



Città di Maranello



PSC

**Piano
Strutturale
Comunale**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

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

VARIANTE 2013

ADOZIONE: Del. C.C. n. 4 del 07/02/2013	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 38 del 30/07/2013
---	--

LUGLIO 2013



Città di Maranello



PSC

**Piano
Strutturale
Comunale**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

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

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

VARIANTE 2013

ADOZIONE: Del. C.C. n. 4 del 07/02/2013

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 38 del 30/07/2013

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Lucia BURSI

dott.ssa Anna Maria MOTOLESE

REDAZIONE PSC

Progettista responsabile:
Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

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

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

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

REDAZIONE VARIANTE 2013

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

Gruppo di Progettazione
Mirco Manfredini
Daniela Maria Ori
Claudia Pini
Alberto Donati

LUGLIO 2013

Indice

Glossario	3
Premessa.....	5
<i>Il Piano vigente.....</i>	5
<i>L'aggiornamento dei piani.....</i>	7
<i>Il procedimento di variante urbanistica.....</i>	8
<i>L'accordo tra il Comune e i soggetti privati</i>	9
<i>Gli accordi sottoscritti con i privati.....</i>	9
<i>Il documento preliminare.....</i>	10
<i>La Conferenza di pianificazione.....</i>	11
L'attuazione del Piano vigente	13
<i>La crescita demografica del Comune di Maranello.....</i>	13
<i>L'attuazione del piano vigente.....</i>	16
<i>La capacità insediativa prevista dal PSC.....</i>	19
<i>La realizzazione dei nuovi alloggi</i>	20
Obiettivi strategici della variante.....	23
<i>Le scelte strategiche del piano vigente</i>	23
<i>Il coordinamento degli strumenti urbanistici comunali.....</i>	24
<i>Europa 2020 – gli scenari per la città di domani</i>	25
<i>La riqualificazione sostenibile</i>	27
<i>Il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.....</i>	28
<i>Qualificazione e ampliamento dei servizi pubblici.....</i>	31
I contenuti della Variante al PSC	33
a) Adeguamento e recepimento nel PSC di norme e piani sovraordinati.....	35
<i>Modalità attuative per la compravendita della potenzialità edificatoria</i>	35
<i>Adeguamento alle previsioni di PTCP.....</i>	36
<i>Adeguamento delle linee elettriche in media e alta tensione.....</i>	36
<i>Integrazione normativa per modifica previsione PPGR discarica a Rio Piodo.....</i>	37
<i>Indagini di micro zonazione sismica.....</i>	37
<i>Indagini archeologiche preventive.....</i>	38
<i>Raccordo con Piano Regionale della Prevenzione</i>	38
b) Proposte di variante	40
<i>Ambiti consolidati</i>	40
1. AC Maranello – Revisione perimetro via Cavedoni.....	40
2. AC.c San Venanzio – PUA “San Venanzio”	40
3. AC.c San Venanzio – Ambito Parrocchia.....	41
4. AC.c San Venanzio – Revisione IS Ex-asilo Borghi-Bertacchini.....	42
5. AC.c Torre Maina – Revisione perimetro via Vandelli / Frat. Cervi	42
<i>Ambiti da Riqualificare</i>	43
6. AR.2f – Cemar.....	43
7. AR.3g – Piemme Torre Oche	44
<i>Ambiti per i nuovi insediamenti</i>	46
8. AN.1c “Pozza svincolo nuova Estense”	46
9. Parco dello sport – AN.1d sub “c”	46
10. Trasferimento di parte della potenzialità edificatoria da AN.3c a AN.2b	48
11. Nuovo ambito a Gorzano – “AN.1m”	50
<i>Ambiti produttivi.....</i>	51
12. APS.i - Ambito produttivo di rilievo sovra comunale degli stabilimenti Ferrari.....	51
13. Ambito produttivo terziario-commerciale di rilievo comunale – “APC.t – Polo motoristico”	52
14. Eliminazione simbolo medio-piccola struttura di vendita esistente	53

15.	Ridefinizione ambito produttivo APC.t via Dino Ferrari / Ascari	53
16.	Ridefinizione ambito produttivo APC.i in via Ascari a Maranello	53
	<i>Mobilità</i>	54
17.	Fascia di rispetto per infrastruttura di trasporto pubblico	54
18.	Revisione dell'ambito legato alle infrastrutture di mobilità - MOB	55
	<i>Spazi e attrezzature collettive</i>	55
19.	Coll-S.a – Museo Ferrari	55
c)	Rigenerazione urbana sostenibile	57
	<i>Recepimento nel PSC e nel RUE delle azioni del SEAP</i>	57
	Obiettivi	57
	Recepimento dell'art. 84 del PTCP	58
	<i>Interventi di riqualificazione del patrimonio diffuso</i>	59
	Obiettivi	59
	Introduzione del principio di tutela e del contenimento del consumo di suolo	60
	Introduzione di nuovi standard di rigenerazione urbana sostenibile	60
d)	Revisione dei vincoli conservativi	63
e)	Errori materiali	65
I dati della variante di Piano		67
	<i>Riepilogo della potenzialità edificatoria prevista nella variante al Piano</i>	67
	<i>Riepilogo della capacità insediativa teorica prevista nella variante al Piano</i>	72
	<i>Riepilogo della superficie territoriale suddivisa per ambito</i>	74
	<i>Dimensionamento del territorio urbanizzabile</i>	75

La globalizzazione e l'evoluzione del capitalismo connettono l'architettura più alla situazione economica che alla società e alla comunità. Prevale la tentazione del design, dell'edificio-evento. Mi pare insomma che ci troviamo di fronte a una nuova cornice, dove dobbiamo ripensare il rapporto architettura, città, società, il modo cioè di combinare tecnologia, organizzazione sociale e comunità.

Arata Isozaki

Marco Polo: "Anche le città credono d'esser opera della mente o del caso, ma né l'una né l'altro bastano a tener su le mura. Di una città non godi le sette o settantasette meraviglie, ma la risposta che dà a una tua domanda".

Italo Calvino, *Le città invisibili*

Glossario

Piani Urbanistici

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

PSC – Piano Strutturale Comunale

POC – Piano Operativo Comunale

RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio

PUA – Piano Urbanistico Attuativo (PP – Piano Particolareggiato)

Macro classificazione del territorio Comunale

TU – Territorio Urbanizzato

TUZ – Territorio Urbanizzabile

TRU – Territorio rurale

Sistema insediativo storico

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

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

Territorio Urbano e Urbanizzabile

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Territorio Rurale

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

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

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

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

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

Dotazioni territoriali

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

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

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

Definizioni urbanistiche ed edilizie

ST – superficie territoriale

SF – superficie fondiaria

SC – superficie complessiva

Sq – superficie coperta

Procedimenti ambientali

VAS – Valutazione ambientale strategica

VALSAT – Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale

Premessa

Il Piano vigente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tavole:

- Tav. 1 – Ambiti e trasformazioni territoriali (5 tavole in scala 1:5.000)
- Tav. 2 – Tutele e vincoli di natura ambientale (5 tavole in scala 1:5.000)

- Tav. 3 - Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica (5 tavole in scala 1:5.000)

Quadro Conoscitivo del PSC:

Gruppo	Sottogrup.	TITOLO ELABORATO / TAVOLA	Tipo/scala
QC.A		Sistema economico e sociale	Descrittivo
QC.B		Sistema naturale e ambientale	Descrittivo
	<i>Allegato:</i>	Relazione geologica inerente gli ambiti del PSC	Descrittivo
	<i>Allegati cartografici:</i>	TAV. 1.1 Tutele e vincoli di natura ambientale del PTCP	1:10.000
		TAV. 1.2 Tutele e vincoli di natura storico culturale e paesaggistica di PTCP	1:10.000
		TAV 2.1 Carta idrogeomorfologica e del dissesto	1:10.000
		TAV 2.2 Carta geolitologica	1:10.000
		Carta geolitologica	1:10.000
		Carta idrogeomorfologica	1:10.000
		Carta delle unità fisiche di paesaggio di rango comune	1:10.000
		Carta dell'indice di Capacità Portante (interv. 1,5 – 5 m.)	1:10.000
		Carta dell'indice di Capacità Portante (interv. 5 – 10 m.)	1:10.000
		Carta di edificabilità	1:10.000
		Carta di indirizzo per la tutela fisica del territorio	1:10.000
		Studio sismico del Territorio	Tavole e Relazioni
QC.B.2		TAV. 3.1 Limitazioni e criticità ambientali, opportunità Urbanistiche	1:10.000
QC.C		Sistema territoriale	Descrittivo
	<i>Allegati:</i>	TAV 1.1 Sistema insediativo storico	1:10.000
		TAV 1.2 Carta dei siti archeologici	1:10.000
		TAV. 2.1 Sistema insediativo del PTCP	1:15.000
QC.C.2		Analisi degli insediamenti ed edifici isolati di interesse storico e degli edifici non storici in territorio rurale (8 volumi)	Schede
QC.D		Sistema della pianificazione	Descrittivo
QC.		Aggiornamento tabelle/dati	Descrittivo

L'aggiornamento dei piani

L'iter di approvazione degli strumenti urbanistici comunali (PSC, POC e RUE) è stato il seguente:

- Apertura conferenza di pianificazione..... 25/05/2005
- Chiusura conferenza di pianificazione 16/07/2006
- Sottoscrizione Accordo di pianificazione con la Provincia 9/03/2006

- Adozione del PSC e del RUE 31/07/2007
- Controdeduzioni PSC e approvazione RUE 29/05/2007
- Approvazione PSC 28/07/2008

- Bando pubblico per identificazione ambiti POC..... 12/08/2008
- Adozione POC..... 17/12/2008
- Approvazione POC..... 7/04/2009

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

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

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

PSC – Piano Strutturale Comunale

- Adozione Del. C.C. n. 51 del 31/07/2007
- Approvazione Del. C.C. n. 39 del 28/07/2008

POC – Piano Operativo Comunale

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

RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio

- Adozione Del. C.C. n. 51 del 31/07/2007
- Approvazione Del. C.C. n. 22 del 29/05/2008

- Adozione I^a Variante Del. C.C. n. 65 del 17/12/2008
- Approvazione I^a Variante Del. C.C. n. 19 del 07/04/2009
- Adozione II^a Variante Del. C.C. n. 28 del 29/04/2010
- Approvazione II^a Variante Del. C.C. n. 54 del 27/07/2010
- Adozione III^a Variante Del. C.C. n. 44 del 27/06/2012
- Approvazione III^a Variante Del. C.C. n. 57 del 2/10/2012

Il procedimento di variante urbanistica

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

L'iter procedurale prevede:

1. L'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Documento Preliminare del Piano;
2. La convocazione di una conferenza di Pianificazione (ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/00 e s.m.i.) per l'esame congiunto del documento;
3. Alla conclusione della conferenza di pianificazione, la Provincia e il Comune possono stipulare un accordi di pianificazione (ai sensi del comma 7 dell'art. 14 della L.R. 20/00 e s.m.i.) che consente di ridurre della metà i termini (previsti ai commi 7 e 10) e la semplificazione procedurale (di cui al comma 9);
4. Con la conclusione del della fase di concertazione, il Consiglio Comunale adotta il Piano e una sua copia è trasmessa alla Giunta Provinciale;
5. Il piano è depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione;
6. Entro la scadenza del termine di deposito possono formulare osservazioni e proposte:
 - a. Gli enti e organismi pubblici;
 - b. Le associazioni economiche e sociali e quelle costituite per la tutela di interessi diffusi;
 - c. I singoli cittadini nei confronti dei quali le previsioni del piano adottato sono destinate a produrre effetti diretti;
7. entro il termine stabiliti, la Giunta Provinciale può sollevare riserve in merito alla conformità del PSC al PTCP e agli altri strumenti di pianificazione provinciale e regionale;
8. Il Comune è tenuto ad adeguarsi alle riserve formulate dalla Provincia e decide sulle osservazioni;
9. Il piano è approvato dal Consiglio Comunale.

L'accordo tra il Comune e i soggetti privati

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

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

Art. 18 - Accordi con i privati.

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

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

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

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

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

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

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

Gli accordi sottoscritti con i privati

La Giunta Comunale nella seduta del 30/12/2011 ha approvato 6 delibere relative ad altrettanti schemi di accordo con i privati, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00 e s.m.i., funzionali alla predisposizione di una variante al PSC.

Gli accordi sono:

1. Accordo per la definizione degli impegni relativi alla riqualificazione della ex-ceramica Cemar di Maranello (approvato con Del. di G.C. n. 159 e sottoscritto il 9/05/2012);
2. Accordo, in forma congiunta con il Comune di Fiorano Modenese, per la definizione degli impegni relativi alla riqualificazione dell'area industriale Ceramica Piemme

- S.p.A. in località Torre Oche (approvato con Del. di G.C. n. 160 e sottoscritto il 16/02/2012);
3. Accordo per la definizione degli impegni relativi all'attuazione della potenzialità edificatoria delle società Panini S.r.l. e Magica S.r.l. all'interno del P.P. "Ex-fornace" (approvato con Del. di G.C. n. 161 e sottoscritto il 21/02/2012);
 4. Accordo per la definizione degli impegni relativi alla ri-pianificazione di parte dell'abitato sito in località San Venanzio nelle aree di proprietà dell'Azienda Agricola della Govana & C. S.a.s. (approvato con Del. di G.C. n. 162 e sottoscritto il 1/03/2012);
 5. Accordo per la definizione degli impegni relativi alla ri-pianificazione di parte dell'abitato sito in località San Venanzio nelle aree di proprietà della Parrocchia di San Venanzio Martire di Maranello (approvato con Del. di G.C. n. 163 e sottoscritto il 14/02/2012);
 6. Accordo per la definizione degli impegni relativi alla realizzazione di un nuovo polo scolastico per l'infanzia a Gorzano (approvato con Del. di G.C. n. 164 e sottoscritto il 14/03/2012).

Questi accordi costituiscono uno degli elementi sostanziali dei contenuti della variante di PSC.

In particolare due di questi (Ex-Cemar e Piemme) costituiscono una definizione condivisa della normativa urbanistica per dare attuazione concreta alle politiche di riqualificazione territoriale prevista dal PSC.

Altre due accordi (i due accordi inerenti San Venanzio) non identificano alcun aumento della potenzialità edificatoria già prevista, ma la ri-pianificano in aree ed ambiti diversi rispetto a quelli previsti dal PSC vigente.

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

L'ultimo accordo (polo scolastico di Gorzano) prevede la realizzazione di un nuovo polo scolastico per l'Infanzia a Gorzano, mediante la partecipazione ai costi di progettazione e costruzione di un privato. La scelta tende sostituire uno delle strutture più obsolete presenti nel territorio comunale, con un nuovo complesso energeticamente e strutturalmente innovativo.

Il documento preliminare

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

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

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

Il Documento Preliminare sviluppa come elementi costitutivi:

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

Il Documento Preliminare approvato era composto da i seguenti elaborati:

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

La Conferenza di pianificazione

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

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

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

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

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

L'attuazione del Piano vigente

La crescita demografica del Comune di Maranello

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RISULTATI DELLE PROIEZIONI CON SALDO MIGRATORIO POSITIVO

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

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

L'ultima tabella (relativa allo scenario medio) è stata integrata con i dati reali della popolazione residente nel Comune al 31/12/2011.

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

In particolare si segnala come lo scenario medio prevedesse una crescita demografica al 2011 di 550 persone (17.051 residenti), mentre la crescita effettiva al 31/12/2011 è stata di 538 persone (17.039 residenti), segnando uno scarto di previsione del 2%.

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

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

COMUNE DI MARANELLO – PROIEZIONI DEMOGRAFICHE AL 2021

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

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

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

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

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

I dati colorati in azzurro relativi al 2011, 2016 e 2021 (II°, IV° e V° colonna) si riferiscono alla popolazione prevista mediante l'adozione di un metodo di proiezione intermedio tra lo scenario minimo e massimo.

