



COMUNE DI MARANELLO
(Provincia di Modena)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA AMBITO AR.1c LOCALITA' TORRE OCHE



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ADOZIONE : Del c.c. n. 27 del 29-04-2010

APPROVAZIONE : Del c.c. n. 53 del 27/07/2010

Il Sindaco e Assessore all'Urbanistica
Lucia BURSI

Il Segretario Comunale
Macri Dott.sa Alessandra

Progettista responsabile
NERI Arch. PASQUALINA

Il Dirigente dell'Area Tecnica
Bolondi Arch. Roberto

Collaboratori
Bazzani Ing. Alessandro
Fergnani Geom. Andrea
Gozzoli geom. Riccardo
Manfredini Geom. Mirco
Pradelli Ing. Mirko
Rebecchi Geom. Christian

Disegnatore
Pini Claudia

PREMESSA

Il presente piano urbanistico attuativo disciplina l'insieme degli interventi da realizzarsi all'interno dell'ambito di riqualificazione di cui alla scheda del POC "Ambito AR.1c Torre delle Oche".

L'area di intervento è situata in prossimità della sponda destra del Torrente Fossa, in corrispondenza del confine comunale tra i comuni di Maranello e di Fiorano Modenese.

L'ambito AR.1c è stato definito dal Piano Operativo Comunale con una potenzialità edificatoria in sfruttamento di 725 mq/Sc ovvero nella misura del 60% circa di quella definita in sede di Piano Strutturale Comunale. In sede di adozione della variante al POC e conseguentemente in sede di adozione del PUA si prevede uno sfruttamento di 934,5 mq Sc distribuiti nel seguente modo:

- 725 mq/SC per usi U1, U4, U5 e U12 da distribuirsi tra coloro che hanno manifestato la propria adesione in sede di presentazione del POC approvato nell'anno 2009 inclusi nel sub-ambito A (per la specificazione degli usi si rimanda al titolo relativo zonizzazione del piano);
- ulteriori 209,50 mq/SC solo per uso U1 da distribuirsi sui lotti facente parte dell'edificazione che si è sviluppata a partire dal primo Piano Regolatore Generale ovvero dal 1974, i cui proprietari sono invitati a partecipare all'attività di riqualificazione funzionale dell'area inclusi nel sub-ambito B.

In accoglimento delle osservazioni pervenute la SC totale ammonta a 971,50 mq/SC, con un incremento di 37 mq/SC esclusivamente nel sub-ambito A.

In particolare il Piano disciplina:

- a) gli interventi previsti dal POC;
- b) gli interventi al di fuori della programmazione del POC.

Il piano contiene altresì:

- a) parametri urbanistici ed edilizi relativi alle modalità di trasformazione;
- b) indirizzi e direttive per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento;
- c) definizione e quantificazione delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture di interesse generale;
- d) norme particolareggiate per la qualità degli interventi edilizi
- e) le modalità di cessione delle dotazioni territoriali
- f) le modalità di calcolo delle monetizzazioni
- g) il rimando alle norme di carattere generale applicabili al territorio in parola.

LO STATO DEI VINCOLI DEL LUOGO

L'area oggetto di intervento risulta disciplinata dalle sottoelencate norme comunali d'ambito:

- Fasce di espansione inondabili e zone di tutela ordinaria – art. 6 PSC;
- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei – art. 15 PSC
- Zone di particolare interesse paesaggistico – art. 19 PSC
- Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica – art. 23 PSC;
- Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale – art- 37 PSC
- Ambiti urbani da riqualificare – AR – Definizione e perimetrazione – art. 44 PSC;
- Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti AR – art. 45 PSC;
- Attuazione degli interventi entro gli ambiti AR – art. 46 PSC;

L'area oggetto di intervento risulta disciplinata ulteriormente anche da tali norme di carattere generale:

RUE art. 16 – Prescrizioni generali per gli ambiti AC.s, IS ed ES: interventi ammessi e modalità di attuazione,

RUE art. 17 – complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale,

RUE art. 18 – Categoria di intervento per tipologia di edifici di origine storica

RUE art. 19 – Complessi ed edifici ES: destinazioni d'uso delle Norme del RUE

RUE – Allegato 1: definizioni

RUE – Allegato 2 : requisiti cogenti

RUE – Allegato 3: requisiti volontari

L'area oggetto di intervento risulta ulteriormente disciplinata dalle disposizioni prescrittive fissate nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente alla data della sua approvazione.

L'area in oggetto è gravata dai seguenti vincoli:

- vincolo ai sensi dell'art. 142, co. 1 lettera c) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137 e ssmmii;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n.3267, R.D. 16 maggio 1926, n. 1126 e art. 34 della L.R. 47/78 e s.m.i;
- rete elettrodotti e relative fasce di rispetto ai sensi della L.R. n. 30 del 31 ottobre 2000: "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico", del relativo Regolamento di Attuazione e della DGRER n. 1138 del 29 maggio 2008.

