



COMUNE DI MARANELLO  
Unione Distretto Ceramico  
Provincia di Modena

---

ZONA di P.S.C. - AN.1  
Ambiti perequati per nuovo insediamento con  
realizzazione di infrastrutture e dotazioni territoriali  
Ambito POC - AN.1f 11 "POZZA VIA NICCHIO"

---

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

**POZZA VIA NICCHIO**

via del Mulino, via Nuova Estense  
Foglio 10 mappali 266 e 214

---

# RELAZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA

**PROPRIETA':**

CORNI FABRIZIO  
c.f. CRNFRZ71H111462O  
Via Meucci 6  
41051 Castelnuovo Rangone (MO)

GIBERTINI CLARA  
c.f. GBRCLR26D68E904U  
Via del Mulino 33  
41053 Maranello (MO)

CORNI GIANNI  
c.f. CRNGNN52L16D711H  
Via del Mulino 31  
41053 Maranello (MO)

CORNI LUCIANO  
c.f. CRNLCN49R14E904L  
Via della Chiesa 17  
41053 Maranello (MO)

MACCHIONI MARIA GRAZIA  
c.f. MCCMGR52L43F357D  
Via del Mulino 33  
41053 Maranello (MO)

**PROGETTO:**

CRISTINA GATTI ARCHITETTO  
P. IVA 04457680967  
via Palazzo Pertusati, 13  
26833 Comazzo (LO)  
cell. 348.0186074  
e-mail: gattic68@gmail.com

Collaborazione:  
EMANUELE ROSI GEOMETRA  
via Claudia, 139  
41053 Maranello (MO)  
tel. 0536.947312  
e-mail: rosi.emanuele@tiscali.it

data: maggio 2023

## **DOCUMENTI ALLEGATI:**

- ELENCO DEGLI ELABORATI
- STRALCIO DI P.S.C. TAV.1b – AMBITI
- STRALCIO DI P.S.C. TAV. 2b – TUTELE AMBIENTALI
- STRALCIO DI P.S.C. TAV. 3b – TUTELE STORICHE
- SCHEDE GRAFICHE DI P.O.C.
- SCHEDE DI P.O.C.
- FOTO SATELLITARE CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO
- MAPPA E VISURA CATASTALE

## PREMESSA

Come da indicazioni di P.S.C., che nel documento grafico Tav1b "Ambiti e trasformazioni territoriali" individua la zona AN.1f per cui si impone come strumento attuativo l'assoggettamento a *P.U.A.* in conformità a quanto prescritto dalla Scheda 11 di P.O.C., la presente *Relazione Tecnica e Illustrativa* è l'elaborato di progetto descrittivo che presenta il P.U.A. "Pozza via Nicchio". Il progetto urbanistico interessa un'area localizzata nella frazione di Pozza del Comune di Maranello compresa tra la via del Mulino, strada vicinale prosecuzione della via Nicchio, e attraversata dalla Strada Statale 12 Nuova Estense. E' confinante a nord con una zona AC – *Ambiti urbani consolidati*, a ovest con il Centro Sportivo frazionale, a sud con una zona AAP – *Ambiti agricoli periurbani* e a est con l'Ambito territoriale del Tiepido.

Il perimetro dell'Ambito definito da P.S.C. comprende i mappali 266, 214 e 90 del Foglio 10 del Catasto Terreni del Comune di Maranello, una porzione della via del Mulino a confine con i mappali 90 e 266 e una porzione della S.S. 12 Nuova Estense compresa tra i mappali 266 e 214. Il perimetro del sub-Ambito inserito nel P.O.C. comprende i mappali 90, 266 e 214. L'Ambito d'intervento del presente P.U.A. comprende esclusivamente i mappali 266 e 214. La proprietà è delle persone fisiche Corni Fabrizio, Corni Gianni, Corni Luciano, Macchioni Maria Grazia e Gibertini Chiara.

L'attuazione del Comparto si pone come importante completamento e definizione del rapporto tra aree costruite, zona agricola e paesaggio.

## IL LUOGO, GLI ASPETTI MORFOLOGICI

Per l'analisi dello stato attuale del luogo, oltre all'indagine fotografica dell'area, documento allegato al presente P.U.A., sono stati assunti i rilievi plano-altimetrici desunti dalla documentazione urbanistica, catastale, infrastrutturale e da rilievo strumentale; il tutto è stato riportato nella tavola planimetrica dello stato di fatto Tav.01.

Complessivamente l'Ambito in oggetto si presenta diviso in due parti separate dal passaggio della Strada Statale Nuova Estense. Sul versante ovest della S.S. 12 si sviluppa la porzione di Comparto in cui verrà realizzato l'intervento edilizio. Morfologicamente questa porzione si presenta come un quadrilatero irregolare, lungo circa 114 ml in aderenza alla strada e profondo al massimo circa 84 ml. L'altra porzione del Comparto, posta ad est della S.S. 12, che sarà interamente ceduta come dotazione territoriale da anettere al

Parco del Tiepido, ha una forma pressochè triangolare con lato più lungo di circa 173 ml e lato più corto, a nord, di circa 27 ml.

Il terreno presenta il dislivello maggiore proprio nella porzione di area destinata da P.S.C. all'intervento edilizio ed è dato dalla differenza di quota delle vie esistenti. La via del Mulino si trova a circa 3 ml al di sopra del livello della Nuova Estense. Il passaggio di quota è concentrato ad una porzione a metà del lotto sviluppandosi esclusivamente lungo la via del Mulino. Gli altri dislivelli esistenti all'interno dell'area d'intervento sono da considerarsi di trascurabile entità.

L'area è priva di costruzioni ed è attualmente ad uso agricolo, definita catastalmente con classificazione di *seminativo irriguo arborato* di classe 1. Nella porzione dell'Ambito che sarà interessata dall'intervento edilizio non sono presenti alberature di pregio di cui si prescriva la preservazione, essendo che attualmente il terreno in cui si interviene è ad uso agricolo ed essendo che sul lato est della via del Mulino sono presenti esclusivamente cespugli e alberelli di piccola dimensione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

L'Ambito è complessivamente ben servito dalle reti infrastrutturali pubbliche esistenti, come si evince dallo schema riportato nell'elaborato grafico Tav.01 - *Stato di fatto: Planimetria Generale e Reti*, che in parte ricadono sull'area del Comparto stesso. Per una più estesa descrizione delle infrastrutture esistenti si rimanda al documento di P.U.A. n°16 - *Relazione delle Opere di Urbanizzazione*.

