



COMUNE DI MARANELLO
(Provincia di Modena)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA AMBITO AR.1a LOCALITA' BELL'ITALIA



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ADOZIONE : Del c.c. n. 27 del 29-04-2010

APPROVAZIONE : Del c.c. n. 53 del 27/07/2010

Il Sindaco e Assessore all'Urbanistica
Lucia BURSI

Il Segretario Comunale
Macri Dott.sa Alessandra

Progettista responsabile
NERI Arch. PASQUALINA

Il Dirigente dell'Area Tecnica
Bolondi Arch. Roberto

Collaboratori
Bazzani Ing. Alessandro
Fergnani Geom. Andrea
Gozzoli geom. Riccardo
Manfredini Geom. Mirco
Pradelli Ing. Mirko
Rebecchi Geom. Christian

Disegnatore
Pini Claudia

PREMESSA

Il presente piano urbanistico attuativo disciplina l'insieme degli interventi da realizzarsi all'interno dell'ambito di riqualificazione di cui alla scheda del POC "Ambito AR.1a Bell'Italia".

L'area di intervento è situata a nord dell'abitato di Maranello e si attesta sia sulla riva destra che sulla riva sinistra del Torrente Grizzaga.

L'ambito AR.1a è stato definito dal Piano strutturale Comunale con una potenzialità edificatoria in sfruttamento di 2.093 mq e in sede di Piano Operativo Comunale si prevede uno sfruttamento di 1.925 mq/SC suddivisivi in due distinti sub-ambiti A e B.

In sede di adozione del PUA per il sub-ambito A si era previsto uno sfruttamento di 795,10 mq SC da distribuirsi applicando l'indice fissato dal PSC dello 0,03 mq/mq e suddivisi in 5 lotti edificabili posti a nord e ad est del comparto. In accoglimento delle osservazioni la SC totale per il sub-ambito A ammonta a 861,10 mq/SC.

Il piano prevede inoltre per il sub-ambito B lo sfruttamento della potenzialità fissata dal PSC commisurata al 10% della superficie coperta esistente esclusivamente per usi residenziali e senza creazione di nuove unità immobiliari da applicarsi sul restante patrimonio immobiliare esistente con l'esclusione degli immobili censiti dal RUE quali edifici di valore storico – testimoniale e di un porzione di immobile esistente che risulta incongrua ed in stato di abbandono da trasferire e riconvertire integralmente a residenza.

Il piano contiene:

- a) parametri urbanistici ed edilizi relativi alle modalità di trasformazione;
- b) indirizzi e direttive per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento;
- c) definizione e quantificazione delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture di interesse generale;
- d) norme particolareggiate per la qualità degli interventi edilizi
- e) le modalità di cessione delle dotazioni territoriali
- f) le modalità di calcolo delle monetizzazioni
- g) il rimando alle norme di carattere generale applicabili al territorio in parola.

LO STATO DEI VINCOLI DEL LUOGO

L'area oggetto di intervento risulta disciplinata dalle sottoelencate norme d'ambito:

- Fasce di espansione inondabili e zone di tutela ordinaria – art. 6 PSC;
- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei – art. 15 PSC
- Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale – art. 37 PSC
- Ambiti urbani da riqualificare – AR – Definizione e perimetrazione – art. 44 PSC;
- Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti AR – art. 45 PSC;
- Attuazione degli interventi entro gli ambiti AR – art. 46 PSC;

L'area oggetto di intervento risulta disciplinata ulteriormente anche da tali norme di carattere generale:

Prescrizioni generali per gli ambiti AC.s, IS ed ES: interventi ammessi e modalità di attuazione – art. 16 RUE;

Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale – art. 17 RUE;

Categoria di intervento per tipologia di edifici di origine storica - art. 18 RUE;

19 – Complessi ed edifici ES: destinazioni d'uso delle Norme del RUE – art. 19 RUE

RUE – Allegato 1: definizioni

RUE – Allegato 2 : requisiti cogenti

RUE – Allegato 3: requisiti volontari

L'area oggetto di intervento risulta ulteriormente disciplinata dalle disposizioni prescrittive fissate nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente alla data della sua approvazione.

L'area oggetto del presente piano urbanistico attuativo è gravata dai seguenti vincoli:

- vincolo ai sensi dell'art. 142, co. 1 lettera c) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137 e ssmmii;
- rete elettrodotti e relative fasce di rispetto ai sensi della L.R. n. 30 del 31 ottobre 2000: “Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico”, del relativo Regolamento di Attuazione e della DGRER n. 1138 del 29 maggio 2008.
- fasce territoriali di rispetto stradale ai sensi del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione.

