

N – relazione illustrativa di progetto

1. La disciplina particolareggiata del POC

Su una parte dell'ambito territoriale AN.1d-b, destinata dal PSC a trasferirvi una media struttura di vendita, il POC assume valore di piano urbanistico attuativo (PUA), a norma dell'articolo 30, comma 4 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20.

A questo scopo il POC deve definire l'assetto urbanistico di questa parte dell'ambito AN.1d-b con dettaglio corrispondente a quanto disposto dal regolamento urbanistico edilizio (RUE) per i PUA, mediante elaborati che ne specifichino impianto distributivo e funzionale, posizione e caratteristiche dell'organismo edilizio della struttura di vendita, con le sue dotazioni e le relative pertinenze, e individuino le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'intervento stabilendo con lo schema di convenzione le modalità e le competenze per la loro realizzazione.

Tale disciplina particolareggiata è definita dagli elementi costitutivi riuniti nel fascicolo intitolato "*POC - Piano operativo comunale – Ambito AN.1d-b – Struttura di vendita: Disciplina particolareggiata*", di cui la presente relazione fa parte.

2. L'oggetto della disciplina particolareggiata di POC

L'area destinata alla realizzazione della media struttura di vendita consiste in un terreno inedificato compreso nell'ambito territoriale AN.1d-b, delimitato a est dalla via Crociale, a ovest dal nuovo asse viario in costruzione, a nord dalla pista ciclabile e a sud dal vecchio centro aziendale agricolo della cascina Segiura. Più precisamente la parte destinata alla struttura di vendita e a una parte delle opere di urbanizzazione, estesa approssimativamente 18.000 metri quadrati, occupa la porzione sud occidentale dell'ambito, concorrendo a costituire un ampio plesso di servizi che comprende il centro scolastico esistente e il centro sportivo e polivalente previsto dal PSC sulla cascina e sul primo tratto collinare a monte di questa.

Catastalmente tale area è individuata al foglio 9, mappali 602, 604, 605 parte, 648.

Il suolo è pianeggiante, condotto a colture erbacee, spoglio di vegetazione arborea, come risulta dal rilievo topografico dello stato di fatto e dalla documentazione fotografica allegati come elementi costitutivi (documenti D/E, F).

3. La disciplina urbanistica vigente

Il vigente PSC disciplina la realizzazione della struttura di vendita alla scheda di ambito AN.1d, che detta in proposito le norme e prescrizioni di seguito riassunte in estratto.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

- ambito di significativo interesse paesaggistico
- esigenza di condizionare tutti gli insediamenti alla logica della sostenibilità ambientale, territoriale e sociale.
- occorre provvedere che le indagini di approfondimento geologico da eseguirsi in fase di POC siano orientate a definire con più precisione l'architettura stratigrafica del sottosuolo

vista la variabilità che sembrerebbe emergere dalle indagini sismiche eseguite. Occorrerà inoltre verificare la presenza puntuale della falda freatica.

Obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Realizzare un sistema integrato di spazi costituiti da:

- parco collinare e nuovo centro sportivo
- insediamenti residenziali
- insediamenti terziari (con possibilità di insediamento della nuova sede della struttura commerciale di media dimensione nel sub ambito "b")

Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

- supermercato alimentare con superficie complessiva massima 2.500 mq. e superficie di vendita non superiore a 1.500 mq;
- superficie aree a parcheggio (con previsione di autorimessa interrata);
 - dotazione di parcheggi pertinenziali riferiti a mq 1.500 di superficie di vendita: 115 posti auto convenzionalmente pari a mq 2.875.
 - parcheggi di urbanizzazione: 40 mq 100 mq di superficie complessiva, pari a mq 1.000 di superficie, corrispondenti a 40 posti auto.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

- mantenimento del corridoio di collegamento della villa storica, posta su Via Crociale, con l'asse est privo di costruzioni. Tale corridoio è da preservare quale dotazione ecologica degli insediamenti e funzionale al mantenimento della traccia storica del collegamento con il capoluogo dell'edificio storico esterno all'ambito.
- percorribilità pedonale e ciclabile
- qualificazione energetica degli insediamenti sportivi, commerciali e residenziali

Elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

- Grande attenzione alle relazioni percettive del paesaggio
- Studio dell'assetto idraulico (recupero acque piovane, qualificazione degli insediamenti dal punto di vista della vegetazione e dell'utilizzo della risorsa acqua).

