
42	Fiocchi Evaristo
43	Cavani Giovanni
44	Grisendi Maurizio



36



N=4928600

E=1849400

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

LEGENDA

 Perimetro della proprietà



COMUNE DI MARANELLO

P.O.C.

SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO DEL POC
Scala 1:2000

Complessi edilizi di cui l'intervento
di recupero e riuso è subordinato
all'inserimento del POC- art. 65

LUGLIO 2010



Città di Maranello



POC

**Piano
Operativo
Comunale**

RELAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI INSERITI NEL POC

ADOZIONE: Del. C.C. n. 66 del 17/12/2008

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 20 del 07/04/2009

VARIANTE 2010

ADOZIONE: Del. C.C. n. 27 del 29/04/2010

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 53 del 27/07/2010

VARIANTE 2012

ADOZIONE: Del. C.C. n. 58 del 02/10/2012

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 2 del 07/02/2013

Il Sindaco

Lucia BURSI

Il Segretario Comunale

Motolese dott.ssa Anna Maria

REDAZIONE POC

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)

REDAZIONE VARIANTE 2012

Responsabile del Procedimento
Roberto Bolondi

Progettista
arch. Roberto Bolondi

Gruppo di Progettazione
Mirco Manfredini
Claudia Pini

FEBBRAIO 2013

Localizzazione ambito e sigla	COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO	ARP
-------------------------------	-----------------------------------	------------

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC – Classificazione PSC e RUE	<p>Complesso edilizio in territorio rurale ARP (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico)</p> <p>Ambito ES Edificio 44.14</p> <p>Complessi edilizi assoggettati all'inserimento nel POC per intervento di recupero e riuso</p>
Norma di riferimento (art.65 c.4 PSC)	<p>Il PSC individua cartograficamente gli areali del territorio rurale in cui gli interventi edilizi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente sono soggetti a inserimento nel POC, per garantire il coordinamento degli interventi (eventualmente attraverso PUA), il convenzionamento con l'Amministrazione comunale e il controllo della qualità complessiva del recupero.</p>
Disciplina interventi edilizi ammessi (art.64 c.2 e 3 PSC)	<p>Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica (IS - ES) sulla base della schedatura degli insediamenti ed edifici storici (All.1.1 al Quadro Conoscitivo del PSC), e per gli edifici di origine non storica dalle prescrizioni dell'art.48 del RUE.</p> <p>Il recupero a fini abitativi di edifici non storici è subordinato ad una valutazione accurata, sulla base del censimento degli edifici e dei complessi edilizi del territorio rurale (che costituisce parte integrante del Quadro Conoscitivo: Censimento insediamenti ed edifici), della sostenibilità ambientale e territoriale della trasformazione, che può essere autorizzata, nel rispetto dei criteri di cui all'art.A-21 della L.R. 20/2000, attraverso l'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Intervento Unitario Convenzionato, i cui contenuti sono definiti in dettaglio dal RUE.</p>
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	<p>Negli elaborati di PUA dovrà essere verificata la rispondenza dei terreni ai limiti per le aree residenziali di cui al Titolo V della Parte IV del D. Lgs. 152/2006.</p> <p>Per tutti i nuovi insediamenti dovrà essere previsto il sistema di trattamento appropriato delle acque reflue, nonché i relativi limiti di emissione, sulla base delle tabelle A, B, C, D, di cui alla D.G.R. 1053/2003, nonché l'indicazione di sistemi di trattamento supplementare prescritti alla lettera a) dell'allegato 1.4 del PTCP</p> <p>Gli elaborati del PUA dovranno prevedere in relazione alla porzione caratterizzata da nuove edificazioni, una separazione delle reti delle acque meteoriche, come definito all'art. 12a delle norme del PTCP.</p>

2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI (CATASTALI E REALI)

Operatori - mappali	GORRIERI BRUNO E SCARABELLI EMMA Catasto Fabbricati Fg. 25 mapp. 92, 94, 38parte, 341parte
---------------------	---

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Oggetto dell'intervento	Recupero ad uso abitativo delle volumetrie esistenti non più connesse all'azienda agricola
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, geotecnica, sismica che dovrà essere predisposta in sede di Piano Attuativo. In fase di presentazione del IUC dovrà essere depositata la documentazione redatta in conformità alla DAL RER 112/2007 e riportanti, oltre al perimetro delle aree, le indagini, loro ubicazioni e relativo numero d'ordine, con in allegato le documentazioni delle stesse, sia delle indagini eventuali preesistenti che direttamente eseguite.
Prescrizioni speciali	Da verificare in sede di PUA il disegno dell'assetto territoriale del recupero in conformità alle prescrizioni del PSC ed alla loro interazione con gli edifici facenti ancora parte dell'azienda agricola ponendo in essere tutte le opere necessarie al fine di mitigare eventuali interferenze.
Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Contributo di sostenibilità	Eventuale intervento di mitigazione dell'abitato rispetto al circostante contesto agricolo, da valutare contestualmente alla presentazione di PUA
Modalità di attuazione	PUA – Piano Urbanistico Attuativo



