

Città di Maranello



# POC

## Piano Operativo Comunale

**RELAZIONE**

**NORME DI ATTUAZIONE**

**SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI INSERITI NEL POC**

ADOZIONE: Del. C.C. n. 12 del 07/04/2016

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 33 del 27/07/2016

<b>Variante 2018</b>	AD.NE: Del. C.C. n. 23 del 03/04/2018	APP.NE: Del. C.C. n. 51 del 31/07/2018
<b>Variante 2019</b>	AD.NE: Del. C.C. n. 78 del 27/11/2018 Del. C.C. n. 14 del 19/03/2019	APP.NE: Del. C.C. n. 5 del 30/01/2020
<b>Variante 2020</b>	AD.NE: Del. C.C. n. 15 del 23/04/2020	APP.NE: Del. C.C. n. 55 del 22/07/2021

**LUGLIO 2021**

<b>Localizzazione ambito e sigla</b>	<b>4 CEMAR</b>	<b>AR.2f</b>
<b>Primo Inserimento</b>	<b>VARIANTE POC 2012</b>	

## 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

<b>Dati metrici</b>	ST = 49.358 mq. (intero ambito PSC vigente) – Sup. coperta degli edifici esistenti: 16.027 mq., che corrispondono ad un indice di copertura medio sull'intero ambito del 32,4 %.
<b>Obiettivi del PSC</b>	Eliminazione di una situazione incongrua dal punto di vista urbanistico e ambientale. Sostituzione delle funzioni dismesse con usi urbani residenziali, a impatto volumetrico contenuto, con ampi spazi verdi. Riqualificazione urbana sostenibile caratterizzata da elevati standar di qualità ambientale ed energetica. Obiettivi specifici: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Forte recupero di suolo permeabile (minimo 40% dell'intera area);</li> <li>- Ricerca di un rapporto dell'ambito con i luoghi: strada di traffico a nord e parco-campagna a sud;</li> <li>- Definizione di un assetto spaziale che privilegi le visuali verso la collina e che definisca una zona semipubblica, protetta da ruomore (spazio a corte aperto verso sud).</li> </ul>
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza, commerciale
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	Superficie complessiva massima 11.000 (di cui 9.240 mq. per usi residenziali e 1.760 mq per altre funzioni)
<b>Condizioni di sostenibilità e mitigazioni</b>	Esigenza di caratterizzazione chimico-fisica dei suoli per verificare preventivamente lo stato di inquinamento e le esigenze di bonifica. Altissima impermeabilizzazione dei suoli Criticità costituita dal traffico lungo la SS di Vignola, che delimita l'area sul lato nord Nella aree ricadenti nei settori di ricarica B delle zone di protezione delle acque sotterranee di cui all'art. 12b delle norme di PTCP nonché all'art. 15 delle norme di PSC, gli elaborati di PUA dovranno prevedere, in relazione alla porzione caratterizzata da nuove edificazioni, una separazione delle reti delle acque meteoriche di seguito definita: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte degli insediamenti abitativi (tetti), e/o dalle altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate, con previsione dello smaltimento in loco di tali acque, mediante trincea drenante. Le acque bianche dei pluviali si configurano come acque non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti e il loro smaltimento non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente, e non necessita di trattamento. Sulla medesima linea descritta, prima dello smaltimento, si prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta e riuso opportunamente dimensionati aventi funzione di riutilizzo</li> </ol>

	<p>per usi compatibili, non potabili, attraverso opportune reti di distribuzione prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi e/o operazioni di pulizia e lavaggi stradali e/o supporto all'utilizzo antincendio: il troppo pieno dovrà confluire all'interno del manufatto trincea drenante.</p> <p>b. Una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali, da scaricare, previa autorizzazione, in acqua superficiale</p>
--	---

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

<b>Operatori - mappali</b>	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>NCT Fg. 9 – particelle n 51 - 53 - 54 (parte) – 79 – 422 – 423 – 436 - 516 e 517</p>
<b>Superficie interessata</b>	<b>territoriale</b> ST = 49.358 mq. (intero ambito PSC vigente)

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

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	Riqualificazione urbanistica dell'area mediante la demolizione di tutti gli edifici esistenti, adeguamento degli standard a servizi per una buona funzionalità dell'ambito e costruzione di edifici residenziali con elevati standard di qualità energetica (progettazione edilizia di tutto il comparto in cui sia possibile produrre un Attestato di Prestazione Energetica di "Edifici ad energia quasi 0 (NZEB per il 60% degli edifici previsti e ad alta prestazione energetica per i restanti, secondo quanto stabilito dalla Delibera di Giunta Regionale 967/2015, come modificata dalla Delibera di Giunta Regionale 1715/2016, fatto salvo l'esistenza di normative più restrittive vigenti al momento della presentazione del POC avente valore di PUA
<b>Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC</b>	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica allegata agli elaborati di PUA.