Parametri di utilizzazione

superficie territoriale:	mqSt	18.086
superficie complessiva edificabile:	mqSu	2.500
parcheggi di urbanizzazione primaria	0,40 mq/mqSc	40 posti auto
parcheggi di pertinenza	13 posti /100mqSv	115 posti auto

4. Altri riferimenti per la pianificazione

Ulteriori essenziali riferimenti per la pianificazione consistono nell'indagine geologica e geotecnica, nello studio sulle potenzialità archeologiche, nello studio di fattibilità dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili o alternative, nella valutazione del clima acustico, tutti parte del presente fascicolo.

L'indagine geologica, geotecnica e sismica

Dalle valutazioni non sono emerse particolari limitazioni all'edificabilità della zona sotto il profilo geologica, geotecnica e sismica. E' indicata la possibilità di fondazioni dirette superficiali di tipo nastriforme come soluzione di minima interferenza con il sottosuolo.

La verifica di interesse archeologico

Il territorio indagato è stato oggetto frequentazione antropica dall'età neolitica, e attraversato da tracciati viari in età romana. Il sub ambito AN.1d-b è collocato su una conoide con suoli di formazione preistorica. In base ai dati disponibili e ai sondaggi effettuati non è stata individuata nell'area la presenza di reperti archeologici di giacitura primaria o di stratificazioni di natura antropica. Le limitazioni dei sondaggi effettuati, quanto a metodologia e superficie interessata, non consentono di escludere tuttavia possibili antropizzazioni nelle aree perimetrali.

La valutazione del clima acustico

Per questo aspetto le conclusioni indicano la necessità di attenzione nella collocazione di fabbricati residenziali in adiacenza all'asse est, in relazione ai volumi di traffico ipotizzati dallo studio. Riguardo alla struttura di vendita dovrà essere effettuato una specifica valutazione di impatto acustico in riferimento alla precisa collocazione e sistemazione della zona di movimentazione delle merci nonché degli impianti di climatizzazione, individuando al caso le misure di mitigazione eventualmente necessarie.

Studio di fattibilità dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili o alternative

Lo studio, che ha verificato positivamente tale fattibilità in relazione all'entità delle funzioni energivore previste nell'ambito AN.1d-b, non propone istanze o condizionamenti che incidono sull'assetto urbanistico del comparto destinato alla struttura di vendita.

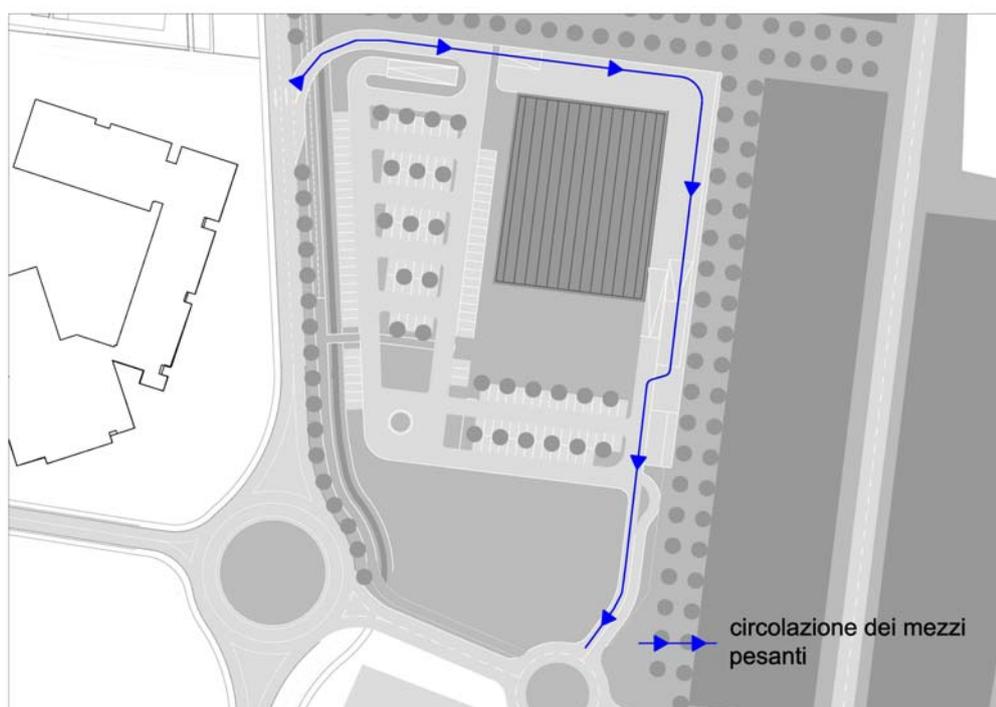
L'assetto distributivo e funzionale della struttura di vendita