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

L'attuazione del piano vigente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il primo POC quinquennale 2009-2014 è stato oggetto di una variante approvata con Delibera di C.C. n. 53 del 27/07/2010 dove sono state inseriti altri 9 ambiti di iniziativa privata e sono stati meglio articolati alcuni interventi già inseriti.

Sintesi degli interventi inclusi nel POC 2009-2014:

AR.1a BELL'ITALIA	SC max assegnata dal PUA di iniziativa pubblica: 1.925 mq. resid. [ERS 258,33]
AR.1b CROCIALE – VA MARTNELLA	1 intervento SC res. = 910 mq. [ERS: 273] SC terz. = 385 mq. (recupero)
AR.1c TORRE OCHE	SC max assegnata dal PUA di iniziativa pubblica: 762 mq. resid. [ERS 228,60]
AR.2c VIA VESPUCCI	1 interventi SC res. = 1.344 mq.[ERS 373] SC terz. = 576 mq.
AR.2d SIMA	2 interventi SC res. = 165 mq. SC terz-prod. = 1.450 mq.
AR.2h FOGLIANO	1 intervento SC res. = 345 [ERS: 73,5]
AR.3c BELL'ITALIA	1 intervento SC res. = 1.450 mq. SC terz. = 362 mq.
AR.3f GORZANO VIA VANDELLI	1 intervento SC terz.= 700 mq. SC res. = 80 mq. (all.custode)
AN.1c POZZA SVINCOLO NUOVA ESTENSE	1 intervento SCres.=4.550 mq. [ERS 1.365] SCterz. = 1.800 mq.
AN.1d MARANELLO EST	2 interventi coordinati SCres.=13.626mq.[ERS: 4.088] SCterz. = 3.370 mq.
AN.1e POZZA – FONDAZIONE OBICI	1 intervento SC res. = 1.700 mq. [ERS: 510] SC terz. = 350 (dotazioni terr.)
AN.1f POZZA VIA NICCHIO	1 intervento SC res. = 1.310 mq. [ERS: 393]
AN.1i GORZANO VIA VANDELLI	1 intervento SC res. = 1.651 mq. [ERS: 495] SC terz. = 3.510 mq.
APS.i(p) MARANELLO NORD	SC= 20.021 mq usi produttivi convenzionati

MOB LOGISTICHE	AMBITO PER ATTIVITA'	SC = 5.471 mq. – magazzini e usi complementari all'autotrasporto
APC.t	MARANELLO VILLAGE	1 intervento SC terz. = 2.177 mq. Aggiuntivi
APC.t	GATTO VERDE	1 intervento SC terz. = 568 mq. Aggiuntivi
APS.i	SIMA NORD	1 intervento
COLL -L	CASA FERRARI	SC terz. = 814 mq. aggiuntivi
COLL -S	VILLA RANGONI MACCHIAVELLI	2 interventi SC terz. = 250 mq. aggiuntivi

Interventi di recupero di complessi edilizi in territorio rurale:

ES – BORGO CA' FRULLO A POZZA	2 interventi
ES – CASE BERRI A POZZA	2 interventi
ES – COMPLESSO CA' COLOMBARO	1 intervento
ES – COMPLESSO IL POGGIO	1 intervento
ES – VIA FRATTINI	1 intervento
APA – COMPLESSO CA' DE' GALASSI A GORZANO	1 intervento
ARP – COMPLESSO VIA RONDINE	1 intervento
APA – COMPLESSO IL CASONE – via GREMIOLE	1 intervento
AVA – MOLINO CHIERICI	1 intervento
AAP – CASE BASSE	1 intervento
AAP – VIA MARTINELLA	1 intervento
ECO-U – POZZA VIA NICCHIO	1 intervento
ECO-U – VIA VANDELLI	1 intervento

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

AC.c FOGLIANO – via FOGLIANO	1 intervento
AC.c SAN VENANZIO – via ABETONE SUPERIORE	1 intervento

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

APC.i VIA FIRENZE	1 intervento
-------------------	--------------

STIMA CAPACITA' EDIFICATORIA TOTALE ASSEGNATA ATTRAVERSO IL PRIMO POC 2009-2014

Residenza 31.206 mq. (390 alloggi) 43,2% di 73.070 mq. previsti dal PSC

di cui: quota di Edilizia Residenziale Sociale a carico degli interventi privati:

SC = 8.058 mq. (101 alloggi teorici)

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

Produttivo 20.021 mq. 44,4% di 45.000 mq. previsti dal PSC

La capacità insediativa prevista dal PSC

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

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

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

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

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

La capacità insediativa, derivante dal fabbisogno abitativo previsto dal PSC, per un arco di validità di 15 anni dall'entrata in vigore del piano è di 1.702 nuove abitazioni.

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

Previsioni del PRG confermate:

AN.2 (approvati, in corso di attuazione)	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 (46,3%) (789 all. di 80 mq.)

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

Previsioni aggiuntive o sostitutive del PRG:

AR.1	5.111	64 all.
AR.2	14.776	185 all.
AR.3	2.699	34 all.
AN.1	35.844	448 all.
Capacità insediativa in ambiti AC (stima)	3.200	40 all.
Ambiti di intervento coordinato	2.890	36 all.
Capacità aggiuntiva assegnabile per edilizia sociale	8.550	122 all.

Sub-totale 73.070 mq. di SC (53,7%)

corrispondenti a 1.080 alloggi di dimensione media SC = 80 mq.

TOTALE SU/SC 136.194 mq.
per una capacità insediativa teorica totale di **1.702 alloggi**

(capacità insediativa del 9% superiore al dimensionamento massimo dell'offerta fissato dal PSC in 1.561 alloggi, e confermato in sede di approvazione)

Il fabbisogno abitativa dei 1.702 alloggi, dopo 4 anni di entrata in vigore del piano (2008-2012) ha visto realizzare e/o autorizzare 296 unità immobiliari, pari al 17,3% del totale.

In particolare:

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

La realizzazione dei nuovi alloggi

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

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

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

Si riporta di seguito la tabella con la ripartizione dei nuovi alloggi attuati o autorizzati dall'entrata in vigore del PSC, il 27/08/2008, al 3/07/2012.

AMBITO	NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	TOTALE PROGRESSIVO
AC	76	76
AC.c	2	78
ES	18	96
IS	1	97
Agricolo	23	120
APC.t (e)	4	124
APS.i (e)	2	126
AN2c	29	155
AN2d	98	253
AN3a	39	292
AN3b	2	294
AR1c	2	296

Il totale delle unità immobiliari realizzate e/o autorizzate (con titoli edilizi rilasciati ed efficaci) dopo l'entrata in vigore del PSC è di 296.

Si segnala che delle 296 immobiliari realizzate e/o autorizzate in parte derivano da interventi inseriti nel primo POC 2009-2014, mentre parte derivano da Piani Particolareggiati ancora vigenti e previsti dal previgente PRG.

La ripartizione per ambito è:

Ambito	U.I.	% sul totale
Ambiti consolidati (AC, AC.c)	78	26,3
Edifici storici (ES, IS)	19	6,4
Nuove unità in ambito agricolo	23	7,7
Ambiti produttivi (APC.t, APS.i)	6	2,0
Piani approvati prima del PSC (AN.2)	127	42,9
Piani adottati durante l'iter del PSC (AN.3)	41	13,8
Ambiti di riqualificazione (AR)	2	0,6

Le unità immobiliari realizzate e/o autorizzate dopo l'entrata in vigore del PSC sono 168, pari al 56,7% del totale, negli ambiti AN.2 e AN.3 in Piani Particolareggiati già previsti dal precedente PRG.

Mentre unità immobiliari autorizzate dopo l'entrata in vigore del PSC in ambiti previsti dal nuovo piano sono 128, pari al 43,3% del totale.

In relazione all'attuazione delle previsioni del primo POC si segnala come delle circa 390 unità immobiliari di cui è stata assegnata la potenzialità edificatoria, solo 128 sono state realizzate e/o autorizzate, pari al 32,8% del totale del POC.

Obiettivi strategici della variante

Le scelte strategiche del piano vigente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il Documento Preliminare intende introdurre nella prossima variante elementi innovativi, che si inseriscono in un quadro generale di cui si vuole confermare l'impostazione.

Il coordinamento degli strumenti urbanistici comunali

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

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

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

- la protezione delle risorse naturali ed antropiche presenti nel territorio, in relazione alle soglie di criticità;
- gli interventi edilizi diretti entro limiti e condizioni di sostenibilità pianificabili dal PSC e regolamentati dal RUE;
- l'individuazione delle infrastrutture e delle attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione, e la loro attuazione nelle forme previste dalla legge e dagli strumenti di programmazione;
- gli interventi diretti (che non richiedano piano attuativo) relativi al sistema insediativo storico (Centri storici; Insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale; Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale)

- interventi di "manutenzione urbana" sul territorio urbanizzato (Ambiti urbani consolidati, ambiti specializzati per attività produttive, esistenti; trasformazione di aree produttive insediate in Aree ecologicamente attrezzate), e interventi "di primo livello" (fino al risanamento) entro gli ambiti da riqualificare, in attesa degli interventi più complessi)
- interventi nel territorio rurale (Interventi edilizi connessi e non all'attività agricola)
- Dotazioni territoriali (Infrastrutture per l'urbanizzazione; Attrezzature e spazi collettivi; Dotazioni ecologiche e ambientali).

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

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

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

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

Europa 2020 – gli scenari per la città di domani

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La riqualificazione sostenibile

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

Attraverso la riqualificazione si dovrebbe tentare:

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

Un obiettivo strategico per la proposta di variante al PSC consiste nel riconoscimento dei valori esistenti nel territorio comunale e nella loro conservazione, mediante anche interventi di riqualificazione fortemente orientati alla sostenibilità ambientale.

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

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

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

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

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

Lo sviluppo edilizio deve avvenire ogni volta sia possibile, entro un quadro di pianificazione strategica delle risorse locali, attraverso il metodo della inclusione nel

processo decisionale dei principali portatori di interessi pubblici e privati e in generale della popolazione residente e, per quanto possibile, dei fruitori dei progetti.

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

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

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

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

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

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

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

Il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici

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

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

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

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

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

Su questi obiettivi il Comune di Maranello ha già operato diverse varianti al RUE (il RUE recepisce i requisiti di prestazione energetica in attuazione alla Del. A.L.R. n. 156/2008 e delle disposizioni legislative vigenti) che in determinati periodi hanno anche anticipato disposizioni nazionali, in relazione all'efficientamento energetico e al risparmio delle materie prime.

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

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

La variante perseguirà quindi l'obiettivo di introdurre nel PSC, e in forma coordinata anche nel RUE, nuove norme legate al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

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

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

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

L'obiettivo che si vuole introdurre nella variante è caratterizzato dall'esigenza di efficientamento del patrimonio edilizio da un punto di vista energetico-ambientale.

È indispensabile comunque ricordare che la qualità energetico-ambientale va inquadrata nell'ambito della qualità globale dell'edificio e nel rispetto delle normative vigenti relativamente alla sicurezza e alla normativa antisismica, sia alla qualità delle sue parti e di tutti aspetti non legati all'energia.

Va d'altronde segnalato, che la riqualificazione energetico-ambientale è economicamente più conveniente quando rientri in programma più generale di lavori di manutenzione straordinaria.

Ciò è vero sia nel caso pubblico, nell'ambito della programmazione di manutenzione ordinaria e straordinaria regolamentare delle proprietà dall'ente, sia nel caso privato di lavori di manutenzione straordinaria.

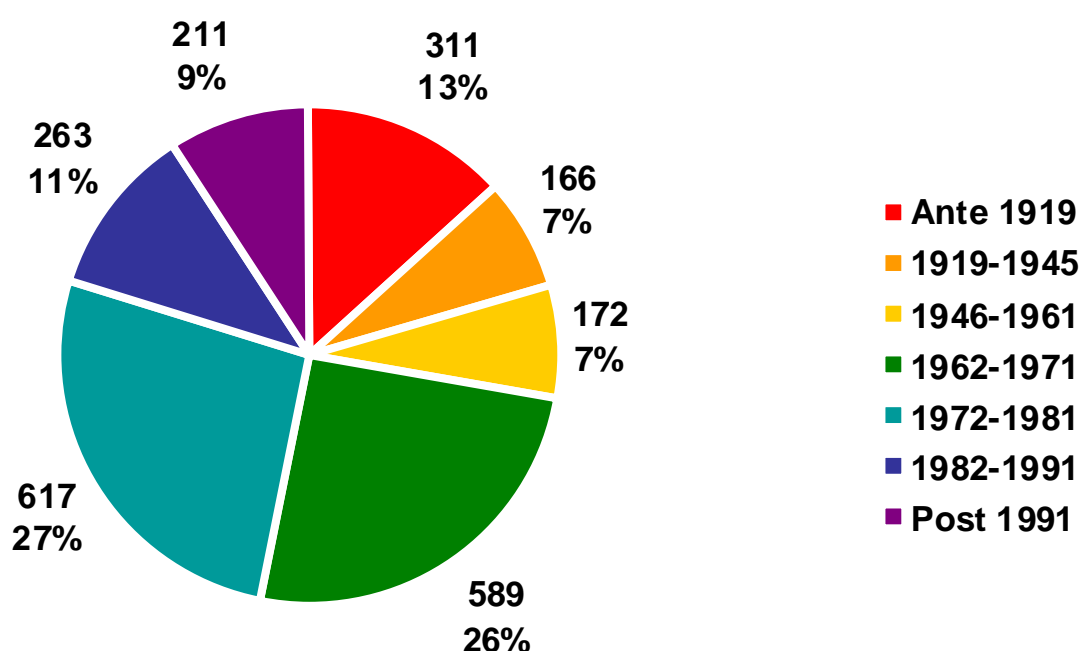
Nei 2/3 degli edifici italiani, di costruzione anteriore alla legge 373/76, raramente sono presenti, involucri di isolamento, inoltre la legge 10/96 che regola l'uso razionale dell'energia, è del tutto disattesa per mancanza dei Regolamenti Attuativi.

Lo sviluppo edilizio a bassa emissione di anidride carbonica va attuato attraverso non solo una regolamentazione premiante per i singoli interventi edilizi che attuano o superano gli obiettivi di risparmio energetico fissati del quadro normativo vigente, ma anche e soprattutto attraverso uno sviluppo urbanistico quanto più possibile compatto, ad alta densità e funzioni miste, con una presenza di linee di forza del trasporto pubblico che offrano alternative concrete e di qualità alle esigenze di mobilità delle persone e delle merci.

Il patrimonio edilizio esistente a Maranello è costituito per il 53% da fabbricati costruiti tra il 1962 e il 1981.

Gli edifici costituenti prevalentemente il patrimonio soggetto a tutela (edifici costruiti ante 1945) sono il 20%.

Gli edifici costruiti con criteri energetici e strutturali efficienti sono una minima parte del patrimonio edilizio esistente.



Epoca di costruzione degli edifici nel Comune di Maranello

(il grafico riporta il numero e la percentuale di fabbricati costruiti nel periodo di riferimento – Fonte dati: censimento ISTAT 2001)

La riqualificazione organica strutturata del patrimonio immobiliare del nostro territorio rappresenta una priorità per garantire la qualità e la sicurezza dell'habitat per cittadini oltre che per promuovere valori culturali del territorio.

Questi interventi possono costituire anche un importante volano economico per il settore delle costruzioni, incentivando la ricerca l'innovazione tecnologica.

La "città nuova" dovrà essere pianificata coniugando la necessità di preservare il territorio e mettere un serio freno al consumo di suolo, con progetto di sviluppo di trasformazione urbana improntata alla manutenzione, alla riqualificazione energetica degli edifici per garantire ambienti urbani più vivibili, più verdi più adeguati alle esigenze dei cittadini.

