

COMUNE DI MARANELLO

AN.1c - POZZA SVINCOLO NUOVA ESTENSE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

COMMITTENTE:

Società Immobiliare Pozza Srl
via Claudia 76
41053 Maranello

PROGETTO URBANISTICO E ARCHITETTONICO:

aTEAM Progetti Sostenibili
Ing. Francesco Bursi
Via Torre 5 - 41121 Modena
email: info@ateamprogetti.com
tel. +39 059 7114689



CONSULENTI:

Geo - Studio geologico
Geol. Pierluigi Galli
Via Maldella 44 - 41027 Pievepelago
email: pierluigigalli@libero.it
tel. +39 0536 72302



Praxis Ambiente Srl
Dott. Carlo Odorici - Ing. Roberto Odorici
Via Canaletto Centro 476/A - 41121 Modena
email: info@praxisambiente.it
tel. +39 059 454000



INQUADRAMENTO:

| | | | | |
|----------------------|------|---------------|---------------|------------------------|
| NOME FILE: | | ELABORATO DA: | APPROVATO DA: | OGGETTO: |
| MUR_Cartigli REL.dwg | | | FB | PUA Ambito AN.1c |
| CARTELLA: | | | PROTOCOLLO: | TITOLO ELABORATO: |
| | | | 157.2 | Relazione illustrativa |
| REV. | DATA | NOTE | | |
| | | | | |
| COLLABORATORI | | | | CODICE ELABORATO: |
| Giacomo Ramini | | Mirco Sileo | | MUR_PUA_ELG_01 |
| SCALA: | | | DATA: | |
| - | | | 06/08/2021 | |

INDICE

| | |
|---|----|
| PREMESSA..... | 1 |
| 1. LO STATO DEI LUOGHI | 3 |
| 2. L'AREA OGGETTO DI PUA..... | 4 |
| 3. INDIVIDUAZIONE PERIMETRO PUA..... | 9 |
| 4. IL PROGETTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO..... | 10 |
| 5. VERIFICA DEGLI STANDARD E DEI PARAMETRI URBANISTICI..... | 14 |
| 6. LINEE GUIDA PER IL PROGETTO DELLE AREE DI CESSIONE | 16 |
| 7. SCHEMA DELLE RETI DEI SERVIZI TECNOLOGICI..... | 25 |
| 8. ATTUAZIONE IN SUBCOMPATI | 29 |
| 9. OPERE DI URBANIZZAZIONE – STIMA PRELIMINARE DEI COSTI..... | 30 |

ALLEGATO 1 _ VISURE CATASTALI

ALLEGATO 2 _ AUTORIZZAZIONI ANAS

PREMESSA

Il presente PUA, Pozza svincolo Nuova Estense, rappresenta lo strumento di attuazione delle previsioni inserite nel POC Scheda n. 8 dove sono stati definiti i contenuti operativi relativi all'AMBITO AN.1c - Ambito per nuovi insediamenti. Il PSC vigente del Comune di Maranello definisce, all'Art.47 comma 2: *“AN.1c: gli ambiti per i nuovi insediamenti nei quali è prevista un'espansione del tessuto urbano, secondo un disegno unitario definito dal PSC di cui all'art. 50 seguente”* e assegna al POC il compito di perimetrare le aree di intervento (anche come stralci funzionali degli AN.1) e di dettagliare le modalità di trasformazione.

In tal senso, come previsto dal POC, il PUA interviene a pianificare l'area come identificata nella scheda di POC: *“L'obiettivo è quello di confermare parzialmente la previsione non attuata del PRG vigente, verificando la compatibilità con l'assetto funzionale dell'area urbana tramite l'integrazione con i tessuti edificati limitrofi alla zona di Pozza e la realizzazione di un accesso adeguato dalla Nuova Estense”*.

In relazione alla recente approvazione della nuova legge urbanistica regionale LR 24/2017, si evidenzia che questa prevede, nella fase transitoria, all'articolo 4 comma 4 lett. c), la possibilità di adottare ed approvare PUA di iniziativa privata ai sensi dell'articolo 31 della LR 20/2000. Nello specifico l'area oggetto dell'intervento è un'area già inserita nel POC vigente del Comune di Maranello, i cui contenuti di attuazione sono già specificatamente disciplinati nella Scheda AN.1c. Per tali aree la sola limitazione introdotta dalla nuova legge urbanistica riguarda i contenuti del comma 5 dell'articolo 4 che definisce i tempi della stipula della convenzione urbanistica che deve avvenire entro 6 anni dall'entrata in vigore della legge, quindi entro il 1 gennaio 2024, oltre la necessità di stabilire termini perentori per la presentazione dei titoli abilitativi.

I contenuti del presente PUA sono definiti in conformità a quanto disciplinato dall'Articolo 108 del RUE vigente.

