COMUNE DI MARANELLO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

Ambito APS.I (p) "Maranello Nord" - POC - Porzione "d"
Maranello (MO)

PROPRIETA'

PINOTTI ALEX
Via Baranzona 30
41053 Maranello (MO)
C.F. PNTLXA82E25I496W

CERVETTI CLAUDIA
Via Baranzona 4
41053 Maranello (MO)
C.F. CRVCLD73B54F257D

CERVETTI GIUSEPPE
Via Baranzona 4
41053 Maranello (MO)
C.F. CRVGPP42M18D783K

CERVETTI MARILENA
Via Corletto 2/0
41043 Formigine (MO)
C.F. CRVMLN68L41F257U

GIANNINI MARGHERITA
Via Riolo 31
41046 Palagano (MO)
C.F. GNNMGH50E52F503J

GIANNINI GIOVANNI
Via Panoramica - Susano 4/A
41046 Palagano (MO)
C.F. GNNGNN59A13G250F

GIANNINI GIORGIO
Via Popolare 5
41046 Palagano (MO)
C.F. GNNGRG56E13F503Z

SOGGETTO ATTUATORE

LA CICALA SRL
Via Vandelli 708
41053 Maranello (MO)

COORDINAMENTO DI PROGETTO E PROGETTAZIONE URBANISTICA

aTEAM Progetti Sostenibili
Ing. Francesco Bursi
Via Torre 5 - 41121 Modena
email: info@ateamprogetti.com
tel. +39 059 7114689
GRUPPO DI LAVORO: Giacomo Ramini, Candelaria Goldoni

CONSULENZA GEOLOGICA SISMICA

Dott. Geol. Gianluca Vaccari
Strada Cavedole 12/C - 41126 Portile
email: vaccari.gianluca@gmail.com
tel. +39 347 4935672

CONSULENZA ACUSTICA

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:
		FB	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

CARTELLA:	PROTOCOLLO:	TITOLO ELABORATO:
	168	Disciplina urbanistica vigente

REV.	DATA	NOTE
01	13.10.2022	Integrazione volontaria

CODICE ELABORATO:

All.01

SCALA:	DATA:
	13.10.2022

INDICE

1. PREMESSA....2
2. Disciplina del PIANO STRUTTURALE COMUNALE _PSC 2
3. Disciplina del REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO _RUE 7
4. Disciplina del PIANO OPERATIVO COMUNALE_POC 9

1. PREMESSA

Il Comune di Maranello è datato 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.*