Le esigenze funzionali della struttura di vendita, costituiscono il principale riferimento e condizionamento per l'organizzazione dell'area in cui essa deve collocarsi.

La struttura vera e propria è necessariamente organizzata su due fronti opposti funzionalmente diversi, dedicati rispettivamente all'accesso del pubblico e al rifornimento delle merci.

La movimentazione dei mezzi pesanti per il rifornimento delle merci deve essere mantenuta quanto più possibile su percorsi separati da quelli delle autovetture e dai parcheggi, per evidenti motivi di sicurezza. Questo requisito, unito alla necessità di spazi molto ampi per la manovra dei bilici (che hanno raggi di sterzata di oltre undici metri) comporta generalmente l'organizzazione dei movimenti dei mezzi merci su un percorso a senso unico.

schema viabilistico dei mezzi pesanti

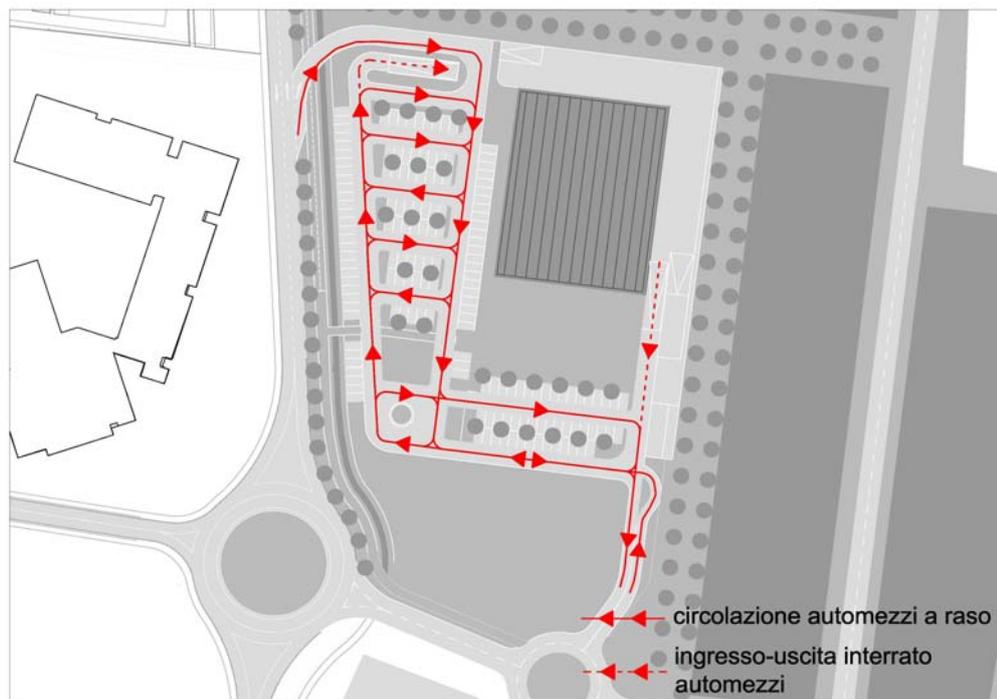


Il movimento delle autovetture del pubblico va organizzato ricercando la massima funzionalità del sistema di parcheggi, quanto a fluidità e continuità della ricerca dei posti liberi, leggibilità

intuitiva della logica della circolazione, agevole connessione pedonale alla struttura, risparmio di suolo e di opere.

