



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 PAESAGGISTICA

ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004

PROPRIETA':

CORNI FABRIZIO

c.f. CRNFRZ71H11I462O
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

RELAZIONE PAESAGGISTICA

A seguito dell'incarico ricevuto dalla proprietà, tramite la collaborazione del geom. Rosi Emanuele, la sottoscritta arch. Cristina Gatti, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n. 707, effettuate le verifiche del caso, col fine di fornire ogni utile informazione sull'intervento proposto, espone quanto segue:

- Oggetto:** Piano Urbanistico Attuativo in attuazione di quanto normato dal Piano Operativo Comunale di PSC per il Comparto definito: Scheda 11 *Pozza – Via Nicchio*.
- Opere da eseguire:** Realizzazione di n°4 nuovi edifici ad uso residenziale, di cui n°1 per Edilizia Residenziale Sociale, con una Superficie Complessiva totale pari a 1.660 mq, e realizzazione di opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali connesse e prescritte da Scheda di POC; il tutto da attuarsi a seguito dell'approvazione del P.U.A. tramite specifiche autorizzazioni edilizie.
- Proprietà:** L'immobile e la relativa area di pertinenza sono di proprietà delle persone fisiche:
sig. Corni Fabrizio, C.F. CRNFRZ71H11I462O, residente in via Meucci 6 a Castelnuovo Rangone;
sig.ra Gibertini Clara, C.F. GBRCLR26D68E904U e
sig.ra Macchioni Maria Grazia, C.F. MCCMGR52L43F357D,
residenti in via del Mulino 33 a Maranello;
sig. Corni Gianni, C.F. CRNGNN52L16D711H,
residente in via del Mulino 31 a Maranello;
sig. Corni Luciano, C.F. CRNLCN49R14E904L,
residente in via della Chiesa 17 a Maranello

Localizzazione: L'area è ubicata nel Comune di Maranello, frazione di Pozza, compresa tra la via del Mulino, strada vicinale estensione della via Nicchio, e la Strada Statale 12 Nuova Estense; l'area è individuata dal PSC vigente come zona AN.1f – *Ambiti perequati per nuovo insediamento con realizzazione di infrastrutture e dotazioni territoriali* ed è identificata all'Agenzia del Territorio di Modena al Catasto Terreni del Comune di Maranello al foglio 10 mappali 266 e 214.

La relazione di seguito riportata è finalizzata a chiarire la tutela del paesaggio, la conservazione dei valori del territorio ed il rispetto del contesto del progetto urbanistico proposto, il tutto rapportato al luogo ed al vincolo costituito. L'intento di questa descrizione è quella di chiarire la morfologia del territorio, della tessitura storica e del contesto paesaggistico e ambientale tenendo conto anche degli spazi al di fuori dell'ambito di intervento.

INQUADRAMENTO NORMATIVO VIGENTE:

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE), PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)

L'area in oggetto è individuata sulla Tav. 1a - *Ambiti e trasformazioni territoriali* del vigente P.S.C. del comune di Maranello come zona AN.1f – *Ambiti perequati per nuovo insediamento con realizzazione di infrastrutture e dotazioni*. L'ambito in oggetto è collegato e continuazione dell'ampia zona AC – *Ambiti urbani consolidati* posta a nord e ad ovest, oltre il comparto sportivo. A sud l'ambito confina con una zona AAP – *Ambiti agricoli periurbani*.

Sulla Tav. 2b – *tutele e vincoli di natura ambientale* l'area è indicata come TUZ – *territorio urbanizzabile*, con grado di vulnerabilità dell'acquifero principale *Elevato* e in una porzione a nord *Estremamente elevato*. L'ambito è ricompreso all'interno della fascia di rispetto ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Sulla Tav. 3b – *Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica* del vigente PSC l'area è indicata tra gli ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20 art. A-12 - art.

47-53 del PSC) ed urbanizzabile per una porzione posta ad ovest della Strada Statale Nuova Estense.

PRESENZA DI AREE TUTELE PER LEGGE (ART. 142 DEL DLGS 42/04)

Sull'area grava il vincolo paesaggistico L.431/85 (legge Galasso), lettera c) "i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio decreto 11-12-1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna". Il luogo interessato dal piano urbanistico è sottoposto a vincolo paesaggistico in quanto interno alla fascia di rispetto ai sensi del D.Lgs. 42/2004, riportata nella documentazione normativa comunale, del torrente Tiepido.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DI MODENA "PTCP 2009"

PTCP tav. 1.1.7. - TUTELA DELLE RISORSE PAESISTICHE E STORICO-CULTURALI

Nella tavola 1.1. l'area d'interesse non ha evidenze.

PTCP TAV 1.2.7. - TUTELA DELLE RISORSE NATURALI, FORESTALI E DELLA BIODIVERSITÀ DEL TERRITORIO

Nella tavola 1.2. l'area oggetto di intervento risulta segnalata negli elementi funzionali della rete ecologica provinciale come corridoio ecologico primario (art. 28).

CARTA 7 - CARTA DELLE UNITÀ DI PAESAGGIO:

- 18. Paesaggio della conurbazione pedemontana centro-occidentale.

Il territorio della UP18 si caratterizza per una elevata densità insediativa essendo comprensiva dei principali centri di Sassuolo, Fiorano, Formigine e Maranello; in tale contesto l'agricoltura riveste un ruolo marginale. La morfologia del terreno e i caratteri ambientali, in un contesto dominato dalla forte urbanizzazione sia produttiva che residenziale e caratterizzato dall'elevata densità insediativa, in ulteriore fase di sviluppo, sono scarsamente rappresentati dalla vegetazione spontanea, relegata agli ambiti dei corsi d'acqua e in molti casi da specie arboree infestanti. La viabilità storica è limitata a poche direttrici. L'idrografia principale della UP 18 è rappresentata dal corso del Fossa di