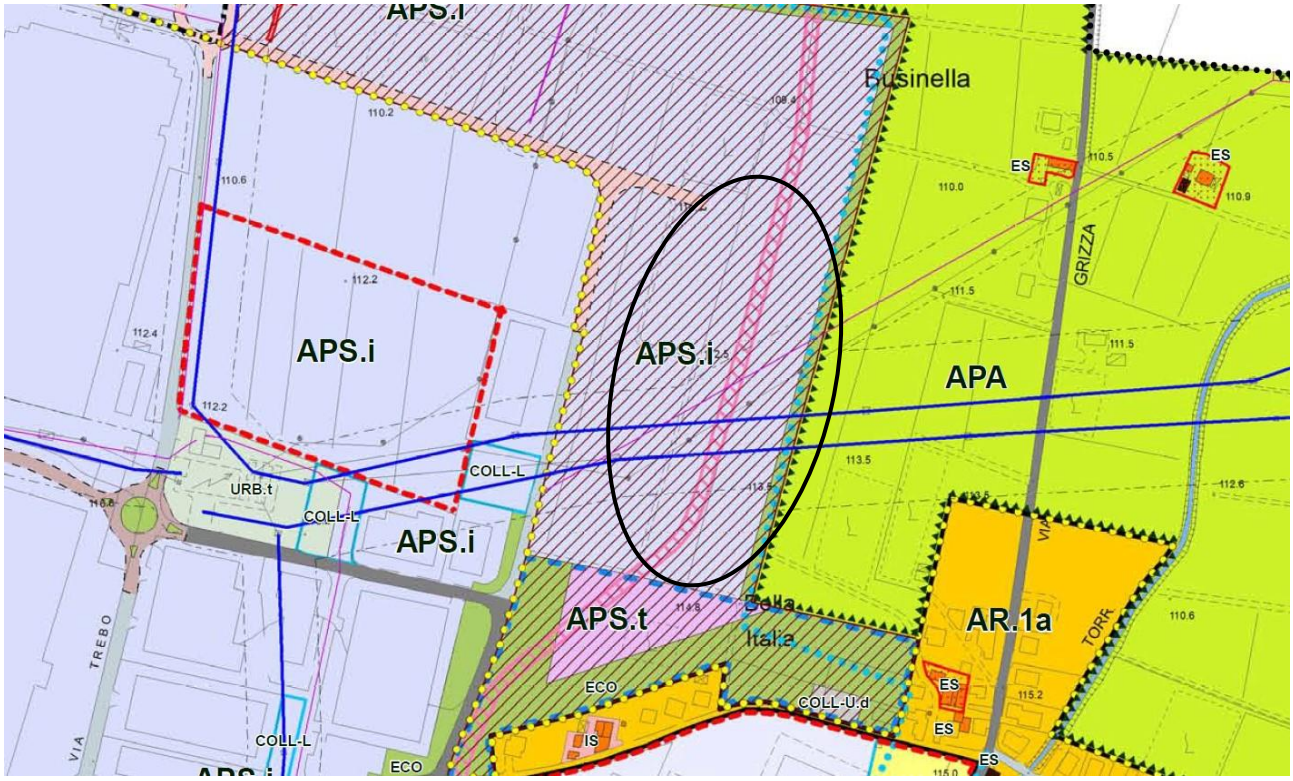
6. I PUG adottati e approvati ai sensi dell'articolo 3 fanno salva la definizione e l'attuazione *degli accordi operativi, dei permessi di costruire convenzionati,* ***degli strumenti attuativi e degli atti negoziali disciplinati dai commi 1, 2, 3, 4 e 5 del presente articolo.***

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 1a – Ambiti e trasformazioni territoriali



LEGENDA

MACRO CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

TU Territorio Urbanizzato

TUZ Territorio Urbanizzabile

TRU Territorio rurale

APS Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale (L.R. 20 art. A-13) - art. 54-57

APS.i Prevalenza di attività industriali

Piste ciclabili esistenti/progetto

Fascia per l'eventuale realizzazione di una linea di trasporto pubblico in sede propria Sassuolo-Vignola,con affiancamento di una pista ciclabile