Qualificazione e ampliamento dei servizi pubblici

La variante al PSC, grazie anche agli accordi art. 18 sottoscritti con i privati, introduce in forma concreta l'identificazione di nuovi servizi pubblici rivolti ai cittadini del Comune.

In particolare:

- con l'“Accordo per la definizione degli impegni relativi alla ri-pianificazione di parte dell'abitato sito in località San Venanzio nelle aree di proprietà della Parrocchia di San Venanzio Martire di Maranello”, (approvato con Del. di G.C. n. 163 del 30/12/2011 e sottoscritto il 14/02/2012) sarà realizzata un centro ricreativo-aggregativo e sportivo presso la parrocchia di San Venanzio, nell'omonima località;
- Con l'“Accordo per la definizione degli impegni relativi alla ri-pianificazione di parte dell'abitato sito in località San Venanzio nelle aree di proprietà della Parrocchia di San Venanzio Martire di Maranello”, (approvato con Del. di G.C. n. 163 del 30/12/2011 e sottoscritto il 14/02/2012) sarà realizzata una nuova area verde vicino a via Cappella in località San Venanzio;
- Con l'“Accordo per la definizione degli impegni relativi alla realizzazione di un nuovo polo scolastico per l'infanzia a Gorzano”, (approvato con Del. di G.C. n. 164 del 30/12/2011 e sottoscritto il 14/03/2012), sarà identificata l'area per una nuova struttura scolastica (scuola materna e asilo nido) e sarà recuperato il 55% delle risorse funzionali alla realizzazione della nuova scuola materna di Gorzano;
- Con l'“Accordo, in forma congiunta con il Comune di Fiorano Modenese, per la definizione degli impegni relativi alla riqualificazione dell'area industriale Ceramica Piemme S.p.A. in località Torre Oche”, (approvato con Del. di G.C. n. 160 del 30/12/2011 e sottoscritto il 16/02/2012), saranno realizzate nuove aree verdi integrative a servizio della località Torre Oche.

Contestualmente all'inserimento nella variante dei contenuti degli accordi, saranno inserite delle previsioni di potenziamento di alcune attrezzature collettive comunali.

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 Piano vigente.

In termini operativi, alcuni dei principali progetti su cui opera il PSC di Maranello sono:

- Il **sistema di aree urbane centrali del capoluogo**, che comprende, oltre al Museo Ferrari, 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, anche nel presente Documento Preliminare come 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 all'ingresso “storico” allo stabilimento.
- La realizzazione di un nuovo **Centro sportivo** (per il quale grazie all'attuazione del primo POC sono sta acquisite le aree), 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.

La variante al PSC tenderà ad introdurre ulteriore potenzialità edificatoria nei due ambiti in funzione della realizzazione di un ampliamento delle strutture mussali e della realizzazione del nuovo impianto sportivo.

La nuova potenzialità edificatoria sarà assegnata a comparti adibiti ad attrezzature collettive - Coll e sarà riservata ad aree pubbliche.

Conseguentemente alle scelte del punto precedente, la variante affronterà 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 alla valorizzazione delle aree pubbliche.

I contenuti della Variante al PSC

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

L'occasione della variante consente di integrare ed aggiornare i documenti urbanistici anche con altri contenuti che negli ultimi anni sono stati perfezionati da procedure ed enti esterni al Comune.

La variante al PSC si articola con cinque tipologie principali di contenuti:

- a) Adeguamento e recepimento nel PSC di norme e piani sovraordinati;
- b) Proposte di variante;
- c) Rigenerazione urbana sostenibile;
- d) Revisione dei vincoli conservativi;
- e) Errori materiali.

Il primo punto (lettera "a") riguarda l'adeguamento e il recepimento del piano vigente ad un quadro normativo approvato successivamente all'entrata in vigore del PSC.

Questo capitolo tende quindi ad inserire nel piano tutte le precisazioni e prescrizioni derivanti da quanto già previsto e approvato nella pianificazione urbanistica provinciale e regionale, oltre che da norme nazionali.

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

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

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

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

La "Rigenerazione urbana sostenibile" (lettera "c") è l'insieme di proposte funzionali a promuovere un pacchetto organico di interventi atti a facilitare la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in chiave di efficientamento energetico.

La revisione dei vincoli conservativi (lettera "d") sarà invece una revisione dei vincoli edilizi posti sui fabbricati storici nella normativa di RUE. La revisione delle categorie e modalità di intervento potrà comportare un aggiornamento del Quadro Conoscitivo di PSC.

Tale revisione sarà operata nella variante attraverso un bando pubblico mediante il quale saranno raccolte osservazioni e segnalazioni in merito alla richiesta di riclassificazione dei vincoli conservativi.

La verifica puntuale delle segnalazioni potrebbe portare alla revisione del vincolo mediante la proposta di variante alla normativa di RUE, funzionale alla loro gestione.

L'ultimo capitolo dei contenuti della variante (lettera "e") riguarda l'identificazione di errori materiali presenti nei documenti di piano, a cui porre attenzione per la loro eliminazione

L'elenco degli errori materiali è operato per specifico documento di riferimento.

a) Adeguamento e recepimento nel PSC di norme e piani sovraordinati

Modalità attuative per la compravendita della potenzialità edificatoria

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

Questa possibilità, disciplinata nella manovra economica del 2011, ha esplicitato le modalità di compravendita della potenzialità edificatoria tra privati, senza chiarire adeguatamente le modalità di verifica e controllo dello spostamento dei diritti edificatori nel territorio comunale.

La variante al PSC tenderà ad introdurre nelle norme una modalità attuativa per poter dare concreta attuazione a queste particolari tipologie di compravendite immobiliari.

In particolare sarà introdotto nel Quadro Conoscitivo del PSC un nuovo elaborato funzionale alla loro localizzazione: il "QC.E - Registro compravendite potenzialità edificatoria" come tabella di registro delle compravendite, con allegato un fascicolo con i fogli catastali che identifichino i singoli mappali.

Infatti, il mantenimento dell'identificazione dell'area di provenienza e dell'area di trasferimento consentirà di poter far gestire dagli uffici comunali le informazioni che il D.L. n. 70/2011 prevede siano inserite nei Certificati di Destinazione Urbanistica.

Il Decreto stabilisce che il CDU identifichi per i vari comparti le decurtazioni o le quote aggiuntive di potenzialità edificatorie acquisite. Pertanto l'introduzione di un registro nel QC consentirà di poter aggiornare con semplicità queste informazioni.

La variante al PSC andrà anche a definire le condizioni per poter effettuare il trasferimento della capacità edificatoria assegnata dal PSC, mediante l'inserimento di un nuovo articolo nelle Norme: l'art. 5 bis.

La compravendita, con trasferimento della potenzialità edificatoria, potrà essere effettuata unicamente tra ambiti territoriali omogenei.

Il principio dell'omogeneità tra ambiti è per consentire innanzitutto il controllo della potenzialità edificatoria all'interno della macro classificazione del territorio comunale (TU, TUZ e TRU).

In secondo luogo, questo principio consente di poter trasferire della capacità edificatoria con destinazioni d'uso omogenee e parimenti insediabili tra ambiti anche territorialmente distanti.

Le modalità attuative degli interventi derivanti dal trasferimento della potenzialità edificatoria rimarranno quelle previste per il singolo ambito: intervento diretto per le parti disciplinate dal RUE e inserimento nel POC per le restanti, come previsto dalla normativa di PSC.

Adeguamento alle previsioni di PTCP

La variante al PSC modifica alcune previsioni contenute nel disegno strutturale del piano e ne aggiorna alcuni obiettivi, in relazione alla sua attuazione.

Ai sensi dell'art. 110 del PTCP c. 2, la variante al PSC si adeguerà alle prescrizioni interessanti gli oggetti della variante, come descritti nel Documento Preliminare e presentati nella Conferenza di pianificazione.

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

Costituiscono documentazione di riferimento l'accordo e per le riserve della amministrazione provinciale sulla redigenda variante di PSC:

- gli elaborati testuali e cartografici illustrati nella seduta di conferenza di pianificazione del 31 luglio 2012;
- il parere definitivo formulato dalla amministrazione provinciale, prot. 96195 del 07/11/2011;
- il verbale conclusivo sottoscritto dai partecipanti, con i relativi pareri allegati in atti..

La variante di PSC risulterà conforme alla pianificazione sovraordinata in materia.

La documentazione sarà prodotta per tutte le nuove aree ovvero per tutte le nuove porzioni di territorio che il piano proporrà alla trasformazione urbanistica, al fine di accertarne in modo esplicito l'idoneità alla trasformazione d'uso a fini edificatori.

Adeguamento delle linee elettriche in media e alta tensione

La variante al PSC recepirà anche l'adeguamento delle linee elettriche previste dall'ENEL.

Questa proposta di variante è un atto ricognitivo di quanto già previsto e deliberato sia dalla Provincia che dal Comune di Maranello.

In particolare sarà inserito la linea a 15 kV all'interno dell'ambito APS.i a nord di Maranello, come indicato nella procedura autorizzativa seguita dalla Provincia di Modena – Unità operativa Energia – di cui alla comunicazione del 5 aprile 2012 prot. 08-09-06 fasc. 18/2012.

L'iter autorizzativo, disciplinato dalla L.R. n. 10 del 22/03/1993 e s.m.i. e dalla L.R. n. 30 del 31/10/2000, è stato seguito dalla Provincia di Modena, che ha curato anche la pubblicazione e l'acquisizione dei pareri dei vari enti competenti.

In proposito si segnala come a conclusione della suddetta procedura, il Consiglio Comunale di Maranello si sia espresso favorevolmente alla costruzione della nuova linea mediante delibera n. 34 del 30/05/2012.

La stessa delibera stabiliva che il Comune avrebbe provveduto all'adeguamento cartografico nella prima variante di PSC.

La variante prevederà quindi l'inserimento di una linea di elettrodotto in Media Tensione nell'ambito APS.i a nord di Maranello, nella tavola 1a, all'interno del perimetro dell'ambito soggetto ad intervento unitario convenzionato.

L'elettrodotto andrà a collegare le cabine elettriche già realizzate e disciplinate dal PIC – Piano di Intervento Coordinato denominato “Ex-Saicis – Silingardi – Lithos”, approvato con Delibera di G.C. n. 117 del 28/07/2008.

Integrazione normativa per modifica previsione PPGR discarica a Rio Piodo

La Provincia di Modena ha avviato, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 20/00, i procedimenti di aggiornamento del Piano Provinciale per la Gestione dei Rifiuti - PPGR e di approvazione della "Variante al PTCP 2009 funzionale al PPGR".

Una scelta particolarmente importante per il territorio di Maranello è l'eliminazione della previsione di una nuova discarica di inerti individuata nell'ambito ARP lungo il torrente Tiepido, in via Rio Piodo.

Si segnala che l'eliminazione della previsione di discarica ubicata in via Rio Piodo era indicata nel “Documento preliminare per l'aggiornamento del piano provinciale di gestione dei rifiuti (art. 128 L.R. 3/99 e s.m.i, art. 27 L.R. 20/00, d.lgs. 152/06 e s.m.i.)”, approvato con Del. di C.P. n. 104 del 22/03/2011.

I lavori della Conferenza di pianificazione, indetta con Atto del Presidente della Provincia n. 12 del 05/04/2011, avevano visto la conferma di questa indicazione, come definito anche nel verbale di chiusura del 13/07/2011.

Detto percorso è stato interrotto poiché un aggiornamento del quadro normativo ha spostato la competenza procedurale da provinciale a regionale.

Ad oggi risultano quindi non modificate le indicazioni contenute nel PPGR approvato nel 2005, pertanto la variante al PSC manterrà quindi la previsione di discarica in conformità al Piano Vigente.

La variante al PSC tenderà ad introdurre, nell'art. 66 delle Norme, la possibilità di eliminare la previsione sovraordinata da l'ambito di PSC, ripristinando la normativa generale per la tutela della zona agricola.

Indagini di micro zonazione sismica

La variante al PSC andrà a precisare il quadro normativo di riferimento e le tipologie di indagini svolte per la riduzione del rischi sismico, andando ad integrare le informazioni relative alle indagini di micro-zonazione sismica da realizzare negli strumenti attuativi.

In particolare sarà precisato all'art. 18 delle Norme di PSC: il valore di accelerazione derivante dalla classificazione in zona 2 e le tipologie di indagini realizzate ai fini della riduzione del rischio sismico.

La precisazione tende a fornire, ai tecnici e agli operatori, le caratteristiche e le modalità con cui sono state realizzate le relazioni e le indagini che costituiscono il riferimento per la normativa sismica e facenti parte del Quadro Conoscitivo del PSC.

L'integrazione normativa ha come obiettivo quello di indirizzare con maggior chiarezza la tipologia delle indagini di micro zonazione sismica da sviluppare nel POC e per le aree assoggettate al terzo livello di approfondimento.

Infatti, nell'art. 18bis relativo alla "micro-zonazione sismica" sarà integrato il 3° comma al fine di precisare le informazioni indispensabili da inserire nelle indagini obbligatorie per le aree individuate in cartografia.

Indagini archeologiche preventive

La variante al PSC andrà ad introdurre l'obbligo di redazione di indagini archeologiche preventive per le aree interessate dalla formazione di strumenti urbanistici attuativi, o da progetti per la realizzazione di opere pubbliche, anche in assenza di perimetri di tutela archeologica.

Tali indagini, volte all'individuazione di eventuali ulteriori siti archeologici, devono essere effettuate secondo le indicazioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna.

Le indagini devono essere finalizzate all'individuazione della possibile presenza di materiale archeologico nel sottosuolo, attraverso: la verifica della Carta delle potenzialità archeologiche presente nel Quadro Conoscitivo del PTCP, l'utilizzo delle conoscenze dei depositi archeologici già noti, l'indagine geomorfologica del territorio e l'analisi del popolamento antico.

La scelta operata con la variante è quella di potenziare lo studio preventivo dei comparti soggetti ad attività pianificatoria, al fine di poter ampliare le conoscenze sulla potenzialità archeologica del territorio.

La variante andrà a modificare le prescrizioni contenute all'art. 22 comma 7 delle Norme di PSC, andando ad introdurre e specificare l'obbligazione.

Raccordo con Piano Regionale della Prevenzione

Il Piano Regionale della Prevenzione (Piano Regionale della Prevenzione per il triennio 2010/2012, approvato dalla GRER con Del. n. 2071 del 27/12/2010) è stato pensato in stretta continuità con i principali strumenti regolatori della Regione Emilia-Romagna, e vuole contribuire ad orientare verso la salute collettiva i diversi strumenti di programmazione del territorio, ovvero di applicazione del principio "Salute in tutte le politiche".

Questi principi sono già presenti negli strumenti regolatori regionali in campo sociale e sanitario, in particolare con il Piano Sociale e Sanitario 2008-2010, che recita: "Una delle fondamentali ragioni della necessità di costruire un welfare locale e di comunità è la stretta e peculiare combinazione fra politiche generali che incidono sulla qualità della vita quotidiana e condizionano la effettiva fruibilità dei servizi, quali a esempio l'integrazione tra politiche sanitarie e sociali, di inserimento scolastico, e lavorativo, urbanistiche e della casa, dei trasporti, ecc. Tali politiche hanno livelli diversi di determinazione i cui effetti finali convergono comunque a livello locale. Questo comporta la necessità di realizzare la attivazione della intera comunità locale".

Il Comune di Maranello condivide le finalità del principale strumento regionale per orientare alla prevenzione tutte le azioni e possibilità date alle pubbliche amministrazioni per perseguire questi obiettivi.

La variante di PSC tende quindi a delineare un modello di sviluppo urbano sostenibile in cui sono posti al centro del progetto valori e principi che orientino la pianificazione territoriale in una direzione di qualificazione del modo di combinare tecnologia, organizzazione sociale e comunità.

