COMUNE DI MARANELLO

(Provincia di MODENA)

NUOVO PIANO URBANISTICO QUALITÀ DEL TERRITORIO

PSC

Piano Strutturale Comunale

RELAZIONE

ADOZIONE: Del. C.C. n. 51 del 31/07/2007	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 39 del 28/07/2008

Oikos progetti & ricerche
Urbanistica Architettura Ambiente

GIUGNO 2008

COMUNE DI MARANELLO

(Provincia di MODENA)

NUOVO PIANO URBANISTICO QUALITÀ DEL TERRITORIO

PSC

Piano Strutturale Comunale

RELAZIONE

ADOZIONE: Del. C.C. n. 51 del 31/07/2007	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 39 del 28/07/008

Il Sindaco	Il Segretario Comunale
Lucia BURSI	Nicola REGA

Progettista responsabile:
Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:
Francesco Manunza (coord. Quadro Conoscitivo e ValSAT),

Elena Lolli (analisi del sistema insediativo storico)
Barbara Giovannini, Fabio Molinari, Monica Regazzi, Carolina Crovara Pescia (indagine sui centri e gli insediamenti storici), Daniela Sagripanti (coll. ValSAT),

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

Comune di Maranello
Cleto Ramini
(Dirigente Area Tecnica)

Roberto Bolondi
(Responsabile Ufficio di Piano)
Mirco Manfredini

Oikos progetti & ricerche
Urbanistica Architettura Ambiente

GIUGNO 2008

INDICE

1. IL PIANO STRUTTURALE DI MARANELLO NEL QUADRO DELLE POLITICHE TERRITORIALI DEL SISTEMA INSEDIATIVO PEDECOLLINARE 1
   1.1 Premessa 1
   1.2 Gli obiettivi generali della pianificazione strutturale di area vasta 2
   1.3 Le scelte strategiche di area vasta 2
2. LA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE E L'ATTUAZIONE ALLA SCALA LOCALE: LE SCELTE STRATEGICHE IN RAPPORTO AL PTCP 6
   2.1. Situazione: gli obiettivi e le strategie generali del PTCP vigente 6
   2.2 Il nuovo PTCP e le prospettive di cooperazione territoriale 9
   2.3 Scelte strategiche del Piano Strutturale di Maranello in rapporto al nuovo Piano Territoriale di Coordinamento 10
3. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE DELLE SCELTE DI PIANO 16
   3.1 La lettura strutturale del paesaggio fisico e le condizioni di trasformabilità 16
   3.2 Lo stato delle componenti ambientali e l'uso delle risorse: il monitoraggio delle condizioni ambientali del distretto ceramico 18
   3.3 Gli obiettivi del PSC in campo ambientale 19
   3.4. Scelte strategiche del PSC 25
4. RELAZIONI TERRITORIALI E QUALITÀ DELLA MOBILITÀ 32
   4.1 Gli obiettivi del PSC 35
   4.2 Le scelte strategiche 36
5. ATTIVITÀ PRODUTTIVE: COERENZA DELLE TRAIETTORIE DI SVILUPPO SOCIOECONOMICO CON L'ASSETTO FISICO DEL TERRITORIO 38
   5.1 Obiettivi 41
   5.2 Scelte strategiche 42
6. IL TERRITORIO RURALE: IDENTITÀ, TUTELA, RICONVERSIONE 46
   6.1. Scelte strategiche 49
7. LA STRUTTURA INSEDIATIVA PLURIPOLARE COME VALORE STORICO-CULTURALE E COME INDIRIZZO STRATEGICO PER L'ASSETTO FUTURO 51
   7.1. Situazione 51
   7.2 Obiettivi 52

7.3 Scelte strategiche 52

8. EVOLUZIONE DELLA POPOLAZIONE E SCENARI PER LE POLITICHE ABITATIVE E DEI SERVIZI 57
   8.1. Struttura della popolazione ed evoluzione demografica 57
   8.2. Obiettivi 64
   8.3. scelte strategiche: la capacita' insediativa teorica massima del P.S.C. 66

9. QUALIFICAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI E PROMOZIONE DELLE FUNZIONI TERZIARIE CONNESSE ALLE IDENTITÀ LOCALI 76
   9.1. Situazione 76
   9.2. Obiettivi 77
   9.3. Scelte strategiche 78
   9.4. La verifica del dimensionamento delle dotazioni territoriali 85

10. I NUOVI STRUMENTI URBANISTICI PER IL GOVERNO DEI PROCESSI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO 87
   10.1. Situazione 87
   10.2. Obiettivi 87
   10.3. Scelte strategiche 89

BILANCIO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE DEL PSC DI MARANELLO 97

1. IL PIANO STRUTTURALE DI MARANELLO NEL QUADRO DELLE POLITICHE TERRITORIALI DEL SISTEMA INSEDIATIVO PEDECOLLINARE

1.1 Premessa

Maranello ha sviluppato l'iter di formazione del proprio Piano Strutturale Comunale in una fase di grande interesse per le politiche territoriali:

- il nuovo quadro legislativo regionale, che ha istituito con il Piano Strutturale uno strumento in grado di definire un sistema delle compatibilità (discusso e definito a scala sovracomunale) ed un piano strategico delle politiche, da attuare attraverso ulteriori nuovi strumenti e procedure (RUE e POC);
- la costituzione dell'Associazione dei comuni modenesi del distretto ceramico (ai sensi della L.R. n.11/2001), segno della volontà di dotare le strutture gestionali di strumenti comuni, in grado di garantire maggiore efficienza operativa attraverso la gestione associata di funzioni e servizi, insieme ad una migliore efficacia con il coordinamento delle politiche e delle azioni;
- il percorso compiuto da Sassuolo e Fiorano per la formazione del nuovo PSC redatto in forma associata, nel quadro di un'intesa definita in sede di Conferenza di pianificazione, in primo luogo con gli altri due comuni dell'Associazione, e con la Provincia di Modena come garante della coerenza delle scelte locali con il quadro delle politiche provinciali. In questi giorni il percorso trova un primo compimento con l'adozione del PSC di Maranello, che si affianca al PSC vigente di Fiorano e a quello in fase di approvazione a Sassuolo.

L'attuazione della riforma urbanistica – che stimola ad un riconoscimento delle identità locali nel contesto dell'interpretazione dei ruoli territoriali a tutte le scale – ha costituito per Maranello un'opportunità di aggiornamento dei propri strumenti di governo del territorio che ha fondato le scelte strategiche in primo luogo sulle peculiarità del ruolo geografico, socio-economico e culturale e sulla loro evoluzione positiva, senza venir meno ad un ruolo di co-pianificazione dei vari livelli istituzionali e delle componenti sociali che costituisce il fondamento della legge regionale.

Nella fase di formazione del PSC Maranello ha sperimentato, a valle dell'accordo di pianificazione, una fase di concorso pubblico per la selezione di proposte di intervento finalizzate alla definizione di accordi ex art.18 l.r.20/2000, che è risultata di notevole interesse per la messa a punto di alcune delle soluzioni urbanistiche che hanno perfezionato e dato concretezza all'assetto strategico delineato nel Documento Preliminare e ora definito nel PSC.

1.2 Gli obiettivi generali della pianificazione strutturale di area vasta

Le politiche territoriali richiedono di considerare in modo dinamico l'ambito territoriale di volta in volta ottimale per affrontare una problematica; rispetto alle tematiche più significative per Maranello, sono state considerate ai livelli territoriali di rispettiva competenza:

- le relazioni che si generano (in termini sia fisici che mediatici), dalla scala regionale a quella internazionale, a partire dal prestigio del marchio Ferrari nel mondo e dal forte radicamento e coincidenza di identità della cultura dell'auto con queste terre;
- l'integrazione dei fattori di eccellenza e attrattività presenti con l'offerta di servizi e di nuove opportunità di fruizione del territorio, come base per politiche di marketing territoriale finalizzate ad un turismo di qualità;
- il miglioramento dell'accessibilità al territorio, attraverso politiche sulla viabilità, i trasporti pubblici, la logistica delle merci;
- le politiche per il risanamento ambientale, e la qualificazione della fruizione delle aree di valore paesaggistico e naturalistico la distribuzione territoriale e la gestione coordinata dei servizi di livello superiore;
- le politiche abitative a scala di comprensorio;
- il bilancio delle risorse idriche.

La cooperazione istituzionale e la concertazione delle politiche locali possono giovarsi oggi di nuove opportunità attraverso cui può essere valorizzato il ruolo di Maranello nelle direzioni sopra richiamate, quali la stipula di:

- Accordi di pianificazione con la Provincia per il coordinamento delle politiche urbanistiche (PSC);
- Accordi territoriali per l'attuazione di interventi e la gestione di funzioni di livello sovracomunale, anche con previsione di forme di perequazione territoriale (poli funzionali, aree produttive);
- Accordi con i privati per assumere nella pianificazione, nel quadro delle strategie definite, proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale.

1.3 Le scelte strategiche di area vasta

Il Piano Strutturale - documento base della nuova pianificazione, sintesi di un Quadro integrato di conoscenze e di un Piano delle politiche di manutenzione, adeguamento, trasformazione – è stato impostato con l'obiettivo di divenire la "Carta unica del Territorio" e il "Documento delle strategie" capaci di indirizzare e di dare coerenza nel lungo periodo alle azioni di governo del territorio.

La predisposizione del Quadro Conoscitivo preliminare, a cui il Comune di Maranello aveva partecipato attivamente nella prima fase di redazione dei PSC in forma associata con Sassuolo e Fiorano Modenese, ha costituito un logico anello di congiunzione per la definizione di un Quadro Conoscitivo/Interpretativo d'Area e per correlare ad esso le Valutazioni di Sostenibilità e di efficacia delle politiche territoriali d'Area.

Gli ambiti tematici sui quali in modo più diretto l'elaborazione del PSC di Maranello sollecita la definizione di politiche sovracomunali sono:

— Il rapporto tra rafforzamento delle identità locali e politiche di polarizzazione / integrazione di funzioni richiede che siano discusse, a partire dalla Conferenza di Pianificazione del PSC, le implicazioni di scelte localizzative e di promozione di iniziative che dovranno avere nei prossimi anni la capacità di sviluppare in modo coerente le vocazioni del territorio.
  Ciò significa in primo luogo per Maranello orientare una serie di scelte alla massimizzazione delle opportunità derivanti dal marchio di fama mondiale dell'industria Ferrari, a partire dal potenziamento della Galleria Ferrari e dalla qualificazione dei servizi e dell'area urbana che ad esso fanno riferimento. La consapevolezza di una così forte identità si accompagna all'esigenza di mettere a punto "offerte integrate" di funzioni: dalla pista di Fiorano alla congressualità, dalla ricettività e ristorazione al commercio specializzato, fino ad una migliore valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e naturalistico del territorio collinare di Maranello.
  Una simile integrazione di azioni può costituire una condizione, e allo stesso tempo un'opportunità, per la definizione di politiche di marketing territoriale che tendano a dare solidità e a trasferire i maggiori benefici sul territorio derivanti dalla fama internazionale basata sui settori produttivi nei quali il territorio esprime una leadership mondiale.

— Il **sistema dei trasporti pubblici**, in relazione alla concentrazione di cittadini residenti e presenti per turismo e nell'ambito di attività economiche, e alla possibilità di definire politiche di offerta integrata, sia nelle relazioni con Vignola (ipotesi di realizzazione del corridoio ferroviario Maranello – Vignola), sia attraverso sistemi innovativi di trasporto urbano Maranello-Fiorano-Sassuolo.

— La **viabilità e la logistica delle merci** richiedono che, sulla base dei dati sui flussi di traffico rilevati e dei contenuti del PUT, sia messo a punto con il PSC un quadro di scelte infrastrutturali di medio-lungo periodo coerenti, sia entro il territorio comunale (inserimento di nuove intersezioni a rotatoria, eliminazione della previsione di infrastrutture stradali non più realizzabili), sia attraverso la concertazione delle decisioni relative alle relazioni sovracomunali.
  In particolare, in rapporto al tema dell'attraversamento del territorio urbanizzato da

parte dei mezzi pesanti, occorre mettere a punto da un lato soluzioni viabilistiche coordinate a scala territoriale, dall'altro politiche di gestione di servizi (piattaforme logistiche), di gestione della circolazione (limitazioni al transito di mezzi pesanti all'interno delle aree urbane), e di monitoraggio dell'andamento dei flussi di traffico e delle condizioni ambientali correlate.

— Le **politiche dei servizi sono in parte in relazione con quanto espresso ai punti precedenti.** Il tema è strategico per varie ragioni: perché può consentire di economizzare risorse pubbliche, ottimizzandone l'impiego in funzione dei bacini reali di utenza e della non duplicazione delle iniziative; e perché conduce all'introduzione di forme compensative di oneri e benefici, le uniche a potere, con più equità rispetto al passato, rimettere in discussione l'autonomia delle scelte – e degli obblighi – confinata entro i limiti amministrativi. Occorre per questo lavorare d'intesa con i comuni vicini sull'efficienza e sull'efficacia dei servizi forniti, sui bacini di gravitazione e l'accessibilità reale, sull'analisi dei costi (di investimento e di gestione) e dei benefici.
  Gli strumenti più adatti per coordinare le azioni sono gli Accordi Territoriali (ex art.15 L.R. 20/2000) tra Comuni e tra questi e la Provincia di Modena.

— Le **politiche ambientali** rappresentano il terreno di più macroscopica esigenza di integrazione e stretto coordinamento delle politiche pubbliche nell'area del distretto, e quelle sulle quali si è già sperimentata con successo un'azione comune, sia a livello di conoscenza/valutazione (i bilanci ambientali d'area), sia di pianificazione e azione. I percorsi già in atto sono:
  — programma ambientale e sistema di gestione secondo il Regolamento comunitario EMAS applicato all'intero distretto ceramico
  — realizzazione del parco regionale collinare
  — programmi di tutela e risanamento delle risorse idriche;

  mentre quelli di ulteriore sviluppo sono
  — tutela e qualificazione del territorio rurale conservato
  — risanamento di situazioni di degrado, in particolare in condizioni di margine.

  Tali programmi devono trovare nel PSC di Maranello un quadro di scelte coerenti con queste finalità e capaci di stimolare forme di coordinamento allargate.

— Le **politiche abitative** pongono una questione preliminare: che in una logica sovracomunale sia negata la tentazione della "specializzazione funzionale" del territorio, affrontando il problema alla scala territoriale appropriata. E' necessario partire da un'analisi dei comportamenti demografici e dei flussi migratori (con le rispettive origini e destinazioni), valutando gli effetti combinati dei programmi e delle strategie dei soggetti pubblici e privati coinvolti a vario titolo. E' evidente che il tema ha riflessi diretti sulle scelte urbanistiche dei singoli comuni, ed in particolare

sulla programmazione dei POC che dovrebbe avvenire in futuro in forma coordinata, pena l'acuirsi di tensioni e squilibri.

L'iniziativa del Comune di Maranello si muove quindi nella direzione della creazione di strumenti flessibili e dinamici di governo del territorio: un percorso che si gioverà da un lato di scelte di scala territoriale (con strategie coerenti e condivise); e che d'altro lato potrà contare su una nuova efficienza gestionale ottenuta con la condivisione degli strumenti di intervento e dai maggiori gradi di libertà introdotti nelle scelte attuative, non più condizionate da una visione di corto respiro che valuta risorse e opportunità in un'ottica comunale.

Questo documento costituisce un ulteriore contributo in queste direzioni, e allo stesso tempo una proposta per la discussione di strategie territoriali da estendere ad altre Amministrazioni comunali che intendano portare contributi ed eventualmente condividere questo percorso.

2. LA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE E L'ATTUAZIONE ALLA SCALA LOCALE: LE SCELTE STRATEGICHE IN RAPPORTO AL PTCP

2.1. SITUAZIONE: GLI OBIETTIVI E LE STRATEGIE GENERALI DEL PTCP VIGENTE

Un centro come Maranello è destinato a sviluppare il proprio ruolo futuro in stretta relazione con il contesto territoriale a cui appartiene, ed in particolare con la capacità di questo contesto di "governare" le trasformazioni attraverso la capacità di definire politiche "di sistema".

Come si è affermato nel Documento Preliminare del PSC, la rete dei centri della fascia dell'alta pianura pedecollinare modenese dovrà essere in grado di accompagnare lo sviluppo (e la probabile intensa trasformazione) del sistema economico e insediativo facendo evolvere il proprio assetto da quello tipico di un'area strettamente produttiva a quello di **sistema urbano complesso.**

Un contributo in tal senso viene dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Modena, che utilizza l'espressione "città di Sassuolo-Fiorano" riferendosi - evidentemente in una logica progettuale di piano - al sistema insediativo continuo già oggi riconoscibile, anche se con caratteri di conurbazione piuttosto che di città, che comprende Sassuolo e Fiorano.

Maranello, pur non appartenendo a tale "città", deve essere esaminato in una logica di conflitti/integrazioni che, se correttamente governati, possono condurre al disegno equilibrato di quel "sistema urbano complesso" di cui si è detto.

L'*Area Funzionale Locale* definita dal PTCP (art. 41 comma 3 delle Norme di attuazione) comprende i comuni di Sassuolo, Fiorano, Formigine e Maranello (quest'ultimo rientrante nei *Centri di Base*, vale a dire nei "centri urbani minori idonei ad erogare i servizi di base civili, commerciali, artigianali alla popolazione accentrata e sparsa").

Il riconoscimento dell'Area Funzionale Locale avviene nel PTCP identificando i comuni per i quali è riconosciuto da tempo un alto livello di interdipendenza, con particolare riferimento all'efficienza ed efficacia del sistema di servizi di interesse collettivo, puntuali e a rete; per tali aree il PTCP formalizza la prassi in essere, ovvero "l'esigenza di avvio di politiche di cooperazione intercomunale".

A tale proposito il PTCP per l'"Area della conurbazione di Sassuolo-Fiorano Modenese e dei comuni di Maranello e di Formigine" si esprime come segue (Relazione parte seconda, pagg.89-91):

Indirizzi di posizionamento competitivo della struttura socioeconomica dell'area nel suo complesso

L'area contribuisce allo sviluppo socioeconomico ed alla competitività del sistema provinciale attraverso:

- *l'attività e le relazioni internazionali del distretto ceramico, di cui sono da valorizzarsi in particolare le funzioni di veicolo di comunicazione con le reti del globale e l'apporto all'intera compagine produttiva manifatturiera della provincia nei campi della ricerca e dell'innovazione in campo tecnologico, secondo modelli di cooperazione intersettoriale da attuarsi nell'ambito del parco scientifico-tecnologico virtuale del sistema di distretto tecnologico provinciale;*
- *la valorizzazione delle attività produttive ad elevato livello di specializzazione ed innovazione tecnologica appartenenti all'industria meccanica (in particolare industria automobilistica e produzione di macchine e sistemi per l'industria ceramica).*

I comparti manifatturieri dell'industria ceramica, della meccanica specializzata ed in particolare i segmenti della produzione di macchine e sistemi per la produzione ceramica e delle lavorazioni complementari all'industria ceramica ("terzo fuoco") costituiscono i principali ambiti di specializzazione e di vantaggio comparato nel contesto socioeconomico provinciale.

L'attività agricola presente nell'area detiene un ruolo marginale sotto l'aspetto produttivo in quanto relittuale ed interstiziale soprattutto nella conurbazione Sassuolo-Fiorano e svolge prevalentemente una funzione di servizio ambientale, attraverso l'introduzione di elementi naturali nell'assetto urbano.

L'accrescimento del potenziale competitivo del sistema socioeconomico locale si basa sulla forte identità del distretto ceramico e del comparto delle macchine sportive incentrato sulla Ferrari di Maranello nel contesto mondiale e sul rafforzamento della qualità e dell'immagine della produzione come tratti distintivi utili alla competizione nel sistema globale della concorrenza e dei mercati.

Qualità e immagine a loro volta traggono opportunità di potenziamento dalla valorizzazione e diffusione dei risultati ottenuti nel contenimento dell'impatto ambientale dell'attività produttiva e dalla realizzazione di sistemi innovativi nel campo della logistica integrata.

L'area rappresenta pertanto uno degli ambiti preferenziali per la sperimentazione e l'applicazione delle strategie di sistema contenute nel progetto "Qualità Modena" e nel progetto "logistica" con l'obiettivo di sviluppare nell'area i processi di innovazione di processo/prodotto, ricerca per la qualità e certificazione, e trasferire e diffondere in fasi successive le attività e conoscenze acquisite (audit ambientale, benchmarking integrato, certificazione, etc.) alla restante compagine produttiva provinciale. (...)

Obiettivi prestazionali

Per il perseguimento delle strategie di posizionamento competitivo del sistema socioeconomico dell'area nei termini suindicati il PTCP individua le seguenti prestazioni:

- *organizzazione dei fenomeni di localizzazione delle attività industriali in base a criteri volti a:*
  - *limitare strettamente lo sviluppo della produzione ceramica e di attività di terzo-fuoco, secondo le linee dell'accordo intercorso tra le Province di Modena e Reggio Emilia ed i Comuni dell'area che costituisce il distretto regionale dell'industria ceramica;*
  - *indirizzare la segmentazione del processo produttivo e le strategie di rete delle imprese verso il decentramento delle fasi produttive a minore contenuto tecnologico e di minore apporto qualitativo per l'area secondo le linee generali individuate dal PTCP nel progetto di marketing d'area;*
- *applicazione di strategie di marketing insediativo, secondo le linee generali individuate nel PTCP nel progetto di marketing d'area, rivolte all'accentramento di funzioni non produttive in grado di apportare contributo al processo di qualificazione dell'area a vantaggio dell'attività e dell'immagine delle imprese;*
- *definizione di nuovi progetti e l'applicazione dei progetti già predisposti per una razionalizzazione del sistema di approvvigionamento delle materie prime e di distribuzione dei prodotti finiti attraverso sistemi di logistica integrata da attuarsi secondo le linee generali individuate dal PTCP nel Progetto Logistica;*
- *collaborazione delle associazioni imprenditoriali e delle imprese con l'attività del sistema di distretto tecnologico provinciale per la ricerca e la diffusione di innovazioni di processo/prodotto nei diversi comparti della produzione meccanica, valorizzando nella rete delle relazioni il know-how tecnologico sedimentatosi nell'indotto della produzione automobilistica connessa alla Ferrari di Maranello;*
- *collaborazione delle associazioni imprenditoriali e delle imprese con l'attività del sistema di distretto tecnologico provinciale per la ricerca e la diffusione di innovazioni di processo/prodotto nei diversi segmenti della produzione ceramica e di innovazioni di tipo ambientale nel campo della produzione compatibile;*
- *collaborazione delle associazioni imprenditoriali, del Cerfor, e delle imprese con l'attività del sistema provinciale della formazione professionale per la ricerca di soluzioni innovative e perseguibili nel breve periodo per la qualificazione delle risorse umane inserite nel ciclo produttivo;*
- *valorizzazione del ruolo ambientale delle aree rurali appartenenti all'ambito collinare e di circuiti turistici collegati con le emergenze storico-culturali;*
- *valorizzazione delle opportunità derivanti dal marchio Ferrari quale elemento di identità e immagine dell'intera Provincia e fattore di attrattività per quote crescenti di flussi turistici diretti verso le aree della pianura (turismo prevalentemente culturale e d'affari) e della collina-montagna, attraverso la qualificazione della città di Maranello come meta di soste e visite guidate agli impianti Ferrari e la definizione di circuiti di interesse automobilistico e sportivo in collegamento con l'eventuale Museo dell'Automobile interno all'area del Quartiere degli Affari (Cittanova 2000).*

2.2 IL NUOVO PTCP E LE PROSPETTIVE DI COOPERAZIONE TERRITORIALE

Tenendo anche conto dei primi esiti dell'attività di formazione del nuovo PTCP (è in corso la Conferenza di pianificazione indetta dalla Provincia), che ri-definisce in modo unitario il "sistema urbano Sassuolo-Fiorano-Maranello", attribuendogli il rango di "città regionale", in sede di Conferenza di pianificazione il Comune di Maranello avrà modo di approfondire tali questioni, avendo il PSC anche il compito di dettagliare e sviluppare alle scale opportune le analisi territoriali e le politiche del PTCP.

In questa prima fase di approfondimento e discussione dei temi territoriali non è opportuno limitarsi PSC di Maranello non si limita ad una interpretazione del ruolo di Maranello come "**Centro di base**" connesso al sistema Sassuolo-Fiorano-Formigine soltanto da logiche funzionali di gestione di servizi.

Più rilevanti appaiono infatti l'identità locale di Maranello e le dinamiche in atto degli assetti territoriali e socioeconomici (l'attrattività del turismo dell'auto, la saldatura insediativa con Spezzano, la stretta interdipendenza delle attività economiche, le problematiche del traffico), tanto da porre , a nostro parere, la questione della partecipazione di Maranello, con una propria peculiarità e vocazione, di volta in volta a diversi "**sistemi urbano/territoriali"** e a **"reti di relazioni"** complessi" a cui si è accennato, di cui dovranno essere discusse le caratteristiche attuali e quelle di proiezione, in una prospettiva progettuale di diversi piani di lettura e di governo dei fenomeni, da assumere come linea-guida del PSC.

A partire dalla discussione delle strategie del Piano Territoriale, spetta infatti a Maranello definire in sede di PSC, secondo le forme di concertazione previste dalla nuova Legge urbanistica, una serie di scelte specifiche e coordinate con altri comuni, in ordine a:

- valorizzazione delle proprie funzioni di rilievo territoriale esistenti e di nuova creazione in forma integrata con le scelte di scala provinciale (cultura e turismo; funzioni museali e fieristico-espositive; scuola superiore, sanità, formazione, informazione e telecomunicazione, mobilità e logistica, ricerca tecnologica, ecc.);
- gestione delle problematiche delle aree produttive (adeguamento di quelle esistenti; trasformazione di quelle dimesse e dimettibili);
- protezione delle risorse ambientali e miglioramento della qualità insediativa;
- potenziamento delle funzioni urbane terziarie;
- concertazione interistituzionale a livello provinciale, in particolare sulle politiche dei servizi (gestione reti, depurazione, raccolta differenziata rifiuti), infrastrutturali e delle attività produttive.

Tali scelte, che il Quadro Conoscitivo e i PSC sono tenuti a dettagliare e sviluppare,

trovano definiti nel PTCP a scala territoriale una serie di elementi conoscitivi e politiche d'area che la l.r.n.20/2000 assegna alla pianificazione sovraordinata, richiedendo ai comuni in sede di adeguamento dei PRG (ora di definizione dei PSC) un complesso di azioni che, per quanto di competenza del territorio di Maranello, si richiameranno di seguito per definire un quadro di sintesi.

Per quanto riguarda il sistema insediativo per attività produttive, il PTCP individua Poli produttivi di rilievo provinciale, per i quali (art.50) la Provincia promuove la definizione di un Accordo di Programma ai fini di un Progetto di qualificazione e Sviluppo (sede per la definizione di forme di perequazione territoriale).

Le aree produttive di Fiorano, Maranello, Formigine e Sassuolo costituiscono per il PTCP l'ambito di un polo produttivo di rilievo provinciale, interessato da "progetti di sviluppo e riqualificazione concertata".

I Comuni in sede di PSC possono proporre al PTCP POLI FUNZIONALI come definiti all'art. A-15 comma 3 lett.b.

2.3 SCELTE STRATEGICHE DEL PIANO STRUTTURALE DI MARANELLO IN RAPPORTO AL NUOVO PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO

Rispetto alla "sindrome diffusiva" di cui il PTCP vigente rileva gli effetti ed individua la tendenza all'ulteriore crescita, lo stesso Piano Territoriale assegna al sistema Sassuolo-Fiorano (a cui a nostro avviso occorre come si è detto ricondurre, con le dovute differenziazioni, Maranello e Pozza) alcuni obiettivi e azioni strategiche; in particolare:
Consolidamento della struttura policentrica e della gerarchia storicizzata del sistema insediativo: al sistema Sassuolo-Fiorano viene riconosciuto il ruolo di "città regionale", come sistema urbano di particolare complessità funzionale, morfologica e relazionale, che concorre alla qualificazione e integrazione del territorio regionale nel contesto internazionale.

Le politiche assegnate dal PTCP sono, più in dettaglio:
- Valorizzazione dei nodi urbani storicamente complessi
- Polarizzazione dei servizi ad alta attrattività attorno a nuovi nodi strategici ad elevata accessibilità
- Freno alla dispersione insediativa
- Tutela dall'espansione urbana della fascia pedecollinare a più elevata sensibilità ambientale
- Favorire il recupero delle aree dismesse o in dismissione
- Innalzare il livello di qualità ambientale e insediativa delle aree per insediamenti produttivi manifatturieri

- Salvaguardare un'equilibrata presenza delle diverse tipologie di distribuzione commerciale
- Tutelare i caratteri distintivi del territorio rurale e utilizzarne il patrimonio edilizio e le risorse ambientali anche per funzioni non agricole
- Valorizzare le risorse urbane periurbane e tutelare le discontinuità delle strutture insediative
- Coordinare a livello intercomunale le politiche urbane, in particolare nelle situazioni di maggiore integrazione del sistema insediativo
- Assicurare la maggiore equità possibile dei risvolti economici delle scelte urbanistiche, sia fra i soggetti privati, sia fra gli enti locali
- Monitorare le trasformazioni degli insediamenti.

Le strategie del PTCP: lo "sviluppo senza dilatazione"

La sintesi programmatica del PTCP (cap.4.3.2.5 "Tutelare dall'espansione urbana la fascia pedecollinare del territorio provinciale a più elevata sensibilità ambientale") corrisponde all'obiettivo prestazionale di "ridurre l'impatto delle attività umane nella fascia pedecollinare e qualificare il sistema insediativo per trasformazioni interne, di norma senza ulteriori espansioni".