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

ELETTRODOTTI

Rete AT esistente

Rete MT esistente

FASCE DI RISPETTO

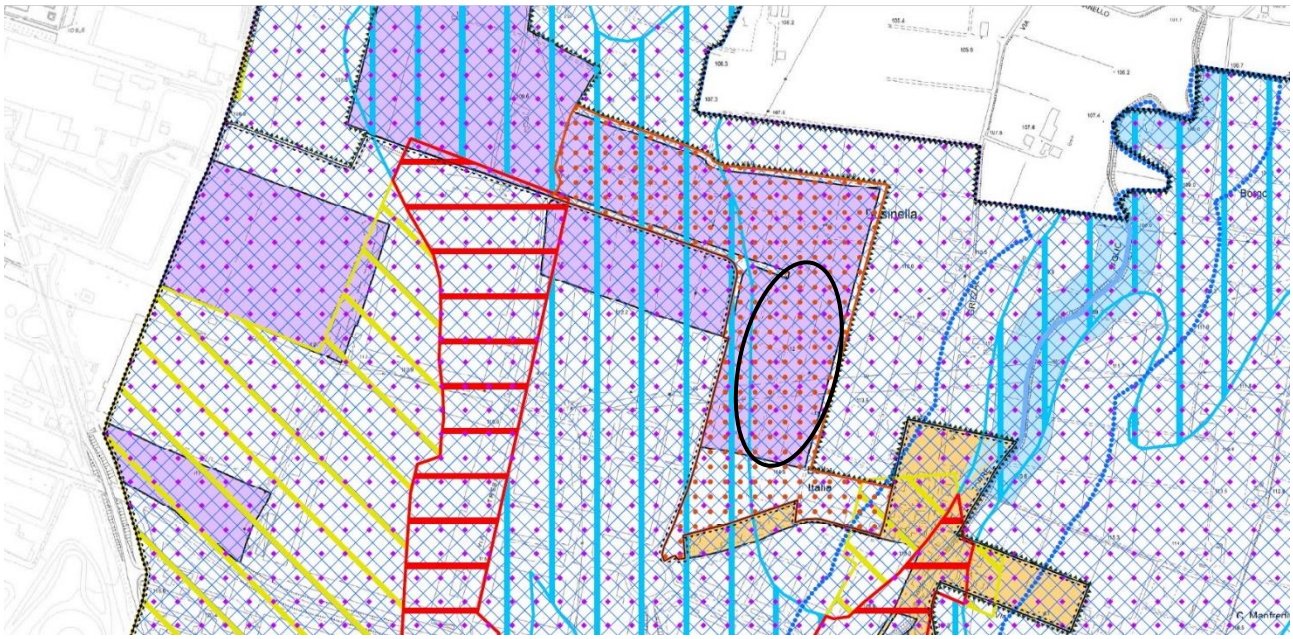
Fasce di rispetto elettrodotti

Rispetto cimiteriale

L'intera area si trova in un territorio urbanizzabile, classificato come APS.i, ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività industriali. Inoltre ricade all'interno di un intervento coordinato soggetto a POC.

L'area è attraversata da reti di elettrodotti AT e MT.

Stralcio Tavola 2a – Tutele e vincoli di natura ambientale



LEGENDA

APS Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale di progetto (L.R. 20 art. A-13 - art. 54-57 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

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

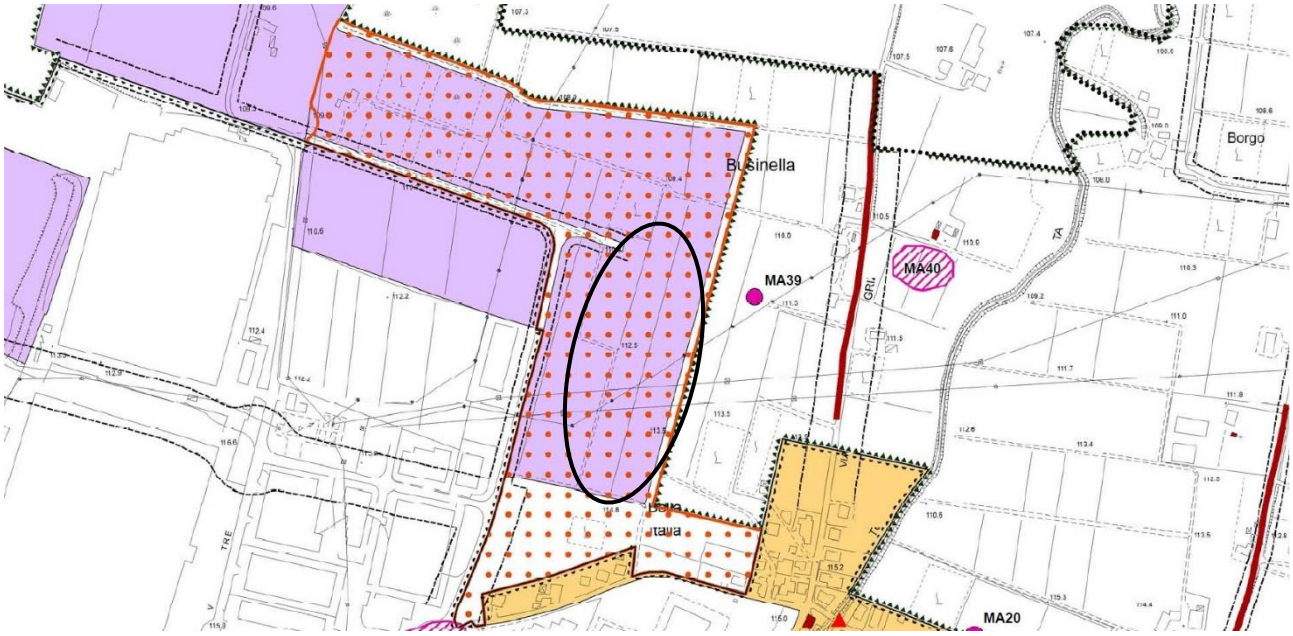
Variante al PTCP in attuazione del P.T.A. della Regione Emilia Romagna approvata con D.C.P. n. 40 del 12/03/2008 (Art. 42B del PTCP - art. 16 del PSC)

