

P i a n g C o m u n e

COMUNE DI FIORANO MODENESE
PROVINCIA DI MODENA

Variante 2013 al

P S C

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

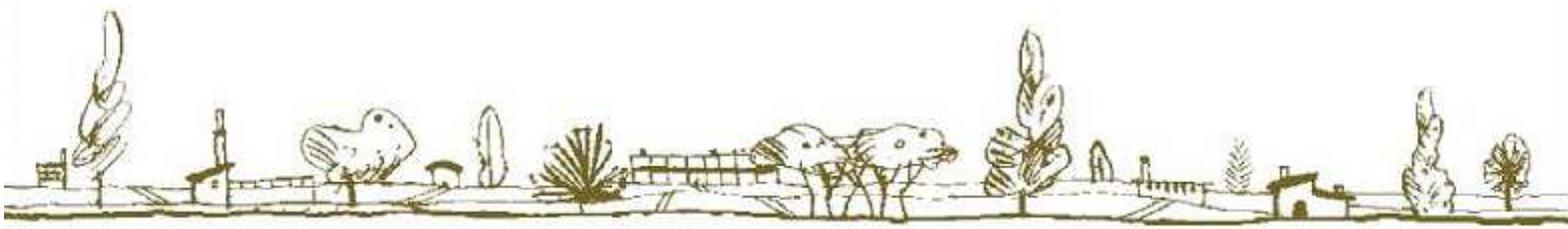
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adozione: Del. C.C. n. 37 del 11.07.2013

Approvazione: Del.C.C. n. 21 del 27.03.2014

progetti & ricerche
Oikus
Urbanistica Architettura Ambiente

MARZO 2014



Piang Comune

COMUNE DI FIORANO MODENESE
PROVINCIA DI MODENA

Variante 2013 al

P S C

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adozione: Del. C.C. n. 37 del 11.07.2013

Approvazione: Del.C.C. n. 21 del 27.03.2014

Il Sindaco
CLAUDIO PISTONI

Il Segretario Comunale
ANNA MARIA MOTOLESE

Progettista responsabile:

Roberto Farina (OIKOS Ricerche)

Ufficio di Piano:

Bruno Bolognesi (Comune di Fiorano Modenese)

Gruppo di lavoro OIKOS RICERCHE Srl:

Francesco Manunza

Antonio Conticello (S.I.T. ed elaborazioni cartografiche) -

Collaboratori:

Roberta Benassi (elaborazioni grafiche) - Concetta Venezia (segreteria – editing)

Relazione geologica e Microzonazione sismica:

dott.geol. Antonio Maria Baldi (S.G.G.srl)

Gruppo di lavoro S.G.G. Srl:

Filippo Ricci (coordinatore e interpretazione)

Duccio Notari (G.I.S. ed elaborazioni cartografiche)

progetti & ricerche
Oikos
Urbanistica Architettura Ambiente

MARZO 2014

SOMMARIO

PREMESSA	3
1. INDIRIZZI DELL'AMMINISTRAZIONE - OBIETTIVI DELLA VARIANTE	6
1.1 Gli indirizzi dell'Amministrazione comunale	6
1.2 Gli obiettivi della Variante	6
2. AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO: SINTESI DEGLI ELEMENTI SIGNIFICATIVI	10
2.1 Popolazione	10
2.2 Attività economiche e occupazione	13
2.3 Sicurezza del territorio – Protezione dal rischio sismico	16
2.4 Le altre problematiche ambientali	17
2.5 Quadro dell'attuazione della pianificazione locale e attività edilizia nel periodo di vigenza del PSC	23
Sintesi delle previsioni del POC (diritti edificatori assegnati)	27
2.6 Il quadro delle dotazioni territoriali esistenti e previste	28
3. CONTENUTI SPECIFICI DELL'ADEGUAMENTO DEL PSC AL PTCP E AL QUADRO NORMATIVO E PIANIFICATORIO SOVRAORDINATO	30
3.1 L'adeguamento al nuovo quadro normativo e pianificatorio regionale	30
3.2 La variante al PSC in relazione al PTCP di Modena	31
4. IL PERCORSO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE: LA "FABBRICA DELLE IDEE" E L'ATTIVITÀ DI PARTECIPAZIONE	38
5. I CAMBIAMENTI INTRODOTTI DALLA VARIANTE	40
5.1 L'evoluzione del sistema economico e di quello territoriale-ambientale verso un nuovo assetto di <i>green land</i>	40
5.2 Esigenze specifiche di adeguamento delle sedi delle attività produttive	41
5.3 Le politiche per il commercio al dettaglio	42
5.4 Le misure per il rilancio delle politiche di riqualificazione urbana e territoriale	42
5.5 I temi della co-pianificazione intercomunale	44
5.6 Le politiche per l'Edilizia Residenziale Sociale	45
5.7 Struttura del Piano, strumenti perequativi, innovazioni normative	46
5.8 La tutela attiva del paesaggio	48
5.9 Il recupero del patrimonio edilizio e gli altri interventi in territorio rurale	49
5.10 Recupero e rigenerazione dei tessuti edificati e del patrimonio	

edilizio in ambito urbano	51
5.11 La semplificazione delle procedure	54
6. AMBITI E PROGETTI DI TRASFORMAZIONE	55
6.1 Ambiti specializzati per attività produttive	55
6.2 Ambiti da riqualificare	57
6.3 Ambiti per i nuovi insediamenti	60
6.4 Dotazioni territoriali	61
6.5 Sistema insediativo storico	62
6.6 Modifiche alle schede normative degli ambiti del PSC vigente	65
7 BILANCIO DELL'ATTUAZIONE DEL PSC VIGENTE E DELLE MODIFICHE PROPOSTE CON LA VARIANTE	68

PREMESSA

Il Comune di Fiorano Modenese ha imboccato tra i primi nella regione il nuovo percorso di pianificazione definito dalla Legge 20/2000. Lo ha fatto non solo in virtù di una percezione tempestiva del cambiamento in atto e delle esigenze/opportunità ad esso collegate, ma in particolare di una visione strategica del proprio ruolo (attuale e potenziale) nel contesto territoriale e socio-economico di appartenenza.

La Relazione del PSC vigente chiarisce fin dalle prime pagine la scelta strutturale:

“Il futuro ruolo di Sassuolo-Fiorano nel contesto territoriale discenderà in misura significativa dalla capacità di definire politiche “di sistema” in cui la rete dei centri della fascia dell’alta pianura pedecollinare sappia sviluppare il sistema economico e insediativo facendo evolvere il proprio assetto da quello tipico di un’area strettamente produttiva a quello di **sistema urbano complesso**. (...)”

Nel quadro più generale delle tutele e delle politiche di riqualificazione il PTCP assegna a questo territorio il ruolo di "città di Sassuolo-Fiorano" riferendosi - evidentemente in una logica progettuale di piano - al sistema insediativo continuo già oggi riconoscibile, anche se con caratteri di conurbazione piuttosto che di città.

A partire dalle strategie di tale Piano Territoriale, i Comuni hanno il compito di definire in sede di PSC, secondo le forme di concertazione previste dalla nuova Legge urbanistica, una serie di scelte coordinate, in ordine a:

- protezione delle risorse ambientali e miglioramento della qualità insediativa;
- valorizzazione integrata delle funzioni di rilievo territoriale esistenti e di nuova creazione (scuola superiore, sanità, formazione, informazione e telecomunicazione, mobilità e logistica, ricerca tecnologica; cultura; funzioni fieristico-espositive, ecc.);
- potenziamento delle funzioni urbane terziarie;
- concertazione interistituzionale a livello provinciale, in particolare sulle politiche dei servizi (gestione reti, depurazione, raccolta differenziata rifiuti), infrastrutturali e delle attività produttive”.

Quasi un decennio è trascorso dall'impostazione di quel Piano, e numerose intuizioni si sono non solo confermate, ma piuttosto rafforzate, anche alla luce dei profondi cambiamenti avvenuti ad ogni livello della società, sempre meno isolabile nel locale e sempre più da interpretare in una logica di internazionalizzazione e di connessione dei fenomeni.

La società fioranese si è evoluta secondo percorsi in parte percepibili circa un decennio fa, ma certamente resi più celeri e complessi dagli eventi. La popolazione si è

accresciuta di circa 1000 unità (a ritmi sostenuti anche se non paragonabili a quelli degli anni '60-'80), mantenendo un buon equilibrio strutturale nel rapporto tra classi di età e generazioni.

Le attività economiche hanno risentito della crisi economica, anche se con diverse modalità e capacità di reazione da parte dei soggetti interessati.

I legami interni al distretto si sono intensificati e diversificati, e quelli con l'esterno sono divenuti ulteriormente articolati e complessi.

Lo scenario della pianificazione si è arricchito in modo sostanziale:

- a livello regionale è stato approvato il PTR
- a livello provinciale è stato approvato il nuovo PTCP
- a livello intercomunale numerosi Comuni del distretto ceramico si sono dotati di PSC, anche in forma coordinata (Fiorano, Sassuolo, Maranello); Fiorano ha sperimentato per primo il POC, traendone esiti sostanziali in termini di programmazione e di concorso coordinato alla costruzione della "città pubblica".

Lo scenario costituito dal quadro normativo nazionale e regionale si è ulteriormente arricchito e aggiornato:

- la legge urbanistica regionale ha avuto attraverso la L.R. 6/2009 importanti integrazioni e chiarimenti interpretativi
- altre disposizioni in materia di risparmio e produzione di energia, edilizia residenziale sociale, sicurezza antisismica, tutela e valorizzazione del paesaggio, tutela della salute, hanno avuto nuove definizioni normative e hanno prodotto azioni di programmazione
- innovazioni sostanziali si sono registrate sul versante dell'organizzazione della struttura amministrativa e sui procedimenti autorizzativi in materia edilizia e urbanistica.

In base ad un'analisi preliminare e all'esito delle valutazioni effettuate dall'Amministrazione comunale si può tracciare un primo elenco delle **opportunità e criticità** emergenti in relazione al PSC:

- la situazione critica del **sistema produttivo** a livello internazionale, ed i suoi cospicui riflessi nell'area del distretto ceramico e nel territorio di Fiorano Modenese
- l'esigenza di individuare anche sul piano del governo del territorio **scenari strategici** che mettano al primo posto l'obiettivo della definizione di risposte tempestive, adattabili nel tempo ed efficaci, alle prospettive di trasformazione che il sistema economico e sociale richiede

- la crescente importanza del ruolo dell'**innovazione**, della **conoscenza** e della **formazione**, fattori propulsivi di tali trasformazioni
- le opportunità costituite da importanti parti di **territorio insediato da trasformare**, che possono rappresentare risorse strategiche per l'innescare reale dei processi di rigenerazione urbana e al contempo di innovazione del sistema produttivo
- il ruolo chiave che i percorsi di qualità (della produzione, dell'assetto territoriale, dell'abitare) incentrati sul concetto di **sostenibilità** e su filiere della **green economy** possono esercitare nel caratterizzare questa nuova fase, connotando progressivamente il territorio di Fiorano Modenese come una sede significativa della sperimentazione di nuove, evolute forme di conoscenza, produzione, innovazione, qualità dell'abitare nel rapporto con le risorse, con la produzione innovativa, con l'ambiente;
- la favorevole opportunità costituita da un'**esperienza urbanistica "moderna"** (che ha recepito tempestivamente le innovazioni del quadro normativo nazionale e regionale) ampiamente acquisita da Fiorano attraverso la capacità di sperimentare nuovi strumenti, in un dialogo costante con i settori della vita sociale, economica, culturale del territorio. Tale esperienza fa sì che siano oggi mature le condizioni per avviare una nuova fase di pianificazione, in cui le difficoltà emerse insieme alle nuove criticità e sfide che pone il quadro economico e sociale possano trovare risposte adeguate in termini di innovazione dei progetti, delle scelte e degli strumenti.

1. INDIRIZZI DELL'AMMINISTRAZIONE - OBIETTIVI DELLA VARIANTE

1.1 Gli indirizzi dell'Amministrazione comunale

Come evidenziato dall'**atto ricognitivo**, l'attività svolta in attuazione del PSC mostra il valore di alcune scelte significative, che hanno dato concretezza a tematiche solo successivamente acquisite in modo generalizzato (il primato della riqualificazione; la perequazione da intendere anche nei termini del "concorso alle dotazioni territoriali"; l'obbligo di partecipazione di tutti gli interventi abitativi ad un programma di ERS, e così via), e allo stesso tempo evidenzia la necessità di riconoscere le difficoltà/criticità di alcune situazioni insediative da trasformare, l'urgenza di introduzione di più spedite modalità di adeguamento nel tempo e nello spazio del piano alle esigenze che la società manifesta, l'ulteriore peso che assumono, nel quadro nazionale e internazionale, le tematiche dell'energia, della sicurezza ambientale, della qualità complessiva del territorio.

Gli **indirizzi** approvati dalla Giunta Comunale evidenziano in primo luogo due nuove prospettive rispetto alle quali il territorio e la situazione socioeconomica di Fiorano possono essere interpretati alla luce della crisi economica e finanziaria e dei fenomeni sociali, culturali, territoriali e ambientali in atto, in rapida evoluzione:

- Il primato (già assunto e di importanza crescente) del ruolo della **conoscenza**, e il ruolo che anche nelle scelte urbanistiche e territoriali va attribuito nella prospettiva di medio-lungo termine alla costruzione di una "economia della conoscenza" (che significa anche dell'informazione, della formazione e della ricerca/innovazione).
- La prospettiva strategica di evoluzione dell'assetto (economico e insieme fisico-ambientale) verso un modello che in sintesi definiamo di "**green economy**", che consiste nella progressiva costruzione di nuovi equilibri tra organizzazione della produzione, mobilità, servizi, abitazione, facendo emergere e via via rafforzando il significato economico e insieme etico di una "**qualità ambientale di sintesi**" dell'ambiente umano, che rappresenta un obiettivo su cui far convergere in modo coerente ed efficace l'insieme delle politiche e delle azioni di governo del territorio.

1.2 Gli obiettivi della Variante

Sul tema del governo del territorio gli obiettivi assunti dalla Variante al PSC, in base alle indicazioni contenute negli Indirizzi approvati dalla Giunta Comunale, si possono così sintetizzare:

- **adeguare il PSC vigente alla struttura della L.R. 20/2000** come modificata dalla

L.R. 6/98, con particolare attenzione ai principi della sostenibilità ambientale e sociale, al sostegno strategico all'evoluzione del sistema socio-economico, e alla cooperazione istituzionale tra enti pubblici territoriali e tra soggetti pubblici e privati;

- **adeguare lo strumento urbanistico locale al PTCP vigente**, in modo da garantire coerenza di finalità, scelte strategiche e azioni dalla scala territoriale a quella locale;
- **effettuare valutazioni approfondite sullo stato di attuazione del PSC e del POC vigenti** in base al residuo non attuato (a partire dagli esiti quantitativi e qualitativi contenuti nell'atto ricognitivo della G.C. sull'attuazione del PSC), calcolare la capacità insediativa da assegnare al PSC, in rapporto all'andamento della domanda insediativa (produttiva, residenziale, di servizi) e della sostenibilità degli interventi di trasformazione del territorio, anche in relazione alle disposizioni del PTCP;
- **sviluppare il ruolo della cooperazione e della concertazione delle politiche economiche e sociali locali**, opportunità con le quali può essere valorizzato il ruolo di Fiorano Modenese, quali la stipula dell'accordo di pianificazione con la Provincia per il coordinamento delle politiche urbanistiche, di accordi territoriali per l'attuazione di interventi e la gestione di funzioni di livello sovracomunale, anche con previsione di forme di perequazione territoriale (ambiti specializzati per attività produttive), e di accordi con i privati per assumere nella pianificazione, nel quadro delle strategie definite, proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale;
- **effettuare un complesso integrato di scelte mirate a migliorare la competitività della città e del territorio** in rapporto alle esigenze di innovazione del sistema produttivo e all'ulteriore sviluppo delle sue potenzialità; tale competitività – fondata sulla valorizzazione delle risorse umane e di quelle ambientali e storico-culturali nonché sulla riqualificazione delle strutture esistenti – costituirà a sua volta la base su cui impostare un percorso di marketing territoriale che faccia leva sulla qualità delle opportunità offerte;
- fondare le scelte strategiche del Piano sull'obiettivo prioritario della **messa in sicurezza del territorio**, a partire dall'assetto idrogeologico e dal dissesto, e dall'adeguamento antisismico del patrimonio pubblico di interesse strategico e progressivamente del patrimonio privato;
- definire obiettivi, strumenti e percorsi attuativi per **migliorare la qualità della vita e la sicurezza degli abitanti** e delle attività presenti nel territorio di Fiorano

Modenese, con particolare attenzione alle categorie e condizioni sociali che presentano esigenze specifiche (bambini e giovani, anziani, giovani coppie, lavoratori immigrati, persone con disabilità e loro famiglie, ecc.);

- assegnare ai temi della **qualità ecologica degli interventi, del risparmio energetico e della riduzione dei fattori di inquinamento** e rischio un ruolo strategico nella definizione delle modalità di trasformazione, con particolare attenzione agli strumenti di incentivazione e promozione di interventi di rigenerazione funzionale, ambientale e architettonica dei tessuti urbani consolidati;
- **definire – in coerenza con il PTCP - l’assetto strutturale del sistema della mobilità**, del quadro degli interventi infrastrutturali previsti e delle relative competenze, ed assegnare al POC la programmazione delle modalità e dei tempi di attuazione;
- **introdurre i meccanismi attuativi previsti dalla Legge 20** nella nuova disciplina normativa, migliorando l’efficacia delle scelte operative attraverso due strategie: l’applicazione generalizzata dei principi della perequazione urbanistica, e la messa a punto (sulla base delle recenti esperienze compiute) di strumenti operativi (STU, procedure di project financing, e simili) in grado di svolgere adeguatamente e con efficacia i nuovi compiti;
- **definire un piano integrato dei servizi**, per la programmazione degli interventi di qualificazione delle dotazioni (edilizia scolastica, parchi urbani, rete piste ciclabili, altre attrezzature) e dell’edilizia residenziale sociale, con l’obiettivo generale dell’eliminazione di situazioni di vincolo preordinato all’esproprio;
- **dare forte impulso alla qualificazione dell’ambiente urbano** attraverso un approfondimento degli obiettivi e delle condizioni di fattibilità per la trasformazione dei tessuti parzialmente edificati e degli ambiti di territorio investiti da previsioni di espansione, al fine di definire condizioni e modalità di ridisegno della morfologia e dell’assetto funzionale, finalizzato alla qualità degli spazi pubblici e il decoro degli edifici privati;
- **rafforzare l’assetto del sistema insediativo multipolare storicizzato**, articolato in capoluogo e frazioni, attraverso soluzioni che sappiano conciliare, anche attraverso scelte connotate da chiarezza funzionale ed espressività paesaggistica, l’esigenza di una migliore definizione dei limiti urbani del capoluogo e quella di un rafforzamento della struttura insediativa del territorio, con valorizzazione dell’identità e del ruolo delle numerose località;
- **aggiornare**, a partire dall’esperienza attuativa del PSC, RUE e POC vigenti, **gli**

strumenti normativi relativi alla disciplina degli insediamenti storici e alla perimetrazione delle aree insediate da trasformare, al fine di un miglioramento dell'efficacia degli strumenti di intervento in rapporto alle difficoltà attuative riscontrate;

- individuare le migliori strategie atte a **garantire la tutela e a promuovere la valorizzazione del patrimonio naturale**, le specifiche peculiarità o gli elementi di pregio del territorio, come i parchi, le aree archeologiche, il paesaggio;
- semplificare le procedure di modifica ed adeguamento delle strutture destinate ad **attività produttive industriali e terziarie**, per renderle in grado di corrispondere in tempo utile all'evoluzione delle esigenze dei settori economici interessati.

2 AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO: SINTESI DEGLI ELEMENTI SIGNIFICATIVI

2.1 Popolazione

In occasione della redazione del PSC di Fiorano (vigente dal 2005) furono effettuate analisi degli andamenti demografici e proiezioni future; esse prefiguravano una evoluzione demografica in cui il peso della componente migratoria era modesto, in quanto all'epoca i flussi erano di entità modesta. Pertanto la previsione nello scenario di proiezione demografica che fu assunto per la formazione del PSC¹, ipotizzava solo una leggera crescita di popolazione nel decennio tra il 2000 e il 2010 (da 16.046 abitanti nel 2000 a 16.263 nel 2010), e addirittura un lieve calo dal 2010 al 2015 (da 16.263 a 16.192 nel 2015).

COMUNE DI FIORANO MODENESE – PROIEZIONI DEMOGRAFICHE EFFETTUATE PER IL PSC VIGENTE: RESIDENTI E FAMIGLIE TRA IL 2000 E IL 2015

	2000	2005	2010	2015
Residenti totali	16.046	16.191	16.263	16.192
Residenti in famiglie	16.018	16.163	16.235	16.164
Dimensione famigliare	2,82	2,71	2,62	2,54
Famiglie	5.687	5.962	6.192	6.360
Residenti - diff. con il 2000		+ 145	+ 217	+ 146
Famiglie - diff. con il 2000		+ 275	+ 505	+ 673

La potenziale **domanda abitativa primaria** nel quindicennio 2001 - 2015, costituita dai nuclei familiari di nuova formazione, era stimata in 673 nuclei aggiuntivi previsti.

A distanza di un decennio dal momento di quella proiezione, i dati anagrafici reali mostrano invece che la crescita di popolazione residente a Fiorano è stata più intensa: gli abitanti erano infatti 17.041 abitanti al 2010 (e 17.065 a fine luglio 2011), e le famiglie 6.499 (6.586 al 2011).

E' quindi utile verificare oggi quali sono stati gli scostamenti, tra le previsioni impostate nel PSC e le dinamiche reali, che hanno caratterizzato tale sviluppo demografico più

¹ Ipotesi assunte per la definizione dello scenario di proiezione demografica (PSC 2002-05):

Dinamica naturale: stesse ipotesi (minima e massima) assunte per lo scenario-base

Dinamica migratoria: Si assume sia per Sassuolo che per Fiorano un valore costante di saldo migratorio ottenuto come valore intermedio tra la media dei saldi migratori degli ultimi 5 anni e quella degli ultimi 15 anni. Ciò comporta per Fiorano, la media tra i saldi degli ultimi 15 anni (+ 18) e quella degli ultimi 5 anni (- 6 residenti l'anno) è pari a + 6 residenti l'anno.

intenso.