<b>Prescrizioni speciali</b>	<p>L'area è oggetto di un accordo redatto ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/00 e s.m.i., sottoscritto il 15/12/2017, che contiene ulteriori specifiche e condizioni per la sua attuazione.</p> <p>In particolare la proprietà si è impegnata a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) realizzare a suo totale carico un tratto di percorso ciclabile lungo via Vignola, modificando l'andamento attuale della strada spostandola all'interno del comparto, durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione del PUA in parziale attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti;</li> <li>b) prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, una rotatoria di immissione al comparto posta nell'intersezione tra via Fonda e via Vignola, funzionale al suo corretto inserimento nella viabilità locale;</li> <li>c) realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione fuori comparto per l'adeguamento delle reti esistenti, nello specifico della rete di fognatura su Via Fonda e Via Lombardia, fino all'incrocio con Via Martinella, come definito nel parere dell'Ente Gestore HERA Modena;</li> </ol> <p>Gli elaborati di PUA dovranno prevedere modalità costruttive idonee a consentire lamassima permeabilità possibile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dei parcheggi;</li> <li>- delle piste ciclabili previste all'interno delle previsioni degli ambiti mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità. Ciò in considerazione del fatto che tali superfici si considerino non soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda</li> </ul>
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	S.C. max = 11.000 mq di cui 9.240 ad uso residenziale (U1) e 1.760 mq. ad uso commerciale anche per l'insediamento di una media struttura di vendita alimentare (U5 e U6a)
<b>Efficacia del POC approvato</b>	<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>

<b>Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata</b>	30% dei diritti edificatori residenziali assegnati: SC = 9.240 x 0,30 = 2.772 mq.
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b>  <i><b>parcheggi pubblici</b></i>  <i><b>verde pubblico</b></i>	Residenza: (10 mq. ogni 100 mq. di SC) = 924mq. Commerciale (40 mq. ogni 100 mq. di SC) = 704 mq.  Residenza (50 mq. ogni 100 mq. di SC) = 4.620 mq. Commerciale (60 mq. ogni 100 mq. di SC) = 1056 mq.
<b>Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali</b>	Cessione aree per realizzazione rotonda stradale
<b>Modalità di attuazione</b>	Demolizione edifici: intervento Diretto Sviluppo delle Previsioni attraverso Piano Urbanistico Attuativo, anche per stralci funzionali completi. Stralcio I, Insediamento Commerciale: il POC assume il valore e gli effetti del PUA, ai sensi art. 30 comma 4 L.R. 20/00 e smi