Spezzano e per tratti limitati dai Torrenti Cerca, Grizzaga e Tiepido, nella cui fascia di rispetto ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ricade l'area oggetto del presente piano urbanistico. Le zone agricole, di carattere prevalentemente interstiziale, sono scarsamente strutturate e oggetto di processi di trasformazione. L'attività agricola non è riconducibile a singole produzioni specifiche, ma è presente in vari ordinamenti colturali. Il P.T.C.P. evidenzia l'esigenza di una forma appropriata di conservazione e di governo degli spazi rurali ancora esistenti indispensabili per mantenere varchi e discontinuità di profilo ecologico nello sviluppo del sistema insediativo e produttivo, il quale tende a saturare in forma continua tutto lo spazio disponibile. In un tale contesto il peso che hanno sul paesaggio le forme colturali risulta pertanto marginale, vista la dominanza delle attività industriali e dell'urbanizzazione diffusa. Tutto il territorio della U.P. 18 è tutelato ai sensi dell'art. 12 in quanto ambito di alimentazione degli acquiferi sotterranei. L'area interessata dal presente PUA è posizionata nell'area sud-est dell'unità di paesaggio in oggetto, prossima al confine con la UP 22 - *Paesaggio della Collina: prima quinta collinare centrale*. Quest'ultima unità di paesaggio è caratterizzata da una contiguità funzionale e percettiva con la conurbazione pedemontana, con morfologia di terreno senza repentini cambi di pendenza. L'idrografia è complessa, con alcuni torrenti principali (Tiepido, Nizzola e Guerro) e numerosi corsi d'acqua secondari.

TITOLI ABILITATIVI

L'area oggetto d'intervento è inserita nel Piano Operativo Comunale del P.S.C. vigente, dal 2009, con l'obiettivo di dare completamento al tessuto edificato esistente e acquisire un'ampia area a verde pubblico: una porzione affianco al campo sportivo e a confine con il lato ovest della Nuova Estense e una più vasta porzione sul lato opposto della Nuova Estense, in prossimità del Tiepido e del percorso ciclabile esistente. Il comparto ha complessivamente una Superficie Territoriale pari a 16.900 mq, di cui: circa 11.900 mq nella parte ovest; circa 1.000 mq. sedime della stradale Nuova Estense; circa 4.000 mq. ad est del sedime della Nuova Estense.

Le funzioni ammesse dallo strumento urbanistico comunale sono: Residenza e dotazioni territoriali. I carichi insediativi ammessi per uso residenziale sono pari a S.C. 1.310 mq, con diritti aggiuntivi assegnabili su aree in cessione per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale pari a S.C. 350 mq.

L'intervento consente di realizzare un collegamento tra un sistema di aree e di percorsi pubblici, sistema che comprende le attrezzature scolastiche, sportive e a parco della frazione di Pozza, presenti nel quadrante sud-est. A questa rete verrebbero aggiunte le nuove quote di verde pubblico da realizzarsi sui due lati della Nuova Estense, compreso il collegamento con il percorso pedo-ciclabile lungo il Tiepido.

CONTESTO PAESAGGISTICO E LINEE PROGETTUALI

Il contesto paesaggistico nel quale si inserisce il presente progetto urbanistico è quello della conurbazione della frazione di Pozza, a confine con la direttrice stradale principale e, a sud, con la zona agricola periurbana. L'area oggetto d'intervento è quasi interamente ricompresa all'interno della fascia di rispetto dal torrente Tiepido. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale individua in generale, per l'unità di paesaggio in oggetto, la necessità di preservazione di corridoi ecologici integrati con il sistema insediativo esistente.

Per l'area interessata dal presente piano urbanistico, l'azione di tutela si intende coincida con l'azione di valorizzazione delle caratteristiche paesaggistiche e urbanistiche esistenti. Tale intento si esprime nella previsione del completamento dei limiti del costruito esistente, realizzando edifici che, rispetto all'edificato presente a nord dell'intervento proposto, esprimono bassa densità e bassa elevazione. Tra la zona agricola a sud e l'edificato a nord si intende valorizzare il verde esistente tramite la realizzazione di un parco attrezzato che diventa parte di un sistema di collegamento tra le infrastrutture pubbliche. All'altro lato della S.S.12, verso il torrente Tiepido, la valorizzazione del paesaggio si intende nella cessione delle aree di proprietà che potranno essere annesse al Percorso Natura del Tiepido.

DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO

Il presente progetto urbanistico si pone in attuazione di quanto indicato e prescritto dalla documentazione specifica di P.O.C. La Superficie Complessiva ammessa, 1.310 mq alla quale vanno sommati 350 mq per Edilizia Residenziale Sociale, verrà realizzata in una porzione posta a nord dell'area di Comparto, in continuità con il costruito esistente.

Due degli edifici in progetto avranno accesso dalla via del Mulino, strada attualmente parzialmente sterrata, che il progetto prevede di urbanizzare, allargare ed asfaltare. Sulla

via del Mulino verrà ricavato anche un marciapiede che servirà il flusso pedonale dell'intero Comparto. Dalla curva della via del Mulino si staccherà un tratto a L di nuova viabilità che permetterà l'accesso agli altri due fabbricati in progetto, posti più ad est verso la S.S. 12 Nuova Estense, e ad un'area di verde pubblico posta a sud a confine con la zona agricola. Il nuovo tratto stradale si porrà a limite tra l'edificato e le dotazioni territoriali in cessione. Sul tratto di nuova viabilità perpendicolare alle vie esistenti verranno ricavati specifici spazi di servizio collettivo quali: i parcheggi pubblici, una nuova cabina elettrica e la Raccolta dei rifiuti solidi urbani. Il comparto verrà dotato anche di un percorso ciclo-pedonale che, a sud nell'area destinata a verde pubblico, è pensato come percorso nel verde ed è accoppiato ad un percorso pedonale attrezzato con panchine ed elementi di arredo urbano.

I nuovi edifici in progetto saranno sviluppati prevalentemente su due piani fuori terra, con elementi episodici che arriveranno fino massimo al terzo piano fuori terra. Tutti gli edifici saranno dotati di un piano interrato per soddisfare la richiesta di posti auto pertinenziali. La realizzazione dei fabbricati in progetto non comporterà l'abbattimento di alberature di pregio, 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 ed essendo inoltre che il Lotto 1 in progetto non verrà edificato, ma sarà assegnato al mappale 281 come area pertinenziale. Sono previste in progetto nuove piantumazioni sia per la sistemazione della porzione di verde pubblico posto ad ovest della Nuova Estense, sia a mitigazione acustica verso la strada stessa.