Sarà pertanto inserito nell'art. 70 delle Norme, la possibilità di raccordarsi con il Piano regionale al fine di predisporre strumenti urbanistici attuativi improntati al conseguimento degli obiettivi di salute individuati nel programma regionale, che elevino la qualità della vita quotidiana e condizionano la effettiva fruibilità dei servizi per i cittadini.

b) Proposte di variante

Ambiti consolidati

1. AC Maranello – Revisione perimetro via Cavedoni

La variante al PSC parte da una richiesta di un privato e rettifica un perimetro di ambito per alcune abitazioni ubicate lungo via Cavedoni a Maranello.

La variante porta a far coincidere le aree cortilive delle abitazioni esistenti con la classificazione d'ambito a cui sono pertinenti, limitando l'ambito Coll-U.c (par) al vero alveo del Rio Rivazza.

La modifica cartografica nasce da una lettura dell'esistente e in parte tende a correggere un classificazione di ambito derivata dal precedente PRG, senza una corretta verifica catastale dell'assetto del territorio urbanizzato.

La variante al PSC, nella rettifica complessiva del perimetro, andrà ad incrementare l'ambito AC per 2.170 mq e riducendo contestualmente di egual misura l'ambito per attrezzature collettive.

Si segnala che detto incremento è suddiviso su più lotti edificati e non può generare delle unità minime di intervento o un potenziale nuovo carico urbanistico. Infatti, i tessuti edificati sono stati realizzati con il precedente PRG che assegnava alla zona omogenea di tipo B un indice di UF pari a 0.6 mq/mq, mentre oggi l'ambito AC dispone di un indice pari a 0.5 mq/mq.

2. AC.c San Venanzio – PUA “San Venanzio”

La variante al PSC nasce da un accordo art. 18 sottoscritto con i privati (Vedi “Accordo per la definizione degli impegni relativi alla ri-pianificazione di parte dell'abitato sito in località San Venanzio nelle aree di proprietà dell'Azienda Agricola della Govana & C. S.a.s”, approvato con Del. di G.C. n. 162 del 30/12/2011 e sottoscritto il 1/03/2012).

La variante prevede il trasferimento di parte della potenzialità edificatoria prevista nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “San Venanzio”, in altre aree ubicate sempre in località San Venanzio e situate sulla S.P. 3 “Via Giardini” in prossimità dei fabbricati esistenti denominati “Cà de Camurati”.

Con l'accordo sottoscritto con il privato sono state concordate le modalità di attuazione della proposta, intendendosi in variante al PSC vigente.

La potenzialità edificatoria oggetto del trasferimento è quella prevista in via Cappella nei lotti n. 1, 2, 3 e 4 del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “San Venanzio”, pari a 1.384,09 mq di SU per funzioni residenziali e per max 7 alloggi;

La potenzialità edificatoria viene trasferita sulla S.P. 3 “Via Giardini”, in prossimità dei fabbricati esistenti denominati “Cà de Camurati” a parità di superficie e unità abitative insediabili, come risulta descritto negli allegati progettuali allegati all'accordo;

Il trasferimento della potenzialità edificatoria consentirà di realizzare una fascia di mitigazione ambientale aggiuntiva per l'abitato previsto nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “San Venanzio”.

L'accordo risulta di rilevante interesse pubblico in quanto tende a promuovere in tempi certi e definiti la riqualificazione ambientale dell'area interessata dal Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "San Venanzio", mitigando l'impatto della lottizzazione con una fascia ecologica di valenza paesaggistica.

La realizzazione del nuovo parco ambientale costituisce inoltre un rilevante interesse per la comunità locale al fine di aumentare gli servizi a disposizione dei cittadini di fruizione del verde pubblico in uno dei punti maggiormente panoramici della località San Venanzio;

Il trasferimento della potenzialità edificatoria, consentirà di poter integrare maggiormente le nuove abitazioni con i servizi pubblici e le reti tecnologiche esistenti, spostando il carico urbanistico da via Cappella alla strada provinciale "Giardini".

Nell'accordo, il privato si è impegnato a sviluppare una progettazione edilizia, per i nuovi fabbricati residenziali, in cui sia possibile produrre un Attestato di Certificazione Energetica di classe A o B secondo la normativa vigente in Emilia Romagna (DAL 156/2008 e smi).

La variante al PSC prevede quindi la modifica cartografica della tavola 1c, con conseguente specifica normativa, legata allo spostamento di parte della potenzialità edificatoria da un ambito AC.c ad una porzione di territorio attualmente classificata come ARP – ambito agricolo di rilievo paesaggistico.

L'ambito ARP sarà variato in AC.c., mentre la parte liberata da l'ambito AC.c sarà variata in ECO – dotazioni ecologiche ed ambientali, priva di potenzialità edificatoria.

La variante non andrà a modificare la capacità edificatoria già prevista.

3. AC.c San Venanzio – Ambito Parrocchia

La variante al PSC nasce da un accordo art. 18 sottoscritto con i privati (Vedi "Accordo per la definizione degli impegni relativi alla ri-pianificazione di parte dell'abitato sito in località San Venanzio nelle aree di proprietà della Parrocchia di San Venanzio Martire di Maranello", approvato con Del. di G.C. n. 163 del 30/12/2011 e sottoscritto il 14/02/2012).

La variante prevede la definizione delle direttive e le prescrizioni urbanistiche relative alla possibilità di realizzare delle strutture ricreative e sportive a servizio della collettività e dell'unità pastorale, cui appartiene la parrocchia di San Venanzio Martire, mediante la ripianificazione dei diritti edificatori del contraente privato che ha sottoscritto l'accordo.

Con l'accordo sottoscritto con il privato sono state concordate le modalità di attuazione della proposta, intendendosi in variante al PSC vigente.

La potenzialità edificatoria oggetto del trasferimento è quella prevista nell'"Ambito per nuovi insediamenti – AN.1" denominato "AN.1I San Venanzio Sud".

La potenzialità edificatoria viene trasferita in aree lungo via delle Mimose a San Venanzio, in funzione della realizzazione delle nuove attrezzature collettive.

Con la sottoscrizione dell'accordo, il privato si è impegnato a realizzare delle strutture ricreative e sportive a servizio della collettività e della parrocchia della frazione di San Venanzio per una potenzialità edificatoria massima di 750 mq di SC, nell'ambito Coll adiacente alla chiesa della località.

L'accordo prevede altresì che il privato garantisca un uso pubblico delle nuove strutture, anche mediante accordi con l'amministrazione comunale.

La variante tenderà quindi proporre le seguenti modifiche normative e cartografiche alla tavola 1c:

- identificare un perimetro da assoggettare a Intervento unitario convenzionato – IUC che includa le aree oggetto del trasferimento della potenzialità edificatoria e l’ambito per attrezzature collettive nelle terreni di proprietà del privato;
- modificare la porzione di ambito oggetto del trasferimento della potenzialità edificatoria, da “Spazi e attrezzature collettive di livello locale – Coll-L.c (sport)” a: parte in “Ambito consolidato in territorio collinare – AC.c” per circa 2.874 mq di SF e parte in “Dotazioni ecologiche ed ambientali - ECO” per circa 646 mq, come da schema allegato;
- modificare la scheda normativa del PSC relativa all’ “Ambito per nuovi insediamenti – AN.1” denominato “AN.1l San Venanzio Sud” eliminando la specifica: “su una parte delle aree acquisite dal Comune può essere trasferito un diritto edificatorio di 400 mq di SC permutando l’area con quelle della Parrocchia, da destinare ad attrezzature sportive e ricreative

Nell’accordo, il privato si è impegnato a sviluppare una progettazione edilizia, per i nuovi fabbricati residenziali, in cui sia possibile produrre un Attestato di Certificazione Energetica di classe A o B secondo la normativa vigente in Emilia Romagna (DAL 156/2008 e smi).

4. AC.c San Venanzio – Revisione IS Ex-asilo Borghi-Bertacchini

La variante riguarda la modifica cartografica della tavola 1c, relativamente al perimetro IS adiacente al fabbricato dell’Ex-asilo Borghi-Bertacchini in località San Venanzio.

In particolare sarà rettificata in riduzione l’area cortiliva del fabbricato vincolato, inserita nell’ambito IS, in modo da farla coincidere con l’area pertinenziale effettiva.

Contestualmente sarà classificata AC.c la porzione precedentemente inserita nell’ambito IS e si opererà una riperimetrazione del TU – territorio urbano in riduzione rispetto all’attuale.

Infatti, il ridisegno del perimetro TU consentirà di ripianificare alcune aree inserite nell’ambito AC.c che saranno riportate nel TRU – Territorio Rurale all’interno dell’ambito ARP – Ambito agricolo di rilievo paesaggistico.

5. AC.c Torre Maina – Revisione perimetro via Vandelli / Frat. Cervi

La variante al PSC parte da una richiesta di un privato e rettifica un perimetro di ambito per alcune abitazioni ubicate lungo via Vandelli e via Fratelli Cervi a Torre Maina.

La variante porta a far coincidere le aree cortilive delle abitazioni esistenti con la classificazione d’ambito a cui sono pertinentziali, limitando l’ambito Coll-U.c (par) all’area cortiliva di pertinenza della chiesa di Torre Maina.

La modifica cartografica nasce da una lettura dell’esistente e in parte tende a correggere un classificazione di ambito derivata dal precedente PRG, senza una corretta verifica catastale dell’assetto del territorio urbanizzato.

La variante al PSC, nella rettifica complessiva del perimetro, andrà ad incrementare l’ambito AC.c per 267 mq e riducendo contestualmente di egual misura l’ambito per attrezzature collettive.

Si segnala che detto incremento è suddiviso su più lotti edificati e non può generare delle unità minime di intervento o un potenziale nuovo carico urbanistico. Infatti, i tessuti edificati

sono stati realizzati con il precedente PRG che assegnava alla zona omogenea di tipo B un indice di UF pari a 0.6 mq/mq, mentre oggi l'ambito AC.c dispone di un indice pari a 0.3 mq/mq.

Ambiti da Riquilificare

6. AR.2f – Cemar

La variante al PSC nasce da un accordo art. 18 sottoscritto con i privati (Vedi "Accordo per la definizione degli impegni relativi alla riqualificazione della ex-ceramica Cemar di Maranello", approvato con Del. di G.C. n. 159 del 30/12/2011 e sottoscritto il 9/05/2012).

L'accordo con i privati, riguarda i terreni identificati dallo PSC vigente come: parte in "Ambito da riqualificare AR.2 – Trasformazione urbanistica" denominato "AR.2f – Cemar", i cui contenuti sono descritti nella scheda allegata alle Norme e parte in "Ambito agricolo periurbano AAP", all'interno della tavola 1a.

La Soc. "Immobiliare del Crociale n. 1 S.r.l." (quale società che dispone dell'area, come meglio descritto nell'accordo art. 18) aveva presentato un'osservazione alla variante 2010 del POC (osservazione del 9/03/2010 di cui al prot. n. 3600) in cui proponeva due soluzioni alternative per la riqualificazione dell'ambito AR.2f denominato "Ex-Cemar".

Il Consiglio Comunale in sede di controdeduzione, mediante propria Deliberazione n. 53 del 27/07/2010, si esprime segnalando come le richieste costituissero variante di PSC, ma sottolineò: *"la volontà dell'amministrazione di ritenere tali proposte quali punti di partenza per addivenire ad un accordo con la proprietà che persegua gli obiettivi generali di riqualificazione dell'ambito"*.

Successivamente all'approvazione del POC, con la proprietà dell'area è stato avviato un confronto, finalizzato alla definizione delle scelte strategiche di riqualificazione dell'area interessata dall'ex-ceramica "Cemar".

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

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

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

La variante prevede la modifica cartografica nella tavola 1a e della scheda d'ambito, in particolare:

1. Modificare in aumento la Superficie Territoriale – ST dell'ambito e determinare un perimetro delle aree oggetto dell'accordo al fine di comprendere tutti i mappali della proprietà, rideterminando per l'ambito "AR.2f Cemar" una ST pari a 49.358 mq circa (+9.244 mq rispetto al ST prevista dal PSC vigente) e sua superficie interessata dall'accordo di 58.851 mq circa;
2. Prevedere che le aree inserite nell'ambito (9.244 mq circa) in aumento della ST, siano classificate come "Ambito da riqualificare AR.2 – Trasformazione urbanistica", mentre

le altre aree oggetto dell'accordo (9.493 mq circa) mantengano la classificazione di "Ambito agricolo periurbano AAP";

3. Precisare che le aree oggetto dell'accordo classificate come "Ambito agricolo periurbano AAP" possono essere cedute all'amministrazione comunale quale quota parte al concorso alle dotazioni territoriali del contributo di sostenibilità, in funzione della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC;
4. Modificare le destinazioni d'uso previste per l'ambito consentendo la realizzazione di un comparto esclusivamente residenziale;
5. Modificare la scheda normativa del P.S.C. relativa all'ambito "AR.2f Cemar" nella parte relativa alla potenzialità edificatoria da 8.811 mq di SC a 11.000 mq di SC (pari a 137 alloggi da 80 mq di sup. media);

Nell'accordo, il privato si è impegnato a:

1. sviluppare le attività previste dalle norme del PTCP, titolo 16, in materia energetica;
2. Sviluppare la progettazione urbanistica dell'intero comparto nel rispetto dei seguenti principi:
 - a. massimo contenimento della superficie impermeabile;
 - b. realizzazione delle aree a verde pubblico con particolare riferimento alla fruibilità ed alla dotazione impiantistica (irrigazione, illuminazione pubblica) utilizzando le energie alternative a basso consumo di acqua potabile;
3. sviluppare una progettazione edilizia di tutto il comparto in cui sia possibile produrre un Attestato di Certificazione Energetica di classe A per il 60% per degli edifici previsti e classe B per i restanti, secondo la normativa vigente in Emilia Romagna (DAL 156/2008 e smi); sviluppare una progettazione edilizia di tutto il comparto in cui sia possibile produrre un Attestato di Certificazione Energetica di classe A per il 60% per degli edifici previsti e classe B per i restanti, secondo la normativa vigente in Emilia Romagna (DAL 156/2008 e smi).
4. Stabile in tempi certi e definiti il programma per le demolizioni dei fabbricati esistenti e la bonifica dei suoli.

7. AR.3g – Piemme Torre Oche

La variante al PSC nasce da un accordo art. 18 sottoscritto con i privati (Vedi "Accordo, in forma congiunta con il Comune di Fiorano Modenese, per la definizione degli impegni relativi alla riqualificazione dell'area industriale Ceramica Piemme S.p.A. in località Torre Oche", approvato con Del. di G.C. n. 160 del 30/12/2011 e sottoscritto il 16/02/2012).

L'accordo regola la definizione delle direttive e le prescrizioni urbanistiche previste per l'ambito denominato "AR-3g Piemme Torre Oche" nel PSC di Maranello e "AR.3m Piemme Torre Oche" nel PSC di Fiorano Modenese.

Il Comparto riguarda un'area di circa 29.575 mq, di cui 17.643 mq (60%) nel territorio comunale di Maranello e 11.932 mq (40%) nel territorio comunale di Fiorano Modenese, la superficie coperta è pari a 19.411 mq, di cui 14.644 mq (75%) nel territorio comunale di Maranello e 4.767 mq (25%) nel territorio comunale di Fiorano Modenese.

L'attuale previsione normativa, per l'ambito, genera una potenzialità edificatoria, a carattere produttivo, complessivamente di 12.760 mq. di cui 9.222 per il Comune di

Maranello e 3.546 per il Comune di Fiorano Modenese, ma da realizzarsi su altra area a carattere produttivo, con recupero dell'ambito di Torre Oche, a territorio rurale.