Relativamente agli studi specialistici (Geologica, Sismica, Acustica, Idraulica) si precisa che sono stati realizzati e allegati al presente Piano Attuativo e che eventuali loro approfondimenti potranno essere prodotti nelle successive fasi di presentazione dei titoli abilitativi e dei progetti delle dotazioni territoriali.

Relativamente alla verifica di assoggettabilità a VAS/Valsat si richiamano i contenuti dell'Articolo 5 comma 4 della legge 20/2000 e s.m., che prevede: *“... NON sono comunque sottoposti alla procedura di valutazione prevista dal presente articolo i PUA attuativi di un POC, dotato di Valsat, se non comportino variante e il POC ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planivolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.”*, in attuazione a quanto disposto dall'art.12 comma 6 D.lgs. 152/2006.

Si precisa inoltre che l'Ambito oggetto d'intervento non ricade all'interno della fascia di rispetto fluviale e quindi non è necessario provvedere all'elaborazione della relativa relazione Paesaggistica ai sensi del D.lgs. n.42 del 2004.

1. LO STATO DEI LUOGHI

L'area di trova nel Comune di Maranello, in località Pozza, a nord-ovest, ai margini di una zona a carattere prevalentemente residenziale e contigua all'abitato. Si tratta di una zona prevalentemente libera da edificazioni con alcuni edifici solo nella parte ovest. L'area è separata in due parti dalla strada Nuova Estense, da cui si prevede l'accesso, a nord è presente la strada Pedemontana mentre i restanti lati sono a contatto con il tessuto esistente.



Img.1 – Inquadramento dell'area d'intervento



Img.2 – Foto aerea dell'area d'intervento con individuato il lato di accesso

2. L'AREA OGGETTO DI PUA

L'area interessata dall'intervento è quella inserita nella **Scheda 8 - AN.1c POZZA SVINCOLO NUOVA ESTENSE del POC** che si riporta a seguito, ed è disciplinata dalla specifica scheda normativa.

Si prevede di dare attuazione alla previsione attraverso un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), mentre per una parte il POC consente l'attuazione diretta fatta salvo il necessario coordinamento relativo all'accessibilità di un'area che ricade in Ambito consolidato ed è collocata sull'alto ovest dell'area di intervento.

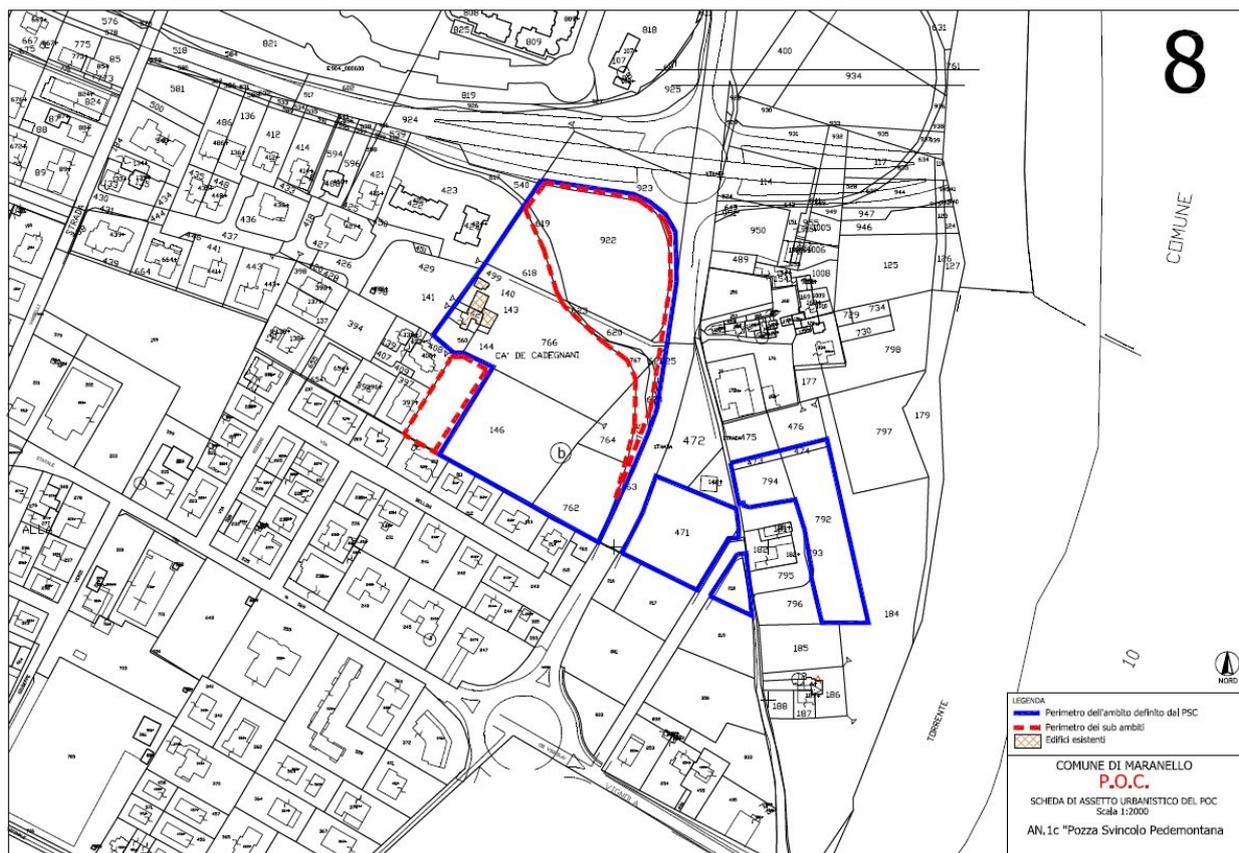
Le aree interessate dal POC sono quelle sotto evidenziate di cui sono descritti gli specifici impegni inerenti l'attuazione e la realizzazione delle dotazioni richieste.

