Città di Maranello

NUOVO PIANO URBANISTICO QUALITÀ DEL TERRITORIO

PSC

Piano Strutturale Comunale

VARIANTE

Relazione Tecnico Illustrativa

ADOZIONE: Del. C.C. n. 22 del 03/04/2018	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 50 del 31/07/2018

LUGLIO 2018

Città di Maranello

NUOVO PIANO URBANISTICO QUALITÀ DEL TERRITORIO

PSC

Piano Strutturale Comunale

VARIANTE

Relazione Tecnico Illustrativa

ADOZIONE: Del. C.C. n. 22 del 03/04/2018	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 50 del 31/07/2018

Il Sindaco	l'Assessore all'Urbanistica	Il Segretario Comunale
Massimiliano MORINI	Patrizia CASELLI	Anna Maria MOTOLESE

REDAZIONE PSC

Progettista responsabile:
Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

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

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

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

REDAZIONE VARIANTE 2018

Progettista Responsabile
Elisa Tommasini
(Dirigente Area Tecnica)

Gruppo di Progettazione

Mirco Manfredini
Marco De Bernardi

LUGLIO 2018

Indice

Glossario **3**

Premessa **5**
Il Piano vigente *5*
La nuova Legge Urbanistica Regionale *8*
Il procedimento di variante urbanistica *8*
L'accordo tra il Comune e i soggetti privati *9*
Gli accordi sottoscritti con i privati *10*
Il documento preliminare *10*
La conferenza di Pianificazione *11*

L'attuazione del Piano vigente **12**
La crescita demografica del Comune di Maranello *12*
L'attuazione del piano vigente *15*
La capacità insediativa prevista dal PSC *20*
La realizzazione dei nuovi alloggi *21*

Obiettivi strategici della variante **24**
Le scelte strategiche del piano vigente *24*
Il coordinamento degli strumenti urbanistici comunali *25*
Europa 2020 – gli scenari per la città di domani *26*
La riqualificazione sostenibile *27*
Il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici *29*
Qualificazione e ampliamento dei servizi pubblici *30*

I contenuti della Variante al PSC **31**

a) Proposte di variante **32**
Ambiti consolidati *32*
1. AC Via dei Navigatori. Eliminazione previsione Coll-L 32
Ambiti da Riqualificare *32*
2. AR.2f – Cemar 32
3. AR.3h – Borgata Govana 34

Ambiti per i nuovi insediamenti **35**
4. AN.1g "Maranello sud- Grizzaga" 35
5. Trasferimento di parte della potenzialità edificatoria da AN.3c a AN.2b 36
Ambiti produttivi *38*
6. Ambito APC.t "Fondazione Manni" 38
7. Ambito APC.t "Maranello Village" Proprietà Gran Prix Race 38
8. Ampliamento del Comparto Agroalimentare di Pozza" 39
9. Ambito APS.t "Maranello Nord" 39

b) Revisione dei vincoli conservativi **41**

c) Errori materiali **42**

I dati della variante di Piano **43**
Riepilogo della potenzialità edificatoria prevista nella variante al Piano *43*
Riepilogo della capacità insediativa teorica prevista nella variante al Piano *48*
Riepilogo della superficie territoriale suddivisa per ambito *50*
Dimensionamento del territorio urbanizzabile *51*

Glossario

Piani Urbanistici

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

PSC – Piano Strutturale Comunale

POC – Piano Operativo Comunale

RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio

PUA – Piano Urbanistico Attuativo (PP – Piano Particolareggiato)

Macro classificazione del territorio Comunale

TU – Territorio Urbanizzato

TUZ – Territorio Urbanizzabile

TRU – Territorio rurale

Sistema insediativo storico

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

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

Territorio Urbano e Urbanizzabile

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MOB-APS.i – Ambito degli stabilimenti Gruppo Ceramiche Ricchetti

Territorio Rurale

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

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

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

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

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

Dotazioni territoriali

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

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

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

Definizioni urbanistiche ed edilizie

ST – superficie territoriale

SF – superficie fondiaria

SC – superficie complessiva

Sq – superficie coperta

Procedimenti ambientali

VAS – Valutazione ambientale strategica

VALSAT – Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale

Premessa

Il Piano vigente

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

Il PSC è redatto con i contenuti e per gli effetti di cui all'art.28 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., e riguarda tutto il territorio i 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 alcuni 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.

Al Piano Strutturale Comunale approvato hanno seguito n. 1 variante e n. 2 accordi di programma, ai sensi art. 40 L.R. 20/00 e smi, con modifica del PSC.

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

Nel 2013 con Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 19/12/2013 è stata approvata proposta di accordo di programma, ai sensi art. 40 della L.R. 20/00, in variante alla pianificazione urbanistica, avente ad oggetto la riqualificazione dell'area ceramica "Cisa" di Gorzano e la realizzazione di una piattaforma logistica e produttiva in Via Trebbo a Maranello. Successivamente la proposta di accordo è stata sottoposta alla valutazione della conferenza preliminare e infine l'accordo è stato approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 18 del 10/06/2014;

Nel 2017 con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 24/01/2017 è stata approvata proposta di accordo di programma, ai sensi art. 40 della L.R. 20/00, in variante al Piano

Strutturale Comunale (PSC), in recepimento agli studi di microzonazione sismica del territorio e della condizione limite di emergenza. Successivamente la proposta di accordo è stata sottoposta alla valutazione della conferenza preliminare e infine l'accordo è stato approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 125 del 26/07/2017;

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)
- Analisi della Condizione Limite dell'Emergenza Inquadramento (scala 1:10.000)
- Carta degli effetti attesi per zone a comportamento equivalente e dei livelli di approfondimento
- Carta delle classi di amplificazione sismica di PGA ed IS
- Carta delle frequenze naturali dei terreni (scala 1:10.000)

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
Allegato:			
		Relazione geologica inerente gli ambiti del PSC	Descrittivo
Allegati cartografici:			
		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.B. MS	Microzonazione Sismica	

Allegati cartografici:

	Carta delle indagini pregresse e nuove	1:10.000
	Carta geologica	1:10.000
	Carta sezioni geologiche	
	Carta geologico-tecnica	1:10.000
	Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica	1:10.000
	Carta delle indagini nuove	1:10.000
	Carta delle velocità delle onde di taglio Vs nei primi 30 m pc (Vs30)	1:10.000
	Carta di microzonazione sismica Livello 2 – F.a. P.G.A.	1:10.000
	Carta di microzonazione sismica Livello 2 – F.a. I.S. 0.1-0.5	1:10.000
	Carta di microzonazione sismica Livello 2 – F.a. I.S. 0.5-1.0	1:10.000
	Carta di microzonazione sismica Livello 2 – F.a. I.S. 0.1-0.3	1:10.000
	Carta di microzonazione sismica Livello 2 – F.a. I.S. 0.3-0.5	1:10.000
	Indagini geofisiche di nuova esecuzione	
	Indagini geognostiche e geofisiche precedenti	

QC.C	**Sistema territoriale**	Descrittivo

Allegati:

	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. E	Aggiornamento tabelle/dati	Descrittivo

La nuova Legge Urbanistica Regionale

La Regione Emilia Romagna con la Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 ha approvato la nuova Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio. La legge, approvata il 19 dicembre dall'Assemblea legislativa, costituisce la nuova legge urbanistica regionale ed è entrata in vigore il 1 gennaio 2018.

Il principale effetto che deriva dall'entrata in vigore delle legge è l'obbligo per ogni Comune di avviare il processo di adeguamento della propria pianificazione urbanistica entro 3 anni dalla data di entrata in vigore, e di completarlo entro i successivi 2 anni.

L'art. 4 comma 4 della nuova legge disciplina il periodo transitorio di passaggio dal PSC al PUG (3 anni +2), precisando che nella prima fase triennale di tale periodo, possono essere avviati i procedimenti relativi alle varianti specifiche agli strumenti urbanistici vigenti (PSC, RUE, POC) seguendo le procedure previgenti stabilite dalla L.R. 20/00 e smi.

Alla luce di tale possibilità di elaborazione e approvazione di varianti specifiche, possono essere sottoscritti accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00 a condizione che tali accordi non siano diretti a concordare preventivamente i futuri contenuti del PUG.

Il procedimento di variante urbanistica

Il procedimento di variante al PSC è pertanto coincidente a quello per la sua approvazione, ed è definito all'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i..

L'iter procedurale prevede:

1. L'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Documento Preliminare del Piano;
2. La convocazione di una conferenza di Pianificazione (ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/00 e s.m.i.) per l'esame congiunto del documento;
3. Alla conclusione della conferenza di pianificazione, la Provincia e il Comune possono stipulare un accordi di pianificazione (ai sensi del comma 7 dell'art. 14 della L.R. 20/00 e s.m.i.) che consente di ridurre della metà i termini (previsti ai commi 7 e 10) e la semplificazione procedurale (di cui al comma 9);
4. Con la conclusione del della fase di concertazione, il Consiglio Comunale adotta il Piano e una sua copia è trasmessa alla Giunta Provinciale;
5. Il piano è depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione;
6. Entro la scadenza del termine di deposito possono formulare osservazioni e proposte:
    a. Gli enti e organismi pubblici;

   b. Le associazioni economiche e sociali e quelle costituite per la tutela di interessi diffusi;
   c. I singoli cittadini nei confronti dei quali le previsioni del piano adottato sono destinate a produrre effetti diretti;
7. entro il termine stabiliti, la Provincia può sollevare riserve in merito alla conformità del PSC al PTCP e agli altri strumenti di pianificazione provinciale e regionale;
8. Il Comune è tenuto ad adeguarsi alle riserve formulare dalla Provincia e decide sulle osservazioni;
9. Il piano è approvato dal Consiglio Comunale.

L'accordo tra il Comune e i soggetti privati

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

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

> ***Art. 18 - Accordi con i privati.***
>
> *1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
>
> *2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.*
>
> *3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*
>
> *4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della legge n. 241/1990.*

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

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

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

Gli accordi sottoscritti con i privati

La Giunta Comunale ha approvato 4 delibere relative ad altrettanti schemi di accordo con i privati, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00 e s.m.i., funzionali alla predisposizione di una variante al PSC.

Gli accordi sono:

1. Accordo per la definizione degli impegni relativi alla riqualificazione della ex-ceramica Cemar di Maranello (approvato con Del. di G.C. n. 150 del 12/12/2017 e sottoscritto il 15/12/2017);
2. Accordo per la definizione degli impegni relativi all'attuazione dell'ambito AR.3h "Borgata Govana" (approvato con Del. di G.C. n. 131 del 31/10/2017 e sottoscritto il 18/12/2017);
3. Accordo per la definizione degli impegni relativi all'attuazione della potenzialità edificatoria delle società Immobiliare Franchini S.r.l. e Magica S.r.l. all'interno del P.P. "Ex–Fornace" (approvato con Del. di G.C. n. 84 del 18/07/2017 e sottoscritto il 26/07/2017);
4. Accordo per la definizione degli impegni relativi alla ripianificazione del'ambito AN.1g (approvato con Del. di G.C. n. 83 del 18/07/2017 e sottoscritto il 07/08/2017);

Questi accordi costituiscono gli elementi sostanziali dei contenuti della variante di PSC che si intende predisporre.

In particolare quello relativo all'area Ex-Cemar costituisce una nuova definizione condivisa della normativa urbanistica, ampliando le funzioni insediabili, nel tentativo di dare concreta attuazione alle politiche di riqualificazione territoriale prevista dal PSC.

Altro accordo rilevante di revisione della normativa urbanistica è quello relativo all'area "Borgata Govana" dove viene rivista la quantità di volumetria recuperabile dalla demolizione degli edifici produttivi agricoli dismessi da accompagnare al recupero degli edifici storico testimoniali esistenti;

Un accordo (con le soc. Magica e Immobiliare Franchini) sposta della potenzialità edificatoria prevista all'interno di un Piano Particolareggiato in un altro Piano Particolareggiato, senza aumento della SU/SC prevista.

L'ultimo accordo prevede accordo con il privato per l'eliminazione di un ambito di nuovo insediamento (AN.1g) essendo venuti meno i presupposti che avevano determinato l'inserimento di tale previsione.