LA CONOSCENZA DEL LUOGO

L'ambito oggetto del PUA risulta circondato da due ambiti paesaggistici di grande valenza:

- ad ovest dalla sponda non arginata del Torrente Fossa caratterizzato dalla presenza di una folta vegetazione ripariale che si sviluppa lungo l'alveo del torrente e da un ambito agricolo definito dal Piano Strutturale Comunale ad alta vocazione produttiva;
- ad est da un ambito agricolo definito dal Piano Strutturale Comunale (PSC) quale ambito agricolo di rilievo paesaggistico.

L'esperienza progettuale si è sviluppata a seguito di una conoscenza del territorio in esame riconoscendo gli elementi identitari di tale paesaggio:

Dalla lettura del territorio in esame è stato possibile distinguere le seguenti categorie di paesaggio:

- il paesaggio fluviale;
- il paesaggio rurale;
- il paesaggio urbano;

All'interno del paesaggio fluviale sono stati riconosciuti altri micro-paesaggi:

- a) vegetazione ripariale spontanea acquatica
- b) vegetazione ripariale spontanea arborea e arbustiva
- c) vegetazione ripariale antropica (bosco di noci, vigneto, erba medica,...)
- d) verde privato (area cortiliva ad uso esclusivo di unità immobiliari)
- e) il costruito

All'interno del paesaggio rurale sono stati riconosciuti altri micro-paesaggi:

- a) colture prevalenti
- b) frammentazione dell'area coltivata
- c) fenomeni di abbandono
- d) il costruito

Il paesaggio urbano è stato a sua volta suddiviso:

- a) elementi storico- testimoniali (strada e fabbricati censiti dal PTCP e dal RUE)
- b) espansione recente (dal PRG del 1974)
- c) espansione futura (le aree interessate dal POC)

LE CRITICITA' DEL LUOGO E GLI OBIETTIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Dalla conoscenza del territorio state riscontrate le criticità di seguito elencate:

- a) Promiscuità di fruizione della via Nirano tra mobilità veicolare, pedonale e aree di sosta.

Tale criticità in piano si propone di risolverla creando un percorso pedonale laddove gli spazi laterali alla viabilità stessa risultano non edificati. Tale percorso si attesta a sud dal percorso ciclabile ricavato sulla via Canalazza e si ferma sino allo spazio di sosta creato in adiacenza alla cabina elettrica esistente eventualmente per trovarsi in futuro in continuità verso l'ambito da riqualificare della Ceramica PM dove il piano prevede un corridoio di collegamento (fascia di mitigazione). Un percorso ciclabile si snoda a nord dell'ambito verso il Comune di Fiorano Modenese. Analogamente per quanto riguarda le aree di sosta il piano conferma le localizzazioni meno conflittuali con la fascia di fruizione pedonale e trasferendo quello che invece presentano problematiche di sicurezza della circolazione.

- b) Conflittualità tra ambiti paesaggistici diversi.

Dalla lettura del paesaggio ci troviamo di fronte ad uno spazio edificato residenziale, peraltro con il presente piano previsto in espansione, tra due ambiti agricoli/paesaggistici: ad ovest dalla sponda non arginata del Torrente Fossa e da un ambito agricolo ad alta vocazione produttiva e ad est da un ambito agricolo di rilievo paesaggistico. Il piano propone attraverso l'uso di una tipologica edilizia puntiforme e con l'adozione di alcune norme di qualità edilizia "travasate" dagli ambiti agricoli contermini di costruire così elementi di integrazione tra gli ambiti paesaggistici diversi arginando così il rischio compromissione delle tipologie di paesaggio rurale conseguenti all'espansione urbana.

- c) Disturbo visivo a causa presenza di servizi a rete che si sviluppano per via aerea.

Il piano urbanistico attuativo prevede oltre a disciplinare dal punto di vista urbanistico l'edificazione all'interno dell'ambito, anche la costruzione di polifere che verranno utilizzate per l'interramento della rete bassa tensione di distribuzione dell'energia elettrica e della rete telefonica. Viene prevalentemente sfruttata l'opportunità della costruzione del percorso pedonale (marciapiede) e di aree di mitigazione a verde che permetteranno la collocazione di tutte le parti tecnologiche (colonnine) di tali servizi a rete. La presenza di reti aeree sono classificate quali elementi di disturbo visivo in

quanto il piano persegue quali obiettivo la possibilità di poter percepire visivamente la folta vegetazione caratterizzante la presenza del torrente Fossa e il profilo collinare maranellese.

d) Rischio compromissione della tipologie di paesaggio fluviale conseguenti all'espansione urbana.