Un fattore di forte complicazione è costituito nel caso specifico dalla scelta di collocare una quota importante dei parcheggi al piano interrato della struttura di vendita, le cui rampe di accesso e uscita, necessariamente molto lunghe, interferiscono con i percorsi prossimi alla struttura.

schema viabilistico delle autovetture pubbliche



5. I criteri di pianificazione

La viabilità

Sull'assetto della viabilità consegnato dal POC la struttura di vendita incide unicamente proponendo la necessità di un'uscita dall'*asse est*, da realizzarsi in corrispondenza del sottopasso del percorso ciclabile, al fine di non interferire con le rampe di discesa e salita per le biciclette. Tale uscita è indispensabile per la razionale organizzazione della circolazione interna all'area della struttura di vendita, in conformità ai requisiti già considerati al punto 4.

Le verifiche appositamente effettuate hanno confermato la fattibilità della rampa in uscita, mediante il prolungamento del manufatto del sottopasso.

L'impianto funzionale della struttura di vendita

La soluzione alle esigenze funzionali della struttura è stata individuata in un sistema di circolazione interna connesso alla viabilità locale in due diversi punti mediante:

- un ingresso da nord attraverso una rampa in uscita dalla nuova strada (*l'asse est*), da realizzarsi appositamente in corrispondenza al sottopasso del percorso ciclabile;

- una rotatoria da realizzarsi nel previsto prolungamento di via Boito, destinata anche a servire l'accesso al complesso sportivo polivalente da realizzarsi a sud.

All'interno dell'area di pertinenza della struttura di vendita la circolazione è distribuita su tre ordini di percorsi in senso orario, con ingresso prevalente dall'*asse est* e uscita sul prolungamento di via Boito, nidificati:

- il percorso dei mezzi merci, con ingresso da nord, circolazione a senso unico nell'area di scarico sul retro della struttura e uscita sul prolungamento di via Boito, condividendo con le autovetture i soli tratti di ingresso e uscita, molto brevi;
- l'accesso ai parcheggi al piano interrato, sostanzialmente parallelo a quello dei mezzi merci, ma raggiungibile anche dai parcheggi esterni grazie all'inserimento di un sottopasso al percorso principale in entrata da nord;
- i percorsi di circolazione nei parcheggi esterni a raso, organizzati con l'obiettivo di agevolare la ricerca sistematica dei posti auto liberi, con un percorso continuo su anelli di ritorno molto frequenti, che può attraversare l'interrato; l'ingresso delle autovetture è possibile sia a nord, dall'*asse est*, sia dalla rotatoria prevista sul prolungamento di via Boito; l'uscita è ammessa esclusivamente su quest'ultima.

La circolazione pedonale è strutturata sul porticato previsto sul fronte ovest della struttura di vendita, e assistita dall'orientamento dei corselli dei parcheggi rivolto verso il porticato.

Per la circolazione delle biciclette è da realizzarsi un tracciato riservato in adiacenza al porticato suddetto, connesso al percorso ciclabile in corso di costruzione a lato dell'*asse est* in corrispondenza alle soglie delle rampe del sottopasso. In sede di progettazione delle opere di urbanizzazione e della sistemazione dell'area di pertinenza della struttura di vendita sarà da verificarsi la fattibilità tecnica ed economica di un prolungamento del sottopasso ciclabile fino ad entrare nel parcheggio al piano interrato, soprattutto in riferimento alle interferenze con l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche.

I parcheggi

La dotazione di posti auto realizzabile nell'area di pertinenza supera significativamente la dotazione minima di 155 unità risultante dall'applicazione delle norme di RUE e della disciplina regionale del commercio.

L'allegata planimetria di progetto G mostra infatti in 161 posti auto la dotazione realizzabile a raso, mentre quelli collocabili al piano interrato sono stimati in 89 unità.

Per ragioni di economicità e razionalità di gestione e manutenzione, in particolare per quanto concerne l'illuminazione, lo spazzamento periodico e lo sgombero dalla neve, gli interventi manutentivi, è stato ritenuto opportuno e conveniente per l'interesse pubblico convertire la dotazione di parcheggi pubblici prescritta per la struttura di vendita dal RUE in un eguale numero di posti auto pertinenziali di uso pubblico, senza che ciò comporti compensazioni di alcun genere a favore di alcuna parte.