Il documento preliminare

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

I contenuti del Documento sono descritti nell'articolo 14 della Legge Regionale n. 20 del 24/03/2000 e s.m.i..

Il Documento Preliminare sviluppa come elementi costitutivi:

a) l'indicazione dei contenuti strategici della variante al piano;

b) gli obiettivi generali di sviluppo, di riqualificazione del territorio e di salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente;
c) la definizione di massima degli obiettivi di sostenibilità e dei limiti e condizioni d'uso del territorio allo sviluppo sostenibile;
d) la definizione del rapporto tra le scelte di piano e la pianificazione generale e settoriale sovraordinata;
e) gli elementi di coordinamento ed indirizzo della futura pianificazione attuativa e di settore.

Il Documento Preliminare approvato è costituito da i seguenti elaborati:

1. Relazione
2. Tavole di inquadramento delle proposte di variante al PSC vigente;
3. VAS preliminare;
4. Copie degli accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/00.

La conferenza di Pianificazione

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

L'amministrazione comunale di Maranello, in seguito all'approvazione del Documento Preliminare, 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.

Successivamente il Consiglio Comunale di Maranello 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.

L'attuazione del Piano vigente

La crescita demografica del Comune di Maranello

Il PSC è stato redatto con uno studio finalizzato ad identificare la crescita demografica della popolazione comunale al 2021.

Questo studio è servito per delineare gli scenari futuri sui quali identificare le azioni e le scelte strategiche del piano ora vigente.

Il metodo utilizzato per effettuare una proiezione della popolazione residente a Maranello si è basato in primo luogo sull'analisi della struttura demografica presente nel 2006 e le serie storiche descrittive dei principali fenomeni demografici.

Il modello utilizzato per determinare la popolazione futura è incentrato sul metodo delle componenti demografiche (metodo per iterazione, basato sulla sopravvivenza delle "coorti").

Per lo svolgimento dello specifico modello impiegato per Maranello (sono state svolte due elaborazioni distinte sulla base dello stesso modello), si sono utilizzate coorti corrispondenti a classi di età quinquennale, con distinzione delle coorti per sesso.

Il modello previsionale è stato quindi "caricato" con i dati relativi alla situazione al 2006, partendo dai residenti nel comune al 13/07/2004, e impostando le ipotesi di evoluzione dei tassi specifici di fecondità e di mortalità (sono state prodotte due ipotesi, una di minima ed una di massima).

La simulazione di evoluzione demografica è stata effettuata per tre orizzonti temporali (2011, 2016, 2021).

Dapprima è stata effettuata la proiezione della sola componente naturale, e successivamente quella relativa alla sola componente migratoria. Per la componente migratoria si è considerato nello scenario di minima una continuazione del trend medio registrato negli ultimi 5 anni (+73,2 abitanti all'anno), mentre per lo scenario di massima si è presa a riferimento la media degli ultimi 10 anni (+87,3 abitanti all'anno).

Il primo esito delle proiezioni è quello relativo alla componente naturale dei comportamenti demografici. In base a tale componente naturale la popolazione è destinata, nonostante le attese di miglioramento dei tassi demografici, ad un leggero calo, pari a 436 abitanti nel quindicennio (valore definito come media aritmetica dei due scenari).

L'effetto più significativo delle dinamiche naturali è tuttavia costituito dalla forte crescita della popolazione anziana, destinata a passare dagli attuali 2.502 ai 3.612 abitanti ultra 65enni al 2021, e ancor più dal fortissimo calo dei giovani tra 15 e 39 anni, che segneranno un calo di un terzo (-1.893, pari al 32%).

A controbilanciare il calo della popolazione attuale interverranno i flussi migratori, che incidono sulla dinamica della popolazione sia in quanto apportano nuova popolazione immigrata (che incrementa soprattutto le classi di età dei giovani), sia in quanto favoriscono a breve termine la formazione di nuove famiglie che generano dei figli.

Per entrambe le componenti (componente naturale e componente migratoria) si è simulata l'evoluzione (cioè l'invecchiamento) delle coorti, con il verificarsi di nascite e decessi.

La popolazione complessiva è stata quindi calcolata sommando la componente migratoria,

suddivisa per sesso e classe di età, a quella naturale.

Si è alla fine ottenuta una rappresentazione (ovvero due scenari, di minima ed uno di massima) ai diversi orizzonti temporali della popolazione per sesso e classe di età.

Con tale risultato sono state definiti gli scenari con la struttura demografica e quindi i caratteri qualitativi dei futuri residenti, con evidenti e decisivi riflessi sulle politiche abitative, sociali e dei servizi.

Nel complesso la popolazione residente raggiungerà, nel nostro scenario demografico base (valori calcolati come media aritmetica tra scenari di minima e di massima), i valori di:

17.495 residenti al 2.016 (+ 749 residenti, pari al +4,5% rispetto al 2006).

17.838 residenti al 2.021 (+ 1.076 residenti, pari a + 6,5% rispetto al 2004).

RISULTATI DELLE PROIEZIONI CON SALDO MIGRATORIO POSITIVO

Tutti i dati presentati nel seguito si riferiscono all'applicazione del modello previsionale agli orizzonti temporali del 2016 e del 2021, ed assumono i valori intermedi tra lo scenario di minima e quello di massima.

Nella tabelle che seguono sono riportate le proiezioni demografiche analizzate in fase di redazione del PSC relative alle ipotesi di massima, di minima e lo scenario medio, utilizzato come riferimento per la definizione delle scelte strategiche di piano.

L'ultima tabella (relativa allo scenario medio) è stata integrata con i dati reali della popolazione residente nel Comune al 31/12/2016.

Le valutazioni e il metodo posto alla base della redazione del PSC trovano una conferma nel trend demografico che ha interessato il Comune, dimostrando la qualità del modello utilizzato per la definizione del metodo di previsione.

In particolare si segnala come lo scenario medio prevedesse una crescita demografica al 2016 di 994 persone (17.495 residenti), mentre la crescita effettiva al 31/12/2016 è stata di 991 persone (17.492 residenti), segnando uno scarto di previsione inferiore allo 0,1%.

In considerazione di questa valutazione, la variante al PSC non interesserà la revisione del modello di previsione, in quanto risulta confermata la sua attendibilità.

Alla luce dei dati riportati, trovano quindi conferma quanto descritto nelle relazioni allegate al PSC vigente per le parti relative alla definizione dello scenario di evoluzione della popolazione comunale.

COMUNE DI MARANELLO – PROIEZIONI DEMOGRAFICHE AL 2021

Saldo migratorio annuale = + 82,4 Media di 5 anni

PROIEZIONI (ipotesi MASSIMA)	2006	2011	2016	2021
Residenti	16.501	17.085	17.589	18.002
Residenti in convivenze	66	66	66	66
Residenti in famiglie	16.435	17.019	17.523	17.936
Dimensione famigliare	2,63	2,55	2,47	2,40
Famiglie	6.259	6.678	7.089	7.464
Nuclei fam. - diff. con il 2006	-	+419	+830	+1.205

Saldo migratorio annuale = + 80,8 Media di 10 anni

PROIEZIONI (ipotesi MINIMA)	2006	2011	2016	2021
Residenti	16.501	17.018	17.400	17.674
Residenti in convivenze	66	66	66	66
Residenti in famiglie	16.435	16.952	17.334	17.608
Dimensione famigliare	2,63	2,57	2,50	2,44
Famiglie	6.259	6.597	6.927	7.208
Nuclei fam. - diff. con il 2006	**-**	**+338**	**+668**	**+949**

I dati colorati in giallo relativi al 2006, 2011 e 2016 (I, III e V colonna) si riferiscono alla popolazione effettivamente residente nel Comune al 31/12. Dati forniti dal Servizio Anagrafe del Comune di Maranello.

SCENARIO MEDIO	2006	2011	2011	2016	2016	2021
Residenti	16.501	17.051	17.039	17.495	17.492	17.838
Residenti in convivenze	66	66	4	66	5	66
Residenti in famiglie	16.435	16.985	17.035	17.429	17.385	17.772
Dimensione famigliare	2,63	2,56	2,56	2,49	2,51	2,42
Famiglie	6.259	6.638	6.628	7.008	6.944	7.335
Nuclei fam. - diff. con il 2006	-	+379	+369	+749	+685	+1.076

L'attuazione del piano vigente

Il PSC è diventato esecutivo con la sua pubblicazione sul BUR – Bollettino Ufficiale Regionale in data 27/08/2008, e da quella data hanno trovato applicazione anche le disposizioni del RUE.

La variante al PSC del 2013 è divenuta esecutiva in data 28/08/2013

L'accordo di Programma, in variante al PSC, relativo al Gruppo Ceramiche Ricchetti, è divenuto esecutivo in data 16/07/2014;

L'accordo di Programma, in variante al PSC, di recepimento degli studi di microzonazione sismica e della condizione limite di emergenza, è divenuto esecutivo in data 09/08/2017;

Ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. il PSC non è direttamente conformativo del diritto di proprietà, in quanto non assegna diritti edificatori né a parti del territorio né a soggetti pubblici o privati.

Il PSC definisce per l'intero territorio comunale il sistema delle tutele in applicazione degli strumenti di pianificazione sovraordinati, il quadro delle condizioni di sostenibilità degli usi e delle trasformazioni territoriali compatibili, ed il sistema degli obiettivi assegnati alle politiche di governo del territorio, insieme ai limiti quantitativi e qualitativi delle trasformazioni ammissibili.

Sulla base degli obiettivi e delle condizioni definite dal PSC, i POC nel quinquennio di vigenza hanno il compito di definire quali interventi, tra quelli compatibili, sono preferibili per il contributo più significativo alle politiche del PSC, tenuto conto della coerenza funzionale degli interventi, delle priorità assegnate, delle condizioni di fattibilità .

A tal fine il POC assegna, entro i limiti massimi prescritti dal PSC, diritti edificatori ai soggetti attuatori degli interventi, che si convenzionano con il Comune, impegnandosi anche preliminarmente attraverso atti unilaterali d'obbligo, concorrendo alla qualificazione ambientale e territoriale attraverso realizzazione di opere, cessione di aree, gestione di servizi, in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente all'assegnazione dei diritti edificatori e/o delle trasformazioni d'uso definite nel POC.

Le schede normative del PSC, riferite a ciascuno degli ambiti assoggettati a POC, definiscono le specifiche condizioni ed i requisiti per l'attuazione degli interventi.

Le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi di carattere generale per la redazione del POC sono riportati agli artt. 46 e 50 delle norme del PSC per gli ambiti AR e AN, e all'art. 56 per gli ambiti APS.

Negli ambiti consolidati AC, negli ambiti storici, nel territorio rurale, negli ambiti specializzati per attività produttive non soggetti a POC le modalità di intervento sono definite dal RUE.

Il POC può definire, con le finalità ed entro i limiti fissati dalle Norme del PSC, interventi per i quali è richiesto l'inserimento nel POC, sia per l'attuazione di "progetti speciali" (cfr. art.78 delle presenti Norme), sia per altri interventi che richiedono il convenzionamento con l'Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito dal PSC.

Il Comune di Maranello ha approvato il primo POC con Delibera di C.C. n. 20 del 7/04/2009, dove ha inserito 25 ambiti privati e alcuni interventi di interesse pubblico.

Il primo POC quinquennale è stato oggetto delle seguenti varianti:

- variante 1, approvata con Delibera di C.C. n. 53 del 27/07/2010 dove sono state inseriti altri 9 ambiti di iniziativa privata e sono stati meglio articolati alcuni interventi già inseriti;
- variante 2, approvata con Delibera di C.C. n. 53 del 27/07/2010 dove sono state inseriti altri 8 ambiti di iniziativa privata e sono stati meglio articolati alcuni interventi già inseriti;

Nell'anno 2016, con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 27/07/2016 è stato approvato il secondo POC quinquennale che ha visto la conferma degli ambiti già inseriti nel primo POC e non ancora attuati, oltre all'inserimento di 8 nuovi ambiti di iniziativa privata. Sono stati inoltre definiti gli interventi di interesse pubblico.