La Superficie Territoriale dell'intero Ambito 11 AN.1f "Pozza via Nicchio" definito dal PSC è di 16.900 mq, mentre la Superficie Territoriale del sub-Ambito definito dal POC è pari a 14.322 mq. L'Ambito d'intervento interessato dal progetto e dalle dotazioni territoriali in cessione del presente PUA è pari a circa 12.600 mq.

## NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA

I dati e i parametri urbanistico-edilizi prescritti dal P.S.C. e dal R.U.E. del Comune di Maranello e dal Piano Operativo Comunale, le previsioni disposte dagli strumenti urbanistici vigenti e gli obiettivi concordati con l'U.T.C. per l'area d'intervento in oggetto sono riportati in forma sintetica nella tabella seguente:

<b>DATI URBANISTICI di P.S.C.</b>	
Ambito del P.S.C. AN.1f - <i>Ambiti perequati per nuovo insediamento con realizzazione di infrastrutture e dotazioni territoriali</i>	
Ambito definito da P.O.C. - 11 Pozza - via Nicchio	
S.T. Ambito di P.S.C.	16.900 mq.
S.T. Sub-Ambito di P.O.C.	14.322 mq.
S.T. Area d'intervento P.U.A.	12.600 mq
S.F. di P.U.A. da P.O.C.	circa 4.000 mq.
Operatori	Corni Fabrizio, Corni Gianni, Corni Luciano, Macchioni Maria Grazia, Gibertini Clara
Mappali	Foglio 10 mappali 266 e 214
Obiettivi di P.S.C.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Acquisizione pubblica di estese aree utili all'integrazione degli spazi collettivi e delle aree naturalistiche</li></ul>
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"><li>- realizzazione di percorso pedociclabile</li><li>- realizzazione di nuove quote di verde pubblico</li><li>- cessione di aree interessate dal Progetto Speciale Tiepido</li><li>- Distacco dell'edificato dalla Nuova Estense</li><li>- Interventi di mitigazione del rumore</li></ul>
Funzioni ammesse	Residenza
Diritti edificatori	SC 1 = 1.310 mq SC 2 ERS= 350 mq assegnabili al Comune su area acquisita in proprietà
Aree di cessione	Parcheggi Pubblici: 10 mq ogni 100 mq di SC = 131 mq 131 / 25 (ai sensi dell'art.90 punto 1 del RUE) = 6 p.a. Verde Pubblico: 50 mq ogni 100 mq di SC = 655 mq
Dotazioni territoriali aggiuntive	- Area di pertinenza ERS: 800 mq - Aree verdi: 5.829 mq - Pista ciclo-pedonale
Superficie Permeabile	≥ al 30% della S.T.
S.C / n.ro alloggi	≥ 80 mq

## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Le aree pubbliche - L'impianto generale di progetto dello P.U.A. "Poza – via Nicchio" si costruisce a partire dall'esigenza di acquisire da parte dell'Amministrazione Comunale importanti aree di carattere naturalistico e di integrarle al sistema esistente degli spazi e delle attività pubbliche collettive. A tal fine il progetto prevede la cessione di due ampie aree a **Verde Pubblico**. Una è identificata dal mappale 214 e comprende tutta la parte dell'Ambito ad est della Nuova Estense. Tale area viene ceduta per essere annessa al territorio del Parco del Tiepido. L'altra area a verde pubblico verrà ricavata nella porzione sud dell'Ambito, all'altro lato della Nuova Estense, e nella fascia prospiciente la strada. Questa area sarà attraversata da percorsi ciclabili e pedonali attrezzati e verrà piantumata con alberi di qualità autoctona che, tra l'area di costruzione dei nuovi edifici in progetto e la Nuova Estense, contribuiranno alla schermatura dalla strada.

Misura prescrittiva del POC per garantire un'adeguata barriera al rumore è la realizzazione di **opere di mitigazione acustica**, pertanto il PUA prevede, nella fascia di verde pubblico adiacente alla Nuova Estense e prospiciente l'area costruita del Comparto, la realizzazione di una cunetta in terreno erboso piantumata, di altezza 2,00 m dal piano strada della Nuova Estense. Per un approfondimento dei calcoli e dei metodi di misura del rumore si rimanda all'elaborato di PUA n°21 – *Valutazione di Clima Acustico*.

Nel tratto interessato dall'intervento, si provvederà alla **sistemazione della via del Mulino** e alla realizzazione di un **nuovo tratto stradale** che, oltre a dare accessibilità alle nuove costruzioni in progetto, permetterà l'accesso alle aree e dotazioni territoriali in cessione poste sul mappale 266. La via del Mulino verrà urbanizzata con l'ampliamento delle infrastrutture esistenti, verrà allargata ad una dimensione regolamentare per la percorrenza a doppio senso di marcia, 6 ml, e verrà dotata di un marciapiede. Sia la strada che il percorso pedonale verranno rivestiti con manto in asfalto e cordoli in cemento. Il nuovo tratto viario, che si svilupperà ad L dalla curva della via del Mulino verso la Nuova Estense, sarà accostato, lungo l'asse nord-sud, da un **percorso ciclo-pedonale** che a sud entrerà nel verde pubblico affiancandosi al **percorso pedonale attrezzato** con elementi di arredo urbano e panchine.

Il progetto prevede la realizzazione dei **Parcheggi Pubblici** sul tratto di nuova viabilità prospiciente il parco pubblico in progetto. Il parcheggio pubblico avrà conformazione a pettine e realizzerà n°8 posti auto, di cui n°1 per l'utilizzo da parte di persone diversamente abili e verrà realizzato, in continuità con la strada, con pavimentazione in asfalto.