| Aree inserite nel POC | Superficie territoriale |
|---|--|
| Ambito complessivo del POC AN1.c / sottoposte a PUA | 32.935 mq |
| Ambito perimetro AN1.c ad OVEST della SS.12 Nuova Estense _ Nuovi ambiti perequati / sottoposte a PUA | 24.473 mq |
| Ambito perimetro AN1.c ad EST della SS.12 Nuova Estense _ Coll. U. c / aree in solo cessione | 8.462 mq |
| Area dell'Ambito Consolidato / intervento diretto (garantendo accessibilità e reti tecnologiche per i nuovi fabbricati) | 1.668 mq |
| La scheda di AN.1c in particolare prevede | |
| Area a ovest della Nuova Estense | Residenza – attività direzionali, commerciali e artigianali di servizio alla residenza |
| Area a est della Nuova Estense | Cessione gratuita delle aree (di proprietà degli attuatori) per la realizzazione di dotazioni pubbliche (parco attrezzato) con collegamento pedo ciclabile diretto all'ambito residenziale Sottopasso di collegamento diretto con l'area da destinare a dotazione di verde pubblico ad est della Nuova estense Accesso dalla Nuova Estense, a distanza adeguata dalla rotatoria di intersezione con la Pedemontana, e viabilità locale di distribuzione. |

| | |
|---|--|
| Modalità di attuazione | |
| PUA | <p>Accordo con il Comune in sede di POC per la disponibilità delle aree di proprietà comunale che si libereranno per effetto della realizzazione del nuovo svincolo della Pedemontana, e per la cessione delle aree private ad est della Nuova Estense.</p> <p>Intero ambito soggetto a PUA e coordinamento (convenzione) per la cessione delle aree citate</p> |
| Condizioni connesse all'inserimento nel POC – Dotazioni territoriali | |
| PRESCIZIONI SPECIALI | <ul style="list-style-type: none"> • Cessione delle aree individuate dal sub ambito b (mediante permuta con le aree del sub ambito d) da attrezzare a parco pubblico con realizzazione di sottopassaggio per il collegamento ciclopedonale con l'ambito di nuova edificazione. • Cessione dell'area per il completamento della pista ciclabile di collegamento tra il parco di Via Rossini ed il percorso sul Tiepido. • Accesso al comparto a distanza adeguata rispetto alla rotatoria di svincolo con la Pedemontana • Prima dell'approvazione del POC deve essere sottoscritto accordo con l'Amministrazione Comunale al fine di definire le modalità di attuazione del piano e delle permutate delle aree interessate dall'ambito |
| DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI | <ul style="list-style-type: none"> • SC = 4.550 mq - uso U1 (residenza) • SC = 1800 mq - per usi U3, U4, U5, U11, U12, U13 (direzionale, commerciale, artigianale di servizio alla residenza). |
| AREE DI CESSIONE VALORI MINIMI DEFINITI DAL RUE | <p><u>Interventi edilizi diretti USI RESIDENZIALI</u></p> <p>PARCHEGGI P1 = 10 mq per ogni 100 m q di SC</p> <p><u>Nei PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (programmati nel POC)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26): <ul style="list-style-type: none"> P1 = 10 mq ogni 100 mq di SC; V = 50 mq ogni 100 mq di SC, di cui non meno di 10 mq di P2 • B) Per gli usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi e alberghieri |

| | |
|--|---|
| | <p>(U3, U6, U7, U9, U11 U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):</p> <p>P = 40 mq ogni 100 mq di SC;</p> <p>V = 60 mq ogni 100 mq di SC.</p> |
| <p>Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata</p> | <p>30% di 4.550 mq di SC pari a 1.365 mq di SC</p> |
| <p>Ambito non soggetto a contributo di sostenibilità</p> | |