Il presente Piano Urbanistico Attuativo, relativamente alle aree rivolte verso il Parco del Tiepido, si pone a cerniera tra l'insediamento urbano frazionale e la zona agricola che si sviluppa a sud. 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, armonizza lo skyline creando un paesaggio più omogeneo e meglio integrato nelle sue differenti funzioni.

Si rimanda agli elaborati grafici del P.U.A. per una descrizione dettagliata delle dimensioni e una migliore illustrazione delle scelte progettuali.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Sono state effettuate indagini fotografiche che testimoniano lo stato dei luoghi al momento attuale. Nella documentazione fotografica allegata è possibile cogliere la fisionomia fondamentale del territorio d'intervento. I coni visuali delle prese fotografiche sono riportati nella tavola dello stato di fatto Tav.01 - *Stato di Fatto: Planimetria Generale e Reti esistenti*. Oltre all'indagine fotografica, 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 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 in questa sede 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.

CONFORMITÀ DEL P.U.A. CON LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL PRG/RUE/PSC/PUA

Tutte le opere previste nel presente Piano Urbanistico Attuativo rispettano le indicazioni e le prescrizioni della normativa comunale urbanistica ed edilizia vigente.

COERENZA DELL'INTERVENTO PROPOSTO CON GLI OBIETTIVI DI QUALITÀ AMBIENTALE E COERENZA CON I VALORI RICONOSCIUTI DAL VINCOLO

Si ritiene che il progetto sviluppi una soluzione compatibile con i valori paesaggistici del territorio in esame. Più precisamente, si pone come intervento che permette di riqualificare il territorio esistente, dando un ordine conclusivo all'edificato presente sul lato nord-est della frazione di Pozza e apportando ampie aree verdi al patrimonio ecologico comunale. Il carattere stilistico illustrato in progetto è indicativo e dovrà essere sviluppato

ed espresso in fase di progetto edilizio. In tal senso, il presente P.U.A., nell'elaborato delle N.T.A., indica la necessità che il carattere stilistico degli edifici in progetto debba essere omogeneo con il costruito esistente, con morfologia compositiva che si integra con la tipologia prevalente nel territorio e in rapporto ai fabbricati limitrofi.

Si ritiene che vengono rispettati gli obiettivi di qualità paesaggistica in quanto il progetto urbanistico non introduce modificazioni sostanziali nell'aspetto paesaggistico del territorio in cui interviene, ma si pone a perfezionamento e riqualificazione dell'attuale contesto.

EVENTUALI IMPATTI DELLE TRASFORMAZIONI SUL PAESAGGIO

Si ritiene che l'impatto delle previsioni urbanistiche di PUA sulla qualità del paesaggio sia minimo. Il progetto prevede la cessione pubblica di vaste aree a verde, con un importante valore naturalistico nel caso dell'area più prossima al torrente Tiepido, pertanto l'intervento non ha effetti negativi conseguenti in quanto è riqualificante rispetto alla condizione attuale. L'edificato in progetto migliora l'aspetto del territorio urbano andando a definire, riordinare e concludere il costruito esistente, creando uno skyline più armonico risultato di una migliore integrazione tra urbanizzazione, aree agricole periurbane e paesaggio naturalistico. La sistemazione dell'area del Comparto prevista dal PUA rispetta l'orografia del territorio esistente, anche se comporterà movimenti di terreno necessari alla realizzazione delle opere in progetto. 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. Sarà compito del progetto per l'autorizzazione delle opere di Urbanizzazione e delle singole pratiche autorizzative dare una precisa valutazione dimensionale dello spostamento di terre e rocce di scavo.

EVENTUALI OPERE DI MITIGAZIONE E DI COMPENSAZIONE

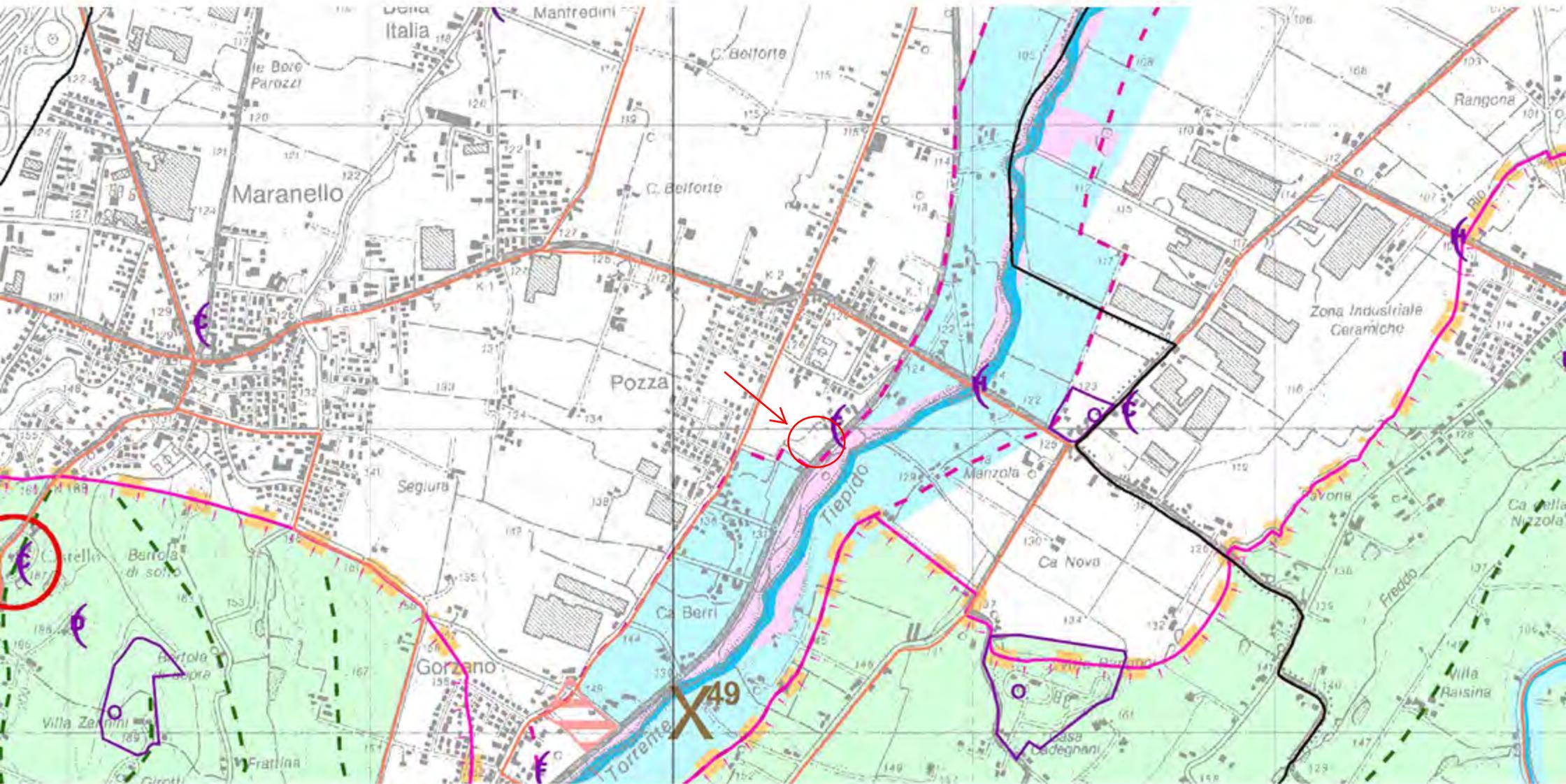
Dall'analisi degli intenti progettuali sopra esposti e degli elaborati di progetto si può rilevare che l'intervento non sarà in nessuna sua parte impattante rispetto al territorio esistente. Le opere di mitigazione previste in progetto saranno quelle necessarie a limitare l'impatto acustico della Strada Statale Nuova Estense sui nuovi fabbricati in progetto. Tali opere verranno realizzate a confine con la Strada Statale sul versante ovest