- Origine agricola
- Origine agricola assimilate

- Rispetto ai sensi del D.Lgs. 42/2004

L'area ricade negli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale. La zona è vulnerabile da nitrati di origine agricola e rientra nei settori di ricarica di tipo B – aree di ricarica indiretta della falda.

Stralcio Tavola 3a - 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)

Insediamenti 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

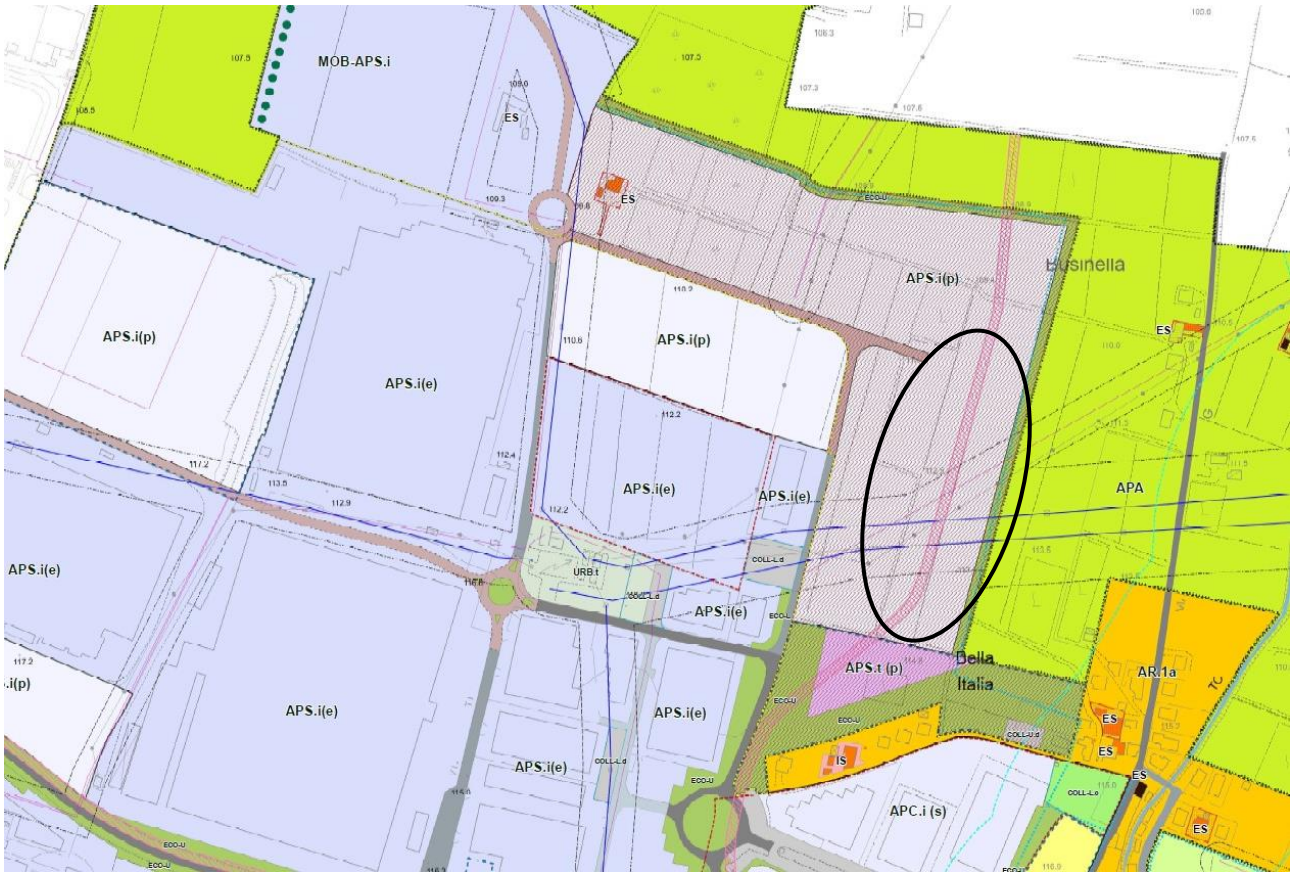
Individuazione dei siti archeologici
(con riferimento alla tabella allegata alle norme del PSC) - art. 22 del PSC

