

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

aTEAM
progetti sostenibili

CONSULENTI:


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

Geo

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	Norme tecniche per la buona esecuzione del piano
REV.	DATA	NOTE		
COLLABORATORI				CODICE ELABORATO:
Giacomo Ramini		Mirco Sileo		MUR_PUA_ELГ_04
SCALA:				DATA:
-				06/08/2021
				

NORME TECNICHE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO

INDICE ARTICOLI

- Art. 1 - Elaborati costitutivi del PUA e loro efficacia
- Art. 2 - Ambito di Applicazione della Normativa Tecnica
- Art. 3 - Definizioni
- Art. 4 – Modalità di attuazione del piano
- Art. 5 – Disciplina delle destinazioni d'uso
- Art. 6 – Indici e parametri Edilizi
- Art. 7 - Variazioni consentite dal presente PUA
- Art. 8 – Adempimenti richiesti in sede di progettazione delle unità edilizie
- Art. 9 – Requisiti delle opere di urbanizzazione
- Art. 10 – Norme di tutela ambientale e di inserimento paesaggistico
- Art. 11 – Attuazione del PUA in stralci funzionali
- Art. 12 – Attuazione della quota di edilizia residenziale sociale

Allegati 1 NTA_ Allebato B del POC

Articolo 1 – Elaborati costitutivi del piano e loro efficacia

Gli elementi costitutivi del piano particolareggiato sono i seguenti:

ELG.01 Relazione illustrativa

ALLEGATO A - Stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione con dichiarazione dei vincoli entro cui ricade l'area

ELG.02 Disciplina urbanistica vigente

ELG.03 Documentazione fotografica

ELG.04 Norme tecniche per la buona esecuzione del piano

ELG.05 Schema di convenzione

Allegati: Relazioni tecniche specialistiche

- Relazione geologica e sismica a firma del dott. Geologo Pierluigi Galli
- Relazione clima acustico a firma del dott. Roberto Odorici

TAV.01 Inquadramento generale - Identificazione catastale

TAV.02 Rilievo plano-altimetrico

TAV.03 Tavola dei vincoli

TAV.04 Planimetria generale e connessioni alla mobilità generale

TAV.05 Progetto – Planimetria e Profili

TAV.06 Progetto – Aree di cessione e Standard urbanistici

TAV.07 Progetto – Linee guida delle dotazioni territoriali

TAV.08 Schema - Reti fognaria e RSU

TAV.09 Schema - Reti idrica e gas

TAV.10 Schema – Reti MT, BT, IP e Telefonia

TAV.11 Schema – Segnaletica stradale

Art. 2 Ambito di Applicazione della Normativa Tecnica

Le presenti norme di Attuazione si applicano per le aree comprese entro il perimetro del Piano Urbanistico Attuativo denominato AN1.c POZZA, inserito nel POC 2016_SCHEDA 8, da sottoporre a strumento attuativo e ne definiscono la specifica disciplina.

Nelle parti di territorio individuate dalla presente cartografia, le norme e le prescrizioni espresse congiuntamente dagli elementi costitutivi cogenti del presente piano definiscono la disciplina urbanistica da osservarsi nelle urbanizzazioni, nelle trasformazioni edilizie e nelle trasformazioni dell'uso, in attuazione della normativa urbanistica generale vigente.

Le norme e le prescrizioni urbanistiche del Piano Attuativo hanno valore cogente relativamente ai seguenti elementi costitutivi:

- Planimetria di progetto con l'indicazione del numero dei lotti (TAV.05)

- Linee guida per la progettazione delle dotazioni territoriali (TAV.07)
- Individuazione superfici di cessione e Standard urbanistici (TAV.06)
- Norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano (ELG.04)

Costituiscono riferimenti per la progettazione esecutiva delle opere, in qualità di progetti preliminari da specificarsi appunto in sede di progettazione esecutiva:

- Progetto Rete fognaria e RSU (TAV.08)
- Progetto Rete idrica e gas (TAV.09)
- Progetto Reti MT, BT, IP E Telefonia (TAV.10)
- Progetto Segnaletica stradale (TAV.11)

In caso di difformità fra le indicazioni della cartografia e quelle espresse dalle norme di attuazione prevalgono queste ultime.

