

COMUNE DI MARANELLO

AN.1c - POZZA SVINCOLO NUOVA ESTENSE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

COMMITTENTE:

Società Immobiliare Pozza Srl
via Claudia 76
41053 Maranello

PROGETTO URBANISTICO E ARCHITETTONICO:

aTEAM Progetti Sostenibili
Ing. Francesco Bursi
Via Torre 5 - 41121 Modena
email: info@ateamprogetti.com
tel. +39 059 7114689



CONSULENTI:

Geo - Studio geologico
Geol. Pierluigi Galli
Via Maldella 44 - 41027 Pievepelago
email: pierluigigalli@libero.it
tel. +39 0536 72302

Praxis Ambiente Srl
Dott. Carlo Odorici - Ing. Roberto Odorici
Via Canaletto Centro 476/A - 41121 Modena
email: info@praxisambiente.it
tel. +39 059 454000



INQUADRAMENTO:

NOME FILE:		ELABORATO DA:	APPROVATO DA:	OGGETTO:
MUR_Cartigli REL.dwg			FB	PUA Ambito AN.1c
CARTELLA:			PROTOCOLLO:	TITOLO ELABORATO:
			157.2	Disciplina urbanistica vigente
REV.	DATA	NOTE		
COLLABORATORI				CODICE ELABORATO:
Giacomo Ramini		Mirco Sileo		MUR_PUA_ELГ_02
SCALA:			DATA:	
-			06/08/2021	

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. Disciplina del PIANO STRUTTURALE COMUNALE _PSC	3
3. Disciplina del REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO _RUE	9
4. Disciplina del PIANO OPERATIVO COMUNALE_POC	12
5. Indirizzi del PUMS	12

1. PREMESSA

Il Comune di Maranello è dotato di strumentazione urbanistica adeguata alla Legge Regionale 20/2020, è pertanto dotato del Piano strutturale Comunale (PSC) del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e del Piano Operativo Comunale (POC).

Lo strumento generale (PSC) risulta adeguato al PTCP 2009 e anche il RUE è stato adeguato a seguito degli atti tecnici regionale attraverso il recepimento delle definizioni tecniche uniformi.

In particolare l'ambito AN1.c è stato inserito all'interno degli ambiti previsti nell'aggiornamento del POC 2016 in vigore da 24/08/2016.

Come tutti i Comuni dell'Emilia Romagna, il Comune di Maranello, si sta apprestando ad adeguare la strumentazione urbanistica comunale alla nuova legge LR 24/2017.

Nelle more dell'adeguamento alla nuova legge, in relazione alla approvazione e attuazione dei PUA, vale quanto stabilito dalla disciplina transitoria cui all'articolo 4 commi 4, 5 e 6, che sotto si riportano:

ARTICOLO 2 LR 24/2017

*“4. Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 **possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:***

- a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;*
- b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all' articolo 3 della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46 (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche);*
- c) i **Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all' articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000;***
- d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana);*
- e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.*

5. La stipula della convenzione urbanistica relativa agli strumenti di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 deve avvenire entro il termine perentorio di **sei anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia. La convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.**

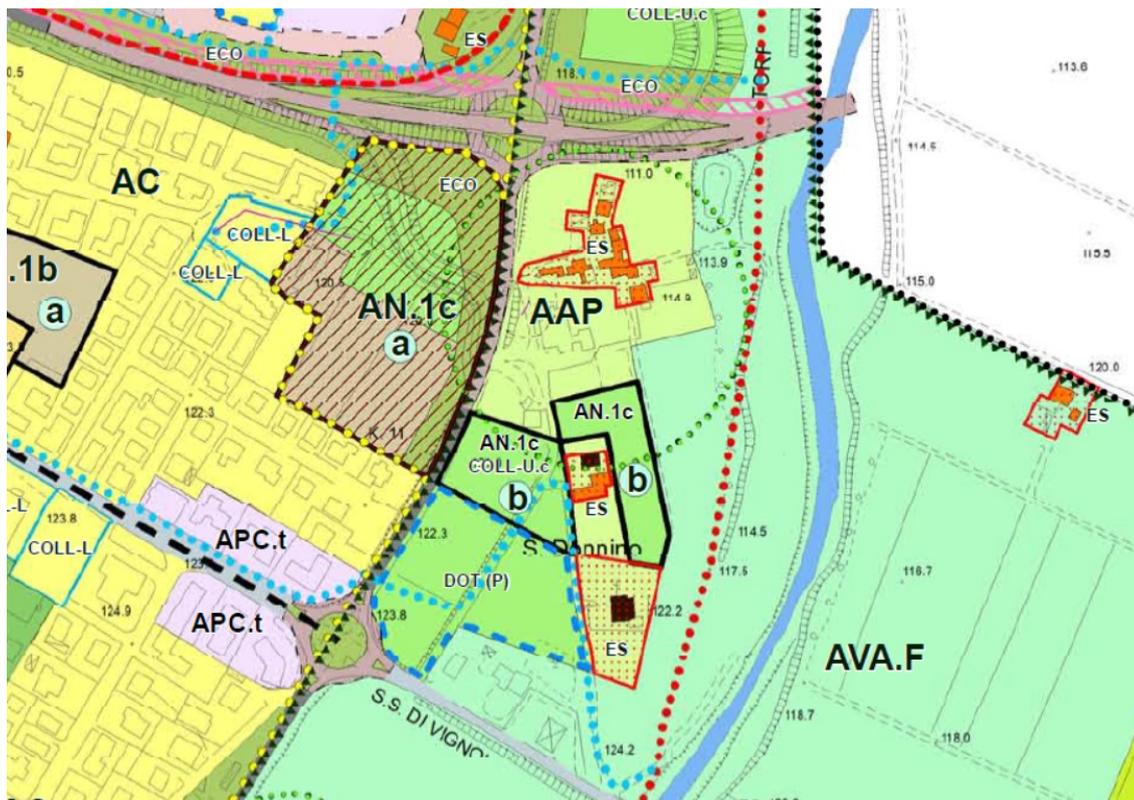
6. I PUG adottati e approvati ai sensi dell'articolo 3 fanno salva la definizione e l'attuazione degli accordi operativi, dei permessi di costruire convenzionati, degli strumenti attuativi e degli atti negoziali disciplinati dai commi 1, 2, 3, 4 e 5 del presente articolo.