Si tratta di una strategia complessiva che è stata ampiamente condivisa dai comuni di Sassuolo e Fiorano, ma che ha trovato nei Piani Strutturali redatti in forma associata alcune scelte strategiche coerenti e declinazioni operative intese a superare la logica del puro vincolo ad ipotesi trasformazione e riorganizzazione del territorio.

Va ricordato che la sfida per una pianificazione sostenibile è costituita, in situazioni come quella del sistema insediativo in oggetto, dalla capacità di ridurre le situazioni di rischio ambientale in un ambito strategico per l'equilibrio dei cicli ambientali dell'intero territorio, coniugata all'obiettivo (definito dal PTCP "non scontato né agevole") di ripristinare e mantenere "**soglie accettabili di equilibrio ambientale e di qualità urbana**".

E' a tale sistema di obiettivi che anche attraverso il PSC di Maranello è necessario concorrere, nelle forme coordinate che lo stesso PTCP sollecita, nella consapevolezza che la riorganizzazione e riqualificazione del territorio deve essere valutata nel suo esito complessivo che non può che essere costituito da un bilancio delle trasformazioni.

Mentre quindi il Comune di Maranello considera come una scelta-base del nuovo PSC l'**esclusione della politica dell'espansione** in favore di una riqualificazione/trasformazione del territorio già urbanizzato, non può essere ignorato il fatto che per attuare tale strategia occorre valutare nel merito (in una logica sovracomunale) le esigenze della riorganizzazione del territorio, introducendo anche scelte di impegno territoriale che, in quanto strettamente funzionali al nuovo equilibrio insediativo e ambientale, devono essere considerate alla luce degli esiti ambientali e funzionali perseguiti e non possono quindi essere ritenute *a priori* non coerenti con la strategia generale.

E' l'esempio, per Maranello, della quota di espansione dell'area produttiva parte dell'ambito sovracomunale, ma strettamente finalizzata alla riorganizzazione del sistema insediativo locale, insieme a quello, altrettanto strategico, della realizzazione di un nuovo Centro Sportivo inserito in un parco urbano ad est del capoluogo, in posizione baricentrica rispetto al sistema tripolare Maranello – Pozza – Gorzano.

Il Sistema delle infrastrutture

Lo stato di attuazione delle **infrastrutture viarie** previste dal PTCP per quanto riguarda gli interventi strategici per l'area del distretto ceramico è il seguente:

- È avvenuto il completamento della Modena-Sassuolo urbana, con la realizzazione del III stralcio da Corlo a Fiorano;
- Sono in corso i lavori per l'adeguamento della Pedemontana (con standard di tipo CNR III ed intersezioni a livello sfalsato);
- E' programmata attraverso numerosi stralci la prosecuzione est della Pedemontana (Pozza – Bazzano): in particolare sono in corso di realizzazione i tratti Pozza-Solignano (intersezione Nuova Estense-Pedemontana, ponte sul Tiepido) e Bazzano-Ergastolo;
- È tuttora programmato il collegamento Campogalliano/A22 – Sassuolo/Pedemontana, arteria che collegherà la direttrice autostradale del Brennero, il distretto produttivo ceramico, l'area della via Emilia e l'area doganale di Campogalliano. Il collegamento tra la variante alla via Emilia (località Marzaglia) e la Nuova Pedemontana in comune di Sassuolo è previsto al massimo con uno standard CNR III.
- Sono in corso e sono programmati lavori di rafforzamento della SS.12 Nuova Estense: variante di Montale, interventi in comune di Modena.

Per la **rete ferroviaria** e i nodi di interscambio modale gomma – ferro il PTCP prevede la realizzazione della piattaforma intermodale gomma-ferro di Cittanova, e la sua connessione ferroviaria diretta con lo scalo di Dinazzano in territorio di Casalgrande.

E' inoltre da rilevare come il PTCP nella tavola relativa allo "Schema strutturale dell'assetto insediativo" individui il *Corridoio della linea Sassuolo Vignola*, che va ad interessare la parte settentrionale del territorio di Maranello. Le Norme di attuazione così precisano (art.63 comma 4): "I Comuni di Sassuolo, Fiorano, Maranello, Castelvetro, Spilamberto e Vignola sono tenuti ad indicare e tutelare nei rispettivi strumenti urbanistici il corridoio infrastrutturale per l'eventuale realizzazione di una linea di trasporto pubblico in sede propria da Sassuolo a Vignola, eventualmente precisando o proponendo modifiche a quanto indicato nelle Tavv. 9 e 11 del P.T.C.P."

Nodi di scambio modale gomma-gomma

Sulla base del progetto DEMETRA, del successivo progetto HERMES e dei successivi Piano d'Area e PRUSST, il PTCP identifica la necessità di realizzare un insieme di piattaforme logistiche (transit points) per una superficie complessiva di 500.000 mq., tra i quali l'autoporto di Sassuolo, tre possibili localizzazioni nei comuni di Sassuolo e Fiorano, una a Formigine, una a Castelvetro e una a Maranello (Ubersetto).

Ovviamente i Transit Points richiedono un collegamento diretto con la rete stradale principale, per evitare ogni interferenza con il traffico urbano.

Il PTCP assegna comunque un notevole rilievo alla mobilità ciclabile con l'Art. 71 (Piano Provinciale delle Piste Ciclabili). È stata identificata (Tav. n. 10) una rete integrata di itinerari ciclabili recependo integralmente, con una implementazione, la rete prevista nel "Piano delle Piste Ciclabili Interurbane" della Provincia di Modena. Essa è realizzata nell'ottica di collegare le principali reti ciclabili urbane con lo scopo di favorire lo sviluppo ed il rafforzamento del sistema di connessione/integrazione fra i centri della pianura modenese. Le due tipologie funzionali in cui sono stati distinti i collegamenti sono costituite dagli: itinerari interurbani; itinerari di tipo ricreativo/culturale.

Tra le realizzazioni prioritarie vi è il percorso Modena – Formigine – Maranello (collegando la pista ciclabile di Saliceta S. Giuliano con Baggiovara, Casinalbo, Formigine, Ubersetto e Maranello). La rete interessa anche i centri di Pozza e Gorzano.

La tutela della fascia collinare e dell'ambito fluviale: la creazione del parco regionale della fascia collinare

Il PTPR, e soprattutto il suo articolato normativo, non viene sostanzialmente modificato dal PTCP, bensì soprattutto specificato sulla base di opportuni approfondimenti alla scala provinciale. Il PTPR, del quale il PTCP assume le disposizioni, disciplina quei lembi territoriali aventi particolare necessità di tutela; nel territorio di Maranello ricadono:

- Aree calanchive, che mostrano emergenze sia geomorfologiche che paesaggistiche e vengono opportunamente normate (art. 20C) nel PTCP[1]; sono individuate in particolare calanchi delle argille plioceniche a carattere fortemente peculiare lungo il medio e basso corso del Rio Tiepido;
- Zone di tutela naturalistica che vengono normate dal PTCP nel Titolo IV (Articolo 25); si tratta dell'emergenza geomorfologica delle Salse di Puianello.

[1] *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Norme di attuazione – Titolo III Articolo 20B – Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: calanchi* , Provincia di Modena, Parte prima: adozione con delibera del Consiglio Provinciale n. 72 del 25.2.1998 ed approvazione con delibera della Giunta Provinciale n. 1864 del 26.10.1998. Parte seconda: adozione con delibera del Consiglio provinciale n. 51 del 3.3.1999 ed approvazione con delibera della Giunta Provinciale n. 2489 del 21.12.1999.

Il sistema delle tutele del PTCP interessa il territorio di Maranello anche per i seguenti temi:

- sistema dei crinali e sistema collinare (art.9; i crinali sono trattati specificamente anche nell'art.20C), evidenziati in Tav.1 del PTCP;
- Sistema forestale e boschivo (art.10), evidenziato in Tav.2a e Tav.2b;
- caratteri ambientali dei laghi, bacini e corsi d'acqua (art.17), evidenziati in Tav.1;
- invasi ed alvei dei laghi, bacini e corsi d'acqua (art.18), evidenziati in Tav.1; indirizzi e direttive in materia di qualità e quantità delle acque superficiali e sotterranee sono presenti anche all'art.42;
- zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.19), evidenziati in Tav.1; si tutela infatti l'intera prima quinta collinare del territorio provinciale;
- Nuclei storici (art.22), evidenziati in Tav.1;
- Viabilità storica e zone di particolare interesse storico testimoniale (art.24A e art.24C), evidenziate in Tav.1;
- Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità (art.26 o da potenziale instabilità (art.27), evidenziate in Tav.3/4.

Nell'aprile 2003 si sono conclusi i lavori del Forum per l'istituzione, con il metodo partecipato Agenda 21, del Parco Regionale delle Salse e della Collina Modenese. Il Forum intendeva rispondere alle esigenze di previsione del PTPR e del PTCP di un parco della collina (buona parte dell'area interessata rientra nelle tipologie di "Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e di "Sistema collinare").

Il documento conclusivo propone alla Provincia e ai Comuni interessati (Sassuolo, Fiorano Modenese, Maranello, Serramazzoni e Prignano sul Secchia) di deliberare un atto che, partendo dalle risultanze del lavoro del Forum, impegni le amministrazioni locali a deliberare l'istituzione del Parco della Collina entro sei mesi dall'approvazione della nuova legge regionale sui parchi in discussione alla Regione Emilia-Romagna.

Gli indirizzi per le attività produttive e i poli di innovazione

In questo quadro di nuovi strumenti e di nuove relazioni istituzionali, anche l'esperienza del PSC di Maranello, in forma coordinata con i piani di Sassuolo e Fiorano, diviene tra l'altro occasione per la sperimentazione di uno strumento che si costituisce come **struttura organizzata** in politiche locali (partecipi di politiche di area vasta), azioni specifiche (coordinate entro strategie di respiro più generale), e progetti (alla cui messa a punto e promozione altri soggetti, non solo istituzionali, dovranno concorrere in futuro).

Le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale

Alla **definizione delle condizioni di sostenibilità** relative alle politiche di scala sovra-

comunale ciascun comune contribuisce, in sede di PSC, con la valutazione delle soglie di compatibilità di interventi entro il proprio territorio, con l'indicazione di requisiti ambientali di ipotesi urbanistiche di insediamenti e infrastrutture, e con la partecipazione ad attività di monitoraggio di situazioni geografiche complesse attraverso la fornitura di dati relativi ad indicatori preventivamente concordati.

Tali contenuti delle scelte urbanistiche saranno definiti in coerenza con le strategie e le prestazioni assegnate all'area dal PTCP (cap. 4.4.2), promuovendo azioni "tese a favorire l'insediamento di attività produttive più compatibili, la rilocalizzazione delle attività non compatibili o non compatibilizzabili, i processi di adeguamento tecnico e tecnologico delle attività produttive già insediate per accrescerne la compatibilità ambientale ed urbanistica, gli interventi di potenziamento delle dotazioni logistiche, in particolare di quelle utili a ridurre il traffico su strada".

Per quanto riguarda l'obiettivo della **tutela delle risorse idriche sotterranee**, considerato strategico nella definizione della sostenibilità delle scelte di pianificazione, un ruolo primario nella definizione delle condizioni di compatibilità e delle azioni di risanamento in rapporto alle criticità rilevate (interventi sulle reti tecnologiche, azioni di bonifica ambientale) sarà svolto dall'applicazione alla scala territoriale locale delle indicazioni contenute nel PTCP in base all'utilizzo delle Carte della vulnerabilità (prestazioni-obiettivo sulle qualità delle acque, articolate per ambiti territoriali).

3. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE DELLE SCELTE DI PIANO

3.1 La lettura strutturale del paesaggio fisico e le condizioni di trasformabilità

Lo studio svolto nel fase di predisposizione del nuovo strumento urbanistico di Maranello da parte della Società Arkigeo ("Indagine geologica e geomorfologica, dott.geol. G.Gasparini) ha consentito di disporre di una accurata lettura strutturale del territorio del comune, finalizzata alla comprensione delle condizioni e delle dinamiche di evoluzione dei fenomeni, ed alla definizione delle condizioni di equilibrio tra sviluppo insediativo, attività antropiche presenti e caratteri intrinseci dell'ambiente.

Il metodo si basa sul riconoscimento delle Unità Fisiche del Paesaggio, attraverso uno studio morfologico del paesaggio che costituisce un utile ausilio alla pianificazione territoriale, perché permette d'individuare aree con caratteristiche omogenee, sia in riferimento alla loro evoluzione passata sia, presumibilmente, a quella futura, almeno sulla scala temporale umana.

Prendendo in considerazione come indicatori significativi le "invarianti del paesaggio" (insieme delle componenti biologiche, geomorfologiche e/o insediative, che per la loro persistenza e inerzia si pongono come elementi che hanno condizionato e condizionano l'evoluzione del sistema territoriale), sono stati descritti sinteticamente per ciascuna unità:

- lo stato e il funzionamento del sistema, cioè i processi genetici, le cause o i fattori che ne determinano la conservazione o l'evoluzione;
- le interazioni tra le diverse componenti e le relazioni con l'universo esterno (con le unità del paesaggio gerarchicamente correlate);
- la sensibilità e/o la criticità di tutto o di parte del territorio considerato, in relazione alla predisposizione a subire trasformazioni più o meno accentuate;
- i soggetti economico-sociali che sovrintendono alla conservazione o alla trasformazione del sistema.

Sulla base di queste caratteristiche, riportate nel Quadro Conoscitivo del PSC, sarà quindi possibile delineare gli scenari dai quali derivare gli obiettivi di "tutela e uso" del territorio e di conseguenza gli strumenti per motivare e valutare le scelte della pianificazione urbanistica.

Suddivisioni fisiche del territorio comunale

Il territorio del comune di Maranello, in base alle suddivisioni riportate nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) ricade all'interno delle Unità di Paesaggio di ran-

go regionale n. 8 - Pianura Bolognese, Modenese e Reggiana e n. 15 - Collina Reggiana-Modenese. Si tratta di suddivisioni a scala regionale che hanno un'utilità pratica soprattutto se riferite a strumenti di piano validi a scala regionale o provinciale, mentre alla scala comunale o intercomunale non presentano grande utilità pratica, a meno di non considerare comuni territorialmente molto vasti.

Le unità di paesaggio di significatività provinciale (definite dal PTCP in base ad un approccio prettamente antropico alla suddivisione del territorio, comunque sostanzialmente coerente con le valutazioni svolte successivamente alla nostra scala), che interessano il territorio di Maranello sono:

- Unità di paesaggio n.17: Paesaggio pedecollinare dei principali centri di Spilamberto, Vignola e Marano;
- Unità di paesaggio n.18: Paesaggio della conurbazione pedemontana centro-occidentale;
- Unità di paesaggio n.21: Paesaggio della collina: prima quinta collinare occidentale;
- Unità di paesaggio n.22: Paesaggio della collina: prima quinta collinare centrale;
- Unità di paesaggio n. 23 - Paesaggio della collina: collina interna.

Lo studio sul territorio di Maranello ha quindi proceduto alla suddivisione del territorio in Unità Fisiche del Paesaggio di rango comunale. Tale suddivisione è stata condotta considerando che alla scala regionale l'agente di modellamento principale che, direttamente o indirettamente, influenza tutti i processi geomorfologici, è rappresentato dal reticolo idrografico delle acque incanalate.

Le Unità Fisiche di Paesaggio rappresentano delle suddivisioni territoriali utili a fini della pianificazione in quanto oggetti fisici precisi, che presentano una continuità spaziale e delle proprie caratteristiche fisiche (substrato litologico, fenomeni morfogenetici, grado di antropizzazione, etc.) che hanno condizionato e condizionano i rapporti tra esseri viventi (animali, vegetali e umani) ed evoluzione naturale dell'assetto territoriale.

Da questo discorso deriva che le Unità Fisiche di Paesaggio rappresentano delle suddivisioni fisiche del territorio dalle quali non si dovrebbe prescindere per la gestione dello stesso, a meno di non volere travalicare quelle che sono le caratteristiche e differenze tangibili che rendono il paesaggio naturale un sistema composito di ambienti dinamici diversi, in mutua relazione tra di loro, e "naturalmente" pianificato.

A partire dalla Carta delle Unità Fisiche di Paesaggio viene costruita una carta di sintesi, detta **Carta di Progetto**. I limiti delle perimetrazioni areali, in essa riportati, non sempre coincidono con quelli delle Unità Fisiche di Paesaggio, in quanto nella stesura si è dovuto necessariamente tenere conto di perimetrazioni cartografiche derivate dalla normativa vigente (P.T.P.R., P.T.C.P., etc.), le quali non sempre sono basate su limiti e

confini di natura fisica. Per ovviare a ciò, in certi casi, la Carta di Progetto propone l'estensione di tali perimetrazioni per farle coincidere meglio con limiti fisici e quindi con quelli specifici delle Unità Fisiche di Paesaggio.

Il territorio comunale di Maranello, dal punto di vista pianificatorio, è suddivisibile in aree classificabili entro le due categorie seguenti:

a. Aree trasformabili

Sono aree trasformabili, in ottemperanza alle prescrizioni del DM LL.PP. 11.3.88 *Nuove norme tecniche per terreni e opere di sostegno e fondazioni* ed alla normativa specifica dei vari settori (urbanistica, attività estrattive, etc.).

Nei casi di progetti relativi ad opere strategicamente e/o urbanisticamente importanti è comunque auspicabile l'esecuzione di studi territorialmente adeguati a valutare gli impatti che tali interventi possono provocare sul territorio e sull'ambiente.

b. aree da sottoporre a tutela

Le aree da sottoporre a tutela sono quelle parti del territorio che presentano caratteristiche naturali di pregio, di vulnerabilità di degrado o di interesse pubblico, qui distinte in tre categorie principali:

2.1.) aree da tutelare per fragilità intrinseca;
2.2.) aree da tutelare perché soggette a degrado;
2.3.) aree da tutelare per pregio naturale.

3.2 Lo stato delle componenti ambientali e l'uso delle risorse: il monitoraggio delle condizioni ambientali del distretto ceramico

Le note che seguono prendono spunto da più fonti di analisi e valutazione. In particolare si segnalano:

- Lo Studio Ambientale d'Area condotto da ARPA nel 1997 sull'area dei comuni di Sassuolo, Fiorano e Maranello, nell'ambito dell'avvio della redazione del nuovo PRG in forma associata;
- Il Bilancio Ambientale del distretto Ceramico (anno 2000), esteso ai dieci comuni del distretto nelle province di Modena e Reggio Emilia;
- La serie di documenti predisposti per arrivare alla certificazione EMAS del distretto ceramico. La Relazione di analisi Ambientale iniziale (febbraio 2002) condotta da ERVET, ARPA e Centro Ceramico di Bologna *è il* primo atto del percorso di applicazione dell'EMAS (Eco-Management and Audit Scheme) al distretto ceramico. All'analisi Ambientale iniziale è seguito il Programma di miglioramento ambientale in cui si sono individuate le priorità, le misure pratiche da adottare e i tempi necessari per conseguire gli specifici risultati (il Programma è stato validato, nel giugno

2003, da un verificatore terzo appositamente incaricato dal Comitato Emas). Con il 1° monitoraggio del Programma Ambientale EMAS (giugno 2004) c'è inoltre stata una verifica dello stato di attuazione di ogni singola azione. L'esigenza di aggiornamento del quadro di riferimento e la verifica delle ricadute ambientali conseguenti all'attuazione delle azioni predefinite è costituita dal progetto SAD (Sostenibilità Ambientale del Distretto ceramico), dinamico sistema di acquisizione, gestione ed esternalizzazione dei dati ambientali, che prevede l'individuazione e popolamento di un definito set di indicatori descrittivi sia dello stato dell'ambiente oltre che delle performance ambientali.

E' da sottolineare l'importanza di quest'ultima serie di analisi. Infatti il Comitato Ecolabel Ecoaudit, sezione EMAS Italia, ha infine approvato nella riunione del 10 febbraio 2003 un documento redatto nell'ambito del progetto "L'EMAS applicato al distretto ceramico di Modena e Reggio Emilia", comprendente le "semplificazioni procedurali per le singole imprese che aderiscono ad EMAS in un distretto industriale". Esso può essere quindi utilizzato per promuovere e facilitare l'adesione al Regolamento EMAS da parte delle Piccole e Medie Imprese del distretto ceramico. Ottenuta la convalida della dichiarazione ambientale da parte del verificatore ambientale, le singole imprese del distretto potranno presentare domanda di registrazione EMAS all'organismo competente nazionale.
L'adesione volontaria delle aziende del distretto (di produzione e di servizi) a tale regolamento comporterà un complesso di vantaggi, come il miglioramento delle prestazioni ambientali (con riduzione dei consumi, migliore impiego delle risorse, ecc.), e vantaggi economici diretti, come riduzione di multe per inquinamenti e dei costi di polizze assicurative.

3.3 GLI OBIETTIVI DEL PSC IN CAMPO AMBIENTALE

3.3.1 Definizione, misura e valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale delle scelte di Piano

La definizione che si è utilizzata in sede di PSC per il concetto di sostenibilità non si limita agli aspetti ecologici (riduzione dell' "impronta ecologica", ricerca di compatibilità con gli equilibri ecologici), o economico-ambientali (utilizzo ottimale delle risorse, ed in particolare conservazione delle risorse non rinnovabili in rapporto agli usi delle generazioni future), ma include anche la dimensione culturale, indispensabile a definire la sostenibilità delle scelte, come capacità di attribuire valori e significati collettivi, di istituire gerarchie che guidino le scelte in rapporto a valori etici, e a obiettivi di solidarietà, di equità, di qualità della vita, di sicurezza sociale più estesa.
Applicati alla pianificazione, questi concetti possono essere tradotti in un indirizzo generale di questo tipo: *entro un ambito territoriale vanno definite, dai soggetti che ne*

hanno responsabilità, quali modalità di sviluppo socio-economico sono considerate compatibili con lo stato di equilibrio delle risorse ambientali e con gli obiettivi di risanamento assunti dal piano, in misura e sotto forme tali da garantire alle generazioni future di non subire inaccettabili condizioni di limitazione nella disponibilità di risorse non rinnovabili, nella sicurezza e nella qualità della vita.

In quanto tale, la sostenibilità ambientale e territoriale non è quindi soltanto un parametro tecnico definito "a priori", ma l'esito di un percorso di definizione di scelte progettuali delle quali una collettività assume consapevolmente la responsabilità in quanto le considera, nel proprio contesto fisico e culturale, capaci di perseguire il complesso degli obiettivi ambientali, sociali ed economici assunti dal piano.

Come previsto dalla Legge Regionale 20/2000, il sistema di obiettivi della pianificazione strutturale viene illustrato anche nel Documento di VALSAT, che ha il compito specifico di evidenziare la coerenza delle scelte di Piano con il quadro delle condizioni ambientali e territoriali e pertanto di motivare la sostenibilità del Piano Strutturale.

3.3.2 Coerenza con il quadro degli obiettivi di qualificazione ambientale contenuti nel Programma Ambientale dell'EMAS di distretto

Gli obiettivi di miglioramento su cui si fonda il Sistema di Gestione ambientale (ISO 14001) adottato dal Distretto Ceramico ai fini dell'adesione al Sistema comunitario di eco-gestione e audit EMAS riguardano il complesso delle politiche locali, di natura pubblica e privata.
Evidentemente il Programma Ambientale costituito da tali politiche dovrà risultare coerente con il quadro delle politiche urbanistiche e di settore, e a tal fine i Comuni hanno garantito, fin dalla fase di avvio (Relazione dell'analisi ambientale iniziale) la propria partecipazione alle attività di definizione del Programma EMAS.
Il Programma ambientale del distretto – in corso di attuazione – individua, nel quadro complessivo di obiettivi, politiche e azioni, numerosi contenuti che in questa sede di Documento Preliminare del PSC vengono espressamente recepiti per quanto di competenza del comune di Maranello, e verranno messi a punto nella sede progettuale e normativa conseguente. Allo stesso modo, il PSC e il POC potranno sviluppare, in coerenza con tale quadro e con il rispettivo quadro valutativo, obiettivi specifici e azioni che potranno arricchire di contenuti operativi e di iniziative sperimentali il complesso di provvedimenti contenuti nel Programma Ambientale.

Gli obiettivi del Programma di Azione Ambientale più direttamente riferiti al quadro delle competenze del PSC di Maranello sono i seguenti:

Acque superficiali

— Qualità ecologica delle acque superficiali:

  - Raggiungimento del deflusso minimo vitale
- Qualità ambientale delle aree ripariali
  - Valorizzazione delle aree ripariali mediante fruibilità di aree naturali e rinaturalizzazione dell'ambito fluviale

Acque sotterranee
  - Razionalizzazione degli emungimenti
  - Risparmio idrico

Qualità dell'aria
- Miglioramento della qualità dell'aria

Efficienza di utilizzo e natura delle fonti di energia
- Riduzione dei consumi civili e produttivi

Rifiuti
- Riduzione della produzione di rifiuti solidi urbani e rifiuti speciali, e aumento della raccolta differenziata

Siti contaminati
- Risanamento dei siti contaminati presenti

Inquinamento acustico
- Riduzione della popolazione esposta a livelli medi diurni > 65 dB(A)

Qualità urbana e delle aree industriali
- Aumento della dotazione di verde urbano pro capite

Biodiversità
- Tutela della biodiversità presente e ripristino di specie autoctone.

3.3.3 Obiettivi e indirizzi del PTCP

OBIETTIVI GENERALI

Gli obiettivi e indirizzi del PTCP - che il PSC di Maranello deve compiutamente sviluppare - sono in sintesi:
- Salvaguardia delle risorse idriche
- Riduzione dei rischi

Sul primo tema il comune fa propri, per quanto di competenza dello strumento PSC, gli obiettivi del PTCP, a loro volta derivati dal piano provinciale per l'uso razionale delle risorse idriche.

Sul secondo tema, assunta e se necessario dettagliata ad una scala adeguata la cartografia di vulnerabilità degli acquiferi, il PSC definisce obiettivi di significativa riduzione

dei rischi, perseguendo tanto l'eliminazione di "centri di pericolo" entro ambiti ad elevata ed alta vulnerabilità, come - quando ciò non sia realisticamente possibile - aumentando il grado di sicurezza rispetto alla probabilità dell'evento inquinante.

OBIETTIVI SPECIFICI, DA DEFINIRE IN RELAZIONE ALLE SEGUENTI COMPONENTI AMBIENTALI:

- Riduzione del traffico in area urbana (in particolare eliminazione totale del traffico pesante) e conseguente abbattimento dell'inquinamento atmosferico e acustico e miglioramento delle condizioni di sicurezza;
- Vulnerabilità del suolo e tutela delle acque sotterranee: risanamento degli scarichi delle fognature pubbliche, riduzione degli apporti diffusi di inquinanti;
- Ciclo dell'acqua: qualità e impiego delle risorse: tutela quantitativa delle risorse sotterranee, diversificazione delle risorse in rapporto agli impieghi, recupero;
- Permeabilità del suolo e sicurezza delle risorse sotterranee: è strategico l'obiettivo della riduzione della quota di suolo impermeabilizzato, attraverso il recupero di spazi non costruiti, da correlare a quello della riduzione dei rischi di inquinamento dell'acquifero, garantendo adeguate condizioni di sicurezza in particolare rispetto al pericolo di sversamento in aree vulnerabili di sostanze inquinanti;
- Gestione e smaltimento rifiuti;
- Qualità ecologica del patrimonio naturale del territorio;
- *L'ambiente e il paesaggio agrario;*
- Le condizioni del verde urbano ed extraurbano e l'apporto biologico;
- Territorio urbanizzato e aree di margine;
- **Energia elettrica, inquinamento elettromagnetico.**

E' considerato un *obiettivo complesso*, da perseguire attraverso progetti integrati e complessi di azioni riferite a diverse componenti ambientali:

- La realizzazione di politiche di tutela ambientale e paesaggistica e valorizzazione della fruizione del territorio collinare, in una logica di forte cooperazione istituzionale con i comuni contermini.

3.3.4 Gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale del PSC

Il sistema degli obiettivi definiti dal PSC che hanno più diretta attinenza con il tema della sostenibilità sono riportati e illustrati nello Schema metodologico per la redazione della Val.S.A.T. (dove a ciascuno di essi sono associate le rispettive politiche e azioni); qui viene riportato in sintesi l'elenco degli obiettivi e delle principali azioni. Da tale elenco si evince il livello di coerenza raggiunto dall'elaborazione degli obiettivi e delle strategie del PSC di Maranello in rapporto alle politiche ambientali del PTCP e del Programma Ambientale dell'EMAS di distretto.

