



Città di Maranello



RUE

**Regolamento
Urbanistico
Edilizio
VARIANTE**

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

ADOZIONE: Del. C.C. n. 44 del 28/07/2020

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. del

OTTOBRE 2020

CONTRODEDUZIONE DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELLA PUBBLICAZIONE DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) ADOTTATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 44 DEL 28/07/2020

ELENCO OSSERVAZIONI:

- 1 DALLARI DANILO
- 2 LEGAMBIENTE
- 3 MARTY & NELLY Srl
- 4 MANZINI ANNA MARIA
- 5 VENTURELLI EMERSON ed ERIK

TOTALE: 5

OSSERVAZIONE N. 1	
	Prot. 16905
	Data 08/09/2020
PRESENTATA DA	DALLARI DANILO
RICHIESTE COLLEGATE	L'osservazione riguarda anche la variante di PSC
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA E/O NORMATIVA	TAV. 2
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Eliminazione del vincolo ES sull'edificio per il quale la presente variante ha previsto la riduzione del vincolo conservativo in virtù della compromissione architettonica del fabbricato e del contesto.
PERTINENZA DELL'OSSERVAZIONE AGLI OGGETTI DI VARIANTE	Pertinente ai contenuti della variante
SINTESI DELLA RISPOSTA	Per le motivazioni già espresse nella controdeduzione all'osservazione nella variante al PSC non si accoglie la proposta di modifica formulata
NOTE	
RISULTATO	Non Accolta

OSSERVAZIONE N. 2	
Prot. 19496	
Data 12/10/2020	
PRESENTATA DA LEGAMBIENTE	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA E/O NORMATIVA	
OGGETTO DELLA RICHIESTA	<p><u>Osservazione di carattere generale:</u></p> <p>1) Le trasformazioni della struttura economico sociale nazionale e internazionale iniziate nel 2008, e la recente crisi produttiva derivata dalla pandemia di Covid-19, hanno avuto le loro ricadute anche in ambito comunale, sia sul piano della riduzione della struttura produttiva esistente che sulla riduzione dei livelli di benessere della popolazione. Per questo non ci riteniamo contrari a priori a forme di accordo tra il Comune e soggetti privati in ambito urbanistico, riteniamo però che per soddisfare la caratteristica di interesse pubblico richiesto dalla legge regionale per tali accordi, sarebbe stata opportuna una più vasta azione preventiva di informazione e coinvolgimento dei cittadini e delle associazioni o dei portatori di interessi rispetto alle aree interessate.</p> <p>Come saprete Legambiente, sia a livello nazionale che regionale/locale, ha avviato da tempo una campagna e iniziative per la contrastare il consumo di suolo e di territorio, specie se vergine, per arrestare la dispersione degli insediamenti (sprawl), e l'aumento della superficie urbanizzata. Considerato il livello di cementificazione del distretto e del territorio comunale, riteniamo indispensabile che si preveda il "saldo zero" del consumo di suolo rispetto a quanto attualmente edificato.</p> <p>Riteniamo per questo che i diritti edificatori previsti e le norme del RUE siano un ulteriore arretramento rispetto al Piano del Riassetto del Paesaggio approvato dal Comune di Maranello nel 1997 e dalla Provincia di Modena nel 2001, per la tutela degli edifici storici classificati e del patrimonio ambientale e culturale.</p> <p>L'attuale variante rischia di avviare la perdita delle radici storico-culturali della comunità e carenze nella difesa ambientale del territorio e nei vincoli conservativi e di recupero architettonico.</p> <p>Occorre evitare la demolizione degli edifici, entro i limiti della sicurezza sismica, specie dove previsto un incremento della superficie residenziale (Torre Maina).</p> <p>La revisione dei vincoli conservativi, a parte il concetto di applicazione di quanto previsto dalla Zona sismica 2, non riclassifica i beni ambientali e architettonici e i vincoli previsti.</p> <p><u>Osservazioni Specifiche:</u></p>

	<p>2) Riteniamo che si debba distinguere la finalità dell'intervento urbanistico e cioè se finalizzato all'attività lavorativa agricola o alla pura residenza dispersa</p> <p>3) In caso di abbattimento degli edifici deve essere previsto un recupero dei fregi e decori artistici nonché di verifica interna di dipinti e affreschi oltre al recupero dei mattoni e tegole originali per abbassare la produzione di inerti</p> <p>4) Imporre nelle prescrizioni tecniche la bioarchitettura e la bioedilizia, prescrivendo inoltre progetti di rinaturalizzazione e rimboschimento per compensare l'impatto insediativo nell'area</p> <p>5) Prescrivere in ogni caso per tutti gli edifici il raggiungimento della classe energetica più performante tecnicamente possibile</p> <p>6) Impedire la demolizione totale o mantenendo e recuperando gli aspetti architettonici presenti negli edifici storici anche nelle aree produttive non accorpando gli ambiti del PSC in atto.</p>
<p>PERTINENZA DELL'OSSERVAZIONE AGLI OGGETTI DI VARIANTE</p>	<p>Pertinente ai contenuti della variante</p>
<p>SINTESI DELLA RISPOSTA</p>	<p><u>Osservazione di carattere generale:</u></p> <p>1) Premesso che la presente variante di RUE recepisce le scelte delineate nella variante al PSC, integrandola di informazioni e dettagli, gli oggetti di variante non sono frutto di accordi con i privati, per i quali sarebbe stata prevista la relativa procedura di approvazione e sottoscrizione, ma prevalentemente la variante risponde a specifiche richieste pervenute dai cittadini interessati. In particolar modo, per quanto riguarda la revisione dei vincoli storici, non è stata operata in via generalizzata su tutto il patrimonio edilizio storico, ma semplicemente su un numero molto ristretto di fabbricati, ove le problematiche operative, segnalate direttamente dagli interessati, abbiano evidenziato i limiti derivanti dall'applicazione dell'esigenza di tutela. I criteri adottati nella valutazione, definiti nella variante al PSC (analoghi a quelli adottati nelle varianti esistenti) tengono conto della necessità di riqualificare gli edifici sia dal punto di vista energetico che strutturale senza però perdere di vista la salvaguardia degli elementi di carattere storico, testimoniale, culturale dei fabbricati stessi.</p> <p>Relativamente al consumo di suolo, premesso che tali valutazioni competono al PSC e non al RUE, preme evidenziare che la variante al PSC, di cui la presente costituisce variante di recepimento, ha un saldo di consumo di suolo sostanzialmente invariato rispetto al PSC vigente. Gli ambiti agricoli, da una mera analisi matematica delle superfici, risultano leggermente diminuiti (- 3.635 mq), ma è opportuno però precisare che tale diminuzione è dovuta alla ripermimetrazione dell'ambito COLL di Gorzano che in realtà conserverà una vocazione rurale in quanto ospita associazioni socio assistenziali con una spiccata vocazione agricola (orti per</p>

