



Città di Maranello



**RUE**

**Regolamento  
Urbanistico  
Edilizio  
VARIANTE**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

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

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. .... del .....

**OTTOBRE 2020**





Città di Maranello



# RUE

## Regolamento Urbanistico Edilizio VARIANTE

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. .... del .....

Il Sindaco

Luigi ZIRONI

l'Assessore all'Urbanistica

Elisabetta MARSIGLIANTE

Il Segretario Comunale

Anna Maria MOTOLESE

#### REDAZIONE RUE

*Progettista responsabile:*

Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

*Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:*

Francesco Manunza (*coord. Quadro Conoscitivo e ValSAT*), Elena Lolli (*analisi del sistema insediativo storico*)

Barbara Giovannini, Fabio Molinari, Monica Regazzi, Carolina Crovara Pescia (indagine sui centri e gli insediamenti storici), Daniela Sagripanti (coll. ValSAT),

*Collaboratori:*

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

#### REDAZIONE VARIANTE 2020

Elisa Tommasini

Mirco Manfredini

Marco De Bernardi

OTTOBRE 2020



**INDICE**

<b>DESCRIZIONE DELLA VARIANTE .....</b>	<b>3</b>
CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RUE IN RELAZIONE AL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PSC.....	3
SCELTE INSEDIATIVE E INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO PRESENTI NELLA VARIANTE AL PSC E AL RUE.....	3
<b>MODIFICHE ALLE NORME .....</b>	<b>6</b>
TITOLO 1 – DEFINIZIONI, USI E NORME PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	6
Art. 6 – CONDIZIONI NECESSARIE PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE .....	6
TITOLO 3 – REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC .....	6
Art. 35 – Ambiti urbani consolidati (AC): Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi.....	6
Art. 43 – NORME COMUNI A TUTTI GLI APS.i - Ambiti per attività produttive di livello SOVRAcomunale con prevalenza di attività industriali.....	6
Art. 46 – APS.i - Ambiti per attività produttive di livello SOVRAcomunale con prevalenza di attività industriali. Norme specifiche.....	7



## **DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

### **CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RUE IN RELAZIONE AL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PSC**

La variante al RUE segue il percorso di revisione degli strumenti urbanistici avviato con l'approvazione del Documento Preliminare da parte della Giunta Comunale di Maranello con Delibera n. 88 del 23/06/2020.

La scelta dell'amministrazione comunale nasce dall'opportunità di recepire i contenuti derivanti da 4 accordi art. 18 L.R. 20/00 e smi nella pianificazione territoriale, oltre che per inserire nella strumentazione urbanistica comunale dei nuovi contenuti di interesse generale.

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

L'amministrazione comunale di Maranello 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 e conclusa nella seduta del 20/07/2020, in cui l'amministrazione provinciale, come gli altri soggetti partecipanti, hanno condiviso le determinazioni finali contenute nello stesso verbale e negli atti allegati.

La presente variante, che riguarda modifiche cartografiche e normative, integra e completa il percorso di revisione e aggiornamento del RUE in linea con i principi generali presentati nel Documento Preliminare e nella Conferenza di Pianificazione.

In particolare per la parte cartografica sarà recepita nella cartografia di RUE l'insieme delle modifiche inserite nella variante al PSC.

Saranno pertanto modificate cartograficamente le seguenti tavole del RUE: 1a, 1b, 1c, 1d, 1f, 1h (7 tavole su 8, non si è intervenuti sulla tavola 1g) e Tav. 2.

### **SCELTE INSEDIATIVE E INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO PRESENTI NELLA VARIANTE AL PSC E AL RUE**

Alcune delle politiche e degli interventi, già prospettati nel Documento Preliminare e nella variante al PSC adottata contestualmente alla presente variante di RUE, possono comportare incrementi del carico antropico in specifici ambiti territoriali.

La variante al piano strutturale infatti, oltre a politiche di tutela e di riqualificazione, delinea

anche trasformazioni del territorio che determinano un aumento delle attività antropiche, suscettibili di generare pressione sui sistemi ambientali.

Le strategie insediative individuate, presentate nel Documento Preliminare e confermate nella proposta di variante al Piano, sono riprese dalla cartografia del RUE e rappresentate nelle tavole allegate.