Articolo 3 - Definizioni

Si assumono come definizioni quelle comprese *nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi approvato con deliberazione della giunta regionale n. 279 del 4 febbraio 2010 nonché quelle contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente alla data di approvazione del PUA, oltre ai recenti disposti di cui alla DGR 922/1017.*

Articolo 4 – Modalità di attuazione del piano

Al piano particolareggiato sarà data attuazione secondo le vigenti modalità di legge.

Allo scopo di disciplinare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere stipulata l'apposita convenzione, il cui schema è compreso fra gli elementi costitutivi del presente piano.

Solo successivamente a tale stipula, e contro prestazione delle previste garanzie, saranno rilasciati i permessi relativi alle opere di urbanizzazione e all'edificazione dei fabbricati.

Articolo 5 – Disciplina delle destinazioni d'uso

All'interno del Piano Urbanistico Attuativo la destinazione d'uso ammessa è la RESIDENZA (Uso U1) e DIREZIONALE, COMMERCIALE, ARTIGIANALE DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA (Usi U3 – U4 – U5 – U11 – U12 – U13), ai sensi art. 12 delle definizioni del RUE vigente alla data di approvazione del Piano.

Articolo 6 – Indici e parametri Edilizi

La Superficie Complessiva edificabile **SC= 4.550 mq** ad uso residenziale e **SC= 1.800 mq** per direzionale, commerciale e artigianato di servizio alla residenza, sono una quantità prefissata, assegnata dal POC ed suddivisa per singoli lotti, come segue:

PUA POZZA - AN.1c				
Superficie Territoriale ambito = 24.473 mq				
Lotto	Superficie Fondiaria	UI	Superficie Complessiva	H max
L1 esistente	1.493 mq	2	300 mq	12,50 m
L2 convenzionata	1.848 mq	16	1.380 mq	12,50 m
L3	950 mq	4	340 mq	12,50 m
L4	823 mq	4	340 mq	12,50 m
L5	881 mq	4	340 mq	12,50 m
L6	691 mq	4	340 mq	12,50 m
L7	700 mq	4	340 mq	12,50 m
L8	578 mq	4	340 mq	12,50 m
L9	566 mq	4	340 mq	12,50 m
L10	586 mq	4	340 mq	12,50 m
L11	444 mq	2	150 mq	12,50 m
		commerciale	70 mq	12,50 m
L _{c1} commerciale	1.925 mq	commerciale	1.730 mq	12,50 m
tot	11.485 mq	52 UI	6.350 mq	
Ambito AC Extra comparto				
Lotto	Superficie Fondiaria	UI	Superficie Complessiva	H max
Lac	1.668 mq	8	Uf = 0,50 SC = 834 mq	12,50 m

- (1) Il progetto del PUA assolve anche alla cessione e realizzazione degli standard relativi alla SC da realizzare nel **LOTTO Lac**, sottoposto ad intervento diretto, indicato nella TAVOLA 05
- (2) I **LOTTO L2** potrà essere attuato solo a seguito della sottoscrizione di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale che dovrà disciplinare le modalità di convenzionamento della Quota di Edilizia Residenziale Sociale.

La tabella sopra riportata assegna ai lotti un totale complessivo di 52 Unità abitative, mentre nel PUA sono ammesse un numero massimo di Unità abitative pari a 56 UNITA' (Calcolate nel rispetto del criterio di dimensionamento del PSC: $U.ab = 4.550mq / 80mq$ possono essere insediate 56 unità abitative).

In sede di progetto edilizio tali unità abitative aggiuntive potranno essere assegnate nella misura massima di una per ogni lotto edificabile.