Verso ovest, sempre su questo tratto di viabilità all'altro lato del parco pubblico, troveranno collocazione lo spazio dedicato alla **raccolta dei Rifiuti Solidi Urbani** e la **nuova cabina elettrica**, come da indicazione del Tecnico di *e- distribuzione* dott. Camorani.

Come prescritto dal P.O.C., il progetto prevede inoltre la realizzazione di **n°1 edificio di Edilizia Residenziale Sociale** che viene individuato nel **Lotto 5**, che avrà una S.F. minima di 800 mq. Il fabbricato ERS sarà accessibile dalla nuova viabilità in progetto e sarà composto da n°4 unità abitative, verrà sviluppato su due piani fuori terra più un piano interrato ad uso garage per una SC pari a 350 mq.

Le aree private - L'ordine stabilito dal progetto delle aree pubbliche individua un'area privata con **S.F. di circa 3.867,50 mq**, su cui troveranno realizzazione **n°3 edifici ad uso residenziale**. Sul **Lotto 1**, accessibile dalla via del Mulino, non verranno realizzate costruzioni e verrà destinato ad area di pertinenza del mappale 281. Sul **Lotto 2**, anch'esso accessibile dalla via del Mulino, verrà realizzato un edificio sviluppato su due piani fuori terra, più un piano interrato ad uso garage, composto da n°4 unità abitative per una SC pari a 300 mq. Sul **Lotto 3** verrà realizzato un edificio sviluppato su tre piani fuori terra, più un piano interrato ad uso garage, composto da n°4 unità abitative per una SC pari a 320 mq. Sul **Lotto 4**, accessibile dalla nuova viabilità in progetto, verrà realizzato un edificio sviluppato su tre piani fuori terra, più un piano interrato ad uso garage, composto da n°8 unità abitative per una SC pari a 690 mq.

Il dato delle Superfici Fondiarie parziali indicate nella tabella del presente PUA per i vari Lotti è indicativo, quindi potrà subire modifiche in fase di frazionamento delle aree private e autorizzazione dei singoli progetti edilizi, purché tali modifiche vengano effettuate nel rispetto delle indicazioni planimetriche compositive del presente PUA, nel rispetto del dato della S.F. totale assegnata al Piano pari a circa 3.867,50 mq e della superficie delle aree in cessione pari a circa 8.732,50 mq, comprensiva del lotto assegnato all'Edilizia Residenziale Sociale che dovrà essere uguale o maggiore a 800 mq. Pertanto, se in fase di approfondimento progettuale emergesse l'esigenza di aumentare la dimensione dell'area destinata ad ERS rispetto agli 800 mq minimi prescritti in cessione, tale differenza dovrà essere recuperata dalla S.F. privata.

Non si impone in fase di P.U.A. un'**altezza** massima metrica, peraltro già definita dagli strumenti urbanistici comunali, ma si assume come altezza massima il n° dei piani (3 piani f.t.), specificando che l'altezza interpiano dei locali potrà essere anche differente da quella rappresentata negli elaborati grafici dei Profili (elaborato n° 04) e potrà essere superiore ai minimi imposti da legge per la funzione residenziale.

Complessivamente il progetto prevede la realizzazione di **n°20 unità immobiliari** (compresa la quota ERS di n°4 UI), distribuite su una **Superficie di circa 4.667,50 mq**, di cui almeno 800 mq saranno ceduti per ERS, e una **S.C. pari a 1.660 mq**, composta da SC1 1.310 mq e SC2 350 mq per ERS, come da scheda di POC.

Il progetto esprime una suddivisione in alloggi di varia metratura, capienza e conformazione, differenziando lo sviluppo interno delle unità e degli spazi accessori allo scopo di verificarne la flessibilità che può essere accordata alla fase progettuale più approfondita; il tutto è rappresentato nelle tavole delle Tipologie (elaborato n°03).

La **composizione** dell'intervento assume l'orientamento dei due assi stradali tra i quali è contenuto, la Strada Statale 12 Nuova Estense e la via del Mulino, riprendendo l'orientamento dell'edificato limitrofo, dato che il progetto si pone a completamento dell'isolato. A differenza degli edifici limitrofi però il progetto prevede la realizzazione di fabbricati con altezze contenute, prevalentemente due piani fuori terra con elementi episodici che arrivano a massimo tre piani fuori terra. Questa scelta è dovuta alla considerazione che attualmente il passaggio tra costruito e paesaggio agricolo è netto, irrisolto e dà luogo ad uno skyline sconnesso. Il progetto, prevedendo a nord la realizzazione di edifici sostanzialmente più bassi rispetto a quelli esistenti e realizzando un'area verde a parco nella zona sud del Comparto, al confine con la zona agricola, armonizza lo skyline creando un paesaggio più omogeneo e meglio integrato nelle sue differenti funzioni. La documentazione progettuale è composta anche da una vista di foto-inserimento ambientale dall'alto che permette un'immediata percezione del risultato compositivo urbanistico del progetto, e da una vista foto-realistica dal basso con punto di presa da sud verso nord, dalla nuova area di verde pubblico in progetto. Le viste foto-realistiche proposte hanno il solo scopo di verificare la congruità paesaggistica ed urbanistica del progetto per quanto concerne la disposizione compositiva dei fabbricati e delle aree pubbliche in cessione, l'assetto dei volumi e la loro distribuzione nel Comparto. L'illustrazione di differenti finiture del rivestimento degli edifici ha in questa sede il solo scopo di distinguere correttamente i volumi e i livelli dei fabbricati. Non si propone, quindi, in sede di PUA nessuna indicazione stilistica e architettonica, né indicazione sui materiali, i sistemi costruttivi e i colori, aspetti che dovranno essere affrontati e approfonditi in sede di autorizzazione edilizia dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione.