Sintesi degli interventi inclusi nel secondo POC:

AR.1b CROCIALE – VA MARTINELLA	2 interventi SC res. = 1.085 mq. [ERS: 323] SC terz. = 385 mq. (recupero)
AR.2c VIA VESPUCCI	1 interventi SC res. = 1.344 mq.[ERS 373] SC terz. = 576 mq.
AR.2d SIMA	2 interventi SC res. = 165 mq. SC terz-prod. = 1.450 mq.
AR.2f CEMAR	1 intervento SC res. = 5.280 [ERS: 1.584]
AR.2h FOGLIANO	1 intervento SC res. = 345 [ERS: 73,5]
AR.2j CISA 4	1 intervento SC res. = 20.032
AR.3c BELL'ITALIA	1 intervento SC res. = 1.450 mq. SC terz. = 362 mq.
AR.3f GORZANO VIA VANDELLI	1 intervento SC terz.= 700 mq. SC res. = 80 mq. (all.custode)
AN.1c POZZA SVINCOLO NUOVA ESTENSE	1 intervento SCres.=4.550 mq. [ERS 1.365] SCterz. = 1.800 mq.
AN.1d MARANELLO EST	2 interventi coordinati SCres.=13.626mq.[ERS: 4.088] SCterz. = 3.370 mq.
AN.1e POZZA – FONDAZIONE OBICI	1 intervento SC res. = 2.080 mq. [ERS: 890]

	SC Housing Soc = 1.000 mq SC terz. = 580 (dotazioni terr.)
AN.1f POZZA VIA NICCHIO	1 intervento SC res. = 1.310 mq. [ERS: 393]
AN.1i GORZANO VIA VANDELLI	1 intervento SC res. = 1.651 mq. [ERS: 495] SC terz. = 3.510 mq.
APS.i(p) MARANELLO NORD	3 interventi SC= 26.321 mq. usi produttivi convenzionati
MOB-APS.i AMBITO PER ATTIVITA' LOGISTICHE	SC = 5.471 mq. – magazzini e usi complementari all'autotrasporto
APC.t MARANELLO VILLAGE	1 intervento SC terz. = 2.177 mq. aggiuntivi
APC.t GATTO VERDE	1 intervento SC terz. = 568 mq. aggiuntivi
APS.i SIMA NORD	1 intervento PUA in fase di approvazione
COLL -L CASA FERRARI	1 intervento SC terz. = 814 mq. aggiuntivi
COLL -S VILLA RANGONI MACCHIAVELLI	2 interventi SC terz. = 250 mq. aggiuntivi

Interventi di recupero di complessi edilizi in territorio rurale:

ES – BORGO CA' FRULLO A POZZA	2 interventi
ES – CASE BERRI A POZZA	2 interventi
ES – COMPLESSO CA' COLOMBARO	1 intervento
ES – COMPLESSO IL POGGIO	1 intervento
ES – VIA FRATTINI	1 intervento
ES – IL LIVELLO	1 intervento
ES – COMPLESSO SAN DONNINO	1 intervento
ES – MOLINO CHIERICI	1 intervento
ES – IL CASOTTO	1 intervento
ES – GIROTTI	1 intervento
ES – LA CHIUSA	1 intervento
ES – FORNACE ZIRONI	1 intervento
APA – COMPLESSO CA' DE' GALASSI A GORZANO	1 intervento

ARP – COMPLESSO VIA RONDINE	1 intervento
ARP – VIA S. ANTONIO	1 intervento
AVA – VIA VANDELLI	1 intervento
AAP – CASE BASSE	1 intervento
AAP – VIA MARTINELLA	1 intervento
ECO-U – POZZA VIA NICCHIO	1 intervento
ECO-U – VIA VANDELLI	1 intervento

Interventi di recupero in ambiti consolidati in territorio collinare AC.c:

AC.c FOGLIANO – via FOGLIANO	1 intervento
AC.c SAN VENANZIO – via ABETONE SUPERIORE	1 intervento
AC.c – SAN VENANZIO Benefizio	1 intervento
AC.c – TORRE MAINA Via Don Minzoni	1 intervento

Interventi di recupero in ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

APC.i VIA FIRENZE	1 intervento

STIMA CAPACITA' EDIFICATORIA TOTALE ASSEGNATA ATTRAVERSO IL PRIMO POC

Residenza 36.486 mq. (456 alloggi) 39.1% di 93.102 mq. previsti dal PSC

di cui il 6% del previsto da PSC derivante da

AR.2f (Cemar) 5.280 mq. 6% del previsto da PSC

di cui: quota di Edilizia Residenziale Sociale a carico degli interventi privati:
SC = 9.642 mq. (120 alloggi teorici)

Terziario 22.035 mq. 32,0% di 68.660 mq. previsti dal PSC

Produttivo 25.125 mq. 24.8% di 101.240 mq. previsti dal PSC

STIMA CAPACITA' EDIFICATORIA POSTA IN ATTUAZIONE

(PUA o IUC approvato) ATTRAVERSO IL PRIMO POC

Residenza 23.458 mq (293 alloggi) 64.2 % di 36.486 mq. previsti dal POC

27.3 % di 93.102 mq. previsti dal PSC

di cui il 6% del previsto da PSC derivante da

AR.2f (Cemar) 5.280 mq. 6% del previsto da PSC

di cui: quota di Edilizia Residenziale Sociale a carico degli interventi privati:
SC = 6.668 mq. (83 alloggi teorici)

Terziario 7.437 mq. 33,7% di 22.035 mq. previsti dal POC
10.8% di 68.660 mq. previsti dal PSC

Produttivo 25.125 mq. 100% di 25.125 mq. previsti dal POC
24.8% di 101.240 mq. previsti dal PSC

STIMA CAPACITA' NUOVE PROPOSTE INSERITE NEL SECONDO POC

Residenza 25.058 mq. (233 alloggi) 26.9 % di 93.102 mq. previsti dal PSC

di cui il 22% del previsto da PSC derivante da

Gruppo Ceramico Ricchetti 20.032 mq. 22% del previsto dal PSC

di cui: quota di Edilizia Residenziale Sociale a carico degli interventi privati:
SC = 2.322 mq. (29 alloggi teorici)

Terziario 2.217 mq. 3.2% di 68.660 mq. previsti dal PSC

Produttivo 10.554 mq. 10% di 101.240 mq. previsti dal PSC

STIMA CAPACITA' EDIFICATORIA PROPOSTA

PER SECONDO POC (previsioni primo + secondo POC)

Residenza 61.544 mq. (689 alloggi) 66% di 93.102 mq. previsti dal PSC

di cui 25.312 mq. (28% del previsto da PSC) derivante da

Gruppo Ceramico Ricchetti 20.032 mq. (160 alloggi) 22% del previsto dal PSC

AR.2f (Cemar) 5.280 mq. (66 alloggi) 6% del previsto da PSC

di cui: quota di Edilizia Residenziale Sociale a carico degli interventi privati:
SC = 11.964 mq. (112 alloggi teorici)

Terziario 24.252 mq. 35.3% di 68.660 mq. previsti dal PSC

Produttivo 35.679 mq. 35% di 101.240 mq. previsti dal PSC

La capacità insediativa prevista dal PSC

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

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

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

- il fatto che la capacità insediativa massima del PSC non costituisce, ai sensi della Legge Regionale 20/2000, l’attivazione di diritti edificatori corrispondenti, e che il riferimento temporale di 15 anni assunto per le analisi può non coincidere con il periodo di reale attuazione delle potenzialità;
- la possibilità che le politiche abitative, insieme a quelle dei servizi, siano affrontate dal Comune di Maranello in stretta integrazione con i comuni contermini, eventualmente attraverso Accordi Territoriali, al fine di concordare una distribuzione ambientalmente più sostenibile dei carichi urbanistici aggiuntivi che si potrebbero generare sul territorio;
- il rilievo che assumono le problematiche ambientali, i principi della sostenibilità, e la centralità del recupero/riqualificazione come strategia di forte indirizzo dell’offerta e di sua subordinazione agli obiettivi generali del PSC.

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

La capacità insediativa, derivante dal fabbisogno abitativo previsto dal PSC, per un arco di validità di 15 anni dall’entrata in vigore del piano è di 1.957 nuove abitazioni.

Di seguito si riporta la tabella di sintesi della capacità insediativa residenziale massima prevista dal PSC:

Previsioni del PRG confermate:		
AN.2 (approvati, in corso di attuazione)	27.419	306 all.
AN.3 (adottati o pubblicati, confermati)	22.780	266 all.
AC convenzionati	1.256	26 all.
PIC	10.285	134 all.
Sub-totale	61.740 mq. di SC (41.8%)	(732 all. di 80 mq.)

corrispondenti a **732** alloggi di dimensione media SC = 80 mq.

Previsioni aggiuntive o sostitutive del PRG:

AR.1	5.111	64 all.
AR.2	45.451	477 all.
AR.3	2.699	34 all.
AN.1	36.044	450 all.
Capacità insediativa in ambiti AC (stima)	3.200	40 all.
Ambiti di intervento coordinato	5.136	53 all.
Capacità aggiuntiva assegnabile per edilizia sociale	8.550	107 all.

Sub-totale 106.191 mq. di SC (53,7%)

corrispondenti a **1.225** alloggi di dimensione media SC = 80 mq.

TOTALE SU/SC 167.931 mq.
per una capacità insediativa teorica totale di 1.957 alloggi

Il fabbisogno abitativa dei 1.957 alloggi, dopo 9 anni di entrata in vigore del piano (2008-2017) ha visto realizzare e/o autorizzare 489 unità immobiliari, pari al 25 % del totale.

In particolare:

- 218 su 732 alloggi previsti dal PRG previgente (stato di attuazione del 29,78%);
- 271 su 1.225 alloggi come previsioni del PSC (stato di attuazione del 22,12%).

La realizzazione dei nuovi alloggi

Le Norme di PSC prescrivono all'art. 4 l'avvio di una attività costante di monitoraggio in ordine all'attuazione delle sue previsioni, sia ad intervento diretto che per gli ambiti soggetti a POC e a PUA.

L'azione di monitoraggio riguarda il recupero di tutte le informazioni statistiche concernenti l'attuazione del Piano e le trasformazioni del territorio e dell'ambiente.

Per l'attuazione delle politiche abitative si è tenuto un registro con l'indicazione delle nuove unità abitative, generate dall'attuazione delle previsioni mediante la presentazione dei singoli titoli edilizi.

Si riporta di seguito la tabella con la ripartizione dei nuovi alloggi attuati o autorizzati dall'entrata in vigore del PSC, il 27/08/2008, al 30/11/2017.

AMBITO	NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	TOTALE PROGRESSIVO
AC	156	156
AC.c	15	171
ES	28	199
IS	4	203
Agricolo	49	252
APC.t	6	258
APS.i	5	263
AN.2b	9	272
AN.2c	29	301
AN.2d	113	414
AN.3a	65	479
AN.3b	2	481
AR.1a	6	487
AR.1c	2	489

Il totale delle unità immobiliari realizzate e/o autorizzate (con titoli edilizi rilasciati ed efficaci) dopo l'entrata in vigore del PSC è di 489.

Si segnala che delle 489 immobiliari realizzate e/o autorizzate in parte derivano da interventi inseriti nei POC, mentre parte derivano da Piani Particolareggiati ancora vigenti e previsti dal previgente PRG.

La ripartizione per ambito è:

Ambito	U.I.	% sul totale
Ambiti consolidati (AC, AC.c)	171	34,97%
Edifici storici (ES, IS)	32	6,54%
Nuove unità in ambito agricolo	49	10,02%
Ambiti produttivi (APC.t, APS.i)	11	2,24%
Piani approvati prima del PSC (AN.2)	151	30,88%
Piani adottati durante l'iter del PSC (AN.3)	67	13,71%
Ambiti di riqualificazione (AR)	8	1,64%

Le unità immobiliari realizzate e/o autorizzate dopo l'entrata in vigore del PSC, in attuazione degli ambiti già previsti dal precedente PRG (Ambiti AN.2 e AN.3), sono 218, pari al 44,58% del totale.

