



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 OPERE DI URBANIZZAZIONE

PROPRIETA':

CORNI FABRIZIO
c.f. CRNFRZ71H11462O
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

PREMESSA

L'area oggetto d'intervento è situata nel Comune di Maranello, frazione di Pozza, compresa tra le strade via del Mulino e S.S.12 Nuova Estense, in un ambito territoriale compreso tra la funzione prevalentemente residenziale a nord e la funzione agricola periurbana a sud.

La superficie territoriale S.T. d'intervento del Comparto denominato "Pozza via Nicchio" è pari a mq. 12.600. L'area individuata dal Piano Operativo Comunale come Ambito 11 "Pozza via Nicchio" è più ampia in quanto comprende anche parte della viabilità esistente e un mappale non oggetto di intervento per il presente P.U.A.



fig.1 - Individuazione del Comparto d'intervento del P.U.A. "Pozza via Nicchio" su ortofoto satellitare

Complessivamente l'Ambito d'intervento si presenta diviso in due parti separate dal passaggio della Strada Statale 12 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 Nuova Estense, sarà interamente ceduta come dotazione territoriale da annettere al Parco del Tiepido. Il terreno presenta il dislivello maggiore

proprio nella porzione di area destinata dal P.S.C. all'intervento edilizio, tale dislivello 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 proiezione della via del Mulino. Gli altri dislivelli esistenti all'interno dell'area d'intervento sono da considerarsi di trascurabile entità.

L'area è definita catastalmente con classificazione di seminativo irriguo arborato di classe 1 ed è identificata al Catasto Terreni del Comune di Maranello al Foglio 10, mappali 266 e 214. 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.



fig.2 - Stralcio di P.S.C. con individuazione dell'Ambito di POC AN.1f "Pozza via Nicchio"

La **rete fognaria**, con rete acque miste con tubazioni 315 in PVC, è presente sull'area di proprietà e corre in prossimità e parallelamente alla via Nuova Estense. Anche le reti dell'**acquedotto** e del **gasdotto** sono presenti e accessibili sia dalla strada Nuova Estense che dalla via del Mulino. La **rete elettrica di e-distribuzione** ricade con linea aerea sull'area di proprietà in

prossimità della strada Nuova Estense, dalla quale si può accedere per la realizzazione di una nuova cabina elettrica a servizio del Comparto dalla quale si svilupperà la rete elettrica e di Illuminazione Pubblica in progetto. La **rete telefonica Telecom** è presente nel Comparto in linea aerea in prossimità della via del Mulino, mentre la **fibra** corre lungo il confine con la strada statale Nuova Estense.

IL PROGETTO, CARATTERISTICHE GENERALI

Il progetto, in attuazione di quanto previsto dal Piano Operativo Comunale, si pone a completamento dell'isolato dell'area urbana consolidata esistente.

Nello specifico, il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata "Pozza via Nicchio" prevede la realizzazione di **n°4 edifici ad uso residenziale** per un totale di **n°20 unità immobiliari** che sviluppino una Superficie Complessiva, pari a **S.C. 1.660,00 mq.** L'edificio previsto in realizzazione sul Lotto 5, composto da n°4 unità abitative per una SC pari a 350 mq, verrà destinato a Edilizia Residenziale Sociale.

Gli abitanti equivalenti previsti in progetto sono pari a **A.E. = 66.**

Gli edifici avranno un'altezza massima consentita di n°3 piani fuori terra.

Il P.U.A. prevede la **sistemazione di un tratto della via del Mulino** e la realizzazione di una **nuova viabilità**. Sulla nuova viabilità troveranno collocazione i **Parcheggi Pubblici** di cessione e verrà realizzato un nuovo tratto di **Percorso ciclo-pedonale**. Le aree a **Verde Pubblico** in progetto sono n° 2: la cessione del mappale 214, area naturalistica da includere nel Parco del Tiepido, e la realizzazione di un parco attrezzato con percorsi pedonali, ciclo-pedonali e panchine, nell'area sud del Comparto d'intervento.

I principali elementi dimensionali di progetto sono:

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 4.667,50 mq. (compresa area ERS)
S.C. 1	1.310 mq
S.C. 2 per ERS	350 mq

RETE DI ACQUE REFLUE E METEORICHE (Competenza HERA)

Per la realizzazione dei nuovi fabbricati (di n.20 unità immobiliari complessive) si prevede sul nuovo tratto di strada in progetto e sul tratto di via del Mulino interessato dall'intervento la posa di una rete per la fognatura bianca ed una rete per la fognatura nera, che andranno a recapitare sulla rete acque miste esistente ad est sul Comparto.