Altezza massima

L'altezza massima per tutti i lotti indicati nel progetto è di 4 (quattro) piani abitabili fuori terra come definiti dalla norme del RUE vigente.

Inoltre, potranno essere realizzati anche piani interrati da destinare a parcheggi di pertinenza.

Parcheggi pubblici e verde

In conformità a quanto disciplinato dal POC ed in assolvimento agli standard del PUA e contenuto nella stessa **SCHEDA N. 8** si prevede la realizzazione e cessione di

- **N. 58 PA** di dimensione minima 2,5 x 5,00 mq di cui almeno **3 PA HAND** 3,20 x 5,00 mq
- **3.692 MQ** di area a verde attrezzata secondo le indicazioni di progetto del PUA

Parcheggi Pertinenziali:

Le quantità prescritte di seguito comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della Legge n.122/89.

DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (PR + PC) IN RELAZIONE AGLI USI • U1 Residenza

- **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.
- Nelle unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, un quarto dei posti auto prescritti devono essere di uso comune (tipo Pc).
- Per quanto non esplicitamente disciplinato si richiamano i contenuti dell'Articolo 91 del RUE vigente

Ai sensi della Legge 24 marzo 1989, n. 122 i parcheggi di pertinenza non possono essere alienati separatamente dall'immobile servito e su di essi non è ammessa la costituzione di diritti reali di godimento.

Per le funzioni differenti dalla residenza consentite dal PUA la dotazione di parcheggi di pertinenza dovrà essere conforme all'articolo 91 del RUE.

Superficie Permeabile

Deve essere assicurata negli interventi di nuova edificazione una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 30% della Superficie fondiaria,

Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di almeno un albero d'alto fusto ogni 100 mq di S.P., nonché di essenze arbustive per una copertura pari ad almeno il 20% della S.P. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti secondo modalità definite da specifici progetti e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a m. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 6.

Distanze

Le distanze tra confini zone e ed edifici sono quelle disciplinate dal RUE vigente agli Artt. 21 a/b/c/d/e/f.

Nello specifico al PUA si applica la deroga a minimo 3 metri per le distanze dalle aree oggetto di cessione (art.21f ultimo capoverso) come previste dagli allineamenti individuati nella *Tav.05. Progetto –Planimetri e Profili – SEDIME DI MASSIMO INGOMBRO*. Il posizionamento degli edifici nei rispettivi lotti dovrà essere interno alla sagoma limite appositamente individuata nel sopra richiamato limite della Tav.05.

I progetti presentati ai fini del Permesso di Costruire dovranno osservare, oltre a quanto previsto dalle presenti norme, quando disposto dalle Norme di PSC/RUE/POC vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo nonché di ogni ulteriore disposizione normativa vigente al momento della presentazione del singolo titolo abilitativo.

Articolo 7 - Variazioni consentite dal presente PUA

Non comportano l'attivazione della procedura di Variante al PUA e pertanto sono da ritenersi ammesse con intervento diretto le seguenti variazioni:

- Modifiche planimetriche e altimetriche delle opere di urbanizzazione contenute in una percentuale massima del 10%;
- Variazioni della quota di progetto del marciapiede dei singoli fabbricati nella misura massima del 20% sia in aumento che in diminuzione.

La SC dichiarata può essere trasferita da lotto a lotto, sino a sfruttare integralmente gli ingombri massimi edificabili e l'altezza massima progettati, senza che questi spostamenti determinino Variante al PUA.

In tal caso dovrà essere riprodotto, nella documentazione relativa alla richiesta di "Permesso di Costruire", una tabella riepilogativa della SC, che dimostri volta per volta la SC sfruttata e quella residua del comparto. Resta inteso che non può essere superata la SC massima ammessa.