Negli anni precedenti la formazione del PSC di Fiorano, le serie storiche dei flussi migratori erano state di valore assai contenuto: il saldo migratorio per il quindicennio 1986-2000 era stato in media di + 18 abitanti all'anno, e addirittura si erano registrati flussi negativi per il quinquennio 1996-2000 (in media - 6 abitanti all'anno). Per la proiezione demografica si era quindi utilizzato il valore medio tra i dati dei due periodi di riferimento, vale a dire si era ipotizzato per il futuro un saldo migratorio pari a + 6 abitanti / anno.

A distanza di un decennio i saldi migratori effettivamente registrati nel periodo 2001-2010 sono risultati ben superiori alle dinamiche di riferimento precedenti e quindi a quanto prefigurato nella proiezione: + 38,5 abitanti / anno in media.

Le dinamiche dell'ultimo decennio sono state considerevolmente superiori al trend precedente sia per il numero di immigrati (+ 39%) che per quello degli emigrati (+ 30%). Tali intensi flussi migratori hanno determinato un più spinto rinnovamento demografico. Pur non avendo il dettaglio dei dati si può ragionevolmente considerare che questa potente azione di sostituzione della popolazione residente abbia anche costituito una maggiore accelerazione al ringiovanimento.

Ciò è confermato dal fatto che l'indice di vecchiaia, che al 2000 era attestato a 91,4, si è accresciuto assai di meno di quanto preventivato al 2010: il valore reale non è infatti di 142,4 ma solo di 104,3; è evidente che il processo di immissione di nuova popolazione giovane è stato massiccio.

I cambiamenti intervenuti sono pertanto relativi sia alla dimensione, che alla struttura della popolazione.

I dati provvisori del censimento ISTAT 2011 mostrano che a distanza di 10 anni gli abitanti sono cresciuti di 820 unità (+5,1%), diventando 16.957, le famiglie sono diventate 6.499 (+757)

La popolazione tra 0 e 14 anni rappresenta il 15,0% del totale, ed è molto stabile (era il 14,9% nel 2000).

La popolazione tra 15 e 39 anni, come previsto, è in forte calo (31,5% a fronte del 38,1% del 2000).

La popolazione tra 40 e 64 anni rappresenta il 36,3% del totale (33,3% nel 2000).

Gli anziani di 65 anni e oltre sono il 17,2% del totale (13,6% nel 2000), e sono cresciuti in dodici anni di circa un terzo (700 unità).

Al 31.12.2011 le famiglie erano cresciute di 899 nuclei rispetto al 2000 (da 5.687 nuclei

al 2000 a 6.586 al 2011), con un incremento del 15,8%, molto superiore a quello registrato dalla popolazione nello stesso periodo (+ 1.019 residenti, pari al 6,3% della popolazione).

Attività edilizia e popolazione residente

In base ai dati del Censimento ISTAT 2011, gli alloggi a Fiorano sono 7.255, e hanno registrato un incremento di 1.084 in dieci anni.

Mentre quindi il numero delle abitazioni è cresciuto del 17,6%, le famiglie si sono incrementate solo del 13,2% (757 famiglie tra i due censimenti); in pratica, ogni 10 abitazioni realizzate nel decennio solo 7 sono state utilizzate per dare risposta alla domanda primaria costituita dalle nuove famiglie. La quota restante ha rappresentato offerta per domanda di miglioramento abitativo, viene utilizzata per ragioni di lavoro, oppure è in attesa di collocazione sul mercato (patrimonio non occupato).

Una stima del numero di alloggi non occupati, o utilizzati per altri usi (residenza temporanea per ragioni di studio o lavoro), ricavata sottraendo al numero totale di alloggi (7.255) il numero di famiglie residenti (6.586 al luglio 2011), è pari a circa 670 alloggi, vale a dire il 9,2% del patrimonio abitativo totale.

In ogni caso, si può constatare che nell'ultimo decennio alla consistente produzione di nuova offerta abitativa hanno corrisposto flussi migratori assai più sostenuti rispetto alle dinamiche precedenti.

La dinamica di produzione di nuovi alloggi prospettata nelle previsioni effettuate nel 2002 per il PSC di Fiorano Modenese ora vigente era pari a 981 abitazioni aggiuntive nel complesso dei 15 anni 2000-2015², ovvero 736 nei dieci anni: nei fatti, nello stesso periodo l'incremento reale è stato di 1.084 alloggi, vale a dire il 47,3% in più del previsto.

Variante 2012 al PSC di Fiorano Modenese - Proiezioni demografiche 2011-2026

In occasione di questa variante sono state effettuate nuove ipotesi previsionali, sulla base dei dati aggiornati di mortalità (ISTAT 2009), natalità (anagrafe comunale) e movimenti migratori (anagrafe comunale). Si veda in proposito il capitolo di aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PSC.

Il dato assunto per il movimento migratorio (medio tra quello degli ultimi 10 e degli ultimi 5 anni) è di circa 40 abitanti / anno come saldo migratorio positivo per i prossimi 15 anni.

² Numero comprensivo delle capacità residue del PRG, degli interventi di recupero edilizio e degli alloggi di nuova previsione.

Variante 2012 al PSC di Fiorano: Proiezioni demografiche al 2021 e 2026

	2011	2016	2021	2026
Residenti totali	17.065	17.565	17.981	18.307
Residenti in convivenze	32	32	32	32
Residenti in famiglie	17.033	17.533	17.949	18.275
Dimensione familiare	2,59	2,52	2,45	2,38
Famiglie	6.586	6.959	7.330	7.664
Residenti - diff. con il 2011		+ 500	+ 916	+ 1.242
Famiglie - diff. con il 2011		+ 373	+ 744	+ 1.078

Nella prospettiva dei prossimi 15 anni, in presenza di un incremento dei residenti di 1.242 unità e di una riduzione del numero medio dei componenti del nucleo familiare dagli attuali 2,59 ai futuri 2,38, il numero di famiglie residenti dovrebbe raggiungere al 2026 il numero di 7.664, con un incremento di 1.078 nuclei rispetto a quelli attuali. Tale valore (**1.078 famiglie aggiuntive**) rappresenta la **domanda primaria di abitazioni** che si dovrebbe presentare a Fiorano nel quindicennio considerato.

2.2 Attività economiche e occupazione

Attività economiche

In attesa dei dati censuari del 2011, le più recenti informazioni sugli addetti e sulle Unità Locali risalgono al 2009 e sono messe a disposizione dall'ISTAT (registro ASIA - Unità Locali³ basato sulla classificazione ATECO 2007⁴). Solo a partire dal 2007 si ha omogeneità di classificazioni economiche e quindi possibilità di confronti più dettagliati per singolo settore produttivo.

Il dato sugli addetti è disaggregato alle Unità Locali, cioè all'effettiva sede di stabilimenti, negozi, officine, fabbriche, agenzie sul territorio; tale informazione sugli addetti per Unità Locali non risulterebbe territorialmente precisa se fosse riferita agli

³ I dati dell'Archivio ASIA differiscono parzialmente da quelli del Censimento 2001 per alcuni aspetti, il che li rende non direttamente confrontabili. Sono infatti differenti il periodo di riferimento (dati di stock al 22 ottobre 2001 per il Censimento e dati medi annui di flusso per ASIA), la classificazione delle attività economiche (Ateco 1991 per la rilevazione censuaria e Ateco 2002 e successivamente Ateco 2007 per ASIA), l'universo di riferimento di imprese. L'archivio ASIA - Unità Locali si riferisce alle unità locali di impresa che hanno svolto, per almeno sei mesi nel corso dell'anno di riferimento, un'attività produttiva nei settori di mercato ed extra agricoli (rimangono quindi esclusi dall'osservazione i seguenti settori: agricoltura, caccia e silvicoltura; pesca, piscicoltura e servizi annessi; istituzioni pubbliche; attività ed organizzazioni associative; attività svolte da famiglie e convivenze; organizzazioni ed organismi extraterritoriali; Pubbliche Amministrazioni e istituzioni private no profit).

⁴ La classificazione delle attività economiche Ateco 2007 è entrata in vigore il 1° gennaio 2008 e costituisce la versione nazionale della classificazione europea delle attività economiche Nace Rev.2.

addetti alle imprese, poiché una impresa può svolgere le proprie attività in diverse unità locali (molte imprese sono plurilocalizzate in più comuni). È questa una delle ragioni che ha portato l'ISTAT a costruire un Archivio ASIA - Unità Locali, operativo dal 2006 (con primi dati disponibili sulle unità locali relativi all'anno 2004).

Nel 2007 si avevano a Fiorano Modenese 15.053 addetti distribuiti in 1.635 Unità Locali. Due anni dopo, nel 2009, si avevano 13.927 addetti (- 7,5%) distribuiti in 1.579 Unità Locali (- 3,4%).

Il settore economico maggiormente presente è quello delle "Attività manifatturiere", che presenta 408 UL e 10.150 addetti (rispettivamente il 25,8% e il 72,9% del totale comunale). Nel biennio 2007-2009 il settore ha perso 31 UL (- 7,1%) e 847 addetti (- 7,7%).

Unità Locali ed addetti a Fiorano Modenese nel 2007 e nel 2009

Sezioni ATECO	Anno 2007		Anno 2009		differ.2007-2009	
	UL	Addetti	UL	Addetti	UL	Addetti
Attività manifatturiere ed estrattive, altre attività	439	10.997	408	10.150	-31	-847
Costruzioni	245	631	215	586	-30	-44
Commercio all'ingrosso e al dettaglio, trasporto e magazzinaggio, attività di alloggio e ristorazione	522	2.192	527	2.108	5	-84
Servizi di informazione e comunicazione	23	123	26	86	3	-37
Attività finanziarie e assicurative	20	96	21	121	1	26
Attività immobiliari	125	276	124	195	-1	-81
Attività professionali, scientifiche e tecniche, attività amministrative e di servizi di supporto	159	565	157	508	-2	-57
Istruzione, sanità e assistenza sociale	38	57	37	53	-1	-5
Altre attività di servizi	64	116	64	119	0	3
Totale	1.635	15.053	1.579	13.927	-56	-1126

Fonte: archivio ISTAT ASIA

Unità Locali ed addetti a Fiorano Modenese nel 2007 e nel 2009 - percentuali

Sezioni ATECO	Anno 2007		Anno 2009		Dinam.2007-09	
	UL	Addetti	UL	Addetti	UL	Addetti
Attività manifatturiere ed estrattive, altre attività	26,9%	73,1%	25,8%	72,9%	-7,1%	-7,7%
Costruzioni	15,0%	4,2%	13,6%	4,2%	-12,2%	-7,0%
Commercio all'ingrosso e al dettaglio, trasporto e	31,9%	14,6%	33,4%	15,1%	+1,0%	-3,8%

magazzinaggio, attività di alloggio e ristorazione						
Servizi di informazione e comunicazione	1,4%	0,8%	1,6%	0,6%	+13,0%	-30,2%
Attività finanziarie e assicurative	1,2%	0,6%	1,3%	0,9%	+5,0%	+26,9%
Attività immobiliari	7,6%	1,8%	7,9%	1,4%	-0,8%	-29,3%
Attività professionali, scientifiche e tecniche, attività amministrative e di servizi di supporto	9,7%	3,8%	9,9%	3,6%	-1,3%	-10,0%
Istruzione, sanità e assistenza sociale	2,3%	0,4%	2,3%	0,4%	-2,6%	-8,5%
Altre attività di servizi	3,9%	0,8%	4,1%	0,9%	+0,0%	+2,7%
Totale	100%	100%	100%	100%	-3,4%	-7,5%

Fonte: archivio ISTAT ASIA

Commercio al dettaglio

Per quanto riguarda la rete commerciale, i dati elaborati nel Quadro Conoscitivo allegato mostrano la consistenza della rete di esercizi al dettaglio, che è costituita da 42 esercizi alimentari (con SV complessiva pari a 7090 mq.) e da 196 esercizi non alimentari (SV = 23.580 mq.).

A confronto con i valori medi provinciali, gli indicatori di qualità dell'offerta evidenziano le seguenti caratteristiche:

- negli esercizi alimentari la capillarità è pari a 2,46 esercizi per 1000 abitanti, molto inferiore alla media provinciale di 3,61, e la dotazione di superficie di vendita è pari a 416,06 mq. di SV alimentare per 1000 abitanti, superiore alla media provinciale di 405,36 mq. e allineata al valore medio regionale;
- negli esercizi non alimentari la capillarità è pari a 11,50 esercizi per 1000 abitanti, dato allineato alla media provinciale di 11,78, mentre la dotazione di superficie di vendita è pari a 1.383,72 mq. di SV non alimentare per 1000 abitanti, nettamente superiore alla media provinciale di 1.147,30 mq. e a quella regionale di 1.141,77 mq.).

L'impegno delle politiche di riqualificazione/rigenerazione urbanistica deve essere pertanto particolarmente orientato al consolidamento e la qualificazione della rete commerciale anche in termini di capillarità, evitando che si inneschi un processo di eccessiva concentrazione dell'offerta, con conseguente rischio di desertificazione commerciale e di impoverimento della varietà degli usi e dei servizi alla cittadinanza, che a sua volta genera pendolarismo e perdita di relazioni.

2.3 Sicurezza del territorio – Protezione dal rischio sismico

In occasione di questa Variante è stato effettuato lo studio di microzonazione sismica, che ha riguardato essenzialmente le zone urbanizzate e quelle limitrofe, tralasciando la parte più estrema del comune posta a sud e priva di urbanizzazioni significative. La cartografia prodotta è in scala 1:5.000.

Lo scopo dello studio è stato quello di individuare le varie zone omogenee dal punto di vista sismico e di determinare l'amplificazione locale in ognuno di questi settori. Nello specifico le varie indagini e prospezioni hanno permesso di ricostruire, sulla base delle loro caratteristiche fisiche e meccaniche, i rapporti geometrici degli strati di terreno (definizione della profondità del bedrock sismico e dello spessore del deposito di copertura), i profili di velocità delle onde superficiali ed il computo del valore di V_{s30} e di V_{sH} . A tal scopo sono state realizzate su tutto il territorio comunale delle misure tomografiche HVSR e delle prove sismiche MASW.

Lo studio è stato redatto in conformità agli "Indirizzi e criteri per la microzonazione sismica. Gruppo di lavoro MS, 2008", al D.M.14 gennaio 2008 – "Norme tecniche per le costruzioni", alla Del. Ass. Lgs. Regione Emilia-Romagna n. 112 del 2 maggio 2007, in merito a "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica", e alla Del. G.R. Emilia Romagna n° 1051 del 18/07/2011 "Approvazione dei criteri per gli studi di microzonazione sismica".

Inoltre, per la redazione dello studio, è stato fatto riferimento agli elaborati del PTCP 2009 della Provincia di Modena.

Lo studio si è basato da un lato sulla raccolta dei dati esistenti in quantità significativa (indagini dirette e indirette) e sulla effettuazione di nuove indagini: per queste ultime si è scelto di sviluppare misure tomografiche e sismiche nei settori più scoperti dalle precedenti indagini ed in quelli in cui sono previste delle modifiche urbanistiche

Secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 Marzo 2003, il Comune di Fiorano Modenese fa parte attualmente dei comuni sismici classificati in zona 2. Secondo la zonazione attualmente in vigore il territorio di Fiorano Modenese ricade all'interno della zona sismogenetica 913; la magnitudo attesa per l'area in studio risulta essere pari a 6,14.

Nelle tre carte di amplificazione sismica oltre ai valori del fattore di amplificazione allegato allo studio, sono anche evidenziate le aree che necessitano del terzo livello di microzonazione sismica. Quest'ultime corrispondono alle zone in frana che si collocano in aree non urbanizzate nel settore collinare, e ad una fascia corrispondente con una faglia attiva nota come Faglia Flessura di Sassuolo. Tale fascia, della larghezza

complessiva di 200 metri, si pone in prossimità del passaggio tra la zona di pianura e quella collinare ed interessa zone anche intensamente urbanizzate.

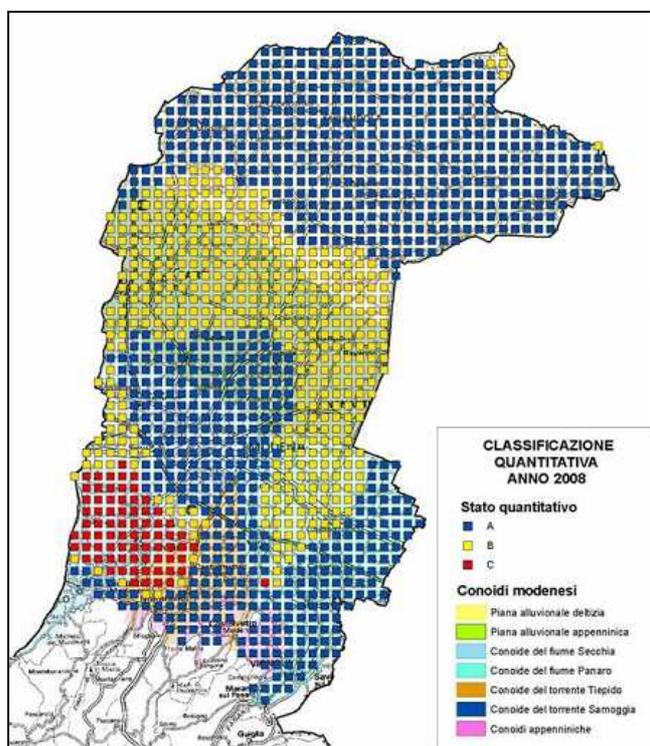
Per tutti questi settori, in caso di modifiche urbanistiche, si dovranno eseguire ulteriori indagini per determinare la risposta sismica locale; nello studio sono fornite indicazioni schematiche su tali indagini e sugli elementi necessari per l'esecuzione del terzo livello.

2.4 Le altre problematiche ambientali

2.4.1 Acque sotterranee

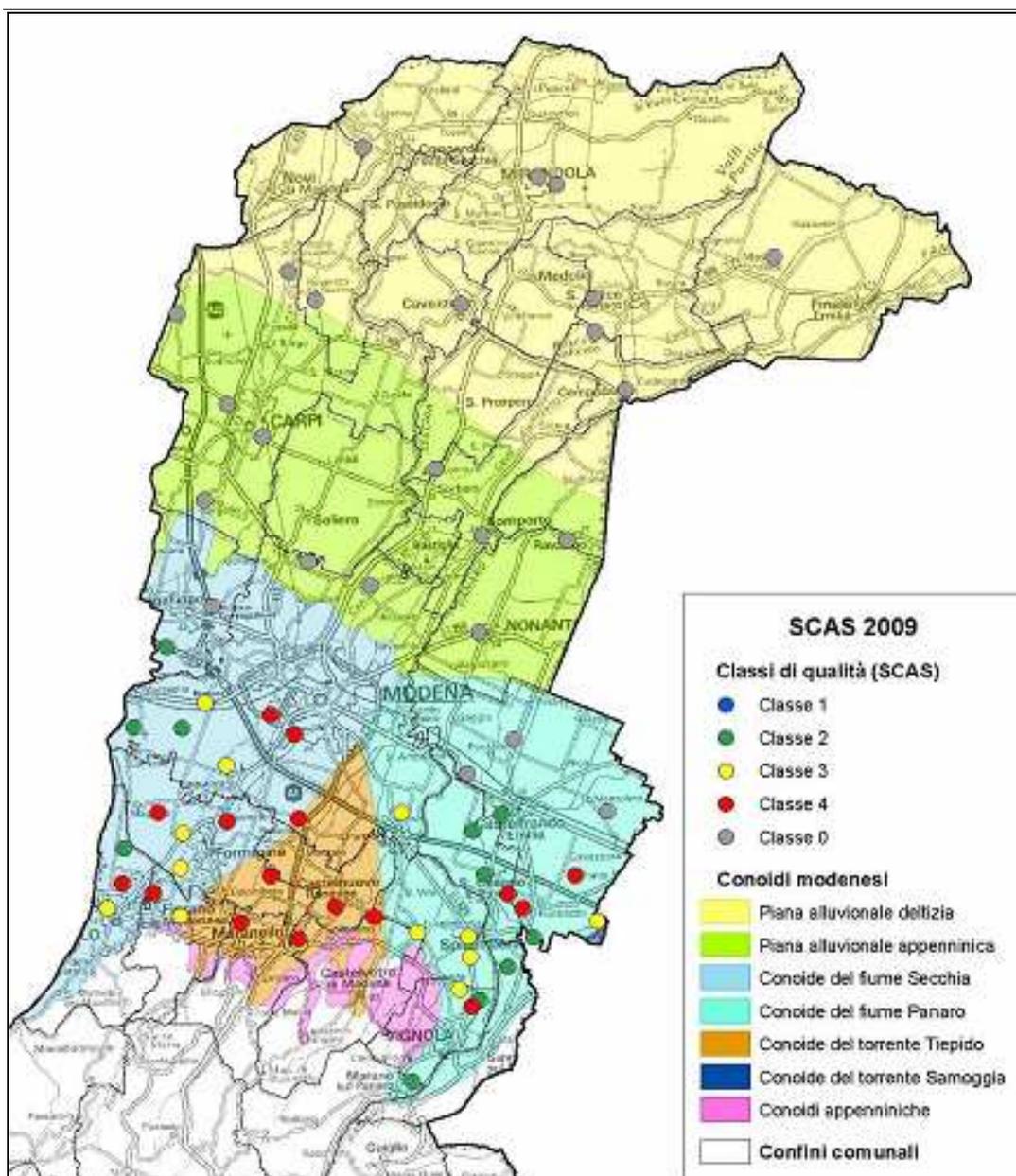
Nel territorio modenese, nonostante il carico azotato risulti particolarmente elevato e determinante nella classificazione qualitativa delle acque sotterranee, la presenza di nitrati non rappresenta l'unico elemento di scadimento della risorsa idrica sotterranea: in area pedecollinare si riscontrano puntualmente superamenti delle concentrazioni dei composti organo-alogenati totali.