2. Disciplina del PIANO STRUTTURALE COMUNALE _PSC

Il PSC è costituito dalle tavole:

- Tavole degli Ambiti e trasformazioni territoriali
- Tavole delle Tutele e vincoli di natura ambientale
- Tavole delle Tutele e vincoli di natura storico culturale, paesaggistica e antropica

Stralcio Tavola 1b – Ambiti e trasformazioni territoriali



LEGENDA

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

	AC.s	Ambito urbano centrale di impianto storico (L.R. 20 art. A-10) - art. 34,35
	AC	Ambiti urbani consolidati (L.R. 20 art. A-10) - art. 38-41
	AC.c	Ambiti consolidati in territorio collinare - art. 42-43
<hr/>		
	AN	Ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20 art. A-12) - art. 47-53
	AN.1	Nuovi ambiti perequati previsti dal PSC - art. 48-51
	AN.2	Ambiti costituiti da PUA approvati all'atto dell'adozione del PSC - art. 52
	AN.3	Ambiti costituiti da PUA adottati o pubblicati all'atto dell'adozione del PSC - art. 53
		Suddivisione in sub-ambiti e loro individuazione (lettere a, b, c...)

COLL (L.R. 20 art. A-24) SPAZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE - art. 67-72		
COLL-S - livello sovracomunale		COLL-U - livello urbano
<p>(CULT) Villa Rangoni-Machiavelli</p> <p>(SA) Strutture sanitarie e assistenziali</p> <p>(PA) Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza pubblica e della protezione civile</p> <p>(G-F) Galleria Ferrari</p>	<p>a</p> <p>Attrezzature collettive</p>	<p>(sa) Strutture sanitarie e assistenziali</p> <p>(CH) Sedi di culto e attività correlate</p> <p>(Pa) Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza pubblica e della protezione civile</p> <p>(Spet) Sedi di attività di spettacolo di rilievo urbano</p> <p>(C-ASS) Centri assistenziali e servizi sociali di livello urbano</p> <p>(Cult-Ric) sedi di attività culturali e ricreative</p>
<p>(IS) Scuole medie superiori, sedi per la formazione superiore</p>	<p>b</p> <p>Istruzione (art.71)</p>	<p>(SM) Scuole medie inferiori</p>
<p>(SPORT) Complessi di impianti sportivi e ricreativi di livello superiore</p> <p>(PAR) Parchi territoriali</p>	<p>c</p> <p>verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive</p>	<p>(Sport) Impianti e attrezzature sportive di livello urbano</p> <p>(Par) Parchi urbani</p>
	<p>d</p> <p>Parcheggi (art. 72)</p>	<p>(PARK) Parcheggi pubblici di livello urbano</p>

	COLL-L Spazi e attrezzature collettive di livello locale - art. 68-72
	ECO (L.R. 20 art. A-25) Dotazioni ecologiche e ambientali - art.75
	Ambito territoriale individuato dal PPGR come sede per discarica di inerti - art. 66
	DOT (P) Spazi e attrezzature private di uso pubblico - art. 69 c.3
	Ambiti di intervento coordinato soggetti a POC - art. 69 c.5-7

L'intera area è classificata come AN, ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20 art A-12) – art. 47-53, più precisamente è definita come AN.1 cioè nuovi ambiti perequati previsti dal PSC – art. 48-51. Sono presenti due sub-ambiti individuati dalle lettere a (AREA OVEST) e b (AREA EST).

I due sub-ambiti sono definiti dalle seguenti prescrizioni:

