



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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

art. 1 APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione del *Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata* relative all'Ambito di P.O.C. denominato nella Scheda 11 "Poza via Nicchio", integrano la regolamentazione degli interventi e delle trasformazioni del territorio urbano posto in zona AN.1f - *Ambiti perequati per nuovo insediamento con realizzazione di infrastrutture e dotazioni territoriali*. Interessati dall'intervento sono i terreni del Comune di Maranello censiti al Fg.10, mappali 266 e 214.

Il P.U.A. e le norme che lo regolano qui elencate sono conformi allo strumento urbanistico comunale, quindi le presenti Norme di Attuazione sono da considerarsi come ulteriore regolamentazione di dettaglio e sono vincolanti per i soggetti attuatori degli interventi edilizi diretti.

Per quanto non espressamente indicato, si fa riferimento alle norme di *PSC*, agli altri strumenti di pianificazione comunale, ai regolamenti edilizi e igienico-sanitari vigenti, nonché alle leggi di settore comunali, regionali e nazionali.

art. 2 ATTUAZIONE DEL P.U.A.

L'attuazione del presente *P.U.A.* avverrà previa acquisizione delle autorizzazioni edilizie per le urbanizzazioni e per i singoli fabbricati da richiedere presso gli enti competenti nelle modalità prescritte dalla normativa vigente. I soggetti attuatori sono tenuti al rispetto delle presenti *Norme Attuative*, le quali saranno espressamente richiamate nella *Convenzione* stipulata con il Comune di Maranello, il cui schema è riportato nel documento di *P.U.A.* n° 23.

art. 3 DATI URBANISTICI GENERALI E DI PROGETTO E INDICI URBANISTICO-EDILIZI

Gli indici urbanistico - edilizi da osservare nell'esecuzione del *P.U.A.* a livello di intervento diretto sono quelli definiti da quanto riportato nelle presenti Norme, in applicazione degli indici già espressi dalla Scheda 11 del Piano Operativo Comunale e dal *P.S.C.* vigente.

DATI URBANISTICI di P.S.C. e di P.O.C.	
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. Sub-Ambito d'intervento P.U.A.	12.600 mq
S.F. di P.U.A.	max ammessa 3.867,50 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.	– Acquisizione pubblica di estese aree utili all'integrazione degli spazi collettivi e delle aree naturalistiche
Condizioni di sostenibilità	– realizzazione di percorso pedo-ciclabile – realizzazione di nuove quote di verde pubblico – cessione di aree interessate dal Progetto Speciale Tiepido – Distacco dell'edificato dalla Nuova Estense – Interventi di mitigazione del rumore
Funzioni ammesse	Residenza
Diritti edificatori	SC 1 = 1.310 mq SC 2 ERS= 350 mq assegnabili al Comune su area acquisita in proprietà
Impegni relativi alla quota di edilizia convenzionata	30% della SC 1
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: cessione mappale 214 - Pista ciclo-pedonale
Superficie Permeabile	≥ al 30% della S.T.
S.C / n.ro alloggi	≥ 80 mq

I parametri vincolanti, ai fini del rilascio delle Autorizzazioni Edilizie, sono:

- n° max di U.I. pari a 16 + n°4 U.I. per ERS per un totale di n°20 U.I.
- S.C.1 pari a 1.310 mq + S.C. 2 pari a 350 mq per ERS = S.C. totale 1.660 mq
- n° max dei piani fuori terra pari a 3;
- Indice VL=0,5;
- Parcheggi pubblici = min. n°6 p.a. (131 mq / 25 = 5,24 p.a. richiesti)
- Parcheggi privati di pertinenza Pr = 2 p.a. ogni unità immobiliare
(almeno n°1 in locale chiuso)
- Verde pubblico = 655 mq
- S.P. superficie permeabile = 30% della S.T.

- Dotazioni territoriali aggiuntive :
 - Cessione dell'area ERS \geq a 800 mq;
 - Cessione dell'area naturalistica corrispondente al mappale 214
 - Realizzazione di percorso ciclo-pedonale

DATI DI PROGETTO - P.U.A. POZZA – VIA NICCHIO	
S.T. Comparto d'intervento	12.600 mq
S.F. Sup. Fondiaria –	3.583,50 mq.
Sup. Lotto ERS –	1.150 mq \geq 800 mq
S.C. Residenza	1.310,00 mq
S.C. Residenza ERS	350 mq
Numero alloggi	16
Numero alloggi ERS	4
h. Max. residenza	3 piani f.t.
Sup. permeabile	8.000 mq > 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

I parcheggi privati di pertinenza sono compresi all'interno delle superfici fondiarie dei singoli lotti, al piano interrato degli edifici.