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ RELATIVI ALLE RISORSE NATURALI

OBIETTIVI GENERALI

- Contenimento del consumo di risorse strategiche
- Gestione delle risorse idriche:
  - protezione delle falde
  - contenimento dei consumi delle risorse idropotabili
- Conservazione della biodiversità (protezione della flora e della fauna autoctone)
- Riduzione del rischio di dissesto idrogeologico
- Miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee
- Riduzione del rischio idraulico

OBIETTIVI SPECIFICI

- Tutela delle risorse idriche, costituite in primo luogo dai campi pozzi idropotabili (obiettivo strategico di livello provinciale)
- Tutela dei suoli dalle contaminazioni
  - Adeguamento della rete fognaria
  - Tutela da contaminazioni per sversamenti dal sottosuolo
- Aumento dell'efficienza del sistema di gestione delle risorse idriche
- Incentivazione dell'uso corretto delle risorse idriche
- Riduzione dei rischi di contaminazioni di corpi idrici superficiali
- Conservazione e miglioramento dell'estensione e della varietà di ambienti naturali (qualità ecologica del patrimonio naturale del territorio)
- Miglioramento della dimensione e delle condizioni del verde urbano ed extraurbano e dell'apporto biologico:
  - incremento del patrimonio boschivo, rafforzando la consistenza della vegetazione ripariale in ambito collinare;
  - protezione, rafforzamento e valorizzazione dei corridoi ecologici;
  - incremento e differenziazione tipologica dell'offerta diffusa di verde urbano.
  - dotazione di un'offerta ambientale di tipo territoriale con la previsione del parco territoriale della collina .
- Miglioramento della qualità dell'aria locale
  - Programma di delocalizzazione di aziende con emissioni di polveri sospese ed altre emissioni inquinanti, da sedi attuali intercluse nell'urbanizzato residenziale, ad aree esterne con minori effetti su bersagli sensibili;
  - Riduzione drastica del traffico pesante sulla rete ordinaria, attraverso al netta separazione del traffico delle merci da quello leggero;
  - Riduzione significativa della lunghezza della percorrenza media in ambito urbanizzato dei mezzi pesanti per unità di merce trasportata, attraverso il confe-

rimento (con mezzi ecologici) da parte delle aziende a transit-points in grado di organizzare le spedizioni riducendo il numero di prelievi;
- Rilancio a livello di distretto del trasporto pubblico delle persone come modalità moderna ed efficiente di spostamento, alleggerendo le aree urbane centrali di una quota significativa di traffici di attraversamento interni al sistema;
- Recepimento e sviluppo nel PSC e nel RUE delle scelte relative al Piano Urbano del Traffico e al piano della sosta, finalizzate a ridurre i flussi di attraversamento dell'area urbana centrale e ad effettuare interventi di fluidificazione del traffico (a velocità moderata) nel territorio comunale
- Promozione della qualificazione ambientale delle aree industriali e la progressiva eliminazione delle situazioni di conflitto urbanistico-ambientale di aziende tuttora operanti in area urbana.

CONTENUTI STRATEGICI DI PIANIFICAZIONE AMBIENTALE

- Attivazione del *Sistema di contabilità ambientale* come supporto per la valutazione e la diagnosi delle condizioni ambientali del territorio, in collegamento con analisi territoriali di scala provinciale;
- *Monitoraggio delle condizioni ambientali* attraverso un set di indicatori concordato con ARPA e Provincia;
- Predisposizione dei *Programmi tematici di azione ambientale* nel quadro dell'attuazione dell'Agenda 21 locale e del Programma EMAS di distretto, in coerenza con le politiche territoriali definite dai PSC, dal PTCP e dai piani di settore;
- *Analisi delle politiche e delle azioni intraprese* - valutazione dell'efficacia rispetto agli obiettivi di sostenibilità definiti.

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' RELATIVI ALL'AMBIENTE UMANO

OBIETTIVI GENERALI
- Miglioramento del clima acustico:
  - applicazione dei criteri di risanamento derivati dalla classificazione acustica del territorio comunale, e definizione di azioni del PSC coerenti con tali strategie
  - promozione diretta di interventi di risanamento acustico delle situazioni più gravi (con particolare attenzione alle destinazioni come le scuole, che richiedono condizioni acustiche ottimali)
  - recepimento e sviluppi urbanistici connessi all'attuazione del piano generale del traffico urbano (aggiornamento in occasione del PSC)
  - incentivazione alla delocalizzazione di funzioni incongrue (in particolare attività

produttive)

- riqualificazione ambientale attraverso interventi urbanistici complessi in aree urbane, in grado, attraverso una riorganizzazione delle funzioni (in particolare privilegiando l'accessibilità pedonale e ciclabile), di concorrere in modo significativo al miglioramento del clima acustico e della qualità urbana.

— Riduzione del rischio di inquinamento elettromagnetico
Viene perseguita attraverso l'applicazione della L.R. 30/2000 per quanto riguarda le fasce di rispetto degli impianti e linee elettriche esistenti, al fine di perseguire il raggiungimento dell'obiettivo di qualità (0,2 – 0,5 microTesla).

— Promozione della qualità dell'ambiente costruito
Definizione, per gli ambiti di nuovo insediamento (zone di espansione non ancora attuate del PRG vigente e nuove aree) di ambiti di trasformazione unitaria nel P.S.C., da attuare attraverso indicazioni morfologiche, funzionali e di destinazione d'uso per i livelli attuativi del Piano: definizione di schemi di assetto (schede progettuali) e di requisiti della progettazione urbanistica (richieste di prestazione), da tradurre nella progettazione di dettaglio (**controllo pubblico della qualità complessiva**, regolata in termini di disegno urbanistico-ambientale da un progetto unitario e nelle modalità di attuazione dallo strumento della convenzione o dell'accordo di programma);
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;

3.4. SCELTE STRATEGICHE DEL PSC

L'impegno del PSC di definire azioni di tutela, risanamento e qualificazione ambientale entro un **quadro di sostenibilità accertato e condiviso** è stato condotto nella ricerca di una forte coerenza tra obiettivi, scelte e strumenti, fino alla messa a punto delle scelte di dettaglio di carattere insediativo e normativo.

3.4.1 Tutela, risanamento e sicurezza

— *tutela della risorsa idrica:* protezione delle falde; promozione del risparmio e del recupero della risorsa. Le prescrizioni per la tutela delle acque superficiali e sotterranee; in particolare sono da sviluppare in sede di PSC gli indirizzi contenuti nella "Proposta di piano di risanamento dei territori di conoide e di pianura dei bacini dei fiumi Taro, Parma, Enza, Crostolo, Secchia e Panaro" e la proposta della Provincia di Modena inerente i "Provvedimenti volti alla riduzione del consumo idrico ed alla riduzione della concentrazione di nitrati nelle acque sotterranee in provincia di Mo-

dena".
Programma di azioni finalizzate al migliore utilizzo delle risorse idriche, in coerenza con il documento "Primi lineamenti del piano Provinciale per l'uso razionale delle risorse idriche – zona montana – zona di alta pianura";

- disciplina delle *tutele e compatibilità ambientali* (tutela fluviale; idrogeologica; paesaggistica, ecc.);
- complesso di temi legati all'*equilibrio idraulico e idrogeologico del territorio*: le compensazioni idrauliche (obbligo per gli interventi edilizi di compensare il ridotto apporto idraulico alla falda); la valutazione delle condizioni di sicurezza necessaria nelle situazioni ad elevata vulnerabilità idrogeologica (tutela del rischio di inquinamento);
- adeguamento della funzionalità e dell'efficienza della rete fognaria, da perseguire sia attraverso la programmazione temporale in sede di POC di interventi prioritari (da evidenziare nel PSC), sia attraverso il condizionamento degli interventi di riqualificazione alla preventiva azione di adeguamento delle reti tecnologiche e degli impianti; negli interventi di riqualificazione e ovunque possibile sarà prevista la differenziazione della rete, con realizzazione dei condotti delle acque nere distinti da quelli delle acque bianche;
- definizione di un piano complessivo di riordino del sistema drenante urbano, che consenta di garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche anche per le nuove aree oggetto di trasformazioni urbanistiche;
- qualificazione delle aree produttive come *aree ecologicamente attrezzate*, dotate quindi delle infrastrutture, della qualità dei servizi e delle protezioni ambientali idonee a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente (art.A-14 L.R. n.20/2000);
- *risanamento di situazioni critiche*: bonifica e recupero di aree produttive dismesse, regolamentazione dell'estrazione e lavorazione materiali estrattivi; previsione di siti per depositi materiali all'aperto, e per attività pericolose e nocive; recupero ambientale di sedi di attività agricole dismesse;
- *risanamento/recupero ambientale e la messa in sicurezza delle cave abbandonate*, sia in rapporto a possibili rischi per l'incolumità, sia all'opportunità (quando verificata) di un recupero paesaggistico e ricreativo;
- delocalizzazione di attività produttive da sedi divenute incongrue a causa dell'incompatibilità ambientale con il contesto urbano;
- prevenzione del dissesto idrogeologico e del rischio sismico;

- prevenzione dell'*inquinamento elettromagnetico*, e la previsione di zone di distacco e di mitigazione degli impatti ambientali anche per infrastrutture per la mobilità e insediamenti produttivi;
- eliminazione di situazioni di inquinamento elettromagnetico e degrado paesaggistico;
- promozione del *risparmio energetico*, attraverso un piano energetico sovracomunale.

3.4.2 Promozione della qualità dell'ambiente urbano e rurale

- Programma di potenziamento e qualificazione della vegetazione (forestazione del territorio), finalizzato in particolare:
  - al ripristino di patrimonio vegetazionale necessario ad accrescere la biopotenzialità del territorio;
  - al ripristino o alla creazione di corridoi ecologici e di aree idonee alla riproduzione di specie vegetali e animali;
  - alla riqualificazione paesaggistica e ambientale;
  - alla qualificazione degli ambiti periurbani;
  - alla protezione delle zone abitate dal rumore e dalle polveri;
  - alla dotazione di aree verdi fruibili;
  - al recupero di aree degradate e alla schermatura di aree urbane compromesse dal punto di vista del paesaggio urbano.
- promozione della *qualità ecologica degli interventi edilizi*: defiscalizzazione e altre incentivazioni economiche per interventi con caratteristiche di sicurezza, salubrità, progettazione bioclimatica, tutela ambientale, risparmio di risorse naturali;
- prescrizioni relative alla *tutela della vegetazione e del paesaggio*; i criteri di progettazione del verde negli ambiti di trasformazione;
- disciplina grafica e normativa delle *aree rurali e verdi ai margini dell'urbanizzato*, garantendo corretti rapporti ecologici, funzionali e percettivi con lo spazio urbano attraverso azioni di bonifica e riqualificazione ambientale, e previsione di usi e modalità di intervento compatibili;
- realizzazione e la messa a sistema di una rete continua di *percorsi ciclabili urbani ed extraurbani*, e di una rete di *percorsi e aree pedonali* organicamente inseriti nel disegno urbano;
- qualificazione e il potenziamento dell'offerta di *verde attrezzato all'interno delle aree urbanizzate*, attraverso il completamento e la messa in rete di un sistema articolato di parchi, giardini di quartiere e spazi attrezzati per il gioco e lo sport;

— differenziazione del *territorio rurale* in ambiti che, sulla base di un diverso regime normativo, svolgono ruoli di *protezione ambientale* articolati in base alle caratteristiche ed alle relazioni con la città, in particolare nelle aree più prossime all'urbanizzato (aree di margine);

— realizzazione del sistema di tutela e valorizzazione del territorio collinare integrato di tutela del paesaggio e di offerta ricreativa e ricettiva (agriturismo), *imperniata sul recupero e la valorizzazione del paesaggio, del patrimonio edilizio esistente e del sistema insediativo storico (centri storici e percorsi storici), ed in particolare del patrimonio storico-artistico*.

3.4.3 La definizione delle azioni specifiche del PSC

SCELTE URBANISTICHE GENERALI

— E' stata operata una revisione puntuale della previsione quantitativa e qualitativa di interventi non ancora attuati del PRG vigente (in particolare a Pozza e Gorzano), per un loro più organico inserimento nel quadro del nuovo piano;

— E' stato definito un indirizzo progettuale di scala urbanistica per gli interventi più significativi (ambiti di nuovo insediamento, piani di recupero e programmi di riqualificazione): le norme del PSC contengono 29 schede dedicate ad altrettanti ambiti del territorio per i quali il PSC assegna al POC prescrizioni di sostenibilità ambientale, prescrizioni urbanistiche, direttive per al definizione delle scelte di assetto;

— E' stata operata una revisione della disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico, basata su una schedatura analitica del patrimonio di interesse storico-testimoniale;

— Trasformazione delle aree dismesse: le principali situazioni individuate sono state classificate in 8 ambiti di trasformazione urbanistica (che concorrono per il 25% alla nuova offerta abitativa, e per il 48% a quella terziaria), definendo attraverso le schede normative d'ambito indirizzi progettuali per il concorso alla definizione della morfologia urbana e alla dotazione funzionale e di servizi urbani.

TERRITORIO RURALE E ATTIVITÀ AGRICOLE

— Negli ambiti agricoli sedi di aree rurali non più produttive (aree dismesse): oltre alle possibilità di riqualificazione ambientale attraverso valorizzazione a fini economici (agriturismo, vivaismo, ecc.), sono state introdotte norme che vietano la possibilità di trasformazione d'uso di edifici non idonei, o impongono lo strumento del piano particolareggiato per valutare unitariamente il tema del recupero di nuclei e/o complessi edilizi relitti in territorio rurale, anche attraverso l'applicazione di una norma

di RUE che consente, in casi definiti incongrui, la demolizione con ricostruzione di una superficie complessiva non superiore ad un quarto della superficie coperta preesistente.

— Negli ambiti con situazioni di criticità insediativa connesse a tessuti produttivi esistenti, localizzati in territorio rurale, la finalità del Piano è stata quella di risolvere tali situazioni incongrue sia attraverso l'impossibilità di ampliamento/adeguamento dell'esistente, sia con la previsione di incentivi alla delocalizzazione previa demolizione degli edifici e cessione dell'area (8 ambiti di riqualificazione ambientale AR.3). L'obiettivo della riqualificazione ambientale è il ripristino della situazione paesaggistica e funzionale preesistente all'insediamento produttivo.

— Abitazioni e corti rurali: censimento dei beni ai fini della loro tutela e recupero; definizione di usi compatibili con la conservazione; valutazione delle compatibilità in rapporto all'impatto prevedibile;

— Attività agricole: tutela delle destinazioni agricole del territorio rurale; semplificazione dei procedimenti autorizzativi per la dotazione di spazi e attrezzature funzionali all'attività produttiva. Incentivazione delle attività economiche integrative (agriturismo, ospitalità, ristorazione), anche a fini di una compartecipazione pubblico-privato a programmi di tutela e valorizzazione ambientale.

— Territorio rurale: adeguamento della normativa; possibilità di recupero del patrimonio edilizio in disuso (storico e non). Possibilità di definire in sede di POC accordi con i privati per il recupero e la valorizzazione di insediamenti storici di particolare interesse paesaggistico e culturale.

— Qualificazione e fruibilità del paesaggio; tutela e valorizzazione dei caratteri di identità storico-culturale del territorio

TERRITORIO URBANO

— Miglioramento dell'accessibilità territoriale, ed in particolare dell'accessibilità ai servizi di interesse generale: realizzazione di una maggiore integrazione territoriale del sistema Sassuolo-Fiorano-Maranello attraverso il trasporto delle persone: assunzione delle linee del Progetto di riorganizzazione del rapporto pubblico con definizione di una nuova direttrice interna al sistema, in collegamento con le stazioni ferroviarie e con parcheggi di attestamento del traffico privato alle fermate della linea, e previsione di una nuovo bus terminal come nodo di attestamento delle linee di autotrasporto provinciali;

— Potenziamento dei servizi per la logistica delle merci: definizione di una localizzazione per la realizzazione di una piattaforma logistica a nord dell'area industriale di

Maranello, per il potenziamento dei servizi e delle attrezzature per la logistica delle merci con servizi all'autotrasporto;

— Previsione di una direttrice per il traffico pesante di collegamento dell'area industriale di Maranello con quella di Fiorano, realizzando nel tratto tra i due svincoli della Pedemontana (via Canaletto a Fiorano) un collegamento interno alle zone produttive che alleggerirà i traffici sulla Pedemontana e sulle aree urbanizzate limitrofe;

— Qualificazione degli spazi pubblici e della dotazione di servizi - Adeguamento dell'offerta di servizi e attrezzature alle esigenze sociali e culturali dei cittadini nelle diverse articolazioni dei bisogni

— Adozione di provvedimenti di eliminazione delle barriere architettoniche nei percorsi pubblici più significativi di collegamento tra luoghi e servizi urbani, per garantire condizioni di sicurezza e comoda accessibilità ai servizi e agli spazi pubblici a tutti i soggetti, a partire dai bambini e dalle persone anziane;

MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA STRADALE E DELLA SICUREZZA DELL'AMBIENTE PER LA PERCORRENZA PEDONALE E CICLABILE

— Indicazione strutturale per l'inserimento da parte del POC di alcune varianti stradali locali finalizzate a migliorare i collegamenti e ad evitare situazioni di congestione e pericolosità (completamento dell'asse est con soluzione dell'intersezione sulla via di Vignola; collegamento via Val Grizzaga – vai Giardini a sud-ovest di Maranello; nuovo collegamento a monte di san Venanzio sulla Giardini, con variante di via Govana; nuovo collegamento Nuova Estense-Vandelli all'altezza dello stabilimento Cisa-Cerdisa a Gorzano

— Indicazioni strutturali per l'inserimento nel POC di tratti di rete ciclabile; in particolare: collegamento Bell'Italia – Pozza; completamento dei tratti urbani di direttrici nord-sud a Maranello e Pozza; collegamento via Boito – percorso Tiepido; collegamento collinare a Maranello centro – La Svolta via Giardini, ecc.;

— Miglioramento delle condizioni di sicurezza e vivibilità con priorità alle funzioni pedonali e ciclabili e alle categorie di utenti "deboli" (anziani, bambini): si veda in proposito il capitolo sui servizi nel Documento Preliminare.

QUALIFICAZIONE DELLE SEDI DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

— Riduzione dei rischi di incidenti connessi alle attività produttive; miglioramento della qualità dell'ambiente di lavoro e della dotazione di servizi negli insediamenti produttivi

— Progetti integrati di riqualificazione e riordino di aree produttive, con ottimizzazione degli spazi costruiti e scoperti e miglioramento della integrazione territoriale ; creazione di migliori condizioni di ambiente per le attività insediate.

— Previsione di un Centro Servizi alle imprese (APS.t tar Bell'Italia e l'area industriale), con funzioni espositive, di formazione, ristoro e servizio alla persona, rappresentanza;

— Previsione di interventi di delocalizzazione di attività produttive da sedi non compatibili (per carico urbanistico e/o impatti ambientali);

TERRITORIO URBANIZZATO E AREE DI MARGINE

— Delimitazione del territorio urbanizzato ai sensi della L.R.20/2000, con netta distinzione delle politiche urbane rispetto a quelle per il territorio urbanizzabile (pure delimitato dal PSC) e rurale.

— Entro il territorio a dominante rurale sono esclusi ulteriori processi di diffusione insediativa, sono governate le azioni di trasformazione dell'esistente, e individuate le parti di territorio di cui va preservata l'integrità, ai fini della soluzione delle situazioni di conflitto con altre attività;

— Definizione di scelte urbanistiche che (privilegiando gli usi agricoli e il verde privato, ma con specifiche previsioni anche di integrazione dei tessuti e completamento del disegno urbano) abbiano la finalità di qualificazione e acquisizione di patrimonio per dotazioni territoriali, favorendo il mantenimento di spazi aperti, con destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo periurbano, favorendo l'insediamento di attività specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani.

PREVISIONI DEL P.P.G.R.

Rispetto alla previsione del PPGR di un ambito estrattivo con ipotesi di localizzazione di discarica per rifiuti non pericolosi, il PSC assume tale indicazione in quanto previsione sovraordinata, ma ne sottolinea i potenziali rischi connessi alla criticità ambientale dell'ambito territoriale, interessato da numerosi fenomeni di dissesto.

4. RELAZIONI TERRITORIALI E QUALITÀ DELLA MOBILITÀ

Il livello di accessibilità dall'esterno al sistema insediativo Maranello-Fiorano-Sassuolo, quello al sistema degli insediamenti produttivi e dei servizi, e quello di mobilità interna al sistema sono di qualità insufficiente, inadeguata non solo ad una prospettiva di sviluppo qualitativo e di crescita della competitività, ma addirittura rispetto ad una ben più limitata richiesta di prestazioni di sicurezza e livello funzionale commisurato al rango delle attività presenti.

L'indagine sulla distribuzione del traffico veicolare sulla rete stradale di trasporto, svolta nel 2003 in forma coordinata dai tre comuni, ha mostrato valori molto significativi:

- l'incidenza del traffico medio e pesante nel totale delle 6 ore di rilievo giornaliero è superiore a Maranello (15,2% e 15,5% nelle due direzioni) rispetto a Sassuolo-Fiorano (14,2% e 14,6%)
- nell'ora di punta del mattino l'incidenza del traffico medio e pesante è ancora più rilevante a Maranello (14,3% e 15,6%) rispetto a Sassuolo-Fiorano (11,9% e 12,1%).
- I valori assoluti dei flussi sono particolarmente intensi, in particolare se rapportati all'area urbana interessata; nell'area urbana centrale di Maranello, ad esempio si sono rilevati:
  - via Vignola all'ingresso del capoluogo (7.500 veicoli equivalenti nelle 6 ore, 1.291 nell'ora di punta del mattino;
  - incrocio via Claudia – via Nazionale (ad est di via Nazionale 5.912 veicoli equivalenti nelle 6 ore, ad ovest 6.511; 890 nell'ora di punta ad est; 1.015 ad ovest)
  - incrocio via Claudia – via Carducci (7.788 veicoli equivalenti nelle 6 ore; 1.380 nell'ora di punta).
- Altri valori di flusso sono di particolare importanza:
  - l'incrocio di Pozza (strada statale di Vignola – Nuova Estense), con circa 31.000 veicoli complessivi transitanti nelle 6 ore nelle 4 direzioni;
  - l'incrocio a Pozza della Statale con la via Vandelli (6.165 veicoli equivalenti sulla statale ad ovest dell'incrocio, 1.510 veicoli provenenti o diretti a sud in direzione Gorzano lungo la via Randelli)
  - via Zozi, tra Gorzano e Maranello, con 4.999 veicoli nelle 6 ore;
  - l'incrocio via Nazionale – via Dino Ferrari (5.809 veicoli eq. su via Nazionale, 4.388 su via Dino Ferrari)
  - via Nazionale presso piazza Libertà (a nord, all'incrocio con via Claudia 5.660 veicoli equivalenti; a sud 3.534).

La Pedemontana registra flussi tra 9.000 e 10.000 veicoli equivalenti nelle 6 ore, con

percentuali di traffico pesante e medio vicine al 30% dei flussi totali.
L'attuazione dei provvedimenti sul traffico ha prodotto, nel periodo 1997-2003, un sensibile miglioramento della situazione relativa all'attraversamento dell'area urbana centrale: il PGTU registra sull'itinerario via Claudia/via Vignola una riduzione dei movimenti pari al 27% nell'ora di punta del mattino (-2.100 veicoli equivalenti) e nell'intero arco temporale di monitoraggio dei flussi (- 22%, pari a –10.500 veicoli eq. Nelle 6 ore), e in parallelo una crescita dei flussi in uscita dall'incrocio, lungo la Nuova Estense, in direzione del raccordo con la Pedemonana (+ 69%) nell'ora di punta, +48% nelle 6 ore di monitoraggio).
La Pedemontana registra nello stesso periodo un raddoppio del traffico nell'ora di punta del mattino (+100-+122%) e nell'intera giornata (+60% - +72% nelle 6 ore).

Il PRIT descrive efficacemente i problemi della logistica delle merci nel distretto ceramico. Dal Comprensorio escono diversi milioni di tonnellate di piastrelle all'anno che costituiscono una quota rilevante del traffico merci complessivo. La parte restante è costituita dal trasporto delle materie prime e semilavorati del settore ceramico e dal traffico originato da altri settori (indotto ceramico e settori diversi).
La crescente riduzione delle dimensioni degli ordini ha indotto una frammentazione delle spedizioni: quasi il 40% delle partite in spedizione non raggiunge le dimensioni di un pallet, mentre addirittura poco meno del 70% risulta inferiore a tre pallet.
Verso la fine degli anni '80 già si rilevava come il fenomeno si fosse accentuato, notando che il 40% delle spedizioni non era in grado di saturare un carico completo. Il fenomeno si è da allora decuplicato, e non pare giunto all'apice della crescita.

Un altro fenomeno rilevante in relazione al problema del traffico è costituito dal ruolo che il Comprensorio ha via via assunto, a causa della stessa frammentazione degli ordini, nei confronti delle aziende di produzione ceramica situate fuori dai suoi confini. Essendo sempre più diseconomico per i clienti il prelievo di piccole partite da una singola azienda produttrice, la maggioranza delle imprese ovunque situate sul territorio italiano ha trovato conveniente spedire i prodotti finiti presso depositi e magazzini situati all'interno del Comprensorio, sfruttando in questo modo i giri di raccolta che i propri clienti effettuano comunque periodicamente nel Distretto. Ciò ha fatto sì che grandi quantitativi di piastrelle ceramiche, che pure non vengono prodotte dalle aziende locali, finiscano per gravitare dal punto di vista logistico sulle infrastrutture del Comprensorio, contribuendo a peggiorare la situazione del traffico (si stima che più di un terzo di tutta la produzione extra Comprensorio, oltre addirittura a una parte di produzione estera, transiti dal Distretto).
Si è stimato, attraverso l'utilizzo di un modello di simulazione, che i tragitti percorsi all'interno del Comprensorio dagli automezzi dedicati al trasporto dei prodotti di provenienza esterna rappresentino da soli circa il 25% di tutti gli spostamenti dovuti alla movimentazione dei prodotti finiti.

Resta in ogni caso imprescindibile, a livello dell'intero distretto ceramico, l'esigenza di un aggiornamento e approfondimento dei dati disponibili, sia per gli spostamenti di persone che per quelli delle merci, e a tal fine è stato concordato con la Provincia un programma di lavoro sul tema della mobilità, i cui esiti confluiranno nel PTCP in corso di elaborazione.

I costi economici, ambientali, sociali, sanitari di questa situazione sono al di là di qualunque valutazione di sostenibilità. Qualunque progetto di riqualificazione dell'area non può che prendere avvio da un presupposto prioritario: l'attuazione sollecita del programma di interventi infrastrutturali *e di riorganizzazione del sistema logistico* da tempo definiti, a partire dai quali possono prendere le mosse numerose scelte di qualificazione della mobilità urbana ed extraurbana e di riorganizzazione del sistema insediativo.

L'offerta di **sosta veicolare** a servizio dell'area centrale di Maranello ammonta complessivamente a 2.744 posti auto, di cui il 68% (1.870) a sosta libera, distribuita in 21 aree, 304 a rotazione (disco orario) in 10 aree di sosta, e 570 a bordo carreggiata.
In base alla recente analisi svolta nell'ambito della redazione del PGTU 2003-2005 (ing.Franco Righetti, dicembre 2004) emergono due fenomeni significativi:

- un elevato utilizzo del sistema di sosta, indicato da un coefficiente di utilizzo medio giornaliero dei posti disponibili pari all'87,2%;
- una prevalenza della sosta prolungata, che comporta per il 49% dei parcheggi l'occupazione da parte della stessa auto per l'intero arco della giornata; il valore raggiunge il picco del 62,5% se si escludono il parcheggio Ferrari Nord (sottoutilizzato) e quelli a disco orario della Sala polivalente e della Piscina.

Per quanto riguarda il **trasporto pubblico**, ATCM SpA rileva che, sulla base di uno standard di servizio medio, l'offerta nel territorio dei quattro comuni modenesi potrebbe superare i 2 milioni di km. annui, e che pur tenendo conto dei servizi esistenti di carattere suburbano ed extraurbano questo significa certamente un potenziamento dei servizi minimi di Bacino Provinciale.
Oggi nella fascia oraria del mattino tra le 6.20 e le 9.30 esistono 41 corse in arrivo e partenza da Piazza della Libertà; per 18 di esse i mezzi stazionano in Piazza della Libertà come capolinea.
E' necessario ipotizzare una graduale rilocalizzazione del capolinea di piazza Libertà, con realizzazione di un terminal in area idonea.

Per quanto riguarda la rete ferroviaria che collega Modena a Sassuolo, i lavori di ricongiungimento alla rete nazionale sono stati conclusi, ed ora; i treni possono giungere alla stazione FS di Modena, con un evidente beneficio per gli spostamenti verso Bologna e Milano.
Resta sul tappeto il tema della prosecuzione della linea ferroviaria Casalecchio-Vignola

verso Sassuolo, per la quale il PTCP si limita a definire un corridoio da salvaguardare lungo la Pedemontana, a prescindere dalle problematiche condizioni di fattibilità; ma per Maranello questa ipotesi deve essere valutata con grande attenzione, in considerazione di una più realistica condizione di fattibilità.

4.1 GLI OBIETTIVI DEL PSC

Un compito primario del PSC è quello di portare a sistema il complesso di piani ed i progetti in corso di approvazione e/o attuazione (Piano Urbano del Traffico, infrastrutture/servizi), collocandoli entro un quadro coerente di scelte relative all'assetto del territorio.
Rispetto a tale quadro di interventi, le scelte urbanistiche connesse alla mobilità e all'accessibilità urbana e territoriale delineano pertanto i seguenti obiettivi:

- Dare visibilità e forza progettuale all'idea della realizzazione di un modello di mobilità sostenibile come idea-guida del Piano, a cui finalizzare le politiche e gli accordi promossi dal Piano stesso. Eliminare i traffici di attraversamento delle aree urbane e favorire attraverso le politiche di riqualificazione e di riorganizzazione delle funzioni di interesse pubblico un più equilibrato e sicuro uso del territorio.
- Contribuire a creare le condizioni per un miglioramento dell'efficacia dei progetti di nuove infrastrutture e di riorganizzazione delle funzioni sul territorio: in particolare è da sottolineare l'obiettivo della totale separazione del traffico merci da quello di tipo urbano e interurbano delle persone, come condizione indispensabile a garantire condizioni adeguate di sicurezza e di efficienza delle rispettive modalità di trasporto. A tal fine si rende necessario che Maranello partecipi in forma coordinata con gli altri comuni del distretto al processo di rilocalizzazione di funzioni produttive e di magazzinaggio dalle aree urbane interne ad aree più esterne e funzionali, accompagnando tale processo con provvedimenti capaci di incentivare il processo di riorganizzazione della logistica in un'ottica di sostenibilità ambientale e territoriale;
- Favorire il rilancio di programmi di trasporto pubblico, tenuto conto che l'area esprime una domanda di mobilità sia sistematica che occasionale di medio-lungo raggio, molto adatta all'organizzazione di un'offerta di qualità di trasporto pubblico moderno;
- Promuovere la sperimentazione di tecnologie innovative nel campo del trasporto delle merci e delle persone;
- Promuovere attraverso azioni dirette e indirette la qualificazione ecologica della mobilità, in particolare attraverso la riorganizzazione della logistica del distretto;
- Promuovere sistemi alternativi di mobilità e creare le condizioni per la realizzazione di una rete di collegamenti ciclabili protetti;
- Migliorare in modo significativo, e misurabile, le condizioni di sicurezza, riducendo i

tassi di incidentalità in ambito urbano ed extraurbano.