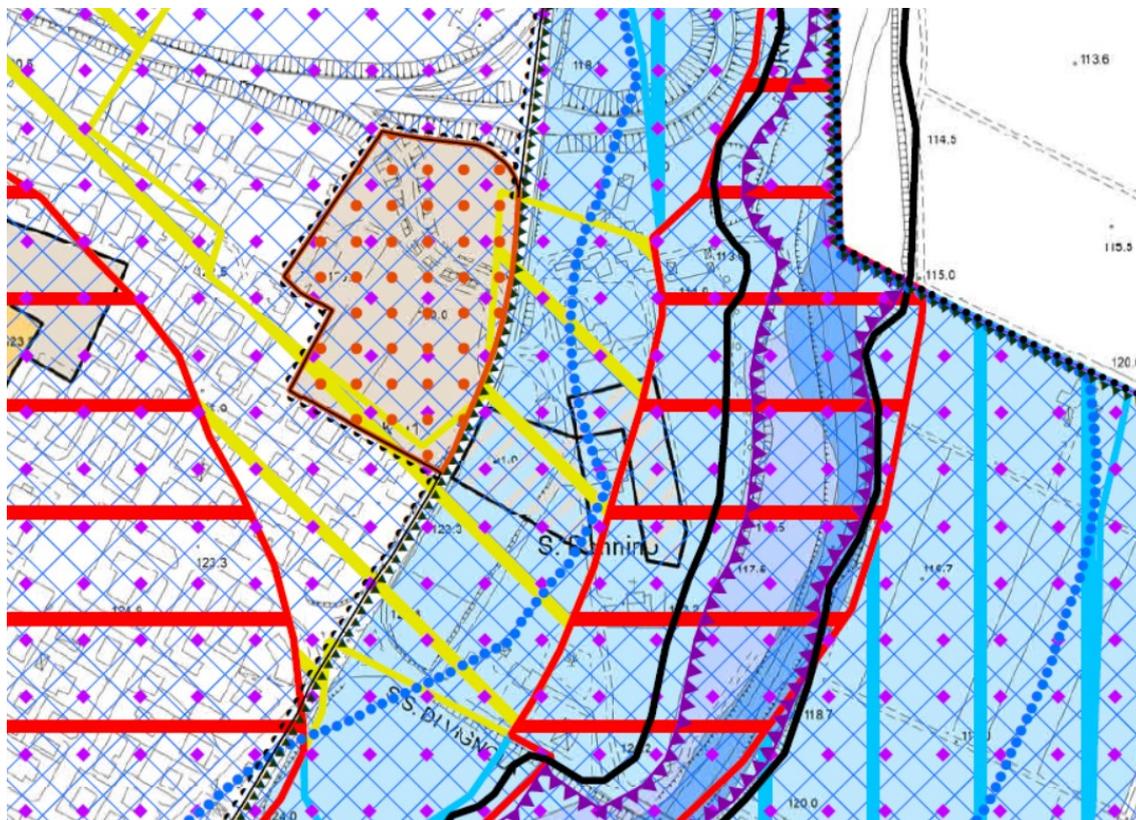
AREA OVEST

- ECO (L.R. 20 art. A-25): dotazioni tecnologiche e ambientali – art.75.

AREA EST

- COLL (L.R. 20 art. A-24): spazi e attrezzature collettive – art. 67-72, definite a livello urbano come COLL-U.c cioè verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive.

Stralcio Tavola 2b – Tutele e vincoli di natura ambientale



LEGENDA

MACRO CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

	TU	Territorio Urbanizzato
	TUZ	Territorio Urbanizzabile
	TRU	Territorio rurale

AMBITI SOGGETTI A POC

	AN	Ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20 art. A-12 - art. 47-53 del PSC)
---	----	--

LAGHI CORSI D'ACQUA E ACQUE SOTTERRANEE



Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 18 del PTCP - art. 7 del PSC)



Fasce di espansione inondabili (art. 17a del PTCP - art. 6 del PSC)



Zone di tutela ordinaria (art. 17b del PTCP - art. 6 del PSC)

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura

Variante al PTCP in attuazione del P.T.A. della Regione Emilia Romagna approvata con D.C.P. n. 40 del 12/03/2008 (Art. 28A del PTCP - art. 15 del PSC)



Settori di ricarica B - Aree di ricarica indiretta della falda



Settori di ricarica di tipo C - Bacini imbriferi di primaria alimentazione delle zone A e B

DELIMITAZIONI DELLE FASCE FLUVIALI - PAI (artt. 8,9,10,11,12 del PSC)



Limite tra la fascia A e la fascia B (fascia di flusso)



Limite tra la fascia B e la fascia C (fascia di esondazione)

ESONDAZIONI E DISSESTI MORFOLOGICI DI CARATTERE TORRENTIZIO - PAI (art. 12bis PSC)



Aree a pericolosità molto elevata (Ee)



Aree a pericolosità elevata (Eb)

GRADO DI VULNERABILITA' ALL'INQUINAMENTO DELL'ACQUIFERO PRINCIPALE

Variante al PTCP in attuazione del P.T.A. della Regione Emilia Romagna approvata con D.C.P. n. 40 del 12/03/2008 (Art. 42A del PTCP - art. 16 del PSC)



Estremamente elevato



Elevato



Alto

ZONE VULNERABILI DA NITRATI DI ORIGINE AGRICOLA ED ASSIMILATE

Variante al PTCP in attuazione del P.T.A. della Regione Emilia Romagna approvata con D.C.P. n. 40 del 12/03/2008 (Art. 42B del PTCP - art. 16 del PSC)



Origine agricola



Origine agricola assimilate



Rispetto ai sensi del D.Lgs. 42/2004

L'intera area è all'interno delle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (art.28A del PTCP – art.15 del PSC), classificata come Settori di ricarica B – Aree di ricarica indiretta della falda.

Per le due aree poi si hanno le seguenti prescrizioni.