Mentre le unità immobiliari autorizzate dopo l'entrata in vigore del PSC in ambiti previsti dal nuovo piano sono 271, pari al 55,42% del totale.

Obiettivi strategici della variante

Le scelte strategiche del piano vigente

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

Il PSC approvato nel 2008 e le varianti successive hanno delineato un disegno strategico del territorio a cui si stà dando attuazione mediante i vari interventi inseriti nei POC e con il Piano delle opere pubbliche comunali.

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

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

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

Entro la logica del progetto di piano è incluso il riconoscimento dell'esigenza di un **progetto del territorio rurale**, in cui in relazione all'obiettivo di una qualità funzionale, paesaggistico-culturale ed ecologica si arresti la tendenza allo snaturamento degli equilibri (ad es. con gli interventi sulle case coloniche) e si propongano modalità di intervento partecipi di un progetto di qualificazione.

Il Piano non può più limitare il suo ruolo al dimensionamento e alla distribuzione di aree da destinare ai diversi soggetti economici, ma deve entrare nelle logiche di attuazione degli interventi per essere in grado di sostenere il processo di trasformazione del territorio in coerenza con gli obiettivi assunti dall'Amministrazione.

Il Piano vigente è stato predisposto pensando a delle modalità di attuazione che siano in grado di conciliare l'esigenza di un controllo unitario del disegno urbanistico e degli effetti ambientali con quella di speditezza e garanzia di efficienza del percorso attuativo, anche attraverso l'esecuzione di stralci coerenti con il disegno d'insieme.

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

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

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

- le prescrizioni normative di dettaglio, assunte per quegli ambiti ove il livello di definizione del progetto di Piano richiede di definire con precisione tali scelte, a cui i soggetti attuatori devono attenersi; attraverso gli strumenti del disegno urbanistico degli ambiti (scheda di assetto urbanistico) e del convenzionamento con gli operatori, gli interventi di riqualificazione e quelli degli ambiti di nuovo insediamento concorrono in forma determinante alla dotazione di aree e attrezzature e alla realizzazione di opere di interesse generale;
- la ricerca di una forte qualificazione del momento progettuale, insita nei meccanismi costitutivi del P.S.C., potrà essere promossa anche attraverso l'organizzazione di concorsi di architettura, utili a sollecitare il confronto sulle scelte attuative e sulle possibilità anche alternative di interpretazioni progettuali di dettaglio delle indicazioni del P.O.C.;

Queste scelte strategiche poste alla base della definizione degli obiettivi del piano vigente non saranno modificate dalla variante.

Il coordinamento degli strumenti urbanistici comunali

Il Piano strutturale ha una doppia valenza: costituisce da un lato il riferimento delle politiche urbanistiche, ambientali, infrastrutturali di lungo periodo del territorio comunale, e consente dall'altro di governare le trasformazioni territoriali che generalmente non richiedono strumenti attuativi ma si attuano attraverso interventi edilizi diretti (zone storiche, ambiti urbani consolidati, territorio rurale).

Questa seconda funzione richiede che il RUE definisca (anche attraverso una propria cartografia in scala di dettaglio adeguato) l'articolazione dei sub-ambiti (classificazione dei tessuti storici e dei sub-ambiti urbanizzati), assegnando ad essi modalità di intervento coerenti con le strategie generali.

E' opportuno ricordare infatti che una parte significativa delle politiche del Piano Strutturale non richiedono l'inserimento nel POC per divenire operative; ad esempio:

- la protezione delle risorse naturali ed antropiche presenti nel territorio, in relazione alle soglie di criticità;
- gli interventi edilizi diretti entro limiti e condizioni di sostenibilità pianificabili dal PSC e regolamentati dal RUE;
- l'individuazione delle infrastrutture e delle attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione, e la loro attuazione nelle forme previste dalla legge e dagli strumenti di programmazione;
- gli interventi diretti (che non richiedano piano attuativo) relativi al sistema insediativi storico (Centri storici; Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale; Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale)
- interventi di "manutenzione urbana" sul territorio urbanizzato (Ambiti urbani consolidati, ambiti specializzati per attività produttive, esistenti; trasformazione di aree produttive insediate in Aree ecologicamente attrezzate), e interventi "di primo

livello" (fino al risanamento) entro gli ambiti da riqualificare, in attesa degli interventi più complessi)

- interventi nel territorio rurale (Interventi edilizi connessi e non all'attività agricola)
- Dotazioni territoriali (Infrastrutture per l'urbanizzazione; Attrezzature e spazi collettivi; Dotazioni ecologiche e ambientali).

La variante al PSC introdurrà contenuti ed elementi la cui definizione puntuale sarà operata dal RUE.

Pertanto il percorso della variante al PSC sarà accompagnato anche da una revisione del RUE, al fine di coordinare nei vari strumenti urbanistici la corretta definizione delle nuove norme.

Le procedure della variante al PSC sono quelle definite all'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., mentre quelle per la variante al RUE sono definite all'art. 33 della medesima legge.

Si segnala che il loro eventuale recepimento nel POC avverrà solo successivamente all'approvazione della variante al PSC, mediante le procedure definite all'art. 34 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i..

Europa 2020 – gli scenari per la città di domani

Il disegno proposto nel PSC vigente, che rimarrà invariato con la variante di PSC, tende a delineare un modello di sviluppo urbano sostenibile, come ispirato dalle linee guida proposte dal documento europeo "*Europa 2020. Una strategia per una crescita intelligente, sostenibile e inclusiva*".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La riqualificazione sostenibile

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

Attraverso la riqualificazione si tenta:

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

Un obiettivo strategico per la proposta di variante al PSC consiste nello stimolare, anche attraverso una parziale o totale ripianificazione, la riqualificazione di aree e/o complessi da troppo tempo non curati, mediante interventi fortemente orientati alla sostenibilità ambientale.

La conservazione dei valori urbani e territoriali diviene anche occasione per la ripianificazione di quelle aree le cui previsioni risultano in conflitto o non più coerenti con gli elementi di qualità che si voglio perseguire.

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

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

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

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

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

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

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

Da un lato è necessario tutelare attivamente il paesaggio e il suolo agricolo, dall'altro localizzare nuove edificazioni sulle aree urbane già compromesse da precedenti edificazioni oggi obsolete.

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

Il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici

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

Serve un risoluto e costante impegno ad ogni livello: cittadini, imprese, enti territoriali e di governo di ogni ordine e grado, nel promuovere e perseguire buone pratiche che mirano a ridurre i consumi energetici e a incentivare l'uso delle energie/risorse rinnovabili.

A questo proposito esiste ora una notevole opportunità: l'Unione Europea sta portando avanti la lotta al cambiamento climatico impegnandosi a ridurre entro il 2020 le emissioni totali di CO2 del 20%.

Lo sviluppo edilizio attuale e del futuro deve essere uno strumento che da vita a un mondo con meno anidride carbonica di quella attualmente presente in atmosfera, il frutto di una società basata su un uso decrescente del carbone, del petrolio e in generale dei combustibili di origine fossile e sempre più basata sull'utilizzo di energia pulita a impatto ambientale ridotto o nullo, sia nella fase operativa della produzione, sia nella fase post-operativa di smaltimento degli impianti di produzione dell'energia stessa.

Vanno quindi privilegiati gli interventi coerenti e integrati con le strategie locali di riduzione delle emissioni di gas dannosi per il clima inserite nei Piani d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES - SEAP), secondo il programma di attuazione del "Patto dei Sindaci", a cui molti comuni italiani hanno aderito volontariamente.

Su questi obiettivi il Comune di Maranello ha già operato diverse varianti al RUE che in determinati periodi hanno anche anticipato disposizioni nazionali, in relazione all'efficientamento energetico e al risparmio delle materie prime.

In relazione a questa condivisione di scenario, il Comune di Maranello ha già predisposto un proprio Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES - SEAP) nel 2010, in virtù dell'adesione alla "Patto dei Sindaci" dell'Unione Europea approvata con Del. Di C.C. n. 48/2009.

Nel piano sono definite diverse azioni, la cui realizzazione sarà fondamentale da qui al 2020, in relazioni al raggiungimento degli obiettivi enunciati.

La Commissione europea si è espressa con la massima chiarezza su questo tema, con la direttiva sul rendimento energetico degli edifici (EPBD2), con il Piano europeo di efficienza energetica e con una nuova direttiva in cantiere, chiedendo che i Paesi membri si impegnino rapidamente a portare i propri edifici verso l'obiettivo "consumi quasi zero".

La Direttiva Europea 2010/31/UE sulle prestazioni energetiche degli edifici, chiamata anche EPBD2, mira a migliorare le prestazioni energetiche degli edifici all'interno dell'Unione Europea ed a favorire le condizioni climatiche, salvaguardando così le esigenze all'interno degli ambienti ed aumentando il rapporto efficacia/costo.

L'articolo 9 della direttiva introduce il traguardo del 2020 e le generalità degli edifici «Nearly zero energy». La direttiva definisce “Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo” quello che richiede solo una piccolissima parte prodotta da combustibile fossile e che è prodotto, in misura molto significativa, con energia da fonti rinnovabili, compresa quella prodotta in loco o nelle vicinanze”.

Il catalogo dei Piani d’azione del Patto dei Sindaci raccoglie tutti i PAES (Piani d’azione per l’energia sostenibile presentati per il Patto 2020) e i PAESC (Piani d’azione per l’energia sostenibile e il clima presentati per il Patto 2030) presentati dai firmatari e/o accettati dalla Commissione Europea.

Nel 2018, Il Comune di Maranello aderirà al Piano d’Azione per l’Energia Sostenibile e il Clima (PAESC)che costituisce il documento chiave per la definizione delle politiche energetico-ambientali che il Comune intende adottare per perseguire la riduzione delle emissioni di CO2 e l'adattamento al cambiamento climatico.

Esso è soprattutto uno strumento operativo molto importante:

- nei rapporti con la Comunità locale, perché nel Piano sono contenute le azioni che spettano all'Amministrazione, ma anche quelle che toccano i cittadini;
- nella gestione delle azioni, perché il Piano di Azione permette di sistematizzare e armonizzare le diverse attività in corso o di futura realizzazione.

La variante al PSC continua a mantenere, quali elementi cardine alla base degli interventi di riqualificazione, le norme legate al miglioramento dell’efficienza energetica degli edifici, perseguendo gli obiettivi delle direttive europee al fine di creare un patrimonio edilizio sempre più qualificato sia dal punto di vista energetico che ambientale.

Il raggiungimento di tali obiettivi va comunque inquadrato nell’ambito della qualità globale dell’edificio, dovrà essere posta particolare cura anche all’efficientamento della struttura dal punto di vista della sicurezza e della normativa antisismica, oltre che, più in generale, alla qualità di tutte le sue parti e di tutti gli aspetti non legati all’energia.

Qualificazione e ampliamento dei servizi pubblici

La variante al PSC, grazie anche agli accordi art. 18 sottoscritti con i privati, identifica interventi di ampliamento dei servizi pubblici rivolti ai cittadini del Comune.

In particolare:

- Con l“Accordo per la definizione degli impegni relativi alla riqualificazione della ex-ceramica Cemar di Maranello (approvato con Del. di G.C. n. 150 del 12/12/2017 e sottoscritto il 15/12/2017), saranno realizzati interventi di completamento del percorsi ciclo-pedonale Maranello-Pozza e di riqualificazione della viabilità, saranno realizzati adeguamenti al sistema fognario e all’acquedotto di servizio al quartiere “Crociale”.
- Con l’Accordo per la definizione degli impegni relativi all’attuazione dell’ambito AR.3H “Borgata Govana” (approvato con Del. di G.C. n. 131 del 31/10/2017 e sottoscritto il 18/12/2017) sarà realizzato l’estensione del Percorso Tiepido fino a quasi il limite del territorio comunale di Maranello;
- Con l’accordo per la definizione degli impegni relativi alla ripianificazione dell’ambito AN.1g (approvato con Del. di G.C. n. 83 del 18/07/2017 e sottoscritto il 07/08/2017) che prevede la riconversione dell’ambito AN.1g in ambito rurale, di fatto si restituisce alla comunità una porzione di territorio con una forte connotazione paesaggistica.