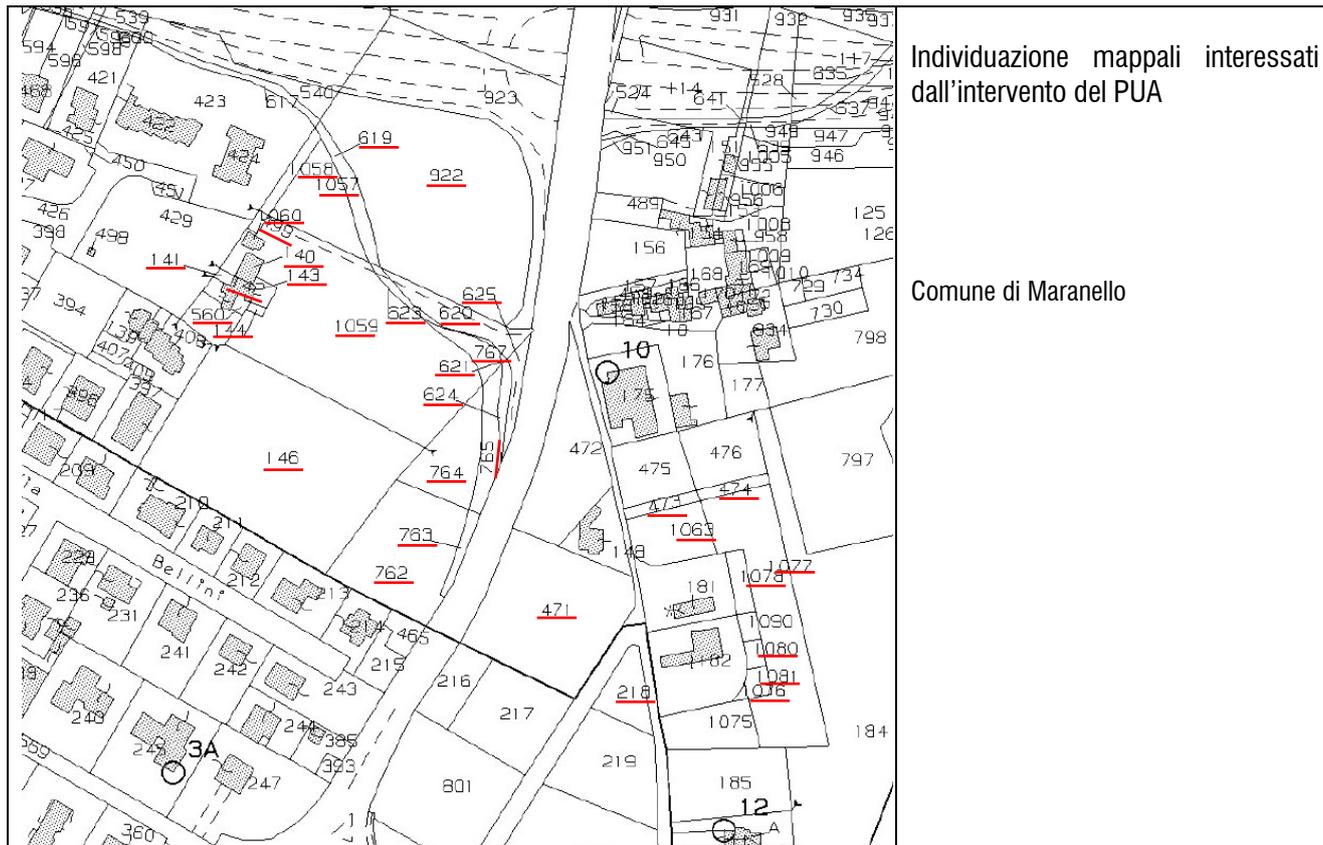
A seguito si riporta la **Scheda grafica n. 8 del POC** in cui l'area individuata con tratto blu rappresenta l'ambito del PSC, mentre l'area individuata con il tratto rosso tratteggiato rappresenta l'area dei sub-ambiti.



Img.3 - Estratto tavola del POC – SCHEDA 8

Il progetto prevede di intervenire, come definito dalla scheda del POC attraverso il PUA, come evidenziato nella successiva planimetria.

MAPPA CATASTALE



Img.4 Estratto Mappa Catastale – FOGLIO 6

| COMPARTO AN.1c POZZA – SITUAZIONE CATASTALE | | | | | | |
|---|----|------|------------|-----|----|-----------------------------|
| Proprietà | FG | MAPP | SUPERFICIE | | | MQ |
| | | | ha | are | ca | |
| Area b | | | | | | |
| IM.POZZA | 6 | 471 | | 34 | 60 | 3.460 |
| IM.POZZA | 6 | 218 | | 5 | 60 | 560 |
| IM.POZZA | 6 | 1076 | | 0 | 19 | 19 |
| IM.POZZA | 6 | 1077 | | 26 | 98 | 2.698 |
| IM.POZZA | 6 | 1078 | | 2 | 25 | 225 |
| IM.POZZA | 6 | 1080 | | 1 | 0 | 100 |
| IM.POZZA | 6 | 1081 | | 1 | 30 | 130 |
| IM.POZZA | 6 | 1063 | | 8 | 34 | 834 |
| IM.POZZA | 6 | 473 | | 1 | 45 | 145 |
| IM.POZZA | 6 | 474 | | 1 | 41 | 141 |
| | | | | | | 8.312 |
| ALTRA PROP. | 6 | 1090 | | | | Non di proprietà |
| IM.POZZA | 6 | 1075 | | 7 | 29 | Esterno al perimetro 729 |