La potenzialità edificatoria assegnabile all'intero ambito (sui terreni dei due Comuni interessati), in base alla proposta presentata dalla proprietà, è pari a 8.205 mq di SC, di cui 6.715 mq di SC per funzioni residenziali e 1.490 mq di SC per funzioni terziarie.

La modalità di coordinamento delle procedure urbanistiche di definizione del comparto potrà avvenire tramite un Accordo Territoriale da stipulare tra il Comune di Maranello e il Comune di Fiorano Modenese, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., in ragione della sostanziale omogeneità delle caratteristiche dell'area e della stretta interdipendenza dei futuri aspetti insediativi con la località di Torre Oche.

Il rilevante interesse pubblico, per le due amministrazioni comunali coinvolte, è la definizione di un programma per le demolizioni dei fabbricati esistenti e la bonifica dei suoli, finalizzato alla riqualificazione totale dell'ambito.

La variante prevede la modifica cartografica nella tavola 1c e della scheda d'ambito, in particolare:

1. Modificare le schede normative dei P.S.C. relative all'ambito "AR.3m Piemme Torre Oche" per il Comune di Fiorano Modenese e "AR.3g Piemme Torre Oche" per il Comune di Maranello unificando le norme e prescrizioni delle due schede di PSC che dovranno contenere i seguenti dati:

- a. SC massima edificatoria (su la totalità del comparto inerente i due Comuni) 8.205 mq di SC, di cui 6.715 mq di SC per funzioni residenziali e 1.490 mq di SC per funzioni terziarie;
- b. Superficie minima Permeabile 50% del ST del comparto;
- c. Superficie minima a verde pubblico mq. 3.342;

oltre alle prescrizioni urbanistiche-edilizie derivanti dagli obblighi normativi ed accordi della pianificazione urbanistica.

2. Modificare la scheda normativa del P.S.C. relativa all'ambito "AR.3m Piemme Torre Oche" per il Comune di Fiorano Modenese e "AR.3g Piemme Torre Oche" per il Comune di Maranello consentendo la possibilità di utilizzare la potenzialità edificatoria all'interno dell'ambito e mutando contestualmente la tipologia dell'ambito di riqualificazione: da "AR.3 – riqualificazione ambientale" a "AR.2 – trasformazione urbanistica".

Nell'accordo, il privato si è impegnato a:

1. sviluppare le attività previste dalle norme del PTCP, titolo 16, in materia energetica;
2. Sviluppare la progettazione urbanistica dell'intero comparto nel rispetto dei seguenti principi:
 - a. massimo contenimento della superficie impermeabile;
 - b. realizzazione delle aree a verde pubblico con particolare riferimento alla fruibilità ed alla dotazione impiantistica (irrigazione, illuminazione pubblica) utilizzante le energie alternative a basso consumo di acqua potabile;
3. Sviluppare una progettazione urbanistica ed edilizia di qualità architettonica e paesaggistica, con caratteri stilistici ispirati alla edilizia tradizionale locale e capace di tutelare e valorizzare gli aspetti ambientali funzionali alla politica di riqualificazione del comparto;

4. sviluppare una progettazione edilizia di tutto il comparto in cui sia possibile produrre un Attestato di Certificazione Energetica di classe A per il 60% per degli edifici previsti e classe B per i restanti, secondo la normativa vigente in Emilia Romagna (DAL 156/2008 e smi); sviluppare una progettazione edilizia di tutto il comparto in cui sia possibile produrre un Attestato di Certificazione Energetica di classe A per il 60% per degli edifici previsti e classe B per i restanti, secondo la normativa vigente in Emilia Romagna (DAL 156/2008 e smi);
5. Sviluppare una progettazione edilizia che preveda il recupero ed il riuso delle acque piovane;
6. Stabile in tempi certi e definiti il programma per le demolizioni dei fabbricati esistenti e la bonifica dei suoli.

Ambiti per i nuovi insediamenti

8. AN.1c “Pozza svincolo nuova Estense”

La variante al PSC recepirà la nuova ripartizione delle destinazioni d'uso previste per l'ambito AN.1c “Pozza svincolo nuova estense” definite con l'approvazione del POC.

Infatti, con la variante al POC approvata con Del. di C.C. n. 53 del 27/07/2010 è stata accolta la richiesta della proprietà nel ridefinire il comparto da esclusivamente residenziale a misto tra residenza e commercio.

La potenzialità edificatoria prevista per l'ambito nel PSC vigente è di 6.350 mq di SC (pari a circa 79 alloggi di 80 mq di sup. media).

La potenzialità edificatoria definita nel POC è di 4.550 mq di SC per funzioni residenziali (pari a circa 57 alloggi di 80 mq di sup. media) e 1.800 mq di SC per funzioni direzionali, commerciali e artigianali di servizio alla residenza.

Nella relazione alla variante di POC si precisava che la modifica del dimensionamento alla scheda di PSC, poteva rientrare tra i contenuti specifici previsti per il POC ai sensi dell'art. 30 comma 2 della L.R. 20/00 e s.m.i, quale rettifica al dimensionamento del sistema insediativo di cui all'art. A-4 della medesima legge.

Infatti, ai sensi dell'art. 28 comma 3 della L.R. 20/00 e s.m.i : “Le indicazioni del PSC relative alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal Piano Operativo Comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC”.

La variante riporta quindi la nuova ripartizione dell'uso previsto per l'ambito, senza che ciò comporti una modifica alla potenzialità edificatoria già prevista per l'ambito.

9. Parco dello sport – AN.1d sub “c”

La variante al PSC prevede l'aumento della potenzialità edificatoria funzionale alla realizzazione del complesso di impianti sportivi denominato “parco dello sport”.

L'ambito interessato è l'AN.1d sub “c”, la cui acquisizione al patrimonio comunale è derivata in base agli obblighi posti al privato in base al primo POC per l'attuazione dell'ambito AN.1d sub “b”.

Il progetto per il nuovo centro sportivo di Maranello, denominato “parco dello sport”, riveste un ruolo importante per la città ed il territorio sia da un punto di vista sociale e civico che da quello urbanistico e paesaggistico, nonché in termini di marketing territoriale.

Tale centro vuole infatti raccogliere le strutture sportive attualmente distribuite sul territorio comunale e prevedere l'inserimento delle strutture ancora non disponibili, per sopperire ad una domanda di spazi per attività sportive sempre più differenziata e sempre più in crescita.

Con tale centro, Maranello potrà finalmente dotarsi di un impianto innovativo, capace di garantire i più elevati standard funzionali e di sicurezza, nonché offrire ai cittadini la possibilità di un luogo in cui l'integrazione delle varie attività sportive ne massimizzi e valorizzi la fruibilità.

Proprio grazie all'integrazione tra le attività, nonché alla previsione di strutture e servizi collaterali (anche per attività educative, ricreative e commerciali), il sistema vivrà in modo continuativo per sette giorni alla settimana, nonché durante le varie ore della giornata, assicurando in questo modo la garanzia di un luogo fortemente vissuto, dinamico, piacevole, sicuro ed economicamente autosostenibile.

Il progetto, che intende portare avanti l'amministrazione comunale, sviluppa il tema del centro sportivo assumendo l'eccezionale geografia delle aree proposte come condizione estremamente favorevole e innescando su tale presupposto un confronto dialettico e fecondo tra Architettura e Paesaggio.

Il progetto per l'ambito prevede un sistema articolato ove coesistano attività differenziate ma compatibili, un'area polivalente, ben servita da infrastrutture e parcheggi, capace infine di produrre redditi diversificati a garanzia della continuità e dell'autonomia finanziaria del sistema.

Il “Parco dello Sport”, dovrà essere quindi un'area verde fortemente attrezzata, dotata di strutture per le attività sportive quanto di aree naturalistiche per lo svago, prossima al centro del Capoluogo e al contempo baricentrica rispetto alle frazioni comunali al contorno.

Le linee guida da assegnare all'ambito dovranno individuare principalmente un approccio strategico al tema proposto, capace di interpretare le specifiche condizioni ambientali ed innescare su queste un ridisegno di ampio respiro dell'area, ed eventualmente delle zone adiacenti (capace dunque di quella flessibilità di un progetto a lungo termine), attraverso i criteri della sostenibilità ambientale, sensibilità architettonica e usi polifunzionali del territorio capaci di favorire gli scambi sociali e un rapporto armonico con la natura.

Il progetto interessa un area di circa 100.000 mq di ST e la potenzialità edificatoria assegnabile all'ambito deriva dall'applicazione dell'indice di UT 0,1 mq/mq, pari a 10.000 mq di SC.

Le destinazioni d'uso insediabili sono per il 70% per spazi e attrezzature collettive, mentre per il 30% con destinazioni complementari terziario-commerciali compatibili con le nuove strutture sportive da insediare.

L'ambito rimane quindi destinato principalmente ad accogliere spazi e attrezzature collettive, integrate in un progetto che sappia poter valorizzare anche alcune funzioni complementari di servizio al nuovo polo sportivo.

La variante andrà anche a modificare le modalità di intervento del sub-ambito. Infatti, l'inserimento dei sub-ambiti “b” e “c” nel primo POC ha consentito all'amministrazione comunale di diventare pienamente proprietaria delle aree destinate al “parco dello sport”

(si rimanda all'accordo con i privati ai sensi dell'art. 11 L.241/90, sottoscritto il 31/05/2008 in accoglimento parziale di un osservazione al PSC).

La necessità di ricondurre la progettazione del nuovo complesso sportivo nell'ambito della disciplina delle opere pubbliche viene precisata nella scheda normativa, limitatamente per il sub-ambito "c", consentendo la sua attuazione all'interno della normale programmazione comunale.

In considerazione della situazione di margine nei confronti del territorio urbanizzato tra Maranello, Pozza e Gorzano, l'area riveste particolare attenzione al fine di evitare il processo di saldatura tra centri urbani.

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

La progettazione redatta dal Comune, tenderà ad inserire la potenzialità edificatoria nel progetto di parco dello sport, secondo i seguenti criteri generali:

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

Lo schema progettuale costituirà riferimento di PSC per la definizione urbanistica per l'ambito pubblico.

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

La proposta di variante al PSC nasce da un accordo art. 18 sottoscritto con i privati (Vedi "Accordo per la definizione degli impegni relativi all'attuazione della potenzialità edificatoria delle società Panini S.r.l. e Magica S.r.l. all'interno del P.P. Ex-fornace", approvato con Del. di G.C. n. 161 del 30/12/2011 e sottoscritto il 21/02/2012).

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

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

I comparti interessati dall'accordo riguardano i terreni:

- di proprietà della Soc. "Panini S.r.l." identificati dallo strumento urbanistico vigente (PSC approvato), come: "Ambito per i nuovi insediamenti AN.3 – Ambiti costituiti da PUA adottati o pubblicati all'atto dell'adozione del PSC" denominato "AN-3c – Pozza Nord", i cui contenuti sono disciplinati nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Ex-officine Panini", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 13/11/2007;
- di proprietà della Soc. "Magica S.r.l." identificati dallo strumento urbanistico vigente (PSC approvato), come: "Ambito per i nuovi insediamenti AN.2 – Ambiti costituiti da PUA approvati all'atto dell'adozione del PSC" denominato "AN-2b –

Ex-fornace”, i cui contenuti sono disciplinati nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Ex-fornace”, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 25/11/2003.

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

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

Il Comparto denominato “AN-2b – Ex-fornace” riguarda un area di 123.321 mq di Superficie Territoriale, la superficie fondiaria dei lotti edificabili è di 20.027 mq e la potenzialità edificatoria è di 4.300 mq di SU – superficie utile a destinazione residenziale e 200 mq di SU – superficie utile, in aggiunta alla SU esistente sui mappali 29 e 30 del foglio n. 22, a destinazione sportiva-ricreativa.

Il Comparto denominato “AN-3c – Pozza Nord” riguarda un area complessiva di 23.635 mq di Superficie Territoriale, la superficie fondiaria dei lotti edificabili è di 9.768,70 mq e la potenzialità edificatoria è di 12.999,25 mq di SU – superficie utile a destinazione residenziale pari a max 152 unità immobiliari (SU/85), del quale, oggetto del presente accordo, è solamente la porzione di proprietà della società Panini s.r.l. identificata nel P.P. col lotto “A” di complessivi 2.966,70 mq. di Superficie Fondiaria e 4.038,08 mq. di SU.

La potenzialità edificatoria assegnabile al comparto denominato “AN-2b – Ex-fornace”, in base alla proposta presentata dalle proprietà, è aumentata di 700 mq di SU per funzioni residenziali, a seguito di una riduzione di 700 mq di SU prevista sulla porzione di area della proprietà della società Panini s.r.l. inserita nel comparto denominato “AN-3c – Pozza Nord” ed identificata col lotto “A”.

Nell'accordo, il privato si è impegnato a:

1. rendersi ugualmente disponibile a realizzare gli standard urbanistici previsti per il Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Ex-officine Panini”, secondo quanto disposto nella convenzione urbanistica sottoscritta, salvo ogni successiva variante al Piano particolareggiato;
2. a presentare una proposta di variante del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Ex-fornace” per localizzare il trasferimento della potenzialità edificatoria acquisita, successivamente all'approvazione della variante di PSC;
3. a sviluppare una proposta di variante per l'incremento di 700 mq di SU per funzioni residenziali, senza modificare in incremento i seguenti parametri del Piano Particolareggiato approvato:
 - la volumetria massima ammessa;
 - la Superficie Fondiaria – SF;
 - il Numero delle unità immobiliari massime insediabili;
4. verificare e prevedere eventuali nuove aree per gli standard urbanistici per il Piano Particolareggiato, in funzione dell'incremento della potenzialità edificatoria, da definire in sede di variante al Piano stesso;

5. a sviluppare una progettazione edilizia per i 700 mq di SU in incremento nel Piano Particolareggiato, in cui sia possibile produrre un Attestato di Certificazione Energetica di classe A o B secondo la normativa vigente in Emilia Romagna (DAL 156/2008 e smi);

11. Nuovo ambito a Gorzano – “AN.1m”

La variante al PSC nasce da un accordo art. 18 sottoscritto con i privati (Vedi “Accordo per la definizione degli impegni relativi alla realizzazione di un nuovo polo scolastico per l’infanzia a Gorzano”, approvato con Del. di G.C. n. 164 del 30/12/2011 e sottoscritto il 14/03/2012).

I terreni interessati dall’accordo sono identificati dallo strumento urbanistico vigente (PSC approvato) come: “Ambito agricolo di rilievo paesaggistico - ARP” interessati dalla localizzazione di “spazi e attrezzature collettive di livello locale – Coll-L” e trovano nel RUE vigente la qualificazione per spazi legati ai servizi connessi all’istruzione “Coll.-L.b. (an-sm)”, in particolare per asili nido e scuole materne.

La Soc. “B.B.A. S.r.l.” ha presentato una proposta progettuale per la trasformazione dell’area suddetta, presentando contestualmente un progetto edilizio per la realizzazione di una scuola materna e una scuola dell’infanzia

Con la proprietà dell’area è stato avviato un confronto, finalizzato alla delle verifica della proposta tecnica in relazione alla scelta strategica di realizzare una nuovo polo scolastico per l’infanzia a Gorzano e detto percorso di lavoro ha definito un nuovo obiettivo generale per la pianificazione territoriale dell’area, legato alla trasformazione urbanistica del comparto.

L’attuazione delle nuovo assetto pianificatorio dell’area comporta la variante delle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente.

Risulta di rilevante interesse pubblico promuovere in tempi certi e definiti la realizzazione di un nuovo polo scolastico per l’infanzia a servizio dei cittadini residenti a Gorzano e nelle zone limitrofe.