e saranno realizzate prevalentemente con elementi vegetativi consistenti in cunetta di terreno di altezza 2 m e alberature. Per un approfondimento dei calcoli e dei metodi di misura del rumore e sulla congruità delle opere di mitigazione acustica adottate si rimanda all'elaborato di PUA n°21 – *Valutazione di Clima Acustico*.

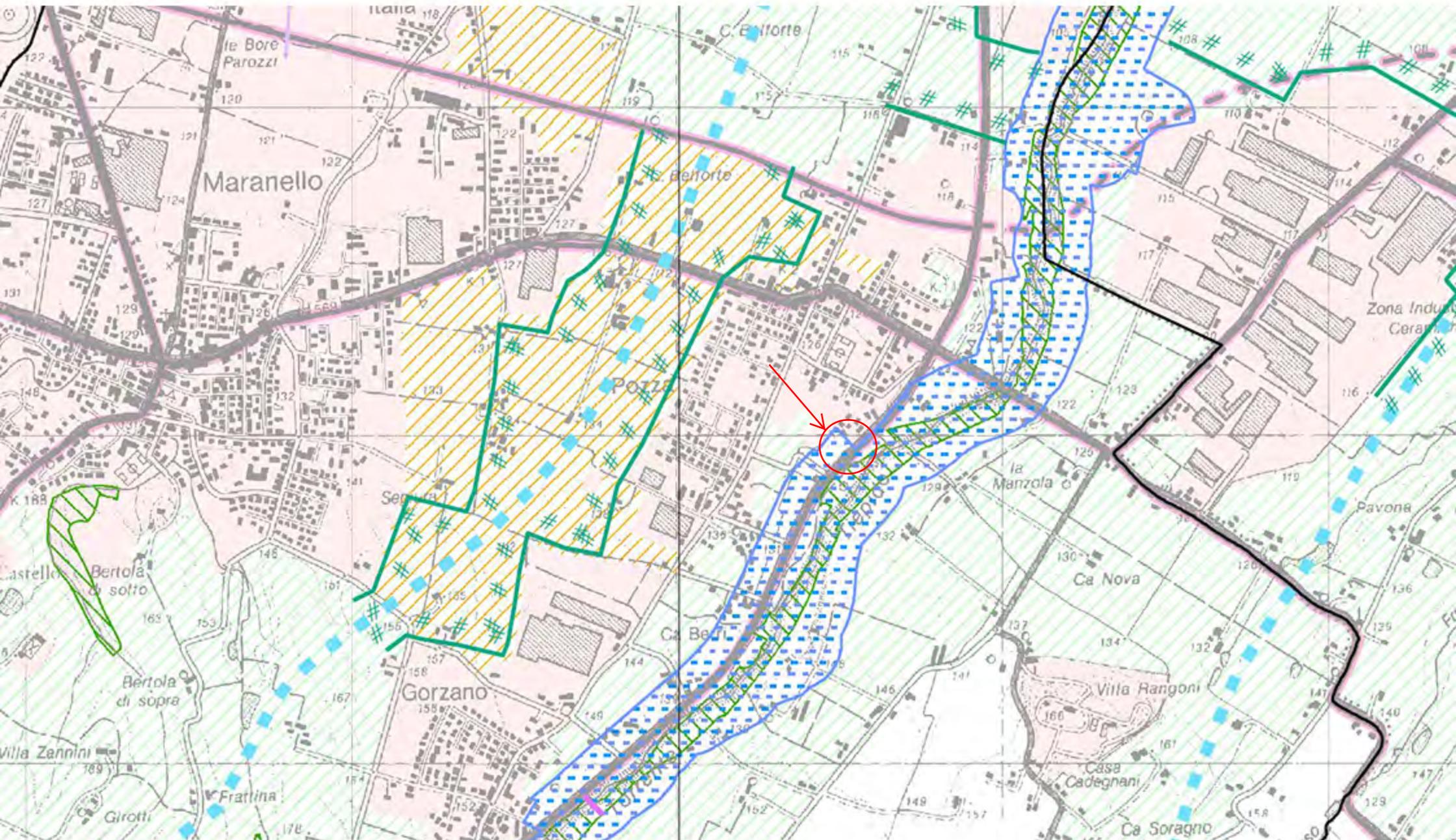
LA COMPONENTE PERCETTIVA

Componente visuale - L'intervento urbanistico in progetto non compromette la qualità visiva del paesaggio, ma migliora la fruizione del verde, quindi le vedute e i panorami ecologici. Le opere da realizzarsi non precludono la visibilità dello scenario naturale e paesaggistico.