I contenuti della Variante al PSC

L'amministrazione comunale di Maranello intende procedere con una variante al PSC, e successivamente al RUE, per poter integrare e modificare il proprio documento strategico in funzione di una revisione di alcuni obiettivi generali.

L'occasione della variante consente di integrare ed aggiornare i documenti urbanistici anche con altri contenuti che negli ultimi anni sono stati perfezionati da procedure ed enti esterni al Comune e a portare correzioni ad errori materiali rilevati.

La proposta di variante al PSC, illustrata in questo Documento Preliminare, si articola con cinque tipologie principali di contenuti:

a) Proposte di variante;
b) Revisione dei vincoli conservativi;
c) Errori materiali.

Il primo punto (lettera "a) riguarda le scelte compiute dall'amministrazione comunale in merito alla variante del Piano.

In particolare, all'interno delle proposte sono state inserite le modifiche derivanti dalla sottoscrizione dei quattro accordi art. 18 fatti con soggetti privati.

Sono altresì definite in questo capitolo anche le altre scelte condotte dall'amministrazione in funzione della verifica dell'attuazione del piano e della riformulazione di alcuni obiettivi generali.

Le proposte di variante saranno articolare, all'interno del capitolo, per ambito funzionale a cui fanno riferimento, in modo da identificarle per politica generale.

La revisione dei vincoli conservativi (lettera "b") sarà invece una revisione dei vincoli edilizi posti sui fabbricati storici nella normativa di PSC e di RUE.

Tale revisione sarà operata nella variante attraverso la raccolte di osservazioni e segnalazioni in merito alla richiesta di riclassificazione dei vincoli conservativi.

La verifica puntuale delle segnalazioni potrebbe portare alla revisione mediante la proposta di variante nei due strumenti urbanistici, PSC e RUE, funzionali alla loro gestione.

L'ultimo capitolo dei contenuti della variante (lettera "c") riguarda l'identificazione di errori materiali presenti nei documenti di piano, a cui porre attenzione per la loro eliminazione al fine di eliminare elementi che non consentono di dare una chiara interpretazione alla norma.

a) Proposte di variante

Ambiti consolidati

1. AC Via dei Navigatori. Eliminazione previsione Coll-L

L'area in esame attualmente risulta classificata dal vigente PSC quale Ambito Consolidato AC con previsione, definita dal RUE e individuata ed indicata anche nella cartografia del PSC di spazi per attrezzature di livello locale – Istruzione con funzione specifica di Asilo nido scuola materna COLL-L.b (an-sm).

Tal previsione nascita da una passata ipotesi di realizzazione di un nuovo centro scolastico (nido-materna). Successivamente in seguito anche alla riforma della scuola ed alla definizione dei nuovi poli scolastici si è valutata l'opportunità di intervenire sulle strutture scolastiche esistenti nel quartiere (Scuola F. Gioia e Centro giochi e per le Famiglie Biribicchio).

Considerata pertanto venuta meno l'esigenza di tale tipo di previsione, si procede con la presente variante alla eliminazione del vincolo a COLL-L. Tale previsione al fine di trovare definitiva attuazione dovrà trovare conferma con la variante al RUE di prossima definizione.

Ambiti da Riqualificare

2. AR.2f – Cemar

La proposta di variante al PSC nasce da un accordo art. 18 sottoscritto con i privati (Vedi "Accordo per la definizione degli impegni relativi alla riqualificazione della ex-ceramica Cemar di Maranello", approvato con Del. di G.C. n. 150 del 12/12/2017 e sottoscritto il 15/12/2017, in sostituzione del precedente approvato con Del. di G.C. n. 85 del 18/07/2017 e sottoscritto il 03/08/2017).

L'accordo con i privati, riguarda i terreni identificati dallo PSC vigente come: parte in "Ambito da riqualificare AR.2 – Trasformazione urbanistica" denominato "AR.2f – Cemar";

Dopo un lungo confronto tra Privati e Pubblica Amministrazione, finalizzato alla definizione delle scelte strategiche di riqualificazione dell'area interessata dall'ex ceramica "Cemar", con Del. G.C. n.159 del 30/12/2011 è stato approvato l'accordo Ex Art. 18 "Accordo per la definizione degli impegni relativi alla riqualificazione dell'area ex ceramica Cemar di Maranello", sottoscritto dai Privati e dall'A.C. in data 09/05/2012;

L'Accordo sottoscritto prevedeva un nuovo assetto pianificatorio dell'area comportante la variante delle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente, in particolare la ridefinizione del perimetro dell'Ambito "AR.2f Cemar" per ricomprendere tutti i mappali della Proprietà, un aumento della potenzialità edificatoria prevista e la modifica delle destinazioni d'uso previste per l'ambito (commerciale e residenziale) consentendo la realizzazione di un comparto esclusivamente residenziale;

Il Comune di Maranello ha approvato con Del. C.C. n.2 del 07/02/2013 il Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo relativo all'attuazione della Fase I dell'Ambito "AR.2f Cemar";

A seguito dell'approvazione del POC con valore ed effetto di PUA di cui sopra, il Comune di Maranello ha approvato con Del. C.C. n.38 del 30/07/2013 la Variante 2013 al Piano Strutturale Comunale (PSC) per l'Ambito in menzione;

A seguito dell'approvazione del POC con valore ed effetto di PUA di cui sopra e degli impegni assunti dai Privati con la sottoscrizione dell'Accordo Ex art. 18, in data 30/09/2013 hanno avuto inizio i lavori finali di rimozione e smaltimento delle lastre di copertura dei fabbricati in eternit, che sono terminati in data 31/01/2014;

La convenzione urbanistica per l'attuazione della Fase I del PUA non è stata sottoscritta;

Stante il perdurare della situazione di crisi dell'economia in generale e in particolare del settore immobiliare, con la proprietà è stato avviato un confronto, finalizzato alla ridefinizione delle scelte strategiche di riqualificazione dell'area interessata dall'ex ceramica "Cemar". Detto percorso di lavoro ha definito un nuovo obiettivo per la pianificazione territoriale dell'area, legato alla trasformazione urbanistica del comparto;

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

Ai fini dell'accordo risulta di rilevante interesse pubblico promuovere in tempi certi e definiti il recupero e la riqualificazione dell'ambito dismesso dell'ex-ceramica.

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

A tal fine la proprietà ha presentato una proposta di nuovo assetto dell'area per la reintroduzione di una quota di Superficie commerciale (1760 mq.di Superficie complessiva) per l'insediamento nel comparto di una media struttura di vendita alimentare derivante dal trasferimento (anche con ampliamento) di una attività esistente, senza modifica della Superficie Complessiva massima;

La variante non prevede modifiche cartografiche ma esclusivamente modifiche della scheda d'ambito, in particolare prevede di modificare le destinazioni d'uso ammesse all'interno del comparto, prevedendo, nel rispetto della S.C. massima esistente di 11.000 mq. la possibilità di inserire destinazioni d'uso commerciali (anche sotto forma di medio piccola struttura di vendita alimentari e non) per una superficie massima di 1.760 mq.;

Nell'accordo, il privato si è impegnato a:

1. a demolire, prima dell'approvazione della variante al PSC, tutti gli edifici esistenti fino alla quota del terreno. Rimane inteso che l'approvazione del Permesso di Costruire relativo alle Opere di Urbanizzazione del primo stralcio, sarà subordinata al completamento dell'intervento di demolizione di tutti gli edifici presenti sull'ambito, fondazioni comprese;
2. Sviluppare la progettazione urbanistica dell'intero comparto nel rispetto dei seguenti principi:
    a. massimo contenimento della superficie impermeabile;

b. realizzazione delle aree a verde pubblico con particolare riferimento alla fruibilità ed alla dotazione impiantistica (irrigazione, illuminazione pubblica) utilizzante le energie alternative a basso consumo di acqua potabile;

3. sviluppare una progettazione edilizia di tutto il comparto in cui sia possibile produrre un Attestato di Prestazione Energetica di "Edifici ad energia quasi 0 (NZEB per il 60% degli edifici previsti e ad alta prestazione energetica per i restanti, secondo quanto stabilito dalla Delibera di Giunta Regionale 967/2015, come modificata dalla Delibera di Giunta Regionale 1715/2016, fatto salvo l'esistenza di normative più restrittive vigenti al momento della presentazione del POC avente valore di PUA
4. Corrispondere le valorizzazioni dovuto mediante la realizzazione di una serie di interventi strategici sulla viabilità e le dotazioni tecnologiche a servizio dell'intero quartiere.

3. AR.3h – Borgata Govana

La proposta di variante al PSC nasce da un accordo art. 18 sottoscritto con i privati (Vedi "Accordo per la definizione degli impegni relativi alla riqualificazione dell'ambito AR.3h Borgata Govana", approvato con Del. di G.C. n. 131 del 31/10/2017 e sottoscritto il 18/12/2017.

L'Ambito da Riqualificare AR.3h – San Venanzio Tiepido, denominato "Borgata Govana" prevede la riqualificazione dell'area con previsione del recupero degli edifici storico testimoniali esistenti e prevista la demolizione degli edifici produttivi agricoli dismessi con parziale ricostruzione (1/4 della Superficie Coperta) con conseguente potenzialità assegnabile pari a 325 mq. di Superficie Complessiva. Tutti gli interventi potranno ospitare funzioni non residenziale (terziario, ricettivo, ricreativo, ecc).

La proprietà ha presentato una proposta di riqualificazione dell'area con previsione del recupero degli edifici storico testimoniali esistenti dove introdurre funzioni di natura terziaria commerciale e ricettiva, come previsto dalla scheda del PSC. Viene inoltre prevista la demolizione degli edifici produttivi agricoli dismessi con parziale ricostruzione con funzioni ricettive.

L'attuazione dell'assetto pianificatorio dell'area proposto, comporta la variante delle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente, in particolare relativamente alla quota di volumetria recuperabile dalla demolizione degli edifici produttivi agricoli dismessi;

La variante prevede pertanto nella conferma della vocazione extra residenziale dell'area e di recupero a tali fini gli edifici storico architettonico, la demolizione degli edifici produttivi agricoli dismessi e parziale ricostruzione della volumetria pari a ½ della Superficie Coperta con conseguente potenzialità assegnabile pari a 650 mq. di Superficie Complessiva. La ricostruzione dovrà avvenire con un sostanziale rispetto delle aree di sedime esistenti.

A tal fine la proprietà si impegna a:

a) a realizzare un tratto del percorso ciclabile lungo il Torrente Tiepido, fronteggiate la proprietà, per uno sviluppo di circa 850 m, ad assolvimento del contributo di sostenibilità dovuto,

b) presentare un progetto urbanistico esteso a tutto il comparto, attuabile anche in stralci funzionali e fasi attuative all'interno di ogni singolo stralcio caratterizzato da elevati standard ambientali e fortemente orientato all'architettura sostenibile e al contenimento dei consumi energetici;

c) procedere alla demolizione dei fabbricati produttivi agricoli dismessi non costituenti patrimonio storico testimoniale con relativa bonifica dei terreni sottostanti.

Ai fini dell'accordo risulta di rilevante interesse pubblico promuovere in tempi certi e definiti il recupero e la riqualificazione dell'ambito dismesso dell'azienda agricola, al fine di salvaguardare gli edifici storico testimoniali presenti ed attualmente in stato di abbandono, oltre a prevedere una riqualificazione dell'area.

Risulta inoltre di rilevante interesse pubblico la possibilità di sviluppo e crescita del percorso ciclabile lungo il Torrente Tiepido che con questo intervento troverebbe sviluppo fino quasi al confine del Territorio Comunale.

Ambiti per i nuovi insediamenti

4. AN.1g "Maranello sud- Grizzaga"

La variante al PSC prevede l'eliminazione della previsione dell'ambito con la conferma di parte della potenzialità edificatoria prevista in trasferimento.