L’accordo regola la definizione delle direttive e le prescrizioni urbanistiche, da inserire nella variante di PSC, funzionali alla realizzazione di un nuovo polo scolastico per l’infanzia nella frazione di Gorzano, nelle aree attualmente classificate “Ambito agricolo di rilievo paesaggistico - ARP” e interessate dalla localizzazione di “spazi e attrezzature collettive di livello locale – Coll-L”.

La variante al PSC vigente riguarda la previsione di un nuovo ambito di per nuovi insediamenti AN.1 (nuovi ambiti perequati previsti dal PSC).

Il nuovo comparto riguarda un area di 10.709 mq circa, di cui 6.823 mq circa (63% del totale, di proprietà del Comune di Maranello) che sarà destinati a spazi e attrezzature collettive, mentre 3.886 mq (37% del totale, di proprietà della Soc. B.B.A. S.r.l.) sarà destinati ad ospitare della nuova potenzialità edificatoria residenziale.

La potenzialità edificatoria assegnabile con la variante al PSC vigente, in base all’accordo sottoscritto con la proprietà, è pari a 2.000 mq di SC per funzioni residenziali (pari a 25 alloggi da 80 mq di sup. media) e 2.100 mq di SC per spazi e attrezzature collettive.

Nell’accordo, il privato si è impegnato a:

1. progettare, in accordo e con le indicazioni del Comune di Maranello, un polo scolastico per l’infanzia come da schema allegato all’accordo;

2. presentare un progetto, da approvare con le procedure previste per la realizzazione delle opere pubbliche, per la realizzazione di quanto concordato con il Comune di Maranello e nei tempi definiti dall'amministrazione comunale;
3. concorrere alla realizzazione di quanto previsto, fino al valore del 55% del costo presunto per la realizzazione della scuola materna al lordo delle spese e imposte di costruzione, quale contributo di sostenibilità per la realizzazioni delle dotazioni territoriali generali;
4. sviluppare le attività previste dalle norme del PTCP, titolo 16, in materia energetica;
5. Sviluppare la progettazione urbanistica dell'intero comparto nel rispetto dei seguenti principi:
 - massimo contenimento della superficie impermeabile;
 - realizzazione delle aree a verde pubblico con particolare riferimento alla fruibilità ed alla dotazione impiantistica (irrigazione, illuminazione pubblica) utilizzante le energie alternative a basso consumo di acqua potabile;
6. sviluppare una progettazione edilizia, per i nuovi fabbricati residenziali, in cui sia possibile produrre un Attestato di Certificazione Energetica di classe A o B secondo la normativa vigente in Emilia Romagna (DAL 156/2008 e smi);

Ambiti produttivi

12. APS.i - Ambito produttivo di rilievo sovra comunale degli stabilimenti Ferrari

La variante tende ad assegnare all'ambito produttivo di rilievo sovra comunale degli stabilimenti Ferrari la possibilità di definire le norme specifiche congiuntamente con il Comune di Fiorano Modenese.

L'obiettivo della variante è aprire la possibilità di definire in forma congiunta un quadro normativo comune con il Comune di Fiorano Modenese al fine di poter dare omogeneità alle norme urbanistiche ed edilizie applicabili ai terreni di proprietà dell'azienda Ferrari.

Questa possibilità di coordinamento normativo tende a riconoscere il carattere realmente sovra comunale della azienda dove il confine comunale non coincide con distinzioni interne alle esigenze produttive.

La proposta di variante dovrà essere elaborata con il concorso del Comune di Fiorano e non interesserà un aumento della potenzialità edificatoria assegnabile ai terreni presenti nel Comune di Maranello.

La variante andrà ad inserire nell'art. 55 comma 7 il carattere sovra comunale dell'ambito produttivo, precisando che: "la modalità di coordinamento delle norme e delle procedure urbanistiche di definizione del nuovo comparto sovra-comunale potrà avvenire tramite un Accordo Territoriale da stipulare tra il Comune di Maranello e il Comune di Fiorano Modenese, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., in ragione della sostanziale omogeneità delle caratteristiche dell'area e della stretta interdipendenza delle aree di proprietà dell'azienda Ferrari".

La normativa specifica che attualmente è contenuta nel RUE all'art. 29, comma 9 denominato "ambito degli stabilimenti Ferrari", sarà oggetto del possibile coordinamento normativo da attuare congiuntamente con il Comune di Fiorano Modenese.

13. Ambito produttivo terziario-commerciale di rilievo comunale – “APC.t – Polo motoristico”

La variante al PSC prevede la trasformazione dell’ambito “AR.2b - sub c” in un ambito “APC.t – Ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale, a prevalenza di attività terziario direzionali” che assumerà la denominazione “Polo motoristico”.

La proposta interessa un ambito di riqualificazione (AR) di proprietà comunale, attualmente occupato dal centro sportivo pubblico (polo natatorio, palestre e impianti sportivi), adiacenti alla scuola secondaria di secondo grado IPSIA "Alfredo Ferrari".

Il polo sportivo sarà spostato in un altro comparto, già di proprietà comunale, ubicato nel margine sud-est di Maranello, in una posizione baricentrica tra il capoluogo e le frazioni di Pozza e Gorzano. In proposito si segnala che è già stato predisposto dall’amministrazione comunale uno studio di fattibilità ed è in corso la progettazione preliminare del nuovo impianto. Il suo trasferimento sarà quindi l’opportunità per il ridisegno e la trasformazione urbanistica dell’attuale polo sportivo, come previsto dal vigente PSC.

L’ambito urbanistico all’interno del quale è inserita l’area è molto esteso e complesso, in quanto include tessuti in prevalenza edificati sorti in varie epoche. L’ambito è tuttavia fortemente caratterizzato dalla presenza di attività produttive, di cui un parte significativa ha già manifestato l’intento di trasferire la propria sede.

La variante tende a perseguire l’obiettivo della riqualificazione e valorizzazione dell’ambito in chiave commerciale e terziaria.

L’ambito urbano, vicino all’area oggetto della proposta di variante, è caratterizzato dalla presenza del Museo Ferrari, ed è prossimo al centro del capoluogo e degli stabilimenti storici della casa automobilistica.

L’area si caratterizza per un mix funzionale non adeguato alle nuove esigenze della città. Infatti, sono ormai più di 250.000 i turisti (prevalentemente stranieri) che ogni anno visitano il museo, a cui si deve aggiungere un’altro ampio numero di turisti/tifosi che semplicemente vengono a Maranello per vedere fabbrica e pista.

L’obiettivo dell’amministrazione comunale è quello di proporre una riqualificazione di un comparto che, dovendo dismettere le funzioni insediate, può costituire l’occasione per realizzare interventi privati integrativi e di supporto al sistema degli spazi pubblici, fortemente orientati all’attrattività terziaria, alla ricettività turistica e commerciale.

La finalità è quella di rifunzionalizzare questo spazio attraverso un progetto urbano che sappia affrontare il tema del rapporto tra spazio pubblico (o di interesse pubblico) e città consolidata (aree urbane residenziali, attività produttive, aree scolastiche).

La sua posizione di “cerniera” tra aree produttive e legate al modo Ferrari con il centro della città deve diventare l’occasione per ridisegnare i percorsi e le centralità che caratterizzano oggi l’identità del luogo.

L’ambito ha una spiccata vocazione come sede di dotazioni terziarie-commericali e di funzioni di interesse pubblico. Le condizioni di partenza della proposta sono da riferire alla necessità di salvaguardare questa finalità senza aggravare le condizioni di forte pressione determinata dalla localizzazione (centrale e in prossimità di aree produttive importanti) e dalle gravitazioni generate dalle attività insediate.

L’area ha una Sup. territoriale ST = 17.320 mq., con superfici coperte per complessivi 4.081 mq. Il PSC vigente disciplina le condizioni e gli indirizzi per attuare un progetto di

trasformazione urbanistica dell'area, uniformemente ad un quadrante più esteso che comprende tutte le aree adiacenti al Museo Ferrari.

La potenzialità edificatoria assegnabile al nuovo comparto deriva dall'indice degli ambiti APC.t di UF= 0,6 mq/mq, pari a 10.393 mq di SC per funzioni terziarie e commerciali.

14. Eliminazione simbolo medio-piccola struttura di vendita esistente

La variante opererà anche l'eliminazione della localizzazione della medio-piccola struttura di vendita alimentare "esistente", nel comparto APC.t situato in via Abetone inferiore in prossimità degli stabilimenti Ferrari.

L'eliminazione dalla cartografia del PSC è dettato dalla chiusura della medio-piccola struttura alimentare (struttura della catena Unes). Infatti, dopo la sua chiusura i locali sono oggetto di ampliamento del negozio Ferrari esistente e di localizzazione di altri uffici collegati al pubblico di tifosi della casa automobilistica.

La variante opera quindi un atto ricognitivo sulle strutture esistenti, ed elimina quelle che in questi hanno chiuso senza essere sostituite da una nuova attività di vendita alimentare.

15. Ridefinizione ambito produttivo APC.t via Dino Ferrari / Ascari

La variante opererà anche la modifica della qualificazione di alcuni fabbricati prospicienti il Parco dei Piloti di via Dino Ferrari e ubicati in via Ascari.

Attualmente detti fabbricati sono inseriti nell'ambito APC.i, ossia nell'ambito con attività prevalentemente industriali.

La variante, andrà ad accogliere la richiesta di parte delle proprietà, nella modifica della qualificazione dell'ambito in APC.t, ossia in ambito con prevalenza di attività terziario-direzionali.

La qualificazione dell'Ambito Produttivo di rilievo Comunale (APC) non viene mutata dalla variante, ma solamente la sua qualificazione.

La modifica cartografica tende sia a riconoscere gli usi legittimati già preesistenti nei fabbricati e a consentire possibilità di trasformazione di tipo terziario in prossimità del Museo Ferrari, andando ad agevolare la riqualificazione delle aree adiacenti.

La scelta della modifica della qualificazione dell'ambito tende a rafforzare la trasformazione di tipo terziario-direzionale delle aree ubicate in prossimità del principale punto di attrazione turistica della città.

16. Ridefinizione ambito produttivo APC.i in via Ascari a Maranello

L'amministrazione comunale di Maranello intende rivedere le priorità delle opere pubbliche relative ai collegamenti ciclo-pedonali di previsione.

In particolare il collegamento di progetto tra la pista della Ferrari a Fiorano Modenese e gli ambiti produttivi di via Ascari è alternativo al percorso di via Abetone inferiore-Via Fornace, posti nella parte nord del capoluogo.

Questi collegamenti ciclo-pedonali erano stati pensati anche per agevolare la mobilità e l'accessibilità alle strutture pubbliche e di interesse pubblico vicino all'IPSIA Ferrari e al Museo Ferrari.

Infatti, sono presenti nelle vicinanze il bocciodromo comunale, lo stadio, due parchi urbani e l'attuale centro sportivo (di cui si prevede il suo trasferimento appena realizzata la nuova struttura nell'ambito AN.1d sub "c").

La scelta operata dall'amministrazione è quella di eliminare la previsione del collegamento ciclabile al confine con Fiorano e contestualmente non dare attuazione al relativo corridoio verde.

Si segnala che il percorso ciclabile non rientra nelle rete, di primo o di secondo livello, individuata nella tavola 5.3 del PTCP vigente. Infatti, il percorso di primo livello individuato in progetto è quello che si intende confermare lungo il tracciato di via Abetone Inferiore / via Nazionale / via Abetone Superiore.

L'area verde Coll.U.c su che separa l'ambito produttivo APC.i di via Ascari e l'ambito produttivo della pista a Fiorano Modenese, sarà riclassificata come Ambito APC.i come le aree adiacenti.

Rimarranno classificate come aree verdi Coll.U.c le parti adiacenti all'ambito consolidato AC in prossimità delle vie Foscolo e Alfieri.

Rimane confermato il percorso ciclabile che collega via Abetone (dal confine con il Comune di Fiorano Modenese) con via Fornace.

L'ambito APC.i di via Ascari sarà aumentato di 3.824 mq di ST, con conseguente diminuzione dell'ambito Coll-U.c.

Mobilità

17. Fascia di rispetto per infrastruttura di trasporto pubblico

La proposta di variante tende ad identificare una fascia da preservare funzionale alla eventuale realizzazione di una nuova infrastruttura di trasporto pubblico.

Il PSC vigente identifica attualmente una fascia di rispetto per l'eventuale realizzazione di una linea di trasporto pubblico in sede propria tra Sassuolo e Vignola, con affiancamento della pista ciclabile.

Questa fascia di rispetto è attualmente posizionata sul lato nord della strada provinciale n. 467 denominata "Nuova Pedemontana", da il confine comunale con Fiorano Modenese al confine con il Comune di Castelvetro di Modena.

La proposta di variante tende ad inserire un nuovo corridoio funzionale alla realizzazione di una nuova linea di trasporto pubblico.

Il corridoio è già stato descritto nel POC vigente approvato con Del. di C.C. n. 20 del 7/04/2009 e la variante al PSC tenderà a recepirne l'indicazione.

La nuova fascia di rispetto per il corridoio di trasporto pubblico collegherà l'ambito MOB Bt – Bus Terminal (ubicato in prossimità degli stabilimenti Ferrari e la rotatoria stradale sul torrente Grizzaga) in direzione nord con il confine del territorio di Formigine.

Si segnala che nell'ambito MOB Bt sono partiti recentemente i lavori per la realizzazione della nuova autostazione di Maranello.

La fascia di rispetto tende a mantenere libero da costruzioni un corridoio di collegamento nord-sud per l'eventuale realizzazione di una linea di trasporto pubblico in sede propria tra Maranello e Modena.

La variante andrà ad inserire il nuovo corridoio anche nell'elenco previsto nell'art. 73 "Infrastrutture per la mobilità" delle Norme di PSC.

18. Revisione dell'ambito legato alle infrastrutture di mobilità - MOB

La variante al PSC andrà ad accogliere una richiesta formulata da privati in relazione all'eliminazione di parte della previsione dell'ambito MOB destinato alle infrastrutture di mobilità.

La richiesta è quella di ripristinare la zona agricola presente nel previgente PRG e con il suo accoglimento la parte di ambito MOB eliminata, sarà classificata come APA – ambito ad alta vocazione produttiva agricola.

Si segnala che parte dell'ambito MOB, per la parte di proprietà del Gruppo Ricchetti, è già stato inserito nel POC mediante l'accoglimento della richiesta presentata dalla proprietà.

Le norme e le modalità di attuazione sono descritte nelle norme e negli elaborati di Piano, e non interessano la presente richiesta di revisione dell'ambito.

La riduzione dell'ambito MOB è di 49.942 mq di ST che saranno classificati come APA.

La variante andrà ad aggiornare anche l'indicazione contenuta nell'art. 73 "Infrastrutture per la mobilità" delle Norme di PSC.

Spazi e attrezzature collettive

19. Coll-S.a – Museo Ferrari

La variante al PSC prevede la trasformazione dell'ambito "AR.2b - sub b" in un ambito "Coll-S.a" che assumerà la denominazione "Museo Ferrari".

La variante tende a riconoscere all'attuale sub-ambito "b" una presenza esclusiva di spazi e attrezzature pubbliche, tali per cui risulta più corretto qualificare questa porzione di territorio come "Coll-S.a – spazi e attrezzature collettive di livello sopra comunale".

Infatti, l'ambito di circa 34.600 mq vede la presenza di: parcheggi pubblici, due parchi urbani (parco dei Piloti e parco della Galleria), la struttura polivalente comunale e soprattutto il Museo Ferrari.

La scelta di modificare la qualificazione dell'ambito, da "Trasformazione urbanistica" a "spazi e attrezzature collettive", tende a confermare l'obiettivo del mantenimento pubblico del comparto e di un suo potenziamento nell'ottica del miglioramento delle strutture esistenti.

La variante tenderà quindi ad assegnare una potenzialità edificatoria aggiuntiva, funzionale al potenziale ampliamento o riorganizzazione di edifici pubblici e di interesse collettivo.