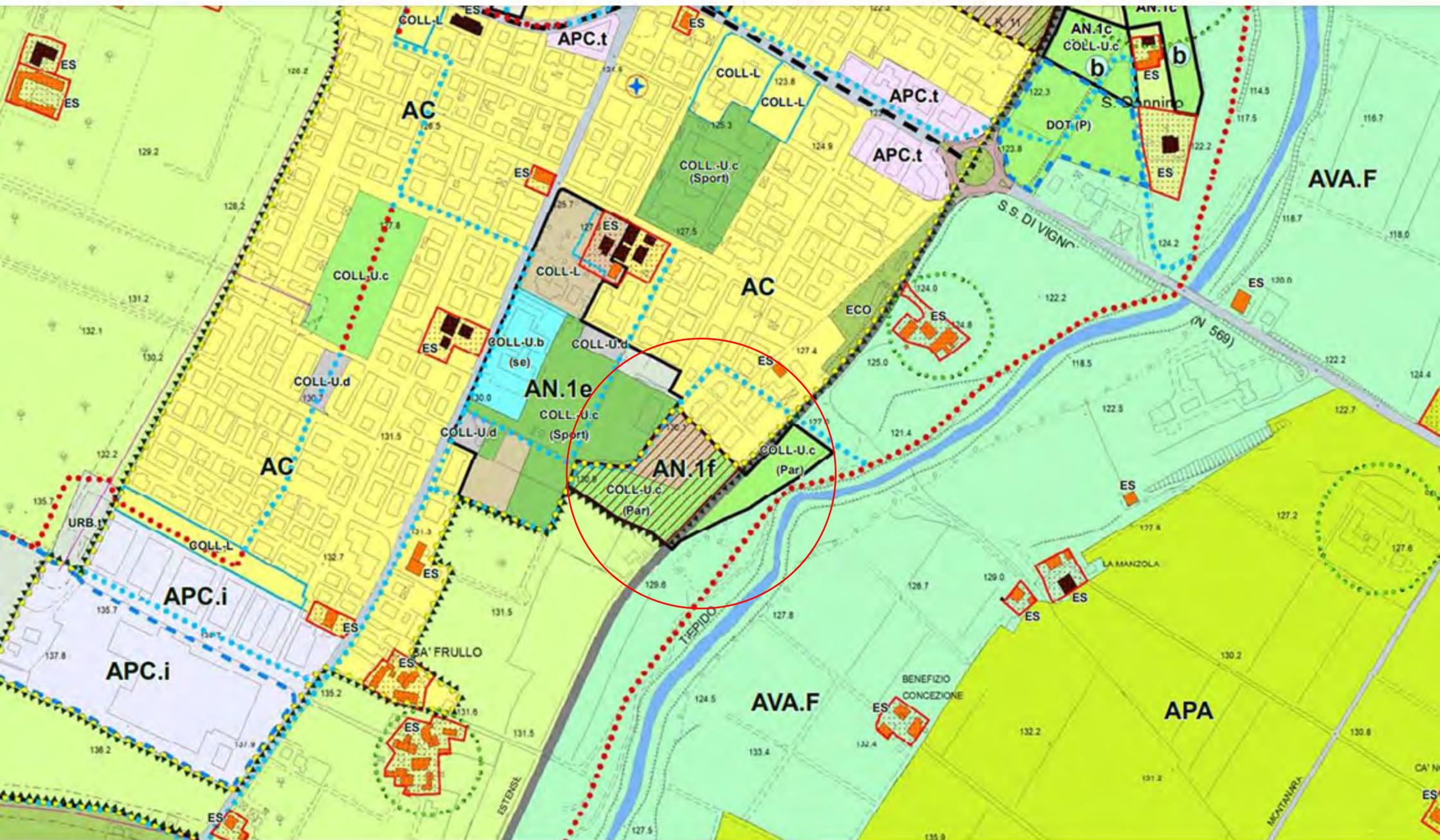
Da quanto sopra esposto si ritiene quindi che vi sia piena conformità alla normativa, sia sotto il profilo formale, sia sotto il profilo sostanziale dell'intervento proposto, che assicura il raggiungimento degli obiettivi e delle finalità tipici della zona soggetta a tutela.



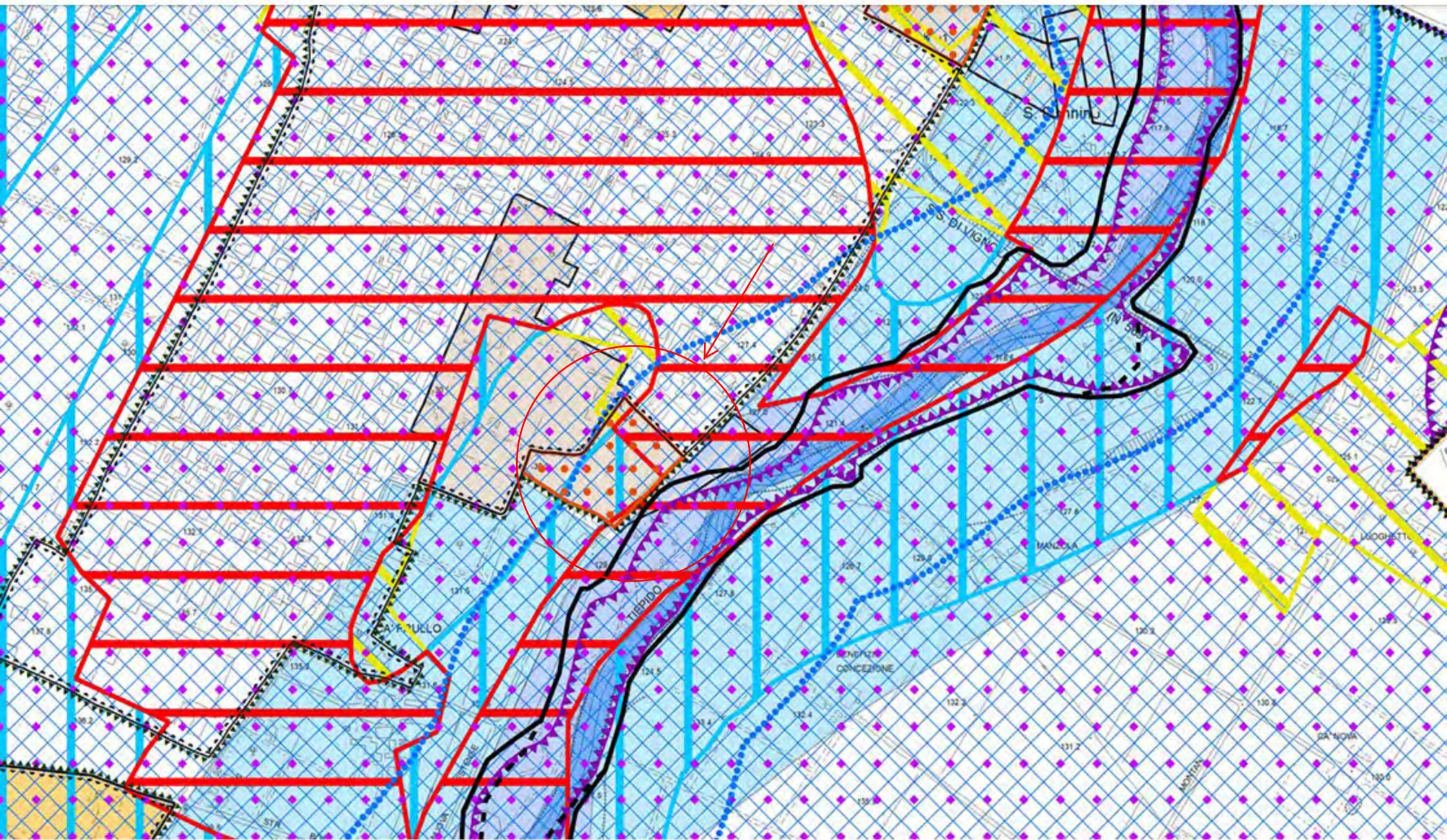
P.T.C.P. Tavola 1.1.7 - Tutela delle Risorse Paesistiche e Storico-Culturali