Le distanze fra gli edifici in progetto sono illustrate nella Planimetria generale di progetto del *PUA*, così come i rispettivi confini dei lotti di pertinenza, ferma restando la possibilità di modifiche non sostanziali a livello di progetto edilizio, senza che ciò comporti variante al *Piano* e nel rispetto dell'indice di VL.

Per tutto quanto non specificato nella documentazione di P.U.A. si rimanda alle prescrizioni riportate nella Scheda di P.O.C.

Art. 4 DESTINAZIONE D'USO E NUMERO DEGLI ALLOGGI

La destinazione d'uso residenziale individuata negli elaborati di progetto è stabilita in conformità con le indicazioni del *PSC* vigente. Il numero dei lotti di intervento previsti in progetto è pari a n°5, per n°4 edifici complessivi e n° 20 unità immobiliari, come risulta dalla tabella esplicativa.

EDIFICI	LOTTO	S.C. mq	N° Alloggi	N° piani Max
Edificio A	2	300,00	4	2
Edificio B	3	320,00	4	3
Edificio C	4	690,00	8	3
Edificio D ERS	5	350,00	4	2
	TOTALI	1.660,00*	20*	

* I totali riportati sono comprensivi della quota ERS

Nel caso che, in fasi progettuali successive, si vogliano inserire unità immobiliari con destinazione differente da quelle specificatamente previste nel progetto e indicate nella tavola delle Tipologie Edilizie, tali destinazioni dovranno essere compatibili con l'uso residenziale degli immobili e conformi a quanto previsto in materia dal *PSC* vigente per l'ambito d'intervento. Inoltre, nel caso in cui in fase attuativa del Piano, o successivamente, si voglia aumentare o diminuire il numero di U.I. e/o S.C. assegnate ad un lotto, ciò sarà possibile a condizione che vengano rispettati i parametri di numero massimo di U.I. e di *Superficie Complessiva* totale ammissibile assegnata all'intero Piano. Ogni modifica a quanto previsto dal presente P.U.A. dovrà comunque soddisfare tutti i parametri urbanistico-edilizi indicati nelle presenti *Norme di Attuazione* e rispettare tutte le prescrizioni specifiche espresse dalla normativa di *PSC*, oltre che tutta la normativa vigente del settore.

art. 5 SUPERFICIE COMPLESSIVA

La *S.C. Superficie Complessiva* massima ammissibile indicata in progetto è indicata dalla Scheda di P.O.C. ed è suddivisa in: S.C.1 = 1.310 mq e S.C.2 = 350 mq. La S.C.2 corrisponde alla quota ERS e sarà assegnabile al Comune su area acquisita in proprietà.

In ordine generale, in sede di progetto edilizio ci potranno essere delle modifiche nella quantità di *S.C.* assegnata ad ogni edificio, purché non vengano superate le quantità massime assegnate al Comparto.

In caso di variazioni al *PUA* rientranti nelle prescrizioni di *PSC* non sarà richiesta la procedura di Variante, così come per la correzione di eventuali difformità non sostanziali nelle misure risultanti dagli elaborati grafici di progetto che potranno essere corrette in sede di progetto edilizio.

Inoltre non sarà necessaria Variante al presente Piano per le seguenti modifiche:

- la realizzazione di S.C. inferiore a quella prevista dal P.U.A.
- modifiche planimetriche delle sagome degli edifici, purché nel rigoroso rispetto degli indici e parametri indicati dai regolamenti comunali e nazionali vigenti, ed in particolare dell'indice di visuale libera;
- variazioni in diminuzione o in aumento della superficie coperta indicata nelle tavole di progetto, purché venga rispettata la percentuale minima di superficie permeabile pari al 30% della S.T. e quanto prescritto in materia dai regolamenti comunali;
- aumento e/o decremento del numero di unità di abitazione nei singoli lotti, purché vengano rispettate le normative vigenti in merito alle superfici minime da rispettare per le dimensioni dei locali in base alla loro destinazione e la dimensione minima delle unità immobiliari;
- modifiche alle tipologie distributive interne degli edifici, purché nel rigoroso rispetto degli indici e parametri indicati dai regolamenti edilizi e igienico-sanitari, comunali e nazionali vigenti;
- modifiche di dettaglio al disegno delle superfici scoperte, della localizzazione dei parcheggi pertinenziali e degli accessi carrai e pedonali, conseguenti o meno alle modifiche suddette o derivanti da esigenze di razionalizzazione esecutiva, ovvero varianti di dettaglio delle aree e sistemazioni esterne nonché delle dotazioni territoriali, purché siano rispettate le quantità e qualità prescritte di cessione;
- modifiche alle dimensioni dei lotti a seguito di approfondimento della fase progettuale ed esatta misurazione ed individuazione degli stessi sul terreno in rapporto alle dimensioni degli edifici ed alle loro distanze, nel rispetto della quantità massima ammissibile di S.F. assegnata dal presente P.U.A. al Comparto pari a 3.867,50 mq, misura ottenuta per sottrazione delle aree destinate a Dotazioni Territoriali in cessione, e nel rispetto delle indicazioni generali del *PSC* che individua l'Ambito d'intervento.