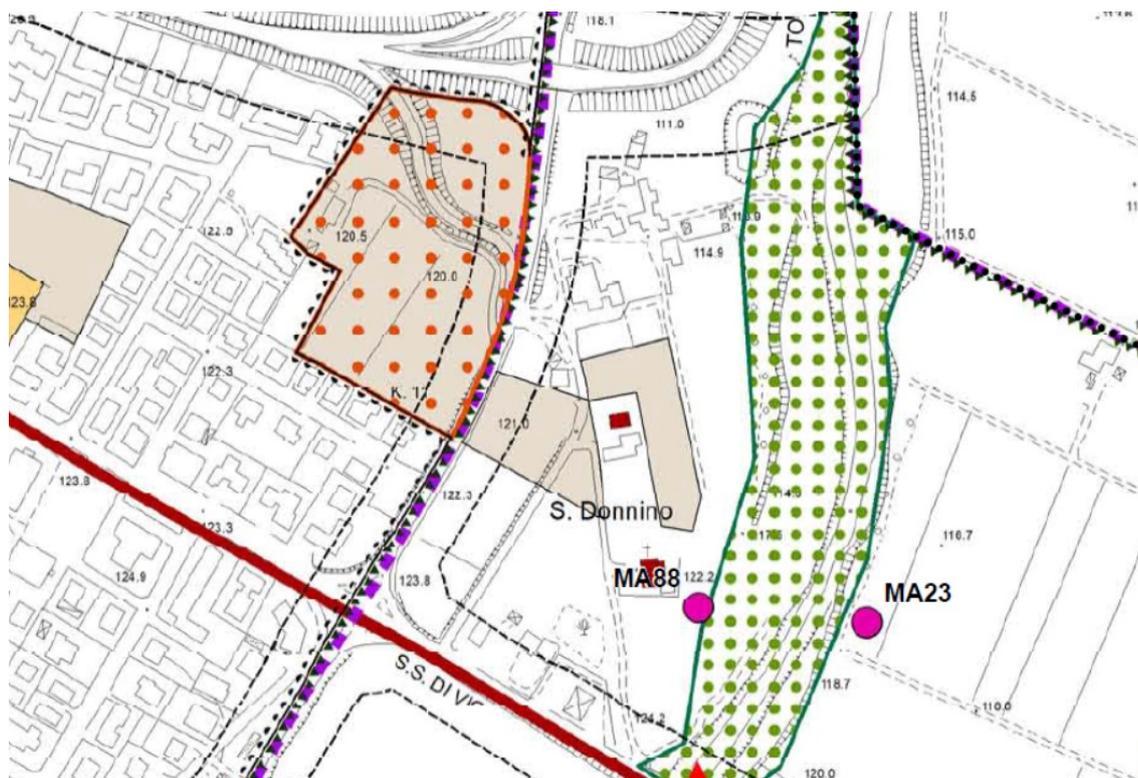
AREA OVEST

- TUZ: territorio urbanizzabile.
- AN: ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20 art. A-12 – art 47-53 del PSC), soggetti a POC.
- Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola ed assimilate (art.42B del PTCP – art. 16 del PSC) di origine argillosa.
- Grado di vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale (art.42A del PTCP – art.16 del PSC) classificato come alto. Presente solo sul confine est e sud dell'area.

AREA EST

- Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola ed assimilate (art.42B del PTCP – art. 16 del PSC) di origine argillosa.
- Grado di vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale (art.42A del PTCP – art.16 del PSC) classificato come alto nella zona ovest e estremamente elevato nella zona est.
- Zone di tutela ordinaria (art.17b del PTCP – art.6 del PSC).
- Rispetto ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Stralcio Tavola 3b - Tutele e vincoli di natura storico culturale, paesaggistica e antropica



LEGENDA

MACRO CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

-  TU Territorio Urbanizzato
-  TUZ Territorio Urbanizzabile
-  TRU Territorio rurale

AMBITI SOGGETTI A POC

-  AN Ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20 art. A-12 - art. 47-53 del PSC)

TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO -CULTURALE, PAESAGGISTICA E ANTROPICA

-  Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art.19 del PTCP - art. 19 del PSC)
-  Zone di tutela naturalistica (Art. 25 del PTCP - art. 17 del PSC)
-  Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (Art. 32 del PTCP)

Sistema forestale e boschivo (art. 20 del PSC)

-  Area Forestale (Art.10 del PTCP)

Zone ed elementi di interesse storico e testimoniale



Complessi archeologici (Art. 21a del PTCP - art. 22 del PSC)



Insedimenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane (Art. 22 del PTCP)



Strutture di interesse storico e testimoniale (Art. 24c del PTCP - art. 25 del PSC)

Elementi di interesse storico e testimoniale (Art. 24c del PTCP)



Chiesa



Cimitero



Fornace



Opificio



Ponte



Viabilità storica (Art. 24a del PTCP - art. 23 del PSC)



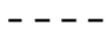
Viabilità panoramica (Art. 24b del PTCP - art. 24 del PSC)



Sistema insediativo storico - Edifici tutelati dal PSC (art. 31 del PSC):
interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo



Individuazione dei siti archeologici
(con riferimento alla tabella allegata alle norme del PSC) - art. 22 del PSC



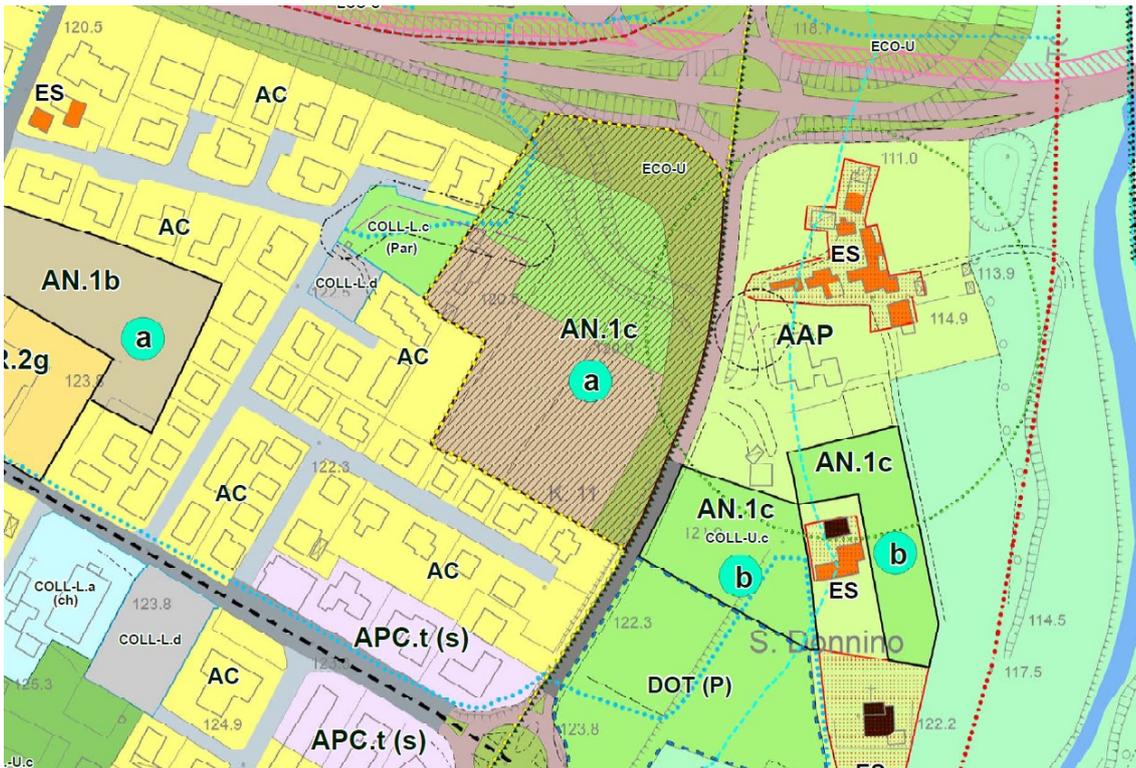
Fasce territoriali di rispetto stradale

L'intera area è soggetta alle fasce territoriali di rispetto stradale. Inoltre, l'area ad ovest è classificata come:

- TUZ: territorio urbanizzabile.
- AN: ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20 art. A-12 – art 47-53 del PSC), soggetti a POC.