4.2 LE SCELTE STRATEGICHE

Il PSC di Maranello, in coerenza con quelli di Sassuolo e Fiorano Modenese, intende dare un contributo alla messa a punto ed attuazione di un assetto del sistema della mobilità che contribuisca in modo sostanziale e misurabile alla qualificazione della vita e delle attività economiche.
Si tratta di concepire in modo strettamente integrato una serie di provvedimenti talvolta condotti in passato in forma separata, per ottimizzare le risorse e migliorare la coerenza e l'efficacia globale.
Tali scelte si fondano su una riflessione strategica che deve guardare anche ad un futuro di medio-lungo termine, in cui l'introduzione di tecnologie innovative per il trasporto delle persone e delle merci, la programmazione della logistica, il governo del traffico possano essere agevolmente collocate entro un quadro coerente di scelte strategiche e di logiche insediative capaci di sollecitare e valorizzare gli approcci innovativi; in altre parole si tratta di definire una griglia di obiettivi e di scelte insediative che rendano plausibile l'obiettivo della sostenibilità ambientale e sociale della mobilità sul territorio, e che creino le condizioni favorevoli ad un'applicazione delle innovazione tecnologiche (di processo organizzativo prima ancora che di assetto infrastrutturale) nei diversi settori del trasporto delle persone e delle merci:

- Previsione di un **sistema di trasporto pubblico** lungo una linea forte di connessione del sistema urbano, associato alla progressiva creazione di un asse urbano caratterizzato da mobilità compatibile diviene una delle linee-guida strategiche dell'intero nuovo piano; realizzazione di un nuovo **terminal** del trasporto pubblico, di cui il PSC si individua la localizzazione nell'area di proprietà pubblica in prossimità della rotatoria all'altezza dell'ingresso est dello stabilimento Ferrari.
- **Adeguamento delle previsioni infrastrutturali**, con eliminazione dal PSC delle infrastrutture non più realizzabili ed inserimento dei nuovi interventi in programma:
  - Rotatoria/svincolo Pedemontana – SS nuova Estense;
  - prolungamento della Pedemontana verso est in direzione di Vignola;
  - nuovo asse stradale ad est del capoluogo, di collegamento tra via Zozi e via Vignola e a nord con la rotatoria di via Grizzaga - via Toscana e lo svincolo Pedemontana, anch'essi da realizzare;
  - nuovo svincolo Pedemontana - Via Giardini e viabilità locale di raccordo con la statale (in territorio di Fiorano), e conseguente eliminazione della previsione di un asse ovest di collegamento di via Giardini con via Claudia;
  - adeguamento della viabilità esistente di collegamento tra la SS 12 Estense e la Via Giardini a sud di San Venanzio (via Goana).

— Integrazione del sistema di **parcheggi pubblici**
— Integrazione della rete di percorsi pedonali e ciclabili.

Lo strumento di pianificazione che in modo diretto governa politiche e interventi sulla mobilità è il Piano Generale del traffico Urbano, di cui si richiamano qui i principali indirizzi:

— Completamento della rete viaria primaria di scorrimento, e realizzazione di rotatorie quali elementi di fluidificazione tali da rendere ancora più conveniente la circuitazione del centro urbano;
— Tutela del centro urbano e delle frazioni dalla presenza di traffici di attraversamento e messa in sicurezza della rete con interventi di moderazione del traffico;
— Completamento ed estensione della rete ciclo-pedonale, con collegamento delle frazioni con l'area urbana e creazione di una rete connessa e continua per gli spostamenti di medio e breve raggio;
— Riorganizzazione dell'attuale terminale delle linee di trasporto collettivo di Piazza della Libertà.
— Interventi di moderazione del traffico e messa in sicurezza della rete.

5. ATTIVITÀ PRODUTTIVE: COERENZA DELLE TRAIETTORIE DI SVILUPPO SOCIOECONOMICO CON L'ASSETTO FISICO DEL TERRITORIO

In base al Censimento ISTAT nel 2001 a Maranello erano presenti 7.233 addetti alle attività economiche private, a cui si aggiungevano 772 addetti alle Istituzioni; nei dieci anni dal Censimento '91 si era registrata una crescita di 1.338 addetti (+ 20,1%), con incrementi in tutti i settori, ed in particolare nel terziario privato (da 366 a 747 addetti, con una crescita del 104,1%).
Le attività industriali erano nettamente prevalenti, con il 72,1% degli addetti (5.213). Di questi, 3.284 addetti (il 63,0% degli addetti all'industria) si concentravano in due settori: la produzione di autoveicoli (Ferrari) con 2.116 addetti, e in quello dei minerali non metalliferi (industria ceramica), con 1.168 addetti.
Oltre alla consistenza di questi due settori, si segnala il processo che in corrispondenza dell'evoluzione dell'industria ceramica ha favorito una crescita di alcuni settori complementari che tuttora presentano livelli organizzativi relativamente contenuti: tra essi si possono segnalare le imprese di supporto alla produzione ceramica (in prevalenza aziende artigianali), il comparto dei trasporti, i servizi avanzati alle imprese.
In generale il comparto dei servizi ha mostrato negli ultimi anni un forte dinamismo, che evidenzia un processo di sviluppo e riorganizzazione in corso in numerosi comparti (nel complesso il terziario privato è passato da 1.339 a 1.995 addetti, con una crescita del 49%).

LA PRODUZIONE DI AUTOVEICOLI

Con una crescita nel decennio intercensuario pari al 17,8% e con gli attuali 2.116 addetti (il 40,6% delle attività industriali, il 29,3% delle attività economiche private) l'attività di "fabbricazione di autoveicoli", con l'azienda Ferrari, costituisce di gran lunga il fenomeno economico-occupazionale più significativo per Maranello.
L'azienda Ferrari ha a Maranello la sede storica, tuttora principale, su una superficie territoriale di 25,2 ha, di cui 9,4 coperti, mentre a Modena ha sede la produzione di telai e carrozzerie, nell'area Scaglietti, in corso di ampliamento.
L'area produttiva è urbanisticamente governata dalla c.d. "variante DAF". Gli interventi più recenti sono stati la costruzione della Galleria del vento, su progetto di Renzo Piano, la realizzazione della Nuova officina meccanica e della Nuova logistica nel 2001-2002 e nel 2004 la realizzazione di due nuovi stabilimenti: il Centro di sviluppo del prodotto e la Nuova verniciatura.
I programmi aziendali non comportano l'ampliamento dell'insediamento produttivo, quanto invece un completamento dei servizi (mensa) e una razionalizzazione degli accessi (solo alcuni dei quali sono oggi utilizzabili dai dipendenti, per ragioni relative ai

controlli e dei parcheggi).
D'intesa con l'Azienda il Comune ha svolto di recente un'analisi dettagliata dell'occupazione dei parcheggi nell'arco della giornata e dei tempi di rotazione, nell'ambito urbano, finalizzata a definire, nel quadro del PGTU e del PSC, le strategie di organizzazione delle funzioni produttive e delle altre funzioni urbane dell'area centrale.

LA PRODUZIONE CERAMICA

Il distretto ceramico (nelle province di Reggio e Modena) contribuisce per l'80,2% alla produzione nazionale. La produzione nazionale con marchio proprio è stata nel 2003 di 603,4 milioni di mq. (- 0,5% rispetto al 1999).
Le vendite hanno raggiunto nel 2003 (ancora a livello nazionale) i 588 milioni di mq., di cui il 71% all'estero (417,6 milioni di mq.).
Il fatturato totale raggiunge nel 2003 i 5.190 milioni di Euro, e gli addetti sono 30.264 (-3,3% rispetto al 1999).
Gli addetti del settore erano a Maranello nel 2001 complessivamente 1.168 (in calo del 5,5% rispetto al 1991), pari all'8,5% del totale degli addetti al settore nei tre comuni principali del distretto modenese. Si tratta di una presenza significativa ma non tale da connotare Maranello come centro punta del distretto; al contrario, la presenza di un numero limitato di stabilimenti, alcuni dei quali in via di dismissione e/o trasferimento, fa prevedere un ulteriore ridimensionamento del ruolo della produzione ceramica in senso stretto nel prossimo decennio.

LA FILIERA CERAMICA E IL RUOLO DELLA PICCOLA E MEDIA IMPRESA

Il distretto ceramico non si connota soltanto, evidentemente, per l'elevata concentrazione di aziende del settore in senso stretto (aziende ceramiche, aziende produttrici di macchine) ma anche per la stretta integrazione funzionale di tali aziende con un universo di piccole e medie aziende, spesso molto specializzate, che partecipano a fasi diverse del processo produttivo (sia attraverso lavorazioni specializzate che attraverso la fornitura di servizi) e per le quali la forte interdipendenza richiede che sia mantenuta e rafforzata la logica del funzionamento a rete all'interno del distretto.

IL COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO

A Maranello gli addetti alle attività commerciali sono passati tra il 1991 e il 2001 da 755 a 928, con un incremento del 22,9%, superiore a quello delle attività economiche nel loro complesso (20,1%), e molto superiore alla modesta dinamica provinciale del settore commerciale (+ 1,0%).
Il commercio costituisce una specializzazione significativa per il comune di Maranello (11,6% degli addetti alle attività economiche), anche se il suo peso relativo è inferiore a quello medio della provincia (14,8%).

La dinamica positiva nettamente più rilevante si è registrata nel decennio intercensuario nel settore del commercio all'ingrosso (autoveicoli e moto esclusi), che è passato da 203 a 343 addetti, con una crescita del 69%. Sostanzialmente stabili i settori della vendita e riparazione degli autoveicoli e moto (da 157 a 184 addetti) e del commercio al dettaglio (da 395 a 401 addetti).
Per quanto riguarda la rete commerciale al dettaglio, il dato disponibile al 1999 segnala una dotazione di 218 esercizi, di cui 51 alimentari e 167 non alimentari.
L'offerta è integrata dal mercato ambulante settimanale nel capoluogo (piazza Libertà, via Carlo Stradi) costituito da 80 piazzole (di cui 10 di prodotti alimentari e 3 di produttori agricoli) e da quelli di Pozza (18 posteggi, 3 alimentari, 1 produttore agricolo) e Gorzano (in piazza: 12 posteggi); inoltre nel mese di giugno tutti i fine settimana sono disponibili 23 posteggi in via Carlo Stradi.

IL SETTORE DEL COMMERCIO ALIMENTARE

Gli esercizi alimentari e misti ammontano a 5.079 mq. di superficie di vendita (+929 rispetto al 1999), distribuiti in 59 esercizi di vicinato (SV < 250 mq.) e in 4 esercizi medio-piccoli (SV compresa tra 251 e 1500 mq.). Gli esercizi alimentari o misti sono aumentati di 12 unità rispetto al 1999. Nei 4 esercizi medio-piccoli (anche nel 1999 erano 4) si concentra il 40,2% della SV totale. La dotazione per abitante di Maranello (314 mq per 1.000 abitanti) è inferiore del 19% al dato provinciale (389 al 2003).
Il dato al 1999 era fortemente differenziato rispetto alla classe dimensionale: infatti nella classe degli esercizi medi la dotazione era pari a quella media provinciale (131,9 mq. per 1000 abitanti a Maranello, 130,1 nella media provinciale), mentre nei piccoli esercizi il valore era nettamente inferiore (133,4 mq. a Maranello, 171,6 nella media provinciale).
Al 2004 il confronto mostra che nella classe degli esercizi 250-1500 mq a Maranello la dotazione è ora inferiore alla media provinciale (126,3 mq. per 1000 abitanti a Maranello, 140,4 nella media provinciale), viceversa negli esercizi <250 mq il valore è superiore (187,8 mq. a Maranello, 166,6 nella media provinciale).

IL SETTORE DEL COMMERCIO NON ALIMENTARE

Gli esercizi non alimentari complessivamente presentano 14.522 mq. di superficie di vendita (-623 rispetto al 1999), articolati in 171 esercizi di vicinato (+12) e 7 esercizi medio-piccoli (-1). Nei 7 esercizi medio-piccoli (nel 1999 erano 8) si concentra il 26,0% della SV totale. La dotazione per abitante di Maranello (898 mq per 1.000 abitanti) è inferiore del 24% al dato provinciale (1.175 al 2003).
Al 1999 la dotazione per 1000 abitanti dei piccoli esercizi non alimentari risultava leggermente superiore alla media provinciale (711,2 mq. a Maranello, 672,8 nella provincia), mentre era notevolmente più bassa per le medie strutture: 256,9 mq. di SV per

1000 ab. a Maranello, a fronte dei 355,4 mq. della media provinciale.
Al 2004 la dotazione non alimentare per 1000 abitanti nei piccoli esercizi vede ribaltati i rapporti rispetto al valore provinciale (664,9 mq. a Maranello, 725,1 nella provincia), e permane notevolmente inferiore nelle medie strutture: 233,1 mq. di SV per 1000 ab. a Maranello, a fronte dei 358,1 mq. della media provinciale.

5.1 OBIETTIVI

In misura meno appariscente rispetto a Sassuolo e Fiorano, anche per le aree produttive di Maranello si può sostenere che Il modello di crescita della **dimensione fisica** del sistema insediativo della produzione è arrivato alla sua conclusione, per evidenti ragioni di impraticabilità di una sua prosecuzione.
L'attenzione si deve pertanto spostare dalla regolamentazione delle modalità di espansione al riuso di aree sottoutilizzate, alla razionalizzazione delle funzioni logistiche, ad una comune riflessione sull'uso degli spazi aperti destinati alle attività produttive.
L'**ottimizzazione dell'uso del territorio e il miglioramento infrastrutturale** sono condizioni essenziali per mantenere alto il livello di competitività; tali obiettivi vanno relazionati alla trasformazione delle tecnologie di produzione e magazzinaggio, alle potenzialità di riutilizzo di siti dismessi, alla stretta connessione da realizzare tra infrastrutture, organizzazione logistica e sedi produttive.
Obiettivo prioritario è quello di eliminare le situazioni di conflitto tra attività produttive e territorio urbano, a partire dalle situazioni critiche che richiedono interventi di risanamento ambientale.
Centrale diviene nella prospettiva dell'attuazione della nuova legge urbanistica la riflessione sulla creazione di "**aree ecologicamente attrezzate**", in grado di realizzare – anche attraverso contributi pubblici – condizioni di sicurezza e di qualità del lavoro adeguate ad una realtà produttiva di livello mondiale.
Condizioni per l'attribuzione di tale definizione dovrebbero essere, in base alla direttiva regionale applicativa della L.R.9/99 sulla V.I.A. e alla specifica Direttiva (in preparazione) della Legge urbanistica n.20/2000:

- l'identificazione di un ente gestore;
- un complesso di condizioni urbanistiche e territoriali e di valori di qualità da realizzare per le diverse componenti ed i vari parametri (rumore, gestione rifiuti, mobilità, sicurezza, ecc.
- la gestione ambientale dell'area affidata ad una convenzione.

In questa logica si inquadra l'obiettivo del recupero di spazi non costruiti (anche attraverso la promozione di diverse tecnologie per lo stoccaggio e la logistica delle merci), che va conciliato con l'esigenza di garantire condizioni di sicurezza del sottosuolo ed in particolare della falda idrica rispetto al rischio di sversamento di sostanze inquinanti.

Maranello come si è visto presenta una dinamica particolarmente positiva in vari settori del **terziario**, che possono assumere il rilievo di componenti economiche strategiche del sistema, in particolare nelle divisioni economiche della formazione, innovazione tecnologica, ricerca, monitoraggio, commercializzazione, oltre che in quelli – complementari – dei servizi tipici di un sistema urbano di qualità (spettacolo, ricettività, ristorazione, commercio di qualità, servizi all'impresa, ecc.).

Mentre la dinamica positiva del commercio all'ingrosso induce a ritenere plausibile un ulteriore rafforzamento di Maranello in questo settore, la relativa debolezza del settore del commercio al dettaglio, in particolare per quanto riguarda le strutture alimentari di vicinato, può essere motivata con una gravitazione significativa verso le grandi strutture dei comuni contermini. Il PSC e più in specifico gli strumenti di programmazione previsti dalla legge devono tener conto delle prospettive di evoluzione di questo settore, che costituisce una componente importante delle politiche di rafforzamento dei luoghi urbani centrali e di riqualificazione/adeguamento dei servizi diffusi sul territorio.

La qualificazione della struttura del commercio al dettaglio, nel duplice ruolo di servizio al cittadino e di strumento che è partecipe e concorre agli esiti delle politiche di riqualificazione urbana, si declina negli obiettivi specifici di un rafforzamento dell'identità del sistema delle aree centrali e del relativo potenziamento e riorganizzazione della classe delle medie strutture di vendita, alimentari e non.

5.2 SCELTE STRATEGICHE

5.2.1 Uso del territorio e assetto delle attività produttive

Al fine di concorrere alle politiche di riorganizzazione delle attività produttive, per favorire la possibilità di delocalizzazione di attività insediate in zone incompatibili e per le attività che necessitano di interventi di ampliamento – razionalizzazione – qualificazione presenti nel territorio di Maranello, si prevede:

- l'ipotesi di utilizzo prioritario di aree già insediate a fini produttivi che per la loro collocazione si ritengono parte di un ambito produttivo da confermare e individuate come "Insediamenti produttivi industriali ed artigianali" nello schema di assetto territoriale;
- l'utilizzo di una nuova area - da definire tra quelle individuate di massima nello schema di assetto territoriale alla voce "indirizzi strutturali per la pianificazione" come "Ipotesi di ambiti per reinserimento produttivo convenzionato di attività produttive da delocalizzare dal territorio di Maranello".

In entrambi i casi tale previsione, in quanto finalizzata a processi più generali di riqualificazione, dovrà prevedere un convenzionamento con l'Amministrazione che disciplini

l'accesso a tali aree delle attività produttive da reinsediare e il progetto di recupero delle aree di delocalizzazione di provenienza di tali attività.

Per valutare l'idoneità delle aree e il dimensionamento delle relative previsioni, è stata effettuata una accurata valutazione delle reali necessità ed opportunità del territorio di Maranello, oltre che una attenta analisi delle risposte possibili all'interno delle aree produttive dei Comuni contermini, in relazione ad un possibile accordo territoriale con tali Comuni per la gestione delle aree produttive di rilievo sovracomunale.
L'analisi delle alternative ha condotto, attraverso la consultazione pubblica avvenuta dopo la stipula dell'Accordo di Pianificazione, alla definizione di una scelta insediativa (area di nuovo insediamento APS.i in continuità con l'area esistente a nord di Maranello) che concorrerà attraverso accordo con i privati all'offerta convenzionata in sede di POC ad aziende locali da trasferire o da ampliare.
Altre strategie del PSC riguardano la messa a punto di modalità di intervento per il miglioramento dell'uso del territorio, attraverso:

- la definizione dell'assetto di medio-lungo termine della sede dello stabilimento Ferrari, con le necessarie implicazioni sul sistema della mobilità, dei parcheggi, delle attività complementari, al fine di garantire le migliori condizioni strutturali per la piena attuazione dei programmi di sviluppo dell'Azienda, e per una completa integrazione e reciproca qualificazione del sistema di relazioni con la città e il territorio;
- la riorganizzazione delle sedi di insediamenti produttivi ceramici oggi in territorio rurale o periurbano (Cemar, Sima, Piemme), di cui definire la delocalizzazione ed il ripristino di assetti del territorio più consoni al contesto;
- il ridisegno di insediamenti con la ridistribuzione e la riduzione della componente oggi destinata a stoccaggio a cielo aperto delle merci, alla loro movimentazione e alla manovra all'interno delle aree degli stabilimenti (promozione dell'adozione di tecnologie innovative di stoccaggio automatizzato);

Un tema rilevante in proposito è costituito dalla incompatibilità della sede produttiva della Ceramica PIEMME (in piccola parte in comune di Fiorano), il cui sito è del tutto non idoneo per accessibilità e traffico indotto e per le caratteristiche di pregio ambientale del territorio.

Il PSC individua un "*Ambito di interesse sovracomunale per la logistica delle merci*", ritenendo necessario in sede di concertazione con la Provincia sul nuovo PTCP contribuire all'approfondimento della necessità delle funzioni logistiche previste per i Transit Point, verificando le risposte possibili in territorio di Maranello nella zona a nord del capoluogo, servita dalle principali infrastrutture viarie.

In relazione alla necessità di un più generale processo di riqualificazione dell'ambito produttivo sovracomunale si ritiene opportuno valutare anche la localizzazione di tali

funzioni non esclusivamente nel territorio del Comune di Maranello, ma anche in aree a confine, come possibile contenuto di un accordo territoriale per le aree produttive sovracomunali.

Il PSC di Maranello deve coordinare le proprie scelte con il progetto "EMAS applicato al distretto ceramico di Modena e Reggio Emilia", la cui realizzazione è disciplinata da un Accordo di Programma siglato nel febbraio 2001 da Regione Emilia-Romagna, Province di Modena e Reggio e Assopiastrelle: in particolare, definizione dei requisiti di qualità ambientale di "aree ecologicamente attrezzate" ai sensi della l.r.n.20/2000 e della Delibera regionale n.118/2007 (Atto di indirizzo e coordinamento tecnico sulle APEA), in grado di garantire condizioni di sicurezza del lavoro, protezione delle risorse e qualità ambientale da intendere anche come componenti della qualificazione del ciclo produttivo e di miglioramento della competitività del sistema.

COMPETITIVITÀ DEL SISTEMA URBANO-TERRITORIALE: RUOLO DEI SERVIZI, QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE

Un complesso di politiche e azioni strategiche sono da riferire all'obiettivo di una qualificazione "trasversale" delle condizioni di ambiente (fisico, sociale, dei servizi) che costituiscono una componente sempre più rilevante della competitività di un distretto produttivo.
In particolare, senza equivoci rispetto ad una ipotetica definizione di “città dell’auto” che sarebbe storicamente impropria per Maranello, il PSC può concorrere a creare le condizioni per dare maggior visibilità urbana al **marchio Ferrari**, che la connota nel mondo in modo ormai indissolubile.
Ciò può significare operare da un lato sulle componenti di attività che si inseriscono sulle “filiere” derivanti dall’attività motoristica in tutti i suoi aspetti, e dall’altro su aspetti della vita culturale, sociale, ricreativa funzionalmente estranei al tema principale, ma ugualmente complementari, capaci di arricchire – come già in parte avviene – l’offerta qualificata di servizi e opportunità di fruizione del territorio per i cittadini residenti e per quelli temporaneamente presenti a Maranello.
L'insieme di politiche destinate al potenziamento dei servizi al cittadino e all'impresa e all'innalzamento del rango urbano della città ed una serie di interventi finalizzati alla trasformazione/riqualificazione del sistema urbano e territoriale trovano nel settore produttivo e in quello dei servizi (in particolare per quest’ultimo è da utilizzare appieno lo strumento dei **progetti di valorizzazione commerciale** previsti dalla L.R.14/99) interlocutori privilegiati e soggetti attuatori prioritari per la realizzazione degli interventi relativi.
In coerenza con gli obiettivi di cui al punto precedente, la riorganizzazione delle medie strutture di vendita alimentari comporta la possibilità di nuova localizzazione (con di-

smissione delle sedi attuali ritenute inadeguate, e progetto di riqualificazione convenzionato con il Comune), da prevedere in una sede che il POC definirà tra quelle identificate come idonee dal PSC (ambiti da riqualificare ex SIMA e CEMAR; ambito di nuovo insediamento "Maranello est".

I "PROGETTI SPECIALI".

Sono definiti "progetti speciali" (art.76 del PSC):

- Progetto speciale Area urbana centrale ambito consolidato storico di Maranello
- Progetto speciale Tiepido
- Progetto speciale di valorizzazione del paesaggio collinare
- Progetto speciale via Giardini

Si tratta di ambiti di applicazione di progetti di qualificazione del paesaggio e di promozione della fruizione del territorio urbano e rurale.
Tali progetti sono da attuare – previo inserimento delle relative opere nel POC – attraverso l'apporto coordinato di varie azioni, pubbliche e private, finalizzate al conseguimento di obiettivi considerati strategici per la qualificazione del territorio di Maranello.

Tali "progetti speciali" consentiranno di sperimentare gli esiti di un approccio integrato per la definizione di una nuova qualità urbana e territoriale si dovrà concentrare in particolare su alcuni ambiti, quali:

- Piazza Libertà ed aree urbane contermini, come nucleo dell'identità del centro, da qualificare e valorizzare, attraverso il ridisegno dell'immagine e la riorganizzazione delle funzioni
- L'ambito della Galleria Ferrari (che in sede di Conferenza il Comune aveva proposto come possibile polo funzionale da individuare nel PTCP, ai sensi dell'art.A-15 della L.R.20/2000), di cui integrare ed estendere gli effetti e le relazioni attraverso un ampliamento del processo di qualificazione dell'offerta di servizi
- Il sistema territoriale che fa riferimento alla via Giardini, da valorizzare attraverso progetti di varia natura (relativi al percorso stradale e alla storia della Ferrari, ai nuclei storici collegati, al paesaggio e all'escursionismo, alla ristorazione), in un'ottica di sviluppo integrale del territorio mirata al turismo e alla ricettività.

Tali "progetti" non dovranno limitarsi al pur indispensabile contenuto urbanistico-architettonico e funzionale (dotazioni di servizi, reti tecnologiche, infrastrutture), ma includere anche il tema della capacità di comunicazione e di rappresentazione dell'identità culturale del sistema urbano di Maranello. Esso è infatti certamente connotato come centro produttivo di fama internazionale, ma fino ad ora è stato raramente capace di comunicare tale leadership a livello di immagine urbana (spazi ed edifici pubblici, arredo urbano, promozione della qualità edilizia diffusa, ecc.).

6. IL TERRITORIO RURALE: IDENTITÀ, TUTELA, RICONVERSIONE

In base ai dati del Censimento 2000, si conferma il rilievo in comune di Maranello del comparto zootecnico, con 131 allevamenti (l'11% del totale provinciale) e consistenti quantità di capi bovini (3.494, 9,3% del totale) e suini (9.186 capi, 6,2%)
Nel territorio di Maranello (32,72 kmq.) il PTCP della Provincia di Modena considera di particolare interesse paesaggistico-ambientale le prime quinte collinari; di rilevante interesse, tanto da ricomprenderle in zona di tutela naturalistica, sono inoltre le salse di Puianello, emergenza geomorfologica significativa.
Ad una attività agricolo-zootecnica che mantiene un peso significativo fa da contraltare il fenomeno della dispersione insediativa, che si è notevolmente accentuato negli ultimi decenni, alterando gli equilibri socioeconomici e i caratteri storico-paesaggistici del territorio.

QUALITÀ ECOLOGICA DEL PATRIMONIO NATURALE DEL TERRITORIO

L'ambiente e il paesaggio agrario: trasformazioni subite dall'ambiente agrario, per effetto delle trasformazioni colturali e del processo di urbanizzazione.

Con il PSC - nel quadro della nuova legge urbanistica regionale – il territorio rurale diviene protagonista di una nuova attenzione della pianificazione, finalizzata all'integrazione delle attività, alla tutela della sua integrità, al ridisegno delle trasformazioni possibili in una logica di coerenza degli aspetti culturali e socioeconomici da considerare nella gestione del territorio.

La riproposizione di "segni" in grado di arricchire la percezione del paesaggio rurale (siepi, alberature, quinte verdi e complessi rurali recuperati) dovrà essere oggetto di specifiche azioni di valorizzazione, da promuovere attraverso accordi con i privati.

L'uso del suolo
Obiettivo del PSC è in questo settore favorire la modernizzazione delle pratiche produttive, in particolare incentivando la crescita e il rafforzamento della filiera agroindustriale, e migliorare la qualità delle relazioni tra attività produttive del settore agricolo e altre attività (residenza, servizi), limitando al massimo le situazioni di conflitto reale o potenziale.
Tale crescita qualitativa trova sostegno in una politica del PSC per il territorio rurale che tuteli gli usi agricoli scoraggiando con chiarezza attese speculative per destinazioni urbane, limitando al massimo l'esigenza di nuove urbanizzazioni e puntando su forme perequative per garantire a tali scelte un quadro di equità e sostenibilità economica e sociale.
Uno degli obiettivi più significativi è in questo ambito quello dei problemi di inquinamen-

to connessi alle attività agricole, derivanti dall'uso di fitofarmaci e fertilizzanti, per i quali vanno ulteriormente sviluppate le tecniche di protezione delle aree vulnerabili e le tecnologie avanzate per la riduzione degli impatti delle attività zootecniche.
Altrettanto rilevante è l'obiettivo del consolidamento, nel territorio rurale pedecollinare e collinare, delle aziende agricole vitali, che garantiscono un fondamentale presidio del territorio e concorrono al mantenimento di una tradizione agraria di pregio. Tale obiettivo richiede che siano superate – in modo strettamente mirato – alcune rigidità dell'apparato normativo comunale e provinciale (vincoli paesaggistici per le aree prossime ai crinali; dimensionamento della capacità edificatoria per fabbricati aziendali), garantendo attraverso requisiti prestazionali il controllo della qualità degli esiti in rapporto ai rispettivi obiettivi, ma al contempo rendendo possibili alcuni indispensabili interventi di adeguamento della organizzazione aziendale.