Il ramo principale della **fognatura acque bianche** avrà un diametro di 315 mm e verrà realizzato con tubazioni in PVC SN4 UNI EN1401, con sviluppo a partire dalla via del Mulino. La rete in progetto sarà dotata di idonei pozzetti 60 x 60 di raccordo e ispezione e per allaccio ai fabbricati. Il nuovo ramo raccoglierà inoltre le acque meteoriche recapitate dalle caditoie in progetto, con collegamento realizzato con tubazioni \square 200 in PVC e caditoie in ghisa 40x40 UNI EN124 con asole ad ampio deflusso adagate su pozzetti sifonati esternamente, posizionati ogni 10 m circa. Il tutto verrà recapitato, previo pozzetto di controllo e ispezione 60x60 in cls con chiusino in ghisa s. D400 UNI EN 124, in fognatura pubblica tramite installazione di nuovo pozzetto d'immissione. Si manterranno spessori di ricoprimento minimo sulla generatrice superiore delle condotte della rete acque bianche non inferiore ad 80 cm, salvo che in fase costruttiva non si ritenga opportuno l'inserimento di piastre di ripartizione dei carichi.

Come prescritto dalla normativa comunale, per quanto attiene alle aree private del Comparto, verranno approntati sistemi per il recupero e riutilizzo delle acque bianche per usi compatibili tramite apposite vasche realizzate secondo le prescrizioni specifiche riportate nelle Norme di R.U.E. al Capo 2 art. 80. Premesso che il posizionamento e l'esatto dimensionamento delle vasche di raccolta e riuso dovrà essere indicato nei singoli permessi autorizzativi dei fabbricati in base agli effettivi dati risultanti dall'approfondimento del progetto edilizio, si riporta a seguire il calcolo di verifica preliminare del dimensionamento generale delle vasche, riportato anche nell'elaborato grafico specifico Tav. 08 – Urbanizzazioni: *Rete fognaria e R.S.U.*, che illustra in modo più accurato il complessivo progetto fognario.

Verifica dimensione totale vasche di raccolta acque meteoriche per usi compatibili:
F.I. = 120 l/g x 66 n° A.E. = 7.920 l/g
V.C. = S.C. 881 mq x P.C.* (741 mm / 1000) m = 652,82 mc
S.A. = F.I. 7.920 l/g x 40 g = 316.800 l = 316,80 mc
V.C. 652,82 mc > di S.A. 316,80 mc

Volume min. totale vasche di accumulo = 316,80 / 4 = 79,20 mc pari a 79.200 litri

* Dato desunto dall' *Atlante climatico dell' Emilia Romagna - edizione 2017*

La rete principale della **fognatura acque nere** avrà tubatura di \square 200, verrà realizzata in tubazioni di PVC SN4 UNI EN1401 e si svilupperà parallelamente al nuovo ramo di fognatura acque bianche in progetto, dalla via del Mulino lungo la nuova viabilità a servizio dei nuovi fabbricati in progetto. Le giunzioni dei componenti e degli innesti saranno a tenuta ermetica con guarnizioni in elastomero resistenti ai liquami aggressivi e conformi alle norme UNI 4020. La rete interna acque nere dei fabbricati in progetto recapiterà in un pozzetto d'ispezione 60x60 cm, uno per ogni fabbricato. Si manterranno spessori di ricoprimento minimo sulla generatrice superiore delle condotte principali non inferiore ad 80cm, salvo che in fase costruttiva non si ritenga opportuno l'inserimento di piastre di ripartizione dei carichi. Infine la rete in progetto recapiterà le acque nere, previo pozzetto di controllo e ispezione 60x60 in cls con chiusino in ghisa s. D400 UNI EN 124, nella rete acque miste pubblica esistente a est del Comparto, nel nuovo pozzetto d'immissione di recapito anche delle acque bianche.

RETE ACQUA (Competenza HERA)

La rete di acqua potabile pubblica è attualmente presente sia dal lato della Nuova Estense che dal lato della via del Mulino, ma non sull'area del Comparto d'intervento, con tubazione 90 in PVC. Pertanto il progetto prevede la realizzazione di un'estensione della rete esistente su entrambi i lati, a servizio dei due fabbricati posti sulla via del Mulino da un lato e a servizio dei due fabbricati posti sulla nuova viabilità dall'altro lato. La rete in progetto verrà realizzata con tubazioni in PVC diam. 90. L'allaccio ai nuovi fabbricati in progetto verrà realizzato tramite tubazioni \varnothing 63 PeAD, dotati di idonea colonnina per contatori posta a recinzione. Quanto sopra esposto è

rappresentato nell'elaborato grafico specifico: Tav.07 – *Urbanizzazioni: Rete di distribuzione acqua potabile e gas.*

Sarà a cura dell'autorizzazione edilizia delle Urbanizzazioni indicare il dimensionamento esatto dei manufatti per contatori, da realizzarsi in base alle indicazioni e prescrizioni dell'ente gestore *Hera*.