L'espansione urbana prevista dal piano urbanistico attuativo si attesta in aree non in adiacenza con l'area demaniale del Torrente Fossa pur rientrando nella loro quasi totalità all'interno della sua fascia di rispetto fissata dal Dlgs 42/2004. La presenza di aree di coltivo interposte garantisce un sufficiente elemento di mitigazione. Le coltivazioni presenti in tali aree anche se esterne al perimetro del comparto sono state censite e assoggettate a specifica norma di tutela paesaggistica. Particolare rilievo a tale aspetto è stata data da particolari interventi manutentivi a cui è stato assoggettato un immobile esistente con il vincolo di intervenire anche nell'area pertinenziale dello stesso esterna al comparto ma posta in fregio all'area demaniale e alla vegetazione ripariale del Torrente Fossa.

LA ZONIZZAZIONE DEL PIANO E IL SUO DIMENSIONAMENTO

L'ambito Ar1c definito nel PSC e dal POC da assoggettare a piano urbanistico attuativo viene suddiviso in tre macro zone:

Sub - ambito A,

Sub - ambito B,

Sub - ambito C.

Il sub- comparto A comprende le aree i cui proprietari hanno chiesto l'inserimento nel POC nell'anno 2009. Tale sub ambito individua 5 lotti di intervento all'interno del quale complessivamente sono previsti in sfruttamento 762 mq di PE.

Il sub-comparto B comprende le aree che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno includere pur non avendo dato i rispettivi proprietari formale adesione al POC. In tale ambito sono previsti complessivamente in sfruttamento 209,50 mq di PE.

Il sub-comparto C comprende le aree non facenti parte dei sub-comparti A e B, all'interno dei quali sugli immobili esistenti è possibile realizzare esclusivamente interventi manutentivi senza incrementi volumetrici. Fanno parte del sub-ambito C gli immobili censiti e vincolati dal RUE e gli edifici da assoggettare a particolari interventi manutenivi che oltre a coinvolgere l'edificio si estendono anche alla sua area di pertinenza ancorché esterna al perimetro di piano.

Si inseriscono all'interno dei singoli sub -ambiti A e B le "fasce di mitigazione" consistenti in aree di cessione in aggiunta alle cessioni derivanti dagli standard dimensionali per le dotazioni territoriali.

Le modalità di suddivisione della potenzialità edificatoria all'interno del sub ambito A è stata calcolata nel seguente modo.

Il dimensionamento ha preso in considerazione la potenzialità edificatoria assegnata dal POC approvato nell' anno 2009 ovvero i 600 mq/Sc distribuiti sulla superficie territoriale interessata dall'attuazione tramite PUA con un indice di utilizzazione territoriale medio di circa 0.0966 mq/mq.

Ad es il lotto n. 1 presenta una superficie territoriale di 1.097 mq che applicando l'indice dello 0.0966 si determina una SC in sfruttamento di 105 mq. Per incentivare l'avvio dell'attività edilizia si aggiunge alla potenzialità edificatoria determinata con l'indice una SC aggiuntiva di 25 mq.

Lo stesso criterio utilizzato per il lotto n. 1 viene utilizzato per gli altri lotti.

In accoglimento di osservazioni pervenute si è operata per il lotto n. 4 una SC aggiuntiva di 37 mq.

Nel consegue che il dimensionamento dei lotti edificabili all'interno del sub-comparto A risulta nel piano urbanistico il seguente:

LOTTO 1 130,00 mq SC

LOTTO 2 155,00 mq SC

LOTTO 3 95,00 mq SC

LOTTO 4 210,50 mq SC

LOTTO 5 171,50 mq SC

Per il dimensionamento del sub-comparto B si è tenuto in considerazione il parametro fissato dal PSC per il dimensionamento generale dell'abitato di Torre delle Oche ovvero si è fissato per ogni lotto edificato la possibilità di operare un incremento contenuto nel 10% della superficie coperta esistente.

As esempio il lotto B1 possiede una superficie coperta pari a 151 mq che determina la possibilità di ampliare l'immobile esistente di 15,10 mq di SC ovvero di superficie complessiva che può essere sfruttata in aderenza all'immobile anche ai piani superiori dello stesso.

Lo stesso criterio trova applicazione per gli altri immobili facenti parte del sub-comparto B.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI A CORREDO DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE.

Dalla lettura del paesaggio, dall'estrapolazione delle criticità in esso presenti sono emersi gli obiettivi del presente piano relativamente alle dotazioni territoriali e alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

La criticità rilevata relativamente alla promiscuità di fruizione della via Nirano tra mobilità veicolare, pedonale e aree di sosta il piano la risolve creando un percorso in parte pedonale (a sud del comparto) e in parte misto ciclo-pedonale (a nord del comparto) razionalizzando i parcheggi esistenti prevedendone interventi manutentivi e in parte la loro eliminazione ovvero la loro ricollocazione in aree prossime. Il percorso pedonale trova ubicazione ad est della via Nirano in quanto ad ovest della strada ci sono delle alberature da salvaguardare.