Il Quadro Conoscitivo del PSC, nella sua versione definitiva associata al piano, conterrà una specifica analisi dei caratteri fisici, biologici e produttivi del **territorio rurale, articolata nelle seguenti sezioni tematiche**:
- distribuzione e caratteristiche delle aziende
- distribuzione della popolazione residente
- esigenze di sviluppo delle attività e problematiche connesse (ambiente, conflitti con altre attività, vincoli, ecc.)
- attività integrative al reddito agricolo (agriturismo, ecc.)
- esigenze specifiche degli ambiti agricoli periurbani.

Le condizioni del verde urbano ed extraurbano e l'apporto biologico
Le politiche del PSC puntano sui seguenti obiettivi:
- incremento del patrimonio boschivo;
- protezione, rafforzamento e valorizzazione dei corridoi ecologici;
- incremento e differenziazione tipologica dell'offerta di verde urbano.

Ciò comporta la definizione di obiettivi di riqualificazione ecologica, sia nel senso del rafforzamento e/o ricostituzione di corridoi ecologici, sia in quello di dotazione di masse verdi per la rigenerazione ecologica.

SISTEMA INSEDIATIVO IN AMBITO RURALE - TERRITORIO URBANIZZATO E AREE DI MARGINE
La crescita del territorio urbanizzato è avvenuta a Maranello con espansione a raggiera e saldatura a nord-ovest con il sistema insediativo Sassuolo-Fiorano, mentre ad est si è molto rafforzato il nucleo di Pozza e il sistema dei centri collinari ha perso via via peso insediativo.
I piccoli nuclei collinari, di origine storica: Fogliano, San Venanzio, Torre Maina, Gorzano - hanno problematiche molto diverse, e richiedono una attenta analisi delle condizioni di crescita/trasformazione che hanno subito, e delle esigenze di dotazione di servi-

zi/integrazione, che garantiscano il mantenimento dell'identità e un livello di qualità della vita adeguato.
In parallelo alla crescita dell'urbanizzazione (in particolare del capoluogo e della frazione di Pozza) si sono moltiplicate le situazioni di margine, in cui il disegno delle lottizzazioni lascia liberi spazi inedificati, talvolta pianificati (aree a verde pubblico o privato), altre volte no (aree rurali "interstiziali"), ma quasi sempre privi di un ruolo e di un'identità definiti.
I margini verdi interagiscono con i tessuti urbani in termini:

- di relazioni ecologiche, in quanto subiscono azioni di pressione antropica per effetto della prossimità del territorio urbanizzato;
- di relazioni paesaggistiche basate sul rapporto tra spazi aperti e spazi periurbani edificati;
- di relazioni funzionali, connotate da possibili conflitti in rapporto alla vulnerabilità delle componenti ambientali coinvolte (aria, acqua, suolo) e alle reciproche esigenze di protezione.

Un'ultima situazione, abbastanza diffusa, è quella di tessuti residenziali interclusi entro ambiti urbanizzati destinati ad attività produttive (il tema è in realtà a cavallo tra il rurale e l'urbano): vanno ricercate in questi casi le specifiche condizioni di compatibilità ambientale e, quando realisticamente possibile, di trasformazione/delocalizzazione attraverso meccanismi perequative intese pubblico/privato.

Due sezioni del Quadro Conoscitivo sono dedicate alla lettura sistematica del paesaggio rurale e delle sue trasformazioni:

- l’indagine sugli edifici (di origine storica e non), e sui “segni” descrittivi degli usi e dell’assetto funzionale del territorio;
- la lettura fotografica dell'ambito territoriale comunale mediante sorvolo con aereo da ricognizione; l'indagine dell'assetto contemporaneo del territorio con lo *sguardo obliquo* che caratterizza il sorvolo consente di effettuare valutazioni e interpretazioni che proprio il nuovo ed inconsueto *punto di vista-modo di guardare* consentono. Il lavoro consente di realizzare immagini ad alta risoluzione in formato digitale, utili oltre che alla lettura/interpretazione del paesaggio, a successive attività di simulazione degli effetti di interventi sul territorio.

Nel suo insieme, l’attività di **lettura strutturale del paesaggio** (che oltre a disporre dei nuovi strumenti sopra citati mette a sistema informazioni esistenti provenienti da sedi separate), 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.

6.1. SCELTE STRATEGICHE

- *Attività agricole*
  Tutela delle destinazioni agricole del territorio rurale; semplificazione dei procedimenti autorizzativi per la dotazione di spazi e attrezzature funzionali all'attività produttiva. Incentivazione delle attività economiche integrative (agriturismo, ospitalità, ristorazione), anche a fini di una compartecipazione pubblico-privato a programmi di tutela e valorizzazione ambientale.

- *Riuso/trasformazione del patrimonio edilizio nel territorio rurale*
  Attraverso un'indagine estesa a tutto il patrimonio edilizio in territorio rurale (storico e non) dello stesso tipo di quella già compiuta per Sassuolo e Fiorano, si intende mettere a punto un patrimonio di conoscenze a supporto di politiche di riuso/trasformazione del patrimonio, basate sui seguenti criteri generali:
  - tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio di origine storica, e possibilità di riuso a fini abitativi nei casi in cui la tipologia originaria e la categoria di intervento di recupero assegnata consentano tale possibilità;
  - possibilità di trasformazione/adeguamento del patrimonio edilizio di origine non storica, analizzando le condizioni di possibile riuso a fini abitativi (in un'ottica di compatibilità tipologica e ambientale), a partire dalla schedatura analitica dei fabbricati;
  - eliminazione di situazioni incongrue dal punto di vista paesaggistico-ambientale, favorendo la demolizione di edifici non recuperabili a fini insediativi, e riconoscendo attraverso il piano una capacità edificatoria (molto ridotta rispetto alla dimensione volumetrica dell'edilizia esistente) da trasferire in siti idonei, appositamente individuati in sede di PSC o di RUE.

  Tali criteri generali verranno applicati nel quadro delle strategie insediative del piano e alla luce di condizioni minime di carattere funzionale e ambientale, quali:
  - le condizioni di accessibilità (presenza o meno di viabilità comunale vicinale

poderale per l'accesso al fondo agricolo), e le condizioni per il loro adeguamento;
- le criticità intrinseche dei terreni espresse nella documentazione conoscitiva (frane, boschi, ecc..), e le conseguenti cautele in termini anche di cambio di destinazione d'uso che aumentino l'esposizione al rischio;
- la presenza o meno di allacciamenti ai servizi tecnologici a rete (adeguata disponibilità idrica e condizioni per garantire un trattamento dei reflui in caso di scarichi non recapitabili nella pubblica fognatura), e le condizioni per il loro allacciamento."

Il Comune ha condotto un'indagine estesa a tutto il patrimonio edilizio (storico e non) in territorio rurale, al fine di fornire basi conoscitive solide alla definizione delle condizioni di sostenibilità della eventuale trasformazione residenziale di fabbricati in origine non abitativi.

Il riuso a fini abitativi, oltre ai criteri e alle condizioni sopra esposti, sarà disciplinato nel quadro delle problematiche di collegamento dei residenti alle reti delle infrastrutture e dei servizi, in una logica di sostenibilità strettamente connessa all'obiettivo della limitazione della dispersione insediativa.

- *Ridisegno e disciplina urbanistico-ambientale delle situazioni di margine, attraverso:*
  - la delimitazione del territorio a dominante rurale e, al suo interno, di quelle parti di territorio di cui va preservata l'integrità, ai fini della soluzione delle situazioni di conflitto con altre attività;
  - la definizione di scelte urbanistiche che (privilegiando gli usi agricoli e il verde privato, ma con specifiche previsioni anche di completamento del disegno urbano) abbiano la finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti, con destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo periurbano, favorendo l'insediamento di attività specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani.

7. LA STRUTTURA INSEDIATIVA PLURIPOLARE COME VALORE STORICO-CULTURALE E COME INDIRIZZO STRATEGICO PER L'ASSETTO FUTURO

7.1. SITUAZIONE

Il capoluogo di Maranello appartiene a quella che possiamo definire una conurbazione lineare che va da Maranello a Sassuolo; come già rilevato, tale conurbazione non dispone oggi di alcuni dei fattori che si riconoscono come generatori di un organismo urbano, mentre certamente presenta alcuni caratteri tipici della città.
Tra le "assenze" è facile rilevare: la carenza di struttura; l'assenza di gerarchia tra i luoghi più significativi; la debolezza del sistema degli spazi pubblici.
Tra le condizioni positive: la presenza di una struttura insediativa storica che, anche se priva di centri urbani di gerarchia elevata, presenta una ricca distribuzione territoriale, articolata in centri, insediamenti storici e complessi monumentali; la dimensione demografica, la densità abitativa e la concentrazione di attività economiche; la forte presenza di *city users*; la concentrazione di funzioni di rango molto elevato.

L'idea di città (non necessariamente di una città compatta, anche se la tradizione urbana italiana non aiuta a riconoscere come tali modelli urbani più articolati e diffusi sul territorio, comuni invece in altre realtà) va intanto esaminata, nella condizione attuale, per come oggi si presenta, alla luce dell'obiettivo del progetto di Piano.
Per il PSC di Maranello, oltre al problema fondamentale della definizione di un'identità urbana del capoluogo in una logica di appartenenza ad un sistema urbano complesso, si pongono i problemi relativi all'eventuale ulteriore sviluppo di Pozza, ed alla tutela della struttura storica del territorio attraverso la conservazione dei piccoli nuclei storici e la qualificazione del loro ruolo nella rete dei centri pedecollinari (Gorzano, Torre Maina, San Venanzio, Fogliano).

Il Quadro Conoscitivo preliminare ha costruito una mappa di sintesi del Sistema Insediativo Storico, ed una lettura delle fonti finalizzate a definire, insieme alle indagini sul campo, l'evoluzione storica dell'assetto del territorio, lo stato attuale permanenze e trasformazioni della struttura storica (lettura dei catasti storici e confronto con l'assetto attuale), delineando le esigenze di valorizzazione dei segni relativi alla matrice storica, e di creazione attraverso di essi di **nuove identità** formali, funzionali e sociali.
L'analisi individua:

- I nuclei storici e gli insediamenti storici (borghi e complessi edilizi rurali)
- Le altre permanenze edilizie storiche
- La viabilità storica
- Il sistema delle tutele in essere.

7.2 OBIETTIVI

L'innovazione da introdurre non è soltanto conseguente alla constatazione degli effetti della crescita insediativi dei due centri maggiori di Maranello e Pozza (urbanizzazione indifferenziata, profondo mutamento del quadro delle condizioni culturali e sociali), ma anche al nuovo quadro legislativo, ed in particolare alle conseguenze connesse al passaggio dalla dimensione comunale ad una dimensione urbana complessa (il sistema urbano Sassuolo-Fiorano-Maranello), al quale ulteriormente va sottoposta ad una valutazione di efficacia la gamma degli strumenti utilizzati.
Le politiche insediative del PSC devono essere in questo campo:

- la netta scelta per la riqualificazione dei tessuti già urbanizzati, attraverso il riuso di edifici e aree dimesse, e la ricucitura/integrazione dei nuclei e delle frazioni;
- l'arresto dell'espansione dell'urbanizzato nel capoluogo, rispetto a quanto già programmato (e spesso non ancora attuato) dal PRG vigente.
- Il rafforzamento insediativo (sempre su morfologie controllate e dimensioni molto contenute) dei piccoli nuclei (accompagnato dal necessario adeguamento delle reti tecnologiche a carico degli interventi) va nella duplice direzione di perseguire la valorizzazione dell'identità storica del territorio e in quella di diversificare l'offerta insediativa oggi concentrata in pochi episodi di dimensioni medio-grandi, e di conseguenza in pochi soggetti.

7.3 SCELTE STRATEGICHE

Un'esigenza primaria diviene quella di rendere leggibile **un'identità urbana unitaria, basata su varie polarità** (storiche e contemporanee): il piccolo Centro storico di Maranello, da ripensare in una logica di progettazione urbana in grado di definirne un assetto contemporaneo più organico e meno casuale; Crociale e Bella Italia, piccoli nuclei ormai quasi saldati all'urbanizzato del capoluogo; Pozza, frazione da rafforzare nella dotazione di servizi e da consolidare dal punto di vista insediativo, nel rispetto di una situazione di discontinuità dell'urbanizzato che deve essere preservata; la frazione di Gorzano, con il borgo antico ed i tessuti residenziali recenti; i nuclei collinari di Torre Oche, Fogliano, San Venanzio, Torre Maina.

La scelta progettuale dei luoghi strategici e della rete delle relazioni principali: un modello di assetto territoriale che sia basato su una struttura insediativa in grado di contrastare la tendenza alla omogeneizzazione del modello di conurbazione. Tale struttura si deve basare sul concetto di relazioni tra parti significative, quindi di polarità (luoghi di qualità) e di rete di percorsi che li connettono, secondo una gerarchia chiara, che possa essere assimilata dal cittadino.

- I fattori di identità: i piccoli nuclei storici ed i complessi monumentali – il paesaggio

– i luoghi della cultura e dello spettacolo – i luoghi di rappresentazione/comunicazione dell'impresa – i servizi urbani e territoriali
- La costruzione sociale e partecipata e la comunicazione dell'identità.

PROGETTI SPECIFICI DI QUALIFICAZIONE DELL'IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO

- Villa Rangoni; progetto di restauro del complesso villa-parco e riuso, con ipotesi di realizzazione di una struttura ricettiva costituita da albergo/ristorante e centro congressi, funzionale allo sviluppo turistico, con possibilità di fruizione pubblica convenzionata.
- Progetto di riqualificazione ambientale e restauro territoriale dell'ambito fluviale del torrente Tiepido, in modo strettamente correlato agli insediamenti storici che ad esso fanno riferimento (Torre Maina, Gorzano, La Pozza).
- Progetto integrato di valorizzazione territoriale a fini turistico-ricettivi del sistema paesaggistico e insediativo collinare di via Giardini
- Progetti di tutela, restauro e valorizzazione fruitiva del patrimonio storico-architettonico diffuso nel territorio rurale collinare, e del relativo paesaggio; correlazione in un percorso di fruizione integrata (ricettività; ristorazione; servizi; attività ricreative e culturali, ecc.).

Villa e Parco Rangoni Machiavelli

Il PSC assegna un significato strategico al recupero e alla valorizzazione del ruolo della Villa Rangoni Machiavelli, del parco e dei fabbricati di custodia, che si considerano nel loro insieme polarità significativa del sistema della fruizione paesaggistico-culturale della pedecollina.
La villa ed il parco possono assumere un rilievo importante per le politiche museali (con particolare attenzione per il museo delle sculture all'aperto), anche attraverso possibili integrazioni architettoniche da concepire come dotazioni territoriali.
Il PSC perimetra l'ambito della villa e del parco sottoponendolo a disciplina unitaria, e ad attuazione convenzionata in sede di POC, sulla base di un disegno complessivo.
Le forme di collaborazione pubblico-privato saranno definite negli obiettivi e requisiti generali dalla scheda normativa di PSC, ed in termini operativi dal POC, che avrà il compito di definire le modalità di intervento, le forme di fruizione pubblica dei beni, le modalità di utilizzo da parte della proprietà del patrimonio edilizio esistente.

Il PSC ipotizza due scenari di intervento:

a. *Conferma dell'ipotesi presente nel PRG previgente* (art.85 c.VI, a cui qui si fa riferimento nel suo complesso anche per le parti non riportate), che destina il comparto allo "sviluppo di un complesso di funzioni finalizzate alla strutturazione e al potenziamento dell'attuale Parco-Museo privato, nel rispetto degli obiettivi contenuti

nello Statuto della Fondazione severi, regolarmente istituita con Decreto del presidente della repubblica".

"L'attuazione dovrà avvenire previo P.P. di iniziativa privata, esteso a tutto il comparto perimetrato, nel rispetto delle diverse destinazioni di zona previste all'interno del comparto stesso e dei susseguenti Programmi di attuazione della Fondazione. Più precisamente nella zona della Villa e dello spazio di pertinenza gli interventi edilizi e le destinazioni d'uso sono regolate dalla disciplina dei beni Culturali, mentre nella zona a verde privato del parco ("attrezzature private d'interesse generale", pur prevalendo il vincolo di tutela del patrimonio vegetale esistente, sono ammessi interventi di nuova edificazione nell'ambito delle previsioni di PP."

"La SU assegnata per il primo Programma di attuazione è pari a 3.500 mq. Le soluzioni adottate per i nuovi volumi dovranno essere risolte preferibilemnte con soluzioni in interrato. In ogni caso l'altezza massima delle volumetrie fuori terra non potrà superare i 6 m., (…). Le superfici di nuova edificazione dovranno essere interrate per una quota non inferiore al 50%; la superficie coperta non dovrà superare il 50% della SU di nuova realizzazione. (…)".

b. *Definizione in sede di POC di un Accordo con i Privati ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000.*

L'intesa può prevedere la cessione del parco al Comune (da destinare a parco pubblico) e il mantenimento della proprietà privata della villa (da gestire per attività non residenziali coerenti con gli usi pubblici del parco), o altre forme di collaborazione pubblico-privato che garantiscano il perseguimento efficace delle finalità pubbliche di cui sopra.

Al fine di disporre di risorse commisurate agli eventuali oneri e ad un tempo coerenti con i requisiti di sostenibilità degli interventi, il POC potrà assegnare diritti edificatori privati fino a una SC di 1.750 mq. per usi residenziali, di cui 1.070 mq. circa costituiti dal recupero di tre fabbricati esistenti, e 680 mq. circa dalla realizzazione di un nuovo edificio al margine nord dell'insediamento, a fianco e con dimensioni simili rispetto all'edificio esistente da recuperare.

Per funzioni di interesse pubblico, legate alla gestione del parco, il POC potrà prevedere, oltre al recupero degli altri edifici esistenti, l'assegnazione di diritti edificatori per ulteriori 250 mq. di SC, per la realizzazione di dotazioni per i visitatori e di piccole costruzioni di servizio.

Torre della Montina e residenza protetta

Il PSC perimetra un ambito soggetto ad intervento coordinato, da attuare attraverso POC, relativo al complesso della Torre della Montina e alla vicina struttura socio-assistenziale esistente in località Torre Maina, attraverso la definizione in sede di POC di un Accordo con i Privati ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000.

Le finalità degli interventi previsti nell'ambito sono l'acquisizione pubblica e la prospettiva di recupero di una testimonianza di grande valore storico-culturale, ed i benefici sociali e funzionali connessi alla qualificazione di una struttura assistenziale importante per il territorio di Maranello.
L'intesa potrà prevedere, in linea generale (i contenuti specifici dovranno essere precisati dal POC):

- La cessione gratuita al Comune della Torre della Montina, dell'edificio adiacente e della stalla-fienile, nelle condizioni attuali (consistenza stimata circa 1.000 mq.); il Comune provvede al recupero e alla destinazione per attività culturali, ricreative e sociali (sedi di associazioni, allestimento di mostre, attività di studio e divulgazione della storia degli insediamenti del territorio di Maranello, …)
- La conferma della possibilità di recupero a fini abitativi degli altri fabbricati facenti parte del borgo
- La possibilità di uso parziale del fabbricato stalla-fienile per attività economiche (ristorante o altro pubblico esercizio), sia mantenendone la proprietà privata, sia attraverso convenzione con il Comune)
- La perimetrazione di un ambito tra via della Montina e la SP Vandelli di estensione pari a 2.500 – 3.000 mq., adiacente alla sede del Centro per anziani di Villa Estense, a cui il PSC-RUE attribuisce la destinazione di residenza protetta e servizi socio-assistenziali. In sede di POC a queste aree potranno essere assegnati diritti edificatori fino ad un massimo di 1.000 mq. di SC, in modo strettamente funzionale ad un progetto di qualificazione della struttura di residenza protetta.
- Previsione di un parcheggio (m.16 x 50, pari a circa 35 p.a.) a servizio del cimitero.
- Gli interventi citati dovrebbero essere legati da un progetto unitario che garantisca il coordinamento e la qualità paesaggistica e architettonica degli esiti.

Casa Ferrari ("porta nord" di Maranello)
L'edificio che fu di Enzo Ferrari (con l'area di pertinenza) rappresenta per Maranello un'occasione significativa per definire quel percorso di valorizzazione delle identità locali che rappresenta uno dei contenuti strategici del PSC.
L'area ha infatti valenze molteplici: può ospitare un piccolo museo, ed essere allo stesso tempo punto di accoglienza di visitatori con accesso diretto alla pista di Fiorano. E' anche il primo approccio al territorio di Maranello per chi vi giunge da nord, lungo la Giardini: come tale quindi si presta ad un accordo con la proprietà per una valorizzazione efficace sia sul versante delle attività aziendali che su quello dell'interesse pubblico.
Il PSC perimetra un ambito, oggetto di intervento coordinato da inserire nel POC, i cui obiettivi sono il restauro e riuso della Casa Ferrari e sistemazione del parco.
Le modalità di attuazione prevedono il convenzionamento con la proprietà per un utiliz-

zo pubblico (modalità di utilizzo e visita), anche limitato nel tempo e nel numero dei visitatori.
Il POC può prevedere la possibilità di realizzazione nel parco (parte sud) di strutture leggere di servizio per accoglienza clienti.
I diritti edificatori assegnabili sono definiti da un indice territoriale Ut = 0,05 mq. /mq., aggiuntivo rispetto al fabbricato esistente da restaurare. Ciò comporta, indicativamente, su una superficie territoriale dell'ambito pari a circa 13.500 mq., l'assegnazione di circa 675 mq. di SC di diritti edificatori aggiuntivi per usi terziari.

8. EVOLUZIONE DELLA POPOLAZIONE E SCENARI PER LE POLITICHE ABITATIVE E DEI SERVIZI

8.1. Struttura della popolazione ed evoluzione demografica

La dinamica dei residenti a Maranello è stata costantemente positiva negli ultimi quarant'anni: tra il 1961 e il 2001 Maranello passa da 6.468 a 15.912 abitanti, con una crescita molto intensa nel ventennio 1961-'81, che ha proseguito con buona dinamica anche nei due decenni successivi. Al 13.07.2004 la popolazione residente ha raggiunto i 16.180 abitanti.
Nell'ultimo trentennio la crescita di residenti è costantemente da attribuire sia al saldo migratorio positivo (in costante calo nei 6 quinquenni, da +331 residenti/anno nel periodo 1974-'78 a +71 nel quinquennio 1999-2003), sia al saldo naturale positivo, per il quale l'ultimo quinquennio registra una crescita significativa (da +16/anno a +41/anno). In sintesi, si può affermare che mediamente Maranello ha acquisito negli ultimi 15 anni circa 26 nuovi abitanti l'anno per effetto del movimento demografico naturale, e ne ha guadagnati circa 109 per effetto del saldo migratorio, con un saldo medio complessivo di 135 abitanti l'anno (112 nell'ultimo quinquennio).

LA STRUTTURA DEMOGRAFICA AL 31.12.2006

Popolazione residente per sesso e fasce d'età nel Comune di Maranello al 31.12.2006

Età	Sesso		Totale	%
	Maschi	Femmine		
0-2	251	219	470	2,85%
3-5	262	248	510	3,09%
6-10	422	377	799	4,84%
11-13	244	215	459	2,78%
14-18	378	372	750	4,55%
19-25	648	613	1.261	7,64%
26-35	1.427	1.285	2.712	16,44%
36-45	1.353	1.297	2.650	16,06%
46-55	1.142	1.203	2.345	14,21%
56-65	1.047	981	2.028	12,29%
66-75	672	696	1.368	8,29%
76-100	394	755	1.149	6,96%
Totali	8.240	8.261	16.501	

I residenti a Maranello al 31.12.2006 sono 16.501.

La struttura per età è equilibrata, essendosi pressoché stabilizzata nelle fasce più giovani negli ultimi anni. L'indice di vecchiaia ha raggiunto nel 2006 il valore di 111,9 (abitanti ultra 65enni rispetto ai giovanissimi con meno di 14 anni), molto più basso di quello di Sassuolo (125,2) e della media provinciale (153,6).
I giovanissimi (<14 anni) rappresentano con 2.392 unità il 14,5% della popolazione; la fascia dei giovani (15-39 anni) è molto numerosa, con 5.709 unità (34,6%), pressoché pari a quella intermedia (40-64 anni) che conta 5.723 unità (il 34,7%), mentre gli ultra 65enni sono 2.677 (il 16,2%).
Il numero medio di componenti dei nuclei familiari era al 1951 di 4,62, ed è sceso fino a 2,69 al 2003 e 2,63 al 2.006, valore superiore a quello della media regionale (al 1991 2,96 contro 2,61 nella regione).
Di conseguenza, a fronte di una crescita di abitanti pari complessivamente al 140,9% nei cinquant'anni, il numero delle famiglie si è più che quadruplicato, passando da 1.417 al 1951 a 5.947 al 2003 (6.259 famiglie al 31 dicembre 2006).

LE PROIEZIONI DEMOGRAFICHE AL 2021

IL METODO UTILIZZATO PER LA DEFINIZIONE DEL MODELLO DI PROIEZIONE

Per effettuare una proiezione della popolazione residente a Maranello sono stati in primo luogo analizzati l'attuale struttura demografica 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 attuale, 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 (2009, 2014, 2019). 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 2019, 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 una di massima) ai diversi orizzonti temporali della popolazione per sesso e classe di età.
Con tale risultato siamo in grado di apprezzare la struttura demografica e quindi i caratteri qualitativi dei futuri residenti, con evidenti e decisivi riflessi sulle politiche abitative, sociali e dei servizi.

RISULTATI DELLE PROIEZIONI CON SALDO MIGRATORIO POSITIVO

Tutti i dati presentati nel seguito si riferiscono all'applicazione del modello previsionale agli orizzonti temporali del 2014 e del 2019, ed assumono i valori intermedi tra lo scenario di minima e quello di massima.
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).

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

SCENARIO MEDIO	2006	2011	2016	2021
Residenti	16.501	17.051	17.495	17.838
Residenti in convivenze	66	66	66	66
Residenti in famiglie	16.435	16.985	17.429	17.772
Dimensione famigliare	2,63	2,56	2,49	2,42
Famiglie	6.259	6.638	7.008	7.335
Nuclei fam. - diff. con il 2006	-	+379	+749	+1.076

In sintesi, nello scenario intermedio di proiezione:
I residenti al 31.12.2006 sono 16.501, con un incremento di 321 unità (1,98%) rispetto alla popolazione al 13.07.2004 (16.180 residenti).
Le famiglie al 31.12.2006 sono 6.259, con un incremento di 246 unità (4,09%) rispetto al 2004 (6.013 famiglie).

La proiezione porta nello scenario intermedio ai dati seguenti:

Popolazione: 16.501 + 1.337 = **17.838**
Famiglie: 6.259 + 1.076 = **7.335**

STRUTTURA PER ETA' DELLA POPOLAZIONE AL 2021 (PROIEZIONE INTERMEDIA)

Residenti valori ass.	Residenti per età				
	0-14	15-39	40-64	>64	Totale
Pop 2006	2.392	5.709	5.723	2.677	16.501
Proiezione (scenario medio)	2.683	5.093	6.340	3.722	17.838
Differenze	+ 291	- 616	+ 617	+ 1.045	+ 1.337

Come si vede, la crescita complessiva della popolazione è completamente determinata dalla crescita delle componenti mature e anziane, mentre al componente dei giovanissimi cresce in modo significativo (+ 12,2%) e quella dei giovani cala sensibilmente (-10,8%).

Residenti	Residenti per età				
valori %	0-14	15-39	40-64	>64	Totale
Pop 2006	14,5%	34,6%	34,7%	16,2%	100%
Proiezione(scenario medio)	15,0%	28,5%	35,5%	20,9%	100%

SCENARIO MEDIO	2006	2011	2016	2021
Indice di vecchiaia	111,9	115,5	130,6	138,7
Indice di struttura	100,2	114,6	123,8	124,5

Il cambiamento strutturale più evidente è dato dal confronto del rapporto tra le classi giovani, che oggi costituiscono quasi la metà della popolazione (49,1%), e sono destinate a diventare netta minoranza al 2021 (43,5%).

Gli altri esiti più significativi delle proiezioni sono per Maranello:

- Incremento della popolazione più giovane (0-14 anni): dagli attuali 2.392 (14,5%) a 2.683 (15,02%) al 2021; si tratta di un segnale molto positivo, determinato completamente come si vedrà dall'apporto compensativo della popolazione migrata.
- Deciso incremento degli ultra 65enni, che passano dai 2.677 attuali (16,2%) a 3.722 (20,9%) al 2021.
- L'indice di vecchiaia (rapporto tra popolazione con più di 64 anni e popolazione fino a 14 anni), attualmente a livello basso rispetto ai valori regionali (111,9 al 2006) subirà, per l'effetto combinato di incremento della popolazione anziana e di diminuzione dei giovanissimi, una forte crescita, attestandosi a 138,7 al 2021. Rimarrà comunque un indice con valore decisamente inferiore a quanto atteso[2] a livello provinciale e regionale (rispettivamente 177,5 e 212,3 al 2009, mentre Maranello si attesterà a quella data attorno a 114).
- L'indice di struttura (rapporto tra popolazione tra 40 e 64 anni e popolazione tra 15 e 39 anni) è destinato ad aumentare dal valore attuale di 100,2 (valore positivo, di forte equilibrio) a livelli sensibilmente più elevati: 124,5 al 2021, anche se in ogni caso no preoccupanti dal punto di vista demografico.

PROIEZIONI SOLA COMPONENTE NATURALE – SCENARIO INTERMEDIO

E' interessante sottolineare l'importanza della componente migratoria rispetto al risultato complessivo delle proiezioni. Ciò può essere fatto effettuando proiezioni con movi-

[2] Indice ricavato dalle proiezioni svolte dalla Regione Emilia-Romagna (scenario base) consultabili presso il sito http://www.regione.emilia-romagna.it/statistica/ .

mento migratorio nullo, vale a dire con il solo effetto delle dinamiche naturali della popolazione.