Ai fini prettamente urbanistici, relativamente alle indicazioni descritte negli elaborati, non saranno considerate varianti al presente progetto attuativo, e quindi da sottoporre a nuova approvazione di rito le seguenti modifiche:

- a) la modificazione planimetrica e altimetrica, in diminuzione, dei profili edificati affacciati sugli spazi privati e pubblici;
- b) la diversa organizzazione interna della distribuzione degli edifici, ferme restando le caratteristiche tipologiche.
- c) la diversa ubicazione dei passi carrai, senza che sia alterato il numero dei parcheggi previsti e sia mantenuto il carattere unitario dei muri di cinta; fino ad un massimo di due passi carrai per lotto.
- d) le variazioni delle dimensioni di ogni singolo lotto, purché sia rispettata la SC complessiva.
- e) la variazione del numero di alloggi previsti nei singoli lotti, fermo restando, il numero massimo consentito pari a 56 unità abitative totali, e con il limite di 8 alloggi per lotto.
- f) la fusione di due lotti contermini rispetto la rappresentazione grafica di P.P. approvata.

Le varianti che non rientrano nei casi sopra citati, sono d'esclusiva competenza della Pubblica Amministrazione la quale, per l'approvazione, si atterrà alle specifiche prescrizioni legislative vigenti.

Articolo 8 – Adempimenti richiesti in sede di progettazione delle unità edilizie

Recinzioni (Art.24 c RUE)

- (1) Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada non devono superare i 3 m di altezza totale, e quelle in muro pieno non devono comunque superare l'altezza di ml. 1.00, con particolare attenzione nelle curve o in zone di visibilità scarsa; in presenza di allineamenti va prevista la stessa altezza, per allineare la recinzione a quelle limitrofe.
- (2) Le recinzioni dei fronti dei lotti a confine col verde pubblico e/o con la campagna dovranno essere realizzate esclusivamente con siepe viva, con l'eventuale accostamento di palo e rete: in questo caso la recinzione a palo e rete dovrà essere rivolta verso l'interno del lotto, posizionando la siepe verso la parte esterna.

Autorimesse (Art. 24.d RUE)

- (1) Sono definite autorimesse o rimesse i locali e/o gli edifici destinati al ricovero di uno o più autoveicoli.

- (2) Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere situate ai piani terreni o interrati all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale è ammessa solo attraverso soluzioni architettoniche integrate al contesto.
- (3) Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, deve essere evitata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le aperture in sequenza all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliari o bifamiliari.

Passi carrai e uscite dalle autorimesse (Art. 24.e RUE)

- (1) L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.
- (2) L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora in contrasto con le prescrizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione ovvero la loro ubicazione possa intralciare il traffico o sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
- (3) Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 3,50 se la rampa è rettilinea, e ml. 4,00 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea.
- (4) Tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede (se esistente o da realizzare), dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m 4,50, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di pre-segnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.
- (5) I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m 4,50, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita, salvo casi di comprovata impossibilità.

Articolo 9 – Requisiti delle opere di urbanizzazione

Il progetto delle opere di urbanizzazione ha la funzione di definire univocamente le caratteristiche progettuali e costruttive, nonché i costi preventivati, della totalità delle opere destinate ad essere realizzate

da parte dei privati, portando particolare attenzione al loro razionale e coerente raccordo con le opere di competenza pubblica.

I progetti definitivi ed esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno conformarsi ai criteri generali e ai criteri costruttivi indicati dalla cartografia e dalle presenti norme, con particolare riferimento alle ubicazioni degli elementi fuori terra e alla sistemazione del verde, precisandosi che le indicazioni progettuali delle opere di urbanizzazione contenute nella cartografia sono da intendersi come progetto di massima con mero valore funzionale, da compiutamente definirsi e dettagliarsi in sede di progettazione definitiva ed esecutiva.

Tali progetti dovranno inoltre osservare i requisiti cogenti del regolamento urbanistico edilizio vigente al momento del rilascio del titolo edilizio, nonché le norme di legge che incidono sui requisiti delle opere di urbanizzazione.

Articolo 10 – Norme di tutela ambientale e di inserimento paesaggistico

Il PUA persegue la sostenibilità ecologia ed ambientale e persegue la qualità degli interventi anche attraverso l'inserimento paesaggistico.