3. Disciplina del REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO _RUE

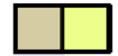
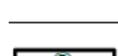
Stralcio Tavola 1d – Ambiti e trasformazioni territoriali

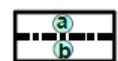


LEGENDA

MACRO CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

-  TU Territorio Urbanizzato
-  TUZ Territorio Urbanizzabile
-  TRU Territorio rurale
-  Corsi d'acqua principali

-  AN Ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20 art. A-12) - art. 37
-  AN.1 Nuovi ambiti perequati previsti dal PSC - art. 37
-  AN.2 Ambiti costituiti da PUA approvati all'atto dell'adozione del PSC - art. 38
-  AN.3 Ambiti costituiti da PUA adottati o pubblicati all'atto dell'adozione del PSC - art. 38

 Suddivisione in sub-ambiti e loro individuazione (lettere a, b, c...)

 Piste ciclabili esistenti/progetto - art. 99

COLL (L.R. 20 art. A-24) SPAZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE - art. 88-94

COLL-S - livello sovracomunale		COLL-U - livello urbano
<p>(G-F) Galleria Ferrari</p> <p>(CULT) Villa Rangoni-Machiavelli</p> <p>(SA) Strutture sanitarie e assistenziali</p> <p>(PA) Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza pubblica e della protezione civile</p> <p>(G-F) Galleria Ferrari</p>	<p>a</p> <p>Attrezzature collettive</p>	<p>(sa) Strutture sanitarie e assistenziali</p> <p>(CH) Sedi di culto e attività correlate</p> <p>(Pa) Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza pubblica e della protezione civile</p> <p>(Spet) Sedi di attività di spettacolo di rilievo urbano</p> <p>(C-ASS) Centri assistenziali e servizi sociali di livello urbano</p> <p>(Cult-Ric) sedi di attività culturali e ricreative</p>
<p>(IS) Scuole medie superiori, sedi per la formazione superiore</p>	<p>b</p> <p>Istruzione</p>	<p>(SM) Scuole medie inferiori</p>
<p>(SPORT) Complessi di impianti sportivi e ricreativi di livello superiore</p> <p>(PAR) Parchi territoriali</p>	<p>c</p> <p>verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive</p>	<p>(Sport) Impianti e attrezzature sportive di livello urbano</p> <p>(Par) Parchi urbani</p>
	<p>d</p> <p>Parcheggi</p>	<p>(PARK) Parcheggi pubblici di livello urbano</p>



ECO (L.R. 20, art. A-25) DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI - art.85
ECO-U Dotazioni ecologiche e ambientali di livello urbano (PSC)
ECO-L Dotazioni ecologiche e ambientali di livello locale (RUE)



Ambito territoriale individuato dal PPGR come sede per discarica di inerti - art. 66 PSC



DOT (P) Spazi e attrezzature private di uso pubblico - art. 88 c.17



Ambiti di intervento coordinato soggetti a POC - art. 69 c.5-7 PSC

L'intera area è classificata come AN, ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20 art A-12) – art.37, più precisamente è definita come AN.1 cioè nuovi ambiti perequati previsti dal PSC – art.37. Sono presenti due sub-ambiti individuati dalle lettere a (AREA OVEST) e b (AREA EST).

I due sub-ambiti presentano entrambi delle piste ciclabili in progetto (art.99), a nord e a sud dell'area d'intervento, e sono definiti anche dalle seguenti prescrizioni:

AREA OVEST

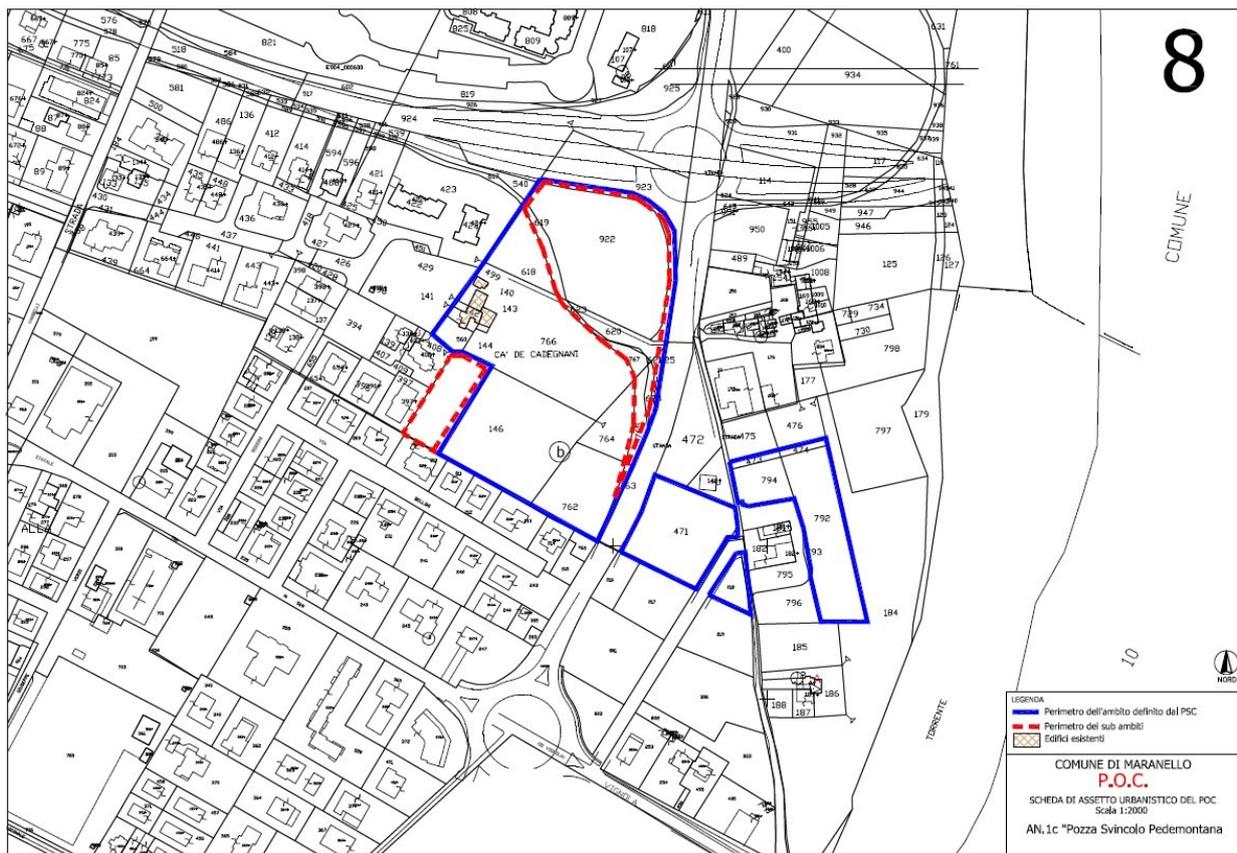
- TUZ: territorio urbanizzabile
- ECO (L.R. 20 art. A-25): dotazioni tecnologiche e ambientali – art.85, in particolare ECO-U: dotazioni ecologiche e ambientali di livello urbano (PSC)