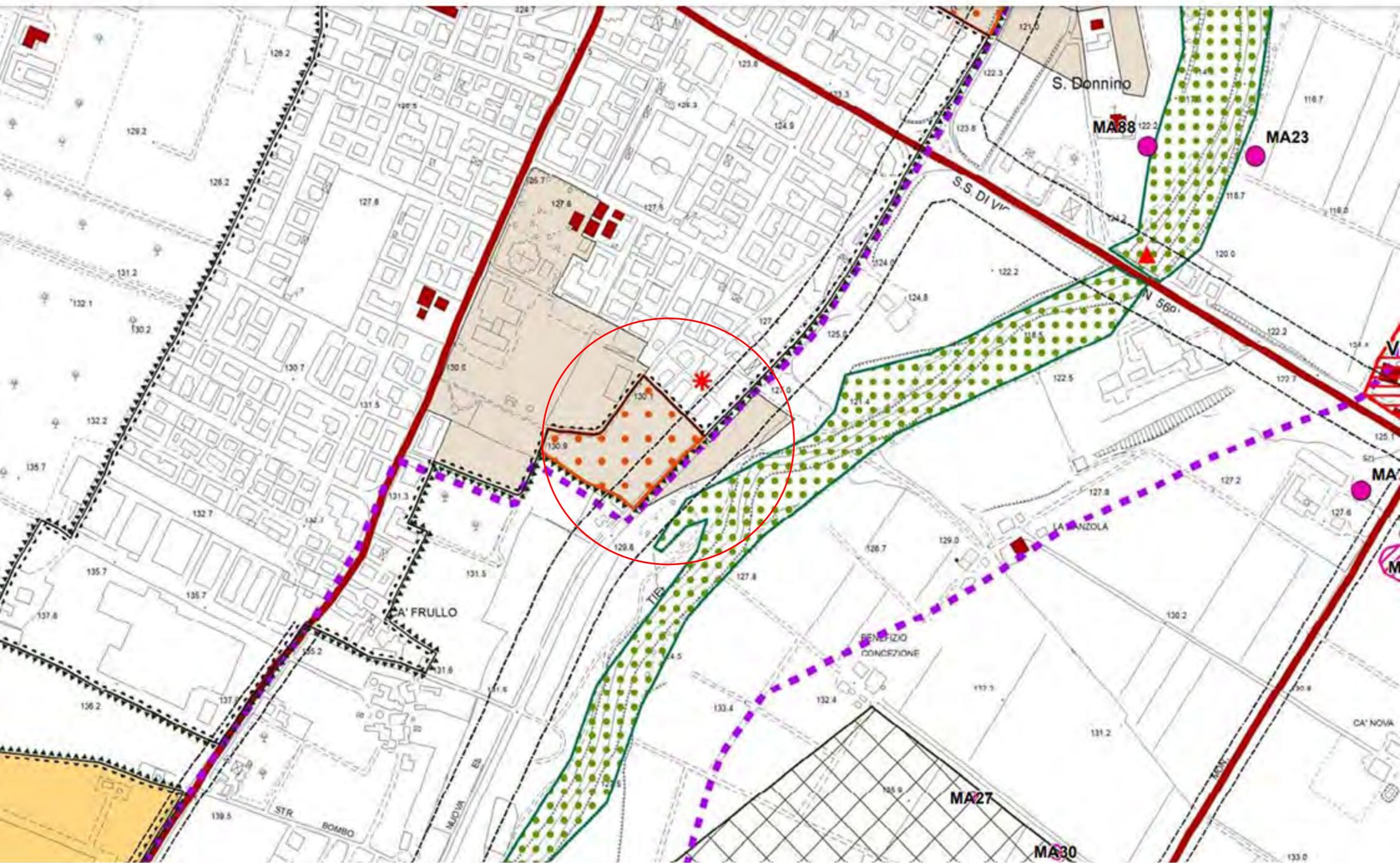
P.T.C.P. Tavola 1.2.7 - Tutela delle Risorse Naturali Forestali e della Biodiversità