La sistemazione dell'area del Comparto prevista dal PUA, così come sopra esposta, pur nel rispetto dell'orografia esistente comporterà **movimenti di terreno** utili alla realizzazione delle opere. In via previsionale si ritiene che le terre scavate possano essere interamente

riutilizzate per le opere di mitigazione del rumore, per i riempimenti da effettuare a valle dell'intervento, i livellamenti e il modellamento dell'area. La composizione del materiale di scavo, come da *Relazione Geologica* allegata al presente PUA, non presenta problematiche di contaminazione. Le terre e rocce escavate dovranno essere depositate temporaneamente all'interno dell'area di cantiere prima di essere ricollocate per la sistemazione dell'Ambito. Le operazioni di scavo e di riutilizzo delle terre e delle rocce si dovranno compiere nel rispetto della normativa vigente in materia. Se in fase di approfondimento progettuale o in fase operativa dovesse emergere l'eventualità di non riutilizzare interamente il ricavato degli scavi, essi dovranno essere smaltiti in ottemperanza delle disposizioni dell'art. 186 del D.Lgs. N°152 del 2006 e s.m.e.i. rispettando le normative vigenti in materia. Si rimanda al progetto per l'autorizzazione delle opere di Urbanizzazione e alle singole pratiche autorizzative per una precisa valutazione dimensionale dello spostamento delle terre e per il confronto sinottico con l'orografia esistente.

Complessivamente il Comparto d'intervento garantisce nello schema progettuale riportato dal P.U.A. una **superficie permeabile** superiore al 30% della S.T. d'intervento. La superficie permeabile relativa al verde pertinenziale dei fabbricati in progetto è di circa 2.000 mq, superiore a 1.867, cioè al 40% della somma tra S.F. e area ERS, che è pari a 4.667,50 mq. Le **recinzioni** che delimitano le aree private potranno essere realizzate in pali e rete su muretto accoppiate a siepi sui lati di confine con altre proprietà private oppure con elementi metallici su base di muretto in cemento. I dislivelli che risulteranno tra i lotti privati potranno essere risolti con muri di contenimento in cemento tinteggiati. Sui fronti strada e a confine con le aree pubbliche le recinzioni verranno realizzate con elementi metallici su base di muretto in cemento, con la possibilità di realizzare delle porzioni chiuse a tutta altezza di carattere episodico, per necessità costruttive e impiantistiche, quali angoli, sostegni di cancelli, inserimento di contatori, ecc. Per tutto quanto non specificato nei documenti di P.U.A. il dimensionamento e le caratteristiche delle recinzioni e dei muri di contenimento in progetto rispetterà quanto indicato dalle norme di R.U.E.

Negli spazi esterni privati pertinenziali potranno essere ricavati all'occorrenza posti auto pertinenziali. All'interno delle aree private verranno realizzate le **vasche di raccolta e riutilizzo per uso compatibile delle acque meteoriche**. In questa fase il P.U.A. riporta un calcolo previsionale del dimensionamento totale nell'elaborato grafico Tav.08 - *Urbanizzazioni: Fognature e R.S.U.*, sarà a cura delle singole autorizzazioni edilizie verificare l'adeguatezza del calcolo sulla base della fase approfondita della progettazione edilizia e la giusta collocazione all'interno delle aree di proprietà. Le caratteristiche delle vasche

di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche dovranno rispondere alle prescrizioni specifiche riportate nelle Norme di R.U.E. al Capo 2 art. 80.

Si riporta a seguire la tabella con i dati di progetto in cui è schematizzata anche la suddivisione della S.C. e delle unità immobiliari per gli edifici in progetto.

<b>DATI DI PROGETTO - P.U.A. POZZA - VIA NICCHIO</b>				
S.T. Comparto d'intervento		12.600 mq		
S.F. Sup. Fondiaria max -		3.867,50 mq.		
Sup. Lotto ERS min. -		≥ 800 mq		
S.C. 1 Residenza		1.310,00 mq		
S.C. 2 ERS		350 mq		
Numero alloggi		16		
Numero alloggi ERS		4		
h. Max. residenza		3 piani f.t.		
Sup. permeabile		> del 30% della S.T.		
Parcheggi di U1		n° 8 p.a. > di n°6 richiesti		
Parcheggi di pertinenza		n°40 p.a. in interrato		
<b>EDIFICI</b>	<b>LOTTO</b>	<b>S.C. mq</b>	<b>N° Alloggi</b>	<b>N° piani Max</b>
Edificio A	2	300,00	4	2
Edificio B	3	320,00	4	3
Edificio C	4	690,00	8	3
Edificio D	5	350,00	4	2
	<b>TOTALI</b>	<b>1.660,00*</b>	<b>20*</b>	

\* I totali riportati sono comprensivi della quota ERS

Le reti infrastrutturali – Per quanto riguarda il progetto relativo alle urbanizzazioni, alle reti pubbliche esistenti sul territorio e al progetto di allacciamento alle utenze si rimanda al documento di P.U.A. elaborato n°18 – *Relazione delle Opere di Urbanizzazione* e agli elaborati grafici specifici.

# **ELENCO ELABORATI**

## **P.U.A. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

---

### **AMBITO DI P.S.C. – AN 1f**

#### **POZZA VIA NICCHIO**

#### **▪ ELABORATI GRAFICI**

**Tav. 01.** Stato di fatto: Planimetria generale e reti esistenti

**Tav. 02.** Progetto: Planimetria generale e Dati urbanistici

**Tav. 03.** Progetto: Tipologie edilizie

**Tav. 04.** Progetto: Profili

**Tav. 05.** Urbanizzazioni: Rete distribuzione energia elettrica

**Tav. 06.** Urbanizzazioni: Rete telefonica

**Tav. 07.** Urbanizzazioni: Rete acqua potabile e gas

**Tav. 08.** Urbanizzazioni: Fognature e R.S.U.

**Tav. 09.** Urbanizzazioni: Illuminazione Pubblica

**Tav. 10.** Dotazioni territoriali

**Tav. 11.** Segnaletica stradale e L.13/89 D.M. 236/89

**EL. 12. RELAZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA**

**EL. 13. RELAZIONE PAESAGGISTICA**

**EL. 14. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**EL. 15. INSERIMENTO AMBIENTALE**

**EL. 16. RELAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**EL. 17. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**EL. 18. STIMA DEI COSTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