L'analisi relativa alla presenza dei nitrati conferma un progressivo e costante avanzamento del fronte dell'isocrona dei 50 mg/l, in particolare nell'area a sud di Modena (confronto tra le isocone del 1994, del 2000 del 2006 e quelle elaborate per il 2009). La situazione descritta suggerisce ancora l'urgenza di predisporre ulteriori azioni che invertano il trend in **crescita dei nitrati nelle acque sotterranee**.

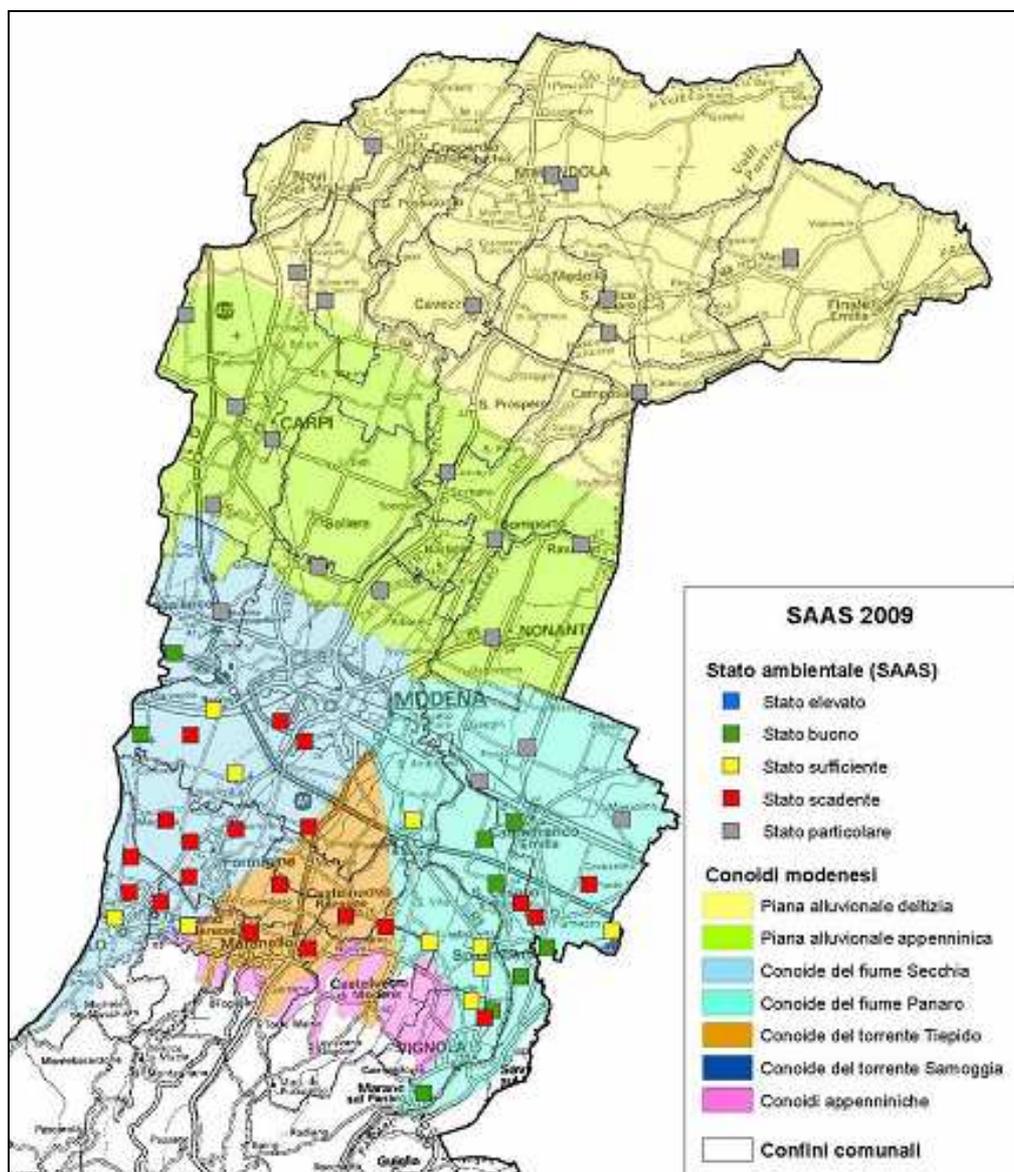


Fonte: ARPA, Report sulle acque sotterranee in provincia di Modena anno 2009

Anche per quanto riguarda gli aspetti quantitativi, la conoide del fiume Secchia ha presentato le maggiori criticità, evidenziando un vasto areale compreso tra i campi acquiferi più importanti della provincia, con forte deficit idrico, in significativa espansione rispetto alla precedente elaborazione del 2005.



Classificazione chimica delle acque sotterranee della provincia di Modena (Fonte: ARPA, Report sulle acque sotterranee in provincia di Modena anno 2009)



Stato ambientale delle acque sotterranee (Fonte: ARPA, Report sulle acque sotterranee in provincia di Modena anno 2009)

2.4.2 Acque superficiali

BACINO DEL FIUME SECCHIA

Lo stato ambientale dei Corsi d'Acqua (S.A.C.A.), nelle stazioni significative mostra per il **Torrente Fossa di Spezzano uno stato migliorativo nel 2009** (qualità sufficiente).⁵

⁵ Torrente Fossa di Spezzano 01201200 RR (AI). Chiusura di sotto-bacino. Attraversa in parte la zona del distretto ceramico compresa tra i comuni di Fiorano, Sassuolo e Formigine e sfocia nel Secchia a

STATO AMBIENTALE DEI CORSI D'ACQUA (SACA)											
CORPO IDRICO	STAZIONI	CODICE	TIPO	SACA 2001-2002	SACA 2003	SACA 2004	SACA 2005	SACA 2006	SACA 2007	SACA 2008	SACA 2009
FIUME SECCHIA	Traversa di Castellarano	01201100	AS	SUFFICIENTE	BUONO	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	BUONO	BUONO	BUONO	SUFFICIENTE
TORRENTE FOSSA DI SPEZZANO	Colombarone - Sassuolo	01201200	AI	SCADENTE	SCADENTE	SCADENTE	SCADENTE	SCADENTE	SCADENTE	SCADENTE	SUFFICIENTE*
TORRENTE TRESINARO	Briglia Montecatini - Rubiera	01201300	AI	SCADENTE	SCADENTE	SCADENTE	SCADENTE	SCADENTE	PESSIMO	PESSIMO	SUFFICIENTE*
FIUME SECCHIA	Ponte di Bondanello - Moglia (MN)	01201500	AS	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE
CAVO PARMIGIANA MOGLIA	Cavo Parmigiana Moglia	01201600	AS	SCADENTE	SCADENTE	SCADENTE	SCADENTE	SCADENTE	SCADENTE	SCADENTE	SUFFICIENTE*
CANALE EMISSARIO	P.te prima della confl. F. Secchia-Moglia (MN)	01201700	AI	SCADENTE	SCADENTE	SCADENTE	SCADENTE	SCADENTE	SCADENTE	SCADENTE	SCADENTE*

* Il monitoraggio chimico-microbiologico completo è stato effettuato fino a maggio; da giugno fino alla fine dell'anno sono stati analizzati solo i parametri dei pesticidi.

2.4.3 Aria⁶

A Fiorano Modenese è presente una centralina di monitoraggio della qualità dell'aria, a lato della Circondariale San Francesco, arteria stradale del Distretto Ceramico ad intenso traffico, al confine dell'area urbana, i cui dati di traffico sono:

- giorni feriali: 26.000 veicoli /gg (6% veicoli pesanti)
- giorni festivi : 16.000 veicoli/gg (3% veicoli pesanti).

Gli andamenti temporali del giorno tipico mostrano in provincia di Modena livelli di **Biossido d'Azoto** leggermente più contenuti nella Zona Pedecollinare e con andamenti differenti, in particolare nelle stazioni maggiormente influenzate dal traffico veicolare. Le concentrazioni rilevate nelle stazioni dell'area urbana di Modena e a Carpi, infatti, registrano un calo significativo nelle ore centrali della giornata, mentre a Fiorano, dopo un aumento significativo tra le 7 e le 11 del mattino, i livelli si mantengono costanti nelle ore centrali della giornata.

La media annuale supera il valore limite nelle stazioni dell'area urbana di Modena e a Fiorano - Circ. San Francesco, maggiormente esposte ad emissioni riconducibili al traffico veicolare.

Nel 2010 si è registrato un generale lieve calo delle concentrazioni medie annuali. In

monte di Rubiera. La principale criticità, accentuata dalla scarsità di portata, è costituita dallo scarico del depuratore di Sassuolo-Fiorano, recentemente potenziato per trattare un carico di 100.000 AE.

⁶ ARPA, Provincia di Modena, 20a Relazione annuale 2010; La qualità dell'aria nella Provincia di Modena, agosto 2011.

particolare, per quanto riguarda la Zona Pedecollinare, il 2010 conferma la diminuzione dei livelli di Biossido d'Azoto in tutte le stazioni esaminate, particolarmente evidente a Fiorano.

Le concentrazioni medie mensili del **PM10**, come già evidenziato per il Biossido d'Azoto, seguono l'andamento di un inquinante tipicamente invernale, con valori inferiori nel periodo primaverile/estivo; nella Zona di Pianura, i livelli sono piuttosto uniformi in tutte le stazioni esaminate, mentre nella Zona Pedecollinare è più marcata la differenza tra la stazione da traffico di Fiorano e le stazioni da fondo.

Nel 2010 si è verificata una riduzione delle medie annuali già in atto dal 2008, in tutte le postazioni esaminate; in particolare, nella Zona di Pianura, queste si sono ridotte in media del 15% rispetto al 2008 e del 5% rispetto al 2009, mentre nella Zona Pedecollinare la riduzione si è attestata in media sul 23% rispetto al 2008 e sul 3% rispetto al 2009.

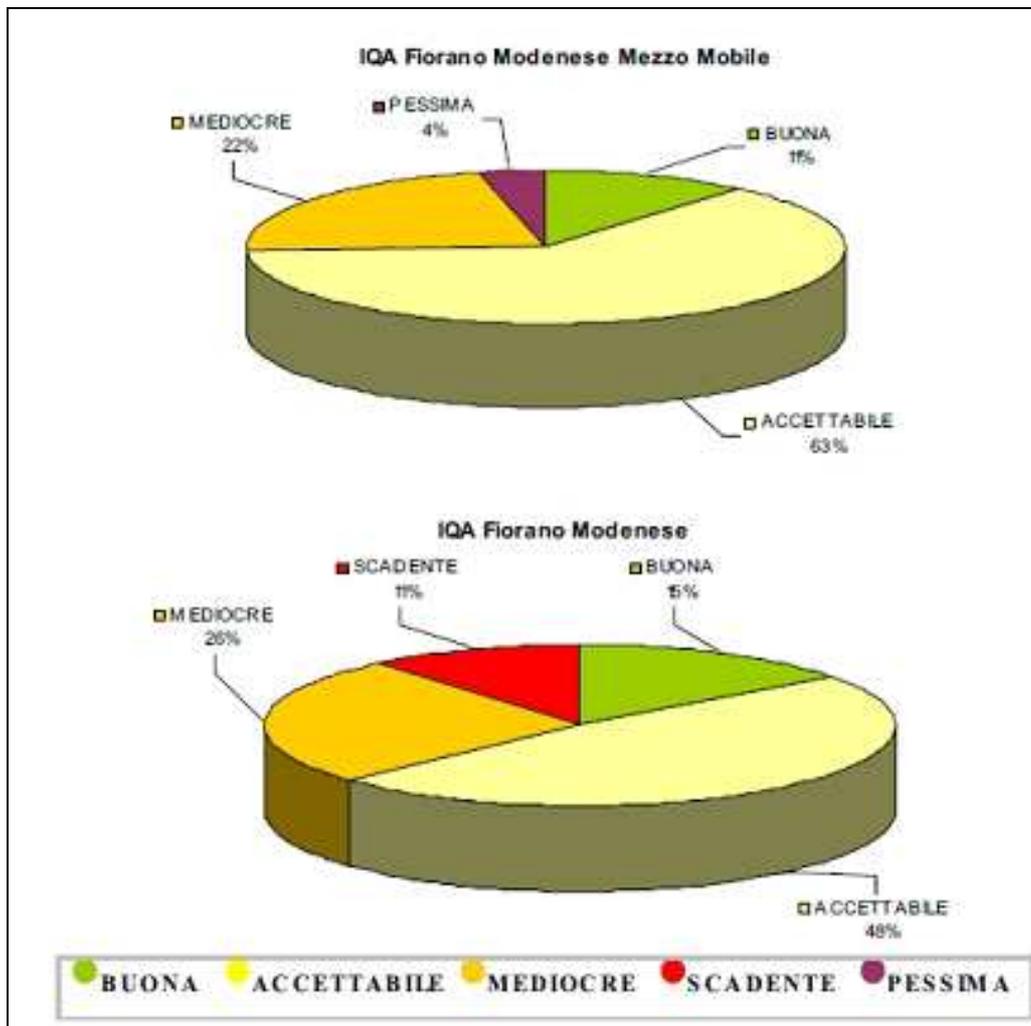
In tutte le stazioni esaminate le concentrazioni medie annuali rispettano il valore limite annuale (40 µg/m³).

Per quanto riguarda il numero di superamenti del Valore Limite Giornaliero (50 µg/m³), il 2010 ha registrato un calo di questo indicatore ad esclusione di alcune stazioni di fondo urbano (Nonantolana, Parco Ferrari e Maranello) dove si è rilevato un lieve aumento; in generale, comunque, il trend è da ritenersi in miglioramento in quanto, rispetto al 2008, il numero di superamenti si riduce in media del 27% nella Zona di Pianura e del 36% nella Zona Pedecollinare.

Nonostante la tendenza positiva evidenziata, per questo indicatore la situazione rimane critica su tutto il territorio.

Gli andamenti temporali delle Polveri PM_{2,5} sono analoghi a quanto già evidenziato per il PM₁₀.

Per il **Benzene** si hanno valori lievemente superiori a Fiorano - Circ. San Francesco rispetto a Giardini nell'area urbana di Modena (trend in calo di questo inquinante). Come per il **Monossido di Carbonio**, il giorno tipico evidenzia andamenti diversi tra i due siti, a causa della diversa tipologia di traffico veicolare da cui sono influenzati. Per entrambi gli inquinanti non si riscontrano superamenti dei limiti normativi.



2.5 Quadro dell'attuazione della pianificazione locale e attività edilizia nel periodo di vigenza del PSC

Dati di sintesi relativi ai P.U.A. presentati dopo l'approvazione del primo POC (situazione al 10.06.2011)

Num. Sigla PSC	pratica	denominazione	ubicazione	pareri	pubblicaz.	Del. C.C.	Convenz.	opere U1	stato di attuazione
1 APS.i	86/07	PUNTOQUATTRO POC	Via Crociale	pervenuti	avvenuta	n.90 del 24.10.2006	12.03.2007		in corso
2 AR.3I	509/06	RIO SALSE	Via Don Minzoni – via Fiandri	pervenuti	avvenuta	sì	sì	472/07	in corso
3 AR.1a	70/07	UBERSETTO VIAZZA SUD	Via Viazza I° tronco	pervenuti	avvenuta	n.92 del 25.10.2007	sì	107/08	in corso
4 AR.2i	68/08	UBERSETTO VIAZZA SUD (1.a variante)	Via Viazza I° tronco	pervenuti	Avvenuta	sì	sì	310/09	in corso
5 AR.2i	134/10	UBERSETTO VIAZZA SUD (2.a variante)	Via Viazza I° tronco	Approvazione con Delibera Giunta Comunale n. 51 del 05.05.2011				310/09	in corso
6 AR.2h est	77/07	MOTTA SUD – Santa Maria	Via Statale	pervenuti	Avvenuta	n.27 del 19.03.2008	22.05.2008	191/08	fermo
7 ES	81/07	CASTELLO	Via del Castello 6,7,8	pervenuti	4	n.58 del 17/07/2007	01.08.2007	non previste	in corso
8 AR.3n	105/07	ORIZZONTI	Via Ghiarola Vecchia (angolo Circondariale San Francesco)	pervenuti	Avvenuta	sì	sì	320/07	fermo

Num. Sigla PSC	pratica	denominazione	ubicazione	pareri	pubblicaz.	Del. C.C.	Convenz.	opere U1	stato di attuazione
9 AR.2b	118/07	COLLI ESTENSI	Via Giacobazzi	pervenuti	Avvenuta	n.81 del 25/09/2007	sì	338/07	quasi completato
10 AR.2b	245/09	COLLI ESTENSI (1.a variante)	Via Giacobazzi	pervenuti	avvenuta	n.91 del 16/11/2010	sì		in corso
11 AR.2h ov.	186/07	MOTTA SUD – Sagre	Via Statale 206 (angolo via P.Micca)	pervenuti	avvenuta	sì	sì	109/09	in corso
12 IUC	215/07	VIA NINO BIXIO		pervenuti	avvenuta	approvato da convenz.			fermo
13 AN.1e	299/07	SPEZZANO CENTRO	Via Statale (angolo via F.Ili Cervi)	pervenuti	avvenuta	n.45 del 07/05/2008	sì	302/08	in corso
14 AN.1e	111/09	SPEZZANO CENTRO (1.a variante)	Via Statale (angolo via F.Ili Cervi)	pervenuti	avvenuta	sì	sì	136/09	in corso
15 APS.i	314/07	VARIANTE FIN – IMM.	Via Monelli	pervenuti	avvenuta	sì	sì	193/08	in corso
16 APS.i	345/07	ABF LEASING	Via Cameazzo (angolo via Crociale)	pervenuti	avvenuta	sì	sì	203/08	in corso
17 APS.i	351/07	VIA SACCO E VANZETTI	Via Sacco e Vanzetti	pervenuti	avvenuta	n.28 del 19/03/2008	10/07/2008		in corso
18 APS.i	388/07	EX FORNACE SAN LORENZO	Via Giardini	pervenuti	avvenuta	Sì	sì		in corso
19 AN.1b	540/07	VIALE DELLA VITTORIA	Via della Vittoria	pervenuti	avvenuta	n.120 del 27/11/2008	191/10		in corso

Num. Sigla PSC	pratica	denominazione	Ubicazione	pareri	pubblicaz.	Del. C.C.	Convenz.	opere U1	stato di attuazione
20 AN.2d	64/08	VARIANTE VECOM	Via Statale (Circondariale San Giovanni Evangelista)	pervenuti	avvenuta		sì		in corso
21 AN.1a	150/08	PANZANI	Via Circonvallazione	pervenuti	avvenuta	(da approvare)			fermo
22 AR.2d	270/08	PERLA – EX VENTURELLI	Via Statale	pervenuti	avvenuta	(approvazione parziale)			fermo
23 AN.1d	297/09	VIA VITTORIO ALFIERI	Via Vittorio Alfieri	pervenuti	avvenuta	n.82 del 15/09/2010	sì	195/11	in corso
24 AN.2b		IL GLICINE – VARIANTE PROROGA	Via Pertini – via Matteotti	pervenuti	avvenuta	sì	sì	187/09	in corso

La programmazione dell'attuazione del PSC attraverso i POC

SINTESI DELLE PREVISIONI DEL POC (diritti edificatori assegnati)

	SC resid. mq.	SC altri usi mq.	SC totale mq.
PRIMO POC (2006)	49.344	51.878	101.222
PRIMA VARIANTE (2007)	1.405	22.215	23.620
SECONDA VARIANTE (primo stralcio) – 2009	0	15.540	15.540
SECONDA VARIANTE (secondo stralcio) – 2010	0	10.000	10.000
TERZA VARIANTE – 2011	3.350	41.143	44.493
QUARTA VARIANTE – adozione (2012)	195	- 195	0
TOTALE	54.294	140.581	194.875
POTENZIALITA' INSEDIATIVA TEORICA NEGLI AMBITI SOGGETTI A POC	124.384	305.494	429.878
DIMENSIONAMENTO OFFERTA NEL PSC	104.354	305.494	409.848
PERCENTUALE RAGGIUNTA SU DIMENSIONAMENTO OFFERTA	52,0 %	46,0 %	47,5 %

Lo stato della programmazione degli interventi definiti attraverso il primo POC e le successive varianti mostra un andamento dell'attuazione in linea con le aspettative: nei sei anni trascorsi dall'approvazione del POC i diritti edificatori assegnati attraverso tale strumento sono stati poco meno della metà di quelli previsti in linea teorica attraverso il calcolo della capacità insediativa del PSC; tenuto conto dei tempi reali di attuazione (vedi tabella di sintesi dell'attuazione dei PUA alle pagine precedenti) l'andamento non si discosta da quanto ipotizzato in sede di formazione del PSC.

Le considerazioni che si possono fare in proposito sono due:

- dal momento che la crescita della popolazione residente e dei nuclei familiari è stata superiore a quanto ipotizzato dalle proiezioni nel quindicennio 2000-2015, si può dedurre che un contributo significativo all'offerta sia stato dato da interventi già programmati in base al PRG previgente e da interventi di completamento, ristrutturazione e ampliamento entro ambiti urbani consolidati (senza trascurare la probabile riduzione della dimensione degli alloggi realizzati rispetto al valore medio

teorico calcolato nel PSC);

- la percentuale di attuazione del PSC attraverso il POC risulta molto simile per gli usi residenziali e per quelli produttivi (industriali, commerciali, terziari): questo aspetto che segnala la vitalità economica dell'area (quantomeno nelle prospettive attese per il medio termine, dal momento che si tratta di investimenti per interventi edilizi) non è in realtà accompagnato, come noto, da dati confortanti sulle attività economiche, che segnalano una tendenza negativa, in linea con la crisi economica in atto (cfr. par. 2.2).