Sono al riguardo da rispettare le specifiche successive indicazioni e richiami alla disciplina del RUE.

Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica (ART.74 RUE)

Nel territorio urbanizzato o da urbanizzare classificato a Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata la rete fognante delle acque nere dovrà essere realizzata con particolare cura per scongiurare il pericolo di perdite accidentali nel tempo, o l'ingresso di acque di falda nella rete stessa. "Grado di Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata come indicato nella TAV.03 Tavola dei vincoli.

Acque reflue (ART.77 RUE)

Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale attraverso la rete realizzata dalle opere di urbanizzazione del PUA, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

Acque superficiali e sotterranee (ART.78 RUE)

Le acque meteoriche provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate in idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.

Le acque meteoriche provenienti dai coperti degli edifici devono essere, in alternativa: - reimmesse nel sottosuolo attraverso qualunque dispositivo che consenta la dispersione; con sistemi che tutelino

comunque le falde sotterranee - recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica.

Risparmio energetico e qualità ecologica degli interventi edilizi

Si intendono a tal fine richiamati per le parti relative agli interventi diretti i contenuti di cui agli articoli del RUE, Art. 80 - Risparmio dei consumi idrici e Art. 81 - Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti

Inserimento paesaggistico della trasformazione urbanistica

Le indicazioni contenute nella tavola Tav.08 6_Progetto – Linee guida delle dotazioni territoriali rappresentano elementi da rispettare nella progettazione delle aree di cessione per l'inserimento paesaggistico ambientale della trasformazione urbanistica e come tali devono essere recepite negli specifici progetti esecutivi.

Articolo 11 – ATTUAZIONE DEL PUA IN STRALCI FUNZIONALI

Per il presente PUA si prevede la possibilità di attuazione in due stralci funzionali, a riguardo la TAV.06 Progetto: Aree di cessione e standard urbanistici individua con apposito perimetro i due stralci funzionali.

Si prevede la suddivisione del comparto in:

- **Stralci funzionale 1** in cui si colloca tutta la capacità insediativa residenziale e di relativi standard di cessione e una quota di superficie commerciale per esercizi di vicinato pari a 70 mq di SC
- **Stralcio funzionale 2** in cui si colloca la restante capacità insediativa diversa da quella residenziale per una quota di 1.730 mq di SC

La realizzazione per stralci funzionali è collegata alla relativa realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione come descritto dalle TAVOLE di progetto del PUA.

Articolo 12 – ATTUAZIONE DELLA QUOTA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Il PUA prevede il rispetto della quota del 30% della Superficie complessiva a destinazione residenziale da destinare a edilizia residenziale sociale, tale quota è pari a 1.365 mq di SC.

Prima del rilascio dei PDC del lotto 2 dovrà essere sottoscritta apposita convenzione tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale al fine di definire le modalità di attuazione alle disposizioni del POC vigente - ALLEGATO B, che si allega a seguito nelle presenti Norme.

ALLEGATO B

Interventi per l'edilizia abitativa sociale

1 Ai sensi degli articoli 46 e 50 del PSC e dei criteri definiti dal Bando per la formazione del POC, la quota di interventi di edilizia abitativa sociale soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) negli ambiti AR e AN dovrà essere pari almeno al 30% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC.

2 I termini del convenzionamento (aggiuntivo rispetto al contributo di sostenibilità costituito dalle aree da cedere e dalle opere da realizzare) sono i seguenti:

Edilizia residenziale convenzionata: quota minima totale 30% per ogni intervento inserito nel POC, in termini di SC, che potrà essere costituita in tutto o in parte da:

- edilizia residenziale per l'affitto a canone concordato
- vendita convenzionata (con riduzione minima del 15% rispetto ai prezzi di mercato)

a soggetti individuati dal Comune.