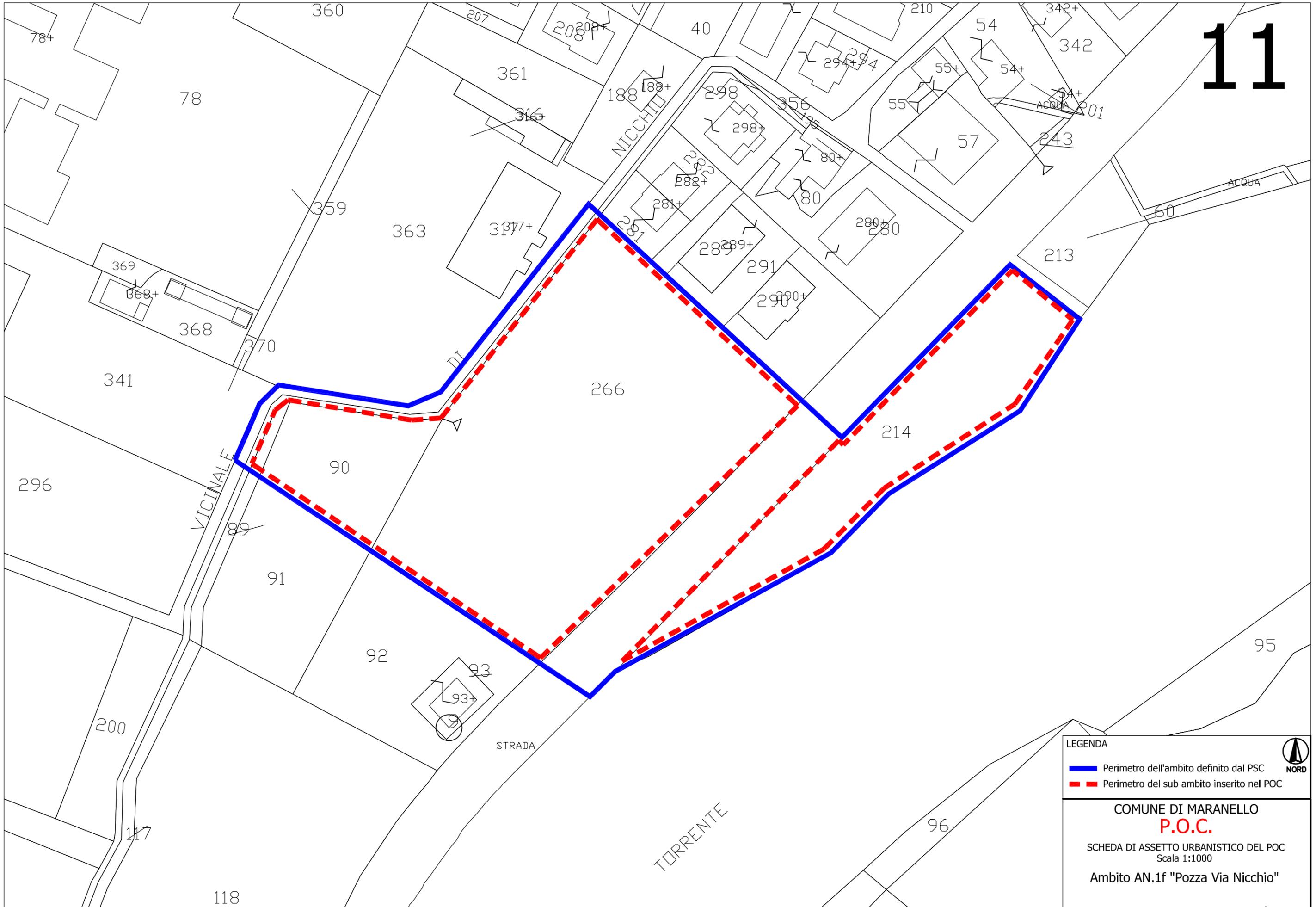
P.S.C. Tavola 1b - Ambiti e Trasformazioni Territoriali



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"

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

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	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)
Obiettivi del PSC	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.
Funzioni ammesse	Residenza – dotazioni territoriali (aree a parco, area sportiva)
Carichi insediativi massimi ammessi	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
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	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)

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

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

Caratteristiche dell'intervento	Attuazione dell'intervento previsto dal PSC
---------------------------------	---------------------------------------------

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"
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	SC1 = 1.310 mq. SC2 = 350 mq. assegnabili al Comune su area acquisita in proprietà
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) <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.
Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali	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.
Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata	SC = 393 mq. (30% di 1.310 mq.)
Efficacia del POC approvato	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.
Modalità di attuazione	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