Residenti Val. assoluti	Residenti per età				
	0-14	15-39	40-64	>64	Totale
Pop 2006	2.392	5.709	5.723	2.677	16.501
Proiez. sola componente Naturale	2.274	4.021	6.376	3.697	16.367
Diff. 2006-21	-118	-1.688	+653	+1.020	-134
Differ.%	-5,0%	-29,6%	+11,4%	+38,1%	-0,8%

Residenti Valori %i	Residenti per età				
	0-14	15-39	40-64	>64	Totale
Pop 2006	14,5%	34,6%	34,7%	16,2%	100%
Proiezione, sola componente naturale	13,9%	24,5%	39,0%	22,6%	100%

Indice di vecchiaia – variazione sola componente naturale

	2006	2011	2016	2021
Naturale	111,9	119,0	141,4	162,6

Indice di struttura – variazione sola componente naturale

	2006	2011	2016	2021
Naturale	100,2	124,2	147,7	158,6

Il dato forse più significativo è il calo della componente dei giovani tra 15 e 39 anni, che oggi rappresentano come si è visto oltre un terzo della popolazione (34,6%) e sarebbero destinati, per effetto del movimento naturale, ad una riduzione di 1.688 elementi (-29,6%) che porterebbe questa classe di età a rappresentare al 2021 meno di un quarto della popolazione (24,5%). La popolazione matura e anziana, che come abbiamo visto è destinata nello scenario demografico assunto dal PSC a diventare comunque maggioritaria (56,5% dei residenti) arriverebbe, con la sola componente naturale dell'evoluzione demografica, a rappresentare al 2021 il 61,6% della popolazione residente, a scapito della componente delle classi di età (15-39) che potremmo definire quella a maggior valore intrinseco di investimento sociale.

8.1.3 l'analisi della variazione del numero dei nuclei famigliari

Insieme all'invecchiamento della popolazione, i cambiamenti della struttura famigliare sono forse i fenomeni più macroscopici dell'ultimo ventennio, in Italia e nella nostra regione. Una serie di fattori sociali e demografici ha fatto sì che la famiglia media abbia un numero di componenti sempre più ridotto; aumentano infatti percentualmente le famiglie composte da una sola o due persone, e diminuiscono le famiglie con molti componenti.

A Maranello le famiglie sono 6.013 al 2004. Il numero medio di componenti per nucleo famigliare è di 2,68, mentre al Censimento 1991 era di 2,96 e a quello del 2001 di 2,76. I dati del nuovo Censimento 2001 segnalano una dimensione media di 2,48 persone nella provincia di Modena e di 2,39 nella regione. Continua ancora quindi, come era naturale aspettarsi, la diminuzione del numero medio di componenti in tutto il territorio regionale.
L'indicatore della dimensione media presenta nel dopoguerra una lunga e continua discesa per il comune, anche se il valore rimane costantemente superiore al dato medio provinciale (vedi tabella seguente).

Numero di componenti per famiglia

	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2006
Maranello – n.ro famiglie	1.417	1.602	2.560	3.968	4.882	5.743	6.259
Maranello – componenti	4,62	4,01	3,49	3,22	2,96	2,76	2,63
Prov. di Modena – comp.	4,23	3,64	3,28	2,94	2,67	2,48	2,38

La discesa, molto brusca nei primi decenni del dopoguerra, si va via attenuando negli ultimi decenni, ma - come si vede dall'andamento degli anni '90 - è destinata a proseguire ancora con una certa intensità.
A partire dallo studio dell'evoluzione della dimensione media famigliare (dati della serie storica espressi sotto forma di funzione geometrica) sono quindi state costruite le tendenze attese per i prossimi anni.
A Maranello le due curve individuate per la descrizione del fenomeno (scenario di massima – scenario di minima) esprimono il valore di 2,60-2,62 al 2009, 2,51-2,55 al 2014, fino a 2,44-2,40 al 2.021. Le curve geometriche di descrizione dell'evoluzione della dimensione media famigliare sono state scelte sia in base alla corrispondenza della funzione con i valori con la serie storica sia per l'analogia che le curve stesse hanno con la curva di discesa attesa per la provincia di Modena (studio sull'evoluzione delle famiglie della Regione Emilia-Romagna).
Applicando in maniera combinata le ipotesi di riduzione del numero medio di componenti del nucleo famigliare con le proiezioni demografiche in precedenza descritte, si ottengono le stime relative ai nuclei famigliari agli orizzonti temporali 2014 e 2019.

Per Maranello le previsioni sono le seguenti:

- Al 20164 i nuclei famigliari dovrebbero essere compresi tra 6.927 (ipotesi minima) e 7.089 (ipotesi massima). L'incremento rispetto al numero attuale di nuclei famigliari sarebbe compreso tra 668 e 830. Lo scenario intermedio prefigura quindi 7.008 famiglie con un incremento di 749 unità.
- Al 2021 i nuclei famigliari dovrebbero essere compresi tra 7.208 (ipotesi minima) e

7.464 (ipotesi massima). L'incremento rispetto al numero attuale di nuclei famigliari sarebbe compreso tra 949 e 1.205. **Lo scenario intermedio prefigura quindi 7.335 famiglie al 2021, con un incremento di 1.076 unità rispetto al numero delle famiglie attuali**.

8.1.4 Attività edilizia e mercato abitativo

Un primo percorso di ricerca per valutare le recenti trasformazioni del sistema insediativo incorse a Maranello e nell'ambito più vasto è reso possibile dalla rilevazione dell'attività edilizia sia residenziale che non residenziale. La valutazione del numero di alloggi progettati negli ultimi otto anni (l'Istat rende disponibili i dati sulle abitazioni progettate fino all'anno 2000) ha permesso alcune considerazioni sulla recente dinamica insediativa.
In base ai dati provvisori del Censimento 2001, il patrimonio edilizio abitativo di Maranello ammonta a 6.067 alloggi. La percentuale di abitazioni occupate da residenti è pari al 94,5% , mentre quelle censite come "altre abitazioni" (non occupate, occupate da non residenti per motivi di vacanza, lavoro o studio) sono 332, pari al 5,5%.
Il numero delle abitazioni non occupate è sceso nel decennio da 469 (1991) a 332 (2001).
A Maranello le abitazioni progettate negli otto anni dal 1993 al 2000 (690 in totale) costituiscono un incremento del 13% rispetto allo stock edilizio abitativo presente al 1991. Si tratta di un incremento molto superiore rispetto alla media provinciale (+7,7%), ma sono valori che rimangono decisamente al di sotto di quelli di altri comuni dell'area delle ceramiche, che registrano valori assai di rilievo soprattutto nella parte reggiana (Castellarano: +23,6%; Casalgrande: + 22,4%, Formigine 15,3%).
Un secondo indicatore utile per valutare i caratteri delle trasformazioni del sistema insediativo si ottiene ponendo a confronto l'attività edilizia residenziale con quella non residenziale degli ultimi anni (rapporto tra i metri cubi residenziali e quelli non residenziali progettati nel periodo 1993-1998, sia per ampliamenti che per nuova edificazione). L'esame di tale indicatore, soprattutto se posto in correlazione con l'indicatore esaminato precedentemente, ci permette di verificare se negli ultimi anni si è registrato un rafforzamento o meno dei caratteri insediativi residenziali o produttivi dei diversi comuni. Maranello presenta un valore dell'indicatore intermedio, pari a 0,42, superiore a quello della media del distretto (0,31) e lievemente inferiore a quello della provincia di Modena (0,49).

8.2. OBIETTIVI

In relazione al quadro tendenziale sopra descritto, il Comune di Maranello prevede nell'ambito della formazione del PSC di approfondire l'analisi delle dinamiche demogra-

fiche in atto a livello di area vasta (estesa almeno ai comuni di Formigine, Sassuolo e Fiorano), in modo da verificare le ipotesi assunte per le tendenze, inquadrandole nelle dinamiche reali dei comportamenti e del mercato abitativo di scala metropolitana.

L'obiettivo generale del PSC si delinea in questa sede nei termini di una stabilizzazione e consolidamento della popolazione residente, in relazione a due fenomeni, di cui sostenere i meccanismi attraverso le politiche di Piano:

- per quanto riguarda le dinamiche naturali, la lieve ripresa della natalità dovrebbe confermarsi e rafforzarsi (insieme alla ulteriore riduzione della mortalità);
- per quanto riguarda le dinamiche sociali, è ipotizzabile che il movimento migratorio si mantenga entro il campo di variabilità rappresentato dai due scenari di evoluzione considerati in questo capitolo.
- per quanto riguarda in senso stretto le politiche per l'abitazione, gli obiettivi sono in sintesi:
  - qualificazione e diversificazione dell'offerta abitativa
  - messa a punto di risposte efficaci al bisogno sociale, in particolare per rendere possibile l'accesso alla casa a categorie di persone che oggi ne sono respinte, ma evitando che ciò si traduca in una ghettizzazione e in progressivo degrado delle condizioni funzionali e sociali.

Il nuovo PSC dovrà fornire, sia nella logica della concertazione delle scelte a scala territoriale, sia attraverso le proprie previsioni, una risposta adeguata alle esigenze quantitative e qualitative sopra richiamate. In particolare, il PSC dovrà rappresentare per le politiche abitative un supporto a proposte progettuali e di strumenti procedurali e normativi in grado di:

- fornire risposte adeguate alla *domanda sociale*, nelle sue diverse articolazioni, attraverso le varie forme previste dalla L.R.n.24/2001, utilizzando a tal fine il convenzionamento con gli operatori;
- prevedere forme di offerta abitativa (e di servizi connessi) adeguate alle esigenze dei numerosi abitanti temporanei, non residenti, legati alle attività produttive;
- privilegiare in modo assoluto, oltre al completamento degli interventi in corso di attuazione, gli *interventi di riqualificazione dei tessuti urbani già insediati*, rispetto alla logica di estensione del territorio urbanizzato. Anche nei casi (che dovranno risultare estremamente limitati) di ambiti di nuovo insediamento la logica del PSC deve mantenersi quella di contribuire attraverso modeste integrazioni edilizie alla soluzione dei problemi da molti anni sul tappeto (previsioni di servizi non attuate, sistemazione di aree urbanisticamente incompiute, ecc.);
- promuovere l'*integrazione dei soggetti* singoli su progetti unitari con forte capacità di concorrere ad un nuovo disegno urbano;
- favorire l'ottimizzazione dell'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, attraverso la

riduzione del non occupato e dell'occupazione marginale (defiscalizzazione, ecc.), e l'incentivazione del rilancio quantitativo e qualitativo del ruolo del recupero edilizio e della riqualificazione urbana;
- favorire l'*innovazione tipologica* premiando in particolare l'integrazione dei servizi e dell'abitazione, attraverso incentivazioni a sostegno della famiglia;
- incentivare la *qualità* insediativa, architettonica, tipologica degli interventi (edilizia bioclimatica, qualità architettonica diffusa);
- promuovere il confronto delle idee e delle esperienze attraverso lo strumento del *concorso di progettazione*;
- favorire una crescita equilibrata della distribuzione insediativa sul territorio, in relazione ad un'effettiva esigenza riscontrabile, ed *evitando comunque ogni operazione di espansione all'esterno degli ambiti urbanizzati*.

8.3. SCELTE STRATEGICHE: LA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA MASSIMA DEL P.S.C.

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 vanno 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.

SCELTE DEL PSC IL SODDISFACIMENTO DELLA DOMANDA ABITATIVA PRIMARIA

La domanda abitativa primaria è costituita come si è detto dalle famiglie di nuova formazione. Rispetto alle proiezioni demografiche e familiari sintetizzate in precedenza, possiamo compiere ora le seguenti valutazioni:

Nuove famiglie - Scenario intermedio
La domanda primaria è costituita da 1.076 nuovi nuclei familiari che si formeranno nel quindicennio 2006-2021.

ABITAZIONI PER NUOVE FAMIGLIE:

Calcolo preliminare del dimensionamento residenziale dei P.S.C.
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) deve essere calcolata applicando coefficienti moltiplicativi alla domanda abitativa primaria, costituita dai nuclei familiari di nuova formazione.
La capacità insediativa va calcolata per definizione in misura cautelativa rispetto alla domanda primaria, per almeno tre ordini di ragioni:

- perché deve essere assunto un margine di sicurezza in ordine al rischio di errore nelle proiezioni;
- perché non esiste solo la domanda primaria: sul mercato è rilevante l'impatto di domande secondarie costituite da richiesta di miglioramento della condizione abitativa, di abbandono del patrimonio edilizio obsoleto e conseguente domanda di sostituzione, ecc.;
- perché la potenzialità edificatoria massima del piano non può tradursi in realizzazioni certe: per difficoltà attuative, per disinteresse degli operatori, per autoriduzione rispetto alle possibilità, ecc.

I fenomeni considerati trovano riscontro in una modalità di calcolo sperimentata in numerose esperienze.[3]

[3] In sintesi, il calcolo può avvenire utilizzando una formula del tipo seguente:
$C = [C_0 \times k_1 + C_1 \times k_2] \times k_3$
dove:
C è la capacità insediativa globale da prevedere come offerta abitativa.
C_0 è la capacità insediativa relativa al soddisfacimento della domanda abitativa primaria (formazione di nuovi nuclei familiari, eliminazione situazioni di coabitazione, sostituzione alloggi impropri); tale valore è stato da noi stimato pari a 746/1.080 alloggi nei 15 anni, costituiti dai nuovi nuclei familiari.
k_1 è il coefficiente che tiene conto dell'incertezza delle proiezioni demografiche e del rapporto famiglie/abitazioni; tenuto conto della modesta incertezza, il coefficiente è stato assunto pari a 1,05 per il quindicennio;

Il complesso di questi coefficienti porta come si è detto a dimensionare la capacità insediativa del Piano incrementando la domanda abitativa primaria di quote che usualmente possono variare fino al 50%.
Della capacità complessiva si deve poi stimare quale quota potrà essere realizzata nell'ambito delle previsioni dei PRG vigenti (da trasferire nel nuovo Piano), e quale dovrà costituire l'incremento di capacità previsto dal PSC.

La **capacità insediativa** del 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) può essere calcolata in via preliminare in questa sede in:
1.076 x 1,35 = **1.453 abitazioni**.
Tale valore comprende ovviamente gli alloggi realizzabili attraverso interventi di riqualificazione e trasformazione urbana, interventi di ampliamento/ristrutturazione edilizia con aumento del numero di alloggi, ed interventi di ulteriore riduzione del numero di alloggi non occupati (peraltro valore assai modesto).
Una valutazione accurata va poi effettuata per tener conto della domanda costituita da lavoratori e operatori non residenti, in particolare legati all'attività delle industrie Ferrari. Si può stimare in via preliminare che questa domanda sia costituita da 250 abitanti aggiuntivi.

---

c_1 è la quota di patrimonio edilizio attuale che si prevede dovrà essere sostituita da nuovo patrimonio in quanto sottratta agli usi abitativi o non adeguata funzionalmente; tale valore è stato nullo (in termini di saldo addirittura negativo) nel decennio 1991/2001: il totale degli alloggi non occupati è diminuito di 137 unità, passando dall'8,8% al 5,5% del patrimonio totale, e la produzione edilizia totale ha incrementato di 753 unità il patrimonio edilizio totale (da 5.314 alloggi a 6.067). Pertanto la crescita degli alloggi occupati è derivata per circa 75 alloggi/anno dalla produzione edilizia, e per circa 14 alloggi/anno dalla riduzione del non occupato. In relazione alle scelte del PSC (incentivazione del recupero e della riqualificazione), si prevede da un lato una forte attenuazione di tale fenomeno, con più ridotta destinazione della produzione (anche indirettamente) ad altre destinazioni. Poiché tuttavia esiste comunque una componente di domanda secondaria (trasferimento, miglioramento della condizione abitativa, investimento, abitazione temporanea), occorre valutare tali fenomeni nel modo seguente:

C 1 = 2,0% del patrimonio occupato: 5.735 x 0,02 = 114 alloggi.

k_2 è il coefficiente che discende dalla valutazione dell'incertezza del tasso di sostituzione del patrimonio, e di destinazione della produzione edilizia; per le ragioni sopra richiamate, tale valore è stato stimato pari al 10% (K2 = 1,10)

k_3 è il coefficiente che definisce il margine di eccedenza delle previsioni urbanistiche globali, necessario per tenere conto delle condizioni di fattibilità degli interventi, della flessibilità del mercato, ecc. In base alla scelta generale del massimo contenimento di consumo di territorio, tale valore è stato assunto pari a 1,15 per il quindicennio

Per il quindicennio 2004-2019 la capacità insediativa globale viene valutata in:

$C_{15\ (min.)}$ = [746 x 1,05 + 114 x 1,10] x 1,15 = 1.045 abitazioni

$C_{15\ (max.)}$ = [1.080 x 1,05 + 114 x 1,10] x 1,15 = 1.448 abitazioni

Corrispondenti rispettivamente, nei due scenari, ad un incremento del 40,1% e del 34,1% rispetto alla domanda primaria.

La situazione intermedia è costituita da una capacità insediativa teorica massima di 1.247 alloggi, con un incremento del 36,6% rispetto alla domanda primaria stimata in 913 abitazioni.

VALUTAZIONE DELLA SATURAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PRG VIGENTE E CORRISPONDENTI PREVISIONI DI CAPACITÀ INSEDIATIVA PREVISTE NEL NUOVO PSC

Sulla base di una valutazione analitica da parte dell'Ufficio di Piano, tenuto conto delle attività di pianificazione attuativa in corso, si può valutare quanto segue.

POTENZIALITÀ RESIDUE DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO
(sono escluse dal conteggio le aree di completamento fuori dai PIC e gli interventi di recupero)

Ambiti classificati AN.2 (PUA approvati, in corso di attuazione):

AN.2a	via Fonda - Crociale	S.U. mq. 4.469	alloggi 52
		residuo al 31.12.2006	28
	SU residua 31.12.08: 2.406 mq.	residuo al 31.12.08	28
AN.2b	Ex Fornace	S.U. mq 4.300	alloggi 50
		residuo al 31.12.2006	22
	SU residua 31.12.08: 1.548 mq.	residuo al 31.12.08	18
AN.2c	Maranello - via Cavedoni	S.U. mq. 5.376	alloggi 56
		residuo al 31.12.2006	56
	SU residua 31.12.08: 5.376 mq.	residuo al 31.12.08	56
AN.2d	Maranello - Comparti 22, 23, 24	S.U. mq.17.730	alloggi 208
		residuo al 31.12.2006	208
	SU residua 31.12.08: 17.389 mq.	residuo al 31.12.08	204
Totale residuo ambiti AN.2 (PUA convenzionati)			**alloggi 306**

Ambiti classificati AC (ambiti consolidati, con piani attuativi vigenti):

AC.c	S. Venanzio	S.U. mq. 5.440	alloggi 68
		residuo al 31.12.2006	37
	SU residua 31.12.08: 2.640 mq.	residuo al 31.12.08	33
Totale residuo ambiti AC perimetrati (PUA convenzionati)			**alloggi 33**

Ambiti classificati AN.3 (PUA previsti dal PRG, adottati o pubblicati, confermati dal PSC)

AN.3a	Pozza ovest (comparto 25)	S.U. mq. 8.730	alloggi102
	(non presentato)	residuo al 31.12.2006	102
	SU residua 31.12.08: 8.730 mq.	residuo al 31.12.08	102
AN.3b	La Svolta	S.U. mq. 1.663	alloggi 21
AN.3b	Pozza nord	S.U. mq.13.087	alloggi 152
		residuo al 31.12.2006	152
	SU residua 31.12.08: 13.087 mq.	residuo al 31.12.08	152
Totale residuo ambiti AN.3 (PUA previsti dal PRG)			**alloggi 275**

Aree in zona "B" ricadenti nel PRG in Piani di Intervento Coordinato (PIC)[4]:

AC	- PIC Bell'Italia	S.U. mq. 4.147	alloggi 61
AC	- PIC via Rivazza	S.U. mq. 1.168	alloggi 14
AC	- PIC Claudia 94	S.U. mq. 3.710	alloggi 44
AC	- PIC Torre Maina	S.U. mq. 1.260	alloggi 15
	totale residuo	S.U. mq. 10.285	
Totale residuo ambiti AC perimetrati (PIC confermati)			**alloggi 134**

Ambiti classificati AN.1 (PUA previsti dal PRG, di nuova previsione nel PSC)

AN.1b	Pozza – via Vandelli	S.U. mq. 3.962	alloggi 45
		residuo al 31.12.2006	45
		residuo al 31.12.08	45
		nel PSC:S.U. mq. 3.962	alloggi 49
AN.1c	Pozza - Sant'Anna		
	(zona C e 40% res.in zona D)	*nel PRG:*S.U. mq. 7.004	alloggi 82
	(non convenzionato)	residuo al 31.12.2006	82
		residuo al 31.12.08	82
		nel PSC S.U. mq. 6.350	alloggi 79
AN.1i	Gorzano – comparto 9	S.U. mq. 1.651	alloggi 19
	(non presentato)	residuo al 31.12.2006	19
		residuo al 31.12.08	19
		*nel PSC:*S.U. mq. 1.651	alloggi 21
Totale ambiti AN.1 già previsti dal PRG		residuo	alloggi 146

TOTALE RESIDUO PRG: 894 ALLOGGI

Di cui 625 in corso di attuazione e 269 previsti, confermati dal PSC (anche con modifiche) con una capacità di 272

Per il Comune di Maranello la capacità teorica residua, **calcolata escludendo gli alloggi presumibilmente già disponibili sul mercato al 31.12.2008**, ammonta pertanto a **894 alloggi** nei piani attuativi e nei piani di intervento coordinato.

La **capacità insediativa** del 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) può essere calcolata come si è visto in 1.076 x 1,35 = **1.453 abitazioni**.

Una valutazione accurata va poi effettuata per tener conto della domanda costituita da lavoratori e operatori non residenti, in particolare legati all'attività delle industrie Ferrari.

[4] I PIC non sono piani attuativi in senso stretto, ma strumenti previsti dal PRG di Maranello 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.

Si può stimare in via preliminare che questa domanda sia costituita da 250 abitanti aggiuntivi, che possono corrispondere ad una domanda di 125 residenze, di cui una quota pari al 50% (62 alloggi) si ipotizza che debba trovare risposta nel dimensionamento teorico del PSC.
Si ottiene così la massima capacità insediativa, pari a:
1.453 + 62 = 1.515 alloggi

Sottraendo a questo valore complessivo la quota del residuo del PRG vigente calcolata in 894 alloggi, si ottiene:
Domanda abitativa per il dimensionamento aggiuntivo del PSC: 1.515 – 894 = 621 alloggi
Che il PSC prevede così distribuita:

—	AMBITI AN.1	15.799 mq.
—	AMBITI AR	21.594 mq.
—	Capacità assegnabile al comune per edilizia sociale	8.550 mq.
—	AC	3.200 mq.
—	Ambiti intervento coordinato	680 mq.
TOTALE		49.823 mq.

corrispondenti ad un totale di **623 alloggi aggiuntivi previsti dal PSC,** valore pressoché coincidente con il dato teorico di 621 alloggi calcolato sopra.

TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA DEL PSC

894 + 623 = 1.517 ALLOGGI

Gli ambiti già previsti dal PRG (residuo) dispongono di una superficie utile (non superficie complessiva) di 75.087 mq., che corrisponde con il parametro di 80 mq. di SC ad alloggio a 939 alloggi, a fronte dei quali invece l'offerta reale è di 894 alloggi (45 in meno). Questo spiega la differenza di capacità insediativa teorica del PSC, che calcolata con il parametro della superficie convenzionale porta a 1.561 alloggi, mentre attraverso il calcolo analitico delle capacità reali dei piani attuativi si ferma a 1.517.

LE POLITICHE PER L'ABITAZIONE - Scelte strategiche del PSC

1) Le priorità attuative sono così definite dal PSC:
   - Ulteriore riduzione del **non occupato** e dell'occupazione temporanea del patrimonio abitativo;
   - incremento dell'offerta di unità abitative attraverso interventi di **recupero edilizio** e **riqualificazione urbana**, anche attraverso interventi di cambio d'uso;
   - integrazione dei tessuti residenziali esistenti, con eliminazione delle previsioni di pura espansione, finalizzando gli interventi a strategie di riorganizzazio-

ne del territorio, in particolare per la sostituzione edilizia e per l'acquisizione di aree e attrezzature pubbliche

2) Nelle politiche abitative è assunta come priorità la definizione di **programmi di edilizia convenzionata e sociale**, come quota parte significativa richiesta a tutti gli interventi di nuovo insediamento e riqualificazione soggetti a POC e la promozione, attraverso idonei incentivi e prescrizioni normative, di varie formule di edilizia sociale (ad es. proprietà indivisa, locazione a termine e locazione permanente a canoni convenzionati; quota di offerta abitativa per categorie "deboli" con integrazione di abitazione e servizi: lavoratori fuori sede e lavoratori immigrati, anziani, disabili; nuove formule di acquisto per giovani coppie, anche integrate da possibilità di evoluzione e autocostruzione) e di qualificazione degli aspetti ecologici dell'edilizia (bioarchitettura, risparmio energetico, impiego del fotovoltaico, ecc.)anche attraverso autocostruzione) e di qualificazione degli aspetti ecologici dell'edilizia (bioarchitettura, risparmio energetico, impiego del fotovoltaico, ecc.)

3) In ogni caso gli interventi saranno subordinati alla valutazione della sostenibilità delle condizioni di trasformazione potenziale (vulnerabilità delle risorse, capacità delle reti tecnologiche, impatti sulla mobilità, impatti sul sistema dei servizi), e alla definizione di un quadro delle potenzialità insediative correlate alle ipotesi di sostituzione dei tessuti (aree dismesse o da dismettere, aree intercluse, previsioni di PRG con diversa destinazione non attuate, ecc.).

4) Va infine sottolineato il ruolo che riveste, ai fini della effettiva programmazione degli interventi, il Piano Operativo Comunale, la cui definizione da parte dell'Amministrazione (in forme che auspichiamo comunque concertata a scala sovracomunale) consente di attivare parte delle previsioni di PSC sulla base di un effettivo riscontro dell'andamento della domanda e dell'offerta, e della disponibilità degli operatori ad intervenire alle condizioni e con gli obiettivi definiti dall'Amministrazione.

In sostanza, sulla base dei contenuti della riforma urbanistica, verranno attivati due distinti livelli strategici di intervento:

— il primo, in sede di PSC, fondato sulla sostenibilità ambientale/territoriale e governato dagli obiettivi di riqualificazione e ridisegno urbano/territoriale;
— il secondo, in sede di POC, fondato sull'accertamento dello stato di attuazione delle previsioni del piano precedente, dello stato della domanda, e sulla fattibilità e la priorità sociale degli interventi di riqualificazione.

Le politiche sociali per l'abitazione

Le politiche sociali possono trarre vigore, concretezza ed efficacia dall'azione combina-

ta del PSC e del POC, in quanto tutti gli interventi significativi (che come noto saranno soggetti a POC, quindi a programmazione pubblica e ad accordo convenzionale) possono essere assoggettati a due tipi di obblighi e ad una opportunità di intervento diretto:

Gli **obblighi** sono relativi:

- al re-investimento sociale di quote significative delle rendite immobiliari generate dalle scelte urbanistiche in opere di interesse sociale, secondo priorità e criteri fissati dal POC in modo trasparente e perequato, proporzionalmente ai diritti edificatori da assegnare;
- alla garanzia di una quota minima di interventi di edilizia residenziale sociale da porre come condizione per la programmazione di tutti gli interventi da inserire nel POC.

L'**opportunità** è data dall'assegnazione ad aree che il Comune acquisirà nel corso dell'attuazione del Piano, di diritti edificatori spettanti direttamente al Comune (senza alcuna sottrazione alla capacità edificatoria già assegnata alla proprietà), per attivare direttamente interventi di edilizia residenziale sociale attraverso i meccanismi attuativi che saranno ritenuti più efficaci (PEEP, interventi diretti, accordi con operatori, ecc.).

E' doveroso ricordare in proposito che, recependo le prime esperienze positive sviluppate nei POC approvati in applicazione della Legge 20/2000, il PdL regionale di aggiornamento del quadro legislativo sul governo del territorio (Leggi regionali n.19/'98, 20/'00, 31/'02, 23/'04) ri-definisce una quota obbligatoria di edilizia abitativa sociale pari ad un minimo del 20% dell'offerta da prevedere nel PSC.
Sarà opportuno in proposito anche a livello legislativo che tale quota minima non sia intesa come esaustiva della gamma delle possibilità di convenzionamento di cui può disporre l'Amministrazione Comunale nella programmazione degli interventi di edilizia residenziale e in generale nella definizione del POC.

La quantificazione di queste scelte è la seguente:
Convenzionamento per edilizia sociale: riguarda i diritti edificatori da assegnare in sede di POC ai nuovi interventi previsti dal PSC (non quelli già convenzionati).

Ambiti da riqualificare AR.1	4.384 mq.
Ambiti da riqualificare AR.2	14.984 mq.
Ambiti di nuovo insediamento AN.1	27.762 mq.
Totale nuove previsioni POC	57.130 mq.

Dei quali una quota compresa tra il 20% e il 40% è soggetta ad accordo con il comune per edilizia sociale (al minimo 11.426 mq. pari a 143 alloggi di 80 mq. di SC).

Capacità assegnabile per edilizia sociale 8.550 mq.
Pari a 107 alloggi di dimensione media SC = 80 mq.

In totale quindi si tratta un minimo di 250 alloggi che le nuove previsioni del PSC prescrivono di finalizzare in senso stretto all'edilizia sociale, sia attraverso intervento diretto del Comune (su aree e con diritti edificatori propri), sia attraverso l'accordo obbligatorio con i soggetti attuatori.