2.6 Il quadro delle dotazioni territoriali esistenti e previste

Il sistema delle dotazioni territoriali definite nelle previsioni del PSC e del RUE vigenti può essere sintetizzato nei termini seguenti:

<i>Tipologie di dotazioni territoriali previste</i>	<i>Sup. mq.</i>	<i>dotazione per ab.</i>
Attrezzature collettive	64.878	3,8
Istruzione	90.889	5,3
Verde pubblico attrezzato	370.681	21,7
Attrezzature sportive	179.939	10,6
Parcheggi pubblici	106.336	6,2
Totale dotazioni previste da PSC e RUE	812.723	47,6

In rapporto ai 17.065 abitanti attuali, le dotazioni previste costituiscono un obiettivo di Piano di **47,6 mq./abitante**.

Se ci riferiamo alle dotazioni effettivamente realizzate e disponibili ad oggi, il quadro di riferimento diviene il seguente:

<i>Tipologie di dotazioni territoriali esistenti</i>	<i>Sup. mq.</i>	<i>dotazione per ab.</i>
Attrezzature collettive	64.878	3,8
Istruzione	90.889	5,3
Verde pubblico attrezzato	275.556	16,1
Attrezzature sportive	173.590	10,2
Parcheggi pubblici	104.251	6,1
Totale dotazioni previste da PSC e RUE	709.164	41,6

La dotazione attualmente disponibile è pari per l'intero territorio comunale a **41,6 mq./abitante**, a fronte dei 30 mq./ab. richiesti dalla L.R. 20/2000.

E' compito di questa Variante definire un obiettivo di dotazioni (complessive e per

tipologie) adeguato per qualità, quantità e distribuzione territoriale agli abitanti esistenti e previsti, e mettere a punto gli strumenti idonei alla loro attuazione. A tale proposito è opportuno riconsiderare le previsioni non attuate, definendo un regime normativo che non contempli la necessità di introdurre nel POC il vincolo preordinato all'esproprio, qualora il Comune non disponga delle risorse necessarie per esercitarlo entro il termine prescritto dei 5 anni.

3 CONTENUTI SPECIFICI DELL'ADEGUAMENTO DEL PSC AL PTCP E AL QUADRO NORMATIVO E PIANIFICATORIO SOVRAORDINATO

3.1 L'adeguamento al nuovo quadro normativo e pianificatorio regionale

Sono numerosi i chiarimenti interpretativi e le innovazioni introdotte nel **quadro normativo regionale** dai numerosi provvedimenti che si sono succeduti negli anni recenti:

- L.R. n. 23/2004 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'art. 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla Legge 24.11.2003 n. 326"
- L.R. n. 9/2008 "Disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e Norme urgenti per l'applicazione del decreto legislativo n. 152/2006"
- L.R. n. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico"
- L.R. n. 6/2009 "Governo e riqualificazione solidale del territorio"
- L.R. n. 23/2009 "Norme in materia di tutela e valorizzazione del paesaggio".

Insieme alle disposizioni regolamentari, anche altri atti, quali Circolari e Atti di indirizzo e coordinamento tecnico prodotti in questi anni, hanno modificato in modo significativo il panorama degli adempimenti e degli strumenti disponibili per il governo del territorio nella nostra regione.

A ciò si aggiungono strumenti di pianificazione e programmazione regionale, dal Piano Territoriale Regionale alla revisione del Piano Regionale Integrato dei Trasporti, dal Piano di Tutela delle Acque al Piano Energetico Regionale, che rappresentano strumenti di definizione strategica delle politiche regionali e allo stesso tempo direttive e indirizzi per la pianificazione locale.

Le numerose e spesso significative innovazioni introdotte nei provvedimenti e strumenti citati (che solo in parte, per ragioni evidenti, potranno essere citate negli altri capitoli di questo documento) costituiscono riferimenti dovuti ma anche notevoli opportunità per rilanciare la pianificazione fioranese in un rinnovato quadro di strumenti e di strategie.

Il territorio di Fiorano Modenese può far leva su un insieme di **eccellenze, opportunità e attrattività locali** per costruire un sistema integrato di attività strategiche per il futuro dell'economia e dell'occupazione locale. Alla pianificazione del territorio spetta il compito di creare le condizioni e di stimolare le sinergie per favorire tali opportunità di crescita economica, utilizzando al meglio gli strumenti che la legislazione e le politiche regionali e provinciali mettono a disposizione per proseguire un percorso di

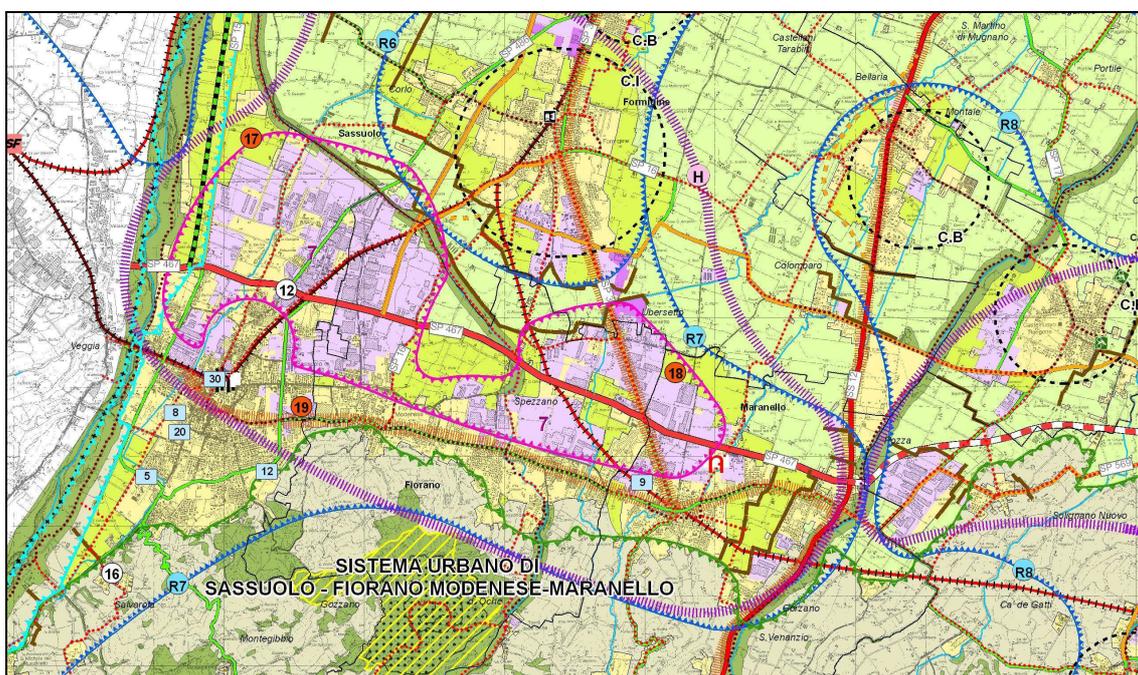
innovazione e di sostegno alla trasformazione del territorio. Si tratta di un obiettivo ancora più urgente rispetto al passato, in quanto collocato in un quadro di difficoltà economiche e di criticità che richiede che si proceda speditamente e attraverso forme condivise alla messa a punto di un aggiornato, efficace quadro strategico di pianificazione.

3.2 La variante al PSC in relazione al PTCP di Modena

Il PTCP di Modena è stato approvato nel marzo 2009 con l'obiettivo di dotare il territorio di uno strumento aggiornato di sviluppo strategico di scala territoriale e di lungo periodo.

Come stabilito dalla L.R. 20/2000 dell'Emilia Romagna, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale "è sede di raccordo e verifica delle politiche settoriali della Provincia e strumento di indirizzo e coordinamento per la pianificazione urbanistica comunale".

Il Comune di Fiorano Modenese fa parte nel PTCP del sistema urbano regionale di Sassuolo – Fiorano Modenese – Maranello", costituito dalla conurbazione fisica e funzionale dei rispettivi centri urbani.



PTCP della Provincia di Modena: stralcio della Tav. 4 "Assetto strutturale del sistema insediativo e del territorio rurale" relativo al sistema urbano Sassuolo – Fiorano Modenese - Maranello

Sono definiti "città e sistemi urbani regionali" (art.49 c.11.a del PTCP) i sistemi urbani di particolare complessità funzionale, morfologica e relazionale, che concorrono alla

qualificazione e integrazione del territorio regionale nel contesto internazionale.

Il PTCP definisce all'art. 50 i criteri generali per la **quantificazione** delle previsioni insediative dei PSC nei Comuni dell'area di alta pianura e pedecollinare (della quale fa parte il Comune di Fiorano Modenese), stabilendo che l'incremento di territorio urbanizzabile a fini prevalentemente abitativi definito dal PSC come "ambiti per i nuovi insediamenti" (escluse le previsioni residue non attuate del PSC pre-vigente ed escluse le aree di parchi e ambiti specializzati per attività produttive) non superi la soglia del 3% rispetto ai valori definiti nell'Allegato 3 alle Norme.

Le **Unità di Paesaggio** che caratterizzano il territorio del Comune di Fiorano Modenese sono definite nell'Allegato 2 del PTCP e sono: "18. Paesaggio della conurbazione pedemontana centro – occidentale"" e "21. Paesaggio della collina: prima quinta collinare occidentale".

Per quanto riguarda la U.P. n. 18: "L'ambito occidentale nell'area caratterizzata dalla presenza del bacino delle ceramiche presenta problematiche complesse che richiedono di essere affrontate nei vari piani di settore per gli aspetti viabilistici, produttivi, insediativi e di salvaguardia dell'ambiente. La caratteristica principale del paesaggio è la forte urbanizzazione accentuata in corrispondenza dei centri urbani maggiori. Lo sviluppo urbanistico e infrastrutturale ha interessato notevolmente il tessuto fondiario e reso marginale l'attività agricola. Il notevole incremento demografico di questo territorio, ha causato un forte deterioramento dell'habitat paesistico-ambientale che richiede interventi di valorizzazione in particolare per le aree di cintura.

Tra le politiche attive di valorizzazione per la UP si può indicare il mantenimento di un modello insediativo - aggregato, limitando la formazione di frange e nuclei periferici ed evitando la saldatura con i centri contigui; in particolare potrebbe apparire preoccupante la tendenza progressiva alla saldatura dei centri urbani di Sassuolo – Fiorano - Maranello e Sassuolo - Formigine. Pertanto sembra opportuno individuare negli ambiti naturali e agricoli presenti e nei vettori fluviali, gli elementi fisici di potenziale delimitazione degli spazi urbani, che possono costituire cinture a valenza naturalistica da salvaguardare e potenziale al fine di garantire la riconoscibilità territoriale ai principali centri urbani e alle frazioni. A titolo di esempio il Cavo Fossa di Spezzano che separa fisicamente la conurbazione di Sassuolo - Fiorano dal centro urbano di Formigine andrebbe valorizzato in questo particolare ruolo."

La U.P. n. 21 è caratterizzata da "un sistema ambientale totalmente differente dalla conurbazione residenziale, produttiva e infrastrutturale rappresentata dai centri urbani di riferimento. Il passaggio dall'uno all'altro sistema avviene per gli aspetti morfologici, paesaggistici, insediativi, senza soluzione di continuità e proprio questa particolarità di

“barriera” all’ambito fortemente urbanizzato del bacino delle ceramiche assume una forte importanza in quanto il limite della UP, che costituisce limite fisico e di separazione tra paesaggi differenti, è anche elemento di connessione che esige un potenziamento nelle proprie caratteristiche paesaggistiche, rappresentando “la porta” di accesso alla zona collinare interna più ricca di valori ambientali. La UP si estende sino al confine provinciale e comprende l’alveo e la regione fluviale del Secchia che all’interno di questa unità di paesaggio presenta importanti caratteristiche di naturalità. Le componenti del sistema naturalistico- ambientale della UP e gli elementi di notevole interesse paesaggistico sono già interessati da forme di tutela in particolare ai sensi del PTPR”; come ad esempio le emergenze ambientali costituite dalle Salse di Nirano (fenomeno geomorfologico raro tutelato all’interno della riserva naturale che interessa un ambito tra i corsi d’acqua Fossa e Chianca caratterizzato da prati interrotti dai vigneti, lembi di bosco, specchi d’acqua ed affioramenti calanchivi).

“La tendenza predominante dovrebbe essere la valorizzazione delle caratteristiche della UP ed il potenziamento della dotazione delle risorse naturalistico-ambientali in tutte quelle occasioni, località, sistemi d’acqua e sistemi coltivati dove permangono potenzialità residue. Particolare attenzione ai fini di una valorizzazione attiva di tutto l’ambito collinare, merita il “programma di rivitalizzazione economica delle aree rurali della collina modenese” che coinvolge anche il territorio di questa UP attraverso una serie di proposte operative per la valorizzazione dell’ambito collinare in un’ottica di pianificazione di area vasta. In considerazione dei diversi elementi di pregio, che costituiscono la risorsa principale suscettibile di valorizzazione nell’ambito collinare, nel Programma vengono individuate alcune funzioni prioritarie, compatibilmente con le condizioni di carattere geomorfologico e socioeconomiche:

- in primo luogo la funzione di riequilibrio ecologico - per compensare la forte densità insediativa della fascia pedemontana;
- una funzione paesaggistica della prima quinta collinare visibile dalla pianura;
- una funzione turistica di collegamento tra l’ambito del capoluogo di provincia ed il turismo della fascia alta dell’Appennino.

Il principale obiettivo del Programma è la qualificazione dell’area collinare, che passa attraverso la tutela ed il ripristino degli elementi di pregio ambientali e paesaggistici, e della conseguente rivitalizzazione economica.”

Le **aree produttive di rilievo sovracomunale** sono individuate ai sensi degli articoli A-13 e A-14 della L.R. 20/2000, d’intesa con i Comuni interessati, e rappresentati nella Carta n. 4 del PTCP. L’ambito denominato “Sassuolo – Fiorano - Maranello” è il n. 7.

Questo ambito costituisce uno dei più importanti distretti industriali del Paese, e come tale sviluppa reti di relazioni di livello nazionale e internazionale.

L'ambito produttivo sovracomunale n. 7 è ampiamente descritto nell'Allegato 6 del PTCP, e la sua attuazione e trasformazione sono governate dall'Accordo Territoriale sottoscritto dalla Provincia di Modena e dai tre Comuni interessati di Fiorano Modenese, Maranello e Sassuolo.

Le indicazioni preliminari e gli indirizzi normativi della scheda relativa all'ambito produttivo sovracomunale n. 7 si possono riassumere nei seguenti punti:

Obiettivi strategici della pianificazione provinciale:

Le politiche territoriali per il Sistema urbano di Sassuolo-Fiorano-Maranello relative al sistema produttivo promosse dal PTCP sono orientate:

- alla riqualificazione ambientale e tecnologica del distretto industriale della ceramica, alla promozione dell'immagine dell'area e della leadership settoriale di Sassuolo;
- all'ammodernamento del sistema infrastrutturale e della logistica, alla realizzazione di piattaforme logistiche per le merci (anche in relazione al ruolo all'interno del Distretto dello scalo merci di Dinazzano), al potenziamento dei collegamenti viari con l'area modenese.

In particolare lo sviluppo urbano del sistema produttivo avviene attraverso processi di riqualificazione e trasformazione degli insediamenti esistenti, di norma senza alcuna ulteriore dilatazione della superficie del TDU (territorio a destinazione urbana secondo gli strumenti urbanistici vigenti) in termini di bilancio complessivo.

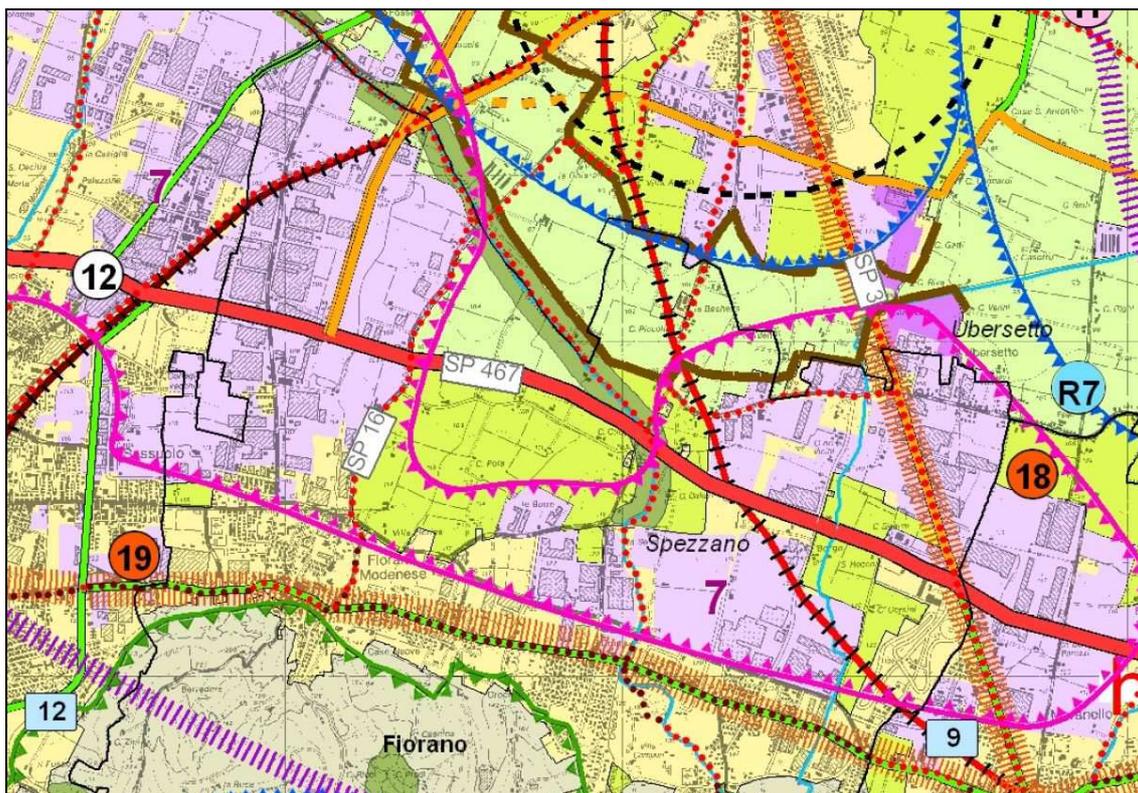
La previsione di nuove aree, introdotte dai PSC, all'interno del sistema produttivo si configura in relazione a:

- previsioni di aree in cui si possono realizzare piattaforme logistiche come già previsto nei programmi concordati fra attori istituzionali a livello provinciale;
- aree per l'ampliamento/razionalizzazione/qualificazione di attività industriali in essere che necessitano di nuovi spazi;
- previsioni per la rilocalizzazione di insediamenti produttivi situati in ambiti ambientalmente incompatibili, con nuova localizzazione a ridosso di aree industriali preesistenti, collegate con azioni di riqualificazione e recupero delle aree dismesse attraverso specifici accordi con i privati.

Indirizzi relativi ai criteri insediativi e alle possibili scelte infrastrutturali

I contenuti specifici dell'Accordo sono individuati all'interno di quattro sistemi in cui l'articolato prevede una suddivisione in obiettivi - azioni - elementi di monitoraggio; i quattro punti sono:

- qualificazione e sviluppo urbanistico delle aree produttive;
- sistema della mobilità delle persone e delle merci;
- qualità ambientale del territorio e sostenibilità del sistema produttivo;
- definizione delle aree ecologicamente attrezzate.



PTCP della Provincia di Modena: stralcio della Tav. 4 "Assetto strutturale del sistema insediativo e del territorio rurale" relativo all'ambito produttivo n. 7

Gli obiettivi di qualificazione e sviluppo urbanistico del sistema delle aree produttive sovracomunali sono:

- rispetto alla dimensione fisica si dichiara la necessità di pensare ad un modello di crescita in cui l'attenzione si sposta dalla regolamentazione delle modalità di espansione al riuso di aree sotto utilizzate, alla razionalizzazione delle funzioni logistiche, ad una comune riflessione sull'uso degli spazi aperti destinati alle attività produttive;
- dal punto di vista delle localizzazioni produttive entro il territorio del Comune di Sassuolo, il PSC assume come elemento di forte distinzione l'asse della Pedemontana, e per Fiorano Modenese l'asse della circonvallazione di via San

Giovanni Evangelista, confermando pienamente la vocazione produttiva delle aree che si trovano a nord, con un forte ruolo di cuore del distretto sovracomunale;

- le potenzialità produttive del sistema territoriale sono supportate dalle politiche di razionalizzazione e qualificazione del sistema della logistica e dei servizi alle imprese, oltre che di miglioramento della qualità ambientale;
- verso sud le attività produttive presenti che si trovano più in prossimità dei tessuti urbani residenziali, devono assumere la caratterizzazione di compatibilità e sostenibilità in relazione al contesto, applicando in questo caso anche politiche di delocalizzazione a cui si cerca di dare attuazione all'interno del PSC redatto in forma associata;
- l'ottimizzazione dell'uso del territorio e il miglioramento infrastrutturale sono condizioni essenziali per mantenere alto il livello di competitività; tali obiettivi si relazionano alla trasformazione delle tecnologie di produzione e magazzinaggio, alle potenzialità di riutilizzo di siti dismessi, alla stretta connessione da realizzare tra infrastrutture, organizzazione logistica e sedi produttive.

Il ruolo del terziario viene definito come componente economica forte del sistema, in particolare nei settori della formazione, dell'innovazione tecnologica, della ricerca, del monitoraggio, della commercializzazione, ed in quelli - complementari - tipici di un sistema urbano di qualità.

Coordinamento con la pianificazione locale:

Oltre alla forte integrazione delle previsioni insediative e infrastrutturali nei tre comuni, il PTCP persegue una ricerca di progressiva coerenza delle scelte rispetto alla razionalizzazione e qualificazione dell'ambito produttivo sovracomunale.

In particolare costituisce oggetto di valutazione in sede di formazione dei PSC dei comuni contermini l'eventuale previsione di nuove aree produttive (in rapporto al bilancio richiesto dall'art. 58 delle norme del PTCP entro gli ambiti di coordinamento delle politiche territoriali sulle aree produttive), la presenza di nuove previsioni di servizi alla persona e all'impresa, le previsioni relative al sistema della mobilità (linee di trasporto pubblico su ferro e su gomma; piattaforme logistiche; collegamenti ciclabili), con la finalità di concorrere alla progressiva riqualificazione delle aree del distretto, a supporto dei processi di evoluzione economica dei settori produttivi interessati, così come dell'equilibrio degli assetti socio-economici ad essi associati.