Città di Maranello



RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio

NORME

ADOZIONE: Del. C.C. n. 51 del 31/07/2007	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 22 del 29/05/2008
VARIANTE 2009	
ADOZIONE: Del. C.C. n. 65 del 17/12/2008	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 19 del 17/04/2009
VARIANTE 2010	
ADOZIONE: Del. C.C. n. 28 del 29/04/2010	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 54 del 27/07/2010
VARIANTE 2013	
ADOZIONE: Del. C.C. n. 9 del 20/03/2013	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 39 del 30/07/2013

Il Sindaco

Lucia BURSI

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 Pesca (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 2013

Responsabile del Procedimento
Roberto Bolondi (Dirigente Area Tecnica)

Progettista
Roberto Bolondi

Gruppo di Progettazione
Mirco Manfredini
Claudia Pini
Alberto Donati

LUGLIO 2013

9 L'ambito classificato dal PSC e dal RUE APC.t(s) a Gorzano sud, lungo la Nuova Estense (identificato da un simbolo in cartografia) è privo di capacità edificatoria propria.

10. I pubblici esercizi al piano terra dei fabbricati negli ambiti APC.t possono realizzare incrementi della SC esistente fino ad un massimo del 25% della quota di superficie, anche qualora abbiano esaurito, nei termini prescritti dal RUE; la propria capacità edificatoria. L'intervento una tantum è soggetto a permesso di costruire, deve essere strettamente pertinenziale all'attività del pubblico esercizio e realizzato su proprietà privata. La costruzione è considerata in precario, pertanto qualora abbia una durata superiore a 6 mesi, il richiedente dovrà obbligarsi con atto unilaterale a demolire la costruzione ed eseguire le sistemazioni eventualmente necessarie entro il termine fissato, prestando allo scopo congrue garanzie finanziarie.

Art. 38 - APC.t (riq) – Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività terziario-direzionali per aree da riqualificare.

1 Il RUE individua con simbolo (riq) sub-ambiti APC.t da riqualificare, per i quali le possibilità di incremento della superficie complessiva esistente sono subordinate all'inserimento nel POC e all'approvazione di un PUA finalizzato alla riorganizzazione e riqualificazione dell'ambito, secondo i criteri indicati ai commi precedenti.

2 I parametri urbanistici ed edilizi dei sub-ambiti APC.t (riq) sono gli stessi dei sub-ambiti APC.t (s) e sono definiti all'art.37 che precede.

CAPO 2.C – TERRITORIO RURALE

2.c.1 – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHICHE

Art. 39 - Articolazione, definizioni

1. *Articolazione del territorio rurale*

Ai fini delle attività agricole il territorio rurale è suddiviso dal PSC nei seguenti sub-ambiti:

- AVA Aree di valore naturale e ambientale
- ARP Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
- APA Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
- AAP Ambiti agricoli periurbani

2. *Unità fondiaria agricola* - Per "unità fondiaria agricola", o semplicemente "unità agricola",

ai fini degli strumenti urbanistici, si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio o la presentazione dei titoli abilitativi finalizzati all'attività agricola.

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di rilascio o la presentazione di titoli abilitativi dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

3 L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

4 L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di rilascio o la presentazione di titoli abilitativi per interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da P.I.A., da inviarsi anche agli altri comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

Art. 40 Usi connessi alle attività agricole

1 La possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intende utilizzabile una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi U32, U33, U34, U35, U37 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità

condizioni definite nel PSC.

Art. 45 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36)

1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

- intervento edilizio diretto.

2. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

SAU minima dell'unità agricola: 1,0 ha;

SC massima = 1.000 mq

3. Tramite PIA è possibile:

- superare la SC massima fino ad un massimo di 0,20 SFa.

Art. 46 - Interventi connessi all' esercizio e noleggio di macchine agricole (uso U38)

1. Per l'uso U38 sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti ed interventi di cambio d'uso di immobili esistenti (ai sensi del Capo 3.C). Interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e ricostruzione possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

2. I soggetti *richiedenti* devono comunque essere iscritti alla CCIA nell'apposita categoria di attività o, se coltivatori diretti esercenti anche il contoterzismo, all'UMA.

2C.2 – INTERVENTI IN GENERALE (CONNESSI E NON ALL'ATTIVITA' AGRICOLA)

Art. 47 - Interventi di recupero edilizio, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. Ai sensi dell'art.A-21 della L.R.n.20/2000 e dell'art.68 delle Norme di PSC, è consentito il recupero del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli, con le modalità di seguito riportate:

2. **INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO:** in tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli ai sensi del precedente art. 11 sono ammessi gli interventi edilizi:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione.