LA CONOSCENZA DEL LUOGO

L'ambito oggetto del Piano Urbanistico Attuativo circonda interamente le sponde del Torrente Grizzaga sia nella porzione arginata che in quella non arginata. La parte non arginata posta a nord risulta a diretto contatto con un ambito agricolo definito dal Piano Strutturale Comunale quale ambito agricolo ad alta vocazione produttiva agricola, mentre a sud-est vi sono ambiti agricoli periurbani.

L'esperienza progettuale si è sviluppata a seguito di una conoscenza del territorio in esame riconoscendo gli elementi identitari di tale paesaggio:

Dalla lettura del territorio in esame è stato possibile distinguere le seguenti categorie di paesaggio:

- il paesaggio fluviale;
- il paesaggio urbano;
- il paesaggio rurale.

All'interno del paesaggio fluviale sono stati riconosciuti altri micro-paesaggi:

- a) ambito fluviale fortemente compromesso dall'antropizzazione caratterizzato dall'assenza di vegetazione ripariale in parte o totalmente sostituita dalla presenza di orti e da costruito;
- b) ambiti fluviale parzialmente compromesso dall'antropizzazione dove è possibile individuare ancora la presenza di vegetazione spontanea (arbustive e acquatica), la presenza di aree di coltivo affiancate alla vegetazione spontanea e a seguire il costruito;
- c) ambiti fluviali non compromesso dall' antropizzazione laddove si affianca alla vegetazione spontanea (arbustiva e acquatica) una significativa area di coltivo;

All'interno del paesaggio urbano sono riconoscibili altresì:

- a) elementi storico- testimoniali (censiti dal PTCP e dal RUE)
- b) espansione residenziale in corso di attuazione
- c) le aree adibite a destinazione artigianale e industriale
- d) la rete viaria
- e) immobili o porzioni di immobili in stato di abbandono

All'interno del paesaggio rurale sono stati riconosciuti altri micro-paesaggi:

- a) porzioni utilizzate a fini agricoli
- b) porzioni caratterizzate da fenomeni di abbandono in quanto destinate all'espansione residenziale e produttiva

LE CRITICITA' DEL LUOGO E GLI OBIETTIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Dalla conoscenza del territorio state riscontrate le criticità di seguito elencate:

a) Continuità urbana.

La crescita della frazione di Bell'Italia si è nel corso degli anni sviluppata attraverso l'aggregazione lineare lungo le viabilità esistenti di un nuovo immobile alla porzione di territorio già edificata. Nelle aree poste a nord del comparto tale modello di crescita risulta ancora applicabile in quanto l'ultimo lotto edificabile si attesta all'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva e si prevede proprio in fregio ad esso una fascia ECO - L avente funzione di mitigazione tra i due diversi ambiti. Nelle porzioni di nuova edificazione poste ad est invece lungo la via Manfredini risulta opportuno mantenere un significativo spazio non edificato onde evitare la saldatura con porzioni edificate fuori comparto cogliendo l'occasione per il mantenimento della visuale della campagna e dell'ambito fluviale del Torrente Grizzaga percorrendo la via Manfredini.

b) Mancanza di una centralità.

Tale criticità il piano si propone di risolverla attraverso la costruzione di una centralità puntando sulla risorsa paesaggistica del Torrente Grizzaga che attraversa il comparto attuando due diversi gradi di azioni: 1. ricostruire un paesaggio antropizzato compatibile con la risorsa fluviale laddove risulta fortemente compromessa ricercando elementi di mitigazione e di rifunzionalizzazione di spazi e/o contenitori vuoti / abbandonati; 2 preservando il paesaggio fluviale e migliorando la componente ambientale laddove risulta non compromessa ovvero parzialmente compromessa dall'antropizzazione.

Tali azioni si concretizzano con la delocalizzazione di porzione di immobile presente in fregio alla riva sinistra del Torrente Grizzaga, lungo la via Grizzaga, ovvero la sua ricostruzione parziale in loco, con il recupero degli spazi liberi a dotazione territoriali di cui in prevalenza a verde e con la creazione di una fascia ECO-L nella porzione di Torrente posta al confine Nord del comparto.

c) Mancanza di gerarchia della viabilità e carenza del suo stato manutentivo.