L'edificazione

Il comparto su cui il POC assume valore di PUA con disciplina particolareggiata è destinato unicamente alla realizzazione della media struttura commerciale, consistente di un piano terreno destinato alla vendita e ai relativi spazi accessori, e di un piano interrato destinato a parcheggio di pertinenza.

La collocazione del volume edificato corrisponde alle esigenze distributive già esaminate, che impongono l'organizzazione della struttura di vendita su due fronti funzionalmente e fisicamente opposti, rispettivamente terminali dei percorsi delle persone e delle merci.

L'area di movimentazione delle merci è ubicata sui lati est e nord, ribassata di ml 1,20 circa rispetto alla quota di pavimento, e di circa ml 2,50 rispetto al terreno confinante a est. La differenza di quota concorrerà utilmente alla protezione dal rumore della residenza prevista dal POC nella parte orientale dell'ambito, e separata da una fascia verde di mitigazione.

La planimetria di progetto e i profili e schemi tipologici allegati come elementi costitutivi G e H hanno valore meramente indicativo, a titolo di verifica preventiva della fattibilità distributiva e funzionale della struttura di vendita, con particolare riferimento alle relazioni con la viabilità di accesso e con i parcheggi.

Le opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione pertinenti al comparto della struttura di vendita consistono unicamente in opere di urbanizzazione primaria, in quanto la dotazione di aree per opere di urbanizzazione secondaria è interamente soddisfatta nel sub ambito AN.1d-c, nel quale è stata concentrata l'intera dotazione di verde di quartiere.

Lo schema di tali opere è stato redatto con caratteristiche di progetto di massima in conformità alla normativa vigente, in conformità alle indicazioni dei gestori delle reti e dei servizi. Si vedano in proposito:

- I1. Schema degli impianti di acquedotto e gasdotto
- I2. Schema delle fognature
- I3. Schema della rete elettrica a media tensione e illuminazione pubblica
- I4. Schema della rete di telecomunicazioni

6. La previsione di spesa

La spesa preventivata di larga massima per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria è riportata nel seguente prospetto:

	euro
opere stradali	300.000,00
opere di fognatura	100.000,00
rete di adduzione e distribuzione di gas e acqua	20.000,00
opere murarie per MT, BT, telefonia	50.000,00
illuminazione pubblica	15.000,00
spese tecniche	35.000,00
imprevisti	50.000,00
<hr/>	
totale delle spese per opere di urbanizzazione	570.000,00

7. Gli elementi costitutivi

Conseguentemente sono stati redatti e riuniti nella presente sezione del POC gli elaborati analoghi per contenuto e caratteristiche ai requisiti prescritti dal RUE per gli elementi costitutivi di un PUA, ovvero:

- A. Schema di convenzione

- B. Stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione
- C. Estratto catastale in scala 1:1000, con indicazione dei limiti di proprietà, nonché l'elenco catastale delle proprietà e relative superfici
- D/E. Stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona
- F. Documentazione fotografica
- G. Planimetria di progetto in scala 1:500 indicante le unità di intervento, spazi verdi, servizi centralizzati, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate
- H. Sezioni e profili in scala 1:500 dell'intervento
- I1. Schema degli impianti di acquedotto e gasdotto in scala 1:1000
- I2. Schema delle fognature in scala 1:1000
- I3. Schema della rete elettrica a media tensione e illuminazione pubblica in scala 1:1000
- I4. Schema della rete di telecomunicazioni in scala 1:1000
- L. Norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano
- M1. Relazione di clima acustico
- M2. Relazione di rischio archeologico
- M3. Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno
- M4 Studio di fattibilità relativo all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili o alternative, a norma della legge regionale 26/2004
- N. Relazione illustrativa

Comune di Maranello (MO)
POC - PIANO OPERATIVO COMUNALE
Sub ambito AN.1d-b – Struttura di vendita
Disciplina particolareggiata – Relazione illustrativa

Dicembre 2008