AREA EST

- COLL (L.R. 20 art. A-24): spazi e attrezzature collettive – art. 88-94, definite a livello urbano come COLL-U.c cioè verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive.

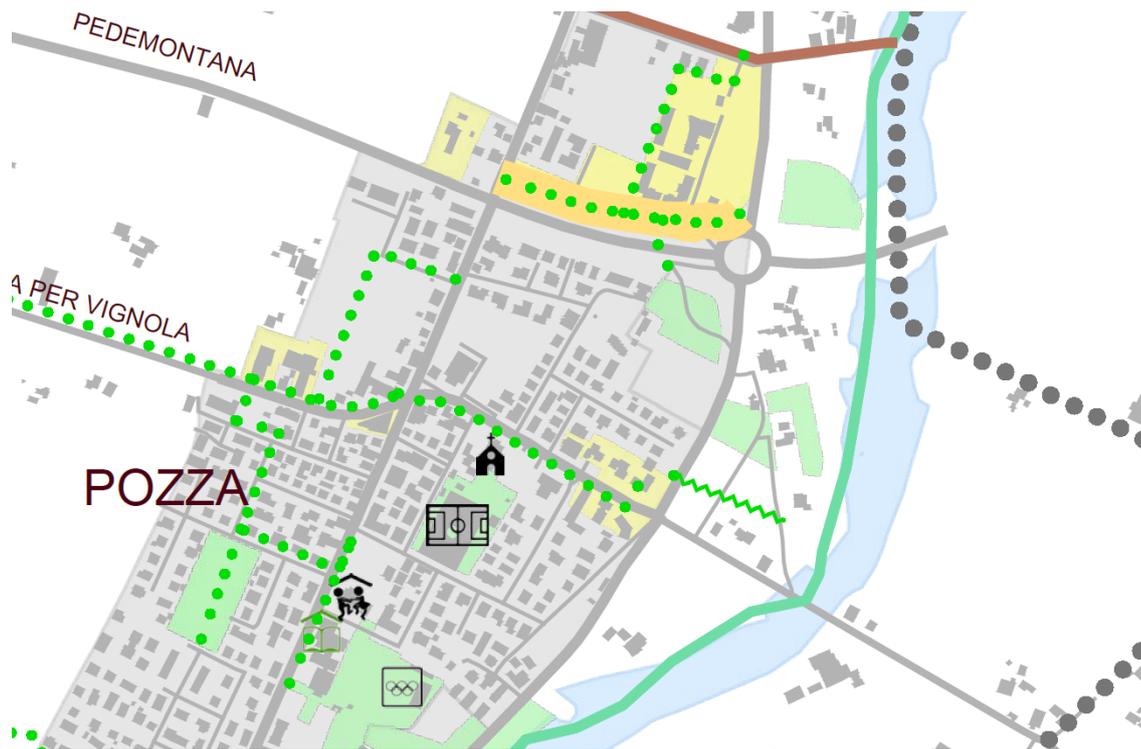
4. Disciplina del PIANO OPERATIVO COMUNALE_POC

A seguito si riporta la Scheda grafica n. 8 del POC in cui l'area individuata con tratto blu rappresenta l'ambito del PSC, mentre l'area individuata con il tratto rosso tratteggiato rappresenta l'area dei sub-ambiti.