Il piano prevede di potenziare il ruolo primario della via Grizzaga in considerazione che si tratta della viabilità che collega la frazione al capoluogo, migliorando e completando i percorsi pedonali in affiancamento ad essa ed adeguando il sistema di illuminazione pubblica. In riferimento agli interventi da attuarsi sulla rimanente viabilità (via Baranzona, via Manfredini e via

Martinella) occorrerà prevedere la costruzione della sede stradale con la realizzazione dei percorsi pedonali in affiancamento. Il piano prevede altresì la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica di tali viabilità.

Tale obiettivo si concretizza razionalizzando le sezioni stradali attualmente esistenti e prevedendo delle superfici di cessione in affiancamento alle viabilità esistenti finalizzate ad interventi di miglioramento per la viabilità laddove ci si trova in un contesto ancora non edificato.

d) Mancato adeguamento dei servizi a rete.

Il piano urbanistico attuativo prevede oltre a disciplinare dal punto di vista urbanistico l'edificazione all'interno dell'ambito, anche l'adeguamento dei servizi a rete dell'abitato attraverso la creazione di nuovi tratti di reti fognarie di acque nere e bianche, attraverso la costruzione di polifere che verranno utilizzate per l'interramento della rete bassa tensione di distribuzione dell'energia elettrica, della rete telefonica e della rete dell'illuminazione pubblica. Viene prevalentemente sfruttata l'opportunità della sistemazione delle viabilità esistenti e dei percorsi pedonali per definire la sede di tali sottoservizi.

e) Presenza di processi edificatori in atto e presenza di aree artigianali e industriali.

L'ambito di Bell'Italia si trova in adiacenza ad un'area di espansione residenziale in corso di attuazione e risulta fortemente dominata dalle aree industriali poste ad ovest anch'esse in corso di attuazione. Nella definizione urbanistica di tali ambiti non si è particolarmente tenuto in considerazione l'integrazione con l'abitato preesistente. Il piano urbanistico attuativo oltre a disciplinare dal punto di vista urbanistico l'edificazione all'interno dell'ambito, formula direttive su tali ambiti esterni al comparto nel caso in cui si operi una variante, direttive finalizzate al coordinamento delle dotazioni territoriali e delle misure di mitigazione visiva e non.

f) Presenza di processi edificatori futuri sia a Nord che ad Est dell'abitato di Bell'Italia.

A nord e ad est dell'abitato di Bell'Italia vi sono delle aree di futura espansione non ancora formalizzate in termini di pianificazione attuativa, ma che occorre coordinare con la frazione. Tale problematica il piano la risolve inserendo delle direttive da applicarsi sugli ambiti esterni al comparto da assoggettare alla disciplina attuativa di iniziativa privata al momento della loro definizione urbanistica.

LA ZONIZZAZIONE DEL PIANO E IL SUO DIMENSIONAMENTO

L'ambito AR1a definito nel PSC e dal POC da assoggettare a piano urbanistico attuativo viene suddiviso in due macro zone:

Sub - ambito A,

Sub - ambito B,

Il sub- comparto A comprende le aree all'interno delle quali l'edificazione si esplica attraverso l'applicazione dell'indice 0,03 fino alla concorrenza di una Sc prevista in sfruttamento di 795,10 mq.. All'interno del lotto A1 viene trasferita la potenzialità edificatoria dell'ex-bocciodromo (porzione del mappale n. 15, foglio n. 5, sub. 7).

Il sub-comparto B comprende le aree che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno includere pur non avendo dato i rispettivi proprietari formale adesione al POC. In tale ambito sono previsti complessivamente in sfruttamento 1.063,9 mq di SC. All'interno del sub-ambito B sono stati individuati gli immobili censiti dal PSC e dal RUE quali immobili che per loro caratteristiche storico-testimoniali non si ravvisano suscettibili di incrementi volumetrici ed edifici che versano da anni in stato di abbandono e che non sono riusciti a trovare una soddisfacente riconversione con la strumentazione urbanistica previgente.

Si inseriscono all'interno del sub –ambiti A le “fasce di mitigazione” e le fasce ECO-L consistenti in aree di cessione in aggiunta alle cessioni derivanti dagli standard dimensionali per le dotazioni territoriali.

Le modalità di suddivisione della potenzialità edificatoria all'interno del sub ambito A è stata calcolata nel seguente modo.

Ad es il lotto n. 1 presenta una superficie territoriale di 5.104 mq che applicando l'indice dello 0.03 si determina una SC in sfruttamento di 153 mq.

Lo stesso criterio utilizzato per il lotto n. 1 viene utilizzato per gli altri lotti.