Si segnala in proposito che la variante cartografica al RUE recepisce le scelte delineate nella variante al PSC, integrandole di informazioni e dettagli dettati anche dalle caratteristiche che contraddistinguono i ruoli e le funzioni dei due piani.

Le tavole modifiche cartografiche rappresentate e contenute nella variante sono elencate di seguito e suddivise per ambito territoriale di riferimento:

#### *Adeguamento e recepimento di linee elettriche in media tensione*

- Individuazione linea elettrica a media tensione denominata "Dorsale MT Cavallino"

#### *Ambiti da riqualificare*

- Ambito AR.3b Via Fonda Sud. Eliminazione previsione

#### *Ambiti per nuovi insediamenti*

- Ambito AN.2b – Ex Fornace. Riduzione perimetro ambito COLL-Uc;

#### *Ambiti collettivi*

- Revisione perimetro Ambito COLL-Ua Gorzano;

#### *Revisione Vincolo Conservativi*

- Edificio di cui alla Scheda di QC 08.9;
- Edificio di cui alla Scheda di QC 08.10a;
- Edificio di cui alla Scheda di QC 08.10b;
- Edificio di cui alla Scheda di QC 08.11;
- Edificio di cui alla Scheda di QC 12.60;
- Edificio di cui alla Scheda di QC 13.15;
- Edificio di cui alla Scheda di QC 14.24;
- Edificio di cui alla Scheda di QC 14.25;
- Edificio di cui alla Scheda di QC 14.26;



- Edificio di cui alla Scheda di QC 14.27;
- Edificio di cui alla Scheda di QC 16.10;
- Edificio di cui alla Scheda di QC 18.26;
- Edificio di cui alla Scheda di QC 18.27;
- Edificio di cui alla Scheda di QC 32.16;

Alcuni interventi inseriti nella variante di PSC dovranno essere inseriti nel POC per poter trovare l'ulteriore definizione cartografica e normativa funzionale alla loro attuazione.

## **MODIFICHE ALLE NORME**

### **TITOLO 1 – DEFINIZIONI, USI E NORME PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

#### **ART. 6 – CONDIZIONI NECESSARIE PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

Al comma 4 che disciplina le modalità di trasferimento della potenzialità edificatoria, si aggiunge la seguente precisazione:

c) dall'essere, la capacità edificatoria da trasferire, assegnata al terreno direttamente dagli strumenti urbanistici e non conseguenza di precedente trasferimento di potenzialità edificatoria.

### **TITOLO 3 – REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC**

#### **ART. 35 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI (AC): ARTICOLAZIONE - DESTINAZIONI D'USO - INTERVENTI AMMESSI**

Introdotta ulteriore precisazione al comma 15 relativo all'ambito AC.c di Torre Maina, oggetto di specifico accordo art. 18 recepito nella precedente variante al PSC, che risulterà così riscritto:

*“L'ambito AC.c posto a Torre Maina, identificato da perimetro di Intervento Unitario Convenzionato, è assoggettato a specifiche norme contenute nel PSC. La porzione di ambito contraddistinta da specifico simbolo sulla cartografia è destinata al trasferimento di 900 mq. di Superficie Complessiva residenziale, in forza di specifico accordo art. 18 L.R. 20/00, recepito con variante al PSC approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 50/2018.”*

#### **ART. 43 – NORME COMUNI A TUTTI GLI APS.I - AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE CON PREVALENZA DI ATTIVITÀ INDUSTRIALI**

Si propone di introdurre la possibilità di insediare attività ricettive alberghiere esclusivamente legate ad intervento di riqualificazione e recupero di edifici esistenti di origine non industriale. A tal fine si introduce la seguente precisazione al comma 4 “Altri usi ammessi”

*“E' altresì ammesso l'uso U40 (Attività ricettive alberghiere) esclusivamente in caso di intervento di riqualificazione e recupero di edifici esistenti di origine non industriale.”*

**ART. 46 – APS.I - AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE CON PREVALENZA DI ATTIVITÀ INDUSTRIALI. NORME SPECIFICHE**

Si introduce precisazione sull'attuazione di una porzione di ambito cedute all'amministrazione comunale in attuazione di PUA, attraverso l'inserimento del seguente periodo al comma 4  
*“Sono inoltre ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti delle zone APS.i(e), nell'ambito APS.i(p) “Maranello Nord”, limitatamente alle aree cedute facenti parte di PUA già approvati.”*