5. Indirizzi del PUMS

Stralcio Tavola 11 – Rete ciclabile attuale – Analisi critica



LEGENDA

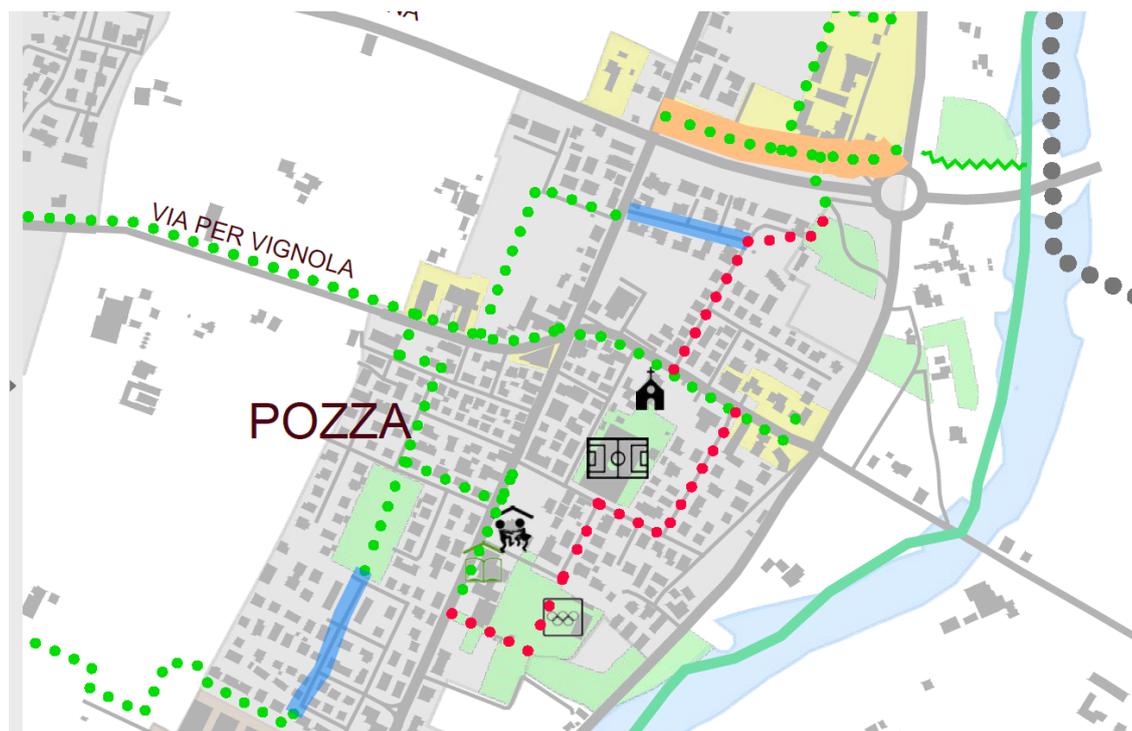
PERCORSI PER LA MOBILITA' DOLCE

-  pista ciclabile con elemento separatore
-  corsia ciclabile con segnaletica orizzontale
-  pista ciclabile su marciapiede
-  percorso promiscuo ciclopedonale
-  percorsi minori in aree verdi/a parco
-  greenway fluviale

Nella parte nord-ovest dell'area si segnala la presenza di un percorso promiscuo ciclopedonale esistente.

Stralcio Tavola 15 – Rete ciclabile di progetto – Strategia G

Si riporta una delle strategie del PUMS che interessa maggiormente l'area in esame.



LEGENDA

	percorsi esistenti
	greenway esistenti
	percorsi esistenti su strade extraurbane a basso traffico privi di segnaletica
	percorsi di progetto
	greenway di progetto
	connessioni su strade con interventi di moderazione del traffico

Nella parte nord-ovest dell'area si segnala la presenza di un percorso di progetto da collegare al percorso promiscuo ciclopedonale esistente.

Questo tratto del percorso risulta essere già stato attuato.

Al presente documento sono allegati:

ALLEGATO 1_ Scheda ambito PSC

ALLEGATO 2_ Scheda ambito POC

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti POZZA SVINCOLO NUOVA ESTENSE	AN.1c
Localizzazione	Pozza, area nord-est, a sud della Pedemontana e ad ovest della Nuova Estense	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 42.300 mq. circa di cui: sub-ambito "a" (ovest): ST = 24.489 mq., di cui 18.120 mq. ambito di insediamento e la parte restante area dell'attuale svincolo, di proprietà comunale; sub-ambito "b" (est): 10,330 mq. area ad est della Nuova Estense – Sup. coperta degli edifici esistenti: 290 mq. circa
Caratteri morfologici e funzionali	Area principale in gran parte libera, destinata dal PRG vigente a espansione residenziale; aree contemini non edificabili, oggetto di permuta e di sistemazione come spazi verdi attrezzati e di mitigazione

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Terrazzo fluviale di media antichità (b3) Isopieze ARPA: circa 95
Geolitologia	<i>Unità geolitologiche:</i> U1b (Ghiaie e limi) <i>Infiltrabilità:</i> Moderatamente lenta
Rete fognaria	Esistente

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	L'ambito è condizionato dalla presenza delle due infrastrutture, ed in particolare dello svincolo della Pedemontana. La realizzazione del nuovo svincolo crea nuove condizioni per un ridisegno dell'area
Limiti e condizioni	Soluzione adeguata dei problemi di accessibilità in condizioni di sicurezza Protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	Parziale conferma della previsione non attuata del PRG vigente (con riduzione degli indici e degli impatti), con assegnazione al POC del compito di verificare in dettaglio la compatibilità dell'intervento con l'assetto funzionale dell'area urbana, e di definire le condizioni di interesse pubblico (edilizia sociale, cessioni di aree per dotazioni) correlate all'assegnazione dei diritti edificatori
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Integrazione con i tessuti edificati limitrofi di Pozza – Schema urbanistico in grado di definire ambiti protetti degli effetti del traffico veicolare

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Accesso dalla Nuova Estense, a distanza adeguata dalla rotonda di intersezione con la Pedemontana, e viabilità locale di distribuzione. Sottopasso di collegamento diretto con l'area da destinare a dotazione di verde pubblico ad est della Nuova estense.
-------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

funzioni	Residenza - attività direzionali, commerciali e artigianali di servizio alla residenza
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria	Diritti edificatori: SC max = 6.350 mq. di SC di cui 4.550 mq per funzioni residenziali e 1.800 mq per altre funzioni (attività direzionali, commerciali e artigianali di servizio alla residenza) <i>Diritti aggiuntivi assegnabili su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori:</i> SC = 800 mq.
---------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Soluzione degli accessi da e per la nuova Estense
Attrezzature e spazi collettivi	Cessione gratuita delle aree perimetrate dal PSC ad est della Nuova Estense (di proprietà degli attuatori) per la realizzazione di dotazioni pubbliche (parco attrezzato), con collegamento pedociclabile diretto all'ambito residenziale. Il parco rientra nel Progetto speciale Tiepido.