gli anziani, maneggio cavalli).

Osservazioni Specifiche:

2) Il RUE distingue già in modo netto gli interventi ammessi in zona agricola eseguiti da imprenditori agricoli professionali per lo sviluppo dell'attività agricola ed assegna capacità edificatoria solo per queste finalità. Tutti i restanti interventi, non finalizzati allo sviluppo rurale, sono limitati al recupero degli edifici esistenti.

3) Gli edifici per i quali si è posta la revisione del vincolo non presentano elementi di pregio quali fregi, decori, dipinti, ecc. L'eventuale presenza di tali elementi non ne avrebbe permesso la revisione.

4) Il RUE vigente prescrive, per ogni ambito del territorio prescrive, le condizioni di sostenibilità degli interventi anche attraverso la definizione delle dotazione minima di verde attrezzato.

5) I requisiti energetici minimi che devono essere raggiunti negli interventi sugli edifici sono stabiliti dalla Delibera di Giunta Regionale 967/2015 e successive modifiche.

6) il mantenimento degli aspetti architettonici presenti negli edifici storici, a prescindere dall'ambito urbanistico in cui sono inseriti, è definito e garantito dal vincolo assegnato all'edificio in funzione delle caratteristiche storico architettoniche del fabbricato stesso.

NOTE

RISULTATO

Si controdeducono le osservazioni pervenute

OSSERVAZIONE N. 3	
	Prot. 19577
	Data 12/10/2020
PRESENTATA DA	MARTY & NELLY Srl
RICHIESTE COLLEGATE	L'osservazione riguarda anche la variante di PSC
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA E/O NORMATIVA	TAV. 1c TAV. 2
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Revisione del vincolo conservativo assegnato all'edificio (Restauro e risanamento conservativo) in virtù della non storicità del fabbricato, costruito negli anni '50, e del contesto, nonché per la grave compromissione architettonica del fabbricato come evidenziato nella scheda di Quadro Conoscitivo.
PERTINENZA DELL'OSSERVAZIONE AGLI OGGETTI DI VARIANTE	Pertinente ai contenuti della variante
SINTESI DELLA RISPOSTA	La classificazione di tipo 3.1 (Ristrutturazione Edilizia) per l'edificio appare coerente con la tipologia dell'edificio al quale, come evidenziato anche nella scheda di Quadro Conoscitivo, è riconosciuto un discreto valore architettonico.
NOTE	Modifica cartografica TAV. 1c e TAV. 2
RISULTATO	Accolta

OSSERVAZIONE N. 4	
Prot.	20168
Data	19/10/2020
PRESENTATA DA	MANZINI ANNA MARIA
RICHIESTE COLLEGATE	L'osservazione riguarda anche la variante di PSC
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA E/O NORMATIVA	TAV. 1d TAV. 2
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Eliminazione del vincolo storico dell'edificio 13.15 con conseguente revisione del perimetro ES dell'area, considerata la non storicità del fabbricato e gli interventi susseguiti nel tempo che ne hanno ulteriormente alterato l'architettura.
PERTINENZA DELL'OSSERVAZIONE AGLI OGGETTI DI VARIANTE	Pertinente ai contenuti della variante
SINTESI DELLA RISPOSTA	Coerentemente a quanto disposto dalla variante di PSC si accoglie la richiesta di eliminazione del vincolo e di revisione del perimetro ES
NOTE	Modifiche Tav. 1d e TAV 2
RISULTATO	Accolta

OSSERVAZIONE N. 5	
Prot.	20182
Data	19/10/2020
PRESENTATA DA	VENTURELLI EMERSON e ERIK
RICHIESTE COLLEGATE	L'osservazione riguarda anche la variante di PSC
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA E/O NORMATIVA	TAV. 2
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Revisione del vincolo conservativo assegnato all'edificio (Restauro scientifico) in virtù della importante manomissione intervenuta sull'edificio con gli interventi eseguiti negli anni '80 e già evidenziato anche nella relativa scheda di Quadro Conoscitivo
PERTINENZA DELL'OSSERVAZIONE AGLI OGGETTI DI VARIANTE	Pertinente ai contenuti della variante
SINTESI DELLA RISPOSTA	La classificazione di tipo 3.1 (Ristrutturazione Edilizia) per l'edificio appare coerente con la tipologia dell'edificio al fine di consentire un importante intervento di riqualificazione dell'edificio
NOTE	Modifiche Tav. 2
RISULTATO	Accolta