Relazione illustrativa PUA AN.1c – Comune di Maranello

| | | | | | | |
|---------------|---|-----|--|----|----|--------------|
| Area d | | | | | | |
| AC | 6 | 619 | | 3 | 81 | 381 |
| AC | 6 | 625 | | 1 | 92 | 192 |
| AC | 6 | 620 | | 5 | 47 | 547 |
| AC | 6 | 623 | | 1 | 29 | 129 |
| AC | 6 | 621 | | 0 | 9 | 9 |
| AC | 6 | 624 | | 1 | 60 | 160 |
| AC | 6 | 767 | | 2 | 43 | 243 |
| AC | 6 | 765 | | 4 | 17 | 417 |
| AC | 6 | 922 | | 61 | 59 | 6.159 |
| AC | 6 | 763 | | 1 | 38 | 138 |
| | | | | | | 8.375 |

3. INDIVIDUAZIONE PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO

Il perimetro dell’Ambito ricomprende al suo interno tutti i mappali elencati nella tabella sovrastante.

Alla luce dell’attuale situazione dei frazionamenti ed in considerazione del fatto che il Mappale 1090 non risulta in proprietà alla Società Immobiliare Pozza, si prevede di proporre una rettifica con riduzione del perimetro dell’area verso est, mediante l’eliminazione dei mappali 1076-1078-1080-1081 del foglio 6 di proprietà di Immobiliare Pozza oltre al mappale 1090 non più di proprietà e l’inserimento nell’area del comparto del mappale 1075 al foglio 6, ubicato verso sud di proprietà dell’Immobiliare Pozza e di superficie maggiore.

In relazione a tale proposta di rettifica si possono così elencare le proprietà dell’Amministrazione Comunale e quelli della Società Immobiliare Pozza che, per quanto previsto dal POC, possono essere oggetto di scambio per ricomposizione fondiaria.

| Proprietà dell’Amministrazione - Ubicate a OVEST della SS12 | | |
|--|----------|---------------|
| Foglio | Mappale. | Superficie MQ |
| 6 | 619 | 381 |
| 6 | 620 | 547 |
| 6 | 621 | 9 |
| 6 | 623 | 129 |
| 6 | 624 | 160 |
| 6 | 625 | 192 |
| 6 | 763 | 138 |
| 6 | 765 | 417 |
| 6 | 767 | 243 |
| 6 | 922 | 6.159 |
| Totale | | 8.335 |

| Proprietà dell’Immobiliare Pozza - Ubicate a EST della SS12 | | |
|--|---------|---------------|
| Foglio | Mappale | Superficie MQ |
| 6 | 218 | 560 |
| 6 | 471 | 3.460 |
| 6 | 473 | 145 |
| 6 | 474 | 141 |
| 6 | 1063 | 834 |
| 6 | 1077 | 2.698 |
| 6 | 1075 | 729 |
| Totale | | 8.567 |

Le aree oggetto di scambio e che ricadono ad EST della SS.12 potranno essere destinate a parco attrezzato anche se si sottolinea che nel progetto di PUA non si prevede nessun intervento, ma solo la semplice acquisizione al patrimonio comunale.

Si allegano le visure catastali relative alla Società immobiliare Pozza (Allegato 1 _ Visure Catastali).



LEGENDA

-  Area oggetto del piano - Ambito AN.1c
-  Area oggetto del piano - Ambito AC
-  Aree di proprietà di Società Immobiliare Pozza srl da destinare all'Amministrazione Comunale
-  Aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale da destinare alla Società Immobiliare Pozza srl
-  Dorsali ciclopedonali esistenti
-  Percorso di ingresso e uscita dal comparto
-  Viabilità carrabile interna al comparto
-  Viabilità principale esterna

Img.5 –Inquadramento planimetrico con la connessioni alle reti della mobilità esistente

L'intervento edilizio proposto è composto sostanzialmente da due distinte destinazioni urbanistiche, da realizzarsi in altrettanti stralci funzionali autonomi. Il primo stralcio caratterizzato principalmente dalla funzione residenziale e dalla quota prevista di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), che prevede di soddisfare il fabbisogno abitativo locale, si configura come naturale espansione dell'edilizia adiacente presente a nord ed ovest. Il secondo stralcio riguarda le previsioni commerciali e direzionali dell'Ambito e viene distinto dal primo in modo che ci sia una indipendenza ed autonomia funzionale. Tale stralcio si dovrà configurare e dovrà confrontarsi con le nuove forme e le nuove esigenze che risultano particolarmente mutevoli nel periodo storico in cui viviamo.