In sede di controdeduzione sono stati aggiunti 7 mq al lotto n. 1 per raggiungere la quota minima per realizzare due unità immobiliari, modeste rettifiche alla SC del lotto n. 2 a seguito di precisa rilevazione della superficie territoriale ed è stata portata a 80 mq/SC la potenzialità edificatoria del lotto n. 3 per permettere la realizzazione di una unità immobiliare.

Nel consegue che il dimensionamento dei lotti edificabili all'interno del sub-comparto A risulta nel piano urbanistico il seguente:

lotto 1	160 SC
lotto 2	238,60 SC
lotto 3	80 SC
lotto 4	146,50 SC
lotto 5	236 SC

Per il dimensionamento del sub-comparto B si è tenuto in considerazione il parametro fissato dal PSC per il dimensionamento generale dell'abitato di

Bell'Italia ovvero si è fissato per ogni lotto edificato la possibilità di operare un incremento di SC pari al 10% della superficie coperta esistente.

Pur il dimensionamento totale del piano risulti superiore ai 1.000 mq non trova applicazione la norma contenuta all'interno dell'art. 85, co. 3, del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, in quanto la nuova urbanizzazione si attesta a 861,10 mq/SC e la differenza di potenzialità edificatoria è relativa esclusivamente ad ampliamenti volumetrici senza incremento di nuove unità immobiliari.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI A CORREDO DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE.

Il Piano Urbanistico Attuativo per la località Bell'Italia oltre alle modalità di dimensionamento del piano esplicitate al punto precedente prevede la realizzazione di un insieme di dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento già esistente e al servizio delle aree di futura espansione. Il piano prevede gli interventi di seguito descritti.

Strade.

Viene confermata la viabilità esistente con le attuali sezioni, che verrà assoggettata a interventi manutentivi consistenti nella sistemazione del manto di usura con conglomerato bituminoso con delimitazione della sede stradale con cordonate di granito.

Nella realizzazione della pista ciclabile indicata nel PSC ad est della via Martinella e a sud della via Manfredini potranno valutarsi acquisizioni di aree per garantire per tali viabilità sezioni adeguate.

Al di sotto della sede stradale dovranno trovare sede le reti acqua, gas e fognature acque bianche e nere, rete telefonica, rete elettrica di futura realizzazione.

Il numero e le caratteristiche degli attraversamenti pedonali dovrà essere oggetto di specifica valutazione dei flussi pedonali e delle componenti del traffico veicolare.

Marciapiedi.

Il piano prevede il rifacimento dei marciapiedi e la realizzazione di nuovi ove mancanti. Il marciapiede avrà una profondità minima di 1,50 in ottemperanza alle normative vigenti fermo restando che potranno essere consentiti profondità minori laddove viene realizzato in un contesto già edificato.

Lungo la via Baranzona, la via Martinella e la via Manfredini verrà realizzato un unico marciapiede in fregio alle aree edificate.

Il marciapiede dovrà essere realizzata in conglomerato bituminoso con particolare attenzione alla sua delimitazione e ai punti di inizio/fine del percorso attraverso la posa di pietra naturale quale il granito.

Al di sotto del marciapiede potranno trovare collocazione le reti telefoniche, elettriche di distribuzione e di illuminazione pubblica

Reti tecnologiche.

L'abitato perimetrato dal piano urbanistico attuativo è dotato delle seguenti reti:

- rete acquedotto sotto-strada;
- rete gas media pressione sotto-strada;
- rete telefonica aerea;
- rete elettrica media tensione e bassa tensione aerea;
- rete fognaria acque nere sotto-strada;
- illuminazione pubblica aerea;

Il progetto di piano conferma l'attuale dotazione dei servizi per quanto riguarda la fornitura di acqua e gas, mentre prevede la realizzazione di nuovi tratti di rete fognaria sia per lo smaltimento delle acque meteoriche che per le acque nere, prevede l'interramento delle reti telefonica ed elettrica bassa tensione, e l'adeguamento impiantistico dell'illuminazione pubblica.

Spazi di raccolta dei Rifiuti Solidi Urbani

L'abitato risulta provvisto di tre aree per la raccolta rifiuti esistenti e di due aree in fase di costruzione localizzate in area baricentrica al comparto.

Diventa necessario prevederne altre due in posizioni più periferiche all'abitato una in corrispondenza del lotto n. 1 ed una in corrispondenza del lotto n. 4

GLI OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

Gli obiettivi di qualità paesaggistica vengono disciplinati con un titolo specifico all'interno del piano.