L'importanza della cooperazione istituzionale e tra settori pubblico e privato

Il PTCP di Modena, documento fondamentale per la redazione degli strumenti

urbanistici a livello comunale, presuppone nell'elenco delle linee strategiche, tra le condizioni di efficacia della sua azione, la revisione non formale sia degli strumenti tecnici (conoscitivi, progettuali, normativi), che di quelli relativi alla concezione stessa del sistema di relazioni tra enti: "la L.R. 20/2000 mette a disposizione degli attori del processo di pianificazione varie modalità e momenti di **cooperazione**: la Conferenza e l'Accordo di Pianificazione; gli Accordi Territoriali; gli Accordi con i privati; il principio perequativo (la cui applicazione omogenea può garantire equità ed efficacia alle azioni di governo del territorio ai vari livelli territoriali e istituzionali)".

La Provincia, attraverso il nuovo PTCP, assume un ruolo di partner in grado di affiancare e sostenere l'azione dei Comuni e delle loro Associazioni e Unioni promuovendo processi di valutazione dell'efficacia delle politiche territoriali, attraverso l'analisi dell'effettiva programmazione degli interventi nel tempo e nello spazio, e valutandone gli esiti in rapporto agli obiettivi.

In tale quadro sono da considerare con attenzione le opportunità rappresentate, nella formazione/adequamento del PSC, dal dialogo e dalla collaborazione con le componenti economiche, culturali e sociali, con la finalità di rafforzare il percorso partecipativo già in atto proficuamente, e di far convergere idee e proposte in atti di accordo che concorrano operativamente alla formazione del PSC.

Ci si riferisce agli accordi con i Privati di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 (entro un quadro di strategie e di assetti saldamente governato dal Comune e dalla Provincia), agli Accordi Territoriali (ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000), relativi alle aree produttive e ai poli funzionali di rilievo sovracomunale, ma anche ad accordi che prevedano forme volontarie di coordinamento orizzontale tra Comuni, e tra questi e la Provincia (il caso più emblematico dei quali è probabilmente il governo della trasformazione dell'ambito da riqualificare dell'ex Cisa-Cerdisa), per condividere letture di sintesi aggiornate dei problemi, e valutare congiuntamente la coerenza e l'efficacia territoriale della sommatoria dei singoli programmi.

4. IL PERCORSO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE: LA “FABBRICA DELLE IDEE” E L’ATTIVITÀ DI PARTECIPAZIONE

I fenomeni in atto nella società fioranese e nel suo territorio (di cui è indispensabile mantenere una lettura integrata ai diversi livelli territoriali delle relazioni che lo caratterizzano, da quello internazionale fino a quello del distretto) mostrano, riguardo alle due chiavi di lettura individuate dalla Giunta negli “indirizzi”, un insieme di opportunità di straordinario interesse, pur entro un quadro di criticità di sistema e locali, come ben evidenziato dal complesso di attività, valutazioni, proposte e progetti che caratterizzano l’iniziativa della “**fabbrica delle idee**”, vero laboratorio di analisi e proposta sperimentale da cui far nascere le scelte operative della variante al PSC.

E’ il caso, per fare solo alcuni esempi di “idee-proposte” emerse dal lavoro fin qui svolto, scelte tra quelle più strettamente connesse alle tematiche territoriali affrontate dal PSC, di temi e proposte quali:

- la realizzazione di una Show-Room permanente dedicata alle Eccellenze del distretto (museo della ceramica, musei aziendali, motori tradizionali e green, prodotti alimentari tipici, ...)
- la promozione di eventi culturali e artistici di rilevanza nazionale e internazionale incentrati sulle peculiarità dei luoghi
- la definizione di un progetto di marketing territoriale di Distretto, costituito da un’offerta coordinata di un pacchetto turistico-commerciale ma anche da opportunità di investimento rivolte ad operatori esteri
- la definizione di un progetto di marketing territoriale per la promozione di un “pacchetto turismo naturalistico” (Salse di Nirano, escursioni, percorsi naturalistici) e del coordinamento dell’ospitalità (alberghi, B&B, ristoranti, ...)
- la realizzazione di una Show-Room del Sistema Ceramico del Distretto, per promuovere le eccellenze della filiera “piastrella – impiantistica – indotto”, e di una Fiera della Ceramica nel Distretto
- Show room Green Building District per valorizzare le buone pratiche e le eccellenze “green” del distretto (imprese, servizi enti pubblici,) e Festival Green Economy di distretto
- Green Energy / Green Economy: Agenzia per l’Energia intercomunale di Distretto, Piano Energetico Intercomunale e per singoli Comuni; Impianti fotovoltaici negli stabilimenti industriali; Recupero dei capannoni vuoti legati a interventi di centri di

produzione energetica

- Piano integrato per le aree industriali a livello distrettuale
- Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) e Recupero-riconversione di capannoni vuoti per nuove attività imprenditoriali
- Recupero e nuove costruzioni con criteri di bio-edilizia/green building-risparmio energetico
- Rete ecologica intercomunale come fattore di biodiversità a livello urbano.

5 I CAMBIAMENTI INTRODOTTI DALLA VARIANTE

5.1 L'evoluzione del sistema economico e di quello territoriale-ambientale verso un nuovo assetto di *green land*

Lo scenario di evoluzione che la Variante assume per il prossimo quindicennio è costituito da una progressiva transizione del sistema economico del distretto ceramico, e di Fiorano in particolare, verso modalità di organizzazione della produzione e verso prodotti sempre più caratterizzati dall'attenzione verso le problematiche ambientali e il concetto di sostenibilità dello sviluppo economico.

Non si tratta di una scelta dettata da un'opzione politico-amministrativa assunta al di fuori di un contesto economico e di una specifica sensibilità degli operatori: al contrario, si deve registrare con soddisfazione da parte delle Amministrazioni comunali del Distretto l'attenzione crescente che le tematiche ambientali e le prospettive di sviluppo dell'economia locale riscuotono presso gli imprenditori, e le iniziative che le aziende hanno assunto e intendono assumere nei prossimi anni per rafforzare il carattere di questo distretto.

Ciò deriva da vari fattori, tra i quali:

- una sensibilità per il tema dell'inquinamento atmosferico (emissioni del ciclo produttivo, trasporto e traffico pesante) e per quelli dell'uso delle risorse (materie prime, energia) che il distretto delle ceramiche ha da molto tempo sviluppato, attraverso iniziative di monitoraggio, di accordo sul contenimento delle emissioni, di innovazione tecnologica per il miglioramento delle prestazioni ambientali; il tema della green economy trova in questo distretto un terreno fertile e un'abitudine consolidata a considerare con attenzione le componenti ambientali come fattori fondamentali del successo di un'attività produttiva.
- un'abitudine consolidata da decenni di attività alla ricerca e all'innovazione di processo e di prodotto, che fa sì che pur in un periodo di grave crisi economica internazionale il distretto ceramico sia in grado di mantenere posizioni di leadership mondiale in virtù della capacità di innovare e di interpretare in modo tempestivo le esigenze del mercato. Tra esse, la crescente sensibilità per i contenuti ecologici del prodotto (energia consumata, materiali impiegati, non tossicità, salubrità, ...), la sua capacità di concorrere a cicli virtuosi di impiego (fotovoltaico), la capacità di far crescere il know-how e di applicarlo ad altri settori e/o campi applicativi (forni, magazzini automatici, elementi di

arredamento, packaging, arredo urbano, ...).

5.2 Esigenze specifiche di adeguamento delle sedi delle attività produttive

I sette anni di applicazione delle norme del PSC e del RUE hanno evidenziato, insieme ad una buona tenuta dell'apparato normativo (adeguato e integrato tempestivamente attraverso alcune varianti di RUE), l'esigenza dei soggetti interessati, ed in particolare di quelli economici, di disporre di modalità di adeguamento delle proprie strutture produttive secondo modalità non sempre prevedibili, e in tempi molto stretti.

Oltre ad esigenze di adeguamento diffuso, puntuale, anche esigenze più complesse di trasformazione non possano essere realisticamente ipotizzate attraverso operazioni di trasferimento delle sedi, sia per assenza di alternative reali sul territorio, sia per l'ovvia ragione della impossibilità economica: l'opzione dell'adeguamento in loco delle strutture edilizie e del layout dell'organizzazione del ciclo produttivo diviene l'unica praticabile realisticamente.

Le richieste che ne derivano sono molteplici: dal superamento dell'*indice di utilizzazione fondiaria*, per rendere ammissibili interventi interni ai volumi esistenti, di realizzazione di spazi aggiuntivi per uffici, laboratori, magazzini, alla *monetizzazione* delle dotazioni di verde e parcheggi pubblici; dal superamento dei *limiti di altezza massima* alla deroga di dimensione di *tettoie e altri spazi di servizio*, fino alla difficoltà di rispettare i limiti di *superficie permeabile minima* da ricavare entro il lotto.

Queste esigenze devono essere considerate con attenzione, non per proporre un meccanismo di deroghe in luogo del rispetto rigoroso delle norme vigenti, e nemmeno per "allentare" i vincoli di tutela o quelli di funzionalità urbanistica. Si tratta di valutare, nel merito dei casi specifici, in quale misura i livelli di prestazione e sicurezza del territorio possano essere garantiti anche attraverso soluzioni non convenzionali, **bilanci estesi a porzioni più vaste di territorio** rispetto a quelle del singolo lotto, e se e come gli interventi oggetto di autorizzazione possano concorrere ad un esito di qualità e sicurezza superiore. Ci riferiamo in particolare alla possibilità che gli interventi in oggetto possano essere autorizzati in modo condizionato al contestuale conseguimento di condizioni di miglioramento della sicurezza antisismica dell'edificio, di miglioramento del comportamento energetico (sia in relazione alla riduzione dei consumi che alla produzione di energia da fonti rinnovabili), di eventuale adeguamento delle condizioni di sicurezza idraulica ed idrogeologica.

Il ciclo virtuoso che si potrebbe instaurare attraverso un'intesa tra pubblica amministrazione e imprenditori dovrebbe scaturire dalla messa in relazione di alcune opportunità di adeguamento edilizio e impiantistico delle sedi, del miglioramento delle

prestazioni ambientali delle sedi stesse, e della loro messa in sicurezza.

5.3 Le politiche per il commercio al dettaglio

Gli obiettivi dell'adeguamento del PSC si articolano in tre ambiti tematici:

- lo sviluppo di azioni e progetti per la valorizzazione commerciale delle aree urbane centrali
- l'adeguamento al POIC 2011 per quanto riguarda la disciplinagli insediamenti e delle strutture di rilevanza sovracomunale e comunale, e la conseguente revisione delle scelte urbanistiche relative
- la richiesta di pianificare un nuovo insediamento di rilevanza sovracomunale, in conformità agli obiettivi del POIC e secondo le direttive e le procedure previste dallo stesso POIC (art. 7 comma 2 delle Norme di attuazione); l'insediamento proposto è in località Ubersetto, entro un ambito specializzato per attività produttive di tipo terziario.

5.4 Le misure per il rilancio delle politiche di riqualificazione urbana e territoriale

Il PSC di Fiorano fu tra i primi approvati nella regione, e certamente tra quelli nei quali con più determinazione e coerenza si affermava la scelta del privilegio assoluto attribuito alle politiche di riqualificazione urbana rispetto a quelle di espansione o di manutenzione del territorio urbanizzato.

I dati sono in proposito molto eloquenti: a fronte di 14,1 ha di ambiti di nuovo insediamento previsti dal PSC (valore di poco superiore al limite fissato dal PTCP quattro anni più tardi), che si aggiungevano agli 8,3 ha di ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione all'epoca dell'adozione del PSC, lo stesso PSC vigente prevede interventi di riqualificazione estesi su 127,1 ha di territorio, di cui oltre la metà (68,8 ha) da trasformare integralmente, 31,3 ha di riqualificazione diffusa e 26,9 ha di riqualificazione ambientale di porzioni di territorio degradate.

Il bilancio di attuazione del PSC può essere così sintetizzato:

- i diritti edificatori assegnati negli ambiti soggetti a POC hanno raggiunto il valore di circa 54.000 mq. di SC residenziali, che rappresentano il 43,6% della capacità insediativa teorica massima del Piano, e il 52% del dimensionamento dell'offerta abitativa programmabile attraverso il PSC e il POC.
- I diritti produttivi e terziari assegnati dal POC sono stati complessivamente 140.500 mq., e rappresentano il 46% della potenzialità insediativa massima

prevista dal PSC.

Nonostante l'enorme prevalenza assegnata dal PSC vigente alle strategie e alle politiche di riqualificazione e rigenerazione urbanistica e ambientale, è indiscutibile che il processo di riqualificazione abbia dovuto affrontare maggiori difficoltà rispetto a quanto auspicato dieci anni fa. Occorre ora capire quali sono state le maggiori difficoltà e operare per la loro rimozione o attenuazione.

Nel frattempo, è cresciuta la consapevolezza del significato strategico dell'arresto dell'espansione urbana, e della pratica declinazione, nelle diverse modalità, delle politiche di intervento sul tessuto già urbanizzato. Già nel PSC per la verità si era operato in questo senso distinguendo interventi di riqualificazione per sostituzione dei tessuti edificati, da quelli diffusi, infine da quelli finalizzati a risolvere problemi ambientali.

L'affermazione di questi obiettivi e politiche ha portato con sé una nuova attenzione al miglioramento dei tessuti urbani esistenti (quelli che la legge 20 definisce ambiti urbani consolidati), che bene si possono prestare ad azioni di "densificazione", riuso, miglioramento dell'efficienza energetica, adeguamento delle reti infrastrutturali e dei servizi.

Il complesso delle politiche e delle azioni prende oggi il nome, più esteso rispetto a quello della riqualificazione, di rigenerazione (più simile a quanto da noi proposto all'epoca del PSC con il termine di *riabilitazione*, mutuato dalla cultura francese dell'intervento sulla città esistente).

In questo quadro, assume particolare rilievo nei prossimi anni – anche alla luce degli obiettivi strategici sopra richiamati – la "strategia trasversale" che si può sintetizzare nella frase

PROMOZIONE DELLA QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO

strategia che deve permeare il PSC e costituire, attraverso le scelte del PSC, un sistema di scelte operative da declinare e rendere decisive e discriminanti in sede di POC e di RUE.

Il concetto di qualità va peraltro assunto (e di conseguenza deve tradursi in scelte normative e in azioni specifiche, in particolare negli interventi promossi dal Comune) nelle sue diverse articolazioni, tutte significative:

- la qualità urbanistica degli insediamenti, al loro interno e nel sistema di relazioni che generano e modificano con il contesto funzionale, sociale, morfologico, paesaggistico

- la qualità edilizia/architettonica, con particolare attenzione alla pluralità di aspetti (stili di vita modificati, tipologie, aspetti energetici, sicurezza, aspetti gestionali, salubrità, ecc.)
- la qualità economica (il rapporto con il mercato, le opportunità di commercializzazione, il rapporto con le diverse fattispecie di soggetti/utenti)
- la qualità d'uso nell'esperienza dell'utente finale, rispetto alle esigenze specifiche del singolo individuo, dei gruppi familiari, delle comunità.

La Variante al PSC affronta in termini innovativi queste tematiche, tenendo conto e valorizzando le esperienze e le opportunità che costituiscono riferimenti culturali, e facendo sì che l'attuazione del Piano fornisca ai soggetti interessati (operatori economici, progettisti, strutture di utenza organizzata, imprenditori, operatori sociali, ...) costituisca un sistema di proposte in grado di sollecitare e promuovere esperienze innovative e partecipate, e sperimentazioni che diventino a loro volta prototipi e promotori di percorsi evolutivi.

5.5 I temi della co-pianificazione intercomunale

Il PTCP 2009 sancisce quanto già definito nel precedente PTCP e sviluppato attraverso il PSC associato di Fiorano Modenese e Sassuolo, vale a dire la stretta interdipendenza dell'assetto insediativo, infrastrutturale e ambientale di quello che viene definito il "Sistema urbano di Sassuolo, Fiorano Modenese e Maranello, costituito dalla conurbazione fisica e funzionale dei rispettivi centri urbani".

Si tratta di uno dei tre "sistemi urbani regionali", di cui all'art.49 c.11.a del PTCP.

Fanno parte di scelte strutturali condivise dai PSC vigenti dei comuni del sistema:

- L'ambito da riqualificare di rilevanza sovracomunale, con caratteristiche di polo funzionale di Sassuolo e Fiorano Modenese (ex Cisa-Cerdisa), per il quale le caratteristiche sono definite da una scheda di PSC comune ai due Piani strutturali vigenti, e le modalità attuative sono definite in un Accordo territoriale sottoscritto dai due comuni e dalla Provincia di Modena;
- La definizione congiunta da parte del Comune di Fiorano Modenese e del Comune di Maranello di un quadro normativo comune per l'ambito produttivo di rilievo sovracomunale degli stabilimenti Ferrari; le modalità operative di tale coordinamento saranno definite, come già indicato nel Documento Preliminare della Variante al PSC di Maranello e condiviso dal Comune di Fiorano, attraverso un Accordo Territoriale da stipulare tra i due Comuni ai sensi dell'art.15 della L.r. 20/2000;

- L'asse strutturale della riqualificazione urbana del sistema Sassuolo-Fiorano (tracciato di un sistema intermedio di trasporto pubblico; sede di percorsi pedonali e ciclabili protetti; asse di connessione di funzioni urbane centrali)
- Gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, con prevalenza di attività industriali (ambito sovracomunale di Fiorano Modenese e Sassuolo; ambito sovracomunale di Fiorano Modenese e Maranello), e con prevalenza di attività terziarie (ambito di Fiorano Modenese; ambito di Fiorano Modenese e Maranello; ambito di Ubersetto);
- La Riserva naturale delle Salse di Nirano;
- Il recepimento nel PSC dell'accordo con i privati sottoscritto dal Comune di Fiorano, dal Comune di Maranello e dalla proprietà interessata il 16.02.2012, finalizzato alla riqualificazione dell'area **Industrie Ceramiche Piemme SpA** in località Torre Oche (ambito da riqualificare AR.3m).

L'**ambito da riqualificare – Polo funzionale dell'ex Cisa-Cerdisa** è oggetto di un Accordo ora in fase di definizione tra proprietà, comuni di Sassuolo e Fiorano e Provincia di Modena.

Gli **ambiti produttivi sovracomunali** sono soggetti ad un Accordo territoriale sottoscritto con la Provincia di Modena.

La **Riserva naturale delle Salse di Nirano** è disciplinata da un Programma di gestione e dal relativo Regolamento.

5.6 Le politiche per l'Edilizia Residenziale Sociale

Il PSC vigente, approvato nel 2005, ha introdotto l'obbligo della realizzazione di una quota di offerta abitativa costituita da Edilizia Residenziale Sociale. Gli artt. 49 e 53 del PSC stabiliscono infatti che:

“Salvo diversa indicazione definita dal PSC nella specifica scheda d'ambito, la quota di interventi di edilizia abitativa soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) dovrà essere compresa tra il 20% e il 40% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC.

Il POC prevederà uno specifico regolamento di disciplina delle forme di gestione e controllo del convenzionamento”.

L'entrata in vigore della legge 6/2009 (che modifica e integra la l.r.20/2000) introduce

all'art.7-bis il principio in base al quale "la pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa, disciplinando l'attuazione degli interventi edilizi, di recupero o in via subordinata di nuova costruzione, diretti a soddisfare il fabbisogno per le famiglie meno abbienti, in conformità alla legislazione vigente".

L'ERS non è più un settore di esclusiva competenza pubblica, in quanto "i proprietari degli immobili interessati da nuovi insediamenti o da interventi di riqualificazione concorrono alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale nelle forme stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica".

All'art.A-6-bis viene "stabilita la quota del 20 per cento di alloggi di edilizia residenziale sociale, riferita al dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti residenziali previsti nella pianificazione comunale"; mentre all'art.A-6-ter si precisa che, al fine di concorrere alla realizzazione del fabbisogno complessivo di alloggi di ERS:

- i nuovi insediamenti residenziali comportano la cessione al Comune a titolo gratuito di una quota di aree definita dal POC, pari al 20 per cento delle aree destinate a nuove costruzioni
- gli interventi di riqualificazione nonché i nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso comportano il riconoscimento a favore del Comune di un contributo alla realizzazione di alloggi di ERS, definito dal POC a seguito di accordi di cui all'articolo 18.

5.7 Struttura del Piano, strumenti perequativi, innovazioni normative

L'esito complessivamente soddisfacente dell'attuazione del PSC vigente rende non necessaria né richiesta una revisione sostanziale delle sue scelte fondamentali.

D'altronde, le novità più significative negli anni più recenti sono state nel contesto socioeconomico l'evoluzione produttiva e finanziaria sfociata nella crisi di numerosi settori industriali, a cui non si è sottratta l'industria ceramica e il suo indotto, e sul versante della pianificazione e programmazione l'approvazione della variante generale al PTCP e la ricca attività legislativa e pianificatoria sviluppata nella nostra Regione.

Rispetto ad entrambi i piani attraverso i quali si può valutare oggi, a distanza di circa dieci anni dalla sua concezione, il PSC di Fiorano Modenese, si può considerare che numerose tematiche che negli anni successivi hanno dato luogo ad iniziative legislative, a piani e programmi hanno avuto nel PSC vigente, se non un'anticipazione in senso stretto, quantomeno una impostazione utile ad un corretto avvio del percorso

di governo del territorio.