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

	Mitigazioni rumore e inquinamento atmosferico da traffico
--	---

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Accordo con il Comune in sede di POC per la disponibilità delle aree di proprietà comunale che si libereranno per effetto della realizzazione del nuovo svincolo della Pedemontana, e per la cessione delle aree private ad est della Nuova Estense. Intervento soggetto a PUA sull'intero ambito, e coordinamento (convenzione) per la cessione delle aree citate.
-----	--

ALLEGATO 2_ Scheda ambito POC

COMUNE DI MARANELLO (MO)

P.O.C. – PIANO OPERATIVO COMUNALE

Localizzazione ambito e sigla	8 POZZA SVINCOLO NUOVA ESTENSE	AN.1c
Primo Inserimento	VARIANTE POC 2010	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 33.606 mq. circa di cui: ST = 16.013 mq. sub-ambito a; ST = 9.210 mq. sub-ambito d; ST = 8.383 mq sub-ambito b, area ad est della Nuova Estense Sup. coperta degli edifici esistenti: 290 mq. circa
Obiettivi del PSC	Parziale conferma della previsione non attuata del PRG vigente (con riduzione degli indici e degli impatti), con assegnazione al POC del compito di verificare in dettaglio la compatibilità dell'intervento con l'assetto funzionale dell'area urbana, e di definire le condizioni di interesse pubblico (edilizia sociale, cessioni di aree per dotazioni) correlate all'assegnazione dei diritti edificatori
Funzioni ammesse	Residenziale
Carichi insediativi massimi ammessi	Diritti edificatori: SC max = 6.350 mq. di SC ad uso residenza
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	<p>Cessione gratuita delle aree perimetrate dal PSC ad est della Nuova Estense (di proprietà degli attuatori) per la realizzazione di dotazioni pubbliche (parco attrezzato), con collegamento pedociclabile diretto all'ambito residenziale. Sottopasso di collegamento diretto con l'area da destinare a dotazione di verde pubblico ad est della Nuova estense</p> <p>Il parco rientra nel Progetto speciale Tiepido</p> <p>Accesso dalla Nuova Estense, a distanza adeguata dalla rotatoria di intersezione con la Pedemontana, e viabilità locale di distribuzione.</p> <p>La tavola 2 del PSC e il vigente PTCP rappresentano riferimenti primari per l'attuazione delle politiche di tutela e per la definizione tecnica delle condizioni all'attuazione degli interventi, poste anche in sede di POC. Tutti i nuovi insediamenti dovranno essere allacciata alla rete fognaria pubblica.</p> <p>Gli elaborati del PUA dovranno prevedere in relazione alla porzione caratterizzata da nuove edificazioni, una separazione delle reti delle acque meteoriche, come definito all'art. 12a delle norme del PTCP.</p> <p>Come definito all'art. 11 delle norme del PTCP, venga rispettato il principio della invarianza idraulica, da attuarsi mediante valutazione e relativa realizzazione di opportuni sistemi e/o attenzioni progettuali.</p> <p>Vengano privilegiate la progettazione delle dotazioni ecologiche di comparto, come disposto dall'art. 28 delle Norme di PTCP</p>

2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI (CATASTALI E REALI)

Operatori - mappali	Immobiliare Pozza Srl Fg. 6 mapp. 144, 146, 618, 762, 764, 766, 140, 141, 142, 143, 499, 471, 218, 473, 474, 792, 794
Superficie interessata	territoriale ST = 42.300 mq.

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento	Attuazione dell'ambito di nuovo insediamento mediante la costruzione di edifici a prevalente uso residenziale
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica ed alle eventuali prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto dalla relazione geologica, geotecnica e sismica che dovrà essere predisposta in sede di PUA. In fase di presentazione del PUA dovrà essere depositata la documentazione redatta in conformità alla DAL RER 112/2007 e riportanti, oltre al perimetro delle aree, le indagini, loro ubicazioni e relativo numero d'ordine, con in allegato le documentazioni delle stesse, sia delle indagini eventuali preesistenti che direttamente eseguite.
Prescrizioni speciali	Cessione delle aree individuate dal sub ambito b (mediante permuta con le aree del sub ambito d) da attrezzare a parco pubblico con realizzazione di sottopassaggio per il collegamento ciclopedonale con l'ambito di nuova edificazione. Cessione dell'area per il completamento della pista ciclabile di collegamento tra il parco di Via Rossini ed il percorso sul Tiepido. Accesso al comparto a distanza adeguata rispetto alla rotatoria di svincolo con la Pedemontana Prima dell'approvazione del POC deve essere sottoscritto accordo con l'Amministrazione Comunale al fine di definire le modalità di attuazione del piano e delle permuta delle aree interessate dall'ambito
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	SC = 4.550 mq. uso U1 (residenza) SC = 1800 mq. per usi U3, U4, U5, U11, U12, U13 (direzionale, commerciale, artigianale di servizio alla residenza).
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) <i>parcheggi pubblici</i>	Definiti dal RUE

verde pubblico	
Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata	30% di 4.550 mq. di SC residenziale, pari a S.C. 1.365 mq.
Efficacia del POC approvato	<p>In base all'art .7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.</p> <p>Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.</p>
Modalità di attuazione	<p>PUA di iniziativa privata.</p> <p>L'attuazione del sub-ambito C (esterno all'ambito AN.1c) può avvenire con intervento diretto pur garantendo l'accessibilità e l'esistenza delle reti tecnologiche per i nuovi fabbricati senza interferenze con l'attuazione del PUA di iniziativa privata.</p>

Ambito non soggetto a contributo di sostenibilità i quanto previsione già contenuta nei precedenti piani urbanistici