Fasce territoriali di rispetto stradale

Nell'area non risultano tutele e vincoli di natura storico culturale, paesaggistica e antropica.

3. Disciplina del REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO _RUE

Stralcio Tavola 1a – Ambiti e trasformazioni territoriali



LEGENDA

MACRO CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

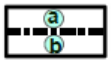
	TU	Territorio Urbanizzato
	TUZ	Territorio Urbanizzabile
	TRU	Territorio rurale
		Corsi d'acqua principali

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

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**

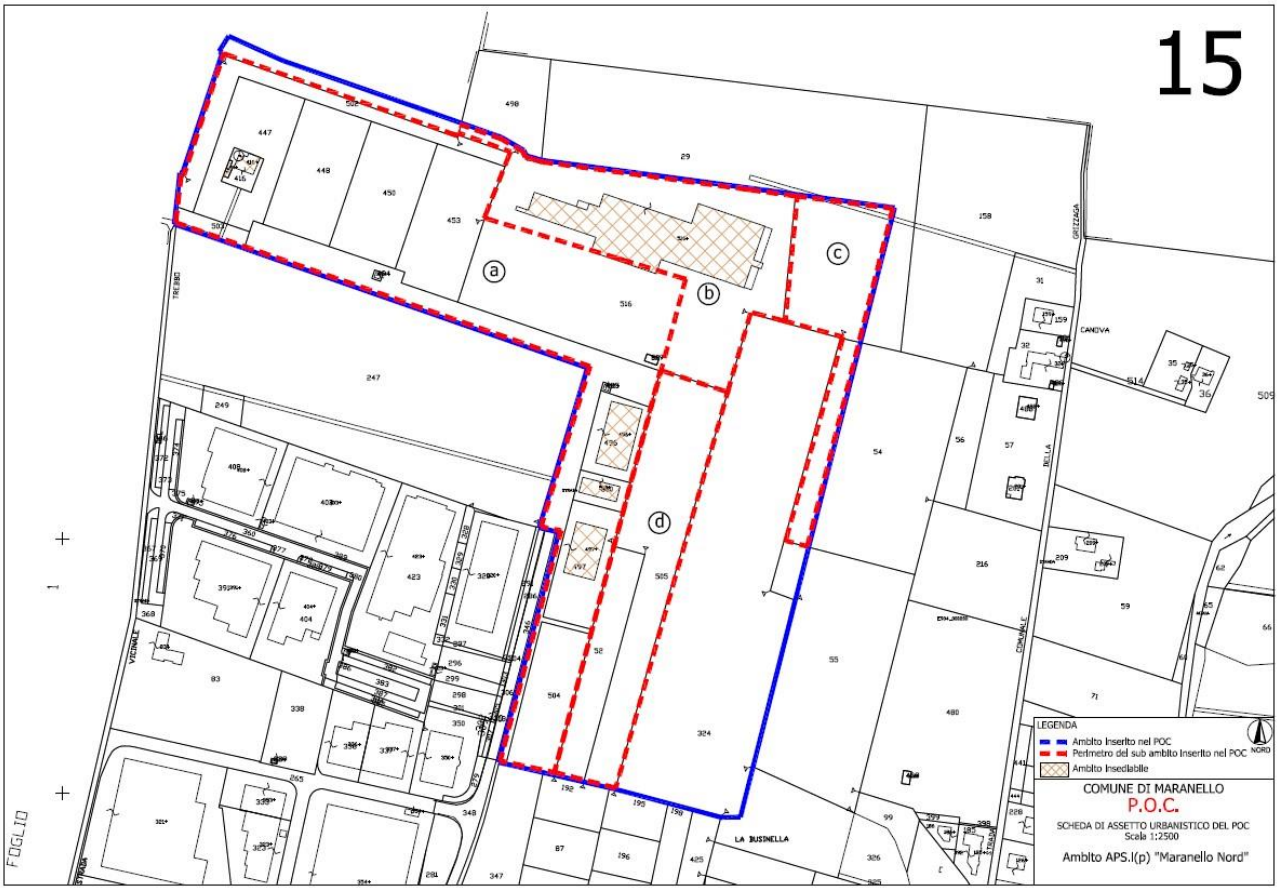
Ambiti di intervento coordinato soggetti a POC - art. 69 c.5-7 PSC