I **contenuti strategici** del Piano possono oggi essere aggiornati non tanto per rendere più nette alcune scelte già ben delineate nel Piano (l'arresto del consumo di territorio; le politiche di riqualificazione e riuso del territorio e del patrimonio edilizio; il sostegno e la promozione dell'innovazione, con particolare attenzione a tutte le tematiche della sostenibilità ambientale e sociale; la cooperazione istituzionale a scala di area vasta e di distretto; la razionalizzazione del sistema della logistica; la qualificazione del sistema dei servizi; la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico e ambientale; la messa in sicurezza del territorio): semmai essi possono oggi essere specificati, aggiornati e articolati anche alla luce della maturazione della sensibilità degli operatori e dei cittadini. Quella della variante è invece un'occasione utile a verificare, come si tenta di dimostrare in questa Relazione, l'efficacia degli strumenti definiti dal PSC nella loro applicazione pratica, e l'esigenza di una loro messa a punto per un più qualificato perseguimento del sistema degli obiettivi di piano.

La struttura del Piano – intesa come scelte strategiche di fondo – riteniamo debba essere confermata: tutela della pedecollina e della collina; progressiva riqualificazione e trasformazione in senso urbano della fascia di territorio urbanizzato lungo la via Claudia e tra questa e la Circondariale; ulteriore miglioramento della rete dei servizi; salvaguardia dell'unica forte discontinuità residua nel processo di urbanizzazione della pianura (cuneo a nord della circondariale, tra le vie Ghiarola vecchia ad ovest e Monte Bianco – Cameazzo ad est), impegno di definire nuove centralità urbane nelle località di Ubersetto e di Spezzano, e di definire, attraverso un forte progetto intercomunale, una nuova centralità urbana nell'area da riqualificare dell'ex Cisa-Cerdisa.

E ancora, le politiche per le aree produttive, guidate dall'accordo territoriale con la Provincia, mirate a dare opportunità di adeguamento, trasformazione, modernizzazione alle aree insediate, a valorizzare il ruolo dei residui spazi insediabili rendendoli funzionali ad un processo di evoluzione del sistema produttivo verso modalità ecologicamente e socialmente sostenibili (ad esempio attraverso il ruolo della ricerca e dell'innovazione tecnologica, della logistica, del sostegno al marketing territoriale, ecc.).

Il **modello perequativo** fin qui utilizzato ha mostrato sufficiente funzionalità, anche se è stato frenato dalla totale impossibilità di accompagnare le politiche di riqualificazione con la creazione di un demanio di aree pubbliche (che si può realisticamente perseguire soprattutto attraverso una quota di nuovo insediamento funzionale alle politiche di riqualificazione/trasformazione). In ogni caso sembra opportuno rafforzare nel PSC la modalità di trasferimento di diritti edificatori e la possibilità di acquisire

immobili (aree ed edifici) in conto “contributo di sostenibilità”, al fine di rendere più esplicite le alternative di cui il Comune dispone nelle attività negoziali per la formazione del POC.

Altrettanto significativa può risultare una modalità più esplicita – prevista dalla legge 20/00 e ripresa dallo stesso PSC vigente – di attribuzione di diritti edificatori, anche in misura molto ridotta, da assegnare in sede di POC sia ad aree da acquisire per dotazioni, sia ad ambiti da trasformare, venendo a realizzare una premialità condizionata al trasferimento dei diritti stessi; il punto debole del PSC vigente è stato in questo senso la modesta entità delle opportunità di trasferimento di diritti (presente verso aree pubbliche acquisite nell’ambito ex Cisa – Cerdisa per la realizzazione di ERS), e su questo aspetto occorre operare in sede di variante: evitando di restringere la gamma delle opzioni a soluzioni predeterminate (che rischiano di incepparsi al momento dell’attuazione), ma fornendo una gamma più estesa di opportunità da mettere in campo in sede di POC.

Anche la gamma dei diritti edificatori e degli usi assegnabili in sede di POC – e in una certa misura anche attraverso il RUE, dove in forma convenzionata possono essere promosse operazioni importanti di rigenerazione dei tessuti – può essere resa più estesa, assegnando alle attività negoziali – entro i binari di sostenibilità e di equità e coerenza definiti dal PSC – il compito di innescare attraverso opportunità premiali processi virtuosi di trasformazione verso gli obiettivi attesi.

Le innovazioni normative da introdurre riguardano in parte il linguaggio ed alcuni aspetti tecnico-giuridici strettamente conseguenti alle innovazioni legislative, ma in parte possono costituire modalità di approfondimento delle condizioni di fattibilità: si tratta di rendere, come già detto per gli aspetti perequativi, meno schematica la concezione normativa della struttura degli ambiti, attribuendo al POC il compito – giustamente sottolineato dalla legge 6/09 – di definire un programma di interventi finalizzati a migliorare la qualità insediativa e quella del sistema delle dotazioni (il “documento programmatico per la qualità urbana”), da accompagnare con una puntuale verifica delle condizioni di fattibilità tecnico-economica degli interventi, in particolare di quelli di riqualificazione urbana.

5.8 La tutela attiva del paesaggio

Il successo delle politiche di arresto dell’espansione del territorio urbanizzato si è accompagnato negli anni recenti ad alcuni episodi di “restauro” del paesaggio e di recupero/riuso di spazi e immobili (per la verità molto rari, anche se qualificati, come la riqualificazione dell’ex area di cava dismessa della valle di Riola, nel territorio collinare

a monte del capoluogo).

Tuttavia bisogna riconoscere che le potenzialità del territorio possono essere ulteriormente valorizzate, facendo perno sulle specificità che rendono il territorio e la collina di Fiorano molto adatta ad ospitare attività a basso impatto (turismo verde, mountain bike, trekking, visite al Parco delle Salse di Nirano, percorsi enogastronomici, ...) ed in luoghi deputati, eventi di maggiore impatto (il castello di Spezzano in territorio collinare, l'autodromo Ferrari e le aree adiacenti; la piazza e il Santuario nel capoluogo; altri luoghi pubblici e attrezzature sportive e ricreative per eventi di varia natura: si veda il successo della manifestazione sulla green economy).

A questo fine la Variante al PSC intende sviluppare una modalità, già sperimentata con il primo POC e le sue varianti, di accordo con i privati (anche attraverso avvisi pubblici) che possano costituire esempi di applicazione virtuosa del concetto di tutela associato alla cura e manutenzione del paesaggio, ed alla sua fruizione secondo modalità ecologicamente consapevoli. Le numerose forme di convenzionamento possibili a tal fine possono rendere fattibili interventi anche minimali (percorsi attrezzati, piccoli interventi di rimboschimento, sistemazione paesaggistica di margini urbani, ...) che nel tempo possono concorrere a migliorare in modo significativo la qualità del paesaggio insieme al suo apprezzamento sociale e alla sua fruizione pubblica.

5.9 Il recupero del patrimonio edilizio e gli altri interventi in territorio rurale

Il recente sisma che ha colpito la pianura modenese, ferrarese e mantovana ha evidenziato in modo drammatico un problema già ben presente agli amministratori e ai tecnici: la perdita di valore d'uso e spesso anche di apprezzamento del significato identitario del patrimonio edilizio minore di origine storica, ed in particolare di quello diffuso nel territorio rurale. La cancellazione dei segni di identità del paesaggio passa anche attraverso questa impossibilità di recuperare e riutilizzare per funzioni contemporanee il residuo patrimonio storico-testimoniale, soprattutto in ragione dell'esigenza di un suo adeguamento antisismico che appare problematico dal punto di vista tecnico e talvolta molto oneroso da quello economico.

Le possibilità di recupero si fanno sempre meno concrete, eppure non va trascurata l'importanza di alcune scelte e criteri di intervento:

- per le situazioni incongrue (per usi impropri, per contrasto con il contesto paesaggistico) devono essere messi in atto meccanismi che rendano fattibile la loro progressiva eliminazione, senza che ciò si traduca in un ulteriore danno (costruire in situ un edificio moderno altrettanto estraneo al contesto di quello dismesso)

- il recupero del patrimonio che merita di essere conservato, anche soltanto per un significativo valore testimoniale, può comportare un onere elevato ma nei limiti del possibile va sostenuto attraverso adeguati provvedimenti (benefici fiscali, premialità urbanistiche che non contraddicano la finalità primaria del recupero): se ben indirizzato, questo meccanismo può restituire alla collettività valori certamente più che proporzionali rispetto alle risorse destinate;
- occorre nelle politiche sul territorio rurale (nel PSC e nel RUE) introdurre da un lato modalità più incisive di sostegno all'attività agricola (incentivando una nuova imprenditorialità di "ritorno" da parte di nuove generazioni), e dall'altro rendere esplicito il valore che, nel quadro della strategia di qualificazione economica del territorio, assumono le componenti "costruite" del paesaggio, che non devono in alcun modo essere considerate "patrimonio immobiliare" fungibile attraverso contabilità volumetriche, ma risorsa da rendere partecipe di un progetto di trasformazione;
- è necessario riconoscere alcune situazioni insediative nel territorio rurale, che risalgono a vari decenni orsono e si caratterizzano per l'impiego evidente di modelli urbani nelle forme delle lottizzazioni e delle tipologie edilizie. Gli insediamenti nel territorio rurale, che hanno perso le caratteristiche funzionali legate all'attività agricola, da conservare nell'assetto attuale in prevalenza residenziale. Tali piccoli insediamenti, che non hanno alcuna delle caratteristiche funzionali legate all'attività agricola, sono da conservare nell'assetto attuale in prevalenza residenziale, ovviamente senza alcuna espansione, ma nemmeno attraverso norme concepite per la disciplina dell'attività edilizia legata all'agricoltura. E' per questa ragione che alcune situazioni sono identificate nella cartografia che accompagna questa Relazione, al fine di segnalare l'esigenza che il RUE, entro il territorio rurale, disciplini tali porzioni di territorio con norme idonee alla loro ordinaria gestione e manutenzione.

Il PSC – perfezionando in questo senso l'accordo con la Provincia nel rispetto delle strategie del PTCP – deve potere assegnare al RUE e al POC compiti di promozione di progetti, di definizione di accordi, di coordinamento di soggetti, di marketing, di assegnazione di possibilità costituite da misure compensative, che rendano più dinamiche e concrete le opportunità di intervento nel recupero, rafforzando in tal modo le politiche di tutela altrimenti destinate ad un lento declino per perdita di efficacia.

5.10 Recupero e rigenerazione dei tessuti edificati e del patrimonio edilizio in ambito urbano

Le strategie di *riqualificazione* e *trasformazione* (all'epoca definite anche di *riabilitazione*, oggi con significato più esteso di *rigenerazione*) si fondavano nel progetto di PSC vigente su alcune strategie e strumenti:

- l'**incentivazione degli interventi** di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, attraverso strumenti normativi, estensione delle destinazioni d'uso consentite, incrementi di superfici utili in caso di interventi di ristrutturazione;
- la **semplificazione delle procedure** e la definizione più chiara di norme riguardanti i criteri di intervento ammessi;
- la previsione di **agevolazioni e incentivazioni** (anche attraverso accordi con Istituti di credito e uno sportello comunale di assistenza tecnico-giuridica) per l'attuazione di interventi complessi di recupero e riqualificazione urbana, coordinati tra diversi soggetti e operatori;
- la previsione di "**ambiti di nuovo insediamento**" che assumono la stessa logica della riqualificazione urbana, intervenendo nelle aree marginali e interstiziali e disciplinando con un progetto urbanistico di riferimento le trasformazioni da attuare attraverso interventi di recupero edilizio, di sostituzione e di nuova edificazione, estesi alla cessione e attrezzatura di aree ad uso pubblico.

Nonostante l'intervento sui tessuti urbanizzati, ed in particolare entro gli ambiti urbani consolidati e i centri storici (rispettivamente 243,8 ha. e 8,7 ha nel territorio di Fiorano) sia stato consistente, come dimostrano i dati sull'attività edilizia e sulla crescita dei nuclei familiari residenti, le potenzialità di miglioramento della qualità (energetica, ambientale, ecologica, funzionale, architettonica) micro-urbanistica ed edilizia non sono certamente state sfruttate adeguatamente, nonostante fosse chiara fin dal 2002 la direzione entro cui operare per sollecitare la crescita di questo nuovo mercato ecologicamente virtuoso.

In questa occasione di variante il PSC si pone in modo diretto questo obiettivo di **rilancio delle politiche di rigenerazione urbana ed edilizia**.

Gli ambiti urbani consolidati nel territorio urbanizzato sono definiti come noto in base alla legge 20/00 come ambiti territoriali continui e con caratteri di omogeneità della struttura urbana, di identità rispetto al contesto, di sostanziale assenza di problematicità nel rapporto tra struttura della popolazione, attività e servizi presenti, e che pertanto presentano un livello di qualità urbana ed ambientale tale da non richiedere specifici interventi di riqualificazione. Il PSC deve definire per tali ambiti (di

cui ha valutato le caratteristiche urbanistiche e ambientali e la struttura funzionale) obiettivi e politiche di manutenzione e qualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza, dell'accessibilità e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti, e di miglioramento delle dotazioni territoriali e delle opportunità di socializzazione, affidandone al RUE la messa a punto operativa.

Le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse negli ambiti urbani consolidati AUC sono disciplinate dal RUE. Esso può definire in cartografia sub-ambiti connotati da diverse condizioni morfologiche, tipologiche e di densità edilizia, al fine di articolare la corrispondente disciplina degli interventi edilizi e degli usi ammessi.

Per consentire alle politiche del PSC di dotarsi di strumenti idonei a governare le trasformazioni in situazioni diverse anche in modo significativo, il PSC può assegnare al POC il compito di definire ed attuare le scelte generali attraverso strumenti diversificati in rapporto alla diversità delle situazioni fisiche e funzionali.

Un'articolazione degli ambiti urbani consolidati può riconoscere in sede di PSC in primo luogo quelle parti dei tessuti insediativi consolidati che devono essere oggetto di interventi microubanistici di qualificazione diffusa, da attuare attraverso il RUE e il POC. Si tratta di politiche di riqualificazione e rigenerazione funzionale e morfologica del tessuto urbano esistente (attraverso interventi di miglioramento, sostituzione e integrazione del patrimonio edilizio, degli spazi pubblici e delle infrastrutture), anche con applicazione dei criteri della perequazione.

Un secondo sub-ambito funzionale alla definizione di politiche di rigenerazione dei tessuti consolidati è quello degli ambiti urbani entro i quali si prevedono azioni di **qualificazione delle funzioni urbane centrali**. Si tratta di parti dei tessuti consolidati interni ed esterni ai centri storici che nella strategia del PSC possono svolgere ruoli significativi attraverso interventi puntuali di ri-disegno, rafforzamento e qualificazione dei luoghi delle centralità urbane.

Ambiti da riqualificare per ridisegno e rigenerazione urbana

Gli obiettivi di ridisegno e rigenerazione urbana sono applicati dal PSC ad ambiti perimetrati, ai sensi dell'art.A-11 dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R. 24.3.2000 n. 20, costituiti dalle parti del territorio urbanizzato caratterizzate da carenze nella struttura morfologica e funzionale e/o da condizioni di degrado. Come già nel PSC vigente, entro gli ambiti da riqualificare il PSC promuove politiche di riorganizzazione territoriale e di rigenerazione urbana, attraverso il miglioramento della

qualità architettonica e ambientale dello spazio urbano, una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o infrastrutture per la mobilità, ovvero politiche integrate volte ad eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che le investono.

Confermando due tipologie principali presenti nel PSC vigente, si propone di distinguere gli ambiti in cui il PSC prevede interventi di **trasformazione urbanistica**, attraverso la sostituzione e integrazione dei tessuti esistenti, entro i quali gli *obiettivi del PSC* sono costituiti dall'allontanare funzioni non congruenti con il tessuto insediato a prevalente carattere residenziale e qualificare l'immagine urbana con una trasformazione urbanistica complessiva, da realizzare attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e rinnovo urbano, anche ai fini della soluzione di problemi di assetto e di dotazione di attrezzature e spazi pubblici riferiti al contesto urbano entro cui l'ambito è inserito, con un mix equilibrato di funzioni e occasioni di interesse per gli abitanti.

Con la seconda tipologia, di **Interventi di qualificazione diffusa e strutturazione**, il PSC si pone l'obiettivo di conseguire, attraverso politiche di riqualificazione diffusa, il miglioramento della funzionalità, dell'assetto morfologico e della qualità ambientale dei tessuti urbani interessati; gli interventi comprendono in primo luogo la qualificazione del tessuto insediato esistente ma possono prevedere anche integrazioni di nuova edificazione, con l'inserimento di funzioni specializzate o di eccellenza in grado di contribuire al generale processo di qualificazione.

Gli ambiti che il PSC definisce di "riqualificazione ambientale" possono essere riveduti con la Variante confermandone il carattere di ambiti insediati che costituiscono situazioni incongrue di cui il PSC promuove la trasformazione integrale, ma rafforzando il meccanismo del trasferimento di diritti edificatori da assegnare a tal fine in sede di POC, ed individuando a tal fine concrete opportunità.

I confini tra interventi di rigenerazione entro ambiti urbani consolidati ed in ambiti da riqualificare sono da considerare abbastanza labili, ed è opportuno che a tal fine il PSC rafforzi la duplice possibilità (già presente nel piano vigente) di intervento diretto "leggero" e diffuso attraverso il RUE (articolando le forme di premialità in funzione degli obiettivi di qualità ambientale, ecologica, antisismica, energetica, funzionale) e di intervento più "strutturato" in sede di POC, in cui la cui regia da parte del Comune dovrebbe garantire quei raccordi tra soggetti singoli che spesso vengono a mancare ma che sono i soli in grado di garantire il successo di iniziative di trasformazione più complesse.

5.11 La semplificazione delle procedure

La manutenzione degli strumenti è stata negli anni recenti una prassi consueta per il Comune di Fiorano Modenese, che ha considerato il RUE e il POC strumenti che in quanto nuovi nella concezione e nella pratica attuazione richiedevano un attento monitoraggio ed una capacità di adeguamento alle esigenze via via manifestate.

Sia le varianti al POC (finalizzate a recepire in tempi stretti le proposte di interventi maturate da parte di operatori, sempre nel quadro delle strategie e delle condizioni del PSC) che quelle al RUE (in particolare la più recente, frutto del lavoro e dell'esperienza degli Uffici comunali) hanno quindi garantito una sufficiente capacità degli strumenti del Piano di stare al passo con le esigenze.

Occorre che anche il PSC, a questo punto, facendo tesoro delle esperienze maturate in questi anni, sia messo in grado di accogliere da un lato e sostenere dall'altro un processo di semplificazione delle procedure, di chiarezza degli obiettivi e delle condizioni, di equità e trasparenza delle decisioni, eliminando inutili eccessi di articolazione normativa e rendendo più flessibili le modalità di valutazione delle proposte e dei progetti, assolvendo quindi al compito fondamentale di strumento-quadro di definizione del sistema degli obiettivi e delle "regole del gioco" a cui gli altri strumenti (POC e RUE, ma anche PUA e singoli progetti pubblici e privati) faranno riferimento attraverso specifiche valutazioni di coerenza, di fattibilità tecnico-economica, di sostenibilità e opportunità.

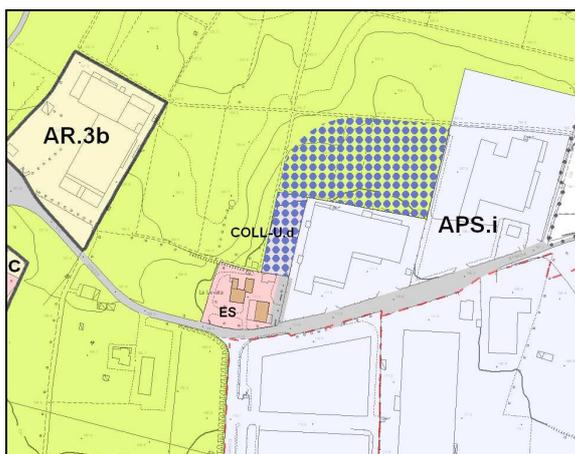
In questo senso la variante tenta un'operazione di "revisione" tecnico-procedurale delle norme e delle procedure, che a sua volta intende produrre effetti positivi sulle modalità di gestione degli strumenti operativi del RUE e del POC.

6. AMBITI E PROGETTI DI TRASFORMAZIONE

6.1 Ambiti specializzati per attività produttive

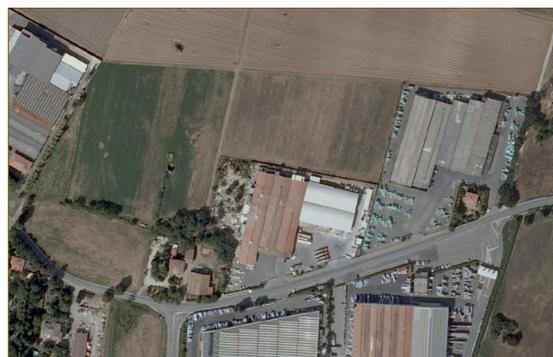
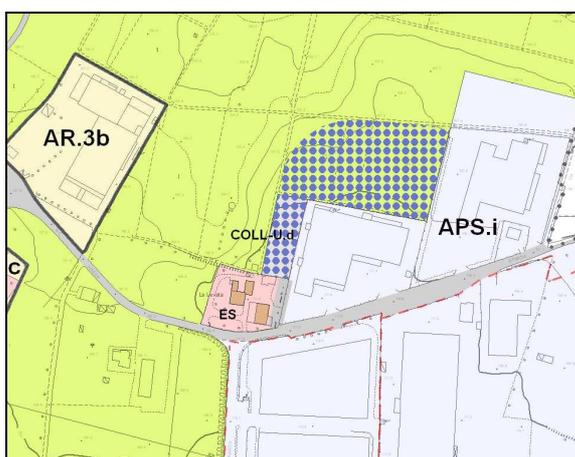
Per quanto riguarda la modifica di perimetrazione degli ambiti, la Variante prevede:

- a Ubersetto ovest, a nord di via Viazza, un ampliamento di circa 16.000 mq., per la realizzazione di un impianto per il trattamento di rifiuti industriali



Ubersetto Nord

- a Ubersetto ovest, l'eliminazione di una previsione di parcheggio pubblico (3.200 mq. circa) e inserimento della relativa area in APS.i per consentire all'azienda insediata nel lotto a fianco di realizzare un piazzale per carico/scarico merci



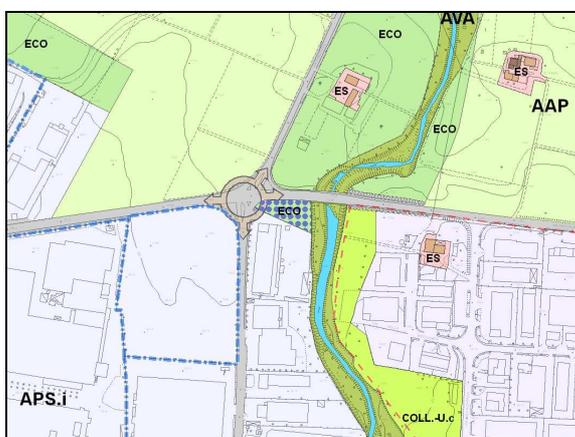
Ubersetto Ovest

- lungo via Ghiarola vecchia, in prossimità del rio Corlo, un ampliamento verso ovest dell'ambito APS.i insediato (circa 3.600 mq.), con completamento della viabilità di collegamento tra vecchia e nuova Ghiarola



Ampliamento APS.i

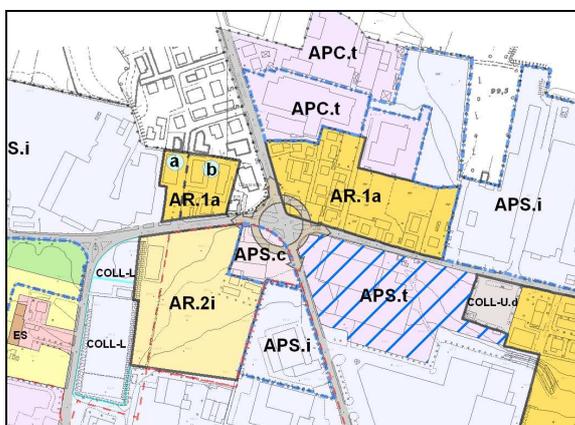
- ampliamento di un lotto di un'azienda insediata (2.200 mq. circa) lungo via dell'Elettronica, in prossimità della rotatoria di intersezione con via del Crociale.