Sarà contestualmente precisato che la modalità di attuazione degli interventi è quella relativa alle procedure attinenti le opere pubbliche.

Il PSC vigente assegna al sub-ambito "b" una potenzialità edificatoria pari a 1.000 mq di SC per usi non residenziali, finalizzati all'ampliamento del Museo Ferrari e a strutture di servizio sulla nuova piazza.

La variante tenderà ad assegnare al nuovo ambito "Coll-S.a –Museo Ferrari" una potenzialità edificatoria massima di 3.460 mq di SC (+ 2.460 mq rispetto al vigente), per le medesime finalità.

La potenzialità edificatoria aggiuntiva è stata calcolata assegnando un indice territoriale del 0,10 mq/mq.

c) Rigenerazione urbana sostenibile

Recepimento nel PSC e nel RUE delle azioni del SEAP

Obiettivi

Il Comune di Maranello ha approvato il nuovo PSC comunale con delibera di C.C. n. 39 del 28/07/2008.

In sede di formazione del Quadro Conoscitivo, in riferimento all'art.5 della L.R.26/2004, il PSC non specifica e approfondisce il quadro conoscitivo in materia di energia, integrando in tal senso nuovi segmenti di analisi nel piano urbanistico.

Inoltre il PSC è stato approvato precedentemente al PTCP di Modena e pertanto non contiene le prescrizioni e direttive previste dall'Art. 84 del PTCP.

L'Amministrazione intende pertanto aggiornare il PSC al fine di recepire prescrizioni e direttive individuate nell'ambito dello strumento di pianificazione provinciale.

L'Amministrazione, come definito all'azione 21 del proprio SEAP, intende pertanto aggiornare il PSC al fine di recepire le seguenti prescrizioni e direttive individuate nell'ambito dello strumento di pianificazione provinciale:

1. Integrare il quadro conoscitivo del PSC con la variabile energetica (Art. 84, comma 1 PTCP);
2. Definire le dotazioni energetiche principali di interesse pubblico da realizzare o riqualificare e la relativa localizzazione (Art. 84, comma 3 PTCP);
3. Attuare gli indirizzi e le direttive del PTCP, riguardo le politiche di addensamento urbano, distribuisce i pesi insediativi della popolazione e delle attività anche in ragione della sostenibilità energetica degli insediamenti sia dal punto di vista dell'adeguata fornitura di risorse sia con riguardo agli effetti indiretti della mobilità sui consumi energetici (Art. 84, comma 5 PTCP);
4. Individuare le zone vocate alla realizzazione di impianti di produzione di energia a fonti rinnovabili (FER) (Art. 84, comma 12 PTCP);
5. Individuare le aree idonee a realizzare impianti compensativi (DAL RER 156/2008);
6. Individuare i requisiti energetici dei POC.

Il RUE di Maranello recepisce i requisiti di prestazione energetica in attuazione della Delibera di Assemblea legislativa regionale n.156/2008 e delle disposizioni legislative vigenti.

Il Regolamento Edilizio, come definito all'azione 24 del proprio SEAP, tuttavia richiede le seguenti integrazioni, anche al fine di recepire le prescrizioni e direttive del PTCP della Provincia di Modena:

1. Allegare al Regolamento il "Regolamento Comunale per la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici nell'illuminazione pubblica e privata", in conformità al disposto dell'art. 4 della Legge Regionale della Emilia Romagna n. 19 del 29 Settembre 2003 " Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" e dell'art. 6 del collegato

Regolamento attuativo di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 2263 del 29 Dicembre 2005;

2. Prevedere per gli edifici industriali-artigianali di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, aventi superficie riscaldata superiore a 1000 mq, l'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/trigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento, salvo sia dimostrata la impossibilità tecnica o la insostenibilità energetica dell'intervento, con idoneo studio di fattibilità (Art. 86, comma 4 PTCP);
3. Estendere l'applicazione integrale dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici individuati dalla Regione Emilia-Romagna a tutti gli edifici di demolizione totale e ricostruzione degli edifici esistenti e interventi di ristrutturazione integrale di edifici esistenti (Art. 86, comma 5) e non solo a quelli di superficie utile superiore ai 1.000 mq.

L'Amministrazione comunale intende inoltre dotarsi di un sistema di monitoraggio per valutare i benefici energetici ed ambientali conseguiti attraverso l'adozione del nuovo regolamento.

Il monitoraggio prevede la registrazione su supporto informatico dei consumi per mq degli edifici nuovi o riqualificati e della classe energetica degli edifici sulla base dell'attestato di Certificazione Energetica degli edifici, allegato alla richiesta di rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità.

Recepimento dell'art. 84 del PTCP

In relazione all'obiettivo di adeguamento del PSC al PAES, si segnala come la variante andrà ad integrare l'art. 77 "Promozione del risparmio energetico e idrico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi - riduzione delle emissioni di gas climalteranti" delle Norme con ulteriori contenuti.

In particolare si riporta di seguito come sono già presenti o vengono integrate le norme con le direttive contenute nell'art. 84 del PTCP vigente.

- Comma 1: viene assunto dal PSC come approfondimento del Quadro Conoscitivo in materia di energia il PAES – Piano di azione per l'energia sostenibile (SEAP) comunale, approvato con Del. di C.C. n. 55 del 22/07/2010, e il relativi aggiornamenti e monitoraggi qualitativi;
- Comma 2: gli obiettivi del PAES sono assunti in sede di POC mediante l'applicazioni di requisiti energetici specifici richiesti nei singoli ambiti (vedi accordi con i privati precedentemente descritti);
- Comma 3: viene inserita la direttiva nell'art. 77 con un nuovo comma;
- Comma 5: già operato in base alle scelte pianificatore, vedi relazione di PSC del 2007;
- Comma 8: il Comune non è interessato dalla presenza di osservatori astronomici e scientifici;
- Comma 12: Il POC vigente è lo strumento che identifica e contiene le norme specifiche per l'individuazione delle zone vocate alla realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Interventi di riqualificazione del patrimonio diffuso

Obiettivi

La variante al PSC introdurrà delle regole generali di incentivazione alla riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare diffuso, a destinazione residenziale, ricompreso negli ambiti consolidati AC e nel territorio rurale.

Il principio sul quale si intende introdurre il nuovo quadro normativo è la definizione di uno "standard di qualità ecologico - ambientale" come definito all'art. A6 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i:

Art. A-6 - Standard di qualità urbana ed ecologico ambientale

...omissis...

4. Il Comune, nel definire gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da conseguire nel proprio territorio, provvede:

a) a promuovere, attraverso apposite convenzioni, lo sviluppo di attività private che siano rispondenti a requisiti di fruibilità collettiva e che concorrano, in tal modo, ad ampliare o articolare l'offerta dei servizi assicurati alla generalità dei cittadini ovvero ad elevare i livelli qualitativi dei servizi stessi;

b) a dettare una specifica disciplina attinente ai requisiti degli interventi edilizi privati ed alle modalità di sistemazione delle relative aree pertinenziali, al fine di ridurre la pressione sull'ambiente dell'agglomerato urbano.

5. Il Comune può stabilire forme di incentivazione volte a favorire le attività e gli interventi privati di cui al comma 4, nonché a promuovere gli interventi di nuova edificazione, di recupero edilizio o di riqualificazione urbana la cui progettazione, realizzazione e gestione sia improntata a criteri di sostenibilità ambientale.

La variante al PSC andrà quindi a definire nuovi livelli di qualità ecologico-ambientale relativi al miglioramento dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente, nell'ambito della qualità globale dell'edificio e nel rispetto delle normative vigenti relativamente alla sicurezza e alla normativa antisismica, alla qualità delle sue parti e di tutti aspetti non legati all'energia.

Infatti, soprattutto sul versante della sicurezza dei fabbricati si segnala come sebbene la normativa antisismica per le costruzioni sia entrata pienamente in vigore nel 2008, solo una minima parte degli edifici realizzati in questo ultimo periodo, nel territorio comunale sia stato costruito secondo criteri antisismici.

Il miglioramento energetico-ambientale e di sicurezza del patrimonio edilizio diffuso diventerà quindi un elemento innovativo del quadro normativo di PSC e di RUE nell'ottica di incentivare e premiare questa buona pratica.

Il quadro normativo a cui ispirare l'azione premiante per questi interventi di riqualificazione sarà ricercata nella L.R. n. 6 del 6 luglio 2009 "Governo e riqualificazione del territorio".

Le norme per la qualificazione del patrimonio abitativo, pur avendo avuto una portata limitata nel tempo, hanno permesso di attivare alcuni interventi migliorativi in diversi fabbricati nel territorio.

L'esperienza maturata durante il controllo di quelle trasformazioni ha consentito di poter indicare alcune azioni da introdurre come forma premiante soprattutto all'interno degli ambiti consolidati AC, nei quali si potrà intervenire in modo diretto.

La variante al PSC tenderà quindi ad indicare le soglie di sostenibilità degli interventi e le indicazioni prestazionali generali da recepire nei vari ambiti territoriali in cui è suddiviso il territorio comunale.

Il quadro generale delle soglie di sostenibilità per ambito costituirà il riferimento per gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione dei fabbricati esistenti, quale forma premiante della più generale qualificazione edilizia.

Le nuove norme, specificate operativamente nel RUE, tenderanno a semplificare le procedure anche per gli interventi di micro riqualificazione legati interventi di sostituzione e ammodernamento degli impianti, soprattutto di climatizzazione (invernale ed estiva) con fonti epesegetiche rinnovabili, e all'involucro edilizio.

Introduzione del principio di tutela e del contenimento del consumo di suolo

La variante andrà ad inserire anche il principio di tutela della risorsa suolo e le funzioni che essa svolge in quanto elemento essenziale per la vita degli ecosistemi e del genere umano.

L'art. 5 relativo al ruolo del PSC sarà integrato con il principio di tutela del suolo non edificato, il cui consumo comporta oneri diretti e indiretti a carico della collettività. La possibilità di trasformazione dello stato dei suoli, causata dall'espansione delle aree urbane, sarà suscettibile di contribuzione in ragione dell'impatto che determina sulla risorsa suolo.

La variante del PSC, al fine di tutelare la risorsa del suolo e limitarne il suo consumo, inserirà la promozione della qualificazione degli interventi edilizi attraverso specifiche forme di incentivazione economica, con la finalità di migliorare la compatibilità ambientale, la sicurezza, la salubrità e l'economicità delle abitazioni.

A tal fine nell'art. 77 "Promozione del risparmio energetico e idrico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi - riduzione delle emissioni di gas climalteranti", nella sezione "Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi", sarà introdotto una nuova sezione denominata "Rigenerazione Urbana Sostenibile" con la descrizione degli obiettivi e delle modalità di applicazione di questo principio.

Introduzione di nuovi standard di rigenerazione urbana sostenibile

La variante andrà ad inserire nuove norme per disciplinare l'introduzione di nuovi standard funzionali alla promozione di una rigenerazione del patrimonio immobiliare costruito mediante una riqualificazione energetica e strutturale.

Si segnala che il Documento Preliminare alla variante al PSC, approvato con Del. di G.C. n. 94 del 3/07/2012, che introduceva questi principi ha trovato una conferma nella risoluzione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna del 4/07/2012 (Oggetto 2681) che invita i Comuni ad inserire nei propri strumenti urbanistici queste norme.

Le nuove norme saranno inserite all'interno dell'art. 77 - "Promozione del risparmio energetico e idrico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi - riduzione delle emissioni di gas climalteranti", nella sezione "Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi".

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

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

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

d) Revisione dei vincoli conservativi

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

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

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

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

La valutazione di una eventuale revisione normativa del vincolo conservativo da assegnare al bene tutelato, può generare nuove categorie di intervento volte a salvaguardare elementi reali presenti nell'edificio.

La variante al PSC non interessa l'identificazione e la classificazione del patrimonio edilizio sottoposto a tutela. Pertanto la cartografia e le norme non vengono modificate, ma risulta utile mantenere evidente nel disegno generale di revisione degli strumenti urbanistici comunali la strategia di revisione dei vincoli.

Infatti, la variante al RUE che si andrà a predisporre successivamente a quella del PSC, andrà a modificare la parte normativa delle categorie di intervento tese a porre la valutazione di conservazione nell'istruttoria tecnica sull'intervento e non solo ex-ante.

La possibilità di revisione dei vincoli, operata all'interno del RUE, dovrà essere preceduta da una revisione delle schede dei fabbricati presenti nel Quadro Conoscitivo di PSC e solo successivamente potrà portare ad un eventuale diverso inquadramento della tutela conservativa.

La revisione non sarà operata in via generalizzata su tutto il patrimonio edilizio storico, ma semplicemente su alcuni fabbricati, ove le problematiche operative abbiano evidenziato i limiti derivanti dall'applicazione dell'esigenza di tutela.

Si sottolinea quindi che: la variante al PSC pur non modificando alcun vincolo conservativo presente nella documentazione vigente, rientra in un disegno generale di aggiornamento del quadro normativo comunale dove i contenuti saranno resi evidenti negli elaborati di RUE.

e) Errori materiali

La variante al PSC ci occuperà di correggere anche gli errori materiali presenti nel testo e nelle tavole di piano.

L'opportunità è quella di correggere quelle informazioni che non consentono di dare una chiara interpretazione delle Norme e gli errori di battitura presenti nei documenti approvati.

Di seguito si riportano i principali errori materiali a cui si vuole dare correzione:

PSC Tavola 1a

Condominio via Dino Ferrari

Parte dell'area cortiliva di un condominio esistente in via Dino Ferrari è stata inserita nell'ambito APC.i di via Ascari. La modifica tenderà a reinserire detta area, come il fabbricato residenziale, nell'ambito AC.

PSC Tavola 1c

Ambito AN.2b – PP. Ex-Fornace

L'ambito AN.2b, presente nella tavola 1c, non riporta correttamente l'assetto della porzione di territorio come definito con gli strumenti urbanistici approvati precedentemente al PSC.

L'ambito era stato pianificato successivamente all'eliminazione della previsione di discarica, mediante un processo urbanistico che ne aveva disciplinato l'assetto prima nel PRG, successivamente nel PRP (Piano di riordino paesaggistico) come piano di settore ed infine nel Piano Particolareggiato denominato "Ex-fornace" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 25/11/2003.

L'accordo art. 18 che consente di a trasferivi della potenzialità edificatoria (vedi punto: "Trasferimento di parte della potenzialità edificatoria da AN.3c a AN.2b" tra i contenuti della variante), ha costituito l'occasione in sede di redazione della variante per fare un'attività ricognitiva tra la coerenza del Piano Particolareggiato vigente e l'indicazione contenuta nelle tavole di PSC.

In particolare sarà la modificata la qualifica di ambito per attrezzature collettive, per la piccola parte ad ovest del Grizzaga, come definito nel Piano Particolareggiato e per come è stato realizzata.

La modificata della qualifica di ambito è realizzata in coerenza con il Piano Particolareggiato approvato: da "Coll-U.c (par) – spazi e attrezzature collettive destinati a verde pubblico attrezzato (parchi urbani)" a "Coll-U.c (sport) – spazi e attrezzature collettive destinati a verde pubblico attrezzato (impianti e attrezzature sportive di livello urbano)"

Sarà inoltre modificata la classificazione degli ambiti verdi costituenti i due versanti dell'insediamento da "Coll-U.c (par) – spazi e attrezzature collettive destinati a verde pubblico attrezzato" a "ECO – dotazioni ecologiche ambientali".

La modifica segue anche la finalità del piano che ne prescrive la rinaturalizzazione dei versanti, senza prevederne una loro trasformazione a parco urbano e la conseguente cessione al patrimonio pubblico.