Per quote di SC, risultanti dall'applicazione dei parametri di cui sopra, inferiori alla superficie minima di 80 mq., l'Amministrazione Comunale può richiedere la monetizzazione delle quote di SC non convenzionate, applicando i seguenti parametri economici convenzionali: (1)

- ambiti del Capoluogo € 375/mq di SC
- ambiti a Pozza e Gorzano € 325/mq. di SC
- altri ambiti € 200/mq di SC.

Tale criterio di monetizzazione può essere applicato anche alle quote di SC risultanti come differenza tra la SC calcolata per il convenzionamento a fini ERS e quella degli alloggi effettivamente convenzionati.

3 E' prevista la possibilità di convertire in sede di PUA, previo accordo con l'Amministrazione, la quota di vendita convenzionata o di affitto:

- in alloggi ceduti gratuitamente al Comune, in misura corrispondente alla percentuale di riduzione rispetto ai prezzi di mercato, avendo come riferimento di massimaper la vendita convenzionata o l'affitto, il rapporto di superficie convenzionata di 5:1 (1 mq. di SC ceduta gratuitamente ogni 5 mq. di SC da convenzionare per la vendita o per l'affitto);

- in superficie fondiaria SF urbanizzata ceduta gratuitamente e parzialmente venduta in regime convenzionato al Comune, in misura corrispondente alla percentuale di riduzione rispetto ai prezzi di mercato, avendo come riferimento

di massima i valori unitari dei diritti edificatori nei diversi ambiti territoriali, moltiplicati per i seguenti coefficienti:

per il capoluogo: $V (SC) \times 0,35$

per Pozza e Gorzano: $V(SC) \times 0,30$

per le altre località: $V(SC) \times 0,25$

Nel primo POC, assumendo i valori unitari di riferimento di cui al comma c.2) dei “Criteri adottati nella redazione del POC”, si ottiene per il mq. di superficie fondiaria urbanizzata:

- Capoluogo: $V (SF) = 750 \times 0,35 = 262,5 \text{ €/mq.}$
- Pozza, Gorzano: $V (SF) = 650 \times 0,30 = 195 \text{ €/mq.}$
- Altre località: $V (SF) = 400 \times 0,25 = 100 \text{ €/mq.}$

4 Il calcolo della quota di edilizia residenziale convenzionata negli ambiti AR.1 e AR.2 va effettuato escludendo per ciascun intervento inserito nel POC i primi 100 mq. di SC residenziale.

5 Ciascun contratto di affitto dovrà avere durata minima di 8 anni. Le garanzie fornite per gli alloggi da convenzionare dovranno prevedere un impegno ad un periodo minimo di affitto di 20 anni.

La determinazione degli importi dei canoni di locazione viene effettuata con applicazione dei valori minimi tabellari dei canoni definiti per ciascuna zona del territorio dal Comune di Maranello, dalle Organizzazioni degli inquilini e dalle Organizzazioni dei proprietari.

6 In aggiunta agli interventi precedentemente illustrati, su richiesta del privato e tramite pre-accordo con l'amministrazione comunale, potrà essere consentita la possibilità di assolvimento dell'ERS anche fuori dal comparto, mediante la cessione di alloggi già costruiti e ubicati nel territorio comunale.

Le modalità di attuazione e i parametri di valutazione della quota ERS saranno definiti all'interno del PUA del singolo comparto e dovranno contribuire efficacemente all'offerta di alloggi di residenza sociale, al fine di rafforzare il patrimonio edilizio finalizzato ad una politica per la casa orientata alla risposta alle esigenze delle famiglie e di un tessuto sociale in trasformazione.

(1) Il calcolo dei parametri economici convenzionali è il seguente:

capoluogo	valore-base: 2.500 €/mq.	quota valore convenzionamento: 15%	375 €.
Pozza, Gorzano	valore-base: 2.167 €/mq.	quota valore convenzionamento: 15%	325 €.
Altre località	valore-base: 1.330 €/mq.	quota valore convenzionamento: 15%	200 €.