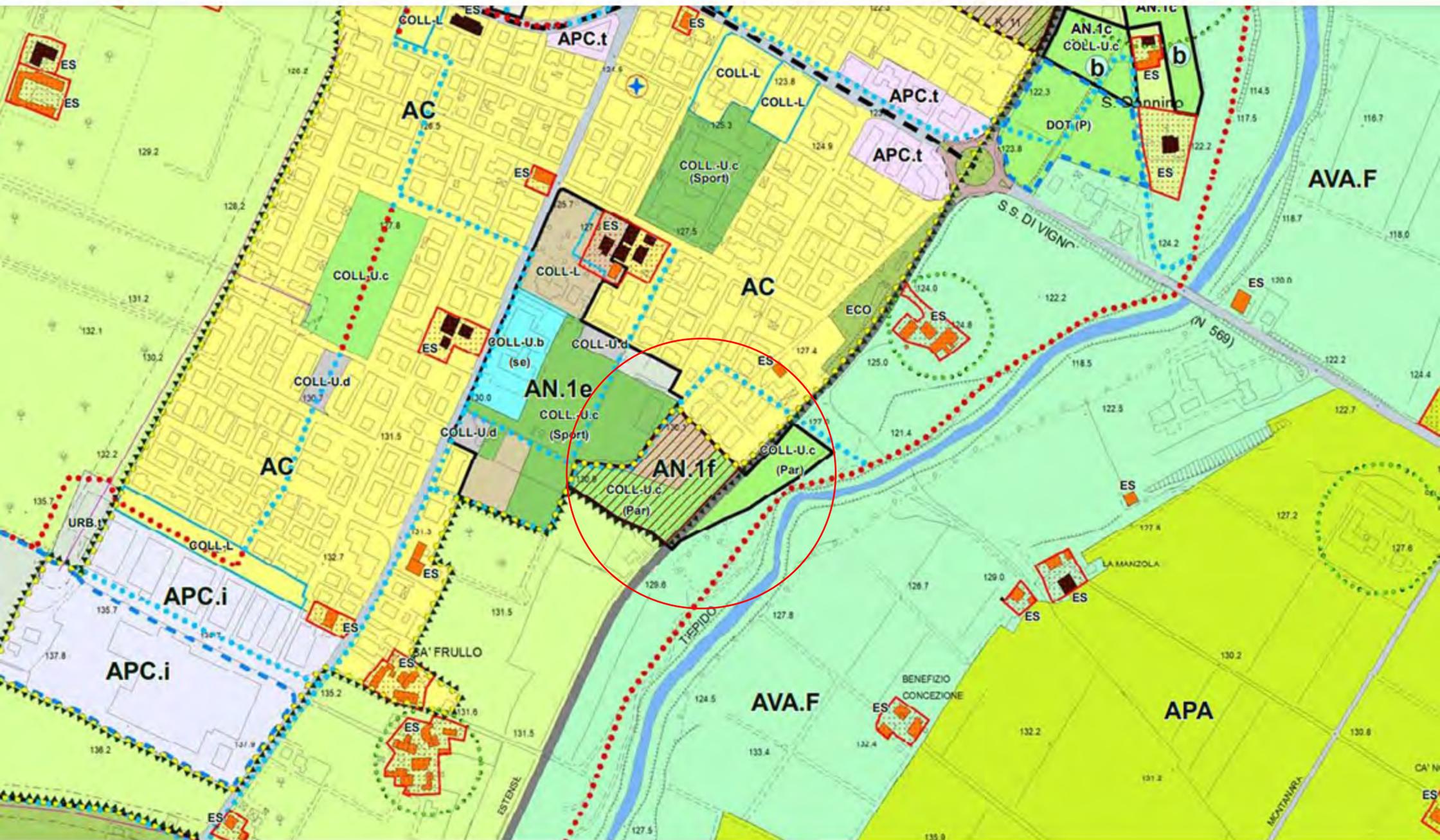
**EL. 19. STUDIO DI FATTIBILITÀ PER L'IMPIEGO DI ENERGIE ALTERNATIVE**

**EL. 20. RELAZIONE GEOLOGICA**

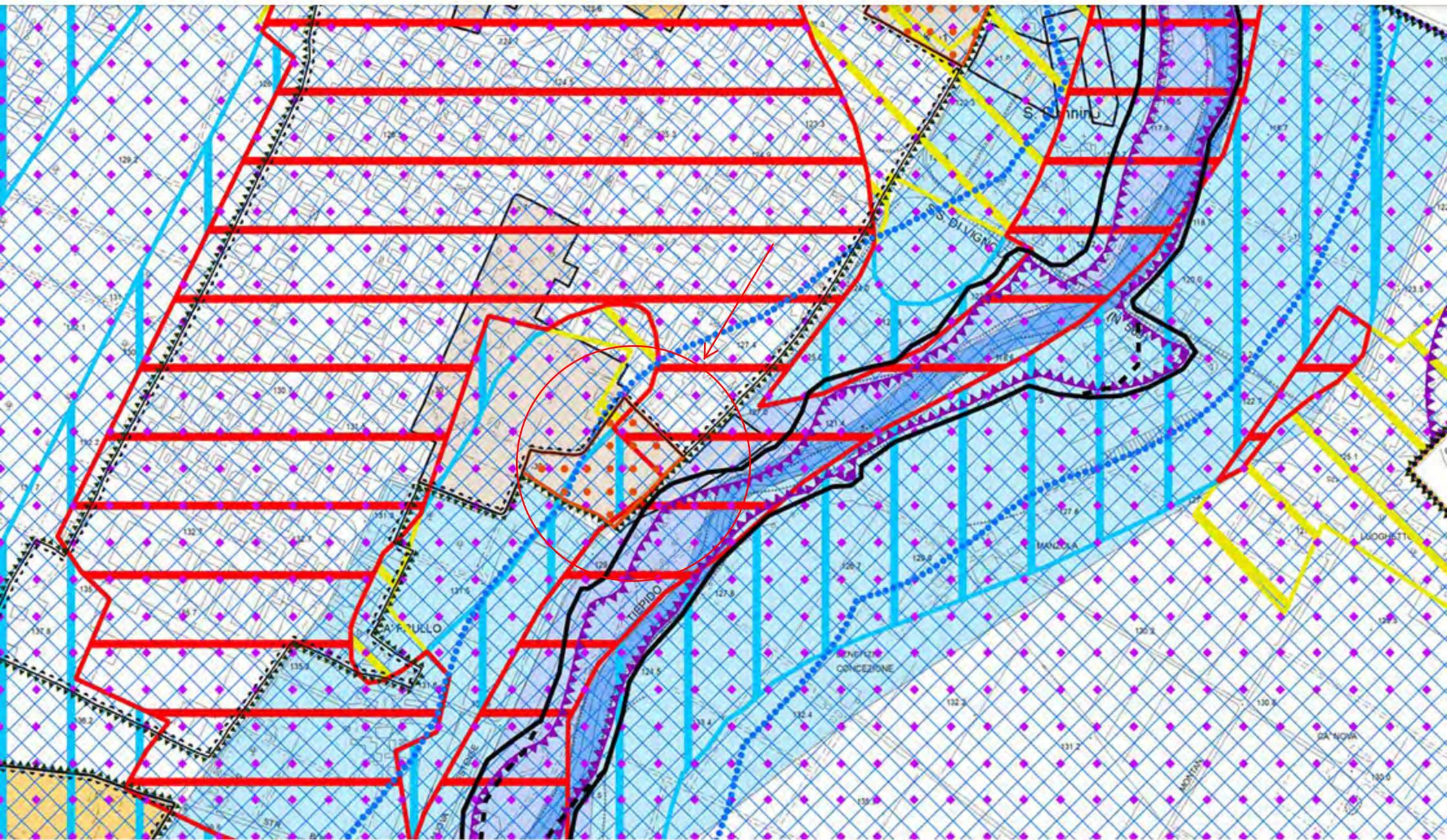
**EL. 21. VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO**