Il vigente piano strutturale comunale (PSC) classifica l'area di via Giardini quale ambito per nuovi insediamenti con la denominazione AN.1g Maranello sud – Grizzaga, per una superficie territoriale di 56.000 metri quadrati, cui sono attribuiti *diritti edificatori* assegnabili dal POC nella misura di 2.800 metri quadrati di superficie complessiva per usi residenziali;

Come previsto dalla scheda di PSC di tali diritti edificatori una quota non superiore a 1.500 metri quadrati può essere realizzata all'interno dell'area di via Giardini, mentre una quota fino a 400 metri quadrati può essere trasferita nell'area di via Manin, classificata quale porzione dell'ambito urbano consolidato, specificamente soggetta alla formazione di piano urbanistico attuativo o intervento unitario convenzionato;

La medesima scheda di PSC prevede altresì che i residui 900 metri quadrati sono pure da trasferirsi in area idonea, da individuarsi fra quelle che perverranno al Comune dall'attuazione di un intervento unitario convenzionato previsto dal PSC a Torre Maina;

L'assegnazione da parte del POC dei tutti i diritti edificatori suddetti era condizionata alla realizzazione della nuova strada di collegamento fra la via Giardini e la via Fogliano, con parallela pista ciclabile ed esclusi l'attraversamento del torrente Grizzaga e la rotatoria all'estremità di valle, alla cessione e sistemazione dell'area del versante a monte della nuova strada, e alla sistemazione paesaggistica del margine dell'insediamento esistente e di progetto su via Manin;

La proprietà ha provveduto a commissionare e predisporre il piano urbanistico attuativo dell'insediamento e, in stretta integrazione con questo, il progetto preliminare e la previsione di spesa della nuova strada sostenendone tutti gli oner. In seguito ad un a più accurata valutazione degli oneri comportati dalla realizzazione del collegamento viario fra la via Giardini e la via Fogliano, resa possibile dalla disponibilità di questi progetti, ha mostrato che i benefici attesi non giustificano sufficientemente i costi preventivati, che eccedono in misura consistente le prestazioni patrimoniali richieste dall'articolo 50, comma 4 delle norme del PSC quale concorso alla realizzazione di dotazioni territoriali mediante la cessione di aree e l'esecuzione di opere aggiuntive a quelle di urbanizzazione primaria e secondaria, richiedendo, pertanto, una integrazione di risorse a carico dell'Ente. Tali valutazione hanno fatto emergere l'opportunità di ripianificare l'ambito attribuendo nuovamente ad esso una vocazione rurale ed eliminando di fatto il comparto residenziale;

la proprietà ha presentato una proposta di trasformazione urbanistica del comparto che comporta la variante delle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente.

A tal fine è stato sottoscritto con i privati accordo art. 18 (Vedi "Accordo per la definizione degli impegni relativi alla ripianificazione dell'ambito AN.1g", approvato con Del. di G.C. n. 83 del 18/07/2017 e sottoscritto il 07/08/2017.

La variante pertanto prevederà:

a) Eliminazione dell'ambito AN.1g con conseguente soppressione della previsione di 1200 mq di superficie complessiva;

b) La rettifica dell'ambito AC di Via Manin, collegato all'ambito AN.1g, affinchè sia possibile realizzazione una Superficie Complessiva di 700 mq. A tale fine la superficie fondiaria di Via Manin sarà ampliata di circa 300 mq. di Superficie Fondiaria;

c) conferma del trasferimento della quota di 900 mq. di SC sull'area idonea acquisita dal Comune nell'Intervento Unitario Convenzionato a Torre Maina (Via Don Minzoni), in virtù di quanto già approvato dal Consiglio Comunale con l'approvazione del PSC 2008;

Nell'accordo, il privato si è impegnato a:

1. si impegna ad acquistare l'area che il Comune individuerà a Torre Maina come idonea per il trasferimento dei diritti edificatori, al prezzo stabilito dall'amministrazione sulla base di apposita perizia di stima;

2. ad eseguire a propria cura e spese, su aree di sua proprietà, sistemazioni paesaggistiche del margine urbano sud occidentale, con particolare riferimento alla zona sulla quale si affaccia l'edificato di via Manin sul territorio rurale, nonché al complesso cimiteriale sommitale;

5. Trasferimento di parte della potenzialità edificatoria da AN.3c a AN.2b

La proposta di variante al PSC nasce da un accordo art. 18 sottoscritto con i privati (Vedi "Accordo per la definizione degli impegni relativi all'attuazione della potenzialità edificatoria delle società Immobiliare Franchini Ercole S.r.l. e Magica S.r.l. all'interno del P.P. Ex–fornace", approvato con Del. di G.C. n. 84 del 18/07/2017 e sottoscritto il 26/07/2017).

Il D.L. n. 70/2011, convertito in L. n. 106/2011, all'art. 5 prevede la possibilità di vendita tra privati della capacità edificatoria assegnata dagli strumenti urbanistici vigenti nei terreni di proprietà;

L'accordo art. 18 recepisce la volontà di trasferire parte della potenzialità edificatoria di proprietà della società Immobiliare Franchini Ercole S.r.l. e relativa al comparto del P.P. "Ex- officine Panini", sulle aree di proprietà della società Magica S.r.l., in base ad un contratto preliminare di cessione di cubatura ai sensi dell'art. 5 comma 1 lett. c del Dl. N. 70/2011.

I comparti interessati dall'accordo riguardano i terreni:

- di proprietà della Soc. "Immobiliare Franchini Ercole S.r.l." identificati dallo strumento urbanistico vigente (PSC approvato), come: "Ambito per i nuovi insediamenti AN.3 – Ambiti costituiti da PUA adottati o pubblicati all'atto dell'adozione del PSC" denominato "AN-3c – Pozza Nord", i cui contenuti sono disciplinati nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Ex-officine Panini", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 13/11/2007;

- di proprietà della Soc. “Magica S.r.l.” identificati dallo strumento urbanistico vigente (PSC approvato), come: “Ambito per i nuovi insediamenti AN.2 – Ambiti costituiti da PUA approvati all’atto dell’adozione del PSC” denominato “AN-2b – Ex-fornace”, i cui contenuti sono disciplinati nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Ex-fornace”, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 25/11/2003 e successiva variante approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 71 del 20/05/2014.

Nell’accordo sottoscritto risulta di rilevante interesse pubblico dare attuazione agli strumenti attuativi approvati, governando con maggior attenzione l’impatto delle costruzioni previste nei singoli Piani Particolareggiati ed elevando gli standard prestazionali delle nuove abitazioni.

L’accordo regola i contenuti delle modificazioni urbanistiche previste per l’ambito denominato “AN-2b – Ex-fornace” nel PSC di Maranello, in seguito al trasferimento di parte della potenzialità edificatoria della Soc. “Immobiliare Franchini Ercole S.r.l. prevista nell’ambito “AN-3c – Pozza Nord”, intendendosi in parziale variante al PSC vigente.

Il Comparto denominato “AN-2b – Ex-fornace” riguarda un area di 123.321 mq di Superficie Territoriale, la superficie fondiaria dei lotti edificabili è di 20.027 mq e la potenzialità edificatoria è di 5.000 mq di SU – superficie utile a destinazione residenziale e 200 mq di SU – superficie utile, in aggiunta alla SU esistente sui mappali 29 e 30 del foglio n. 22, a destinazione sportiva-ricreativa.

Il Comparto denominato “AN-3c – Pozza Nord” riguarda un area complessiva di 23.635 mq di Superficie Territoriale, la superficie fondiaria dei lotti edificabili è di 9.768,70 mq e la potenzialità edificatoria è di 12.299,25 mq di SU – superficie utile a destinazione residenziale pari a max 144 unità immobiliari (SU/85), del quale, oggetto del presente accordo, è solamente la porzione di proprietà della società Immobiliare Franchini Ercole S.r.l. identificata nel P.P. col lotto “C” di complessivi 850,00 mq. di Superficie Fondiaria e 885,00 mq. di SU.

La potenzialità edificatoria assegnabile al comparto denominato “AN-2b – Ex-fornace”, in base alla proposta presentata dalle proprietà, è aumentata di 600 mq di SU per funzioni residenziali, a seguito di una riduzione di 600 mq di SU prevista sulla porzione di area della proprietà della società Panini s.r.l. inserita nel comparto denominato “AN-3c – Pozza Nord” ed identificata col lotto “A”.

Nell’accordo, il privato si è impegnato a:

1. rendersi ugualmente disponibile a realizzare gli standard urbanistici previsti per il Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Ex-officine Panini”, secondo quanto disposto nella convenzione urbanistica sottoscritta, salvo ogni successiva variante al Piano particolareggiato;
2. a presentare una proposta di variante del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Ex-fornace” per localizzare il trasferimento della potenzialità edificatoria acquisita, successivamente all’approvazione della variante di PSC;
3. a sviluppare una proposta di variante per l’incremento di 600 mq di SU per funzioni residenziali, senza modificare in incremento i seguenti parametri del Piano Particolareggiato approvato:
    - l’altezza dei fabbricati massima ammessi;
    - la Superficie Fondiaria – SF;

4. A fissare genericamente il numero degli alloggi mediante il rapporto SU/nr. Alloggi= 85 mq., come previsto dal Piano Particolareggiato approvato;
5. verificare e prevedere eventuali nuove aree per gli standard urbanistici per il Piano Particolareggiato, in funzione dell'incremento della potenzialità edificatoria, da definire in sede di variante al Piano stesso;
6. A sviluppare una progettazione edilizia per i 600 mq di SU in incremento nel Piano Particolareggiato, in cui sia possibile produrre un Attestato di Certificazione Energetica di classe minima A2 secondo la normativa vigente in Emilia Romagna (DAL 967/2015 e smi);

Ambiti produttivi

6. Ambito APC.t "Fondazione Manni"

La proposta di variante tende ad ripianificare la porzione dell'ambito APC.t del capoluogo.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 23/08/1994 è stato approvato il Piano Particolareggiato "Direzionale Capoluogo" che ha trovato attuazione nel tempo attraverso in stralci funzionali. L'ambito in oggetto rimane l'unico stralcio funzionale che nel tempo non ha trovato attuazione in considerazione della posizione in cui si trova con condizioni di difficile accessibilità e di poca visibilità dalla viabilità pubblica principale.

Al fine di dare completamento all'ambito si è valutata l'opportunità di trasformare tale stralcio funzionale, già completamente urbanizzato. ad una più consona destinazione residenziale integrandolo al tessuto residenziale esistente da cui è contornato. Pertanto si prevede la trasformazione dell'area avente una Superficie Fondiaria (SF) di 6.100 mq. in ambito AC residenziale di completamento.

Dall'applicazione degli indici stabiliti dal RUE ne deriva che verranno sottratti 3.660 mq. di Superficie Complessiva per usi direzionali/commerciali/terziari e previsti 3.050 mq. di Superficie Complessiva Residenziale.

L'attuazione dell'ambito avverrà nelle modalità indicate all'art. 38 comma 6 delle norme di PSC.

7. Ambito APC.t "Maranello Village" Proprietà Gran Prix Race

La proposta di variante tende ad ripianificare la porzione dell'ambito APC.t della frazione di Pozza caratterizzato dal Residence alberghiero denominato "Maranello Village".

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 27/04/2004 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata in zona destinata ad attrezzature turistiche alberghiere;

Tale piano prevedeva la realizzazione di una struttura ricettiva e attività annesse (ristorazione) su 3 distinti lotti di attuazione.

Nel tempo il Piano Particolareggiato ha trovato attuazione mediante la realizzazione di tutte le urbanizzazione e l'intervento di costruzione del residence alberghiero sul lotto A e del recupero del fabbricato esistente ad uso ristorante sul lotto B.

Il comparto nel tempo ha trovato in quella soluzione progettuale il suo assetto definitivo determinando pertanto il venire meno della strategicità del Lotto C.

Al fine di dare completamento all'ambito si è valutata l'opportunità di trasformare il Lotto rimasto escluso dall'effettivo sviluppo turistico alberghiero, già completamente urbanizzato integrandolo al tessuto residenziale esistente a margine dell'ambito.

Pertanto si prevede la trasformazione dell'area avente una Superficie Fondiaria (SF) di 3.900 mq. in ambito AC, residenziale di completamento.