3. **INTERVENTI DI CAMBIO D'USO (CD):** è ammesso l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla tipologia dell'edificio:

A	Edifici in tutto o prevalentemente abitativi	Usi ammessi: U 1, 2, 4, 11, 12, 16, 21, 22, 32, 37, 39, 40, 41. Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con
---	--	---

		destinazione d'uso a servizi agricoli, è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia superficie accessoria (Sac); solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (Pr) nella misura minima richiesta ai sensi dell'art.80 tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.
B	Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia: stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili	Usi ammessi: U 32, 33, 34, 37, 38, 39 E ammesso inoltre il riuso quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla lettera A. E' ammesso l'uso U 1 previa approvazione di Intervento Unitario Convenzionato, nei termini previsti al comma 5 del presente articolo
C	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	E ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni pertinenziali alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
D	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici (compreso l'eventuale alloggio annesso)	Usi ammessi: U 13, 27, 28, 30, 33, 35, 36, 37, 38, 39. In generale è ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso. Modalità diverse di riuso possono essere definite attraverso Intervento Unitario Convenzionato (comma 5 seguente)
E	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, pubblici esercizi, strutture di vendita, attività dei servizi (compreso l'eventuale alloggio annesso)	Usi ammessi: U 4, 5, 11, 12, 16, 17, 21, 22, 40, 41 E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
F	Edifici religiosi	Usi ammessi: U 16, 22
G	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento	Usi ammessi: U 10
H	Serre	Usi ammessi: U 36

4 Ai sensi dell'art. 65 c.6 del PSC è in ogni caso escluso, in ciascun edificio con originaria funzione non abitativa, il recupero a fini abitativi della volumetria eccedente il valore di 1.200 mc. dell'involucro edilizio, e la realizzazione di più di tre unità abitative, precisando che si potrà recuperare una unità edilizia ogni 450 mc di volume esistente.

5 Gli edifici di cui alle lett. B e D della tabella che precede possono essere destinati a residenza, entro i limiti dimensionali del comma 4 che precede, soltanto previa approvazione da parte della Giunta Comunale di un progetto di Intervento Unitario Convenzionato, basato sulle seguenti valutazioni tecniche:

- documentazione del Quadro Conoscitivo del PSC (schedatura degli edifici non storici nel territorio rurale) e degli elementi conoscitivi ulteriori forniti dalla proprietà
- caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio
- relazioni ambientali e paesaggistiche con il contesto
- condizioni di accessibilità
- condizioni e capacità delle reti tecnologiche.

Il riconoscimento dell'idoneità della trasformazione d'uso comporta la sottoscrizione di una convenzione in cui il proprietario si impegna, ai sensi dell'art.A-21 c.5 della L.R.20/2000, alla realizzazione delle opere infrastrutturali e dei servizi necessari, ovvero di opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

Nel caso in cui le valutazioni di cui sopra comportino la definizione di edificio incongruo, non recuperabile né a fini abitativi né per altri usi, si può attivare la procedura di demolizione e parziale ricostruzione (con o senza trasferimento dei diritti edificatori) di cui al successivo comma 8.

6 Il cambio d'uso di un edificio o parte di edificio da un uso connesso alla funzione agricola ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale sono indicate le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

7 Il cambio d'uso da uso U 32 (abitazione di imprenditore agricolo a titolo principale) ad uso diverso non connesso alla funzione agricola è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai sensi dell'art. 32, comma terzo della L.R.31/2002, qualora siano trascorsi meno di dieci anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio.

8 L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, di cui ai commi precedenti del presente articolo, comporta per le unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- nei casi classificati con lettera A nella tabella del comma 2 (edifici con originaria funzione abitativa) è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- nei casi classificati con lettere B, C, D nella tabella di cui al comma 2 (edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa), la realizzazione di nuovi manufatti funzionali

all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione dell'atto di asservimento. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

9. **INTERVENTI DI AMPLIAMENTO (AM)**

Oltre alle possibilità di intervento di cui ai commi precedenti, per le sole Unità Edilizie con originaria funzione abitativa, monofamiliari, e per quelle in cui è ammesso il riuso abitativo ai sensi del comma 2 che precede, entrambe aventi una SC maggiore di 50 mq. ma inferiore a mq 150, sono ammessi inoltre interventi di ampliamento fino al raggiungimento di tale SC massima, con mantenimento dell'uso abitativo.

10. Gli interventi di recupero e di ampliamento di cui ai commi precedenti sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità.