Via dell'Elettronica – via Crociale

Mentre dal punto di vista normativo si prevedono le seguenti modifiche:

- a Ubersetto, ad est di via Giardini, la destinazione dell'ambito APS.t a usi di commercio al dettaglio per dimensioni superiori (area commerciale integrata con medie strutture alimentari e non alimentari, con SV complessiva inferiore a 5.000 mq.), il cui inserimento è proposto alla Conferenza di pianificazione ai sensi dell'art. 7.2 del POIC.



APS.t Ubersetto

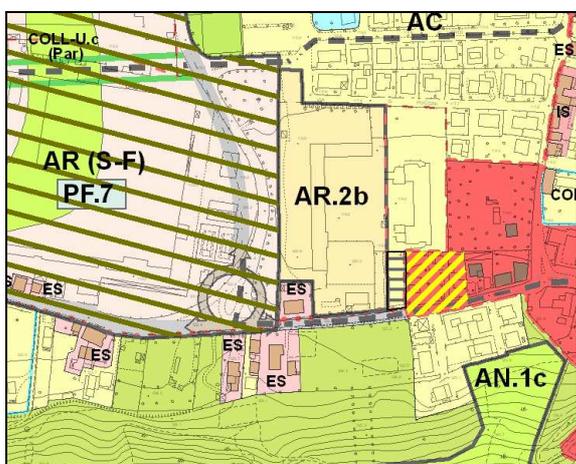
- negli altri ambiti APS.t, APC.i e APC.t si propone di rendere la normativa più flessibile per quanto riguarda le quote di usi terziari compatibili e il riuso di volumi edilizi esistenti.

6.2 Ambiti da riqualificare

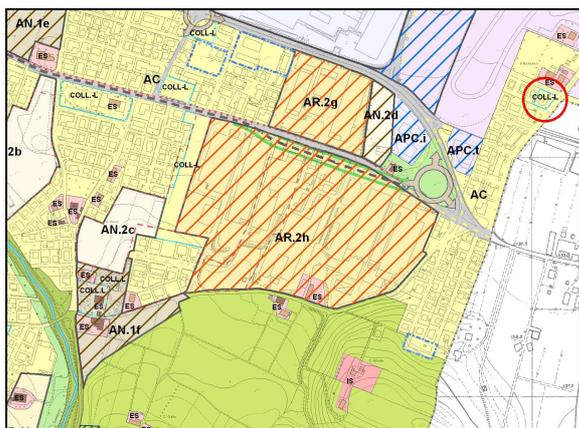
Il PSC vigente concentra gran parte delle previsioni negli ambiti da riqualificare, che distingue in tre tipologie:

- AR.1 Riqualificazione diffusa – recupero urbano
- AR.2 Trasformazione urbanistica
- AR.3 Riqualificazione ambientale.

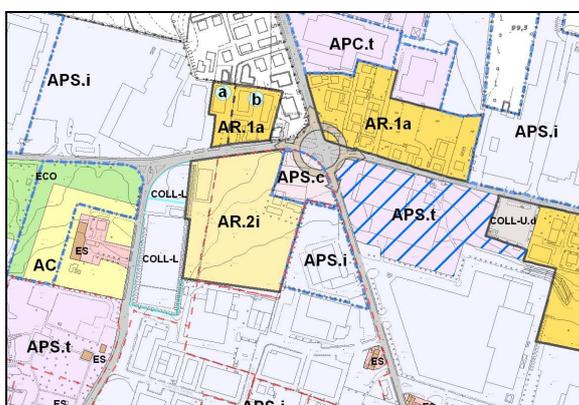
Mentre alcuni importanti interventi di trasformazione urbanistica (AR.2) sono stati inseriti nel POC e in parte avviati e attuati (AR.2b ex Ragno; AR.2h Motta sud; AR.2i Ubersetto, AR.3m Piemme, accordo sottoscritto nel 2012 con la proprietà e con il Comune di Maranello), altre previsioni di questo tipo non si sono avviate se non molto parzialmente. Ci si riferisce in particolare agli ambiti compresi tra la via Claudia e la Circondariale (AR.2c; AR.2d; AR.2e; AR.2f; AR.2g) che avrebbero dovuto costituire una delle operazioni strategiche di trasformazione del territorio urbano di Fiorano, che invece non sono stati avviati se non in misura molto parziale.



AR.2b Ex Ceramiche Ragno



AR.2h Motta sud



AR.2i Ubersetto

(a pagine precedente e sopra) **AMBITI DA RIQUALIFICARE:** interventi inseriti nel POC, in corso di attuazione



AR.3 Piemme

Ambito AR.3m soggetto ad Accordo ex art. 18 L.R.20/2000 con il Comune di Maranello e con le Industrie Ceramiche Piemme Spa

L'ambito costituito dall'insediamento dello stabilimento ceramico Piemme in località Torre Oche (ST = 29.575 mq.) è disciplinato in modo identico nei PSC vigenti di Maranello (AR.3g) e di Fiorano Modenese (AR.3m), in quanto è ubicato in parte in

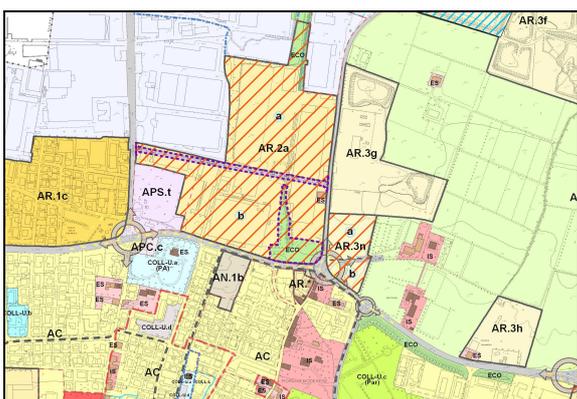
territorio di Maranello (60% della ST) e in parte di Fiorano (40% della ST). I PSC vigenti prevedono che l'attuazione avvenga previo accordo dei due Comuni con i privati.

L'accordo con i privati (art.18 L.R.20/2000), finalizzato alla definizione degli impegni relativi alla riqualificazione dell'area Industrie Ceramiche Piemme SpA in località Torre Oche, è stato sottoscritto il 16/02/2012, e prevede una potenzialità edificatoria assegnabile all'intero ambito sulla base di un progetto e un intervento unitari, pari a 8.205 mq. di SC, di cui 6.715 mq. per funzioni residenziali e 1.490 mq. di SC per funzioni terziarie. In linea di massima la scheda urbanistica prevede che il POC assegni 5.817 mq. di SC in comune di Maranello (4.923 residenziali + 894 non residenziali) e 2.388 mq. di SC in comune di Fiorano (1.792 residenziali + 596 non residenziali).

La modalità di coordinamento delle procedure urbanistiche di definizione del comparto avverrà (art.3 c.6 dell'Accordo) tramite Accordo Territoriale stipulato tra i due Comuni interessati.

Ambito AR.2a non attuato

Altrettanto dicasi per l'ambito AR.2 a, fondamentale per le prospettive di qualificazione dell'area centrale del capoluogo, in cui la Variante semplifica le indicazioni di PSC affidando al POC il compito di verificare, nell'ambito di un disegno unitario comunque da garantire, possibilità alternative di trasformazione rispetto a quelle ipotizzate (viabilità est-ovest, porzione di area destinata a dotazioni ecologiche, vincoli relativi agli usi), che non hanno trovato riscontro nelle effettive disponibilità degli operatori.

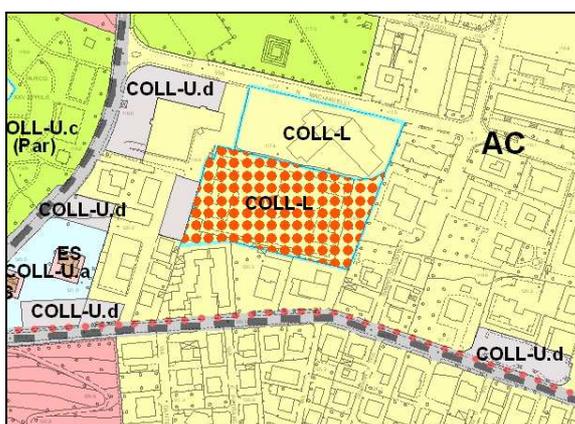


AR.2a Capoluogo

Inoltre per l'ambito da riqualificare AR.2a viene esclusa la destinazione residenziale (possibile per il 25% del sub-ambito sud nel PSC vigente), solo parzialmente compensata da diritti edificatori per dotazioni da acquisire, trasferibili da altri ambiti perequativi.

Nuovo ambito da riqualificare proposto dalla Variante 2012

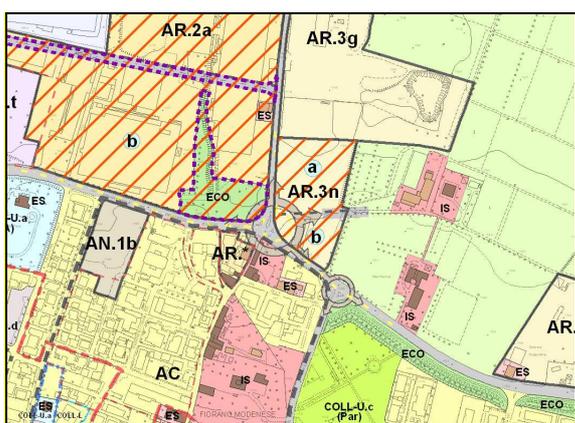
Un nuovo ambito da riqualificare viene proposto entro l'area urbana centrale, nell'area del centro sportivo di proprietà comunale, oggi classificata COLL-L (St = 10.020 mq.). L'ipotesi è quella di realizzare un nuovo centro sportivo, di dimensioni adeguate alle nuove esigenze, lungo la via Ghiarola vecchia.



Attuale localizzazione campo sportivo

Gli interventi di riqualificazione diffusa (AR.1) sono definiti come quelli nei quali il PSC prevede politiche per il miglioramento della funzionalità, dell'assetto morfologico e della qualità ambientale dei tessuti urbani interessati;

Gli ambiti AR.3 di riqualificazione ambientale sono quelli ove prevalgono le esigenze di riqualificazione ambientale, sia attraverso la sostituzione delle attività insediate e la mitigazione degli effetti, sia attraverso la promozione della delocalizzazione ed il successivo ripristino di condizioni di qualità paragonabili a quelle dell'intorno.



Ambito AR.3n, in corso di attuazione, in cui la Variante introduce a fronte degli impegni assunti dalla proprietà un lieve incremento dei diritti edificatori assegnabili dal POC

La presente variante, tenuto conto del non soddisfacente andamento dell'attuazione di

alcuni ambiti da riqualificare, oltre che dei cambiamenti nel quadro normativo e in quello economico, propone una nuova disciplina per gli interventi di riqualificazione, basata su alcuni criteri:

- incentivazione della **rigenerazione urbanistica** negli ambiti di riqualificazione diffusa, assegnando attraverso il POC opportunità di trasformazione rese coerenti con un disegno di assetto complessivo (di larga massima) definito dallo stesso POC, e consistenti in una premialità da definire nella stessa sede, fondata sul raggiungimento di alcuni livelli di prestazione in campo energetico, ecologico (materiali impiegati e tecniche costruttive), tipologico. A partire da determinate condizioni di qualità, la trasformazione potrà essere meno limitata negli indici (il PSC vigente impone il non incremento del carico urbanistico, e limita fortemente sia la superficie coperta che l'indice di recupero urbano) e nelle funzioni (mantenendo tuttavia l'indirizzo di una pluralità di usi da prevedere);
- per gli ambiti AR.3 si prevede, oltre ad una nuova ipotesi di destinazione per l'ambito AR.3f come nuova sede di impianti sportivi, di incrementare i gradi di libertà che il POC potrà assegnare ai trasferimenti di diritti edificatori, anche potendo concentrare in una piccola porzione dell'ambito, qualora ritenuto coerente con il disegno complessivo del piano, i diritti edificatori assegnati (a loro volta oggetto di maggiore flessibilità quantitativa in sede di POC in presenza di requisiti di qualità di particolare rilevanza).

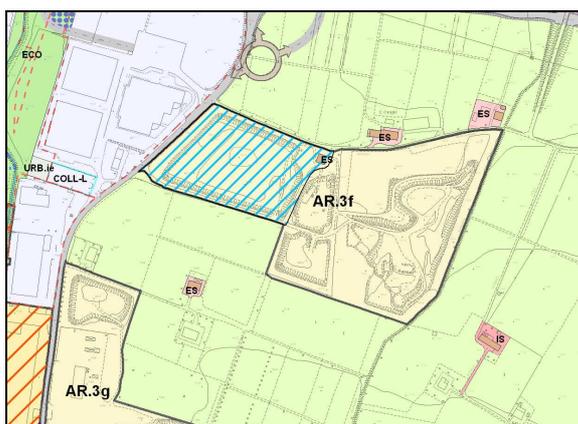
6.3 Ambiti per i nuovi insediamenti

La limitazione che pone il PTCP all'incremento di territorio urbanizzabile per nuovi insediamenti abitativi (3% del territorio insediato, pari a 12,43 ha) sarà rispettata, in quanto **non si prevedono ambiti per nuovi insediamenti.**

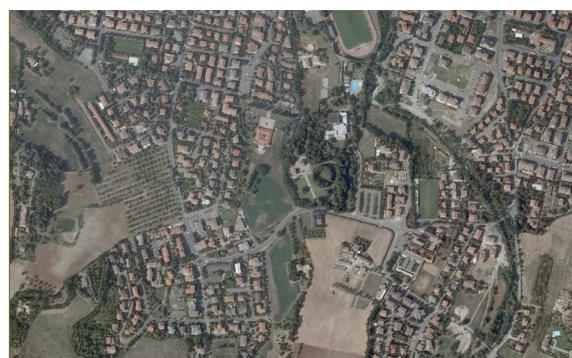
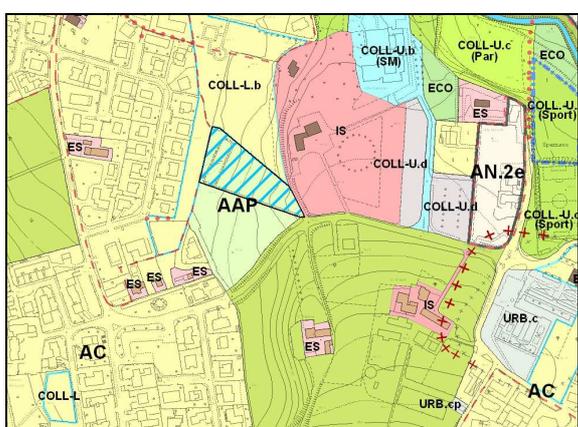
6.4 Dotazioni territoriali

Il buono stato di attuazione delle dotazioni fa sì che non siano richiesti interventi di particolare rilievo, fatti salvi alcuni di carattere strutturale elencati di seguito:

- la realizzazione di un nuovo centro sportivo del capoluogo, di cui si ipotizza la localizzazione lungo via Ghiarola Vecchia, in posizione di eccellente accessibilità sia urbana che territoriale; l'areale individuato nella tavola del DP ha una superficie di circa 3,2 ha, molto più estesa di quello attuale (1,0 ha).



Campo sportivo: proposta di nuova localizzazione



Spezzano: area per attrezzatura scolastica

- L'individuazione di un'area a Spezzano, tra le vie Ghiarella e della Villa, da destinare ad **attrezzatura scolastica** (St = 6.800 mq. circa), nell'ambito del programma di razionalizzazione e integrazione del sistema delle scuole materne
- L'ampliamento del **cimitero di Spezzano**, che avviene entro il perimetro dell'ambito attuale, ma con esigenza di ridefinizione del vincolo in quanto il profilo planimetrico della nuova edificazione si modifica
- L'ampliamento del progetto di **Riola Valley** (St aggiuntiva = 14.880 mq.)
- La previsione di un nuovo sistema di **dotazioni territoriali di interesse pubblico ma di gestione privata**, localizzato lungo via Ghiarola vecchia, a nord della Pedemontana, da attuare previo inserimento nel POC. L'insediamento, su una superficie territoriale di circa 27.700 mq., è destinato ad ospitare un asilo nido interaziendale, una mensa interaziendale, ed altri servizi, in un insediamento a bassa densità connotato da caratteri paesaggistici di qualità.

6.5 Sistema insediativo storico

Ci si propone di verificare con attenzione una serie di situazioni, per lo più segnalate da cittadini e tecnici, in cui viene messa in discussione la classificazione dell'edificio o del complesso di origine storica.

Come noto il PSC (art.A-9 della L.R. 20/2000) “individua gli edifici di interesse storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs.n.490 del 1999, e definisce gli interventi ammissibili negli stessi, nell’ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo”. “Il comune individua inoltre gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza, specificando per ciascuno di essi le categorie degli interventi di recupero ammissibili, gli indirizzi tecnici sulle modalità di intervento ed i materiali utilizzabili, nonché le destinazioni d’uso compatibili con la struttura e la tipologia dell’edificio e con il contesto ambientale, in coerenza con la disciplina generale definita dal RUE ai sensi dell’art.29”.

All’art.39 il PSC vigente precisa che sono individuati nelle tavole 1 in scala 1:5.000 gli edifici di particolare pregio storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs n.490 del 1999, e individuati nelle tavole 2 (Tutele e vincoli di natura storico-culturale e paesaggistica) quelli soggetti a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo. Sono inoltre individuati dal PSC nelle tavole 1 in scala 1:5.000 gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, e individuati nelle tavole 2 (Tutele e vincoli di natura storico-culturale e paesaggistica) quelli soggetti a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo.

La scelta del PSC vigente è stata pertanto quella di riconoscere nel PSC il **Sistema insediativo storico**, e di vincolare in quella sede a interventi di restauro e di risanamento conservativo quegli edifici che presentano i caratteri di “interesse storico-architettonico” e di “pregio storico-culturale e testimoniale”, demandando al RUE la classificazione delle modalità di intervento da assegnare ad edifici che richiedano interventi più consistenti di adeguamento (per le cattive condizioni di conservazione), o per i quali la conservazione del valore storico-culturale e testimoniale possa avvenire anche attraverso interventi di maggiore consistenza rispetto al restauro.

L’esperienza dei primi anni di applicazione delle norme di PSC e di RUE vigenti ha fatto sì che sia ora necessaria, anche alla luce delle nuove disposizioni relative all’adeguamento antisismico e alle prestazioni energetiche, una revisione sia della classificazione degli edifici, sia della stesura della disciplina normativa.

A seguito di sopralluoghi e verifiche tecniche, i seguenti edifici classificati 2.2 nel RUE vigente (di modesto valore architettonico e privi di elementi architettonici ed artistici di pregio) sono stati ri-classificati come a 2.1(di interesse storico significativo) - i numeri fanno riferimento alle schede del Quadro conoscitivo del PSC. Pertanto tali edifici compaiono nelle tavole 1 e 3 del PSC come “edifici soggetti a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo”. Si tratta nel complesso di 110 edifici, identificati nelle schede seguenti.