Dall'applicazione degli indici stabiliti dal RUE ne deriva che verranno sottratti 2.340 mq. di Superficie Complessiva per usi turistico alberghieri e previsti 1.950 mq. di Superficie Complessiva ad uso Residenziale.

L'attuazione dell'ambito avverrà nelle modalità indicate all'art. 38 comma 6 delle norme di PSC.

8. Ampliamento del Comparto Agroalimentare di Pozza"

Una delle scelte strategiche di questa variante al PSC è il potenziamento del Comparto Alimentare di Pozza, mediante l'ampliamento dello stesso nell'area posta tra la Via Vandelli e la Via Nuova Estense (attualmente Ambito Agricolo).

Tale ambito, previsto e realizzato negli anni '80 ha trovato nel tempo un forte sviluppo ed il consolidamento di realtà aziendali, operanti in un settore di eccellenza del territorio, che stanno trovando un forte sviluppo, oltre che sul mercato locale ed italiano, anche sul mercato internazionale.

Da un indagine svolta direttamente con gli operatori del settore è emersa la necessità preponderante di ampliamento degli spazi produttivi in un contesto integrato con il comparto esistente al fine di mantenere funzionali ed ottimizzare tutte le fasi di produzione.

Al fine di dare risposta a questa puntuale esigenza ad un sistema produttivo florido e di grande eccellenza si è prevista l'espansione del comparto in un are contigua al comparto esistente al fine di mantenere un agevole e diretto collegamento tra l'are esistente e quella di nuova previsione. Tale area risulta inoltre caratterizzata da un agevole accesso dalle vie di comunicazioni principali limitando di conseguenza gli impatti sul territorio derivanti da questa nuova previsione.

La Superficie Territoriale (ST) interessata è di 17.600 mq. a cui verrà assegnato l'indice Territoriale (UT) dello 0,3 mq/mq, analogamente a quanto già stabilito in precedenza dal PSC per i nuovi insediamenti artigianali. Da ciò ne deriverà una Superficie Complessiva edificabile massima (SC) di 5.280 mq.

Tale ambito potrà essere insediato sia dalle aziende del settore agroalimentare e conserviero, già presenti nel comparto esistente che hanno manifestato la necessità di ampliare la propria attività, sia nuove aziende sempre esclusivamente del settore agroalimentare e conserviero.

L'attuazione dell'ambito avverrà nelle modalità indicate all'art. 59 delle norme di PSC.

9. Ambito APS.t "Maranello Nord"

In seguito a precisa richiesta pervenuta da parte di un privato, attuatore dell'ambito, la variante ha l'obiettivo di ridurre la capacità edificatoria dell'ambito, alla luce delle effettive esigenze rilevate per spazi di servizio alle attività produttive. Al fine comunque di garantire comunque la funzionalità dell'ambito, con particolare riferimento alla accessibilità dello

stesso, la variante si limita ad ampliare la fascia ECO nella parte Ovest interessata anche dall'attraversamento della fascia per l'eventuale realizzazione di linea trasporto pubblico. Viene pertanto diminuito l'ambito APS.t, a favore dell'ambito ECO per una superficie di circa 4.440 mq., con conseguente riduzione di 2.664 mq. della potenzialità edificatoria dell'ambito.

b) Revisione dei vincoli conservativi

La revisione dei vincoli conservativi è un processo di aggiornamento del quadro conoscitivo dei fabbricati esistenti che può portare ad una diversa classificazione del bene tutelato, più congruente allo stato di fatto dell'edificio.

La possibilità di rivalutare il livello di vincolo posto dagli strumenti urbanistici comunali, nasce dalla necessità di adeguare le norme tecniche per gli interventi in zona sismica (il Comune di Maranello è in zona 2) con le caratteristiche edilizie e tipologiche del patrimonio storico.

Il principio primo di tutela del bene storico, che si vuole salvaguardare, deve essere valutato nel suo insieme con un attività di **lettura strutturale del paesaggio** che è finalizzata a cogliere, nella condizione attuale:

- i caratteri fisiografici del paesaggio;
- l'impianto della matrice insediativa storica e la sua leggibilità;
- le fasi di accrescimento ed i ruoli funzionali assunti dalle parti
- i processi di marginalizzazione e di degrado dei tessuti
- la ri-gerarchizzazione del territorio e la creazione - anche "impropria" - di luoghi centrali
- l'impatto del modello di accessibilità, mobilità interno-interno e interno-esterno e quello di fruizione dei maggiori servizi
- la dinamica delle relazioni territoriali di rango più elevato (gravitazioni)
- i fattori di identità e la "mappa mentale" dei luoghi per i cittadini e per gli utenti urbani
- le abitudini d'uso dello spazio pubblico e semi-pubblico e le loro principali cause (psicologiche, socio-culturali, funzionali); e in particolare: le sequenze percettive e fruitive come strumento per valutare i caratteri profondi delle relazioni tra cittadino e spazio urbano.

La valutazione della revisione normativa del vincolo conservativo da assegnare al bene tutelato, genera una modifica delle categorie di intervento volte a salvaguardare elementi reali presenti nell'edificio.

La variante al RUE, che seguirà la presente variante al PSC, avrà il compito di il compito di individuare la categoria di intervento più idonea per la tipologia di fabbricato al fine di contemperare le esigenze di miglioramento della sicurezza strutturale del fabbricato (Zona Sismica 2) e la salvaguardia del bene di interesse storico testimoniale.

La revisione non è operata in via generalizzata su tutto il patrimonio edilizio storico, ma semplicemente su alcuni fabbricati, ove le problematiche operative abbiano evidenziato i limiti derivanti dall'applicazione dell'esigenza di tutela. Si rimanda agli elaborati grafici e alla Valutazione di sostenibilità per il dettaglio delle modifiche operate.

c) Errori materiali

PSC Norme

Art. 6 – Fasce di espansione inondabili e zone di tutela ordinaria

Comma 4 lett. c1 – si sostituisce la L.R. 31/2002 con la L.R. 15/2013

Art. 12bis – Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico

Comma 2 e comma 3 si integra il richiamo alla L. 457/78 con "(ora D.P.R. 380/01 e smi)"

Art. 22 – Zone ed elementi di interesse storico-archeologico (art.21A PTCP) e siti di interesse archeologico individuati dal PSC

Comma 4– si sostituisce la L.R. 31/2002 con la L.R. 15/2013

Art. 47 – Definizione e perimetrazione degli ambiti per i nuovi insediamenti AN

Comma 2– si aggiunge "di cui all'art. 50 seguente" alla descrizione degli ambiti AN.1

si corregge 50 con "52" il rimando normativo degli ambiti AN.2

Art. 51 – Coordinamento dell'attuazione degli interventi negli ambiti AN.1 attraverso il convenzionamento e la definizione in sede di POC della scheda di assetto urbanistico

Comma 13 - si corregge 52 con "50" il rimando normativo

Art. 62 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP

Comma 3 - si corregge il richiamo alle norme RUE art. 64 c. 11 con "47 c. 14"

Art. 65 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP

Comma 2 - si corregge il richiamo alle norme RUE art. 47 con "62"

I dati della variante di Piano

Riepilogo della potenzialità edificatoria prevista nella variante al Piano

La potenzialità edificatoria prevista nel PSC, suddivisa tra i vari ambiti del territorio, è riportata nella tabella che segue.

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

I dati sono espressi in mq.

AMBITI AR.1
Riqualificazione diffusa

Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot
AR.1a – Bell'Italia	83.644	11.839	1.911	182	2.093
AR.1b – Crociale - Via Martinella	34.474	9.900	2.000	1.500	3.500
AR.1c – Torre delle Oche	29.973	5.310	1.200	0	1.200
Totale AR.1	**148.091**	**27.049**	**5.111**	**1.682**	**6.793**
DIFFERENZA VARIANTE PSC	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

AMBITI AR.2
Trasformazione urbanistica

Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot
AR.2a – via Claudia ovest	38.675	2.772	0	3.870	3.870
AR.2b – Maranello centro Sub-ambito a (ovest)	43.859	19.040	1.200	10.802	12.002
AR.2c – via Vespucci	2.849	1.372	1.344	576	1.920
AR.2d – Area SIMA	59.713	19.325	3.431	8.006	11.437
AR.2e – S.S. di Vignola	9.783	546	876	375	1.251
AR.2f – Area CEMAR	49.358	16.027	~~11.000~~	~~0~~	11.000
	49.358	16.027	9.240	1.760	11.000
AR.2g – Pozza - stazione	7.973	1.428	2.300	990	3.290
AR.2h - Fogliano	3.499	181	345	0	345
AR.2i – Piemme	18.996	14.644	4.923*	894*	5.817*
AR.2j – Cisa 4	148.205	73.002	20.032	0	20.032
Totale AR.2	**382.910**	**148.337**	**~~45.451~~**	**~~25.513~~**	**70.964**
	382.910	**148.337**	**43.691**	**27.273**	**70.964**
DIFFERENZA VARIANTE PSC	**0**	**0**	**-1.760**	**+1.760**	**0**

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

AMBITI AR.3
Riqualificazione ambientale

Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot
AR.3a – via Fonda	17.797	2.602	520*	1.560*	2.080
AR.3b – via Fonda	12.597	1.020	204*	612*	816
AR.3c – Bell'Italia					
	20.621	767	1.551	388	1.939
AR.3e – via Crociale	2.820	430	344*	0	344
AR.3f – Gorzano via Vandelli	10.952	342	80	700	780
AR.3h – S.Venanzio-Tiepido	84.004	1.290	0	~~325~~	~~325~~
	84.004	1.290	0	650	650
Totale AR.3	**148.791**	**6.451**	**2.699**	**~~3.585~~**	**~~6.284~~**
	148.791	**6.451**	**2.699**	**3.910**	**6.609**
DIFFERENZA VARIANTE PSC	**0**	**0**	**0**	**+325**	**+325**

* diritti edificatori da trasferire ** ambito in corso di ridefinizione

AMBITI AN.1
di nuova previsione nel PSC (in parte in sostituzione di ambiti previsti dal PRG, non attuati):

Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot
AN.1a – Crociale Nord	9.777	0	1.200	0	1.200
AN.1b – Pozza centro	8.390	0	3.962	0	3.962
AN.1c – Pozza svinc. Estense	42.300	0	4.550	1.800	6.350
AN.1d - Maranello est					
Sub-ambito a	62.900		0	5.086	5.086
Sub-ambiti b, c	211.700		13.626	3.370	16.996
AN.1e – Pozza – Fond. Obici	42.436	4.331	2.080	350	2.050
AN.1f– Pozza – via Nicchio	11.900	0	1.310	0	1.310
~~AN.1g- Maranello sud – Grizzaga~~	~~54.905~~		~~1.500~~	~~0~~	~~1.500~~
~~Diritti da trasferire[1]~~			~~1.300~~	~~0~~	~~1.300~~
AN.1h – Gorzano nord	14.941	0	1.494	0	1.494
AN.1i – Gorzano est - Estense	21.003	0	1.651	3.510	5.161
AN.1l – San Venanzio sud	27.031	0	1.351	0	1.351
AN.1m – Gorzano sud	10.709	0	2.000	0	2.000
Totale AN.1	**~~517.992~~**	**4.331**	**~~36.024~~**	**14.296**	**~~50.320~~**
	473.796	**4.331**	**33.224**	**14.296**	**47.520**
DIFFERENZA VARIANTE PSC	**-54.905**	**0**	**-2.800**	**0**	**-2.800**

[1] Si prevede il trasferimento in parte (SC = 400 mq.) in area AC, a sud dell'ambito, lungola SS12, e in parte (SC = 900 mq.) in area Ac.c a Torre Maina soggetta a intervento unitario convenzionato

AMBITI AN.2
*in corso di attuazione, confermati dal PRG vigente**

Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot
AN.2a - Crociale via Fonda			2.406	0	2.406
AN.2b – Ex Fornace			~~2.248~~		~~2.248~~
			2.848	0	2.848
AN.2c – Maranello via Cavedoni			5.376	0	5.376
AN.2d – Maranello – 22-23-24			17.389	0	17.389
Totale AN.2			**~~27.419~~**	**0**	**~~27.419~~**
			28.019	**0**	**28.019**
DIFFERENZA VARIANTE PSC			**+600**	**0**	**+600**