A ciò si aggiungono le risorse economiche e immobiliari derivanti dal meccanismo del concorso alle dotazioni territoriali, definito dal PSC nei termini seguenti:
Gli interventi inseriti nel POC concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere extraoneri in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati. Il POC effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore degli immobili da cedere e delle infrastrutture da realizzare.
Negli ambiti di nuovo insediamento il valore parametrico delle dotazioni definite dal POC non potrà risultare inferiore al 30% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti da riqualificare
Negli ambiti da riqualificare il valore delle dotazioni definite dal POC non potrà risultare inferiore al 20% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti da riqualificare.

In conclusione, la scelta strategica che propone il progetto di PSC, per quanto riguarda la residenza, è quella di finalizzare una quota maggioritaria della capacità insediativa agli obiettivi e alle politiche della riqualificazione urbana e della realizzazione di dotazioni territoriali necessarie ai bisogni attuali e futuri.

Ciò significa che, a prescindere dalle scelte applicative che via via saranno definite (interventi di recupero edilizio e cambio d'uso, interventi di rinnovo urbano su aree dismesse o dismettibili, interventi di nuova edificazione in aree che il comune permuta con aree urbane da trasformare e destinare a dotazioni territoriali, ecc.) il PSC assume come scelta di fondo quella di concentrare la risorsa a più alto valore unitario (i diritti edificatori residenziali) sulle politiche di trasformazione, qualificazione, adeguamento dell'offerta di servizi nel territorio già insediato.

Conclusioni

Il nuovo PSC fornisce alle politiche abitative un supporto di proposte progettuali e di strumenti procedurali e normativi in grado di:

- Fornire risposte adeguate alla domanda sociale, nelle sue diverse articolazioni, attraverso le va rie forme previste dalla L.R.n.24/2001, utilizzando a tal fine il convenzionamento con gli operatori;
- Promuovere l'integrazione dei soggetti su progetti unitari con forte capacità di concorrere ad un nuovo disegno urbano;

- Incentivare il rilancio quantitativo e qualitativo del ruolo del recupero diffuso del patrimonio abitativo esistente e della riqualificazione urbana (come opportunità di qualificazione del territorio e dell'offerta di servizi e attività complementari, escludendo in modo netto ipotesi di sostituzione di vaste aree produttive con insediamenti residenziali);
- Favorire l'innovazione tipologica premiando in particolare l'integrazione dei servizi e dell'abitazione, attraverso incentivazioni a sostegno della famiglia;
- Incentivare la qualità insediativa, architettonica, tipologica degli interventi (edilizia bioclimatica, qualità architettonica diffusa);
- Promuove il confronto delle idee e delle esperienze attraverso lo strumento del concorso
- Favorisce l'ottimizzazione dell'utilizzo del patrimonio edilizio esistente
- Favorisce una crescita equilibrata della distribuzione insediativa sul territorio, in relazione ad un'effettiva esigenza riscontrabile, ed evitando comunque operazioni di dilatazione dei tessuti urbani, e limitando le possibili espansioni all'esterno degli ambiti urbanizzati agli interventi, governati dalle strategie del PSC, finalizzati alla qualificazione del sistema urbano (in particolare per il Nuovo Centro sportivo).

Sintesi delle scelte strategiche

- Arresto dell'espansione dei tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale
- Inserimento di una quota significativa di previsioni finalizzate alle esigenze/opportunità di trasformazione/riqualificazione territoriale di ambiti urbanizzati;
- Valutazione della sostenibilità delle condizioni di trasformazione potenziale (vulnerabilità delle risorse, capacità delle reti tecnologiche, impatti sulla mobilità, impatti sul sistema dei servizi), e definizione di un quadro delle potenzialità insediative correlate alle ipotesi di sostituzione dei tessuti (aree dismesse o da dismettere, aree intercluse, previsioni di PRG con diversa destinazione non attuate, ecc.)
- Definizione di linee-guida e criteri vincolanti per la selezione e programmazione degli interventi nei P.O.C.

9. QUALIFICAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI E PROMOZIONE DELLE FUNZIONI TERZIARIE CONNESSE ALLE IDENTITÀ LOCALI

9.1. SITUAZIONE

Associando al sistema urbano Sassuolo-Fiorano i 16.000 abitanti di Maranello si raggiunge una dimensione di circa 73.000 residenti; è evidente tuttavia che questo territorio non è abitato soltanto dai residenti, ma dall'insieme di "utenti" che regolarmente o sporadicamente vi esplicano le proprie attività, per brevi periodi o per l'intera giornata lavorativa.
Ad essi occorre fare riferimento per dimensionare correttamente le previsioni insediative, che devono corrispondere alla città reale e non a quella anagrafica.
Il fenomeno è di particolare rilevanza, se si pensa che in sede di PSC di Sassuolo e Fiorano il numero di persone che quotidianamente accrescono, per ragioni di lavoro, la popolazione reale del sistema urbano è stato calcolato in almeno 12.700 (saldo positivo tra addetti alle attività economiche e popolazione residente occupata al quale si devono aggiungere gli studenti fuori sede, le persone presenti per ragioni di lavoro, per commercio e affari, per accesso a servizi sanitari, amministrativi, culturali e sportivi, e per altre motivazioni).
A Maranello alle 25.000 presenze turistiche annuali nelle strutture alberghiere vanno aggiunte le permanenze, per lo più quotidiane, legate al Museo Ferrari (il più frequentato dell'intera regione), che con 150.000 ingressi costituisce un formidabile polo attrattore di pubblico (punte estive di 5.000 visitatori giornalieri), del quale vanno valutate con attenzione le possibili ricadute sulle altre attività economiche.
Ma anche nell'attività produttiva in senso stretto Maranello dispone di un numero di posti di lavoro (circa 8.000) largamente superiore (circa 1.500) al numero dei propri residenti occupati: ciò significa che anche in termini di saldo netto, quotidianamente le persone presenti sul territorio sono ben più numerose dei residenti.

Ciò ha conseguenze particolarmente rilevanti sulle dotazioni di servizi e attrezzature, ma non può essere trascurata la valutazione dell'impatto di questi fenomeni in rapporto alle politiche abitative e più in generale sull'uso degli spazi urbani e del territorio.
Come più volte richiamato in questo documento, anche per le politiche dei servizi si pone, sia in termini di conoscenza delle dinamiche socioeconomiche reali, sia per la messa a punto di scelte di pianificazione e gestione, il tema del superamento della dimensione dei singoli comuni che elaborano il PSC, per definire scelte coordinate, guidate dal concetto di efficacia in rapporto al sistema degli obiettivi concordemente assunto.

9.2. OBIETTIVI

LA DOTAZIONE DI SERVIZI E IL LORO DIMENSIONAMENTO NEL P.S.C.

Le modalità in base a cui venivano calcolate le aree da destinare a servizi pubblici nei Piani Regolatori Generali (numero di mq. per abitante, suddivisi in 4 classi di servizi, e riferiti ad una popolazione teorica) sono del tutto obsolete, sia in termini quantitativi che qualitativi.

A questo problema di dimensionamento delle previsioni si aggiunge quello, ancor più grave, della scarsa credibilità dei meccanismi attuativi delle previsioni pubbliche: si tratta in genere delle aree cedute dai privati negli interventi convenzionati e delle politiche di acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione, in applicazione del vincolo previsto dal P.R.G..

A Maranello lo stato di attuazione delle previsioni di servizi può essere considerato positivo, anche se in prospettiva l'Amministrazione comunale intende ampliarne e adeguarne il ruolo e qualificarne ulteriormente la presenza, nel quadro degli obiettivi generali del nuovo Piano.

In un'ottica più strettamente urbanistica, va superato il meccanismo della riproposizione di vincoli preordinati all'esproprio spesso ormai da tempo decaduti, a favore di un ricorso più realistico, in particolare entro il contesto urbanizzato, alla cessione e attrezzatura in forma convenzionata delle aree, a fronte di calibrate possibilità di intervento edilizio entro comparti perequati.

Occorre un approccio realistico al tema, su vari fronti:

- quello del dimensionamento: ad un calcolo teorico che comporta un inutile esubero di aree vincolate va sostituito un calcolo riferito agli abitanti effettivamente residenti e insediabili, e agli altri utenti (anche temporanei) della città. Ciò trova pieno riscontro nel nuovo metodo di calcolo previsto dalla L.R. 20/'00;
- quello della qualificazione dell'offerta di spazi e attrezzature pubbliche (caratteristiche, tipologia, distribuzione territoriale, ambiti di gravitazione), con particolare attenzione alle situazioni rilevanti dal punto di vista sociale (ad esempio: attrezzature ricreative e sportive in rapporto alla distribuzione territoriale dei bambini e dei giovani, ecc.);
- quello dell'attuazione delle previsioni, in modo da garantire contestualità nella realizzazione dei servizi rispetto agli interventi edilizi e infrastrutturali previsti dal Piano;
- quello di una cooperazione – fondata su procedure trasparenti e accordi in sede istituzionale – tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati che sia in grado di sviluppare le iniziative, spesso già presenti sul territorio, che possono fornire servizi qualificati al cittadino e all'impresa, secondo protocolli e requisiti di qualità di ga-

ranzia per il pubblico, senza aggravi economici o gestionali per il settore pubblico.

Per la definizione di obiettivi specifici risultano particolarmente significativi alcuni temi:

- lo sviluppo di funzioni terziarie legate all'industria Ferrari e al suo indotto i termini di operatori professionali e lavoratori (attività alberghiera; attività congressuale; offerta di residences e abitazioni; offerta di servizi avanzati; offerta culturale e di spettacolo);
- lo sviluppo di funzioni museali e turistico-ricreative legate al marchio Ferrari: potenziamento della Galleria Ferrari, e sua integrazione (in una logica di concertazione istituzionale sovracomunale) con funzioni turistico-ricreative, di spettacolo, commerciali, di ristorazione, di escursionismo collinare; il Comune di Maranello ha candidato la Galleria Ferrari come polo funzionale esistente, da individuare da parte della Provincia nel PTCP ai sensi dell'art. A-15 della L.R.20/2000; in ogni caso, qualunque sarà la decisione del PTCP al riguardo, è importante richiamare in questa sede la necessaria condivisione e il coordinamento delle rispettive politiche al fine dell'ulteriore qualificazione di una struttura che svolge un ruolo di eccellenza, di livello sovracomunale.
- la realizzazione di un nuovo Centro sportivo, e l'adeguamento delle strutture esistenti;
- la realizzazione di strutture di gestione privata ma con rilevanti funzioni di interesse pubblico in ambiti culturali di prestigio (Villa Rangoni);
- la qualificazione del sistema di trasporto pubblico, come strumento di qualificazione dell'accessibilità urbana e territoriale;
- l'adeguamento e l'ulteriore qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali esistenti, in una logica di sistema che già il Comune ha sperimentato con il Piano dei Servizi in corso di attuazione.

9.3. SCELTE STRATEGICHE

Nella redazione del Piano Strutturale di Maranello le scelte effettuate per la revisione del Piano dei servizi 1998 sono state le seguenti:

- revisione dei vincoli di destinazione a servizi non attuati nel PRG vigente, e decisione di eventuale riproposizione privilegiando lo strumento dell'acquisizione dell'area, trasferendola nell'ambito dei processi attuativi del nuovo Piano;
- definizione del quadro delle dotazioni: è stata svolta un'analisi accurata (con il coinvolgimento diretto dei settori della P.A. interessati) sullo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche di aree a standard, analizzando per ciascuna l'effettiva ruolo urbanistico, la situazione attuale, l'esistenza della domanda potenziale, il livello di gradimento da parte degli utenti, ecc.;
- dimensionamento dei servizi secondo un duplice meccanismo, coerente con le

prescrizioni della nuova Legge urbanistica regionale: la quota di ***dotazioni urbane***, riferite agli abitanti realmente insediati e insediabili; la definizione della quota e della tipologia di ***dotazioni territoriali***, relative alle funzioni e attrezzature che svolgono un ruolo sovracomunale, verificando il bacino di gravitazione attuale e prevedibile (utenti della città anche non residenti). Tali funzioni presuppongono per l'attuazione accordi territoriali e forme di perequazione degli oneri con gli altri Enti interessati, nei termini previsti dalla L.R.n.20 (art.15);

- definizione di un ***progetto strutturale di rete di servizi e spazi pubblici***, che garantisca continuità fruitiva, capacità di integrazione delle funzioni, possibilità di compresenza e scambio di utenze diverse. Importante a tal fine risulta la *valutazione dell'identità spaziale* complessiva e delle parti, e i requisiti di visibilità/accessibilità/orientamento/informazione all'utente nei vari punti del sistema.
- Partecipazione, in forme coordinate con gli altri comuni interessati, alla definizione di scelte di realizzazione/potenziamento e gestione di strutture di servizio in grado di elevare il rango urbano di Maranello nel contesto territoriale di riferimento**.**

LINEE OPERATIVE

In termini operativi, i principali progetti su cui opera il PSC di Maranello sono i seguenti:

- Il **sistema di aree urbane centrali del capoluogo**, che comprende, oltre alla Galleria Ferrari in corso di ampliamento, il campo sportivo, il bocciodromo, la scuola media e l'IPSIA (con palestra e piscina), e i parcheggi pubblici di pertinenza. Tale sistema si conferma, nello Schema di assetto associato al Documento Preliminare, il "cuore" delle dotazioni pubbliche del capoluogo. Attraverso un progetto coordinato tra pubblico e privato il PSC intende definire per questo complesso di aree e attrezzature un assetto strutturato, consentendone il collegamento attraverso un percorso interno pedociclabile, dalla via Claudia fino all'area dell'albergo e della mensa Ferrari, di fronte all'ingresso "storico" allo stabilimento.

  Una simile concentrazione di funzioni impone, prima ancora di ogni decisione sul loro potenziamento/riorganizzazione, un'analisi della domanda e dell'offerta di sosta veicolare, da correlare per le diverse ore del giorno e giorni della settimana:
  - ad esigenze fisse e facilmente quantificabili (la domanda di posti auto legata ai dipendenti e visitatori dello stabilimento Ferrari)
  - ad eventi con diversa distribuzione temporale (centro sportivo, scuola media e istituto professionale, ma soprattutto Galleria Ferrari).

  Nell'ambito di questo studio – che l'Amministrazione sta effettuando con la collaborazione dell'Azienda direttamente interessata – è da valutare con attenzione l'ipotesi della realizzazione e gestione convenzionata di un'autorimessa pluripiano, in grado di potenziare di alcune centinaia di posti auto un'offerta altrimenti destina-

ta a divenire gravemente insufficiente, oltre che a penalizzare in modo grave l'uso del suolo, da destinare a funzioni più qualificate;

— La realizzazione di un nuovo **Centro sportivo** (per il quale lo schema di assetto ipotizza in modo preliminare una possibile localizzazione), in grado di potenziare e qualificare l'offerta di attrezzature per lo sport, in considerazione della crescente domanda di pratica sportiva, a livello agonistico e non. L'ambito di studio – baricentrico rispetto al sistema insediativo di Maranello – consente di esplorare in forma complessa (e integrata con i temi di cui al punto precedente) un tema di particolare rilievo per Maranello: le relazioni tra il capoluogo e il quartiere del Crociale, il margine insediativo est e le relazioni con il paesaggio rurale, di cui l'ambito costituisce una significativa discontinuità da salvaguardare. Evitando il pericolo di una futura saldatura, il progetto dovrebbe essere finalizzato alla riqualificazione di un ambito territoriale particolarmente alterato dall'insediamento ceramico della CEMAR, senza subordinazione del progetto di trasformazione alla residenza come unica componente sostitutiva dei complessi industriali da dismettere;

— La prosecuzione dell'attuazione delle politiche di **tutela e valorizzazione del territorio collinare a sud del capoluogo**, concepito come sistema di aree attrezzate e naturalistiche di margine dell'insediamento urbano compatto e di collegamento (attraverso la valorizzazione di percorsi storici) di alcune emergenze (il Castello, nucleo antico del paese; il casino Amorotti; Bertolo di Sotto, sede della casa di riposo IPAB in fase di ampliamento; il parco del rio Munara). Il PSC effettuerà un bilancio dell'attuazione delle previsioni che costituiscono il parco, quantificando le esigenze di acquisizione attraverso meccanismi perequativi da applicare in sede di POC, ma di cui prevedere nel PSC i relativi dimensionamenti di capacità insediativa. Le previsioni del parco collinare si inquadreranno nel più vasto disegno territoriale di istituzione di un parco collinare provinciale;

— Il PSC assegna un significato strategico al recupero e alla valorizzazione del ruolo della Villa Rangoni Machiavelli, del parco e dei fabbricati di custodia, che si considerano nel loro insieme polarità significativa del sistema della fruizione paesaggistico-culturale della pedecollina.

  La villa ed il parco possono assumere un rilievo importante per le politiche museali (con particolare attenzione per il museo delle sculture all'aperto), anche attraverso possibili integrazioni architettoniche da concepire come dotazioni territoriali.

  Il PSC perimetra l'ambito della villa e del parco sottoponendolo a disciplina unitaria, e ad attuazione convenzionata in sede di POC, sulla base di un disegno complessivo.

  Le forme di collaborazione pubblico-privato saranno definite negli obiettivi e requisiti generali dalla scheda normativa di PSC, ed in termini operativi dal POC, che avrà il compito di definire le modalità di intervento, le forme di fruizione pubblica

dei beni, le modalità di utilizzo da parte della proprietà del patrimonio edilizio esistente.

— Messa a sistema delle previsioni relative al **Parco fluviale del Tiepido**, come struttura territoriale di offerta ambientale concepita come connessione tra i centri della pianura e della collina;

— **Torre della Montina e residenza protetta**

Il PSC perimetra un ambito soggetto ad intervento coordinato, da attuare attraverso POC, relativo al complesso della Torre della Montina e alla vicina struttura socio-assistenziale esistente in località Torre Maina, attraverso la definizione in sede di POC di un Accordo con i Privati ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000.

Le finalità degli interventi previsti nell'ambito sono l'acquisizione pubblica e la prospettiva di recupero di una testimonianza di grande valore storico-culturale, ed i benefici sociali e funzionali connessi alla qualificazione di una struttura assistenziale importante per il territorio di Maranello.

L'intesa potrà prevedere, in linea generale (i contenuti specifici dovranno essere precisati dal POC):

- La cessione gratuita al Comune della Torre della Montina, dell'edificio adiacente e della stalla-fienile, nelle condizioni attuali (consistenza stimata circa 1.000 mq.); il Comune provvede al recupero e alla destinazione per attività culturali, ricreative e sociali (sedi di associazioni, allestimento di mostre, attività di studio e divulgazione della storia degli insediamenti del territorio di Maranello, …)
- la conferma della possibilità di recupero a fini abitativi degli altri fabbricati facenti parte del borgo
- la possibilità di uso parziale del fabbricato stalla-fienile per attività economiche (ristorante o altro pubblico esercizio), sia mantenendone la proprietà privata, sia attraverso convenzione con il Comune)
- la perimetrazione di un ambito tra via della Montina e la SP Vandelli di estensione pari a 2.500 – 3.000 mq., adiacente alla sede del Centro per anziani di Villa Estense, a cui il PSC-RUE attribuisce la destinazione di residenza protetta e servizi socio-assistenziali. In sede di POC a queste aree potranno essere assegnati diritti edificatori fino ad un massimo di 1.000 mq. di SC, in modo strettamente funzionale ad un progetto di qualificazione della struttura di residenza protetta.
- La previsione di un parcheggio (m.16 x 50, pari a circa 35 p.a.) a servizio del cimitero.

Gli interventi citati dovranno essere legati da un progetto unitario che garantisca il coordinamento e la qualità paesaggistica e architettonica degli esiti.

— **Casa Ferrari ("porta nord" di Maranello)**

L'edificio che fu di Enzo Ferrari (con l'area di pertinenza) rappresenta per Maranello un'occasione significativa per definire quel percorso di valorizzazione delle identità locali che rappresenta uno dei contenuti strategici del PSC.

L'area ha infatti valenze molteplici: può ospitare un piccolo museo, ed essere allo stesso tempo punto di accoglienza di visitatori con accesso diretto alla pista di Fiorano. E' anche il primo approccio al territorio di Maranello per chi vi giunge da nord, lungo la Giardini: come tale quindi si presta ad un accordo con la proprietà per una valorizzazione efficace sia sul versante delle attività aziendali che su quello dell'interesse pubblico.

Il PSC perimetra un ambito, oggetto di intervento coordinato da inserire nel POC, i cui obiettivi sono il restauro e riuso della Casa Ferrari e sistemazione del parco.

Le modalità di attuazione prevedono il convenzionamento con la proprietà per un utilizzo pubblico (modalità di utilizzo e visita), anche limitato nel tempo e nel numero dei visitatori.

- Creazione di una rete di connessione (in primo luogo fisica attraverso i percorsi di collegamento, ma anche di tipo informativo e organizzativo dell'offerta) relativa alle **emergenze storico-culturali** (sistema delle ville, dei castelli, delle torri, dei mulini e fornaci; strada dei vini e dei sapori), e **paesaggistico-ambientali** (salse di Puianello, corsi d'acqua, aree di interesse naturalistico, percorsi panoramici, ecc.);
- Ampliamento del **polo scolastico** Scuola materna e Scuola elementare in via Boito (PUA in corso di elaborazione), con trasferimento del nido e realizzazione della scuola elementare in permuta con cessione di area pubblica, con realizzazione di un nuovo plesso scolastico; eventuale ulteriore sviluppo di previsioni scolastiche nell'ambito AN.1 ad est del capoluogo
- **Rete dei percorsi pedonali** (urbani e naturalistico/ricreativi) e delle **piste ciclabili**: verifica dello stato di attuazione delle previsioni del PRG vigente e definizione del sistema integrato dei percorsi;
- **Parcheggi pubblici**: Esame della loro attuazione in base alle previsioni dei PRG e ai piani di settore (P.G.T.U. di Maranello); nuovo dimensionamento dell'offerta (ai diversi livelli di utilizzo), e modalità di acquisizione/realizzazione connesse all'attuazione degli interventi urbanistici;

I "PROGETTI SPECIALI" DEL PSC

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

Tali progetti sono da attuare – previo inserimento delle relative opere nel POC – attra-

verso l'apporto coordinato di varie azioni, pubbliche e private, finalizzate al conseguimento di obiettivi considerati strategici per la qualificazione del territorio di Maranello.

Progetto speciale Ambito consolidato storico di Maranello

Un obiettivo primario che il PSC assegna a tutte le azioni da sviluppare attraverso il POC e il RUE è quello di rafforzare e rendere riconoscibile l'**identità** urbana costituita dal piccolo Centro "storico" di Maranello, da ripensare in una logica di progettazione urbana in grado di definirne un assetto contemporaneo più organico e meno casuale.

Il **sistema di aree urbane centrali del capoluogo**, che comprende, oltre alla Galleria Ferrari in corso di ampliamento, il campo sportivo, il bocciodromo, la scuola media e l'IPSIA (con palestra e piscina), e i parcheggi pubblici di pertinenza. Tale sistema si conferma, nel PSC, attraverso scelte strategiche di potenziamento e qualificazione, il "cuore" delle dotazioni pubbliche del capoluogo. Attraverso un progetto coordinato tra pubblico e privato il PSC intende definire progressivamente per questo complesso di aree e attrezzature un assetto strutturato, consentendone il collegamento attraverso un percorso interno pedociclabile, dalla via Claudia fino all'area dell'albergo e della mensa Ferrari, di fronte all'ingresso "storico" allo stabilimento.

Una simile concentrazione di funzioni impone, prima ancora di ogni decisione sul loro potenziamento/riorganizzazione, un'analisi della domanda e dell'offerta di sosta veicolare, da correlare per le diverse ore del giorno e giorni della settimana:

- ad esigenze fisse e facilmente quantificabili (la domanda di posti auto legata ai dipendenti e visitatori dello stabilimento Ferrari)
- ad eventi con diversa distribuzione temporale (centro sportivo, scuola media e istituto professionale, ma soprattutto Galleria Ferrari).

Nell'ambito di questo progetto rientra la realizzazione e gestione convenzionata di un'autorimessa pluripiano e la sistemazione della piazza pedonale antistante la Galleria e degli spazi a sud verso il parco. Questo nuovo sistema di attrezzature (cfr. scheda AR.2a), oltre a rendere disponibili nuovi spazi pubblici, è in grado di potenziare di alcune centinaia di posti auto un'offerta altrimenti destinata a divenire gravemente insufficiente, oltre che a penalizzare in modo grave l'uso del suolo, da destinare a funzioni più qualificate.

Altri contenuti del progetto speciale saranno sviluppati attraverso studi e proposte sull'arredo urbano e sul sistema degli spazi pubblici, oltre che sulle specifiche iniziative di qualificazione della rete commerciale al dettaglio (Progetti di valorizzazione commerciale e nuovi Programmi di intervento locale relativi ai Centri Commerciali naturali, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 20/2005).

Progetto speciale Tiepido

Si tratta di un progetto di riqualificazione ambientale e restauro territoriale dell'ambito fluviale del torrente Tiepido, da sviluppare in modo strettamente correlato agli insedia-

menti storici che ad esso fanno riferimento (Torre Maina, Gorzano, Pozza).
Il progetto porta a sistema iniziative in atto e in parte attuate (percorso ciclabile del Tiepido), inserendole nel nuovo quadro strutturale del PSC, che prevede numerosi interventi di riqualificazione ambientale, acquisizione di aree pubbliche, potenziamento di attrezzature, recupero del patrimonio architettonico, miglioramento delle opportunità di accesso al Tiepido, concepita come offerta ambientale di connessione tra i centri della pianura e della collina.
Entro l'ambito territoriale del Tiepido – che assume rilievo sovracomunale e viene proposto al PTCP come iniziativa di valorizzazione ambientale di valenza provinciale – si colloca il progetto di restauro del complesso villa-parco e dei fabbricati di custodia di Villa Rangoni-Macchiavelli (vedi). Il complesso, che il PSC considera polarità significativa del sistema della fruizione paesaggistico-culturale della pedecollina, può assumere un rilievo importante per le politiche museali (con particolare attenzione per il museo delle sculture all'aperto).

Progetto speciale di valorizzazione del paesaggio collinare

In ambito urbano, l'estensione del **Parco Ferrari** a sud del capoluogo, concepito come sistema di aree attrezzate e naturalistiche di margine dell'insediamento urbano compatto e di collegamento (attraverso la valorizzazione di percorsi storici) di alcune emergenze (il Castello, nucleo antico del paese; il casino Amorotti; Bertola di Sotto, sede della casa di riposo IPAB Stradi in fase di ampliamento; il parco del rio Munara).
In termini più generali, la qualificazione del territorio collinare di Maranello è perseguita attraverso una serie di scelte diffuse di governo del territorio (tutela degli insediamenti storici, riqualificazione dei nuclei esistenti, prescrizioni relative alle modalità di intervento edilizio, …) e in termini di strategia generale attraverso la creazione di una rete di connessione (in primo luogo fisica attraverso i percorsi di collegamento, ma anche di tipo informativo e organizzativo dell'offerta) relativa alle **emergenze storico-culturali** (sistema delle ville, dei castelli, delle torri, dei mulini e fornaci; strada dei vini e dei sapori), e **paesaggistico-ambientali** (salse di Puianello, corsi d'acqua, aree di interesse naturalistico, percorsi panoramici, ecc.).
Per entrambi i livelli di intervento il PSC pone come obiettivo dell'azione del Comune la cooperazione istituzionale con i comuni limitrofi dell'Unione Terre dei Castelli ad est, e di Fiorano Modenese ad ovest.

Progetto speciale via Giardini

Si tratta di un progetto integrato di qualificazione dell'identità storico-culturale del territorio, da perseguire attraverso la valorizzazione territoriale a fini turistico-ricettivi del sistema paesaggistico e insediativo collinare di via Giardini
Finalità del Progetto speciale è la messa a punto e il coordinamento di progetti di tute-

la, restauro e valorizzazione fruitiva del patrimonio storico-architettonico diffuso nel territorio rurale collinare, e del relativo paesaggio; correlazione in un percorso di fruizione integrata (ricettività; ristorazione; servizi; attività ricreative e culturali, ecc.).
I progetti speciali sono tutti connotati dalla creazione di una rete interconnessa di percorsi pedonali (urbani e naturalistico/ricreativi) e ciclabili, che a partire dalla verifica dello stato di attuazione delle previsioni del PRG previgente comporterà la definizione e la progressiva attuazione del sistema integrato dei percorsi.

9.4. La verifica del dimensionamento delle dotazioni territoriali

Il tema delle dotazioni urbane e territoriali costituisce un punto di riferimento fondamentale per approfondire il tema del **ridisegno di ambiti urbani centrali** (il sistema piazza Roma – piazza della Libertà), o della serie delle "porte" di accesso al capoluogo (vaia Claudia ad est e ovest; via Giardini a nord: area cavalcavia e villa Ferrari).

Per tali ambiti e per alcuni altri temi di rilevante impatto sull'assetto formale e funzionale futuro (mobilità/terminal trasporto pubblico; interventi sulla rete commerciale e progetti di valorizzazione; ecc.) ci si propone di valutare la possibilità di promuovere concorsi di progettazione, come strumento per qualificare le soluzioni architettoniche e per estendere le occasioni concrete di dibattito pubblico e partecipazione, nell'ambito di una linea strutturale di scelte che il PSC ha il compito di definire.

IL BILANCIO DELLE DOTAZIONI

	MARANELLO	POZZA	GORZANO	Resto del territorio	Totale
Attrezzature collettive	74.333	4.866	10.459	19.941	109.599
Istruzione	65.320	13.355	16.992	-	95.667
Verde pubblico e sport	464.811	108.956	99.628	483.229	1.156.624
Parcheggi	86.350	16.149	3.245	10.646	116.390
Totale	690.814	143.326	130.324	513.816	1.478.280

Considerando che al 2021 sono attesi 17.838 residenti, e che circa in 250 unità possono essere stimati i lavoratori e operatori fuori sede che stazionano a Maranello, si può così calcolare che al 2021 la dotazione di spazi e attrezzature collettive sia di 81,7 mq per abitante.