Attraverso al realizzazione di tali percorsi si assolve anche un'altra criticità quelle derivante al disturbo visivo delle reti aree a servizio dell'insediamento quali rete distribuzione energia elettrica e rete distribuzione telefonica che possono trovare idonea collocazione sotto la sede dei percorsi pedonali e ciclo-pedonali ed il recupero del rapporto dell'espansione recente con la viabilità storica.

Il piano studia attentamente e disciplina la problematica legata allo smaltimento delle acque meteoriche, prevedendo in diretta realizzazione alcune opere (scolo rete acque parzialmente sotto-strada) e normando la realizzazione da parte dei privati di altre opere (Titolo IV art. 3 Norme PUA)

GLI OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

Le criticità riscontrate relativamente al rischio compromissione del paesaggio fluviale, del paesaggio rurale e del patrimonio storico testimoniale all'interno del piano sono state risolte con il mantenimento dei tracciati stradali esistenti nella loro attuale ubicazione e sezione, nel mantenimento delle alberature di pregio esistenti lungo la via Nirano e altrove collocate, nel mantenimento delle caratteristiche agricole del paesaggio (filari di vite) e nel loro eventuale spostamento

Un'altra criticità rilevata ovvero quella relativa al fatto che gli ambiti paesaggistici di rilievo risultano esclusi dal perimetro di area da assoggettare a PUA è stata risolta applicando le norme caratterizzanti gli ambiti agricoli in merito a recinzioni, coperture ecc, ecc. all'interno del corpo normativo del PUA.

La disomogeneità tra patrimonio edilizio realizzato dal 1974 ad oggi in attuazione dei precedenti strumenti urbanistici comunale con quello di espansione futura con il presente PUA è stato risolto adottando un linguaggio comune ai fabbricati, che per i nuovi edifici diventa operante all'atto di presentazione dei progetti, mentre per i fabbricati esistenti diventa operante nel momento in cui si intendono effettuare anche i più modesti interventi manutentivi.

La scelta della tipologia edilizia (un unico corpo di fabbrica per lotto) e l'altezza pari o inferiore al contesto edificato circostante (8 mt / NPT 3 piani) permette di mantenere l'integrazione visiva tra i diversi contesti paesaggistici che risultano collocati a Est ed ad Ovest dell'ambito

L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Il piano trova attuazione attraverso la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e alle dotazioni territoriali da parte dei soggetti inclusi all'interno dei perimetri dei sub-comparti A e B.

In alternativa ai soggetti privati dall'Amministrazione Comunale ovvero da parte della Società Maranello Patrimonio srl con risorse costituite da cessioni gratuite di immobili e da risorse economiche consistenti in parte dal pagamento integrale delle valorizzazioni immobiliari, delle monetizzazioni della quota ERS, della monetizzazione integrale delle dotazioni territoriali non cedute e dal pagamento integrale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

La cessione delle aree perimetrale all'interno delle fasce di mitigazione è da considerarsi in aggiunta e non complementare alle cessioni delle dotazioni territoriali.

Per la determinazione dei costi del programma edificatorio del piano urbanistico attuativo ci si è avvalso dei costi unitari parametri utilizzando i costi unitari parametrici fissati dal POC, in quanto a tale livello di progettazione qualsiasi stima, anche utilizzando metodi analitici, risulterebbe molto approssimativa.

I costi stimati per la realizzazione delle dotazioni territoriali è di 150.450 €

Le risorse economiche che si possono reperire dall'attuazione del piano per realizzare le opere ammontano a €180.183,00 e nel dettaglio sono le seguenti:

€60.960 dalla valorizzazione immobiliare sub comparto A

€16.020 dalla monetizzazione ERS sub comparto A

€18.288 dalla monetizzazione dei P1 e P2 (40€/mq valore area nuda + 80€/mq costo parametrico) sub comparto A

€16.764 dalla monetizzazione del Verde (30€/mq valore area nuda + 25€/mq costo parametrico) sub comparto A

€16.720 dalla valorizzazione immobiliare sub comparto B

€5.028 dalla monetizzazione dei P1 e P2 (40€/mq valore area nuda + 80€/mq costo parametrico) sub comparto B

€4.609 dalla monetizzazione del Verde (30€/mq valore area nuda + 25€/mq costo parametrico) sub comparto B

INTROITO ONERI DI U1 e U2 sub comparto A (ipotizzando il 70% dei 762 mq/SC= 534 mq)

Mq 534 x 31,99542 €= 17.085,00

Mq 534 x 46,27173 €= 24.709,00

(gli oneri delle porzioni in ampliamento del sub-comparto B potrebbero essere pari a zero se vengono effettuati ampliamenti di edifici unifamiliari).