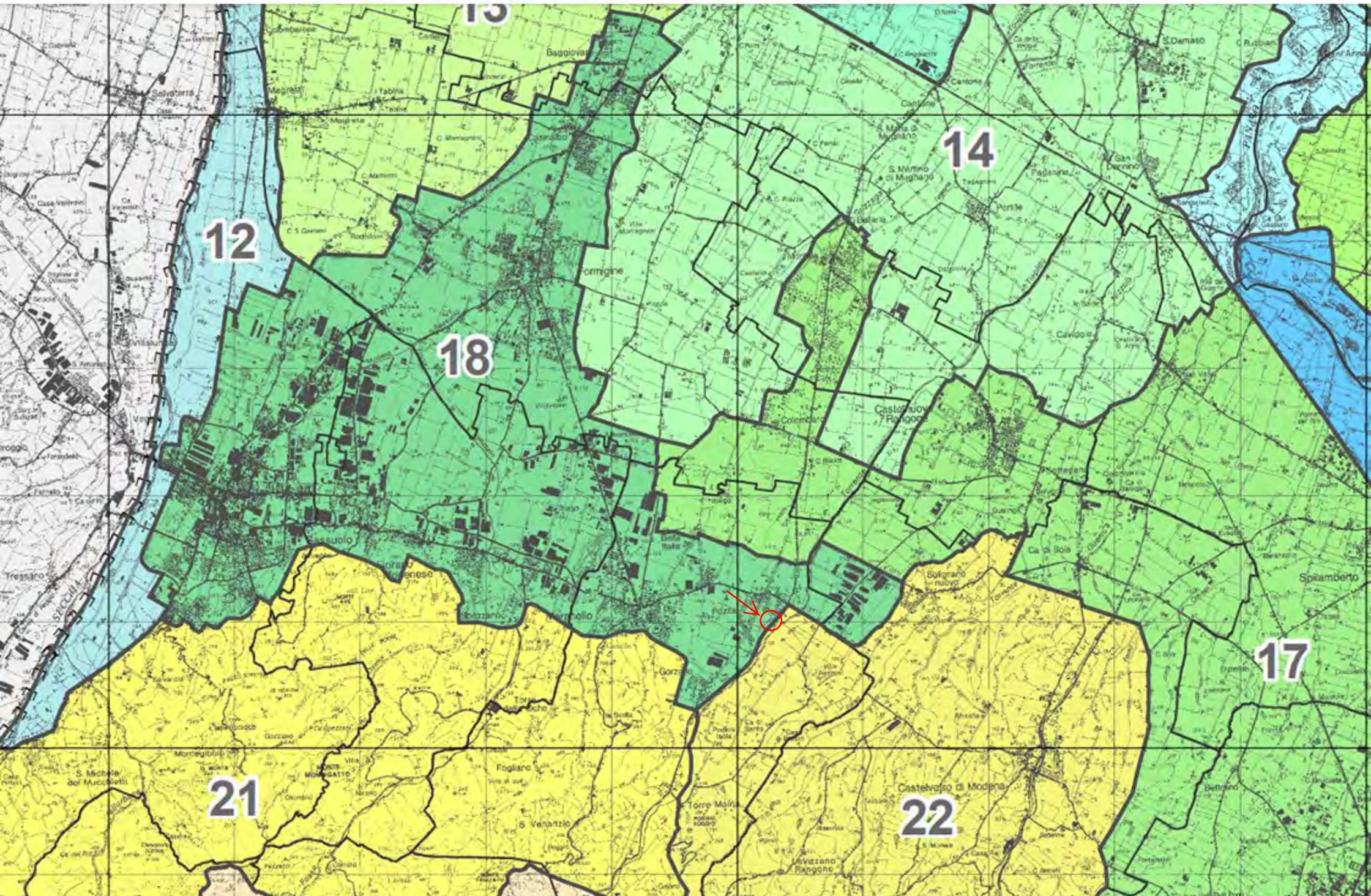
Residenza 1.310 mq. x 650 851.500 €

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

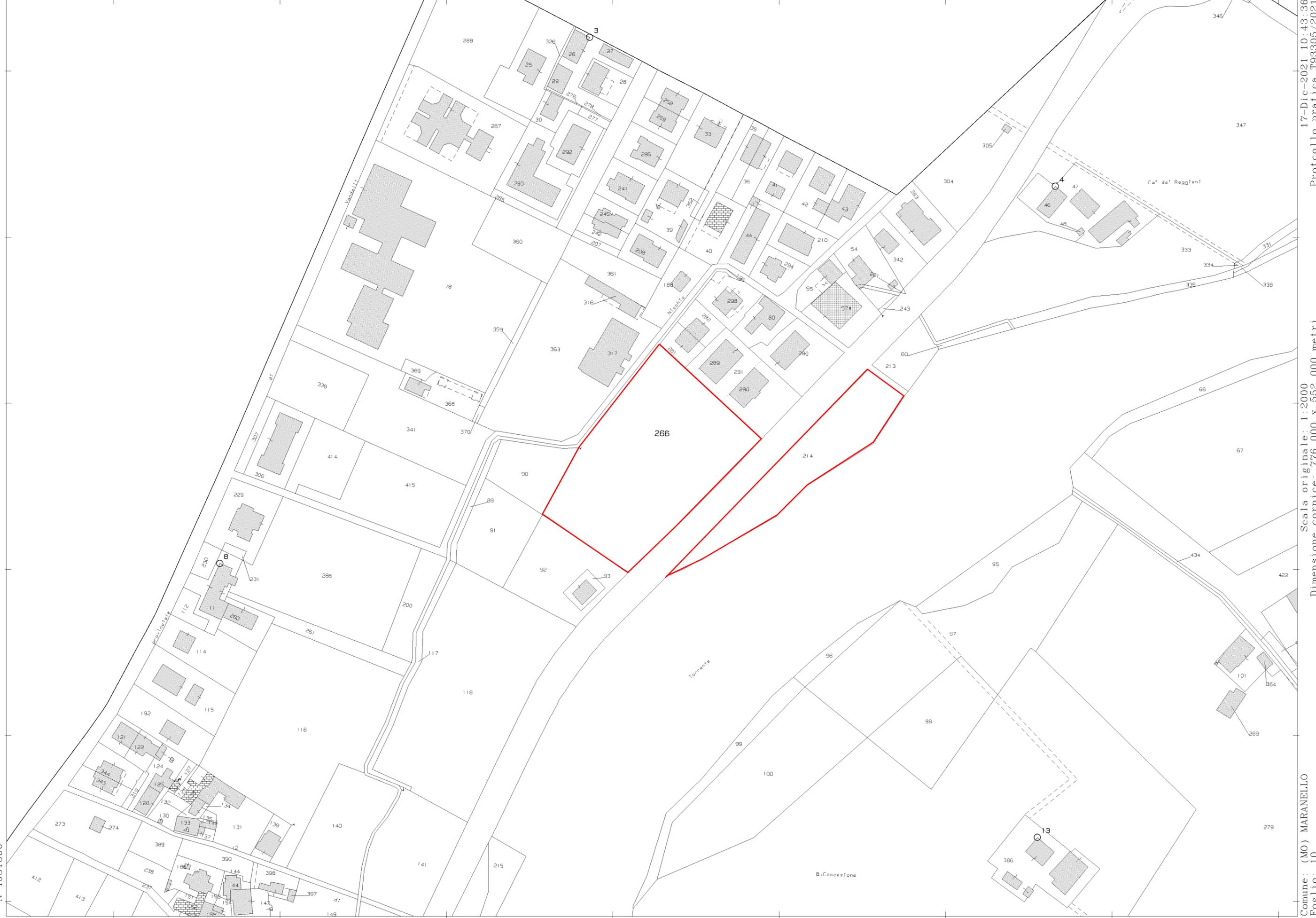
1) aree 8.695 mq. x 30 € 260.850 €

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 €**



P.T.C.P. Tavola 7 - Carta delle Unità di Paesaggio



N=4931500

E=1650100

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

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

Comune: (MO) MARANELLO
Foglio: 10

1 Particella: 266

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^a) P1C^b)

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

Superficie: **9.196 m²**

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^a) P1C^b)

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

Superficie: **9.196 m²**

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^a) P1C^b)

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

Superficie: **3.404 m²**

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^a) P1C^b)

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

Superficie: **3.404 m²**

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 Fontanelle

Via del Mulino

Via Nicchio

S.ta Statale 12

Percorso Natura Tiepido

Percorso Na

Torrente T