Img.6 - Planimetria di progetto

Le dotazioni territoriali ed in particolare il sistema della sosta è stato collocato lungo la viabilità del nuovo quartiere, in modo da minimizzare il consumo di suolo, mentre parte del verde di cessione comprensivo della ciclabile è stato collocato in continuità al parcheggio pubblico esistente di via Rossini ove è già presente un verde di qualità ed una ciclabile a cui ci si intende raccordare. La ciclabile ed il relativo verde adiacente funge da “*cuscinetto*” tra i due stralci funzionali, e presenta una micro centralità ad ovest da attrezzare con panchine e due punti giochi, e ad est sbocca sulla Nuova Estense da cui sarà poi possibile raccordarsi in adiacenza alla nuova Estense alla ciclabile esistente nei pressi della Rotatoria con la via per Vignola.

Proprio in questo punto a sud-est del quadrante di progetto è collocato un lotto che oltre alla residenza ospita uno spazio per il commercio di vicinato dotato di un piccolo spazio autonomo per la sosta.

5. VERIFICA DEGLI STANDARD E DEI PARAMETRI URBANISTICI

In applicazione alla disciplina del POC e del Rue vigente del Comune di Maranello si prevede la definizione degli standard urbanistici come individuati nella successiva TABELLA

TABELLA A - STANDARD URBANISTICI

| AMBITO AN1.c POZZA | | | | | | | | | | |
|---|-------------|----------|----------|------------------------|---------------|-----------|---------------|-----------|-----------------|--|
| FUNZIONI | USI | LOTTE | (SC) | S.T o S.F (St / Sf) | P1 | n° PA | P2 | n° PA | V | |
| STRALCIO 1 | | | | | | | | | | |
| Ambito AN Residenza e servizi connessi | U1 | L1 - L11 | 4.550 MQ | 24.473 MQ | 455 MQ | 18 | 455 MQ | 18 | 2.275 MQ | |
| Ambito AN Commerciale | U5 | L11 | 70 MQ | | 7 MQ | 1 | 7 MQ | 0 | 35 MQ | |
| STRALCIO 2 | | | | | | | | | | |
| Ambito AN Direzionale, commerciale | U4, U5, U12 | Lc | 1.730 MQ | | 173 MQ | 7 | 173 MQ | 7 | 865 MQ | |
| AREE EXTRACOMPARTO | | | | | | | | | | |
| Ambito AC Residenza e servizi connessi | U1 | Lac | 834 MQ | 1.668 MQ | 83 MQ | 3 | 83 MQ | 3 | 417 MQ | |
| TOTALI STANDARD URBANISTICI | | | | | 718 MQ | 29 | 718 MQ | 29 | 3.592 MQ | |
| TOTALI STANDARD DI PROGETTO | | | | | 746 MQ | 32 | 720 MQ | 30 | 3.952 MQ | |

Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi

Piani Urbanistici Attuativi

Per usi residenziali e servizi connessi - U1, U4, U5, U12

| | |
|-----------|--|
| P1 | 10 mq ogni 100 mq di Superficie Complessiva SC |
| P2 | 10 mq ogni 100 mq di Superficie Complessiva SC |
| V | 50 mq ogni 100 mq di Superficie Complessiva SC |

Le dotazioni di standard per verde e parcheggi risultano di fatto rispettati, inoltre, il progetto propone due sistemi di parcheggi:

- Il primo sistema di parcheggi si trova all'ingresso dell'area dove si andrà a posizionare anche l'isola per la raccolta differenziata;
- il secondo sistema di parcheggi è di tipo lineare e si trova lungo le strade interne del comparto a servizio delle abitazioni.

Anche la dotazione di verde è di fatto organizzata in due sistemi:

- Il primo riguarda l'asse delle pista ciclopedonale alberata che percorre, e quindi è a servizio, di tutto il comparto con direzione prioritaria est- ovest; si collega alla rete delle ciclabili esterne al comparto e consente, grazie al sottopasso della Pedemontana, il facile utilizzo del sottopasso esistente sotto la via Estense a nord dello svincolo con la Pedemontana;
- Il secondo sistema di verde risulta o accorpato nella zona nord est del comparto, in adiacenza al parcheggio esistente fuori comparto ed in attuazione alle aree destinate ad ECO, si evidenzia che l'accorpamento del verde ne rafforza la sua valenza ecologica.

6. LINEE GUIDA PER IL PROGETTO DELLE AREE DI CESSIONE

Per la progettazione delle aree pubbliche si sono presi a riferimento le linee guida contenute nella pubblicazione della **Regione Emilia Romagna “Rigenerare la città con la natura”** (Guide interdisciplinari) che si è occupata di progettazione degli spazi pubblici tra mitigazione e adattamento cambiamenti climatici.