Fascia per l'eventuale realizzazione di una linea di trasporto pubblico in sede propria Sassuolo-Vignola,con affiancamento di una pista ciclabile

L'intera area si trova in un territorio urbanizzabile ed è attraversata da reti di elettrodotti AT e MT. Si evidenzia la presenza di una fascia per l'eventuale realizzazione di una linea di trasporto pubblico in sede propria Sassuolo-Vignola con affiancamento di una pista ciclabile.

4. Disciplina del PIANO OPERATIVO COMUNALE_POC

A seguito si riporta la Scheda grafica n. 15 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. L'ambito oggetto della presente relazione è l'ambito "d"



Al presente documento sono allegati:

ALLEGATO 1_ Scheda ambito POC

Localizzazione ambito e sigla	**15 AMBITO SPECALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE MARANELLO NORD**	**APS.i(p)**
Primo Inserimento	**POC 2009**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC Classificazione PSC/RUE	APSi(p) – ECO-U
Norma di riferimento (artt. 54, 55, 56, 57 PSC)	Art. 54 c.2: "Il PSC classifica il complesso delle aree produttive di Maranello capoluogo - in accordo con il PTCP vigente - come area produttiva di rilievo sovracomunale, in considerazione della forte integrazione del sistema degli insediamenti e delle infrastrutture localizzate nei due comuni. Le scelte strutturali relative alla gestione urbanistica complessiva di tale area sono definite in un Accordo territoriale da stipulare, ai sensi della L.R.20/2000, tra il comune di Maranello e la Provincia di Modena"
Dati metrici	ST = 150.180 mq.
Obiettivi del PSC	a) Ambito produttivo ecologicamente attrezzato (APEA) b) Attuazione attraverso il convenzionamento con l'Amministrazione Comunale finalizzato al trasferimento di aziende operanti nel Territorio Comunale di Maranello
Funzioni ammesse	Definite dal RUE
Carichi insediativi massimi ammessi	SC = 45.000 mq.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	

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

Operatori - mappali	1) SOLA ORIANNA – SOLA LUCIANA (sub ambito "a") Fg. 2 – Mapp. 44 – 49 – 345 – 416 – 420 – 421 (ex 45 e 46) 2) VIVI DOMENICO (sub ambito "c") Fg. 2 – Mapp. 29 – 54 3) FORGHIERI S.n.c. (sub ambito "b") Fg. 2 – Mapp. –516 parte 4) PINOTTI ALEX, GIANNINI GIORGIO, DEANNA, GIOVANNI e MARGHERITA (sub ambito "d") Fg. 2 – Mapp. 52 - 505
Superficie territoriale interessata	ST1 = 62.953 mq. (41,92% della ST) – sub ambito "a" ST2 = 3.788 mq. (2,52% della ST) – sub ambito "c" ST3 = 21.085 mq (14,00% della ST) – sub ambito "b" ST4 = 16.819 mq. (11,00% della ST) – sub ambito "d"