2.85.01 - 2.92.03 - 2.93.02 a - 2.94.02 (2 edifici) - 2.96.1 a - 2.98.02 - 2.100.02 - 2.101.01 - 2.110.01 - 2.111.01 (2 edifici) - 4.37.00 - 4.46.03 a, b - 5.24.00 (2 edifici) - 5.44.01 - 5.44.05 - 5.49.02 - 5.49.04 - 5.57.01 a - 7.36.00 - 7.39.02 - 7.39.05 - 7.43.04 (2 edifici) - 7.48.01 - 7.53.01 A, B - 4.U.65.04 a,b,c - 4.U66.02b - 4.U66.04 - 4.U71.01 - 4.U71.02 - 4.U72.07 a1, a2 - 4.U72.08 a1, a2; b1, b2; c1, c2 - 4.U72.14 - 4.U.72.17 A1, A2 - 4.U72.18 a - 4.U72.18 b1, b2 - 4.U75.03 A,B,C,D,E - 4.U75.04 - 4.U75.05 - 4.U81.01 c, d - 4.U81.02 - 4.U81.03 F,G - 4.U82.02 b - 4.U82.03 a - 4.U82.04 a, c, d - 2.U16.01b - 2.U17.01 - 2.U19.02.a - 2.U19.03 - 2.U47.02 - 2.U49.02 A,B,C - 2.U50.01 - 4.U.15.00.a - 4.U.24.01. - 4.U35.01 - 4.U35.03 - 4.U38.01 a, b - 4.U38.02 - 4.U38.03 - 4.U38.04 - 4.U45.01 - 4.U47.05 - 4.U52.01 - 4.U52.02 a,b - 4.U60.01 - 4.U64.02 - 4.U68.03 (2 edifici) - 4.U68.04 - 4.U80.01 a,b - 4.U93.01 a,b,c,d - 4.U93.02.c - 4.U93.03 a, b - 4.U94.01

A seguito delle stesse verifiche, eliminando la classe 2.2 (edifici di modesto valore architettonico e privi di elementi architettonici ed artistici di pregio), si propone al RUE di ri-classificare come 2.3 (edifici con evidenti trasformazioni, oppure in condizioni di degrado tale da richiedere consistenti interventi di ristrutturazione e ripristino) gli edifici identificati nelle schede seguenti (si tratta nel complesso di 42 edifici):

2.106.01 - 2.106.02 a - 2.114.01 - 4.03.01 - 4.03.03 - 4.10.01 - 4.18.01 - 4.25.01 - 4.28.01 - 4.29.01 - 4.33.02 - 4.40.01 - 4.53.01 - 4.53.02 - 5.18.01 - 5.19.01 a - 5.42.01 - 5.45.02 - 5.54.01 (2 edifici) - 5.55.02 - 5.55.03 - 5.55.05 - 7.33.01 - 4.U70.02 a - 4.U72.15 - 4.U82.04 b - 2.U15.01 a - 2.U70.01 a, b - 4.U15.00 - 2.U28.01 a,b - 4.U33.00 - 4.U35.03 - 4.U45.02a - 4.U68.01 - 4.U68.02 - 4.U72.16 (parziale) - 4.U84.04 a - 4.U85.01 - 4.U90.01 a, b - 4.U90.02 a,b

6.6 Modifiche alle schede normative degli ambiti del PSC vigente

I commi 2 e 3 dell'art.28 della L.R.20/2000 definiscono un nuovo quadro di riferimento per la normativa del PSC, di cui si può riconoscere con chiarezza le finalità, ma che resta non privo di qualche contraddizione che genera dubbi interpretativi.

Mentre è indiscutibile l'affermazione (peraltro ampiamente condivisa e applicata con coerenza negli anni precedenti la Legge 6/09 da molti PSC, tra cui quello di Fiorano Modenese), in base alla quale "il PSC non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del POC ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa, di cui all'art.6, commi 1 e 2" (comma 1), ed è altrettanto netta al comma 3 la precisazione che "Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi ed 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",

il comma 2 dello stesso articolo elenca una serie di contenuti del PSC, tra i quali i seguenti: [il PSC] "fissa i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili" (lett. c) e "individua gli ambiti del territorio comunale secondo quanto disposto dall'Allegato, stabilendone gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali".

Dal momento che nell'Allegato gli articoli A-10 (Ambiti urbani consolidati), A-11 (ambiti da riqualificare", A-12 (Ambiti per i nuovi insediamenti" e A-13 (Ambiti specializzati per attività produttive" richiedono per ciascun ambito perimetrazione, disciplina generale dei nuovi insediamenti ammissibili, capacità insediativa minima e massima per le specifiche funzioni ammesse, dotazioni territoriali minime, prestazioni di qualità urbana attese, ecc. è legittimo rilevare quantomeno una doppia natura e finalità della legge e dello strumento urbanistico, e tentare nel rispetto della Norme di individuare soluzioni normative in grado di garantire allo stesso tempo chiarezza di strategie, finalità e condizioni (ruolo del PSC non svuotato di contenuti) e flessibilità operativa, possibilità di adeguamento e specificazione, che nel rispetto del PSC gli altri due strumenti (POC e RUE) possono sviluppare per perseguire i migliori risultati.

E' su questa linea che questa Variante viene impostata.

La struttura della scheda normativa rimane invariata, ma oltre ad una migliore specificazione di alcune condizioni e limitazioni ambientali, vi vengono descritte alcune caratteristiche in modo meno preciso (funzioni e usi, lett.f, dove il PSC non fissa rigidamente percentuali ma

assegna al POC il compito di valutare la compatibilità e la sostenibilità complessiva del mix di funzioni da prevedere, tra quelle ammesse dal PSC), e soprattutto il parametro della "potenzialità edificatoria" assegnata dal PSC all'ambito (concettualmente simile a diritti edificatori assegnati) si trasforma (lett. g) nell'indicazione di "indici perequativi applicabili" e di "capacità insediativa teorica massima", entrambi dati tipici del PSC che consentono tuttavia al POC di operare scelte su un ampio spettro di possibilità.

In dettaglio, si propone di modificare i contenuti delle schede normative d'ambito nei termini seguenti.

<i>scheda PSC vigente</i>	<i>scheda variante PSC</i>
Denominazione ambito	Denominazione ambito e sigla
Localizzazione	Localizzazione
1 – QUADRO CONOSCITIVO	
a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali	
Dati metrici	Dati metrici
Caratteri morfologici e funzionali	Caratteri morfologici e funzionali
Condizioni attuali	Condizioni attuali
b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche	
Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Carta idrogeomorfologica e del dissesto: <i>Idrografia superficiale</i>
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	<i>Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati</i> Geolitologia - Rischio sismico: <i>Geologia</i> <i>Litologia:</i> <i>Rischio sismico</i> Rete fognaria:
2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'	
c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi	id.
Soglie di criticità	Limitazioni e criticità ambientali
Limiti e condizioni	Limiti e condizioni di sostenibilità
3 – DIRETTIVE	3 – DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI
d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	
Obiettivi generali della pianificazione	Obiettivi generali della pianificazione
Obiettivi specifici	Obiettivi specifici: caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito
e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	e) criteri per la progettazione urbanistica

Nuovo assetto della viabilità
 Sub-ambiti e criteri specifici

Assetto della viabilità
 Criteri generali e specifici

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

f) funzioni ammesse

Funzioni

Funzioni / usi

Interventi ammessi in assenza di POC

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria

Indici perequativi applicabili – Capacità insediativa teorica massima

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste id.

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata

Impianti e reti tecnologiche

Impianti e reti tecnologiche

Altre infrastrutture per l'urbanizzazione

Altre infrastrutture per l'urbanizzazione

Attrezzature e spazi collettivi

Attrezzature e spazi collettivi

Contributo di sostenibilità

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

id.

Criteri

Bonifiche

Bonifiche

Sicurezza

Sicurezza

Inquinamento acustico

Inquinamento acustico

Risparmio energetico – Bioarchitettura

Risparmio energetico – Bioarchitettura

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri

Fasce di rispetto e ambientazione

Fasce di rispetto e ambientazione

m) modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti id.

POC

POC

PUA o progetto unitario convenzionato

7 BILANCIO DELL'ATTUAZIONE DEL PSC VIGENTE E DELLE MODIFICHE PROPOSTE CON LA VARIANTE

a Stima dell'attuazione residenziale del PSC per gli ambiti soggetti a POC

I dati relativi al primo POC e alle successive varianti integrative è la seguente:

AMBITI DA RIQUALIFICARE – AR

Ambiti	ST mq.	SC resid. mq.	SC altri usi mq.	SC totale mq.
AR.1b – Ubersetto- via Viazza	1.235	200	200	400
AR.1c – Braida	2.606	680	0	680
AR.2.b – Ex Ragno	20.659	6.416	1.604	8.020
AR.2h – Motta sud – settore est	50.843	12.867	4.825	17.692
AR.2h – Motta sud – settore ovest	13.658	3.479	1.491	4.970
AR.2i – Ubersetto via Viazza sud	30.985	8.025	4.197	12.222
AR.3c – Quattro passi sud	6.125	620	0	620
AR.3d – via Monte Bianco	11.641	400	0	400
AR.3l – Spezzano – via Papa Giovanni XXIII	24.691	3.456	864	4.320
AR.3n – Ghiarola Vecchia – S.Francesco	15.609	1.200	0	1.200
TOTALE AR Inseriti nel primo POC	176.952	37.343	13.181	50.524

AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI - AN.1

Ambiti	ST mq.	SC resid. mq.	SC altri usi mq.	SC totale mq.
AN.1a – Braida – San Francesco	40.198	1.800	0	1.800
AN.1b – Viale della Vittoria	7.461	1.105	195	1.300
AN.1d – Via Vittorio Alfieri	50.121	1.400	0	1.400
AN.1e – Spezzano Centro	35.458	6.000	5.600	11.600
TOTALE AN.1 Inseriti nel POC	133.438	10.305	5.795	16.100

AMBITI URBANI CONSOLIDATI – AC.d

Ambiti	ST mq.	SC resid. mq.	SC altri usi mq.	SC totale mq.
AC.d – Via A. Vespucci	3.931	796	0	796
AC.d – Via Nino Bixio	4.153	900	0	900
TOTALE AC.d Inseriti nel POC	8.084	1.696	0	1.696

**VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE VIGENTE ADOTTATA IL 25.10.2007
(Del. C.C. n.91/2007)****Interventi inseriti:**

- APS.i (p) - Via CAMEAZZO – via del CROCIALE
ST = 13.111 (parte inserita nel POC) – SC = 6.687 mq. per usi produttivi
- ARP - Via delle VIGNE
ST = 24.470 – SC = 500 mq. per usi terziari
- AN.2d - SPEZZANO – Piano Particolareggiato VECOM
Cambio d'uso SC = 105,0 mq. da terziario a residenziale
- APS.i (e) - UBERSETTO – via VIAZZA
ST = 27.646 – SC = 2.150 mq. per usi produttivi
- APS.t1 - t2 - LUKKES srl - Via CANALETTO
Realizzazione sottostazione elettrica – non assegnati diritti edificatori
- AR.2d - EX VENTURELLI
ST = 22.298 mq. (parte inserita nel POC) – SC = 1.300 mq. Per usi residenziali + 1.793 mq. per usi terziari
- APS.i(p) – VIA SACCO E VANZETTI
Riduzione perimetro ambito: St = 13.483 mq.; diritti edificatori assegnati: 11.190 mq. per usi produttivi

Viene inoltre inserita nel POC l'opera pubblica costituita dal progetto di adeguamento della S.P. 467 "Pedemontana" "Risezionamento a 4 corsie tra la tangenziale sud-est di Sassuolo e il collegamento Modena-Fiorano Modenese-Sassuolo (tratto in comune di Fiorano Modenese). Viene inoltre inserita nel POC l'opera pubblica costituita dalla realizzazione della biblioteca-ludoteca in viale della Vittoria (Progetti esecutivi già agli atti del Comune).

COMUNE DI FIORANO MODENESE Variante POC 2009**Sintesi dei dati (in corsivo gli interventi inseriti in sede di adozione, ma non approvati)**

INTERVENTI	Sup. territ.	SC Totale mq.	SC resid. mq.	SC terz. mq.	SC prod. mq.	Contributo Dotazioni territ. Euro
<i>AR.2a AMBITO EX CERAMICA CUOGHI</i>	<i>129.967</i>	<i>33.887</i>	<i>3.397</i>	<i>12.420</i>	<i>18.070</i>	<i>1.683.445</i>
<i>MOB.1 AMBITO PER LA MOBILITA' E LA LOGISTICA – RIO CORLO</i>	<i>81.006</i>	<i>8.000</i>	<i>0</i>	<i>8.000</i>	<i>0</i>	<i>160.000</i>
<i>APS.i(r) AMBITO EX CERAMICA PISA</i>	<i>69.800</i>	<i>25.556</i>	<i>0</i>	<i>7.670</i>	<i>17.886</i>	<i>549.470</i>
<i>APS.i(p) AMBITO DI VIA GHIAROLA NUOVA</i>	<i>29.652</i>	<i>9.360</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>9.360</i>	<i>187.200</i>
<i>APS.i AMBITO PRODUTTIVO MARAZZI GROUP SpA</i>	<i>169.912</i>	<i>10.000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>10.000</i>	<i>200.000⁷</i>
<i>ARP – AVA PROGETTO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE “VALLE RIOLA”</i>	<i>69.552</i>	<i>6.180</i>	<i>0</i>	<i>6.180</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>APS.T1 – SOTTOSTAZIONE ELETTRICA LUKKES SpA</i>	<i>2.500</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
TOTALE	552.389	92.983	3.397	34.270	55.316	2.780.115

⁷ All'importo indicato, calcolato in base alla quota di valorizzazione immobiliare conseguente all'assegnazione dei diritti edificatori in sede di POC, si aggiungono opere ed aree per un importo di € 529.992, come controvalore della cessione del sedime della strada esistente, nei termini previsti dal PSC (Vedi scheda alle pagg.16-18)

COMUNE DI FIORANO MODENESE Variante POC 2011

INTERVENTI	Sup. territ.	SC Totale mq.	SC resid. mq.	SC terz. mq.	SC prod. mq.	Contributo Dotaz. Terr. Euro	Note
AR.1b UBERSETTO – VIA VIAZZA	[1.237]	[400]	[200]	[200]	0	[30.000]	Modifica previsione POC vigente – nessun incremento di diritti edificatori assegnati
APS.i(p) UBERSETTO – ATLAS CONCORDE - v. Viazza - Canaletto	37.916	19.337	0	0	19.337	193.372	Attuazione parziale dell'ambito di proprietà
MOB-1 AMBITO PER LA MOBILITA' E LA LOGISTICA – Rio Corlo	79.813	8.000 + 2.000	0	8.000 + 2.000	0	100.000	Trasferimento di capacità insediativa pari a 12.000 mq. di SC da un ambito limitrofo di proprietà Sichenia
AR.2h MOTTA SUD – sub-ambito 3 (centro)	13.860	5.006	3.256	1.750	0	335.760	2 stralci attuativi soggetti a PUA separatamente
AR.3I SPEZZANO – Via Papa Giovanni XXIII	[24.691]	[4.320]	[3.456] 4.320	[864] 0	0	[388.800] da def. nel PUA	Modifica normativa per cambio destinaz. d'uso da terziario a residenza, per una SC = 864 mq.
ARP – via DELLE VIGNE	[24.470]	[500]	0	0	[500]	0	Nuovo deposito stoccaggio prodotti agricoli e ricovero macchine operatrici
AR.2h MOTTA SUD – sub-ambito 2 (ovest)	[13.658]	[4.970]	[3.479]	[1.491]	0	[422.450]	Modifiche normative (uso U6.1 M-P strutture di vendita – conteggio superfici permeabili
Ambito ES – via Capucchiera	-	n.c.	n.c.	0	0	0	Declassificazione di parte di un edificio ES da 2.3 a 3.2 (RUE) – ampliamento volumetr. 20%
AN.2D – via Statale (P.P. VECOM) – area 2	[2.108]	[730]	[190]	[540]		da def. nel PUA	Modifica PUA vigente stralciando l'area in oggetto da assoggettare a IUC
TOTALI	[66.164] 197.753	[10.920] 55.263	[7.325] 11.445	[3.095] 14.845	[500] 19.837	[841.250]	864 mq. da terziario a residenza (AR.3I); 770 mq. da residenza a terziario (AR.1b)
MODIFICHE DIMENSIONALI INTRODOTTE DALLA VARIANTE 2011 AL POC	131.589	44.343	4.120	11.750	19.337	629.132 +2 contrib. da def.	

[tra parentesi quadra] sono indicate le quantità relative al POC vigente, confermate o modificate (riga successiva) dalla presente variante

COMUNE DI FIORANO MODENESE Variante POC 2012

INTERVENTI	Sup. territ. mq.	SC Totale mq.	SC resid. mq.	SC terz. mq.	SC prod. mq.	Contributo dotazioni territoriali Euro	Note
APS.i(p) – VIA CANALETTO – Stabilimento Floor Gres	40.300 ca (parte dell'ambito)	0	0	0	0	0	Intervento per la realizzazione di piazzale di stoccaggio e di vasca di laminazione. Non assegnati diritti edificatori
AN.1b	[7.461]	[1.300]	[1.105] 1.300	[195] 0	0 0	[180.370] 14.630	Modifica previsione POC vigente (195 mq. di SC da terziario a residenza) – nessun incremento di diritti edificatori assegnati
TOTALI	[7.461] 47.761	[1.300] 1.300	[1.105] 1.300	[195] 0	[0]	[180.370] 195.000	195 mq. da terziario a residenza (AN.1b);
MODIFICHE DIMENSIONALI INTRODOTTE DALLA VARIANTE 2011 AL POC	40.300	0	195	- 195	0	14.630	

[tra parentesi quadra] sono indicate le quantità relative al POC vigente, confermate o modificate (riga successiva) dalla presente variante

SINTESI DELLE PREVISIONI DEL POC (diritti edificatori assegnati)

	SC resid. mq.	SC altri usi mq.	SC totale mq.
PRIMO POC (2006)	49.344	51.878	101.222
PRIMA VARIANTE (2007)	1.405	22.215	23.620
SECONDA VARIANTE (PRIMO STRALCIO) – 2009	0	15.540	15.540
SECONDA VARIANTE (SECONDO STRALCIO) – 2010	0	10.000	10.000
TERZA VARIANTE – adozione (2011)	3.350	41.143	44.493
QUARTA VARIANTE – adozione (2012)	195	- 195	0
TOTALE	54.294	140.581	194.875
POTENZIALITA' INSEDIATIVA TEORICA NEGLI AMBITI SOGGETTI A POC	124.384	305.494	429.878

Dalla valutazione dell'attuazione al dimensionamento dell'offerta abitativa per il prossimo quindicennio

I dati certi che si riferiscono all'attuazione del PSC sono:

- a. quelli urbanistici, ricavati dal monitoraggio del POC: i diritti edificatori residenziali assegnati dal POC nel periodo 2006-2012 sono pari a 54.294 mq. di SC, che in termini di alloggi corrispondono ad un'offerta potenziale di 452 alloggi (l'alloggio convenzionale misura 120 mq. di SC)
- b. quelli relativi al monitoraggio dell'attività edilizia realizzata attraverso interventi diretti (non soggetti a POC) nel periodo tra l'adozione del PSC (2004) e oggi: si tratta di 9.306 mq. di SC, che corrispondono a 78 alloggi convenzionali
- c. quelli indiretti, ricavabili per il periodo intercensuario (decennio tra il 2001 e il 2011) dalla differenza tra gli alloggi al 2011 e quelli al 2001: come si è visto al cap.2.1 questo incremento è di 1.084 alloggi in dieci anni. Tale valore comprende certamente le abitazioni che sono state via via occupate dalle famiglie di nuova formazione o immigrate (757 nello stesso periodo 2001-2011, fabbisogno primario), ma anche una parte di alloggi che hanno costituito offerta per esigenze di miglioramento abitativo, o che sono utilizzati per altro scopo (lavoro, studio), o non utilizzati.

Solo in piccola parte l'offerta di 1.084 alloggi aggiuntivi tra il 2001 e il 2011 è venuta dalle quote di offerta dei primi due punti: presumibilmente quasi tutta quella degli interventi edilizi diretti (punto b - 78 alloggi convenzionali), e in minima parte quella relativa al punto a, in quanto il primo POC approvato nel 2006, tenuto conto dei tempi di attuazione (PUA) e realizzazione delle opere, potrebbe aver fornito al mercato offerta abitativa solo nell'ultimo anno, per un valore quindi non superiore al 20% della capacità insediativa programmata (452 alloggi convenzionali).

Possiamo così stimare che non più di 160 alloggi di 120 mq. di SC (90% di 77 alloggi + 20% di 452 alloggi) potrebbero essere stati realizzati e occupati nel decennio 2001-2011 tra quelli previsti nel PSC; si tratta del 15% della produzione effettivamente realizzata nel decennio (la necessaria correzione del valore reale del numero di alloggi rispetto a quello teorico dovrebbe essere fatta sulla base di dati statistici sulla dimensione reale degli alloggi realizzati, che in effetti è probabilmente inferiore a 120 mq. di SC, anche se non in misura clamorosa; in ogni caso, le percentuali adottate sono cautelative e probabilmente compensano questa differenza).

Si può stimare comunque che la potenzialità insediativa teorica del PSC vigente (1.037 alloggi negli ambiti soggetti a POC) abbia prodotto offerta utilizzata per meno del 10% (20% di 452), vale a dire per 90 alloggi, e che pertanto la possibilità del PSC – con minimi incrementi di capacità insediativa – sia in grado di fornire opportunità adeguate al dimensionamento dell'offerta per i prossimi 15 anni.

Infatti:

- domanda primaria di abitazioni 2011-2026 (nuove famiglie):	1.078
- margine di offerta aggiuntiva per soddisfacimento domanda non primaria (15%) :	162
Totale dimensionamento (offerta abitativa nel quindicennio)	1.240 alloggi

Capacità insediativa teorica della Variante:

rispetto al dimensionamento di 1.240 alloggi, si prevede un incremento del 20% per fornire al POC opportunità reali di selezione e confronto tra proposte

1.488 alloggi

Capacità teorica residua stimata nel PSC vigente (POC: 1037 – 90)	947 alloggi
Capacità residua negli ambiti AN.2 del PRG previgente in corso di completamento	80 alloggi
Capacità da introdurre con la variante negli ambiti da riqualificare e negli ambiti consolidati (riqualificazione, rigenerazione)	180 alloggi

Capacità in interventi nei centri storici, insediamenti storici e territorio rurale (10% della domanda primaria)	110 alloggi
Capacità aggiuntiva negli ambiti AR previsti dalla variante	50 alloggi
Totale alloggi convenzionali (capacità della variante)	1.367 alloggi

Adeguamento della capacità insediativa teorica

al probabile taglio medio di 110 mq. di SC

1.491 alloggi

che costituiscono una stima di massima della capacità insediativa teorica del PSC, a cui dovrà corrispondere un'attuazione in termini di offerta abitativa pari a **1.240 alloggi (dimensionamento del PSC)**.