La salvaguardia degli ambiti di tutela ordinaria trattandosi di un ambito di rilevante interesse paesaggistico viene attuata con l'obiettivo della conservazione della conformazione attuale del suolo e del paesaggio, della sua valorizzazione e del suo potenziamento. Sono pertanto vietati movimenti di terra, livellamenti bonifiche agrarie ovvero qualsiasi attività di trasformazione del suolo eccedente le usuali coltivazioni agricole ad eccezione degli interventi finalizzati alla stabilizzazione dei terreni e/o al servizio delle attività agricole. Le ipotesi di trasformazione in tali aree deve essere accompagnato da una relazione geologica che dimostri l'assenza o il miglioramento dell'impatto ambientale. A tal fine tale area viene assoggetta ad una previsione di ECO-L.

L'obiettivo la valorizzazione del paesaggio si attua altresì attraverso:

- la conservazione delle specie arboree di pregio presenti all'interno dei lotti ovvero la loro ricollocazione qualora il programma edificatorio prevede il loro abbattimento;

- la sistemazione delle aree verdi ad uso privato garantendo il parametro della superficie permeabile e utilizzando esclusivamente essenze autoctone.

- la costruzione degli elementi di mitigazione paesaggistica dell'impatto sulla viabilità e in modo da ridurre l'inquinamento acustico;

- la messa a punto di una disciplina specifica per recinzioni, coperture, colori delle facciate e dei serramenti, sistemazione aree cortilive e viabilità di accesso ai lotti;

- la scelta di una tipologia edilizia caratterizzata da un unico corpo di fabbrica per lotto di altezza pari o inferiore al contesto edificato circostante per permettere di mantenere l'integrazione visiva tra i diversi contesti paesaggistici che risultano collocati a Nord e a Sud dell'ambito ovvero di preservare gli ambiti agricoli a Nord;

L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Il piano trova attuazione attraverso la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e alle dotazioni territoriali da parte dei soggetti inclusi all'interno del perimetro del sub-comparto A.

In alternativa ai soggetti privati dall'Amministrazione Comunale ovvero da parte della Società Maranello Patrimonio srl con risorse costituite da cessioni gratuite di immobili e da risorse economiche consistenti in parte dal pagamento integrale delle valorizzazioni immobiliari, delle monetizzazioni della quota ERS, della monetizzazione integrale delle dotazioni territoriali non cedute e dal pagamento integrale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

La cessione delle aree perimetrale all'interno delle fasce di mitigazione è da considerarsi in aggiunta e non complementare alle cessioni delle dotazioni territoriali.

Per la determinazione dei costi del programma edificatorio del piano urbanistico attuativo ci si è avvalso dei costi unitari parametri utilizzando i costi unitari parametrici fissati dal POC, in quanto a tale livello di progettazione qualsiasi stima, anche utilizzando metodi analitici, risulterebbe molto approssimativa.

I costi stimati per la realizzazione delle dotazioni territoriali è di 724.850 €

Le risorse economiche che si possono reperire dall'attuazione del piano per realizzare le opere ammontano a €370.879,08 e nel dettaglio sono le seguenti:

€68.888 dalla valorizzazione immobiliare sub comparto A

€22.866 dalla monetizzazione ERS sub comparto A

€20.666 dalla monetizzazione dei P1 e P2 (40€/mq valore area nuda + 80€/mq costo parametrico) sub comparto A

€18.944 dalla monetizzazione del Verde (30 €/mq valore area nuda + €25/mq costo parametrico) sub comparto A

€85.112 dalla valorizzazione immobiliare sub comparto B

€25.533 dalla monetizzazione dei P1 e P2 (40€/mq valore area nuda + 80€/mq costo parametrico) sub comparto B

€23.405 dalla monetizzazione del Verde (30 €/mq valore area nuda + €25/mq costo parametrico) sub comparto B

INTROITO ONERI DI U1 e U2 sub comparto A (ipotizzando il 70% dei 861,10 mq/SC = 602,77 mq)

Mq 602,77 x 31,99542 € = 19.285,88 €

Mq 602,77 x 46,27173 € = 27.891,20€

INTROITO ONERI DI U1 e U2 sub comparto B (ipotizzando il 70% dei 1.063,9 mq/Sc = 744,73 mq)

Mq 744,73 x 31,99542 € = 23.828 €

Mq 744,73 x 46,27173 €= 34.460 €

La differenza tra i costi delle opere e le risorse economiche saranno da reperire in altre forme.