La variante cartografica per la correzione dell'errore manterrà con la classificazione a "Coll-U.c – spazi e attrezzature collettive destinati a verde pubblico attrezzato" 18.381 mq dei 169.191 mq indicati precedentemente nel PSC. La restante quota pari a 150.810 mq sarà classificata "ECO – dotazioni ecologiche ambientali".

Non sarà modificato cartograficamente e dimensionalmente l'ambito AN.2b.

PSC Tavola 1e

Discarica Rio Piodo

La variante ripristina la localizzazione grafica dell'ambito territoriale individuato dal PPGR come sede di discarica per inserti. Questa localizzazione era presente nella versione adottata del PSC, ma era scomparsa dalla versione controdedotta del 2008.

PSC Norme

Indice

Viene re-inserita la numerazione di capo, "Capo 2.C", per gli articoli di tutela delle di interesse storico ed archeologico, in quanto eliminata nella formattazione dell'indice.

Art. 55 – Articolazione degli ambiti APS e criteri di intervento

Comma 7 – si completa il rimando alla normativa di RUE (art. 29 comma 9) in quanto assente.

Art. 65 – interventi edilizi in territorio rurale

Comma 2 – sostituire il rimando all'art. 48 del RUE con l'art. 47 in quanto è sbagliato il riferimento.

PSC Allegato: schede relative agli ambiti

Indice

Correggere il titolo dell'ambito consolidato del centro storico del capoluogo da AC a AC.s, come nella relativa scheda e in conformità all'identificazione grafica.

Modificare titolo ambito AN.1i da "Gorzano Est – Grizzaga" a "Gorzano Est – Estense", in quanto è sbagliato il riferimento geografico.

AN.1I – San Venanzio Sud

Punto 4h – Correggere il dato relativo ai diritti edificatori da 1081 mq a 1351 mq, come descritto nel punto 3e.

I dati della variante di Piano

Riepilogo della potenzialità edificatoria prevista nella variante al Piano

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

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

I dati sono espressi in mq.

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

AMBITI AR.2					
<i>Trasformazione urbanistica</i>					
Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot
AR.2a – via Claudia ovest	38.675	2.772	0	3.870	3.870
AR.2b – Maranello centro					
Sub-ambito a (ovest)	43.859	19.040	1.200	10.802	12.002
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	59.713	19.325	3.431	8.006	11.437
AR.2e – S.S. di Vignola	9.783	546	876	375	1.251
AR.2f – Area CEMAR	40.114	16.027	5.280	3.520	8.800
	<u>49.358</u>	<u>16.027</u>	<u>11.000</u>	<u>0</u>	<u>11.000</u>
AR.2g – Pozza - stazione	7.973	1.428	2.300	990	3.290
AR.2h - Fogliano	3.499	181	345	0	345
<u>AR.2i – Piemme</u>	<u>18.996</u>	<u>14.644</u>	<u>4.923*</u>	<u>894*</u>	<u>5.817*</u>
Totale AR.2	<u>258.391</u>	<u>68.214</u>	<u>14.776</u>	<u>30.871</u>	<u>45.647</u>
	<u>234.705</u>	<u>75.335</u>	<u>25.419</u>	<u>25.513</u>	<u>50.932</u>
DIFFERENZA VARIANTE PSC	-23.686	+7.121	+10.643	-3.626	+7.017

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

AMBITI AR.3					
<i>Riqualificazione ambientale</i>					
Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot
AR.3a – via Fonda	17.797	2.602	520*	1.560*	2.080
AR.3b – via Fonda	12.597	1.020	204*	612*	816
AR.3c – Bell'Italia	20.621	767	1.551	388	1.939
AR.3e – via Crociale	2.820	430	344*	0	344
AR.3f – Gorzano via Vandelli	10.952	342	80	700	780
AR.3g – Piemme	18.996	14.644	0	9.222*	9.222
AR.3h – S.Venanzio-Tiepido	84.004	1.290	0	325	325
Totale AR.3	167.787	21.095	2.699	12.807	15.506
	<u>148.791</u>	<u>6.451</u>	<u>2.699</u>	<u>3.585</u>	<u>6.284</u>
DIFFERENZA VARIANTE PSC	-18.996	-14.644	0	-9.222	-9.222

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

AMBITI AN.1					
<i>di nuova previsione nel PSC (in parte in sostituzione di ambiti previsti dal PRG, non attuati):</i>					
Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot
AN.1a – Crociale Nord	9.777	0	1.200	0	1.200
AN.1b – Pozza centro	8.390	0	3.962	0	3.962
AN.1c – Pozza svinc. Estense	42.300	0	6.350	0	6.350
	42.300	0	<u>4.550</u>	<u>1.800</u>	6.350
AN.1d - Maranello est					
Sub-ambito a	62.900		0	5.086	5.086
Sub-ambiti b, c	211.700		13.626	3.370	16.996
AN.1e – Pozza – Fond. Obici	42.436	4.331	1.700	350	2.050
AN.1f – Pozza – via Nicchio	11.900	0	1.310	0	1.310
AN.1g- Maranello sud – Grizzaga	54.905		1.500	0	1.500
Diritti da trasferire ¹			1.300	0	1.300
AN.1h – Gorzano nord	14.941	0	1.494	0	1.494
AN.1i – Gorzano est - Estense	21.003	0	1.651	3.510	5.161
AN.1l – San Venanzio sud	27.031	0	1.751	0	1.751
	27.031	0	<u>1.351</u>	0	<u>1.351</u>
AN.1m – Gorzano sud	10.709	0	2.000	0	2.000
Totale AN.1	507.283	4.331	35.844	12.316	48.160
	<u>517.992</u>	<u>4.331</u>	<u>36.044</u>	<u>14.116</u>	<u>50.160</u>
DIFFERENZA VARIANTE PSC	+10.709	0	-200	+1.800	+1.600

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

AMBITI AN.2 <i>in corso di attuazione, confermati dal PRG vigente*</i>					
Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot
AN.2a - Crociale via Fonda			2.406	0	2.406
AN.2b – Ex Fornace			1.548	0	1.548
			<u>2.248</u>	0	<u>2.248</u>
AN.2c – Maranello via Cavedoni			5.376	0	5.376
AN.2d – Maranello – 22-23-24			17.389	0	17.389
Totale AN.2			<u>26.719</u>	0	<u>26.719</u>
			<u>27.419</u>	0	<u>27.419</u>

DIFFERENZA VARIANTE PSC +700 0 +700

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

AMBITI AN.3 <i>adottati o pubblicati, confermati dal PRG vigente**</i>					
Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot
AN.3a – Pozza ovest	27.658	0	8.730	0	8.730
AN.3b – La Svolta	6.650	0	1.663	0	1.663
AN.3c – Pozza Nord	23.984		13.087	0	13.087
	<u>23.984</u>		<u>12.387</u>	0	<u>12.387</u>
Totale AN.3	58.292	0	<u>23.480</u>	0	<u>23.480</u>
	58.292	0	<u>22.780</u>	0	<u>22.780</u>

DIFFERENZA VARIANTE PSC 0 0 -700 0 -700

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

Ambiti AC <i>ambiti consolidati, con piani attuativi vigenti:</i>					
Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot
AC.c - S. Venanzio			2.640	0	2.640
			<u>1.256</u>	0	<u>1.256</u>
Totale residuo ambiti AC perimetrati (PUA convenzionati)					<u>2.640</u>
					<u>1.256</u>

DIFFERENZA VARIANTE PSC -1.384 0 -1.384

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

Ambiti AC					
<i>Altri ambiti AC soggetti a Interventi Unitari Convenzionati:</i>					
Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot
AC Maranello est (Zanasi)	3.340	1.510	1.336	334	1.670
AC.c Torre Maina	1.800	0	540	0	540
<u>AC.c Ca' de Camurati</u>			<u>1.384</u>	<u>0</u>	<u>1.384</u>
<u>AC.c Parrocchia S.Venanzio²</u>			<u>862</u>	<u>0</u>	<u>862</u>
Altri ambiti di intervento coordinato					680
Totale					2.890 5.136
DIFFERENZA VARIANTE PSC			+2.246	0	+2.246

Ambiti AC					
<i>Aree in zona "B" ricadenti nel PRG in Piani di Intervento Coordinato (PIC)³:</i>					
Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot
AC - PIC Bell'Italia			4.147	0	4.147
AC - PIC via Rivazza			1.168	0	1.168
AC - PIC Claudia 94			3.710	0	3.710
AC - PIC Torre Maina			1.260	0	1.260
Totale residuo ambiti AC perimetrati (PIC confermati)					10.285
DIFFERENZA VARIANTE PSC			0	0	0

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

Ambiti AC					
<i>Interventi integrativi (diritti edificatori assegnabili dal RUE negli ambiti consolidati AC</i>					
Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot
Totale AC/AC.c					3.200
DIFFERENZA VARIANTE PSC					0

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

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

Diritti edificatori aggiuntivi che il POC assegna al Comune per edilizia sociale					
Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot

Totale 8.550

DIFFERENZA VARIANTE PSC 0

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

AMBITI DI INTERVENTO COORDINATO SOGGETTI A POC, PER ATTREZZATURE COLLETTIVE					
Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot

COLL-S.a - Casa Ferrari 13.477 150 0 675 675

COLL-S.c – Villa e Parco Rangoni
Machiavelli 121.670 1.292 680 250 930

COLL-U.a – Torre della Montina
e residenza protetta 9.900 1.222 0 1.000 1.000

COLL-S.a – Museo Ferrari 34.603 3.442 0 3.460 3.460

**Totale Ambiti
di intervento coordinato**

	148.624	2.664	680	1.925	2.605
	<u>183.227</u>	<u>6.106</u>	680	<u>5.385</u>	<u>6.065</u>

DIFFERENZA VARIANTE PSC +34.603 +3.442 0 +3.460 +3.460

Ambiti APC <i>ambiti produttivi di rilievo comunale oggetto della variante al PSC:</i>					
Ambito	S.T.	S.cop.	S.C.res.	SC non res.	SC tot

APC.t Polo Motoristico 17.323 4.081 0 10.393 10.393

APC.i via Ascari 3.824 0 0 2.294 2.294

APC.i via Dino Ferrari / Ascari 1.404 570 842 842

APC.t via Dino Ferrari / Ascari 1.404 570 842 842

Totale Ambiti APC inseriti nella variante 12.687

Riepilogo della capacità insediativa teorica prevista nella variante al Piano

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

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

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

SINTESI CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE MASSIMA DEL PSC

Previsioni del PRG confermate:

AN.2 (approvati, in corso di attuazione)	26.719	306 all.
	<u>27.419</u>	306 all.
AN.3 (adottati o pubblicati, confermati)	23.480	275 all.
	<u>22.780</u>	<u>266 all.</u>
AC convenzionati	2.640	33 all.
	<u>1.256</u>	<u>26 all.</u>
PIC	10.285	134 all.
Sub-totale	63.124 mq. di SC (46,3%)	(789 all. di 80 mq.)
Sub-totale	<u>61.740</u> mq. di SC (41,8%)	<u>(732 all. di 80 mq.)</u>

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

Previsioni aggiuntive o sostitutive del PRG:

AR.1	5.111	64 all.
AR.2	14.776	185 all.
	<u>25.419</u>	<u>317 all.</u>
AR.3	2.699	34 all.
AN.1	35.844	448 all.
	<u>36.044</u>	<u>450 all.</u>
Capacità insediativa in ambiti AC (stima)	3.200	40 all.
Ambiti di intervento coordinato	2.890	36 all.
	<u>5.136</u>	<u>53 all.</u>
Capacità aggiuntiva assegnabile per edilizia sociale	8.550	122 all.
Sub-totale	73.070 mq. di SC (53,7%)	
	<u>86.159</u> mq. di SC (58,2%)	

corrispondenti a **1.080** alloggi di dimensione media SC = 80 mq.

TOTALE SU/SC	136.194 mq.
	<u>147.899 mq.</u>
per una capacità insediativa teorica totale di	1.702 alloggi
	<u>1.812 alloggi</u>

(capacità insediativa del ~~9%~~ 16% superiore al dimensionamento massimo dell'offerta fissato dal PSC in 1.561 alloggi, e confermato in sede di approvazione)

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

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

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

di cui:

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

⁴ Diritti edificatori assegnabili all'ambito, ma da trasferire

Riepilogo della superficie territoriale suddivisa per ambito

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

I dati sono espressi in mq.

AMBITO	S.T.	S.T. Variante	Diff.	Diff. Ambito
AR.1	148.091	148.091	-	
AR.2	258.391	234.705	- 23.686	
AR.3	167.787	148.791	- 18.996	- 42.682
AN.1	507.283	517.992	10.709	
AN.2	328.637	328.637	-	
AN.3	58.292	58.292	-	10.709
AC.s	88.726	88.726	-	
AC	1.911.780	1.913.950	2.170	
AC.c	532.405	535.546	3.141	5.311
APS.i	1.211.030	1.211.030	-	
APS.i (riq)	36.958	36.958	-	
APS.t	80.656	80.656	-	
APC.i	468.105	468.995	890	
APC.t	130.934	149.661	18.727	19.617
COLL - ECO	1.335.081	1.362.079	26.998	26.998
MOB	104.655	54.713	- 49.942	- 49.942
AVA	5.469.080	5.469.080	-	
AVA.F	1.806.260	1.806.260	-	
ARP	13.744.100	13.733.391	- 10.709	
APA	4.273.160	4.323.102	49.942	
AAP	1.181.110	1.171.866	- 9.244	29.989
TOTALE	33.842.521		-	
TR – Territorio Rurale			29.989	
TUZ – Territorio			- 29.989	
TU – Territorio Urbanizzato			-	

Il Bilancio indicativo della variante di PSC tenderà a ridurre gli ambiti di riqualificazione (-42.682 mq, pari a -7,4% dell'estensione totale degli ambiti) e ad ampliare gli ambiti di nuova previsione (+10.709 mq, pari a +1,1% dell'estensione totale degli ambiti).

Gli ambiti consolidati saranno leggermente ampliati (+5.311 mq), dove l'incremento sul totale dell'estensione degli AC è del 0,2%, corrispondente a lievi rettifiche dei perimetri.

Gli ambiti produttivi saranno ampliati in misura modesta (+19.617 mq), dove l'incremento sul totale dell'estensione degli APS e APC è del 1,0%.

Gli ambiti per spazi e attrezzature collettive saranno ampliati (+29.435 mq) del 2,2%.

L'ambito MOB per la logistica delle merci sarà ridotto (-49.942 mq) del 47,7%, portandolo circa alla metà della dimensione attuale.

Gli ambiti agricoli saranno ampliati (+29.989 mq) riportando i circa 3 ettari alla disciplina specifica per il territorio rurale.

Il bilancio indicativo della variante tende quindi a mantenere invariato il territorio urbanizzato – TU.

La variante al PSC andrà invece a sottrarre parte del territorio urbanizzabile – TUZ, per circa 3 ettari, riportandolo a territorio rurale – TR.

Dimensionamento del territorio urbanizzabile

Il nuovo territorio urbanizzabile (TUZ) previsto dalla variante di PSC, per nuovi insediamenti residenziali, nel limite stabilito dall'articolo 50 comma 7 del PTCP in 11,60 ettari, comprensivi della maggiorazione del 30% ammessa dal comma 6 del medesimo articolo, sarà ripartito e localizzato nel seguente ambito:

- 1,07 ettari nell'ambito "AN.1m – Gorzano Sud".

La variante non prevede nuovo territorio urbanizzabile per insediamenti produttivi. Infatti, pur operando modifiche ad alcuni ambiti territoriali già previsti dal PSC vigente, modifica solamente la qualificazione di ambito sempre all'interno di aree già insediate (ed edificate) all'interno del Territorio Urbanizzato (TU).

La variante al PSC non prevede quindi una modifica del dimensionamento delle previsioni insediative relative alle attività produttive, nel metodo e con le caratteristiche definite all'art. 58 del PTCP.