RETE GAS (Competenza HERA)

Come per la rete di acqua potabile, anche la rete del gasdotto è attualmente presente in prossimità dell'ambito sia dal lato della Nuova Estense che dal lato della via del Mulino, con tubazioni in acciaio Ø 100. Il progetto prevede la realizzazione di due nuovi rami di distribuzione gas a servizio del Comparto, da un lato per l'allaccio dei due fabbricati posti sulla via del Mulino e dall'altro per gli altri due fabbricati posti sulla nuova viabilità in progetto, con tubazione in acciaio diametro 100 a norma UNI EN 10208/1. Sulle recinzioni dei singoli lotti verrà posizionato il mobiletto per i contatori con allaccio alla rete principale tramite tubo in acciaio Ø 50. Sarà a cura del progetto di autorizzazione edilizia delle Urbanizzazioni indicare il dimensionamento esatto dei manufatti per contatori, da realizzarsi in base alle indicazioni e prescrizioni dell'ente gestore *Hera*. Quanto esposto è meglio illustrato nelle tavole di progetto, nello specifico: Tav.07 – *Urbanizzazioni: Rete di distribuzione acqua potabile e gas.*

R.S.U. (Competenza HERA)

La piazzola R.S.U. verrà realizzata sulla nuova viabilità in progetto, in prossimità della via del Mulino, compresa nella porzione del Comparto destinata alle dotazioni territoriali pubbliche. Avrà dimensioni 10 m x 5 m.

La rappresentazione del posizionamento dell'area RSU è riportato graficamente nella tavola specifica: Tav. 08 – *Urbanizzazioni: Rete fognaria e R.S.U.*

RETE ELETTRICA (Competenza *e-distribuzione*)

La rete di energia elettrica è presente sull'area d'intervento, a est, con linea aerea BT 0,4kV. Il progetto prevede di realizzare la nuova rete a servizio dell'Ambito con allaccio al palo esistente presente a sud del Comparto, tramite idoneo pozzetto 50x50, e di realizzare un ramo interrato che andrà ad alimentare la nuova cabina elettrica prevista in progetto. La cabina elettrica avrà dimensioni 4m x 4m e sarà realizzata su di un'area di 33 mq compresa nella porzione del Comparto destinata alle dotazioni territoriali pubbliche. Dalla cabina elettrica partiranno due nuovi rami di distribuzione di energia elettrica interrati BT 0,4kV, dotati di idonei pozzetti, a servizio dei due fabbricati posti sulla via del Mulino da un lato e dei due fabbricati posti sulla nuova viabilità dall'altro. Sarà a cura della pratica di autorizzazione delle Urbanizzazioni indicare il dimensionamento esatto dei manufatti per i contatori, da realizzarsi in base alle indicazioni e prescrizioni dell'ente gestore *e-distribuzione*. Lo sviluppo della nuova rete in progetto è stato concordato informalmente con il tecnico preposto di *e-distribuzione*.

Per una più chiara illustrazione del progetto si rimanda all'elaborato grafico specifico: Tav. 05 – Urbanizzazioni: *Rete di distribuzione energia elettrica "e-distribuzione"*.

RETE TELEFONICA E FIBRA (Competenza TIM)

La rete telefonica è presente nell'area dell'Ambito sul versante della via del Mulino con linea in parte interrata e in parte aerea. Il progetto prevede pertanto lo spostamento del tratto aereo, che interferisce con le previsioni di progetto, e la sua integrazione e ampliamento con una linea interrata a servizio dell'intero Comparto.

L'infrastruttura della fibra si trova invece sul versante opposto, in prossimità della strada Nuova Estense, pertanto il progetto prevede di realizzare l'allacciamento su questo lato e di creare una nuova rete di distribuzione della fibra a servizio del Comparto.

Quanto sopra esposto è illustrato nella tavola: Tav. 06 – Urbanizzazioni: *Rete telefonica "Tim"*.

RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Il progetto prevede la realizzazione dell'Illuminazione Pubblica del Comparto con alimentazione dalla nuova cabina elettrica in progetto.

Per l'illustrazione e la verifica puntuale del progetto si rimanda agli elaborati del PUA: Tav.09 – *Urbanizzazioni: Illuminazione Pubblica* e Elaborato 22 - *Relazione e Verifica illuminotecnica*. In questa sede si riporta solo la precisazione che verranno utilizzati n°4 tipi di lampade differenti destinate nello specifico: all'illuminazione stradale, all'illuminazione della pista ciclo-pedonale, all'illuminazione del verde e all'illuminazione dell'attraversamento pedonale. Le schede tecniche degli apparecchi illuminanti previsti in progetto sono allegati alla *Relazione e Verifica illuminotecnica*.