* Sono riportate le quantità di edificabilità residua, espressa in SU, stimata al 31.12.2008. Esse corrispondono per le convenzioni sottoscritte ad una capacità edificatoria residua di 306 alloggi, anziché di 334 alloggi calcolati con il parametro convenzionale di 80 mq. di SC / alloggio

AMBITI AN.3
*adottati o pubblicati, confermati dal PRG vigente***

Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot
AN.3a – Pozza ovest	27.658	0	8.730	0	8.730
AN.3b – La Svolta	6.650	0	1.663	0	1.663
AN.3c – Pozza Nord	~~23.984~~	0	~~12.387~~		~~12.387~~
	23.984		11.787	0	11.787
Totale AN.3	**58.292**	**0**	**~~22.780~~**		**~~22.780~~**
	58.292	**0**	**22.180**	**0**	**22.180**
DIFFERENZA VARIANTE PSC	**0**	**0**	**-600**	**0**	**-600**

** Sono riportate le quantità di edificabilità residua, espressa in SU, stimata al 31.12.2008. Esse corrispondono ad una capacità edificatoria residua di 275 alloggi, anziché di 295 alloggi calcolati con il parametro convenzionale di 80 mq. di SC / alloggio

Ambiti AC
ambiti consolidati, con piani attuativi vigenti:

Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot
AC.c - S. Venanzio			1.256	0	1.256

Totale residuo ambiti AC perimetrati (PUA convenzionati) **1.256**

Sono riportate le quantità di edificabilità residua, espressa in SU, stimata al 31.12.2008. Esse corrispondono per le convenzioni sottoscritte ad una capacità edificatoria residua di 33 alloggi, corrispondenti al parametro convenzionale di 80 mq. di SC / alloggio, ma calcolati in termine di SU.

Ambiti AC
Altri ambiti AC soggetti a Interventi Unitari Convenzionati:

Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot

AC Maranello est (Zanasi)	3.340	1.510	1.336	334	1.670
AC.c Torre Maina	~~1.800~~	0	~~540~~	0	~~540~~
	5.400	0	1.440	0	1.440
AC.c Ca' de Camurati			1.384	0	1.384
AC.c Parrocchia S.Venanzio[2]			862	0	862
Altri ambiti di intervento coordinato					680
Totale					~~**5.136**~~ **6.036**
DIFFERENZA VARIANTE PSC	**0**	**0**	**+900**	**0**	**+900**

Ambiti AC
Aree in zona "B" ricadenti nel PRG in Piani di Intervento Coordinato (PIC)[3]:

Ambito	**S.T.**	**S.cop.**	**S.C.res.**	**SC non res.**	**SC tot**
AC - PIC Bell'Italia			4.147	0	4.147
AC - PIC via Rivazza			1.168	0	1.168
AC - PIC Claudia 94			3.710	0	3.710
AC – PIC Torre Maina			1.260	0	1.260
Totale residuo ambiti AC perimetrati (PIC confermati)					**10.285**
DIFFERENZA VARIANTE PSC			**0**	**0**	**0**

Sono riportate le quantità di edificabilità residua, espressa in SU, stimata al 31.12.2008. Esse corrispondono per le convenzioni sottoscritte ad una capacità edificatoria residua di 134 alloggi, anziché di 128 alloggi calcolati con il parametro convenzionale di 80 mq. di SC / alloggio

Ambiti AC
Interventi integrativi (diritti edificatori assegnabili dal RUE negli ambiti consolidati AC

Ambito	**S.T.**	**S.cop.**	**S.C.res.**	**SC non res.**	**SC tot**
Totale AC/AC.c					~~**3.200**~~ **8.200**
DIFFERENZA VARIANTE PSC					**+5.000**

2 L'ambito AC.c Parrocchia S. Venanzio identifica anche un'area da classificare ECO, priva di potenzialità edificatoria, di 646 mq.

3 I PIC non sono piani attuativi in senso stretto, ma strumenti previsti dal PRG di Maranello (art.77 c.XII) solo per alcune aree in zone omogenee di tipo B. Le aree non sono perimetrate, ma devono essere definite in fase di presentazione del PIC, pertanto i valori qui riportati sono frutto di una stima indicativa.

Diritti edificatori aggiuntivi che il POC assegna al Comune per edilizia sociale					
Ambito	**S.T.**	**S.cop.**	**S.C.res.**	**SC non res.**	**SC tot**
Totale					**8.550**
DIFFERENZA VARIANTE PSC					**0**

quota del 20% delle nuove previsioni (AN.1 e AR.2), pari a 8.550 mq. di SC (107 alloggi convenzionali), che il Comune può realizzare, in aree acquisite al suo patrimonio, come edilizia residenziale sociale

AMBITI DI INTERVENTO COORDINATO SOGGETTI A POC, PER ATTREZZATURE COLLETTIVE					
Ambito	**S.T.**	**S.cop.**	**S.C.res.**	**SC non res.**	**SC tot**
COLL-S.a - Casa Ferrari	13.477	150	0	675	675
COLL-S.c – Villa e ParcoRangoni Machiavelli	121.670	1.292	680	250	930
COLL-U.a – Torre della Montina e residenza protetta	9.900	1.222	0	1.000	1.000
COLL-S.a – Museo Ferrari	34.603	3.442	0	3.460	3.460
Totale Ambiti di intervento coordinato	**183.227**	**6.106**	**680**	**5.385**	**6.065**

Ambiti APC *ambiti produttivi di rilievo comunale oggetto della variante al PSC:*					
Ambito	**S.T.**	**S.cop.**	**S.C.res.**	**SC non res.**	**SC tot**
APC.i Comparto Alimentare	17.600	0		5.280	5.280
	7.860	0		4.716	4.716

Riepilogo della capacità insediativa teorica prevista nella variante al Piano

La capacità insediativa teorica prevista nel PSC, suddivisa tra i vari ambiti del territorio, è riportata nelle tabelle che seguono.

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

I dati sono espressi in mq. e alloggi (all.).

SINTESI CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE MASSIMA DEL PSC

Previsioni del PRG confermate:

AN.2 (approvati, in corso di attuazione)	~~27.419~~	~~306~~ all.
	28.019	313 all.
AN.3 (adottati o pubblicati, confermati)	~~22.780~~	~~266 all.~~
	22.180	259 all.
AC convenzionati	1.256	26 all.
PIC	10.285	134 all.
Sub-totale	61.740 mq. di SC (41.8%) (732 all. di 80 mq.)	

corrispondenti a **732** alloggi di dimensione media SC = 80 mq.

Previsioni aggiuntive o sostitutive del PRG:

AR.1	5.111	64 all.
AR.2	~~45.451~~	~~477 all.~~
	43.691	455 all.
AR.3	2.699	34 all.
AN.1	~~36.024~~	~~450 all.~~
	33.244	410 all.
Capacità insediativa in ambiti AC (stima)	~~3.200~~	~~40 all.~~
	8.200	102 all.
Ambiti di intervento coordinato	~~5.136~~	~~53 all.~~
	6.036	68 all.
Capacità aggiuntiva assegnabile per edilizia sociale	~~8.550~~	~~107~~ all.
	7.750	96 all.
Sub-totale	~~106.191~~ mq. di SC (~~53,7~~%)	
	106.731 mq. di SC (58.2%)	

corrispondenti a ~~**1.225**~~ alloggi di dimensione media SC = 80 mq.
corrispondenti a **1.228** alloggi di dimensione media SC = 80 mq.

TOTALE SU/SC	~~**167.931 mq.**~~
	168.471 mq.
per una capacità insediativa teorica totale di	~~**1.957 alloggi**~~
	1.960 alloggi

(capacità insediativa del ~~9%~~ 16% superiore al dimensionamento massimo dell'offerta fissato dal PSC in 1.561 alloggi, e confermato in sede di approvazione). Si può pertanto affermare che la presente

variante non determina modifiche sostanziali alla capacità insediativa approvata.

Stima dei diritti edificatori assegnabili dal POC su aree acquisite dal Comune (indicati nelle schede normative di PSC):

AR.1b	Crociale – via Martinella	1.200
Ambiti AR.2 (in totale): 10% di SC		1.650
AN.1 a	Crociale nord	1.000
AN.1c	Pozza svincolo Estense	800
AN.1d	Maranello est	3.150
An.1f	Pozza via Nicchio	350
~~AN.1g~~	~~Maranello sud – Grizzaga~~	~~[800]~~[4]
AN.1h	Gorzano nord	550
AN.1l	San Venzanzio sud	1.000
AC.c	Torre Maina	100
TOTALE DIRITTI REALIZZABILI SU AREE CEDUTE AL COMUNE		**~~9.800~~ mq. di SC**
		9.000 mq. di SC

di cui:

~~8.550~~ mq. di SC per la realizzazione di edilizia sociale **(~~107~~ alloggi)**

7.750 mq. di SC per la realizzazione di edilizia sociale **(96 alloggi)**

[4] Diritti edificatori assegnabili all'ambito, ma da trasferire

Riepilogo della superficie territoriale suddivisa per ambito

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

I dati sono espressi in mq.

AMBITO	S.T.	S.T. Variante	Diff.	Diff. totale Macroambito
AR.1	148.091	148.091	-	
AR.2	382.910	382.910	-	
AR.3	148.791	148.791	-	-
AN.1	517.992	463.087	- 54.905	
AN.2	328.637	328.637	-	
AN.3	58.292	58.292	-	- 54.905
AC.s	88.726	88.726	-	
AC	1.913.950	1.924.290	10.340	
AC.c	535.546	535.546	-	10.340
APS.i	1.323.510	1.323.510	-	
APS.i (riq)	36.958	36.958	-	
APS.t	80.656	76.216	- 4.440	
APC.i	320.790	338.390	17.600	
APC.t	149.661	139.661	- 10.000	3.160
COLL - ECO	1.417.386	1.421.486	4.100	4.100
MOB	0	0	-	-
AVA	5.469.080	5.469.080	-	
AVA.F	1.806.260	1.806.260	-	
ARP	13.733.391	13.788.296	54.905	
APA	4.267.795	4.250.195	- 17.600	
AAP	1.171.866	1.171.866	-	37.305
TOTALE	33.900.288		-	
TR – Territorio Rurale			37.305	
TUZ – Territorio			- 37.305	
TU – Territorio Urbanizzato			-	

Il Bilancio indicativo della variante di PSC tenderà a ridurre gli ambiti di Nuovo Insediamento Residenziale (-54.905 mq) ritrasformandoli in Territorio Rurale.

Gli ambiti consolidati saranno leggermente amplianti (+10.000 mq), derivanti dalla conversione di ambiti terziari di completamento e da alcune lievi rettifiche dei perimetri, l'incremento sul totale dell'estensione degli AC è del 1%;

Gli ambiti produttivi saranno ampliati in misura modesta (+3.160 mq), in funzione della nuova previsione di ampliamento del Comparto Alimentare di Pozza (+17.600 mq.) parzialmente compensato con la riconversione di ambiti terziari di completamento sopracitati (-10.000 mq.) e la revisione dell'ambito produttivo di rilievo sovracomunale terziario di Maranello Nord (-4.440 mq).

Gli ambiti agricoli saranno ampliati (+37.305 mq) riportando i circa 3,7 ettari alla disciplina specifica per il territorio rurale.

Il bilancio totale indicativo della variante al PSC pertanto andrà:

- a sottrarre parte del territorio urbanizzabile – TUZ, per circa 3,7 ettari, riportandolo a territorio rurale – TR.
- a mantenere sostanzialmente invariato il Territorio Urbanizzato – TU

Dimensionamento del territorio urbanizzabile

Il nuovo territorio urbanizzabile (TUZ) previsto dalla variante di PSC, per insediamenti produttivi di rilievo comunale sarà localizzato esclusivamente nell'ampliamento del Comparto Alimentare di Pozza per una Superficie Territoriale di circa 17.600 mq.