art. 6 DOTAZIONI TERRITORIALI

Sono da considerarsi urbanizzazioni del presente *Piano Urbanistico Attuativo*:

- la realizzazione delle reti di approvvigionamento acqua potabile e gas metano, la rete telefonica e fibra, la cabina elettrica a servizio della rete elettrica e di pubblica illuminazione, la rete fognaria per le acque reflue e per le acque meteoriche e la realizzazione della piazzola per la raccolta dei Rifiuti Solidi Urbani;
- la sistemazione del tratto di via del Mulino interessato dall'intervento e la realizzazione di un nuovo tratto viario a servizio del Comparto;
- il Parcheggio Pubblico ricavato sulla nuova viabilità per n°8 p.a.;
- la cessione dell'area naturalistica in adiacenza al Parco del Tiepido identificata catastalmente al Fg.10 mappale 214;
- la cessione del Lotto 5 di dimensioni minime 800 mq;
- la realizzazione dell'area a Verde Pubblico, nella porzione sud e nella fascia a confine con la Nuova Estense del mappale 266, che sarà attrezzata con percorsi pedonali, panchine e sistemata con nuove alberature;
- la realizzazione di percorso ciclo-pedonale;

Le previsioni per la realizzazione delle *reti infrastrutturali* previste nel Piano sono illustrate nelle tavole di progetto specifiche: *tav. 05- rete distribuzione energia elettrica, tav. 06- rete telefonica e tav. 07- rete acqua potabile e gas, tav. 08- rete fognaria e RSU, tav.09- illuminazione pubblica* e nella *Relazione delle Urbanizzazioni*, elaborato n°16.

La descrizione e il dimensionamento del progetto dei parcheggi pubblici, del percorso ciclo-pedonale, del verde pubblico e di quant'altro previsto in cessione per dotazioni territoriali è illustrato nell'elaborato grafico della Planimetria Generale e nella *tav. 10 – Dotazioni territoriali*.

Quanto previsto nel progetto delle aree in cessione viene espressamente richiamate nella *Convenzione* stipulata con il Comune di Maranello, il cui schema è riportato nell'elaborato di progetto n° 23.

Per quanto attiene alle dotazioni territoriali è possibile prevedere, in sede di progetto per le autorizzazioni edilizie e in fase operativa, delle modifiche non sostanziali sia nella localizzazione che nel dimensionamento delle stesse, purché vengano rispettati complessivamente i parametri e gli obiettivi indicati dal P.U.A. e dalle norme di *P.S.C.*, così come deve essere sempre rispettata tutta la normativa specifica vigente.

art. 7 NUMERO DEI PIANI

Il *Piano Urbanistico Attuativo "Pozza via Nicchio"* prevede uno sviluppo massimo in altezza dei fabbricati in progetto pari a n°3 piani fuori terra, da ritenersi indice di altezza massima consentita, con la previsione di realizzare un livello inferiore al piano interrato da dedicare ai parcheggi di pertinenza. Modifiche nella dimensione metrica di altezza degli edifici rispetto a quella indicata graficamente nei profili di progetto sarà possibile senza che ciò comporti Variante al Piano, sia per ragioni tecniche, costruttive, strutturali che di carattere esecutivo delle opere, purché venga sempre rispettato il vincolo di non superare i n°3 piani fuori terra. E' ammessa un'altezza interpiano maggiore rispetto ai minimi prescritti per l'edilizia residenziale. L'altezza massima, come sopra indicata, non si applica per singoli elementi tecnologici di modesta entità a carattere episodico.

art. 8 TIPI EDILIZI

I tipi edilizi da realizzarsi nell'area di intervento dovranno seguire le indicazioni planivolumetriche del *Piano Urbanistico Attuativo "Pozza via Nicchio"*.

I diversi elementi caratterizzanti ciascun tipo edilizio indicato nel progetto quali:

- numero dei fabbricati;
- articolazione dei singoli corpi edilizi;
- le modalità con cui gli edifici si relazionano con il territorio;

sono caratterizzanti le scelte progettuali del Piano, pertanto non sarà necessario ricorrere alla Variante al Piano solo per quelle modeste modificazioni che non compromettono la composizione progettuale generale, ma si esprimono in quanto risultato di una fase più approfondita del progetto.