**EL. 22. VERIFICA ILLUMINOTECNICA**

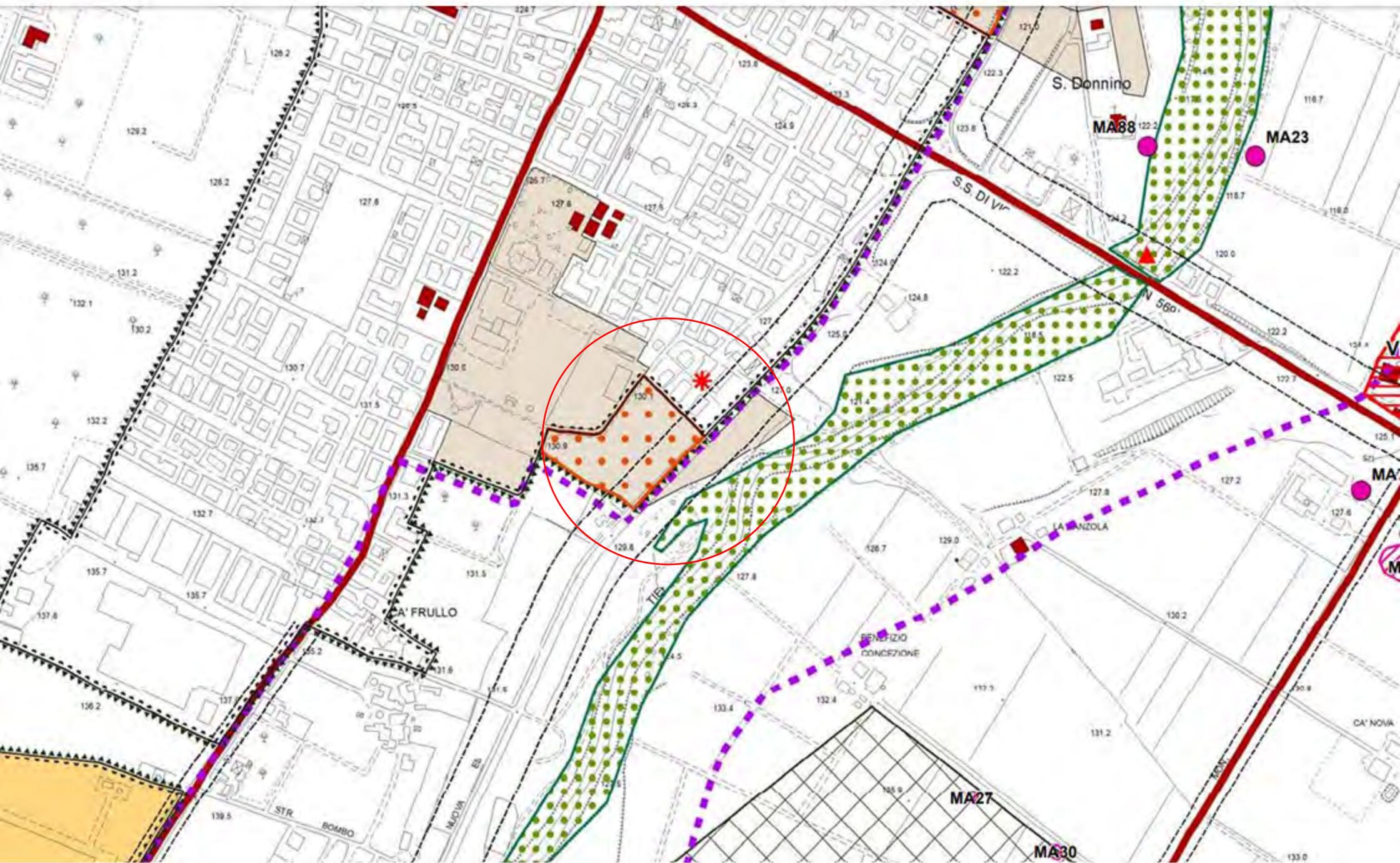
**EL. 23. SCHEMA DI CONVENZIONE**



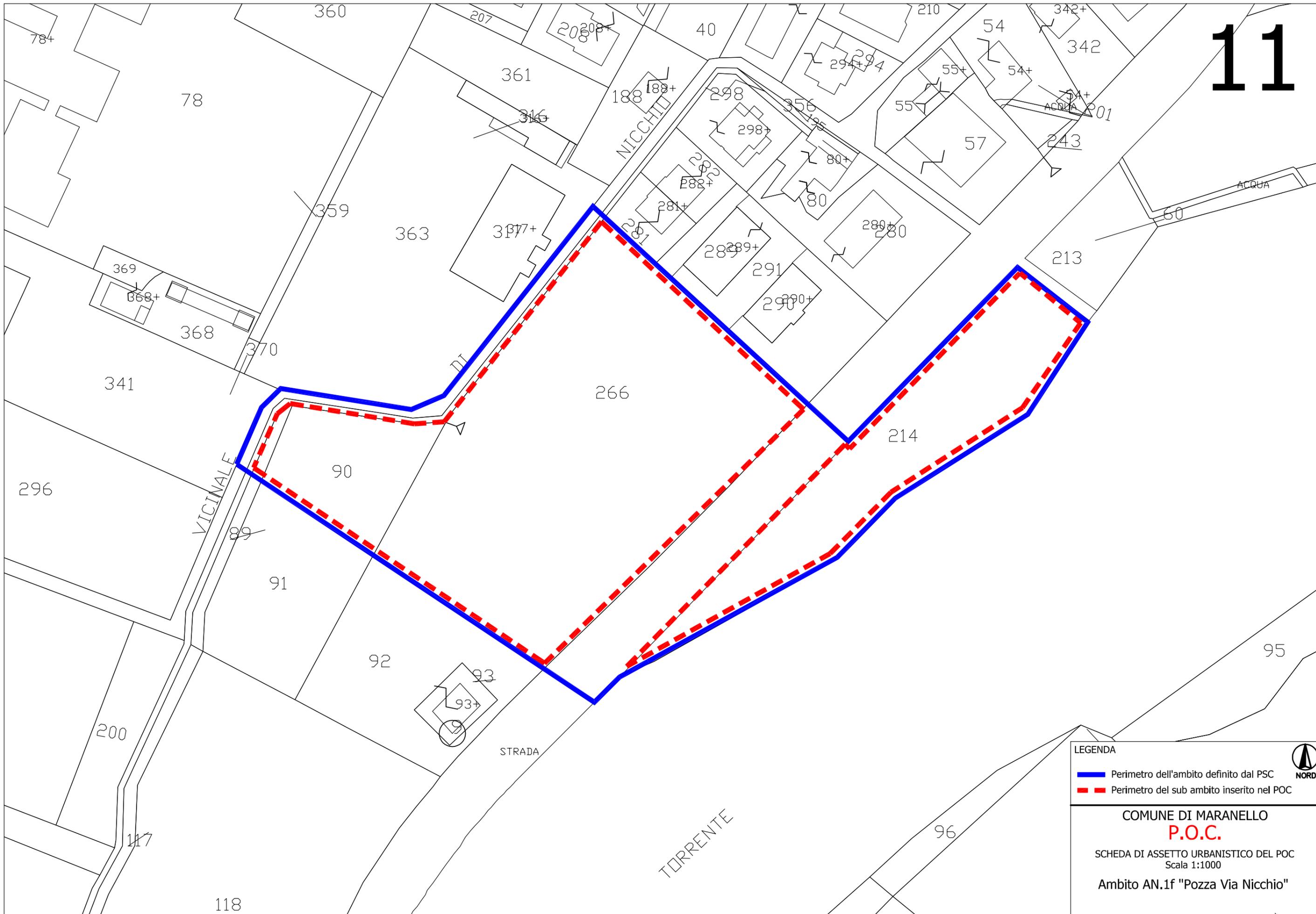
P.S.C. Tavola 1b - Ambiti e Trasformazioni Territoriali



P.S.C. Tavola 2b - Tutele e Vincoli di natura Ambientale



P.S.C. Tavola 3b - Tutele di natura Storica Culturale Paesaggistica e Antropica



LEGENDA

- Perimetro dell'ambito definito dal PSC
- Perimetro del sub ambito inserito nel POC

**COMUNE DI MARANELLO**  
**P.O.C.**

SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO DEL POC  
Scala 1:1000

Ambito AN.1f "Pozza Via Nicchio"



NORD

<b>Localizzazione ambito e sigla</b>	<b>11 POZZA – VIA NICCHIO</b>	<b>AN.1 f</b>
<b>Primo Inserimento</b>	<b>POC 2009</b>	

### 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

<b>Dati metrici</b>	ST = 16.900 mq. (di cui : 11.900 nella parte ovest; 1.000 mq. sedime stradale Nuova Estense; 4.000 mq. ad est della Nuova Estense)
<b>Obiettivi del PSC</b>	L'intervento residenziale ad integrazione dei tessuti edificati costituisce l'occasione per l'acquisizione di un'area piuttosto estesa, utile per l'integrazione del campo sportivo limitrofo, comprendente anche una porzione sul lato opposto della nuova Estense, in prossimità del Tiepido e del percorso ciclabile.
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza – dotazioni territoriali (aree a parco, area sportiva)
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	Usi residenziali: diritti edificatori max pari a 1.310 mq. circa, da utilizzare in un'area di proprietà di circa 4.000 mq. Diritti aggiuntivi assegnabili su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori: SC = 350 mq
<b>Condizioni di sostenibilità e mitigazioni</b>	L'intervento consente di realizzare un collegamento pedociclabile tra un sistema di aree e percorsi pubblici: le attrezzature scolastiche, sportive e a parco nel quadrante sud-est di Pozza, le nuove quote di verde pubblico sui due lati della Nuova Estense, e – attraversata quest'ultima – un'area da attrezzare di collegamento con il percorso pedociclabile lungo il Tiepido. L'intervento fa parte del Progetto Speciale Tiepido e si coordina con esso in sede di POC Distacco dell'edificato dalla Nuova Estense e interventi di mitigazione del rumore

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

<b>Operatori - mappali</b>	CORNI ADRIANO, CORNI GIANNI, CORNI LUCIANO, MACCHIONI MARIA GRAZIA, SORU GIOVANNA Fg. 10 map.266 – 214 – 89 – 90 -
<b>Superficie territoriale interessata</b>	ST = 14.322 mq.