Img.7 - Planimetria di progetto con indicati gli elementi specifici per la progettazione delle dotazioni territoriali

Elementi di progetto sviluppati all'interno del PUA Ambito AN1.c:

1. Gestione sostenibile delle acque pluviali urbane

In relazione alla necessità di garantire l'invarianza idraulica si propone una soluzione che coniuga "la riduzione del *runoff* e la creazione di spazi verdi multifunzionali" si propone la realizzazione di un "FOSSO INONDABILE".

Si tratta di un'area a nord ovest del comparto e a piedi della collinetta che separa la pedemontana, che verrà utilizzata per garantire l'invarianza idraulica in caso di importanti pioggia, tale fossato potrà allagarsi e consentire di smaltire l'acqua o per infiltrazione o con flusso canalizzato regolamentato. Si tratta di un fossato inondabile con rive in pendenza fino ad arrivare ad una di profondità massima di 0.50 metri per un larghezza media di 8 metri e uno sviluppo di circa 110 metri. La superficie è prevista completamente drenante e sarà ricoperta di piante erbacee, sia perenni che annuali, con basso livello di manutenzione.

COMFORT OMBRA PERMEABILITÀ DEASFALTARE FOSSATI INONDABILI

COSA SONO I FOSSATI E LE *NOUVE PAYSAGÈRE* ?

La denominazione *noue* deriva dalla scuola paesaggistica francese. Così come i bacini di ritenzione a cielo aperto, i fossati inondabili (o *noues*) fanno parte delle 'zone inondabili controllate', che in ambito urbano hanno lo scopo di sostituirsi alla natura nel rallentare il ruscellamento superficiale e aumentare l'infiltrazione delle acque piovane. L'acqua diviene elemento di progetto e la fruizione di questi spazi pubblici può essere modulata in funzione della presenza e della quantità degli apporti meteorici. ⁴⁵ ⁴⁶

Molto simile a un fossato, ma con una sezione più ampia e poco profonda (da 20 a 30 cm su 10 m di lunghezza), delle rive che presentano una pendenza dolce e la presenza di vegetazione, la *noue* raccoglie ed immagazzina l'acqua piovana che riceve, sia per ruscellamento diretto, sia per canalizzazione. L'acqua è successivamente smaltita per infiltrazione o canalizzazione con flusso regolamentato, verso un collettore finale (pozzo, bacino, rete idrica superficiale, rete fognaria).

COME E DOVE REALIZZARLI?

La *noue* urbana (fossato inondabile) può integrarsi al profilo stradale, alle aree di parcheggio o agli spazi verdi. Può essere progettata in diversi modi ed accogliere o accompagnare un percorso pedonale, un marciapiede, una pista ciclabile, un percorso *fitness*, ecc. A seconda del contesto può quindi avere una sezione più naturale o più strutturata, con opere interrate che intercettano separatamente, attraverso collettori dedicati, le acque provenienti dalla strada e dalla rete di drenaggio e le indirizzano verso un pre-bacino e poi al collettore pubblico principale.

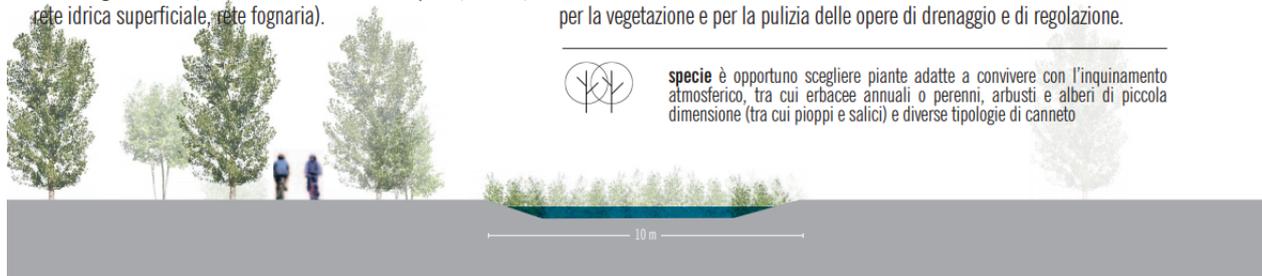
Nel caso di un profilo longitudinale inclinato è opportuno creare delle divisioni per ottimizzare i volumi di stoccaggio dell'acqua.

Se lo scorrimento superficiale interessa aree inquinate da idrocarburi e ci si trova in una zona a rischio per la falda acquifera, bisognerà prevedere dispositivi per la raccolta separata delle acque di prima pioggia da inviare al depuratore.

I vantaggi delle soluzioni più semplici sono rappresentati dai bassi costi di realizzazione e manutenzione. Basteranno infatti due interventi di manutenzione l'anno per la vegetazione e per la pulizia delle opere di drenaggio e di regolazione.



specie è opportuno scegliere piante adatte a convivere con l'inquinamento atmosferico, tra cui erbacee annuali o perenni, arbusti e alberi di piccola dimensione (tra cui pioppi e salici) e diverse tipologie di canneto





2. Barriere vegetali di mitigazione

Il verde negli spazi urbani consente di migliorare il comfort termico delle persone e la mitigazione dell'inquinamento per migliorarne la vivibilità, per tale motivo in prossimità della viabilità esterna al comparto si prevede di inserire delle barriere vegetali di mitigazione.