	Dotazioni
Attrezzature collettive	6,1
Istruzione	5,3

Verde pubblico e sport	63,9
Parcheggi	6,4
Totale	**81,7**

10. I NUOVI STRUMENTI URBANISTICI PER IL GOVERNO DEI PROCESSI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

10.1. SITUAZIONE

LE CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI SPAZI PUBBLICI.

Considerata la struttura urbana storica, relativamente debole, anche se articolata, il processo insediativo degli ultimi decenni non è stato in grado di produrre un complesso urbano dotato di forte identità.

Il problema del disegno urbano si pone sotto questo profilo soprattutto per la ricerca di una maggiore qualità degli spazi pubblici, e in particolare di una loro gerarchizzazione e della continuità fruitiva degli spazi pubblici.

A tal fine verrà condotta in sede di formazione del progetto definitivo di Piano Strutturale di Maranello una specifica indagine sui tessuti urbani e sullo spazio pubblico, per identificare e valutare le situazioni di criticità, e per poter definire le condizioni e le opportunità per gli interventi di riqualificazione.

Come si è visto, la capacità insediativa residua del PRG vigente di Maranello è ancora molto significativa.

Anche questa condizione deve essere oggetto di un attento esame in sede di redazione tecnica del Piano Strutturale, per valutare in quale misura - ovviamente attraverso procedure che salvaguardino i diritti eventualmente acquisiti attraverso convenzionamenti - sia possibile adeguare le previsioni di un PRG per gli aspetti non più attuali (in termini di destinazioni, di densità ed indici edificatori, di disegno urbanistico) nel nuovo piano, in forma coerente con il nuovo quadro di obiettivi e di strumenti definito in questa sede.

10.2. OBIETTIVI

Consegue alle considerazioni del punto precedente la necessità di revisione di alcune modalità attuative e di alcune scelte di fondo della pianificazione urbanistica, definendo scelte progettuali e normative del nuovo piano finalizzate a promuovere la qualità insediativa e ad intervenire sull'esistente. Ciò deve comportare, tenuto conto della disponibilità di capacità insediativa all'interno del PRG vigente, un attento riesame delle modalità attuative del piano, e la messa a punto - attraverso la concertazione con i soggetti interessati dagli interventi - di percorsi di passaggio dall'attuale al nuovo quadro, senza che siano alterati i diritti vigenti, né - sul versante opposto - vanificata l'efficacia delle nuove strategie di gestione e trasformazione del territorio.

Attraverso la riqualificazione si dovrebbe tentare:

— di eliminare le situazioni di degrado urbano, promuovendo specifici progetti di riqualificazione
— di definire una nuova struttura del territorio: gerarchizzare i luoghi urbani, distribuire le funzioni principali;
— dare coerenza e continuità alla fruizione dell'ambiente, in particolare attraverso i 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.

IL PROGETTO DELLA RIQUALIFICAZIONE ALLA BASE DEL PIANO PER GLI ANNI DUEMILA

Il nuovo PSC 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.
Gli aspetti da trattare in questo quadro sono, in estrema sintesi:

— la definizione di **nuove centralità territoriali**, a partire dal ruolo dei **centri e nuclei storici** ma senza necessariamente fermarsi ad essi nel contesto territoriale, con la valorizzazione di una centralità culturale che deve divenire anche, per una serie di attività, funzionale;
— la **trasformazione delle aree dismesse**, in territorio urbano e rurale, da considerare un'opportunità per la modernizzazione e per il corretto uso della risorsa territoriale.
— la **valorizzazione della struttura del territorio rurale** e in generale delle località di origine storica esterne, che costituiscono fulcri della struttura storica del territorio, e possono assumere il ruolo di poli dell'identità territoriale da salvaguardare e potenziare;
— la riscoperta di **percorsi e luoghi di interesse storico** (sia a dominante naturale che artificiale), anch'essi da valorizzare come elementi strutturali del territorio;
— la **definizione netta del confine tra urbano e rurale**, che interrompa i processi di accrescimento privi di regole insediative tipiche dei rispettivi contesti;
— la tutela nel territorio rurale del patrimonio edilizio e in generale del **patrimonio di interesse storico-culturale** che ne connota l'identità.

Tra le finalità principali del PSC è quindi il tentativo di tale progetto di collocarsi nel quadro di questa rilettura del territorio nelle sue relazioni complesse tra le diverse parti costruite e tra queste e la matrice naturale dei luoghi (i corsi d'acqua, il rapporto tra pianura e pedecollina ...), con la riscoperta di antiche relazioni e di identità oggi perdute (anche attraverso l'inserimento di nuovi segni), così come nella proposta di nuove iden-

tità che anziché distruggere, dovranno arricchire di connotazioni la matrice storico-culturale del territorio.

10.3. SCELTE STRATEGICHE

10.3.1 Le condizioni per la riqualificazione

E' opportuno indicare una scelta-guida che l'Amministrazione intende assumere nella redazione del nuovo strumento urbanistico: la politica della riqualificazione urbana e territoriale, che diviene centrale per le strategie di piano, comporta che vengano assunte contestualmente tre logiche di lavoro:

- che sia definita - in sede di PSC - una strategia complessiva di trasformazione del territorio, nella consapevolezza che la riqualificazione urbana non si produce attraverso la sommatoria di interventi isolati e no coordinati nelle finalità e nelle scelte;
- che di conseguenza l'attenzione non vada posta soltanto sulle opportunità di trasformazione già manifeste (le aree dismesse, disponibili ad una riconversione), ma che al contrario si privilegi la ricerca delle condizioni di fattibilità per attuare interventi di rinnovo necessari ad attuare un disegno di trasformazione;
- che si assumano parametri chiari per la valutazione della qualità degli interventi di riqualificazione, che devono consistere in primo luogo nell'eliminazione di situazioni di criticità ambientale e di rischio, ed in secondo luogo di carenza funzionale e di qualità dello spazio urbano. E' preliminare in proposito la condizione a cui sottoporre le operazioni di riqualificazione (di aree dismesse e non) che consiste nel riequilibrio idraulico delle acque superficiali e sotterranee (adeguamento delle reti e degli impianti; messa in sicurezza delle situazioni a rischio o contaminate); altrettanto strutturale e preliminare è la soluzione dei problemi di accessibilità e traffico veicolare, per evitare incrementi del carico urbanistico e dei conseguenti danni ambientali, non più sostenibili dal territorio.

In altre parole, il fine delle nuove scelte di piano non è la fattibilità di interventi di trasformazione su aree che hanno perduto la loro funzione storica e il loro valore immobiliare (magari al fine di distribuire i benefici economici conseguenti tra pubblico e privato), ma quello di conseguire nuovi livelli di qualità ambientale e sociale dei tessuti urbani.

Il bilancio positivo in termini ambientali, la messa in sicurezza dei siti, la restituzione di spazi di uso pubblico e di minor carico antropico o artificializzazione è una precondizione attraverso al quale valutare qualunque ipotesi di trasformazione del territorio: se vengono a mancare tali contenuti, decade il presupposto stesso per la scelta della riqualificazione, e l'ambito che ha perduto il proprio ruolo non dispone delle condizioni per essere oggetto di intervento.

Alla luce di tali obiettivi, le linee-guida per la riqualificazione si possono così sintetizzare:

- Politiche di **delocalizzazione di attività produttive** da siti non più idonei, in particolare incentivando il trasferimento di attività di magazzinaggio e di servizi logistici verso le nuove polarità della logistica di distretto, al fine di ridurre drasticamente gli impatti derivanti dal traffico pesante nell'attraversamento dell'area urbana;
- **Incentivazione degli interventi di recupero e riuso** del patrimonio edilizio esistente, attraverso strumenti normativi, estensione delle destinazioni d'uso consentite, incrementi di superfici utili in caso di interventi di ristrutturazione;
- **Semplificazione delle procedure** e definizione più chiara di norme riguardanti i criteri di intervento ammessi;
- **Agevolazioni e incentivazioni** (anche attraverso accordi con Istituti di credito e uno sportello comunale di assistenza tecnico-giuridica) per l'attuazione di interventi complessi di recupero e riqualificazione urbana, coordinati tra diversi soggetti e operatori;
- Previsione di "**ambiti di nuovo insediamento**" che assumono la stessa logica della riqualificazione urbana, intervenendo nelle aree marginali e interstiziali e disciplinando con un progetto urbanistico di riferimento le trasformazioni da attuare attraverso interventi di recupero edilizio, di sostituzione e di nuova edificazione, estesi alla cessione e attrezzatura di aree ad uso pubblico.

10.3.2. Le scelte strategiche di assetto

Si premette che:

L'**arresto dell'espansione urbana** è ormai una condizione necessaria per attuare politiche urbanistiche e ambientali efficaci, e costituisce una premessa più che un obiettivo dell'attività di pianificazione;
Il **progetto della riqualificazione** va inteso come programma di trasformazione e adeguamento della città in tutte le sue parti, nel quale ovviamente occorre distinguere il peso da attribuire 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 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 terri-

torio in coerenza con gli obiettivi assunti dall'Amministrazione;

Il Piano deve prevedere 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** viene assunta dal nuovo P.S.C. non soltanto come indicazione di una disciplina particolareggiata delle zone di valore storico bensì come linea-guida dell'impostazione del nuovo 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.;

10.3.3 Strategie di dettaglio per la riqualificazione

Gli ambiti di riqualificazione del PSC saranno molto variabili: per situazioni strutturali, obiettivi, dimensioni territoriali, livelli di criticità, priorità assegnate dal piano, atteggiamento degli operatori, e così via.

CONDIZIONI DI BASE PER LA RIQUALIFICAZIONE:
- Verifica delle condizioni delle reti tecnologiche, e loro adeguamento;
- Eliminazione delle situazioni di criticità e messa in sicurezza per le risorse naturali
- Miglioramento dei parametri ambientali di sicurezza e vivibilità per i cittadini
- Incremento della qualità insediativa e degli equilibri ecologici presenti sul territorio.

Caratteri specifici legati alle condizioni particolari del territorio di Maranello:
- Riqualificazione di aree produttive dismesse: verifiche preliminari, obiettivi specifici, condizioni di compatibilità, obiettivi degli interventi di risanamento;
- Riqualificazione aree residenziali intercluse entro ambiti produttivi
- Riqualificazione aree urbane degradate.

10.3.4. Gli strumenti di attuazione: PSC - RUE - POC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Il Piano strutturale ha una doppia valenza: costituisce da un lato il riferimento delle politiche urbanistiche, ambientali, infrastrutturali di lungo periodo del territorio dei due comuni, 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 insediativo 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).

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

Il R.U.E costituisce lo strumento normativo complementare al PSC, e contiene:

Aspetti generali
- Disciplina generale delle tipologie e modalità attuative degli interventi di trasformazione
- Disciplina generale delle destinazioni d'uso
- Norme sulle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie
- Disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

Aspetti connessi alle previsioni del PSC
- Modalità di trasformazione negli ambiti urbani consolidati e nel territorio rurale
- Disciplina degli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente (centro storico e ambiti da riqualificare)
- Interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.

Aspetti attuativi relativi sia al PSC che al POC
- Definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e metodologie per il calcolo;
- Disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione
- Modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Il P.O.C. rappresenta l'innovazione forse più significativa della nuova Legge urbanistica, in quanto costituisce un vero e proprio programma urbanistico di trasformazione del territorio con durata limitata a cinque anni.

I contenuti più significativi sono quelli legati:
- all'applicazione dei criteri perequativi e agli accordi con i privati per la ridistribuzione di quote di edificabilità e aree da destinare a servizi e infrastrutture;
- alla definizione delle modalità di attuazione degli interventi di riqualificazione e agli ambiti per i nuovi insediamenti (con un dettaglio che si può spingere, con deroga del limite temporale dei cinque anni, fino ad assumere il valore e gli effetti del PUA, attraverso lo strumento che potrebbe essere chiamato Zone di Trasformazione Unitaria);
- alla disciplina dei progetti di tutela e qualificazione del paesaggio e del territorio

rurale; alle modalità di applicazione dei principi della sostenibilità ambientale;
- al coordinamento con il bilancio pluriennale comunale e alla possibilità di attuare interventi di trasformazione attraverso un'apposita Società per la Trasformazione Urbana, ai sensi della L.R.19/98 e della legislazione nazionale in materia.

I contenuti essenziali del POC sono quelli individuati al comma 2 dell'art.30 della L.R. 20/2000, vale a dire la definizione, per gli ambiti di riqualificazione e per gli ambiti di nuovo insediamento che si intendono includere nel piano quinquennale, di:
- delimitazione, assetto urbanistico, destinazioni d'uso, indici edilizi;
- modalità di attuazione degli interventi
- contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e modalità di intervento
- indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica;
- localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

Il metodo di elaborazione dei suddetti contenuti è costituito dalla stesura dei seguenti elaborati:
- Schede di assetto urbanistico in scala 1:2000 - 1:1.000 o di maggior dettaglio;
- Schede normative, che integrano per le parti di territorio di competenza del POC il Regolamento Urbanistico ed Edilizio. Esse contengono:
  - Requisiti della progettazione urbanistica
  - Usi ammessi
  - Potenzialità edificatorie
  - Modalità di intervento e alternative disponibili
  - Criteri di perequazione
  - Aree di cessione e dotazioni da realizzare
  - Modalità di organizzazione del rapporto tra operatori e amministrazione pubblica, e indicazioni per il convenzionamento.
  - Norme edilizio-urbanistiche specifiche per l'ambito.

Il POC si integra al R.U.E. con specifiche prescrizioni ed indirizzi che formano parte integrante delle Schede di assetto urbanistico e delle Schede normative redatte per gli Ambiti di progettazione unitaria.
In base al progetto di Piano in corso di redazione, il dettaglio progettuale e normativo del POC dovrebbe essere tale che ogni intervento edilizio proposto in conformità con i suoi contenuti possa essere attuato tramite intervento diretto convenzionato. Ciò garantisce da un lato la coerenza dell'intervento singolo rispetto al quadro delle trasformazioni previste, dall'altro la necessaria speditezza nella fase attuativa del piano.
Ovviamente gli assetti previsti dal POC dovrebbero essere considerati indirizzi utili ad

una qualificazione degli interventi, ma non vincoli immodificabili. Le modifiche relative ad esigenze di diversa organizzazione morfologica e funzionale saranno soggette a presentazione ed approvazione di uno strumento attuativo, predisposto dai proponenti. Il POC completa il quadro degli strumenti urbanistici, rendendo operativa la pianificazione.

Pertanto, pur non essendo in senso stretto la somma di strumenti urbanistici specialistici di settore (ad esempio il piano urbano del traffico o il piano dei parcheggi) la cui stesura può essere comunque decisa dall'amministrazione- esso è in grado di portare a coerenza operativa un insieme di scelte progettuali e di procedimenti relative ad aspetti specifici e di dettaglio; ad esempio:

- l'attuazione di politiche di riqualificazione urbana ai sensi della L.R.19/98
- l'attuazione di progetti di valorizzazione commerciale ai sensi della L.R. 14/99
- l'applicazione delle prescrizioni previste dalla nuova normativa regionale sull'inquinamento elettromagnetico (L.R. 30/2000)
- l'applicazione di norme relative alla protezione acustica (Legge Quadro sull'inquinamento acustico n.447 del 26/10/95; L.R. 9.5.2001 n.15 "Disposizioni in materia di inquinamento acustico", Zonizzazione acustica del territorio comunale e Piano di risanamento acustico), e ad altre prescrizioni di tutela dell'ambiente e della salute
- l'attuazione di piani di settore (Piano Urbano del traffico; Piano del Verde; Piano dei percorsi ciclabili; ecc.)
- l'attuazione di piani e programmi di interesse culturale e sociale, con particolare riferimento alle politiche per le categorie sociali «deboli» (anziani, bambini, stranieri, giovani coppie, disabili, ecc.).

I NUOVI STRUMENTI PER LA GESTIONE DELLE TRASFORMAZIONI URBANE

La complessità degli interventi previsti dal piano ed i nuovi rapporti pubblico-privato che al legge urbanistica regionale prevede (Accordo con i privati, perequazione, forme concorsuali per l'attuazione del POC) comporta una revisione degli strumenti tradizionali di gestione delle fasi attuative del Piano.

In tal senso va sottolineato il ruolo di una **Società per la trasformazione urbana**, ai sensi della legislazione regionale e di quella nazionale in materia (D.Lgs.18.8.2000,n.267) per l'attuazione delle politiche e dei progetti del Piano, con il diretto coinvolgimento dei soggetti privati interessati e con il la "regia" pubblica delle trasformazioni.

MECCANISMI PEREQUATIVI E GARANZIE DI EQUITÀ NEGLI ONERI E NEI BENEFICI

Quest'ultimo punto - concettualmente connesso ai precedenti - costituisce uno degli impegni di maggiore importanza del nuovo Piano, dal momento che si è assunto tra gli obiettivi prioritari del P.S.C. l'equità nella distribuzione tra i cittadini degli oneri e dei benefici generati dalle scelte urbanistiche.

Anche in questo caso il P.S.C. può muoversi in una logica di sperimentazione del nuovo quadro legislativo, che nonostante il riferimento esplicito (art.7 L.R.n.20/2000) sconta tuttora la carenza di meccanismi (fatta eccezione ovviamente per quello espropriativo, di complessa attuazione e comunque non in grado di garantire equità in forma generalizzata) capaci di perseguire efficacemente tale risultato.

L'impostazione che si intende dare al Piano è in questo caso la seguente:

— Estendere l'uso di strumenti di coordinamento dell'attuazione, guidati da linee di assetto ben definite in sede di Piano (definiti in base alla nuova legge come *Ambiti di riqualificazione* o *Ambiti di nuovo insediamento*).
Entro tali ambiti sarà resa irrilevante la situazione proprietaria (*perequazione fondiaria*), sia rispetto alle possibilità edificatorie (che sono quindi distribuite in modo uniforme sull'intera superficie territoriale interessata), sia agli obblighi di cessione di aree all'Amministrazione comunale (o di loro gestione in forma convenzionata con finalità pubbliche), sia alla realizzazione di opere connesse all'attuazione degli interventi (parcheggi, aree verdi attrezzate, viabilità).
Tali previsioni dovranno assumere il ruolo di **progetti strategici definiti dal Piano**, alla cui attuazione l'Amministrazione si impegna a partecipare direttamente, attraverso strumenti normativo-procedurali e programmi gestionali precisi.

— Introdurre in aree non destinate all'edificazione ma di interesse per l'assetto del territorio e la qualificazione ambientale un diritto edificatorio costituito da una sorta di **potenzialità edificatoria virtuale**, da utilizzare da parte dei proprietari previa permuta con pari potenzialità prevista entro aree, di proprietà comunale o private, destinate all'edificazione, attraverso idonea convenzione.
L'impiego coordinato di tali strumenti dovrà garantire una significativa distribuzione di opportunità di intervento e una riduzione delle sperequazioni che - in assenza di meccanismi redistributivi previsti dalla legislazione della maggior parte dei paesi europei - permangono nel nostro sistema giuridico di attuazione delle previsioni urbanistiche.
Il PSC ha fatto riferimento perla definizione dei criteri perequativi alle indicazioni dell'art.47 del PTCP; tali criteri hanno tenuto conto delle caratteristiche degli ambiti territoriali, del loro stato giuridico, delle finalità specifiche della pianificazione, dell'efficacia delle scelte rispetto agli obiettivi, al fine di realizzare concrete condizioni di equità e di fattibilità delle previsioni del piano.

BILANCIO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE DEL PSC DI MARANELLO

			mq	%
SISTEMA INSEDIATIVO STORICO – art.33-39			88.726	0,27%
AC.s	Ambito urbano centrale di impianto storico (L.R. 20 art. A-7)		88.726	0,27%
TERRITORIO URBANO (TU) E TERRITORIO URBANIZZABILE (TUZ) – art. 40-61			5.755.211	17,59%
AC	Ambiti urbani consolidati		2.444.185	7,47%
	Ambiti urbani consolidati (L.R. 20 art. A-10) – art. 38-41		1.911.780	5,84%
	Ambiti consolidati in territorio collinare – art. 42-43		532.405	1,63%
AR	Ambiti da riqualificare (L.R.20 art. A-11) – art. 44-46		533.744	1,63%
	AR.1	Riqualificazione diffusa – Recupero urbano	114.745	0,35%
	AR.2	Trasformazione urbanistica	245.194	0,75%
	AR.3	Riqualificazione ambientale	173.805	0,53%
AN	Ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20 art. A-12) – art. 47		849.599	2,60%
	AN.1	Nuovi ambiti perequati previsti dal PSC – art. 48-51	486.654	1,49%
	AN.2	Ambiti costituiti da PUA approvati all'atto dell'adozione del PSC – art. 52	328.637	1,00%
	AN.3	Ambiti costituiti da PUA adottati o pubblicati all'atto dell'adozione del PSC – art. 53	34.308	0,10%
APS	Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale (L.R. 20 art. A-13) – art. 54-57		1.328.644	4,06%
	APS.i	Prevalenza di attività industriali	1.211.030	3,70%
	APS.i (riq)	Ambito con prevalenza di attività industriali da riqualificare	36.958	0,11%
	APS.t	Prevalenza di attività terziario-direzionali	80.656	0,25%
APC	Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (L.R. 20 art. A-13) – art. 58-59		599.039	1,83%
	APC.i	Prevalenza di attività industriali	468.105	1,43%
	APC.t	Prevalenza di attività terziario-direzionali	130.934	0,40%
DOTAZIONI TERRITORIALI			1.439.736	4,40%
COLL	Spazi e attrezzature collettive di livello sovracomunale e urbano -art. 66-70		1.335.081	4,08%
MOB	Ambiti per la logistica		104.655	0,32%
RU TERRITORIO RURALE – art. 60			26.473.710	80,91%
AVA	(L.R. 20 art. A-17) Aree di valore naturale e ambientale – art. 61		5.469.080	16,71%
AVA.F	(L.R. 20 art. A-17) Ambito territoriale del torrente Tiepido		1.806.260	5,52%
ARP	(L.R. 20 art. A-18) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – art. 62		13.744.100	42,01%
APA	(L.R. 20 art. A-19) Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – art. 62		4.273.160	13,06%
AAP	(L.R. 20 art. A-20) Ambiti agricoli periurbani – art. 63		1.181.110	3,61%
SUPERFICIE DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MARANELLO			32.720.000	100%

AMBITI DA RIQUALIFICARE, AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO E AMBITI SPECIALIZZATI – SINTESI DEI DATI

RIEPILOGO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA DEL P.S.C.[5]

Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot (mq)
AMBITI AR.1 – Riqualificazione diffusa					
AR.1a – Bell'Italia	53.344	11.839	1.184	0	1.184
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	**117.791**	**27.049**	**4.384**	**1.500**	**5.884**
Ambiti AR.2 – Trasformazione urbanistica					
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
Sub-ambito b (centro)	34.603	3.442	0	1.000	1.000
Sub-ambito c (est)	17.323	4.081	0	1.732	1.732
AR.2c – via Vespucci	2.849	1.372	1.344	576	1.920
AR.2d – Area SIMA	43.835	19.419	3.030	7.070	10.100
AR.2e – Zanasi – via Claudia	10.400	2.165	1.485	637	2.122
AR.2f – Area CEMAR	40.114	16.027	5.280	3.520	8.800
AR.2g – Pozza - stazione	7.973	1.428	2.300	990	3.290
AR.2h - Fogliano	3.499	181	345	0	345
Totale AR.2	**242.463**	**69.654**	**14.984**	**30.197**	**45.181**
AMBITI AR.3 – Riqualificazione ambientale					
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	24.715	548	989	247	1.236
AR.3d – via Claudia Crociale	2.588	842	169*	505	674
AR.3e – via Crociale	2.820	430	344*	0	344
AR.3f – Gorzano via Vandelli	10.952	342	0	400	400
AR.3g – Piemme	18.996	14.644	0	9.222*	9.222
AR.3h – S.Venanzio-Tiepido	84.004	1.290	0	325	325

[5] E' bene chiarire che per "capacità insediativa teorica" si intende la potenzialità massima di diritti edificatori assegnabili dal POC e dal RUE sulla base dei criteri di sostenibilità e compatibilità definiti dal PSC e dalla ValSAT, ed in relazione al sistema di obiettivi assegnati dallo stesso PSC per la riqualificazione urbana, la rilocalizzazione di attività produttive, le dotazioni territoriali, l'edilizia sociale e l'adeguamento infrastrutturale. E' evidente, stante il nuovo quadro urbanistico nel quale il PSC non assegna i diritti edificatori, la differenza tra i concetti di "dimensionamento dell'offerta" e di "capacità insediativa teorica massima", che potrebbe essere utilizzata, anche nel lungo termine, solo parzialmente, anche al fine di consentire al Comune margini adeguati di scelta tra opzioni alternative.

Totale AR.3	**174.769**	**14.131**	**2.226**	**12.871**	**15.097**

* diritti edificatori da trasferire

AMBITI AN.1

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

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	6.350	0	6.350
AN.1d - Maranello est	275.300	1.450	6.334	8.520	14.854
AN.1e – Pozza – Fond. Obici	42.436	4.331	1.700	350	2.050
AN.1f– Pozza – via Nicchio	11.900	0	1.190	0	1.190
AN.1g- Maranello sud – Grizzaga	54.905	0	2.800	0	2.800
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	21.619	0	1.081	0	1.081
Totale AN.1	**502.809**	**5.781**	**27.762**	**12.380**	**40.142**

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

AN.2a - Crociale via Fonda			2.406	0	2.406
AN.2b – Ex Fornace			1.548	0	1.548
AN.2c – Maranello via Cavedoni			5.376	0	5.376
AN.2d – Maranello – 22-23-24			17.389	0	17.389
Totale AN.2			**26.719**	**0**	**26.719**

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

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		13.087	0	13.087
Totale AN.3	**58.292**	**0**	**23.480**	**0**	**23.480**

* Sono riportate le quantità di edificabilità residua, espressa in SU, stimata al 31.12.2008. Esse corrispondono per le convenzioni sottoscritte negli ambiti AN.2 ad una capacità edificatoria residua di 306 alloggi, anziché di 334 alloggi calcolati con il parametro convenzionale di 80 mq. di SC / alloggio, e negli ambiti AN.3 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):

AC.c - S. Venanzio			2.640	0	2.640
Totale residuo ambiti AC perimetrati (PUA convenzionati)					**2.640**

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 termini di SU.

Aree in zona "B" ricadenti nel PRG in Piani di Intervento Coordinato (PIC)6**:**

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**

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

AC - Interventi integrativi (diritti edificatori assegnabili dal RUE negli ambiti consolidati AC) **3.200 mq**

Diritti edificatori aggiuntivi che il POC assegna al Comune per edilizia sociale **8.550 mq**

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

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
Totale Ambiti di intervento coordinato	**148.624**	**2.664**	**680**	**1.925**	**2.605**

6 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.

SINTESI CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE MASSIMA DEL PSC

Previsioni del PRG confermate:

AN.2 (approvati, in corso di attuazione)	26.719	306 all.
AN.3 (adottati o pubblicati, confermati)	23.480	275 all.
AC convenzionati	2.640	33 all.
PIC	10.285	134 all.
Sub-totale	63.124	mq. di SC (50,5%)

corrispondenti a 748 alloggi (da convenzioni) e a 789 alloggi convenzionali di dimensione 80 mq. di SUL

Previsioni aggiuntive o sostitutive del PRG:

AR.1	4.384	55 all.
AR.2	14.984	187 all.
AR.3	2.226	28 all.
AN.1	27.762	347 all.
Capacità insediativa in ambiti AC (stima)	3.200	40 all.
Ambiti di intervento coordinato	680	8 all.
Capacità assegnabile per edilizia sociale	8.550	107 all.
Sub-totale	61.786	mq. di SC (49,5%)

corrispondenti a 772 alloggi di dimensione media SC = 80 mq.

TOTALE SU/SC 124.910 mq.
per una capacità insediativa teorica totale di 1.561 alloggi.

* * *

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

AR.1b	Crociale – via Martinella	1.000
Ambiti AR.2 (in totale): 10% di SC		1.500
AN.1 a	Crociale nord	1.000
AN.1c	Pozza svincolo Estense	600
AN.1d	Maranello est	3.400
An.1f	Pozza via Nicchio	250
AN.1g	Maranello sud – Grizzaga	800
AN.1h	Gorzano nord	500
AN.1l	San Venzanzio sud	750

TOTALE DIRITTI ASSEGNABILI AL COMUNE 9.800 mq. di SC

di cui: 8.550 mq. di SC per la realizzazione di edilizia sociale
1.250 mq. per ospitare il trasferimento di diritti edificatori privati da ambiti AR.3a - AR.3b – AR.3d – AR.3e (riqualificazione ambientale)

TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA TERZIARIA (Commercio, direzionalità, artigianato di servizio) negli ambiti soggetti a POC:

Ambiti specializzati per attività terziarie:

APS.t Bell'Italia	13.100	179	0	4.585	4.585
Ambiti da riqualificare AR.1 – AR.2 – AR.3[7]					44.568
Ambiti speciali per attrezzature collettive					1.925
Quote terziarie in AN.1(comprese attrezzature nuovo Centro Sportivo)					12.380
TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA TERZIARIA					**63.458**

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Attività industriali:

APS.i (p) Maranello nord	150.180	0	0	45.000	45.000
APC.i – Pozza sud	47.895	12.573	0	0	0
Totale Ambiti specializzati per attività produttive, soggetti a POC	**198.075**	**12.573**	**0**	**45.000**	**45.000**

Attività logistiche:

MOB – Piattaforma logistica	96.210	693	0	9.620	9.620
MOB – Nuova stazione TPL	8.448	0	0	850	850
Totale	**105.258**	**693**	**0**	**10.470**	**10.470**

[7] In AR.3g (Piemme) sono assegnabili 9.222 mq. di SC non residenziale (usi terziari e/o industriali)