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

Caratteristiche dell'intervento	Schema urbanistico esteso all'intero ambito, con possibilità di attuazione del primo stralcio attraverso PUA o IUC di iniziativa privata
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, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Prescrizioni speciali	Ambito produttivo ecologicamente attrezzato (APEA) Attuazione attraverso il convenzionamento con l'Amministrazione Comunale finalizzato al trasferimento di aziende operanti nel Territorio Comunale di Maranello. Sottoscrizione di accordo finalizzato al convenzionamento con l'Amministrazione comunale del 45% dell'area di proprietà previa assegnazione di una quota di diritti edificatori previsti dall'ambito alla parte che resterà di proprietà dei richiedenti. In sede di PUA dovrà essere individuato un corridoio della dimensione trasversale di 10 m. idoneo alla realizzazione di eventuali infrastrutture per la mobilità.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	SC1 = 18.886 mq. (41,92%) – sub ambito "a" SC2 = 1.135 mq. (2,52%) – sub ambito "c" SC3 = 6.300 mq. (11.34%) – sub ambito "b" SC4 = 4.950 mq. (11,00%) – sub ambito "d"
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) ***parcheggi pubblici*** ***verde pubblico***	Applicazione parametri previsti dal RUE per l'ambito (art.76): Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31): P1 = 5% della ST = 2.178 mq. V = 10% della ST = 4.355 mq.Parametri definiti dal RUE
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	Sub-ambito "a" (proprietà Sola): Pre-accordo ex art.11 L. 241/1990 finalizzato alla cessione di quota parte dell'area all'Amministrazione comunale, e alla redazione di un PUA

Modalità di attuazione	Sub-ambito "a" (proprietà Sola): PUA di iniziativa privata relativo allo stralcio funzionale, da presentare entro 1 anno dall'approvazione del POC. I caso di mancata presentazione, predisposizione di un PUA di iniziativa pubblica Sub-ambito "c" (operatore Forghieri Snc): variante all'Intervento Unitario Convenzionato – IUC Sub-ambito "d" PUA di iniziativa privata relativo allo stralcio funzionale.

Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate al sub-ambito per l'inserimento nel POC

AMBITO APS.i(p) MARANELLO NORD

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE PROPRIETA' SOLA

Usi produttivi	18.886 mq. x 300 €	5.665.800 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		**5.665.800 €**
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (10 %)		**566.580 €**

Cessioni e/o opere

da definire

TOTALE quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità) **566.580 €**

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE PROPRIETA' VIVI

Usi produttivi	1.135 mq. x 300 €	340.500 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		**340.500 €**
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (10 %)		**34.050 €**

Cessioni e/o opere

da definire

TOTALE quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità) **34.050 €**

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE OPERATORE FORGHIERI SNC

Usi produttivi	6300 mq. x 300 €	1.890.000 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		**1.890.000 €**
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (10 %)		**189.000 €**

Cessioni e/o opere

da definire

TOTALE quota del concorso alla riqualificazione
promossa dal POC attraverso cessione di aree
e realizzazione di dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità) **189.000 €**

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE PROPRIETA' PINOTTI-GIANNINI

Usi produttivi	4.950 mq. x 300 €	1.485.000 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		**1.485.000 €**
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (10 %)		**148.500 €**

Cessioni e/o opere

da definire

TOTALE quota del concorso alla riqualificazione
promossa dal POC attraverso cessione di aree
e realizzazione di dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità) **148.500 €**

15

a

b

c

d

LEGENDA

Ambito inserito nel POC

Perimetro del sub ambito inserito nel POC

Ambito insediabile

NORD

COMUNE DI MARANELLO

P.O.C.

SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO DEL POC

Scala 1:2500

Ambito APS.i(p) "Maranello Nord"