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

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	Attuazione dell'intervento previsto dal PSC
--	---

<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, 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"
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	SC1 = 1.310 mq. SC2 = 350 mq. assegnabili al Comune su area acquisita in proprietà
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b>  <i>parcheggi pubblici</i>  <i>verde pubblico</i>	Residenza: (10 mq. ogni 100 mq. di SC) = $1.310 \times 0,10 = 131$ mq.  Residenza (50 mq. ogni 100 mq. di SC) = $1.310 \times 0,5 = 655$ mq.
<b>Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali</b>	Area pertinenza dei 350 mq. di proprietà comunale: 800 mq. Aree verdi: $6.484 - 655 = 5.829$ mq. aree di cessione Pista ciclabile: 2.066 mq. In totale: 8.695 mq.
<b>Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata</b>	SC = 393 mq. (30% di 1.310 mq.)
<b>Efficacia del POC approvato</b>	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. 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.
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata

---

**Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate al sub-ambito per l'inserimento nel POC****AMBITO AN.1f - POZZA – VIA NICCHIO**

---

*STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE*

Residenza 1.310 mq. x 650 851.500 €

**TOTALE VALORIZZAZIONE 851.500 €**Quota di riferimento per cessione immobili  
e realizzazione opere (%) **255.450 €***Cessioni e/o opere*

1) aree 8.695 mq. x 30 € 260.850 €

2) altre opere da realizzare nell'ambito

**TOTALE** quota del concorso alla riqualificazione  
promossa dal POC attraverso cessione di aree  
e realizzazione di dotazioni territoriali  
(contributo di sostenibilità) **255.450 €**



N=4931500

E=1650100

1 Particella: 266

Comune: (MO) MARANELLO

Foglio: 10

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

17-Dic-2021 10:43:36  
Protocollo pratica T93305/2021

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2021



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/12/2021**

**Dati identificativi:** Comune di **MARANELLO (E904) (MO)**  
Foglio **10** Particella **266**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 81,69 Lire 158.171**  
agrario **Euro 85,49 Lire 165.528**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** I14A<sup>a</sup>) P1C<sup>b</sup>)

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **1**  
Superficie: **9.196 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 05/10/1995 in atti dal 11/10/1995 (n. 13086.3/1995)

> **Dati identificativi**

Comune di **MARANELLO (E904) (MO)**  
Foglio **10** Particella **266**  
Partita: **4724**

FRAZIONAMENTO del 05/10/1995 in atti dal 11/10/1995 (n. 13086.3/1995)

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 81,69 Lire 158.171**  
agrario **Euro 85,49 Lire 165.528**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** I14A<sup>a</sup>) P1C<sup>b</sup>)

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **1**  
Superficie: **9.196 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 05/10/1995 in atti dal 11/10/1995 (n. 13086.3/1995)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 5**

---

- > **1. CORNI ADRIANO COM LEG 4/4724 (CF CRNDRN48B24E904Y)**  
nato a MARANELLO (MO) il 24/02/1948  
Diritto di: Proprieta' proprietario per 7/24 di cui 3/24 in com leg con macchioni maria grazia (deriva dall'atto 1)
1. FRAZIONAMENTO del 05/10/1995 in atti dal 11/10/1995 (n. 13086.3/1995)
- > **2. CORNI GIANNI (CF CRNGNN52L16D711H)**  
nato a FORMIGINE (MO) il 16/07/1952  
Diritto di: Proprieta' per 10/24 (deriva dall'atto 1)
- > **3. CORNI LUCIANO (CF CRNLCN49R14E904L)**  
nato a MARANELLO (MO) il 14/10/1949  
Diritto di: Proprieta' per 4/24 (deriva dall'atto 1)
- > **4. GIBERTINI CLARA (CF GBRCLR26D68E904U)**  
nata a MARANELLO (MO) il 28/04/1926  
Diritto di: Usufrutto (deriva dall'atto 1)
- > **5. MACCHIONI MARIA GRAZIA (CF MCCMGR52L43F357D)**  
nata a SERRAMAZZONI (MO) il 03/07/1952  
Diritto di: Proprieta' per 3/24 (deriva dall'atto 1)
- 

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

Legenda

- a) I14A: Derivazione acque demaniali - dal sottente tiepido a scorrimento  
b) P1C: Acque sollevate dal sottosuolo con mezzi meccanici - prevalenza fino a m. 5

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2021



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/12/2021**

**Dati identificativi:** Comune di **MARANELLO (E904) (MO)**

Foglio **10** Particella **214**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 30,24 Lire 58.549**

agrario **Euro 31,64 Lire 61.272**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** I14A<sup>a</sup>) P1C<sup>b</sup>)

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **1**

Superficie: **3.404 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 29/05/1980 (n. 1479)

---

> **Dati identificativi**

Comune di **MARANELLO (E904) (MO)**

Foglio **10** Particella **214**

Partita: **3608**

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 29/05/1980 (n. 1479)

---

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 30,24 Lire 58.549**

agrario **Euro 31,64 Lire 61.272**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** I14A<sup>a</sup>) P1C<sup>b</sup>)

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **1**

Superficie: **3.404 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 29/05/1980 (n. 1479)

---

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

---

> 1. CORNI LUCIANO  
(CF CRNLCN49R14E904L)

nato a MARANELLO (MO) il 14/10/1949  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 13/06/1996 Pubblico ufficiale BARBIERI V  
Sede FANANO (MO) Repertorio n. 60 - UR Sede  
PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) Registrazione n. 127  
registrato in data 27/06/1996 - Voltura n. 3246.1/1996  
in atti dal 11/04/1997

> 2. GIBERTINI CLARA  
(CF GBRCLR26D68E904U)

nata a MARANELLO (MO) il 28/04/1926  
Diritto di: Usufrutto per 1/3 (deriva dall'atto 1)

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

- a) I14A: Derivazione acque demaniali - dal sottente tiepido a scorrimento*
- b) P1C: Acque sollevate dal sottosuolo con mezzi meccanici - prevalenza fino a m. 5*



Via Vandelli

Via Vandelli

Via Fontanello

Via del Mulino

Via Nicchio

S'ra Statale 12

Percorso Natura Tiepido

Percorso Na

Torrente T