
COMUNE DI MARANELLO
Provincia di Modena

P.U.A.
PER RICHIESTA DI INSERIMENTO NEL P.O.C.
COMPLETAMENTO DELL'AMBITO
AN.2a Crociale via Fonda

via Fonda, via Vignola, via Molise

Foglio 5 mappali 812, 683, 821, 817, 818, 652, 665, 676, 679, 653, 681

EI.14

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROPRIETA': Soc. Immobiliare AL.PA.DA s.r.l.

legale rappresentante:
Olivieri Carlo
via Ghiarella, 144
41042 Fiorano Modenese (Mo)
C.F. LVRCRL48R14D711G

PROGETTO: ARCHITETTO CRISTINA GATTI

c/o STUDIO AMATO geom. Gianni
via Zozi, 20 - 41053 Maranello (Mo)
e-mail: studioamato@studioamato.com
tel. 0536.941597



Settembre 2020

art. 1 APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione del *P.U.A. di Iniziativa Privata* relative al Completamento dell'Ambito di P.S.C. denominato "AN.2a Crociale via Fonda", integrano la regolamentazione degli interventi e delle trasformazioni del territorio urbano posto in zona AN2 - *ambiti costituiti da PUA approvati all'atto dell'adozione del PSC art.52*. Il PSC inoltre suddivide il Comparto in oggetto in due sub-ambiti: il sub-ambito a, già attuato, e il sub-ambito b, oggetto del presente intervento, non ancora attuato alla scadenza originaria dei termini di Convenzione. Per gli ambiti AN2, il PSC prescrive di conservare la disciplina particolareggiata in vigore all'epoca di adozione dello strumento urbanistico comunale e i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della Convenzione. Dopo tale scadenza, per le parti non attuate, il *Piano Operativo Comunale* definisce criteri e modalità di intervento ammesse, nel rispetto della capacità insediativa massima e delle dotazioni previste dal P.U.A. originario. Le norme di PSC all'art.52 punto 4 indicano che l'ambito AN.2a "Crociale-via Fonda" può rivedere le previsioni non attuate nel precedente PUA ripianificando tali potenzialità edificatorie nelle aree identificate nel sub-ambito "b" e che le modalità e le condizioni per tale revisione sono specificate nell'accordo stipulato con la proprietà ai sensi dell'art. 11 L. 241/90, allegato alla delibera di Variante al PSC del 2013 e allegato alla Relazione Tecnica Illustrativa del presente P.U.A.

Obiettivo del P.U.A. è l'inserimento nel *Piano Operativo Comunale* delle previsioni qui espresse. Obiettivo del PSC e del P.U.A. è il completamento dell'urbanizzazione del territorio in oggetto, dedicato prevalentemente alla funzione residenziale o ad usi compatibili e di servizio alla stessa.

Interessati dall'Ambito sono i terreni del Comune di Maranello censiti al Fg.5, mappali 812, 683, 821, 817, 818, 652, 665, 676, 679, 653, 681.

Il P.U.A. e le norme che lo regolano qui elencate sono conformi allo strumento urbanistico comunale, quindi le presenti Norme di Attuazione sono da considerarsi come ulteriore regolamentazione di dettaglio e sono vincolanti per i soggetti attuatori degli interventi edilizi diretti.

Per quanto non espressamente indicato, si fa riferimento alle norme di *PSC*, agli altri strumenti di pianificazione comunale, ai regolamenti edilizi e igienico-sanitari vigenti, nonché alle leggi di settore comunali, regionali e nazionali.

art. 2 ATTUAZIONE DEL P.U.A.

L'attuazione del presente *Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata* avverrà previo inserimento delle previsioni progettuali del P.U.A. nel *Piano Operativo Comunale* e previa acquisizione delle autorizzazioni edilizie nelle modalità prescritte dalla normativa vigente.

I soggetti attuatori sono tenuti, nella redazione dei progetti per gli interventi edilizi, al rispetto delle presenti *Norme Attuative*, le quali saranno espressamente richiamate nella *Convenzione* stipulata con il Comune di Maranello, il cui schema è riportato nell'elaborato di P.U.A. n° 17.

art. 3 DATI URBANISTICI DI PROGETTO E INDICI URBANISTICO-EDILIZI

Il presente P.U.A. suddivide il sub-ambito b d'intervento, di superficie pari a 10.420 mq, in n°3 Sub-Comparti:

Sub-Comparto A = 5.020 mq - Fg.5 mapp. 812

Sub-Comparto B = 3.502 mq - Fg.5 mapp. 683, 821, 817, 818, 681

Sub-Comparto C = 1.898 mq - Fg.5 mapp. 652, 665, 676, 679, 653

La Superficie Complessiva assegnata al Completamento dell'Ambito è pari a 2.503,00 mq, di cui 2.207 mq ad uso residenziale o compatibile e 296 mq ad uso commerciale e/o terziario.

Gli indici urbanistico - edilizi da osservare nell'esecuzione del *P.U.A.* a livello di intervento diretto sono quelli definiti da quanto riportato nelle presenti Norme, in applicazione degli indici già espressi dal *P.S.C.* vigente.

I parametri vincolanti, ai fini del rilascio delle Autorizzazioni Edilizie, sono:

- n° max di unità immobiliari totali pari a 28;
- la S.C. pari a 2.503,00 mq;
- n° max dei piani fuori terra pari a 3;

- Indice VL=0,5;
- Parcheggi pubblici pari a n°32 p.a.
- Parcheggi privati di pertinenza Pr = 2 p.a. ogni unità immobiliare (almeno n°1 in locale chiuso)
- S.P. superficie permeabile = 40% della superficie scoperta

* Modalità di soddisfacimento degli Standard espresse all'art.7 Dotazioni territoriali

I parcheggi privati di pertinenza sono compresi all'interno delle superfici fondiari dei singoli lotti.

Le distanze fra gli edifici in progetto sono illustrate nella Planimetria generale di progetto del PUA, così come i rispettivi confini del lotto di pertinenza, ferma restando la possibilità di modifiche non sostanziali a livello di progetto edilizio, senza che ciò comporti variante al Piano e nel rispetto dell'indice di VL.

Il Parcheggio Pubblico non comporta vincolo per le distanze dei fabbricati dai confini di zona o di proprietà.

Il PSC vigente non richiede per l'Ambito di Completamento una cessione di verde pubblico, ma il presente P.U.A. individua un'area di circa 360 mq idonea alla cessione pubblica per regolare adeguatamente gli spazi e le percorrenze nel rapporto tra aree pubbliche e aree private.

Art. 4 DESTINAZIONE D'USO E NUMERO DEGLI ALLOGGI

La destinazione d'uso residenziale individuata negli elaborati di progetto è stabilita in conformità con le indicazioni del PSC vigente. La destinazione d'uso commerciale è stabilita in conformità con l'accordo stipulato ai sensi dell'art. 11 L. 241/90, allegato alla delibera di Variante al PSC del 2013.

Il numero dei lotti di intervento previsti in progetto è pari a n°4, per n°5 edifici complessivi e n° 28 unità immobiliari, come risulta dalla tabella esplicativa.

LOTTO	n° edifici	U.I.	n° piani	SF mq	SC mq
1	1	8	2 + p.interrato	3.270,00	783,00
2	1	6	3 + p.interrato	1.864,00	460,00
3	1	6	3 + p.interrato	1.167,00	460,00
4	2	8	3 + p.interrato	1.864,00	800,00
totali	5	28		8.165,00	2.503,00

Nel caso che, in fasi progettuali successive, si vogliano inserire unità immobiliari con destinazione differente da quelle specificatamente previste nel progetto e indicate nella tavola delle Tipologie Edilizie, tali destinazioni dovranno essere compatibili con l'uso residenziale e commerciale/terziario degli immobili e conformi a quanto previsto dal *PSC* vigente per l'ambito d'intervento. Inoltre, nel caso in cui in fase attuativa del piano o successivamente si voglia aumentare il numero di U.I. rispetto a quello previsto dal presente Piano, ciò sarà possibile a condizione che venga rispettata la *Superficie Complessiva* totale assegnata al Piano e che vengano soddisfatti tutti i parametri urbanistico-edilizi indicati nelle presenti *Norme di Attuazione*, che vengano rispettate tutte le prescrizioni specifiche espresse dalla normativa di *PSC*, oltre che tutta la normativa vigente del settore.

art. 5 SUPERFICIE COMPLESSIVA

La *S.C. Superficie Complessiva* massima ammissibile indicata in progetto è ricavata dalla SC residua assegnata all'Ambito AN.2a "Crociale via Fonda", tolta quella già realizzata nel sub-ambito a, e da quanto previsto dall'Accordo stipulato tra la proprietà e il Comune di Maranello ai sensi dell'art. 11 L. 241/90, allegato alla delibera di Variante al PSC del 2013 e allegato alla Relazione Tecnica Illustrativa del presente P.U.A.

La *Superficie Complessiva* assegnata al Completamento dell'Ambito è pari a 2.503,00 mq, di cui 2.207 mq ad uso residenziale o compatibile e 296 mq ad uso commerciale e/o terziario.

In ordine generale, in sede di progetto edilizio ci potranno essere delle modifiche nella quantità di *S.C.* assegnata ad ogni edificio, purché non vengano superate le quantità massime assegnate al Comparto, con uno spostamento massimo da un edificio all'altro non superiore al 10%.

In caso di variazioni al *PUA* rientranti nelle prescrizioni di *PSC* non sarà richiesta la procedura di Variante, così come per la correzione di eventuali difformità non sostanziali nelle misure risultanti dagli elaborati grafici di progetto che potranno essere corrette in sede di progetto edilizio.

Inoltre non si richiede Variante al presente Piano per le seguenti modifiche:

- la realizzazione di S.C. inferiore a quella prevista dal P.U.A.
- modifiche planimetriche delle sagome degli edifici, purché nel rigoroso rispetto degli indici e parametri indicati dai regolamenti comunali e nazionali vigenti, ed in particolare dell'indice di visuale libera;
- variazioni in diminuzione o in aumento della superficie coperta indicata nelle tavole di progetto, purchè venga rispettata la percentuale minima di superficie permeabile pari al 40% della superficie scoperta, calcolata come da indicazione del RUE vigente;
- aumento e/o decremento del numero di unità di abitazione nei singoli lotti, purchè vengano rispettate le normative vigenti in merito alle superfici minime da rispettare per le dimensioni dei locali in base alla loro destinazione e la dimensione minima delle unità immobiliari;
- modifiche alle tipologie distributive interne degli edifici, purché nel rigoroso rispetto degli indici e parametri indicati dai regolamenti comunali e nazionali vigenti;
- modifiche di dettaglio al disegno delle superfici scoperte, della localizzazione dei parcheggi pertinenziali e degli accessi carrai e pedonali, conseguenti o meno alle modifiche suddette o derivanti da esigenze di razionalizzazione esecutiva, ovvero varianti di dettaglio delle aree e sistemazioni esterne nonché delle dotazioni territoriali, purchè siano rispettate le quantità prescritte di cessione;
- modifiche alle dimensioni dei lotti a seguito di esatta misurazione ed individuazione degli stessi sul terreno in rapporto alle dimensioni degli edifici ed alle loro distanze, nel rispetto delle indicazioni generali del *PSC* che individua l'ambito d'intervento.

art. 6 DOTAZIONI TERRITORIALI

Sono da considerarsi urbanizzazioni del presente *Piano Urbanistico Attuativo*:

- la realizzazione delle reti di approvvigionamento acqua potabile e gas metano, la rete telefonica, la rete elettrica e di pubblica illuminazione, la rete fognaria acque bianche e nere e la realizzazione della piazzola per la raccolta R.S.U.;
- il Parcheggio Pubblico ricavato su via Fonda per n°32 p.a.;
- la realizzazione del percorso di collegamento tra il Parcheggio Pubblico in cessione e il marciapiede che viene dal parcheggio di via Basilicata, con la cessione del verde laterale al percorso e la cessione di una fascia di verde a confine con il Campo da Gioco esistente nell'area del Centro Giovani.

Le previsioni per la realizzazione delle *reti infrastrutturali* previste nel Piano sono illustrate nelle tavole di progetto specifiche: *tav. 05- rete energia elettrica e illuminazione pubblica, tav. 06- rete telefonica e tav. 07- rete acqua potabile e gas, tav. 08- rete fognaria e RSU* e nella *Relazione delle Urbanizzazioni*, elaborato n°13. Tali previsioni sono state autorizzate dagli enti preposti: HERA, Telecom e e-distribuzione.

La descrizione e il dimensionamento del progetto dei *parcheggi pubblici* e di quanto previsto in cessione per dotazioni territoriali è illustrato graficamente nella *tav. 09 – Dotazioni territoriali*.

Tali soluzioni per le aree standard vengono espressamente richiamate nella *Convenzione* stipulata con il Comune di Maranello, il cui schema è riportato nell'elaborato di progetto n° 17.

In linea generale per ciò che attiene alle dotazioni territoriali è possibile prevedere in fase di progetto esecutivo modifiche non significative nella localizzazione e nel dimensionamento delle stesse, purché vengano rispettati complessivamente gli obiettivi indicati dal progetto e le norme di *PSC*, così come deve essere sempre rispettata tutta la normativa specifica vigente.

art. 7 NUMERO DEI PIANI

Il *Piano Urbanistico Attuativo* prevede uno sviluppo massimo in altezza dei fabbricati in progetto pari a n°3 piani fuori terra, da ritenersi indice di altezza massima consentita, con la possibilità di realizzare un livello inferiore al piano interrato da dedicare ai parcheggi di pertinenza. Modifiche nella dimensione metrica di altezza degli edifici rispetto a quella indicata graficamente nei profili di progetto sarà possibile, senza che ciò comporti variante al Piano, per ragioni tecniche, costruttive, strutturali e di carattere esecutivo delle opere, purché venga sempre rispettato il vincolo di non superare i n°3 piani fuori terra. L'altezza massima, come sopra indicata, non si applica per singoli elementi architettonici o tecnologici o elementi di modesta entità a carattere episodico.

art. 8 TIPI EDILIZI

I tipi edilizi da realizzarsi nell'area di intervento dovranno seguire le indicazioni planivolumetriche del *Piano Urbanistico Attuativo*.

I diversi elementi caratterizzanti ciascun tipo edilizio indicato nel progetto quali:

- numero dei fabbricati;
- articolazione dei singoli corpi edilizi;
- le modalità con cui gli edifici si relazionano con il territorio;

sono caratterizzanti le scelte progettuali del Piano, pertanto non sarà necessario ricorrere alla Variante al Piano solo per quelle modeste modificazioni che non compromettono la composizione progettuale, ma si esprimono in quanto risultato di una fase più approfondita del progetto.

Le tipologie edilizie previste per gli edifici residenziali sono le seguenti:

Edificio	N.ro piani	Destinazione d'uso
1	2 f.t.	Commerciale e Residenziale
2	3 f.t.	Residenziale
3	3 f.t.	Residenziale
4	3 f.t.	Residenziale
5	3 f.t.	Residenziale

Le tipologie riportate nella *tav. 04 - Tipologie edilizie*, non sono vincolanti per quanto attiene alla distribuzione interna degli ambienti, al taglio degli alloggi ed ai loro rapporti reciproci, ma sono finalizzate alla dimostrazione dei rapporti volumetrici e dimensionali che il *PUA* intende assegnare al Comparto, dimostrando la compatibilità degli edifici in progetto con l'uso del territorio circostante e individuando i rapporti fra i vari usi delle superfici del piano terreno.

art. 9 NORME EDILIZIE E PROGETTUALI

Spazi aperti ed opere di urbanizzazione:

Il verde privato dovrà essere alberato con specie prevalentemente autoctone o alternativamente con specie di consolidato inserimento nel territorio d'intervento e limitrofo. Dovranno essere mantenute le alberature di alto fusto eventualmente esistenti laddove ubicate in posizione non interessata ai lavori di edificazione e tali alberature dovranno essere integrate nella quantità stabilita dal RUE vigente, al quale si rimanda per tutte le specifiche relative al progetto delle aree verdi pertinenziali.

Gli spazi di pubblico utilizzo quali il parcheggio pubblico, i marciapiedi e la piazzola per RSU verranno realizzati con manto di calpestio in asfalto e filette di contenimento in cemento, in accordo con quanto già realizzato nel sub-ambito a.

Tutte le reti di fognatura ed acquedotto, rete telefonica e rete elettrica, interne ed esterne ai lotti d'intervento, dovranno essere conformi alle norme specifiche, alle prescrizioni indicate dagli enti competenti, nonché alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e del Regolamento Igienico-Sanitario Locale.

Edifici e spazi pertinenziali:

Il verde pertinenziale degli edifici sarà ad uso esclusivo dei residenti e potrà essere recintato. Le recinzioni potranno essere costituite da reti metalliche accoppiate a siepi vegetali poste internamente all'area da recingere. Per il lato prospiciente le vie è ammessa la realizzazione di cancelli in ferro con

eventuali elementi chiusi in muratura di carattere episodico e muretto di base di altezza massima dal piano di calpestio esterno di circa 30 cm; si rimanda alle pratiche di autorizzazione edilizia per la valutazione della congruità del progetto delle recinzioni e delle cancellate.

Nella progettazione esecutiva degli edifici potranno essere utilizzate le tecniche costruttive ritenute più idonee in fase di approfondimento definitivo del progetto, tenendo conto che dovranno essere rispettate le indicazioni architettoniche e compositive sotto esposte e che dovranno essere prese in considerazione le raccomandazioni della Relazione Geologica nelle sue conclusioni, ed in particolare:

1. verifica strutturale antisismica
2. indagine geo-litologica appropriata di approfondimento per ogni edificio, onde definire quote e resistenze del terreno per le fondazioni
3. regimentazione delle acque superficiali e sotterranee

Per quanto attiene ai materiali esterni utilizzati per gli edifici in progetto, quali paramenti di pareti, coperture, pavimenti esterni, infissi, accessori esterni, nonché i colori e gli elementi architettonici, le soluzioni ed i particolari costruttivi dovranno essere valutati in sede di autorizzazione edilizia, così come le scelte stilistiche architettoniche.

Il presente *Piano Urbanistico Attuativo*, tramite tutti gli elaborati grafici e la documentazione che lo compone, fornisce le indicazioni necessarie e sufficienti per la progettazione a scala edilizia, in integrazione alle norme del *PSC* del Comune di Maranello. Per quanto non espressamente riportato nelle presenti Norme si rimanda alla normativa di *P.S.C.*, *al R.U.E.* e complessivamente a tutta la normativa vigente a livello comunale, regionale e nazionale.

art. 10 DOCUMENTI DEL P.U.A.

- ELABORATI GRAFICI

Tav. 01. Stato di fatto: Planimetria generale

Tav. 02. Progetto: Planimetria generale e Dati urbanistici

Tav. 03. Progetto: Profili

Tav. 04. Progetto: Tipologie edilizie

Tav. 05. Urbanizzazioni: Rete energia elettrica e Illuminazione Pubblica

Tav. 06. Urbanizzazioni: Rete telefonica

Tav. 07. Urbanizzazioni: Rete acqua potabile e gas

Tav. 08. Urbanizzazioni: Fognature RSU

Tav. 09. Dotazioni territoriali

- EL. 10. RELAZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA
- EL. 11. RELAZIONE ILLUMINOTECNICA
- EL. 12. RELAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- EL. 13. STIMA DEI COSTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI
- EL. 14. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- EL. 15. RELAZIONE GEOLOGICA
- EL. 16. SCHEMA DI CONVENZIONE