---

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

**AMBITO AR.2f - CEMAR**

*STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE*

Residenza	9.240 mq. x 750	6.930.000 €
Commerciale	1.760 mq. x 750	1.320.000 €

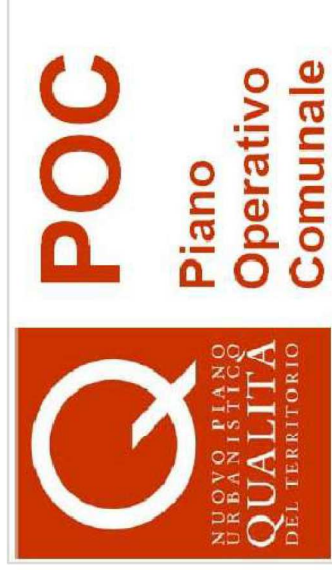
TOTALE VALORIZZAZIONE 8.250.000 €

Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (20 %) **1.386.000 €**

*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) **1.386.000 €**



## SCHEDE GRAFICHE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI INSERITI NEL POC

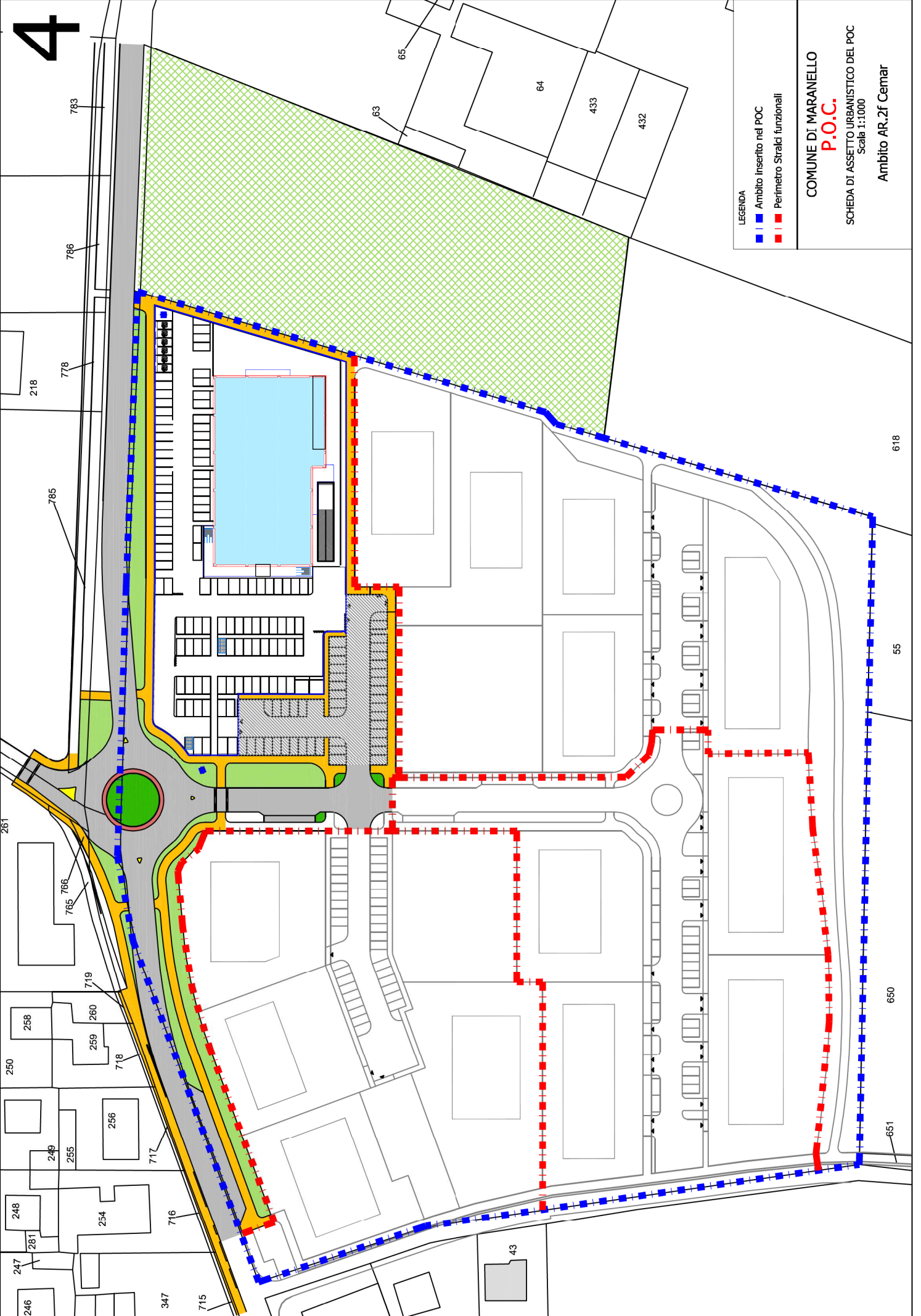
ADOZIONE Del di C.C. n. 12 del 07/04/16	APPROVAZIONE Del C.C. n. 33 del 27/07/16
---	--

Variante 2018	AD,NE Del di C.C. n. 23 del 03/04/18	APP,NE Del C.C. n. 51 del 31/07/18
Variante 2019	AD,NE Del di C.C. n. 78 del 27/11/18 Del di C.C. n. 14 del 19/03/19	APP,NE Del C.C. n. 5 del 30/01/20
Variante 2020	AD,NE Del di C.C. n. 15 del 23/04/20	APP,NE Del C.C. n. 55 del 22/07/21

Il Sindaco	l'Assessore all'Urbanistica	Il Segretario Comunale
Luigi ZIRONI	Elisabetta MARSIGLIANTE	Anna Maria MOTOLESE

GRUPPO DI PROGETTAZIONE  
Tommasini Elisa  
Manfredini Mirco  
De Bernardi Marco

Luglio 2021



- LEGENDA
- Ambito inserito nel POC
  - Perimetro Stralci funzionali

COMUNE DI MARANELLO  
**P.O.C.**  
SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO DEL POC  
Scala 1:1000  
Ambito AR.2f Cemar

218 778 786 783 785 261 765 766 719 258 259 260 718 250 256 717 248 281 254 716 247 246 347 715 43 433 432 63 64 618 55 650 651