Le tipologie edilizie previste per gli edifici residenziali in progetto dovranno avere le seguenti caratteristiche:

Edificio	N.ro piani	Destinazione d'uso
A	2 f.t.	Residenziale
B	3 f.t.	Residenziale
C	3 f.t.	Residenziale
D ERS	2 f.t.	Residenziale

Le tipologie riportate nella *tav. 03 - Tipologie edilizie*, non sono vincolanti per quanto attiene alla distribuzione interna degli ambienti, al taglio degli alloggi ed ai loro rapporti reciproci, ma sono finalizzate alla dimostrazione dei rapporti volumetrici e

dimensionali che il *P.U.A.* intende assegnare al Comparto, dimostrando la compatibilità degli edifici in progetto con l'uso del territorio.

art. 9 NORME EDILIZIE E PROGETTUALI

Spazi pubblici ed opere di urbanizzazione:

Il verde pubblico previsto in progetto nell'area sud del Comparto di P.U.A. dovrà essere alberato con specie prevalentemente autoctone o alternativamente con specie di consolidato inserimento nel territorio d'intervento e limitrofo. Dovranno essere mantenute le alberature di alto fusto esistenti laddove ubicate in posizione non interessata dai lavori.

Gli spazi di pubblico utilizzo quali la nuova viabilità e la sistemazione della viabilità esistente interessata dall'intervento, il parcheggio pubblico, i marciapiedi, la pista ciclo-pedonale e la piazzola per RSU verranno realizzati con manto di calpestio in asfalto, di caratteristiche adeguate allo specifico utilizzo, e filette di contenimento in cemento.

I percorsi pedonali nel verde verranno pavimentati con materiale lapideo opportunamente trattato per esterni anti-sdrucchiolo o con elementi a blocchi per esterni formati da miscela porosa di tipo drenante che permettano la realizzazione di superficie continua ed uniforme.

Tutte le reti di fognatura ed acquedotto, rete telefonica e rete elettrica, interne ed esterne ai lotti d'intervento e tutti gli elementi che concorrono al completamento delle opere infrastrutturali, dovranno essere conformi alle norme specifiche, alle prescrizioni indicate dagli enti competenti, nonché alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e del Regolamento Igienico-Sanitario Locale.

Edifici e spazi pertinenziali:

Il verde privato potrà essere alberato con specie prevalentemente autoctone o alternativamente con specie di consolidato inserimento nel territorio d'intervento. Dovranno essere mantenute le alberature di alto fusto eventualmente esistenti laddove ubicate in posizione non interessata dai lavori di edificazione e tali alberature dovranno essere integrate nella quantità stabilita dal RUE vigente, al quale si rimanda per tutte le specifiche relative al progetto delle aree verdi pertinenziali.

Il verde pertinenziale degli edifici sarà ad uso esclusivo dei residenti e potrà essere recintato. Le recinzioni 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. Sui fronti strada e a confine con le aree pubbliche, le recinzioni dovranno essere 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 in progetto rispetterà quanto indicato dalle norme di R.U.E.

Si rimanda quindi alle pratiche di autorizzazione edilizia per la valutazione della congruità del progetto delle recinzioni e delle cancellate.

Nella progettazione esecutiva degli edifici potranno essere utilizzate le tecniche costruttive ritenute più idonee in fase di approfondimento definitivo del progetto, tenendo conto che dovranno essere rispettate le indicazioni architettoniche e compositive sotto esposte e che dovranno essere prese in considerazione le raccomandazioni della Relazione Geologica nelle sue conclusioni, ed in particolare:

1. verifica strutturale antisismica
2. indagine geo-litologica appropriata di approfondimento per ogni edificio, onde definire quote e resistenze del terreno per le fondazioni
3. regimentazione delle acque superficiali e sotterranee

Per quanto attiene ai materiali esterni utilizzati per gli edifici in progetto, quali paramenti di pareti, coperture, pavimenti esterni, infissi, accessori esterni, nonché i colori e gli elementi architettonici, le soluzioni ed i particolari costruttivi dovranno essere valutati in sede di autorizzazione edilizia, così come le scelte stilistiche architettoniche.

Il presente *Piano Urbanistico Attuativo*, tramite tutti gli elaborati grafici e la documentazione che lo compone, fornisce le indicazioni per la progettazione a scala edilizia, in integrazione alle norme del *PSC* del Comune di Maranello. Quindi per quanto non espressamente riportato nelle presenti Norme si rimanda alla normativa di *P.S.C.*, *al R.U.E.* e complessivamente a tutta la normativa vigente a livello comunale, regionale e nazionale.

art. 10 DOCUMENTI DEL P.U.A.

▪ **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