11. **REQUISITI SOGGETTIVI**

I titoli abilitativi edilizi per interventi di Ristrutturazione edilizia e Ampliamento, se riguardano edifici con uso in essere U32, sono rilasciate ad imprenditori agricoli a titolo principale per uso U32, oppure sono rilasciate per usi diversi solo contestualmente all'intervento di cambio d'uso alle condizioni e nei limiti di cui ai commi precedenti del presente articolo.

In tutti gli altri casi il titolo abilitativo è rilasciato a qualunque soggetto avente titolo.

12. **ATTIVITÀ AGRITURISTICHE**

L'uso U37 è ammesso esclusivamente per Cambio d'Uso di edifici o parti di edifici preesistenti.

13. **CRITERI MORFOLOGICI E SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA**

In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi di Ristrutturazione edilizia, Cambio d'Uso, Ampliamento) si applicano le norme del Capo 2.B riguardo all'obbligo di piantare essenze arboree nelle aree di pertinenza e le norme di cui ai Capi 3A e 3B

14. Ai sensi dell'art.A-21 della L.R.n.20/2000 e degli artt. 65 e 68 delle Norme del PSC, nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui ai commi precedenti, è consentito il recupero del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli, nei casi appositamente individuati dal RUE, alle seguenti condizioni:

- che gli edifici vengano integralmente demoliti prima o contestualmente all'intervento di nuova edificazione;
- che entro lo stesso ambito territoriale o in altro ambito definito dalla cartografia del RUE sia prevista la realizzazione di un solo edificio con una dimensione massima di 150 mq. di SC e non più di 2 alloggi, per dimensioni di Superficie coperta degli edifici da demolire comprese tra 150 e 600 mq.; per dimensioni superiori a 600 mq. la SC del nuovo edificio può essere accresciuta nel rapporto di 1 mq. di SC per 4 mq. di superficie coperta degli edifici da

demolire.

- Nel caso di edifici incongrui localizzati in ambiti agricoli di pregio paesaggistico e ambientale (ARP – AVA) il POC può definire, sulla base di finalità di tutela e qualificazione interesse generale, modalità diverse di intervento convenzionato.

15. **EDIFICI TOTALMENTE O PARZIALMENTE DIROCCATI O DEMOLITI**

Gli edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:

- che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali si rimanda all'articolo seguente.
- che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Capo 3.D (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
- che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di titolo abilitativo edilizio per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;
- che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali.
- Che abbiano una superficie coperta minima di 50 mq.;

16. **EDIFICI IN CORSO DI COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE**

Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo edilizio in corso di validità è ammesso il rilascio di nuovi permessi di costruire per il completamento delle opere anche in variante, purché non comportino aumento della SC rispetto alla concessione già rilasciata.

17 **MODALITÀ DI ATTUAZIONE** per gli interventi di cui ai commi 1-14 che precedono: intervento edilizio diretto.

18 Per gli edifici esistenti appositamente individuati dalla cartografia del RUE, che ricadono entro gli ambiti territoriali dei "Progetti speciali" di cui all'art.78 delle Norme del PSC, la potenzialità edificatoria di cui sopra è assegnata dal POC, che definisce le modalità di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per garantire la qualità degli interventi e il perseguimento di specifici benefici pubblici (cessione di aree, sistemazione di aree e percorsi, ecc.).

Tale convenzionamento dovrà avvenire nell'ambito degli obiettivi e delle finalità pubbliche degli interventi da attuare ai sensi dell'art. 78 delle Norme del PSC (Progetti Speciali), definendo le quote di realizzazione spettanti ai soggetti pubblici e privati interessati. La SC a funzione pubblica non può essere inferiore al 50% della SC complessiva calcolata ai sensi della lett.c) del presente comma. La SF corrispondente a tale SC deve essere ceduta al Comune.

19 Sui complessi edilizi soggetti a POC ai sensi dell'art.65 c.4 del PSC, identificati nella cartografia del PSC, in assenza di POC possono essere effettuati soltanto interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio d'uso rispetto agli usi legittimamente in essere alla data di adozione del PSC.

Art. 48 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati

1. **Interventi edilizi:** per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e che sono stati quindi tutelati ai sensi del precedente Capo 2A, sono ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione), nei limiti e con le modalità definiti in detto articolo per ciascuna categoria di vincolo e per ciascuna tipologia edilizia.
2. **Cambio d'uso:** sono ammessi inoltre gli interventi di cambio d'uso per le destinazioni d'uso specificate al medesimo Capo 2A in relazione alla tipologia dell'edificio
3. Si applicano inoltre i commi 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11 dell'articolo 47 che precede.

Art. 49 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturalizzazione, scavi archeologici, e simili.
2. Tali interventi sono sottoposti a dichiarazione di inizio attività, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale e la stabilità dei versanti; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento.
4. Le attività estrattive (uso U29) si attuano esclusivamente nelle aree del territorio rurale interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive. In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (capo 2.C). Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.
5. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni