

COMUNE DI MARANELLO

PROVINCIA DI MODENA

Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "La Svolta"

Via Abetone Superiore - Comune di Maranello - Località San Venanzio
Foglio 23 Mappali 85,406,407,408,409

COMMITTENTE

Giovanna Candeli
Via Abetone Superiore 194
41053 Maranello (MO)

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

Ing. Francesco Bursi

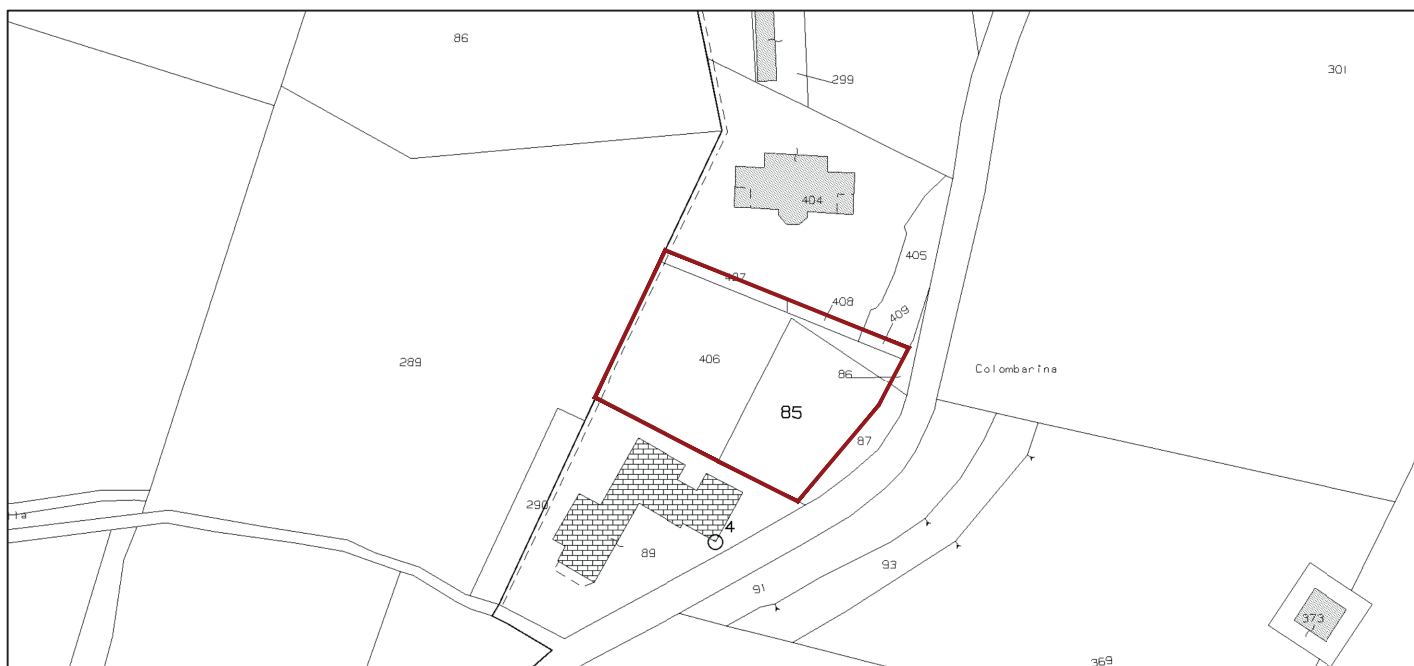
Via Torre 5 - 41121 Modena
email: info@ateamprogetti.com
tel. +39 059 7114689

ATEAM
progetti sostenibili

Team di progetto

Arch. Lucia Bursi
Arch. Elena Focchi

INQUADRAMENTO



NOME FILE:

GSV_Cartigli relazioni.dwg

ELABORATO DA:

APPROVATO DA:

FB

OGGETTO:

**Variante al Piano Particolareggiato
di iniziativa privata denominato "La Svolta"**

CARTELLA:

PROTOCOLLO:

182

Via Abetone Superiore
Maranello (MO) - località San Venanzio

REV. DATA NOTE

TITOLO ELABORATO:

Relazione tecnico - illustrativa

SCALA:

DATA:

02/02/2023

N. ELABORATO

D01

Indice

1. Premessa	2
2. Inquadramento urbanistico	3
2.1. Estratto da PSC vigente	3
2.2. Il PUA approvato.....	6
3. Inquadramento territoriale	9
4. Inquadramento catastale	11
5. Variante di progetto	13
6. Progetto del sistema dei sottoservizi a rete	19
7. Valutazioni sulla sostenibilità della variante	20
8. Conclusioni.....	21
9. Elenco elaborati della Variante al PUA.....	22

Allegati alla Relazione Tecnica Illustrativa:

All. 01 Visure catastali

All. 02 Norme Tecniche di Attuazione vigenti

All. 03 Convenzione vigente

1. Premessa

L'intervento urbanistico di progetto interessa un'area ubicata in Località San Venanzio (Comune di Maranello), situata lungo Via Abetone Superiore.

L'area è parte del comparto denominato **AN.3b** (Ambiti costituiti da PUA adottati o pubblicati all'atto dell'adozione del PSC - art. 53) dal PSC vigente e coincide con uno dei due lotti edificabili di cui è costituito il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata denominato "La Svolta", approvato in data 11/03/2008 con delibera di approvazione n.12.

In ragione del Decreto Legge 69/2013 (GU n.144 del 21/06/2013), la scadenza prevista per il 11/03/2018 è stata prorogata di tre anni (11/03/2021), consentendo al Piano di ricadere all'interno del Decreto Legge 76/2020 (GU n.178 del 16/07/2020), determinando, in base all'art. 10, comma 4-bis, una ulteriore proroga di tre anni al termine di validità del piano (nuova scadenza: 11/03/2024).

Infine, la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale (n. 117 del 20 maggio 2022) della Legge 51/2022 di conversione del Decreto Legge 21/2022 cd. "Decreto Ucraina", determina una proroga straordinaria di un anno dei termini dei Permessi di Costruire, delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (Scia) e di quelli previsti dalle convenzioni urbanistiche e dai relativi piani attuativi (art. 10-septies), spostando il termine di scadenza del Piano in data **11/03/2025**.

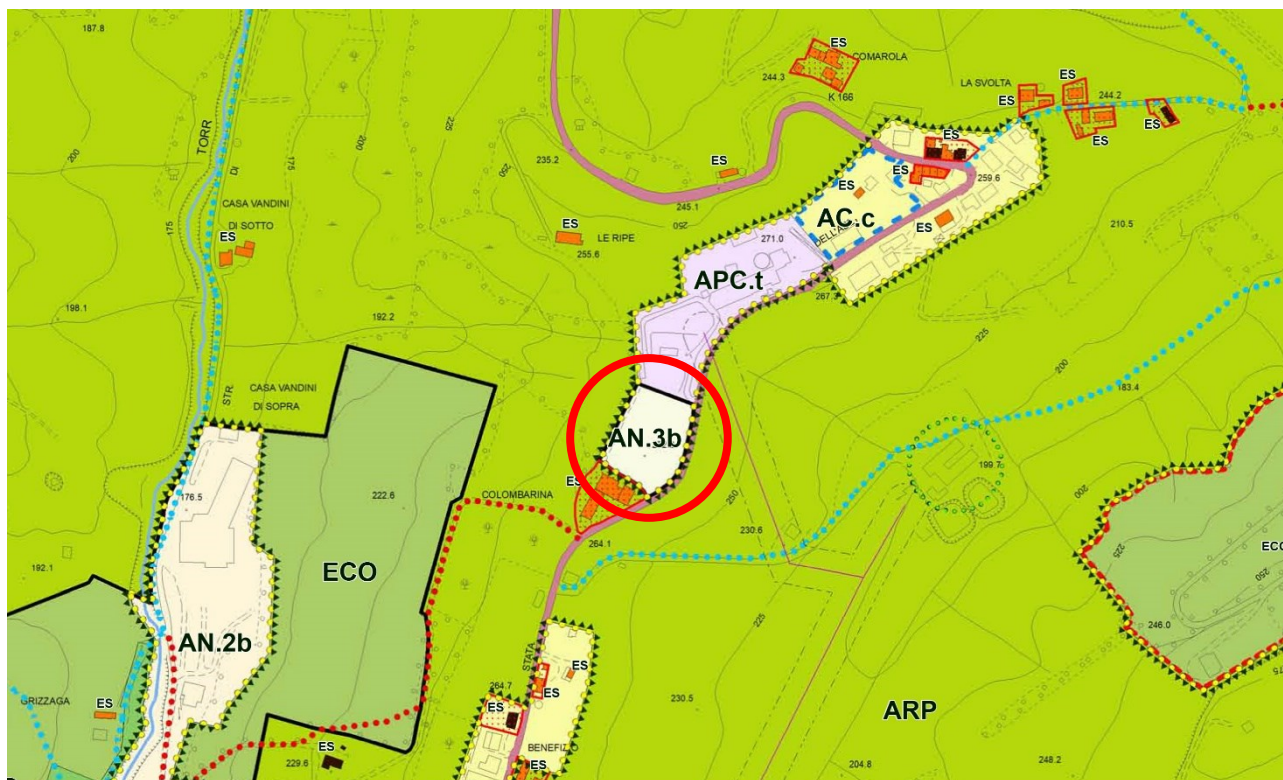
Il soggetto attuatore della variante di PUA è la privata proprietaria Candeli Giovanni, C.F. CND GNN 42H64 E904L, nata a Maranello il 24/06/1942 ed ivi residente in Via Abetone Superiore 194.

2. Inquadramento urbanistico

2.1. Estratto da PSC vigente

Il comparto classificato **AN.3b**, individuato nell'estratto di cartografia di PSC sottostante (**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**), risulta disciplinato **dall'art.53 delle norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PSC vigente**, che prevede:

- 1. Sono individuati graficamente e distinti dalla sigla AN.3 gli ambiti per i nuovi insediamenti coincidenti con PUA adottati o pubblicati in base alla normativa del PRG previgente, il cui iter di approvazione è in corso all'epoca dell'adozione del PSC. Per tali ambiti si conservano la disciplina particolareggiata in vigore all'epoca di adozione del PSC ed i contenuti convenzionali previsti, fino alla scadenza della convenzione. Dopo tale scadenza, per le parti non attuate il POC definisce criteri e modalità di intervento ammesse, nel rispetto della capacità insediativa massima e delle dotazioni previste dal PUA.*
- 2. Modifiche al PUA che non comportino varianti alle norme del PUA adottato o pubblicato e agli schemi di convenzioni allegati tali da non implicare incremento del carico urbanistico sono approvate all'interno del quadro normativo definito dalle norme del PRG previgente e della convenzione in essere.*
- 3. Modifiche sostanziali al PUA adottato o pubblicato sono possibili attraverso variante al PUA in sede di formazione del POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE.*



LEGENDA

MACRO CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

	TU	Territorio Urbanizzato
	TUZ	Territorio Urbanizzabile
	TRU	Territorio rurale

TERRITORIO URBANO (TU) E TERRITORIO URBANIZZABILE (TUZ) - art. 38-59

	AN.3	Ambiti costituiti da PUA adottati o pubblicati all'atto dell'adozione del PSC - art. 53
--	------	---

DOTAZIONI TERRITORIALI



Viabilità da qualificare (valorizzazione di identità paesaggistiche e culturali del territorio di maranello)

Immagine 1

Ambito AN.3b – Individuazione sulla Tavola di PSC

Nello specifico, il presente progetto prevede il completamento dell'attuazione del Comparto mediante la presentazione di una Variante al PUA **definita all'interno del perimetro del Lotto 1 del Comparto AN.3b**, individuato nella planimetria sottostante (***Errore. L'origine iferimento non è stata trovata.***).

Poiché l'intervento costituisce **variante non sostanziale**, la presentazione del progetto è disciplinata dal **comma 2** dell'art. 53 delle NTA del PSC, che stabilisce la conformità con il quadro normativo definito dalla convenzione e dalle norme del PRG previgente.



Immagine 2

Estratto da Tavola 3 del Piano Particolareggiato denominato "la Svolta" - Individuazione perimetro dell'area oggetto di Variante (Lotto 1)

2.2. Il PUA approvato

Il comparto di progetto, classificato come **Comparto omogeneo B5** secondo la normativa previgente, è costituito da **due lotti edificabili**, individuati nella "Tav. 03 Progetto – Planimetria generale" del PUA approvato (cfr. *Immagine 2*).

Secondo quanto specificato all'interno della "Tav. 5 – Planimetria generale con individuazione delle superfici di comparto" del PUA, riportata all'interno della tavola "T03 – Stato legittimato" della presente variante, il Lotto n.1 ha superficie pari a 3130,70 mq, mentre il Lotto n.2 ha una superficie di 2629,92 mq.

Il comparto è disciplinato dall'**art. 77 – Zone omogenee di tipo B del PRG previgente**, che disciplina le "zone territoriali omogenee del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A ed a prevalente destinazione residenziale".

L'articolo specifica che all'interno del **comparto classificato B5 e sottoposto a strumento urbanistico preventivo in località La Svolta**, oltre al rispetto delle normative generali e specifiche per le zone B e B5, si applicano i seguenti parametri:

- *UF = 0,25 mq/mq*
- *Unità minima di intervento = come individuate dallo strumento preventivo*
- *H max. = 2 piani utili fuori terra*
- *D1 – D2 – D3 = ai sensi art. 11 delle presenti norme*
- *Superficie permeabile = almeno il 40% della superficie dell'area sottoposta a piano urbanistico dovrà essere permeabile alle acque meteoriche*
- *Verde alberato = almeno il 30% dell'area sottoposta a piano urbanistico dovrà essere sistemata a verde con piantumazione di specie arboree e arbustive autoctone.*
- *Parcheggi pubblici = dovranno essere realizzati con pavimentazione permeabile e alberati nella misura minima di un esemplare di alto fusto specie autoctona ogni tre posti auto.*

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria del comparto è calcolata in base ad un indice di edificabilità UF pari a 0,25 mq di superficie utile su superficie fondiaria, stabilito dall'art. 77 del PRG previgente.

Data una SF di 5760,62 mq, la potenzialità edificatoria dell'intero comparto risulta essere pari a circa 1440 mq ($5760,62 \text{ mq SF} \cdot 0,25$), ma viene ridotta a **1200 mq** su esplicita richiesta dei committenti. Tale valore viene ripartito in parti uguali tra i due lotti, in quantità di **600 mq ciascuno**, con la possibilità di poterne spostare massimo il 10% da uno all'altro.

La variante di progetto intende mantenere questo valore per il sub-comparto Lotto 1 oggetto di intervento.

Standard Urbanistici

Gli standard di urbanizzazione primaria e secondaria sono stati calcolati in base alla normativa del previgente PRG.

Il reperimento degli standard di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 e U2) risulta essere già stato soddisfatto a seguito dell'approvazione del piano mediante monetizzazione del verde pubblico di U1 e U2 per una superficie di 1040 mq (calcolati sulla base della capacità edificatoria), monetizzazione dei parcheggi di U2 per un totale di 8 posti auto e reperimento dei parcheggi di U1 per un totale di 10 posti auto (PA), come stipulato nella convenzione e come riportato nella tabella sottostante (*Immagine 4*), estratta dalla relazione tecnica del PUA.

La variante non implica dunque la necessità di reperire e-o monetizzare standard di urbanizzazione.

P.R.G.		PROGETTO		
VERDE PUBBL.	PARCH. PUBBL.		da P.R.G.	10 P
	P - U1	5 MQ/30 MQ di S.U. posto auto 20 mq (2,5 x 5 più area di manovra)	S.U. x 5/30 → 1'200 x 5/30 = 200 MQ	10 P
VERDE PUBBL.	P - U2	4 MQ/30 MQ di S.U. posto auto 20 mq (2,5 x 5 più area di manovra)	S.U. x 4/30 → 1'200 x 4/30 = 160 MQ	8 P
	V - U1	16 MQ/30 MQ di S.U.	S.U. x 16/30 → 1'200 x 16/30 = 640 MQ	640 mq
	V - U2	10 MQ/30 MQ di S.U.	S.U. x 10/30 → 1'200 x 10/30 = 400 MQ	400 mq

NOTE:

"Per tutte le aree di urbanizzazione in luogo della cessione delle stesse la proprietà si avvale della possibilità di monetizzare le superfici [...]"
(Art. 2 comma 6 delle N.T.A.)
Verranno pertanto realizzati esclusivamente i 10 parcheggi di urbanizzazione primaria, come riscontrabile nel presente elaborato grafico.

Superficie Territoriale			6'184 MQ
LOTTO	S.F. (mq)	S.P. min. (> 40 % S.T.)	Sup. Verde alberata min. (> 30% S.T.)
1	3'130.70	> 2'473.6	> 1'855.2
2	2'629.92		
Superficie Utile Totale Massima (0.25 x S.F.)			1'440 MQ
SUPERFICIE UTILE REALIZZABILE *			1'200 MQ

Note

* La committenza rinuncia alla realizzazione di 240 MQ di S.U.

S.P. : Superficie Permeabile

Immagine 3
Superfici e standard di comparto

Il piano prevede inoltre il rispetto di una percentuale minima di superficie permeabile pari al **40%** della superficie dell'area sottoposta a piano urbanistico e una percentuale minima di superficie sistemata a verde tramite piantumazione di specie arboree e arbustive autoctone pari al **30%**.

3. Inquadramento territoriale

L'area oggetto di intervento è classificata come ambito AN.3b e si trova lungo Via Abetone Superiore, a nord del centro abitato della località San Venanzio. (*Immagine 4*)



Immagine 4

Inquadramento territoriale su immagine Google Earth

Situato ai margini dell'edificato urbano nei pressi della cosiddetta "Svolta", il Lotto 1 confina a nord con il Lotto 2 del comparto (non oggetto di intervento di variante), a est con il sedime della viabilità locale, a ovest con ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) e a sud con un'area ES (edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale).

Attualmente, l'area è accessibile da Via Abetone Superiore, tramite viabilità privata ad uso comune dei due lotti che conduce al lotto già edificato (Lotto 2) e da cui si prevede di dare accesso carrabile a quello oggetto di intervento (Lotto 1). (*Immagine 5*)

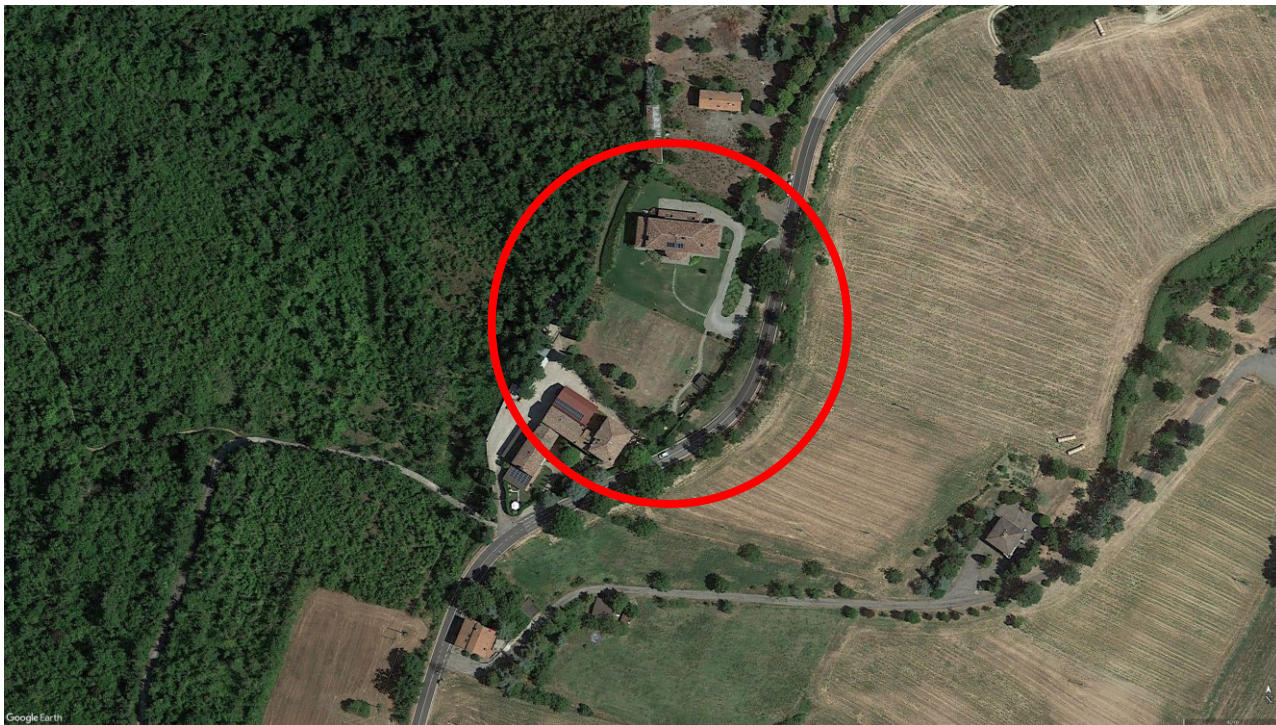


Immagine 5

Localizzazione comparto AN.3b su immagine Google Earth

Riguardo la perimetrazione del comparto AN.3b, si specifica che il Lotto 2 risulta oggi già completamente edificato e che, seppur ricompreso all'interno del perimetro del comparto per consentire un inquadramento urbanistico complessivo, rimane escluso dal presente intervento di Variante.

4. Inquadramento catastale

L'area interessata dal progetto di variante in oggetto presenta una superficie catastale di 3166 mq ed è così identificata al N.C.T. del Comune di Maranello:

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	HA	R.D.	R.A.	PROPRIETÀ
23	85	Seminativo arboreo	3	00.11.55	5,67	6,56	Candeli Giovanna
23	406	Seminativo arboreo	3	00.17.76	8,71	10,09	Candeli Giovanna
23	407	Seminativo arboreo	3	00.01.18	0,58	0,67	Candeli Giovanna
23	408	Seminativo arboreo	3	00.00.72	0,35	0,41	Candeli Giovanna
23	409	Seminativo arboreo	3	00.00.45	0,22	0,26	Candeli Giovanna

Tabella 1

Elenco delle proprietà catastali interessate

L'area, evidenziata in *Immagine 6*, delimita il Lotto 1 del PUA ed è dotata di potenzialità edificatoria residua. Le relative visure catastali sono inserite come allegato (*All.01 – Visure catastali*) alla presente relazione.

I mappali 404 e 405, inclusi nel perimetro del comparto AN.3b, sono già stati edificati e non sono interessati dal progetto di variante.

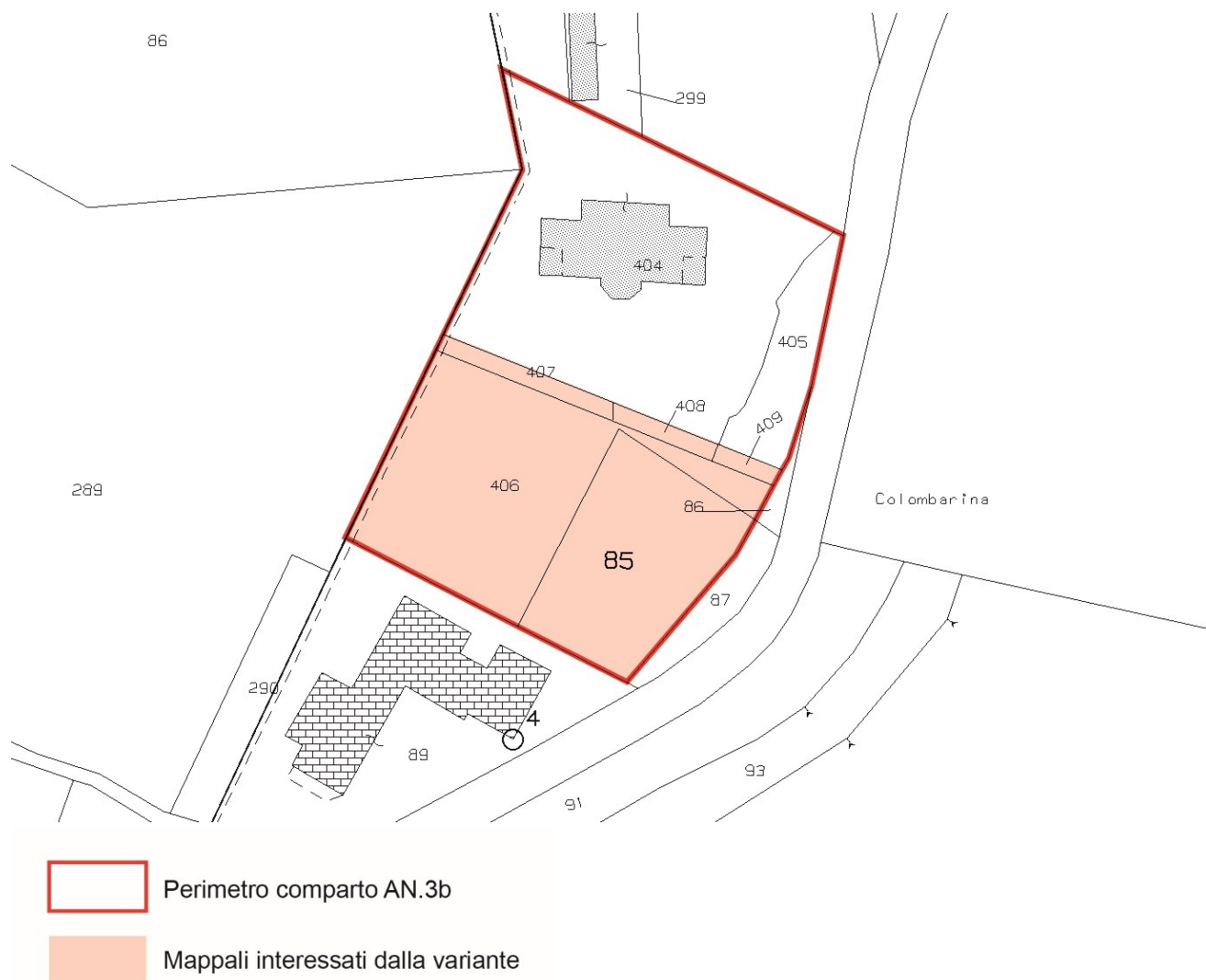


Immagine 6

Estratto di mappa catastale (Foglio 23) – Individuazione dei mappali interessati dalla variante

5. Variante di progetto

La presente variante è stata predisposta in osservanza all'art. 2 – comma 4 dello schema di convenzione vigente (in allegato alla presente relazione, cfr. *All. 03 – Convenzione vigente*) per richiedere **l'aumento del numero di alloggi** all'interno del sub-comparto Lotto 1, da n° 2 unità previsto dal PUA (art.2 – comma 7 della Convenzione) a **n°3 unità**.

In conformità con quanto indicato all'art.53 - comma 2 delle NTA del PSC vigente, **l'intervento costituisce variante non sostanziale** e l'attuazione della capacità edificatoria sarà attuata nel rispetto delle NTA del PUA e della normativa previgente.

La presente variante prende atto, inoltre, di una nuova suddivisione tra Lotto 1 e Lotto 2, che coincide con l'attuale localizzazione della recinzione presente in loco. La linea si discosta dal Piano Particolareggiato previgente di circa 2,5 m, come indicato nella tavola "*T04 – Variante di progetto*" della presente variante, e coincide con il confine tra il mappale 406 e i mappali 407-408-409.

La **capacità edificatoria** del comparto è quella residua dall'attuazione del Piano Particolareggiato, e cioè **600 mq di SU**; **la presente variante NON produce nuova edificabilità**.

La verifica del rispetto di questo valore è stata eseguita sulla base della definizione di Superficie Utile edilizia (SU) presente nel PRG previgente (Art. 8 Parametri Urbanistici – Comma I Lettera I.01 - Edilizia residenziale ed attività terziarie-direzionali) ed è indicata nella tabella sottostante (*Tabella 2*) applicata alla ipotesi di progetto edilizio, in ogni caso il progetto edilizio che verrà successivamente presentato non potrà superare la SU massima ammessa di 600 mq

Unità edilizia	SU (Calcolata secondo PRG previgente)
UNITÀ 1	272
UNITÀ 2	159
UNITÀ 3	159
TOTALE	590

Tabella 2

Calcolo superficie utile edilizia SU del sub-comparto Lotto 1

L'aumento del numero di alloggi incide sulle dotazioni private di parcheggi, di seguito ricalcolate, e comporta delle variazioni all'impianto originale di viabilità interna e sedime delle unità. Queste variazioni verranno di seguito illustrate per verificare il rispetto dei parametri edilizi relativi a parcheggi pertinenziali, altezze, distanze e percentuali minime di superficie permeabile e piantumata, fermo restando che in sede di PDC le aree di pertinenza potranno essere modificate mantenendo il rispetto dei parametri edilizi e le distanze previste dalle norme del PUA.

Parcheggi pertinenziali

Secondo l'articolo 7 – Parcheggi di Pertinenza delle NTA di piano (allegate alla presente relazione, cfr. *All.02 – Norme Tecniche di Attuazione vigenti*), "i parcheggi di pertinenza richiesti come dotazione obbligatoria sono (...) **individuati in sede di stesura del progetto edilizio in base alle normative vigenti**".

Il RUE vigente stabilisce, all'art. 91 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr e Pc), per la categoria U1 Residenza, il reperimento di "2 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq di SC o frazione. Nelle nuove costruzioni almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un parcheggio pertinenziale di uso riservato (Pr) realizzato in forma di autorimessa chiusa."

Poiché il progetto prevede la costruzione di 3 unità immobiliari, una di 279,2 di SC e due di 143 mq ca. di SC, saranno dunque da reperire 12 posti auto, di cui 3 in forma di autorimessa chiusa, come illustrato nella tabella sottostante (*Tabella 3*)

Unità edilizia	SU (Normativa vigente)	SA	SC (SU+0,6*SA)	N° posti auto (1PA/50 mq SC)
UNITÀ 1	220,4	98,1	279,26 ((220+(98,1*0,6))	6 PA (279,26/50)
UNITÀ 2	121,7	36	143,3 ((121,7+(36*0,6))	3 PA (143,3/50)
UNITÀ 3	121,7	36,3	143,5 ((121,7+(36,3*0,6))	3 PA (143,5/50)
TOTALE				12 PA

Tabella 3

Calcolo dotazione parcheggi pertinenziali

Riguardo le autorimesse, specifica inoltre che “potranno essere realizzate nell’area cortiliva fuori dalla sagoma del fabbricato, in muratura, interrate, seminterrate o completamente fuori terra **secondo quanto disposto dall’art. 78 comma II delle NTA di PRG**”.

Altezze e distanze

Il rispetto delle altezze e delle distanze risulta conforme alle NTA del PUA (art.6), come riportato nella tabella sottostante (*Tabella 4*). Viene definito un nuovo allineamento prevalente di progetto per il Lotto 1, che rappresenta la distanza necessaria da mantenere per l’edificabilità e consiste in una distanza di 10 m da Via Abetone Superiore, maggiore dell’allineamento prevalente dei fabbricati esistenti individuato dalla *Tavola 7 – Progetto*. *Verifica allineamento prevalente* del PUA vigente e dei 5 m da confine stradale indicati dalla normativa relativamente al territorio urbanizzato.

DISTANZA	VARIANTE	ART.6 delle NTA del PUA
Altezza massima edifici	2 piani utili fuori terra	2 piani utili fuori terra
Distanza dai confini di altri lotti	5 m	5 m
Distanza tra fronti finestrati	10 m	10 m
Distanza da Via Abetone Superiore	10 m	5 m – Superiore o uguale all’allineamento prevalente dei fabbricati esistenti

Tabella 4

Rispetto delle altezze e delle distanze

Superficie permeabile e piantumata

Relativamente al Lotto 1, la Tavola 05 del PUA, di cui si riporta un estratto in *Immagine 7*, indica il rispetto di una superficie permeabile minima di 1252,38 mq, pari al 40% della superficie fondiaria del lotto (3130,70 mq), ed una superficie verde alberata minima di 939,29 mq, equivalente al 30% della SF.

Superficie Territoriale			6'184 MQ
LOTTO	S.F. (mq)	S.P. min. (≥ 40 % S.T.)	Sup. Verde alberata min. (≥ 30 % S.T.)
1	3'130.70	≥ 1'252.38	≥ 939.29
2	2'629.92	≥ 1'221.22	≥ 915.91
Superficie Utile Potenziale (0.25 x S.F.)			1'440 MQ
SUPERFICIE UTILE REALIZZABILE *			1'200 MQ

Note

* La committenza rinuncia alla realizzazione di 240 MQ di S.U.

S.P. : Superficie Permeabile

Immagine 7

Calcolo standard superficie minima permeabile e verde alberata

La variante di progetto soddisfa questi requisiti, garantendo una superficie a verde piantumata di 1538 mq ed una superficie permeabile di 1750 mq (*Immagine 8*).

Eventuali modifiche all'impianto planimetrico di progetto dovranno comunque rispettare i parametri sopracitati (40% di superficie minima permeabile e 30% di superficie minima piantumata a verde).

Accessibilità

Il progetto prevede l'accesso al Lotto 1 dalla viabilità privata comune ai due lotti, tramite la realizzazione di un nuovo accesso carrabile. A seguito dell'aggiornamento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali, è stata proposta una lieve rivisitazione della viabilità privata di esclusiva pertinenza del Lotto 1 per consentire la fruizione e l'accesso alle autorimesse e ai posti auto esterni.

La planimetria di progetto (*Immagine 8*) propone un impianto indicativo del sedime delle unità edilizie, che sarà possibile rivedere fermo restando il reperimento degli standard previsti, le normative vigenti (parcheggi pertinenziali) e il rispetto delle distanze come indicate nella tavola "T04 – Variante di progetto" della presente Variante. Resta inteso che nella costruzione dei nuovi edifici si dovrà in ogni caso rispettare il Regolamento Edilizio vigente.



Immagine 8

Planimetria di inquadramento variante di progetto

Richiesta di proroga della validità del Piano Attuativo

In relazione alla validità del Piano Attuativo, che scade il 11/03/2025, si riscontra che gli impegni convenzionali in merito agli oneri e opere di urbanizzazione sono stati già da tempo assolti.

Tuttavia, si evidenzia che a tale durata è collegata la possibilità di concludere il programma di trasformazione edilizio approvato con Norme Tecniche conformi alle normative del PRG vigente alla data di approvazione del Piano Attuativo stesso.

Nel merito si deve considerare che la presente variante prevede una modifica al programma di edificazione con l'incremento di una unità abitativa, e che solo successivamente alla sua

approvazione sarà possibile presentare i titoli edilizi abilitativi per i nuovi fabbricati e che tali titoli a seguito del loro rilascio avranno una validità massima di anni uno più tre.

Pertanto, nell'ipotesi in cui il completamento del programma edilizio dell'area possa necessitare di almeno 4 anni di tempo, si chiede di propagare la data di validità del Piano Attutivo di ulteriori due anni, al 11/03/2027, al fine di mantenere le stesse norme urbanistiche di riferimento fino alla fine dei lavori e alla agibilità degli immobili e di non intercorrere nella disciplina del attuale PSC POC RUE o del futuro PUG.

6. Progetto del sistema dei sottoservizi a rete

L'area di progetto si pone al margine sud del perimetro del Piano e si collega ad esso senza prevedere nuovi sistemi di viabilità pubblica, si configura di fatto come un lotto adeguato ad ospitare la capacità insediativa residua per la quale erano stati definiti i sistemi delle reti di progetto, sia dal punto di vista dimensionale che geometrico.

In assenza di modifiche alla capacità insediativa assegnata al Lotto 1, l'aumento del numero di utenze di una unità non determina dunque la necessità di adeguamento del sistema di sottoservizi a rete.

Rete Fognaria

Si prevede la raccolta separata di acque chiare e acque nere, tramite allacciamento alle reti di raccolta esistenti (entrambe in tubazioni in PVC di diametro 200) con un recapito all'estremità sud-ovest del Lotto 1. (Cfr. Tavola "*T05 – Schema allacciamenti alle reti infrastrutturali*")

Rete adduzione acqua e gas

Per tali forniture, si prevede l'allaccio alle reti esistenti in corrispondenza del piazzale di ingresso alla viabilità privata, a lato di Via Abetone Superiore, dove è già stato predisposto un pozzetto di adduzione d'acqua ed un armadietto contatori Gas. (Cfr. Tavola "*T05 – Schema allacciamenti alle reti infrastrutturali*")

7. Valutazioni sulla sostenibilità della variante

Il progetto della Variante si configura in attuazione a quanto già approvato, proponendo modeste modifiche che non variano nella sostanza i contenuti ambientali del Piano approvato. Pertanto non si attiene necessaria una specifica valutazione rispetto ad eventuali impatti ambientali.

Il PUA approvato contiene, tra gli elaborati specialistici, la Valutazione di clima acustico (ai sensi dell'articolo 8 comma 2 della LEGGE 447/95), redatta con riferimento alla proposta di organizzazione planimetrica dell'area.

Alla luce della nuova organizzazione planimetrica del LOTTO 1 è stato aggiornato tale documento con una nuova valutazione coerente con il nuovo posizionamento degli edifici che viene allegata ai documenti di Variante al PUA:

- "Valutazione di Clima Acustico Progetto di nr.2 edifici abitativi su via Abetone Superiore nr.194 – San Venanzo - Maranello (MO)" - Dicembre 2022

A seguito si riportano le conclusioni:

"Dai risultati si evince che i limiti assoluti di immissione della Classe III sono ampiamente rispettati. Non è stata individuata alcuna sorgente specifica che potesse rendere necessaria l'analisi previsionale dei livelli differenziali di immissione "

Si è inoltre provveduto ad elaborare una nuova indagine geologia e sismica adeguata alla recenti normative in materia

- "Relazione geologica e sismica" – Dicembre 2022

Si rinvia nel merito ai suoi contenuti, riportando a seguito solo la valutazione conclusiva:

"In considerazione di tutto ciò è possibile dedurre che non sussistono particolari criticità di tipo geologico, geomorfologico, idrogeologico e sismico che compromettano la fattibilità dell'intervento in progetto."

8. Conclusioni

Per riassumere, il presente progetto prevede il completamento dell'attuazione del Comparto mediante la presentazione di una variante non sostanziale al PUA **definita all'interno del perimetro del Lotto 1 del Comparto AN.3b**, che si compone di 3 aspetti principali:

- 1) Richiesta di aumento del numero di alloggi di una unità, da 2 a 3, nel rispetto della potenzialità edificatoria residua.
- 2) Individuazione di un nuovo allineamento prevalente relativo al Lotto 1, individuato ad una distanza di 10 m da Via Abetone Superiore.
- 3) Richiesta di proroga di validità del Piano Attuativo di ulteriori due anni, fino al 11/03/2027.

9. Elenco elaborati della Variante al PUA

ELABORATI DATTILOSCRITTI

D 01 Relazione tecnico-illustrativa

All. 01 Visure catastali

All. 02 Norme Tecniche di Attuazione vigenti

All. 03 Convenzione vigente

D 02 Documentazione fotografica

D 03 Relazione geologica e sismica

D 04 Valutazione clima acustico

ELABORATI CARTOGRAFICI

T 01 Inquadramento generale e catastale *varie*

T 02 Rilievo plano-altimetrico *1:200*

T 03 Planimetria piano attuativo vigente *1:200*

T 04 Variante di progetto *1:200*

T 05 Schema allacciamenti alle reti infrastrutturali *1:200*

Modena, 02/02/2023

Il Tecnico
Ing. Francesco Bursi

COMUNE DI MARANELLO

PROVINCIA DI MODENA

Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "La Svolta"

Via Abetone Superiore - Comune di Maranello - Località San Venanzio
Foglio 23 Mappali 85,406,407,408,409

COMMITTENTE

Giovanna Candeli
Via Abetone Superiore 194
41053 Maranello (MO)

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

Ing. Francesco Bursi

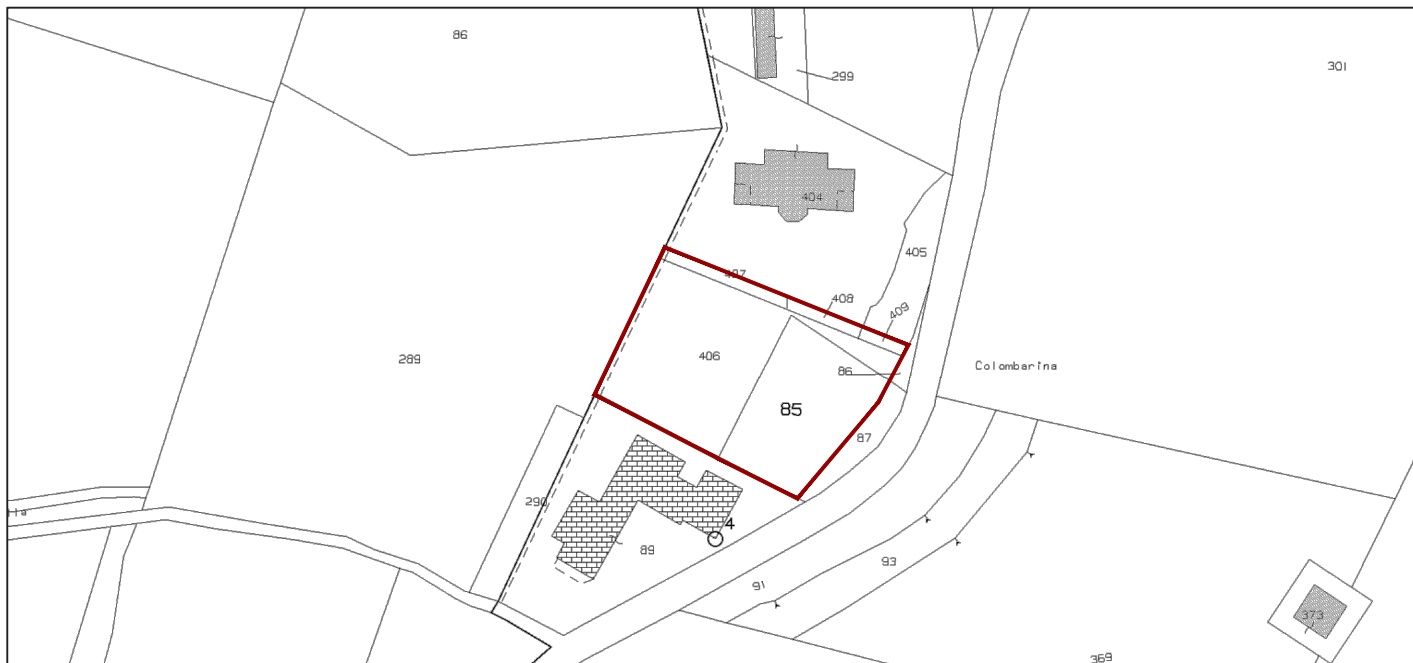
Via Torre 5 - 41121 Modena
email: info@ateamprogetti.com
tel. +39 059 7114689

ATEAM
progetti sostenibili

Team di progetto

Arch. Lucia Bursi
Arch. Elena Focchi

INQUADRAMENTO



NOME FILE:

GSV_Cartigli relazioni.dwg

ELABORATO DA:

APPROVATO DA:

OGGETTO:

**Variante al Piano Particolareggiato
di iniziativa privata denominato "La Svolta"**

CARTELLA:

PROTOCOLLO:

Via Abetone Superiore
Maranello (MO) - località San Venanzio

REV.	DATA	NOTE
------	------	------

TITOLO ELABORATO:

N. ELABORATO

Visure catastali

SCALA:

DATA:

30/01/2023

All.01

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **26/01/2023**

Dati della richiesta

Terreni siti nel comune di **MARANELLO (E904)** provincia **MODENA** - Limitata al foglio: **23**



Soggetto richiesto:

CANDELI Giovanna nata a **MARANELLO (MO)** il 24/06/1942 (CF: **CNDGNN42H64E904L**)

Totali immobili: di catasto terreni 5



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MARANELLO (E904) (MO)**

• Foglio **23** Particella **406**

FRAZIONAMENTO del 25/07/2011 Pratica n. MO0160950 in atti dal 25/07/2011 presentato il 25/07/2011 (n. 160950.1/2011)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 8,71**
agrario **Euro 10,09**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**

Superficie: **1.776 m²**

FRAZIONAMENTO del 25/07/2011 Pratica n. MO0160950 in atti dal 25/07/2011 presentato il 25/07/2011 (n. 160950.1/2011)



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MARANELLO (E904) (MO)**

• Foglio **23** Particella **407**

FRAZIONAMENTO del 25/07/2011 Pratica n. MO0160950 in atti dal 25/07/2011 presentato il 25/07/2011 (n. 160950.1/2011)

Annotazione di immobile: SR

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,58**
 agrario **Euro 0,67**
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**
Superficie: **118 m²**

FRAZIONAMENTO del 25/07/2011 Pratica n.
MO0160950 in atti dal 25/07/2011 presentato il
25/07/2011 (n. 160950.1/2011)



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MARANELLO (E904) (MO)**
• Foglio **23** Particella **408**

FRAZIONAMENTO del 25/07/2011 Pratica n.
MO0160950 in atti dal 25/07/2011 presentato il
25/07/2011 (n. 160950.1/2011)

Annotazione di immobile: SR

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,35**
 agrario **Euro 0,41**
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**
Superficie: **72 m²**

FRAZIONAMENTO del 25/07/2011 Pratica n.
MO0160950 in atti dal 25/07/2011 presentato il
25/07/2011 (n. 160950.1/2011)



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MARANELLO (E904) (MO)**
• Foglio **23** Particella **409**

FRAZIONAMENTO del 25/07/2011 Pratica n.
MO0160950 in atti dal 25/07/2011 presentato il
25/07/2011 (n. 160950.1/2011)

Annotazione di immobile: SR

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,22**
 agrario **Euro 0,26**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**
Superficie: **45 m²**

FRAZIONAMENTO del 25/07/2011 Pratica n.
MO0160950 in atti dal 25/07/2011 presentato il
25/07/2011 (n. 160950.1/2011)

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 4 - totale righe intestati: 1

> 1. CANDELI Giovanna (CF CNDGNN42H64E904L)

nata a MARANELLO (MO) il 24/06/1942

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. FRAZIONAMENTO del 25/07/2011 Pratica n.
MO0160950 in atti dal 25/07/2011 presentato il
25/07/2011 (n. 160950.1/2011)

 **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non
esistenti

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di MARANELLO (E904)

Numero immobili: **4** Reddito dominicale: **euro 9,86** Reddito agrario: **euro 11,43** Superficie: **2.011 m²**



Immobile di catasto terreni - n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MARANELLO (E904) (MO)**

• Foglio **23** Particella **85**

Partita: **5622**

Impianto meccanografico del 29/11/1972

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 5,67 Lire 10.973**
 agrario **Euro 6,56 Lire 12.705**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**
Superficie: **1.155 m²**

Impianto meccanografico del 29/11/1972

> Altre variazioni

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/1980 in
atti dal 13/09/1985 (n. 30784)

> Intestazione attuale dell'immobile n. 5 - totale righe intestati: 1

> **1. CANDELI Giovanna**
(CF CNDGNN42H64E904L)
nata a MARANELLO (MO) il 24/06/1942
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. Atto del 04/09/1986 Pubblico ufficiale GIULIO
DALLARI Sede MODENA (MO) Repertorio n. 38570 -
UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 6068
registrato in data 24/09/1986 - Voltura n. 338086 in atti
dal 17/07/1987

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non
esistenti

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di MARANELLO (E904)
Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 5,67** Reddito agrario: **euro 6,56** Superficie: **1.155 m²**

> Totale generale

Catasto Terreni

Totale immobili: **5** Reddito dominicale: **euro 15,53** Reddito agrario: **euro 17,99** Superficie: **3.166 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

23 : 10 : 23

8-Nov-2022 13:7:40
atlica T230415/2022



COMUNE DI MARANELLO

PROVINCIA DI MODENA

Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "La Svolta"

Via Abetone Superiore - Comune di Maranello - Località San Venanzio
Foglio 23 Mappali 85,406,407,408,409

COMMITTENTE

Giovanna Candeli
Via Abetone Superiore 194
41053 Maranello (MO)

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

Ing. Francesco Bursi

Via Torre 5 - 41121 Modena
email: info@ateamprogetti.com
tel. +39 059 7114689

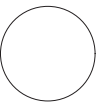


Team di progetto

Arch. Lucia Bursi
Arch. Elena Focchi

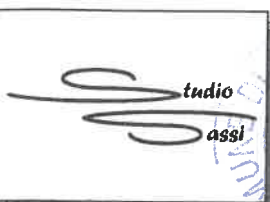
INQUADRAMENTO



NOME FILE:		ELABORATO DA:	APPROVATO DA:	OGGETTO:	
GSV_Cartigli relazioni.dwg			FB	Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "La Svolta"	
CARTELLA:			PROTOCOLLO:	Via Abetone Superiore Maranello (MO) - località San Venanzio	
			182	TITOLO ELABORATO:	N. ELABORATO
				Norme Tecniche di Attuazione vigenti	
REV.	DATA	NOTE	SCALA:	DATA:	All.02
				30/01/2023	

13)

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI CC
NR 12 DEL 11 MAR, 2008



COMUNE DI MARANELLO
Provincia di Modena

COPIA CONFORME
ALL' ORIGINALE

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA
PRIVATA DENOMINATO
"LA SVOLTA"**

Via Abetone Superiore, S. Venanzio

Febbraio 2008

COMUNE DI MARANELLO

DATA DI ARRIVO/PARTENZA 22/2/2008

PROT. N. 3942

CAT. CLASSE FASC.

Pratica assegnata per la trattazione a:

Inviata per conoscenza a:

Committente : CANDELI GIOVANNA e CANDELI LUISA

Candeli Luisa
Candeli Giovanna

Progettista : ARCH. ALESSANDRA GUIDETTI

STUDIO SASSI - Progettisti Associati
Via Colombo n.10, Maranello (MO)



Collaboratore : GEOM. ALESSANDRO PRANDINI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL PRESIDENTE
Cigani Francesco



IL SEGRETARIO GENERALE
Rega Dott. Nicola

art. 3 DATI URBANISTICI DEL COMPARTO

H. MAX. Piani utili fuori terra	SUP. UTILE realizzabile (mq)	Verde Pubblico U1 + Attrezz. Pubbliche U2 (mq)	Parcheggi U1 + Parcheggi U2 (mq)	N. ALLOGGI Max insediabili
2	1.200	1.040,00	10	4

CAPO 2 – Modalità di attuazione

art. 4 DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso residenziale individuata negli elaborati di progetto per l'intero comparto di Piano Particolareggiato è stabilita in conformità con la classificazione del P.R.G.

art. 5 SUPERFICIE UTILE DI PROGETTO E MODIFICHE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La superficie utile di progetto è indicata nella tabella dei conteggi urbanistici allegata alla planimetria di progetto ed è pari a 1.200 mq.

La superficie utile viene assegnata ai lotti in parti uguali: lotto 1 mq 600, lotto 2 mq 600; con la possibilità di poterne spostare max il 10% da un lotto all'altro.

In sede di progetto edilizio l'individuazione delle superfici fondiari dei lotti dovranno essere meglio specificate con frazionamento, senza alterare le quantità complessive indicate dal Piano Particolareggiato relativamente alla S.U. totale.

Eventuali difformità non sostanziali nelle misure risultanti dagli elaborati grafici di P.P. potranno essere corrette in sede di progetto edilizio senza procedere alla variante di P.P.

Non sono inoltre considerate varianti le seguenti modifiche:

- lievi spostamenti della viabilità di comparto e dei parcheggi di urbanizzazione a seguito di un rilievo più dettagliato dell'area in fase di progetto esecutivo delle opere con l'indicazione di un caposaldo certo;
- la viabilità di accesso ai lotti in fase esecutiva potrà variare andamento per limitare e/o evitare muri di sostegno;
- le quote altimetriche di progetto del fabbricato potranno subire variazioni in fase di progetto esecutivo;
- modifiche planimetriche delle sagome dei singoli edifici;
- variazioni in diminuzione o in aumento della superficie coperta schematizzata nelle tavole di progetto in quanto le sagome sono da ritenersi indicative, fermo restando il rispetto della percentuale minima di superficie permeabile richiesta su ogni singolo lotto d'intervento pari al 40% della superficie dell'area sottoposta a piano urbanistico;
- lo spostamento o l'aumento di accessi carrai purché preventivamente autorizzato.

CAPO 3 – Prescrizioni urbanistiche ed edilizie

art. 6 ALTEZZA MASSIMA, NUMERO DEI PIANI, DISTANZE DAI CONFINI

L'altezza massima degli edifici è fissata per il comparto in due piani utili fuori terra.

L'altezza degli edifici è calcolata in numero di piani utili fuori terra.

La Superficie Utile è calcolata secondo le modalità stabilite dall'art. 8 delle NTA di PRG.

Distanza dai confini da altri lotti cm. 500 fatto salvo il rispetto della visuale libera e distanza di cm. 1000 tra pareti finestrate.

Distanza da Via Abetone Superiore $\geq$ all'allineamento prevalente dei fabbricati esistenti e comunque non inferiore a cm. 500 dai confini di proprietà.

art. 7 PARCHEGGI DI PERTINENZA

I parcheggi di pertinenza richiesti come dotazione obbligatoria sono ricavati nell'area di pertinenza dell'immobile servito sia a raso che all'interno o nel sottosuolo dell'immobile in spazi aperti o chiusi come autorimessa ed individuati in sede di stesura del progetto edilizio in base alle normative vigenti.

Le autorimesse per autovetture dovranno rispettare i seguenti limiti:

lunghezza minima: ml. 5,00

larghezza minima: ml. 2,50

altezza massima: ml. 2,50

Le autorimesse potranno essere realizzate nell'area cortiliva fuori dalla sagoma del fabbricato, in muratura, interrate, seminterrate o completamente fuori terra secondo quanto disposto dall'art. 78 comma II delle N.T.A. di P.R.G.

art. 8 TIPI EDILIZI

I tipi edilizi da realizzarsi nel comparto dovranno risultare puntiformi.

Gli elementi indicati in progetto quali:

- allineamenti dei fabbricati;
- profondità e sagoma del corpo di fabbrica;
- articolazione dei singoli corpi edilizi;
- sviluppo e numero dei piani;
- accessi pedonali e carrabili;

sono elementi indicativi e come tali eventuali modifiche valutate in sede di progetto edilizio non comporteranno una variante al P.P., fermo restando il rispetto delle Norme e dell'organizzazione complessiva del Piano Particolareggiato.

All'interno dei lotti e fuori dalla sagoma del fabbricato è possibile realizzare delle costruzioni accessorie così come da art. 61 delle NTA di PRG.

art. 9 DETERMINAZIONI PROGETTUALI

Il presente P.P. attraverso gli elaborati grafici, il planivolumetrico, le opere di urbanizzazione e le norme di attuazione, fornisce tutte le indicazioni necessarie e sufficienti per la progettazione a scala edilizia.

Per quanto riguarda i materiali adottati e le finiture si rimanda direttamente ai progetti edilizi.

Le recinzioni potranno essere realizzate con muri di cinta con una altezza massima di ml. 1,50 in c.a. o in muratura ed eventuale sovrastante cancellata in metallo a disegno semplice o in rete metallica plastificata e pali. E' consentito piantumare siepi.

art. 10 ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

- TAV 01 – STATO DI FATTO, Planimetria Generale con individuazione dei fabbricati, alberature e reti esistenti;
- TAV 02 – STATO DI FATTO, Rilievo Plano-Altimetrico con sezioni del terreno;
- TAV 03 – PROGETTO, Planimetria Generale con quote plano-altimetriche;
- TAV 04 – PROGETTO, Elaborato Plano-Volumetrico;
- TAV 05 – PROGETTO, Planimetria Generale con individuazione delle superfici di comparto;
- TAV 06 – PROGETTO, Tipologie Edilizie sviluppo schematico dei fabbricati;
- TAV 07 – PROGETTO, Verifica Allineamento Prevalente;
- TAV 08 – PROGETTO, Profili del Terreno;
- TAV 09 – PROGETTO, Rete Fognaria allacciamento alla rete esistente;
- TAV 10 – PROGETTO, Distribuzione Acqua e Gas;
- RELAZIONE TECNICA con estratto di mappa catastale e di P.R.G.;
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- SCHEMA DI CONVENZIONE;
- VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO ai sensi dell'art. 8, comma 2, L.R. 447/95;
- PERIZIA GEOLOGICA;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

COMUNE DI MARANELLO

(Provincia di Modena)

La presente copia, composta di nr. 05 fogli, è conforme all'originale esistente presso questo ufficio e si rilascia ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 445 del 20/12/2000

Maranello, li

12 MAG 2008

Il Funzionario Incaricato

LAZZARI LINA



COMUNE DI MARANELLO

PROVINCIA DI MODENA

Variente al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "La Svolta"

Via Abetone Superiore - Comune di Maranello - Località San Venanzio
Foglio 23 Mappali 85,406,407,408,409

COMMITTENTE

Giovanna Candeli
Via Abetone Superiore 194
41053 Maranello (MO)

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

Ing. Francesco Bursi

Via Torre 5 - 41121 Modena
email: info@ateamprogetti.com
tel. +39 059 7114689

ATEAM
progetti sostenibili

Team di progetto

Arch. Lucia Bursi
Arch. Elena Focchi

INQUADRAMENTO



NOME FILE:

GSV_Cartigli relazioni.dwg

ELABORATO DA:

APPROVATO DA:

OGGETTO:

**Variente al Piano Particolareggiato
di iniziativa privata denominato "La Svolta"**

CARTELLA:

PROTOCOLLO:

Via Abetone Superiore
Maranello (MO) - località San Venanzio

REV.	DATA	NOTE
------	------	------

182

TITOLO ELABORATO:

Convenzione vigente

SCALA:

DATA:

30/01/2023

N. ELABORATO

All.03



COMUNE DI MARANELLO
Provincia di Modena

COPIA CONFORME
ALL' ORIGINALE

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA
PRIVATA DENOMINATO
"LA SVOLTA"**

Via Abetone Superiore, S. Venanzio

Febbraio 2008

COMUNE DI MARANELLO

DATA DI ARRIVO/PARTENZA 12 feb 2008

PROT. N. 3942

CAT. _____ DI ASSE _____ FASC. _____

Pratica assegnata per la trattazione a _____

Committente : CANDELI GIOVANNA e CANDELI LUISA

Candeli Luisa
Candeli Giovanni

Progettista : ARCH. ALESSANDRA GUIDETTI

STUDIO SASSI - Progettisti Associati
Via Colombo n. 10, Maranello (MO)

Collaboratore : GEOM. ALESSANDRO PRANDINI



CONVENZIONE

IL PRESIDENTE
Cigarmi Francesco



IL SEGRETARIO GENERALE
Rega Dott. Nicola

**SCHEMA DI CONVENZIONE
DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO
"LA SVOLTA" COMUNE DI MARANELLO (MO)**

TRA

Il Comune di Maranello, nella persona del..... nato a il domiciliato per la carica a, che interviene nel presente atto non in proprio bensì a nome e in legale rappresentanza del Comune di Maranello (Modena) c.f. e partita IVA n., nella sua qualità di in quanto autorizzato con delibera di Consiglio Comunale n. del e del successivo Decreto Dirigenziale n. del che si allega in copia autentica per farne parte integrante

E

- CANDELI GIOVANNA, nata il 24/06/1942 a Maranello e ivi residente in Via Abetone Superiore n. 194 C.F.: CND GNN 42H64 E904L proprietaria del terreno sito in Maranello in Via Abetone Superiore, identificato al N.C.T. al Fg. 23 Mapp. 85, 255;
- CANDELI LUISA, nata il 12/04/1947 a Maranello e ivi residente in Via Nazionale n. 88 C.F.: CND LSU 47D52 E904F proprietaria del terreno sito in Maranello in Via Abetone Superiore, identificato al N.C.T. al Fg. 23 Mapp. 84;

nel prosieguo del presente atto nominati Proprietà o Proprietari

PREMESSO

- che la variante generale al P.R.G. del Comune di Maranello è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 12 dicembre 2005 divenuta esecutiva il 30 dicembre 2005;
- che le Sig.re Candeli Giovanna e Candeli Luisa, sono proprietarie delle aree poste in Comune di Maranello, identificate e descritte al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Maranello al foglio 23 mapp. 84, 85, 255;
- che le aree oggetto della presente convenzione come sopra identificate, sono classificate dal Piano Regolatore Generale vigente come Zone Omogenee di Tipo B5 - parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate destinate a insediamenti residenziali;
- che, trattandosi di nuovo insediamento a destinazione residenziale di cui all' art. 77 delle norme di PRG, compreso all' interno di perimetro di piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata di cui all'art. 31 delle norme di PRG, l'intervento edilizio sull'area é possibile solamente previa approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata, ai sensi del combinato disposto dell'art. 25 della Legge Regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e s.m.i. e dell' art. 41 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i.;
- che con Delibera della Giunta Comunale n. 48 del 3 aprile 2007 è stata rilasciata l'Autorizzazione a presentare il Piano ai sensi del comma 2 dell'art. 25 della L.R. n. 47/78 alle Sigg.re Candeli Giovanna e Candeli Luisa;
- che le Sig.re Candeli Giovanna e Candeli Luisa hanno presentato in data 14 giugno 2007 prot. 12147 progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata per l'intervento sull'area sopraccitata a firma Arch. Guidetti Alessandra;
- che il suddetto Piano Particolareggiato di iniziativa privata presentato in data 14 giugno 2007 prot. n. 12147 e integrato in data 20 luglio 2007, prot. n. 14799, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 47/1978 e s.m.i. é stato depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di trenta giorni consecutivi a decorrere dal giorno 30 luglio 2007 fino al 29 agosto 2007;

- che ai sensi dei commi 5 e 6 dell' art. 25 L.R. n. 47/1978 citata, non sono state presentate osservazioni, opposizioni e pareri, determinate dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. del, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio;
- che gli elaborati di tale Piano Particolareggiato di iniziativa privata sono stati parzialmente integrati/sostituiti in data 26 ottobre 2007, prot. n. 21395 e in data _____, prot. n. _____;
- che tale Piano Particolareggiato di iniziativa privata ha ottenuto il parere dell' U.T.C. in data _____ ed il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio in data _____;
- che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata é stato approvato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. _____ del _____;
- che ai fini dell'attuazione delle previsioni contenute nel Piano approvato si é proceduto coi criteri e modalità indicate dal combinato disposto dell'art. 25 della Legge Regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e smi. e dell' art. 41 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e smi;
- che ora é necessario procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 22 secondo comma della Legge Regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e s.m.i., delle obbligazioni da assumersi da parte dei Proprietari per l'attuazione del Piano Particolareggiato in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli allegati disegni di progetto che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;
- che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata in oggetto è costituito dagli elaborati previsti dall'art. 49 della Legge Regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e s.m.i. e all'art. 31 della Normativa di Progetto del vigente Piano Regolatore Generale presentati in data 14 giugno 2007 e successivamente integrati/sostituiti in data 20 luglio 2007, in data 26 ottobre 2007 e in data _____ prot. n. _____ e più precisamente:

- Relazione Tecnica (14 giugno 2007, prot. n. 12147);
- TAV. n. 1 - Stato di fatto - Planimetria generale con individuazione di fabbricati, ~~alberature~~ e reti esistenti (_____, prot. n. _____);
- TAV. n. 2 - Stato di fatto - Rilievo plano-altimetrico con sezioni del terreno (14 giugno 2007, prot. n. 12147);
- TAV. n. 3 - Progetto - Planimetria generale (_____, prot. n. _____);
- TAV. n. 4 - Progetto- Elaborato plano-volumetrico (14 giugno 2007, 12147);
- TAV. n. 5 - Progetto - Planimetria generale con individuazione delle superfici di comparto (_____, prot. n. _____);
- TAV. n. 6 - Progetto - Tipologie Edilizie - Sviluppo schematico dei fabbricati (_____, prot. n. _____);
- TAV. n. 7 - Progetto - Verifica allineamento prevalente (14 giugno 2007, prot. n. 12147);
- TAV. n. 8 - Progetto - Profili del terreno (14 giugno 2007, prot. n. 12147);
- Tav. n. 9 - Progetto rete fognaria (26 ottobre 2007, prot. n. 21395) provvisto di visto SAT;
- Tav. n. 10 - Progetto di distribuzione acqua e gas (_____, prot. n. _____) provvisto di visto SAT;
- Documentazione fotografica (14 giugno 2007, prot. n. 12147);
- Norme tecniche d'attuazione (_____, prot. n. _____);
- Schema di convenzione (_____ prot. n. _____);
- Valutazione di clima acustico (26 ottobre 2007, prot. n. 21395)
- Relazione Geologica (20 luglio 2007, prot. n. 14799);
- CERTIFICATO AI SENSI DELL'ART. 49 DELLA LEGGE REGIONALE 7 DICEMBRE 1978, N. 47 E SMI (25 luglio 2007, prot. n. 15027).

Tutto ciò premesso e verificato,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Le Sigg.re Candeli Giovanna e Candeli Luisa, nella loro qualità di proprietarie e lottizzanti, dichiarano di accettare per sé, successori ed aventi causa, in ordine al piano di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti:

ART. 1.DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. La Proprietà si impegna ad assumere gli oneri ed obblighi che seguono fino al loro completo assolvimento, che sarà attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. La Proprietà rimane altresì obbligata per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Proprietà si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione.
4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Proprietà non possono essere ridotte o estinte se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie.
5. La Proprietà è edotta del fatto che:
 - la viabilità di accesso al comparto presente sui mappali 84, 85, 255 del Foglio 23,
 - la viabilità interna ai due lotti,
 - i parcheggi pertinenziali eccedenti lo standard richiesto per la destinazione d'uso prevista,
 - i servizi a rete

resteranno di sua proprietà ed uso esclusivo e solleva l'Amministrazione Comunale da eventuali future opere di manutenzione.

6. I proprietari sono edotti del fatto che l'attuazione del programma edificatorio dovrà rispettare quanto indicato nella determinazione n. 577 del 20 settembre 2007 della Comunità Montana del Frignano, nei pareri espressi dall'ARPA – Sezione provinciale di Modena – Distretto di Sassuolo-Vignola del 15 novembre 2007, prot. n. PGMO/2007/16810 e del 23 novembre 2007, prot. n. PGMO/2007/17258, nel parere espresso dall'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 37 della LR 31/2002 e smi del 27 settembre 2007, prot. n. 113514, e nel parere USL del 21 febbraio 2008 prot. n. PG/af 15118 che si allegano al presente atto quale parte integrante e sostanziale.

7. I proprietari sono altresì edotti del parere espresso dal Corpo di Polizia Municipale Comuni Modenesi Distretto Ceramico in data 11 febbraio 2008, prot. n. 2941, in merito al posizionamento del cassonetto per RSU richiesto dalla SAT Spa in data 18 ottobre 2007, parere che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale.

8. La proprietà è altresì edotta del fatto che nell'attuazione del programma edificatorio dovrà rispettare tutte le condizioni che verranno espresse in sede di valutazione da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio e in sede di approvazione da parte del Consiglio Comunale

ART. 2. DESTINAZIONE E QUANTITA' DELL'AREA OGGETTO DI CONVENZIONE

1. L'area oggetto della presente convenzione, compresa all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato con delibera del C.C. n. ... del ... è classificata dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Maranello nel seguente modo:

- zona territoriale omogenea di tipo B5 "parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate destinate a insediamenti residenziali;

2. Il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) classifica l'area in oggetto quale COLLINA e quale ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE le cui prescrizioni urbanistico - edilizie sono contenute rispettivamente agli artt. 9 e 19 delle Norme del Piano citato; i mappali risultano attraversati da un CRINALE MINORE le cui prescrizioni urbanistiche - edilizie sono contenute all'art. 20 delle Norme del Piano citato e in adiacenza ad una VIABILITA' STORICA e ad una VIABILITA' PANORAMICA le cui prescrizioni urbanistiche - edilizie sono contenute all'art. 24 delle Norme del Piano citato.

3. L'area suddetta, compresa all'interno del comparto urbanistico di intervento, ha superficie catastale complessiva pari a circa mq. 6'184,00 (Superficie Territoriale);

4. La Superficie utile edilizia (Su) complessiva per destinazioni residenziali della Normativa di Progetto del vigente PRG, è quella indicata negli elaborati di piano e ammonta complessivamente a mq. 1.200 con un massimo di 4 alloggi. Per poter sfruttare la potenzialità edificatoria residua, aumentare il numero degli alloggi e inserire unità immobiliari con funzioni complementari alla residenza sarà necessario predisporre una variante al Piano Particolareggiato.

5. La dotazione di standards, così come prevista dal Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato, è la seguente:

- parcheggi di urbanizzazione primaria (5 mq a parcheggio ogni 30 mq di SU/20) pari ad una superficie di mq. 200 corrispondenti a posti auto n. 10;
- parcheggi di urbanizzazione secondaria (4 mq a parcheggio ogni 30 mq di SU/20) pari ad una superficie di mq. 160 corrispondenti a posti auto n. 8;
- aree per opere di urbanizzazione primaria (16 mq a verde di U1 ogni 30 mq di SU da destinare a verde pubblico pari a circa mq. 640;
- aree per opere di urbanizzazione secondaria (10 mq di verde di U2 ogni 30 mq/SU) da destinare a verde pubblico pari a circa mq. 400;

6. Per tutte le aree di urbanizzazione in luogo della cessione delle stesse la proprietà si avvale della possibilità di monetizzare le superfici di cui al precedente punto 5, così come prevista all'art. 13, comma 5, e all'art. 16 comma 3 con il combinato disposto dei commi 1 e 2 delle N.T.A. del P.R.G. vigente all'approvazione del presente Piano. La proprietà si obbliga, pro-quota, a versare una somma corrispondente al costo che l'Amministrazione Comunale dovrebbe sostenere per l'esproprio di aree in zona analoga da destinare a parcheggi pubblici e a verde pubblico nel rispetto della normativa vigente in materia (DPR 8 giugno 2001, n. 327 e smi) integralmente alla stipula della presente convenzione riservandosi la facoltà di presentare in luogo del versamento e contestualmente alla stipula della presente convenzione, idonea garanzia fidejussoria di pari importo a favore dell'Amministrazione Comunale impegnandosi ad effettuare i versamenti con lo scadenziario di seguito riportato:

- € _____ (€ _____) corrispondente al 50% della somma dovuta alla presentazione del P.C. relativo al lotto 1 e comunque entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione ;
- € _____ (€ _____) corrispondente al 50% della somma dovuta alla presentazione del P.C. relativo al lotto 2 e comunque entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione;
- € _____ (€ _____) corrispondente al 50% della somma dovuta alla fine lavori del P.C. relativo al lotto 1 e comunque entro 3 anni dal rilascio del 1° PC ovvero entro 4 anni dalla stipula della presente convenzione;

- € _____ (€ _____) corrispondente al 50% della somma dovuta alla fine lavori del P.C. relativo al lotto 2 e comunque entro 3 anni dal rilascio dei 1° PC ovvero entro 4 anni dalla stipula della presente convenzione;

o in alternativa, limitatamente allo standard di verde pubblico di urbanizzazione primaria e secondaria pari a mq 1040,00, un'area all'interno del perimetro del Parco Collinare come individuato negli elaborati grafici del vigente PRG, da cedere gratuitamente contestualmente alla stipula della presente convenzione.

7. La quantificazione complessiva delle aree all'interno del perimetro di comparto, così come previsto da Piano Particolareggiato approvato, risulta pertanto in sintesi la seguente:

QUANTITA' DI PRG

H. MAX. Piani utili fuori terra	SUP. UTILE (mq)	Verde Pubblico U1 + Verde Pubblico U2 (mq)	Parcheggi U1 + Parcheggi U2 (mq)	N. ALLOGGI Max insediabili
2	1.440	1.248,00	432,00	16

QUANTITA' DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

H. MAX. Piani utili fuori terra	SUP. UTILE (mq)	Verde Pubblico U1 + Verde Pubblico U2 (mq)	Parcheggi U1 + Parcheggi U2 (mq)	N. ALLOGGI Max insediabili
2	1.200	1.040,00	360,00	4

ART. 3. OBBLIGAZIONI DEI PROPRIETARI IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi dell'art. 22 secondo comma della Legge Regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e s.m.i., i Proprietari si obbligano per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad includere nei rogiti di vendita le eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore delle ditte o aziende che gestiscono i servizi di fognatura, raccolta rifiuti solidi urbani, pubblica illuminazione, elettrodotti, gasdotti, telefonia ed acquedotti, che interessano il comparto come opere di urbanizzazione;

ART. 4. OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DEI PROPRIETARI

1. Le opere di urbanizzazione primaria, come previsto dall'art. 31 della Legge Regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e s.m.i. e agli art. 14 e 15 della Normativa di Progetto del vigente Piano Regolatore Generale sono le seguenti:

a) parcheggi di urbanizzazione primaria che non devono essere inferiori a n. 10 posti auto, previsti in realizzazione e di cui si chiede la monetizzazione.

2. L'individuazione e le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente comma 1 la cui esecuzione è a carico dei Proprietari nella loro qualità di lottizzanti, risultano sinteticamente definite dalle tavole del Piano Particolareggiato approvato.

3. Il progetto esecutivo delle suddette opere di urbanizzazione dovrà essere redatto a cura e spese dei Proprietari unitamente al progetto delle opere edilizie. Le tavole degli impianti dovranno risultare viste dalle ditte erogatrici dei servizi per quanto di competenza.

17.800 x
4
7.000

4. Rimane inteso che la viabilità di accesso al comparto, la viabilità interna ad esso e i parcheggi di pertinenza eccedenti lo standard per la destinazione d'uso richiesta, nonché le derivazioni dei servizi a rete resteranno a carico della proprietà e degli aventi causa.

ART. 5. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. I Titolari del Premesso a Costruire gli edifici previsti si impegnano a corrispondere all'Amministrazione Comunale integralmente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. La Proprietà richiedente i permessi a costruire, si impegna a versare gli oneri finanziari al momento del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere edilizie, ai sensi degli art. 27 della LR 25 novembre 2002, n. 31, con le modalità previste dalle norme in vigore; l'ammontare di tali oneri è rapportato agli importi stabiliti con deliberazione di Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche regionali di incidenza degli oneri di urbanizzazione ed eventuali aggiornamenti, dandosi atto che il regime degli oneri finanziari sarà comunque definito in relazione al regime vigente all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

ART. 6. GARANZIE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E/O LORO MONETIZZAZIONE

1. La Proprietà, nella sua qualità di lottizzante, a garanzia dell'esatto adempimento del pagamento delle monetizzazione delle aree a standard non cedute, per sé e per i propri aventi causa, presta congrua fideiussione a favore del Comune per un importo pari al 100% del loro costo presunto come calcolato nei termini indicati all'art. 2, comma 6 della presente convenzione ossia pari a € (Euro,00); detta fidejussione, il cui importo sarà progressivamente ridotto in funzione dei pagamenti effettuati nei termini indicati all'art. 2 comma 6 citato.

ART. 7. CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

1. Il rilascio dei titoli abilitativi necessari per la realizzazione delle opere edilizie, potrà avvenire solo ove la Proprietà abbia adempiuto ai seguenti obblighi:

- a) pagamento e/o cessione aree e/o rilascio della garanzia fidejussoria di cui al precedente art. 6;
- b) stipula della presente convenzione.

2. Il rilascio di titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle opere previste nei lotti edificabili, potrà avvenire se unitamente al progetto edilizio del fabbricato e del lotto di pertinenza saranno previste le opere relative ai parcheggi di urbanizzazione primaria sul lotto stesso e alle reti tecnologiche a servizio del lotto in oggetto, comprensivo del collegamento alla rete telefonica nonché all'acquisizione dei nulla-osta previsti per l'apertura di un accesso dalla SP 12. Il posizionamento di eventuale segnaletica stradale dovrà essere preceduto da una autorizzazione da rilasciarsi dal Corpo di Polizia Municipale del Comune di Maranello.

ART. 8. AGIBILITÀ E ABITABILITÀ DELLE NUOVE COSTRUZIONI

1. L'attestazione di abitabilità/agibilità per ogni edificio sarà subordinata, agli adempimenti della normativa vigente in materia alla data di richiesta del certificato/autorizzazione medesima.

2. Nel caso in cui la proprietà in base al precedente art. 2 comma 6 chiedesse la monetizzazione o la cessione della superficie pari a mq. 1.040,00 all'interno del perimetro del Parco Collinare, l'abitabilità/agibilità per ogni edificio verrà rilasciata al saldo della monetizzazione delle opere di ogni singolo lotto.

ART. 9. PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI

1. La presente convenzione ha una validità di anni 10 a partire dalla data della sua stipula: decorso tale termine si applicano le disposizioni di cui all'art. 17 della L. n. 1150/1942 e s.m.i..
2. I Proprietari si obbligano a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto di Piano Particolareggiato. In ogni caso, per eventuali inadempimenti ai patti, i Proprietari verranno ritenuti responsabili nei confronti del Comune a tutti gli effetti.
3. I Proprietari si dichiarano altresì edotti del fatto che l'effettiva attuazione del programma edificatorio é subordinata all'osservanza del Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato, dei Regolamenti Comunali e del Piano Regolatore Generale vigente al momento dell'approvazione del Piano Particolareggiato anche se non espressamente richiamate.

ART. 10. ONERI FISCALI E ACCESSORI

1. Le spese di stipulazione, registrazione, trascrizione del presente atto, nonché di stipulazione, registrazione, trascrizione dell'atto o degli atti di cessione delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, sono a carico della Proprietà.
2. Per tali atti saranno richieste l'esenzione fiscali e le agevolazioni delle imposte di registro relative, secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente al momento della stipula della presente convenzione o degli atti di cessione.

ART. 11. CONTROVERSIE E SANZIONI

1. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché alle N.T.A./PP, al Regolamento Edilizio e al P.R.G. vigenti del Comune di Maranello alla data di approvazione del piano particolareggiato e ai requisiti cogenti vigenti al momento della presentazione dei singoli titoli abilitativi.
2. In caso di contrasto dei dati urbanistici contenuti nelle tavole del Piano Particolareggiato approvato, nelle norme tecniche e nella Convenzione, prevalgono i dati contenuti in quest'ultima.
3. Nel caso di violazioni alle norme contrattuali del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

Letto e sottoscritto li

La Proprietà

Il Comune di Maranello



Sezione Provinciale di Modena

Viale Fontanelli, 21
41100 Modena
Tel. 059/433611
Fax 059/433658

**Servizio Territoriale Distretto
Sassuolo - Vignola**

via Claudia 186
41053 Maranello
Tel. 0536/930511 Fax 0536/930500

Protocollo n.

Prot. 16810
XXXI. 1/2577

Maranello, 15/11/2007

→ AL SIG. SINDACO DEL
COMUNE DI MARANELLO

Oggetto: Inquinamento Acustico

Legge 447 del 26.10.1995 e successivi decreti.

Parere Valutazione di Clima Acustico
presentato da:

Candeli Luisa via Nazionale 88 e Candeli Giovanna

Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "La svolta" Maranello
Sassuolo (Mo)

Preso atto della documentazione tecnica pervenuta, attinente la valutazione di clima acustico per il piano particolareggiato denominato "La svolta", si esprime **parere favorevole**.

Detto parere è vincolato dalla veridicità di quanto riportato nella relazione tecnica, in particolare per quanto attiene la situazione descritta ed i risultati previsionali di impatto acustico sotto la responsabilità dell'estensore della relazione.

Si resta a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti e con l'occasione si porgono distinti saluti.

Il tecnico del Distretto
Sassuolo - Vignola
(Per. Ind. Giovanni Vandelli)

Il Responsabile del
Distretto Sassuolo - Vignola
(Dr.ssa Elena Ori)



Sezione Provinciale di Modena

Viale Fontanelli, 23
41100 Modena
Tel. 059/433611
Fax 059/433658

Rif. Prot. 16152/07

Protocollo n. PGMO/2007/ *17258*
XXXI.001/2056

Maranello, *23.11.07*

Distretto di Sassuolo-Vignola

Via Claudia, 186
41053 Maranello
Tel. 0536/930511
Fax 0536/930500

Al Comune di Maranello
Servizio Pianificazione e Gestione
del Territorio
c.a. Arch. R. Bolondi

Azienda USL Modena
Servizio Igiene Pubblica
Unità Operativa di Sassuolo



Oggetto: Piano particolareggiato "La svolta" - Comune di Maranello

In riferimento alla richiesta prot. 21776 del 31/10/2007, valutata la documentazione integrativa pervenuta, relativa Piano Particolareggiato di iniziativa privata in località La Svolta, via Abetone Superiore, si esprime il seguente parere:

FAVOREVOLE

A disposizione per ulteriori chiarimenti, si porgono distinti saluti.

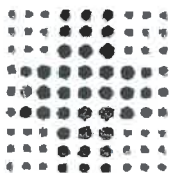
Il Responsabile
del Distretto Sassuolo-Vignola
(D.ssa Elena Ori)



Comune di Maranello
Amm: c_e904 - A00: aocomar01
N. 0023901 26/11/2007

*EDI
DIR.TEC*





**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA**
Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena

DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA

Servizio Igiene Pubblica

Controllo Rischio Ambienti di Vita

UNITA' OPERATIVA DI SASSUOLO

Sassuolo lì 21/02/2008

Prot. 15118 PG /af

OGGETTO: COMUNE DI MARANELLO. Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "LA SVOLTA". Richiesta di parere ex art. 19 lettera h, della L.R. n° 19/82 e succ. mod. e integr. (art.41 della L.R. n° 31/02).

Al Sindaco di Maranello

c.a. Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica
Responsabile del Servizio
Arch. Roberto Bolondi
MARANELLO



Esaminata a cura dei Servizi del Dipartimento di Sanità Pubblica la documentazione allegata alla Vs. richiesta di parere prot. n° 15363 del 30/07/2007, relativa al progetto di strumento urbanistico specificato in oggetto; acquisito il parere della competente Sezione dell'ARPA in data 21/02/2008; si esprime il seguente parere:

- favorevole per gli aspetti igienico-sanitari e ambientali visto il parere della competente sezione dell'ARPA (prot PGMO/2007/17258 del 23/11/2007) a condizione che le opere edilizie relative al Piano siano realizzate nel rispetto degli artt.33 e 34 della L.R. 31/2002, e del vigente RUE, per quanto concerne i requisiti tecnici delle stesse.

A disposizione per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

IL DIRIGENTE MEDICO INCARICATO
(dr. Antonio Fusco)

COMUNE DI MARANELLO

DATA DI ARRIVO/PARTENZA 21.2.2008

PROT N 3862

CAT CLASSE FASC

funzione assegnata per la trattazione

inviata per conoscenza a



Dipartimento di Sanità Pubblica
Sede di Sassuolo
Via Cavallotti 138 - 41049 Sassuolo
T. +39.0536.863741 - F. +39.0536.863797
ipsassuolo@ausl.mo.it

Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena
Sede legale: Via S. Giovanni del cantone, 23 - 41100 Modena
T. +39.059.435111 - F. +39.059.435804 - ww.ausl.mo.it
Partita IVA 02241850367



Provincia di Modena

Servizio Pianificazione urbanistica e cartografica
telefono 059 209 371 fax 059 209 284
viale Martiri della Libertà 34, 41100 Modena c.f. e p.i. 01375710363
centralino 059 209 111 www.provincia.modena.it

15/c

Prot. 113514 /class. 18.2.1.1. / fasc. 1537

Modena, 27/09/2007

Alla cortese attenzione del
Responsabile del Procedimento
Arch. Roberto Bolondi

Racc. A/R

p.c. Al Sig. Sindaco del Comune di
MARANELLO

**OGGETTO: COMUNE DI MARANELLO - Strumento Urbanistico Attuativo
denominato "P.P. LA SVOLTA".
Trasmissione del parere provinciale espresso ai sensi dell'Art.37
della L.R.31/2002 così come sostituito dall'art. 14 della L.R.
10/2003.**

VISTA la richiesta di parere e gli elaborati trasmessi dal Comune di Maranello pervenuti in data 03/08/2007 ed assunti agli atti provinciali con prot. n. 95535 del 06/08/2007 e, in particolare, la Relazione geologica a firma del dott. geol. Maccaferri;

ai sensi dell'Art. 37 della L.R. n. 31/2002 e s.m., si trasmette il parere in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, espresso dal tecnico provinciale incaricato geol. Gian Pietro Mazzetti in data 27 settembre 2007, relativo allo strumento urbanistico in oggetto.

Distinti saluti.

Il Dirigente di Servizio
Arch. Antonella Manicardi
manicardi.a@provincia.modena.it

ALLEGATI

Parere provinciale espresso ai sensi dell'Art.37 della L.R.31/2002 così come sostituito dall'art. 14 della L.R. 10/2003.

Comune di Maranello
Amm: c_e904 - A00: aocomar01
N. 0019979 06/10/2007



COMUNE DI MARANELLO (MO)
Strumento Urbanistico Attuativo – Piano particolareggiato di Iniziativa
Privata denominato “P.P. La Svolta”
(prot. com. 15367 del 30-07-07)
(prot. prov. 95535 del 06-08-07, Cl. 18.2.1.1, fasc.1537)
Parere ai sensi dell’art. 37 della L.R. 31/02 così come modificato dall’art. 14
della L.R. 10/03

PREMESSE

VISTI:

- la L.R. 25 novembre 2002, n. 31 “DISCIPLINA GENERALE DELL'EDILIZIA”, e s.m.i. ed in particolare l’art. 37 così come sostituito dall’art. 14 della L.R. 10/2003, che stabilisce al comma 1, che la Provincia, con riferimento ai Comuni per i quali trova applicazione la normativa tecnica sismica *“esprime il parere sul POC e sul PUA nonché, in via transitoria, sulle varianti al piano regolatore generale e sugli strumenti urbanistici attuativi del vigente PRG, in merito alla compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio”*.
- il D.M. 14 settembre 2005 recante “NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI”, con entrata in vigore dal 23 ottobre 2005 e conseguente periodo transitorio di 18 mesi, come definito dall’art. 14-undices della legge 17 agosto 2005, n. 168, di conversione del decreto legge 30 giugno 2005, n. 115.
- la Delibera della Giunta Regionale n. 1677 del 24 ottobre 2005 e l’Allegato A recante *“prime indicazioni applicative in merito al decreto ministeriale 14 settembre 2005 (...)”* recante *“norme tecniche per le costruzioni”* ed, in particolare, il punto 6 *“Pianificazione territoriale ed urbanistica”*.
- la Deliberazione dell’Assemblea Legislativa Regione Emilia Romagna n° 112 del 2 maggio 2007, Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell’art. 16, c.1 della L.R. 20/2000 per *“indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in emilia romagna per la pianificazione territoriale ed urbanistica”*.
- la normativa nazionale e regionale e relative circolari applicative in materia di redazione di studi geologici prodotti a corredo di strumenti urbanistici, ed in particolare il D.M. 11/03/1988 e relativa Circolare “Ministero Lavori Pubblici, 24 settembre 1988, n. 30483”, la Circolare regionale n. 1288 dell’ 11 febbraio 1983, recante *“Indicazioni metodologiche sulle indagini geologiche da produrre a corredo dei piani urbanistici comunali”*.
- gli strumenti di pianificazione regionali e provinciali vigenti e, in particolare, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Modena approvato dalla Giunta Regionale con le deliberazioni n.1864 del 26 ottobre 1998 e n.2489 del 21 dicembre 1999 come modificato dalla Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 107 del 21 luglio 2006 che ha approvato la variante al P.T.C.P. in materia di dissesto idrogeologico ai Piani di Bacino dei fiumi Po e Reno.

RICHIAMATO in particolare il punto 6.1 “Prime indicazioni sulle Analisi di Pericolosità” dell’ Allegato A della citata deliberazione della Giunta Regionale n. 1677 del 24 ottobre, ove, in dipendenza dell’approvazione della direttiva regionale ex art. 6, comma 2, lett. e) della L.R. 35/1984, *“si precisa che nei Comuni ricompresi nelle zone 3 e 4 l’esame delle condizioni di pericolosità locale, in ragione della bassa sismicità, si limiterà agli aspetti di instabilità dei versanti (...)”*.

DATO ATTO infine che il territorio del Comune di Maranello, Modena, ai sensi della normativa vigente in materia sismica, è attualmente classificato in zona 2

SI ESPRIME IL SEGUENTE PARERE

Le delimitazioni cartografiche riportate negli elaborati della variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di adeguamento in materia di dissesto idrogeologico ai Piani di Bacino Fiumi Po e Reno, adottato con delibera del Consiglio Provinciale di Modena n° 107 del 21/07/2006, evidenziano l'assenza di vincoli territoriali per la destinazione d'uso ai fini edificatori dell'area Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "La Svolta", Via Abetone Superiore, Maranello (MO).

Le analisi riportate nella relazione del 19-07-2007 redatta da Dr. A. Maccaferri, finalizzate alla caratterizzazione litomeccanica del sito di intervento, sono articolate in cinque prove penetrometriche dinamiche super pesanti DPSH effettuate con strumento dotato di maglio a massa battente da 75 kg, altezza di caduta di 75 cm, attrezzato con punta da 20 cmq e angolo di apertura della stessa di 60°.

Per quanto riguarda l'analisi dell'azione sismica è stata effettuata una prospezione a rifrazione attiva.

Le indagini geognostiche, cinque prove penetrometriche dinamiche DPSH, hanno esaminato il sottosuolo sino a $-5,5 \div -8,1$ m dal piano campagna ed hanno evidenziato la presenza di materiali prevalentemente fini a media consistenza, nei primi 3,5 m dal piano campagna, che sono seguiti da un'unità prevalentemente argilloso limosa - limosa argillosa con lenti sabbiose a medio - medio elevato grado di consistenza sino a $-7,0 \div -8,0$ m p.c.; dette prove hanno inoltre evidenziato l'assenza di falda idrica nei primi 8 m dal piano campagna.

Le indagini geofisiche a rifrazione attiva, elaborate sia con metodo GRM che MASW, hanno esaminato il sottosuolo sino a -40 m dal piano campagna, evidenziano valori di velocità di propagazione delle onde sismiche di taglio equivalenti a $V_s = 150 \div 220$ m/sec sino a -18 m p.c., velocità comprese tra $V_s = 220 \div 300$ m/sec sino a -35 m p.c. e $V_s = 320$ m/sec da -35 a -40 m p.c., indicando l'assenza del bedrock sismico nei primi 50 m del sottosuolo.

In riferimento ai parametri ottenuti dalla prospezione sismica MASW e di quelli derivanti dalle indagini DPSH, è stata identificata la categoria del suolo di fondazione, attribuita a cat. C, valutata la suscettibilità alla liquefazione e densificazione definiti a rischio assente dal Dr. A. Maccaferri.

In considerazione delle indicazioni contenute nella Deliberazione di Giunta Regionale n° 1677/2005, e Deliberazione dell'Assemblea Legislativa Regione Emilia Romagna n° 112 del 02/05/2007, in riferimento alla determinazione delle caratteristiche litostratigrafiche e sismiche ed attestazione di idoneità del sito per usi edificatori, riportate nella relazione geologica del luglio 2007, a firma del Dr. A. Maccaferri, risulta che la documentazione geologico - tecnica allegata al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata dell'area denominata "la Svolta", in Via Abetone Superiore, Maranello, è adeguata.

Nelle fasi di progettazione definitiva - esecutiva, in funzione della previsione di corpi di

fabbrica realizzati in prossimità di tratti di versante con inclinazioni di $15^\circ \div 20^\circ$ e di riprofilature della morfologia del sito, saranno da effettuarsi le verifiche di stabilità sia nelle condizioni transitorie che definitive, in presenza di sollecitazioni sismiche.

In funzione dell'entrata in vigore della D.A.L 112/2007 per la riduzione del rischio sismico, indipendentemente dalla norma di riferimento e dai modelli di calcolo che saranno utilizzati nella progettazione dei fabbricati, nel contesto delle elaborazioni di progetto definitive-esecutive, saranno da effettuarsi approfondimenti dell'analisi di pericolosità sismica di 2° o 3° livello, in rapporto alla tipologia dagli interventi previsti o dalle classificazioni del P.S.C. del Comune di Maranello, come previsto ai Punti 4 e 5 della suddetta D.A.L. 112/2007.

Oltre a quanto esposto dovranno essere rispettate le indicazioni tecniche riportate alla pag. 23 e pag. 26-27 della relazione del 19/09/2007 a firma di Dr. A. Maccaferri.

Lì, 27 settembre 2007

Dr. Geol. GIAN PIETRO MAZZETTI







15/d

COMUNITA' MONTANA DEL FRIGNANO

Sede : PAVULLO NEL FRIGNANO
Provincia di Modena

SETTORE DIFESA DEL SUOLO - PROTEZIONE CIVILE Servizio Difesa del Suolo

Class. Uff.
n. 231/2007

COMUNE di MARANELLO
Ufficio Messi

Si certifica che il presente atto è stato affisso

DETERMINAZIONE N. 577 del 20/09/2007 Albo Pretorio N. 1464
dal 01.10.07 al 16.10.07

COPIA

Il Messo Il Segretario Comunale

Di Illo Carmina Rega dott. Nicola

OGGETTO: CANDELI GIOVANNA E CANDELI LUISA - RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE ALL'ESECUZIONE DEI MOVIMENTI DI TERRENO NECESSARI PER REALIZZAZIONE DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA "LA SVOLTA" IN ZONA SOTTOPOSTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO NEL COMUNE DI MARANELLO.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Visto l'art. 148 - 3° comma della Legge Regionale 26/04/1999 n. 3, che delega alle Comunità Montane, per i territori di rispettiva competenza, l'esercizio delle funzioni relative al vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto Legge 30/12/1923 n. 3267;

Esaminata la richiesta presentata dalle Sigg.re CANDELI GIOVANNA E CANDELI LUISA al fine di ottenere l'autorizzazione all'esecuzione dei movimenti di terreno necessari per REALIZZAZIONE DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA "LA SVOLTA" in località LA SVOLTA del Comune di MARANELLO, sui terreni distinti al catasto terreni al foglio 23 mappali 84 - 85 - 255 e soggetti a vincolo idrogeologico;

Preso atto che la richiesta è stata pubblicata all'albo pretorio del Comune di MARANELLO dal 31/07/07 al 16/08/07 e che durante tale periodo non sono state presentate osservazioni e/o opposizioni;

Visto il Regio Decreto Legge n. 3267 del 30/12/23 e in particolare l'art. 7;

Visto il Regio Decreto Legge n. 1126 del 16/5/26 e in particolare l'art. 21;

Vista la direttiva redatta ai sensi dell' art. 150-9° comma della Legge Regionale 21/04/1999 n. 3, approvata dalla Giunta regionale con delibera n. 1117 del 11.07.2000;

Visto l'articolo 6 comma 2 della Legge 15.05.1997 n. 127;

Vista la convenzione stipulata tra la Comunità Montana del Frignano, la Comunità Montana Appennino Modena Ovest ed i Comuni di Fiorano Modenese, Maranello e

Sassuolo per la gestione in forma associata delle funzioni in materia di Vincolo Idrogeologico;

DETERMINA

- 1) Di autorizzare le Sigg.re CANDELI GIOVANNA E CANDELI LUISA ad eseguire i soli movimenti di terreno necessari per REALIZZAZIONE DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA "LA SVOLTA", in conformità al progetto esecutivo agli atti presso questa Amministrazione, in località LA SVOLTA del Comune di MARANELLO in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto Legge 30/12/1923 n. 3267, dando atto che per qualsiasi variante progettuale essenziale, in riferimento agli allegati tecnici depositati, si dovrà provvedere alla presentazione di una nuova domanda;
- 2) Di dare atto:

Che l'autorizzazione è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) che gli scavi siano avviati in stagione favorevole, non piovosa, realizzando contestualmente le opere di consolidamento relative e quelle di educazione delle acque, in modo da evitare che nell'abbandono anche temporaneo degli stessi abbiano a verificarsi smottamenti o frane;
- 2) che i lavori siano eseguiti in modo da limitare gli scavi ed i movimenti di terreno al minimo indispensabile;
- 3) che sul lotto di terreno sopra descritto resti vietata qualsiasi altra costruzione diversa da quella descritta negli elaborati progettuali acquisiti agli atti;
- 4) che si regimi lo scolo delle acque con idonee opere di raccolta e smaltimento al fine di prevenire fenomeni di erosione, scolo improprio e ristagno;
- 5) che i movimenti di terreno e gli scavi siano eseguiti così come sono ubicati nelle planimetrie del progetto esecutivo acquisito agli atti;
- 6) che nell'esecuzione degli scavi siano compiutamente attese le prescrizioni tecniche indicate nella relazione geologica - geotecnica a firma del DOTT. GEOL. MACCAFERRI ALESSANDRO e che siano attuati tutti gli accorgimenti tecnici previsti dallo stesso al fine di mantenere la stabilità del versante su cui insistono i lavori in argomento;
- 7) il materiale di risulta proveniente da scavi o sbancamenti del quale non vengono fornite indicazioni e garanzie di corretto utilizzo nell'area di cantiere o in altra area individuata di concerto con la presente Comunità Montana, potrà essere impiegato nel rispetto delle leggi vigenti; in caso contrario il materiale dovrà essere conferito in discarica autorizzata;
- 8) che per eventuali danni arrecati a cose o persone in dipendenza della esecuzione dei lavori suddetti, il titolare dell'autorizzazione si assuma piena e completa responsabilità, estraniando al riguardo la presente Comunità Montana;

Nel caso di inosservanza delle prescrizioni impartite si procederà contro i trasgressori ai sensi di legge.

- 3) CHE DELLA DATA D'INIZIO LAVORI SI RICHIEDE SIA INVIATA PREVENTIVA COMUNICAZIONE ALLA COMUNITÀ MONTANA DEL FRIGNANO (VIA GIARDINI, 15 - PAVULLO NEL FRIGNANO (MO)), IN TEMPO UTILE PER POTER PREDISPORRE SOPRALLUOGHI E PER ESERCITARE I CONTROLLI ATTI A VERIFICARE IL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DI CUI SOPRA;

- 4) CHE LA DIREZIONE LAVORI ENTRO 30 GIORNI DAL TERMINE DEGLI SCAVI E/O MOVIMENTI DI TERRENO, DOVRA' COMUNICARE ALLA COMUNITA' MONTANA DEL FRIGNANO L'ULTIMAZIONE DEGLI STESSI, CERTIFICANDO CONTESTUALMENTE DI ESSERSI ATTENUTA AL PUNTUALE RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI QUI IMPARTITE;
- 5) CHE I LAVORI NON POTRANNO COMUNQUE ESSERE INIZIATI PRIMA DI AVERE ACQUISITO LE ALTRE AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI NECESSARIE IN BASE ALLE NORME VIGENTI;
- 6) Che la presente autorizzazione ha efficacia entro i termini di validità della concessione edilizia/autorizzazione comunale o, in assenza di specifico atto amministrativo comunale che definisca i tempi, per la durata di mesi diciotto dalla data del presente atto;
- 7) Che la presente autorizzazione viene trasmessa alla parte interessata al Sindaco del Comune di MARANELLO che deve provvedere all'affissione all'albo pretorio per giorni 15 ai sensi dell'art. 21 del Regio Decreto Legge n. 1126/1926 e al Comando Stazione del Corpo Forestale dello Stato di MODENA per gli opportuni controlli.

 Pavullo n/F. li 20/09/2007

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F. to (Dott. Geol. Giovanni Galbucci)



DETERMINAZIONE N. 577 del 20/09/2007

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente determinazione viene oggi pubblicata mediante affissione all'albo pretorio e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Addì 20/09/2007

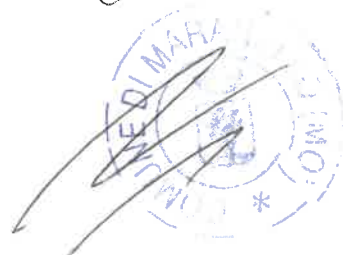
IL SEGRETARIO
F.to (Amidei Dott. Maria Luisa)

La presente determinazione, che consta di pagine di numero pari a quelle numerate, è copia conforme all'originale e viene rilasciata per uso amministrativo.

Addì 20/09/2007



IL SEGRETARIO
(Amidei Dott. Maria Luisa)





COMUNITA' MONTANA DEL FRIGNANO
COMUNITA' MONTANA APPENNINO MODENA OVEST

Sedi : PAVULLO NEL FRIGNANO , MONTEFIORINO
Provincia di Modena

SETTORE DIFESA DEL SUOLO E PROTEZIONE CIVILE

SERVIZIO DIFESA DEL SUOLO

**UFFICIO UNICO PER LA GESTIONE IN FORMA ASSOCIATA
DELLE FUNZIONI IN MATERIA DI VINCOLO IDROGEOLOGICO
CON SEDE A PAVULLO N.F.**

Prot. N° 5031

Alla cortese attenzione delle Sigg.re
Candeli Giovanna e Candeli Luisa:

- Alla cortese attenzione del Sig.
Sindaco del Comune di
Maranello;
- Alla cortese attenzione di
Corpo Forestale dello Stato di
Modena;

Oggetto: Esenzione temporanea vincolo idrogeologico.

Si trasmette l'autorizzazione di cui all'Art. n.150 comma 2 della Legge Regionale n.3/99 inerente alla pratica presentata dalle Sigg.re Candeli Giovanna e Candeli Luisa, (Prot. N. 4368 del 04/08/2007) riguardante la richiesta d'autorizzazione per la movimentazione di terreno necessaria alla REALIZZAZIONE DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA "LA SVOLTA" in zona sottoposta a vincolo idrogeologico nel Comune di Maranello, (MO).

Distinti saluti.

Pavullo n. F., li 20/09/2007

Il Responsabile del Servizio Difesa del Suolo

Dott. Geol. Giovanni Galbucci



15/e



ASSOCIAZIONE
DEI COMUNI MODENESI
DEL DISTRETTO
CERAMICO

**CORPO POLIZIA MUNICIPALE COMUNI MODENESI
DISTRETTO CERAMICO**

Fiorano Modenese - Formigine - Maranello - Sassuolo



PRESIDIO MARANELLO

Tel. 0536/240024 - Fax 0536/240165

Prot. **2941**
Data 11-02.2008

Comune di MARANELLO
Servizio Pianificazione e Gestione Del Territorio
c.a. Arch. Pasqualina NERI



**Oggetto: Richiesta parere relativamente al posizionamento di un cassonetto RSU
in via Abetone Superiore.**



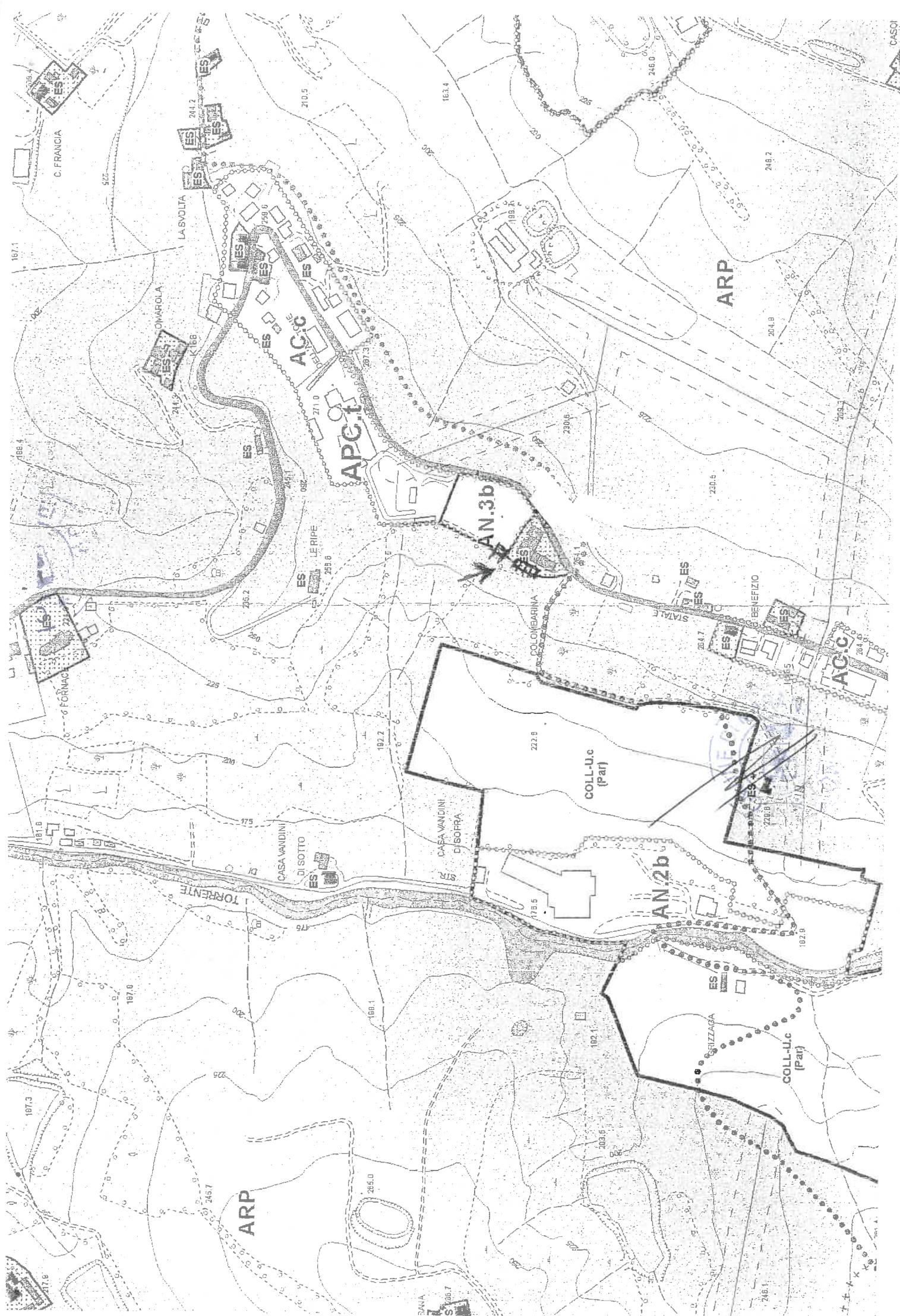
In riferimento alla vs. richiesta del 7.02.1008, prot. Nr. 2713 si comunica che dal sopralluogo effettuato in data 09.02.1008, è emerso che, a pochi metri dal luogo a cui fa riferimento la richiesta, esiste un isola, con basamento in cemento, dove sono posizionati 3 (tre) cassonetti per la raccolta dei rifiuti.

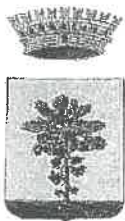
A parere di quest'ufficio la prescrizione della SAT potrebbe essere adeguatamente adempiuta posizionando un ulteriore cassonetto in adiacenza alla stessa area.

Caso contrario, l'area potrebbe essere individuata in adiacenza al muretto di recinzione del ristorante Gatto Verde, in questo caso non sarebbero assicurate le condizioni di sicurezza previste dal Codice della Strada, durante le operazioni di svuotamento del cassonetto.

**Il Responsabile del Presidio
Commissario di P.M. dott. Carlo A. Romandini**







COMUNE DI MARANELLO

Provincia di Modena

SERVIZIO PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

I:\Urbanist\Mirco\Verbali Commissione Edilizia\Verbali CQAP ANNO 2008\3 Verbale Comm Q A P del 04 03 08.doc

VERBALE DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E PER IL PAESAGGIO DEL 04.03.2008

Alle ore 15.00, regolarmente convocata a domicilio, si è riunita presso questo Servizio la Commissione Comunale.

Sono presenti:

	PRES.	ASS.
1) BOLONDI ROBERTO	X	
2) VERZELLONI ING. GLAUCO		X
3) PICCININI ARCH. MARIA ANGELA		X
4) SALA GEOM. GIANCARLO	X	
5) ASTI DOTT. GEOL. STEFANIA	X	
6) PO DOTT. MARILENA	X	
7) MARIOTTI ARCH. ELEONORA		X
	4	3

Svolge la funzione di Segretario della Commissione l'Arch. Pasqualina Neri.

Svolgono la funzione di relatori, il Geom. Mirco Manfredini, il Geom. Riccardo Gozzoli e l'Arch. Pasqualina Neri, del Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio;

Il presidente, constatata la regolarità della seduta, sottopone all'esame della Commissione le pratiche all'Ordine del Giorno.

omissis

//	Candeli Giovanna e altri	Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "La Svolta". Approvazione
----	--------------------------	--

Si esprime parere favorevole alle seguenti condizioni:

- che venga effettuato un inventario del verde (numero e specie) al momento della presentazione dei permessi di costruire con l'indicazione degli esemplari da conservare ed eventualmente da abbattere: la tav. n. 1 presentata non è da ritenersi indicativa in riferimento a tale aspetto;
- che l'altezza massima dei fabbricati venga contenuta in un massimo di un piano a servizio oltre il piano / i piani utili, pertanto i fabbricati sul lotto 1 prevedano un piano fuori terra in meno al fine di minimizzare l'interferenza visiva e rispettare le tipologie edilizie residenziali riconoscibili negli ambiti circostanti;
- in riferimento ai principi di bioarchitettura e di bioedilizia la Commissione si riserva di effettuare le proprie valutazioni al momento della presentazione dei singoli permessi di costruire in quando le informazioni contenute al livello di PP si presentano troppo generiche (per quanto riguarda la raccolta delle acque per l'irrigazione occorre rivalutare anche l'utilizzo delle acque di coperture).

omissis

Alle ore 18,40 terminato l'esame delle pratiche all'ordine del giorno, il Presidente dichiara chiusa la seduta.

COMUNE DI MARANELLO

IL PRESIDENTE (Provincia di Modena)
La presente copia, composta di nr. 21 fogli, è conforme
all'originale esistente presso questo ufficio e si rilascia ai sensi
dell'art. 18 del D.P.R. 445 del 20/12/2000

I COMMISSARI

IL SEGRETARIO

Maranello, li 12 MAG 2008

Il Funzionario Incaricato

COMUNE DI MARANELLO
C.F. e P.IVA 00262700362

MUNICIPIO P.zza Libertà 55 - 41053 MARANELLO (MO) Tel. 0536/240011 - Fax: 0536/942263
AREA TECNICA Via Vittorio Veneto 9 Tel. 0536/240088 - Fax: 0536/948144
INTERNET <http://www.comune.maranello.mo.it> EMAIL rbiolchini@comune.maranello.mo.it