Si prevede di inserire ai piedi della collinetta che separa la strada pedemontana, ai margini del fossato inondabile di progetto, delle specie arbustive, mentre sul lato est verso la via estense si prevede l'inserimento di vere e proprie alberature.

Le piante da utilizzare sono

| Arbusti: | Alberelli/arbusti alti | Alberi |
|---|--|--|
| Spin cervino (<i>Rhamnus chatarticus</i>) | Salicone (<i>Salix caprea</i>) | Orniello (<i>Fraxinus ornus</i>) |
| Prugnolo (<i>Prunus spinosa</i>) | Sambuco nero (<i>Sambucus nigra</i>) | Acer campestre (<i>Acer campestre</i>) |
| Crespino (<i>Berberis vulgaris</i>) | Frangola (<i>Frangola alnus</i>) | Farnia (<i>Quercus robur</i>) |
| Agazzino (<i>Pyracantha coccinea</i>) | Carpino bianco (<i>Carpinus betulus</i>) | Salicone (<i>Salix caprea</i>) |
| Saguinella (<i>Cornus sanguinea</i>) | | Carpino bianco (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Corniolo (<i>Cornus mas</i>) | | Ciliegio selvatico (<i>Prunus avium</i>) |

| | | |
|---|--|---|
| Ligustro (<i>Ligustrum vulgare</i>) | Melo selvatico (<i>Malus sylvestris</i>) | Frassino ossifillo (<i>Fraxinus oxycarpa</i>) |
| Caprifoglio rosso (<i>Lonicera xylosteum</i>) | Gelso nero (<i>Morus nigra</i>) | |
| Viburno lantana (<i>Viburnum lantana</i>) | Nespolo (<i>Mespilus germanica</i>) | |
| Pallon di maggio (<i>Viburnum opulus</i>) | | |
| Fusaggine (<i>Euonymus europaeus</i>) | | |
| | | |

OMBRA COMFORT EVAPOTRASPIRAZIONE MITIGAZIONE ALBERI, EFFETTI DI MITIGAZIONE DELLE PIANTE

QUALI SONO GLI INQUINANTI DI ARIA, ACQUA E SUOLO

Le emissioni di gas e polveri che inquinano l'aria - dovute al traffico veicolare, la produzione industriale ed energetica, il trattamento dei rifiuti, le trasformazioni urbane, il riscaldamento e il raffrescamento degli edifici - hanno una **attività climalterante, oltre che inquinante**.

I principali **composti gassosi che inquinano e incidono sul clima** sono il particolato (PM₁₀, PM₅, PM_{2,5}), il biossido di carbonio (CO₂), l'azoto (O₃), il monossido e il biossido di azoto (NO, NO₂), il biossido di zolfo (SO₂), cui si sono aggiunti secondo recenti ricerche anche gli IPA, gli Idrocarburi Policiclici Aromatici, come il benzene (C₆H₆), il naftalene (C₁₀H₈) e altri.

Il **suolo** e l'**acqua** possono essere altresì **contaminati** in maniera diffusa dalle **deposizioni atmosferiche** e, direttamente, da **sversamenti nei fiumi, nei mari e nei terreni** da composti quali arsenico, mercurio, nichel, rame e da composti clorurati. L'**inquinamento** determina un'alterazione della composizione chimica naturale di terreno e acqua, provocandone uno squilibrio chimico-fisico e biologico che **compromette gravemente le possibilità di sopravvivenza di micro e macro fauna e flora**, determinando l'ingresso di **sostanze dannose anche per l'uomo**. Nel caso specifico del suolo, l'alterazione dell'ecosistema può determinare anche l'erosione e gli smottamenti franosi.

COME E QUALI PIANTE MITIGANO GLI INQUINANTI?

Le specie vegetali hanno un potere mitigante rispetto agli inquinanti e si distinguono tra loro in differenti 'specializzazioni':

- **riduzione degli inquinanti presenti in atmosfera**, attraverso il meccanismo della fotosintesi; i composti inquinanti sono eliminati tramite assorbimento e successiva metabolizzazione;
- **cattura delle polveri ultrafini** (PM₁₀, PM₅, PM_{2,5}), grazie alla presenza di peli, rugosità e cere della superficie fogliare che funzionano come un filtro biologico;
- **fitorimedia**, consistente nell'estrazione dal suolo dei composti inquinanti per accumularli nelle radici e nelle foglie (fitoestrazione) o nella biodegradazione dei contaminanti organici dei terreni sfruttando la sinergia con i microrganismi presenti intorno e all'interno delle loro radici (fitorizodegradazione), che determina la cosiddetta "fitostabilizzazione".
- **fitodepurazione**, consistente nella cattura e stabilizzazione/demolizione degli inquinanti delle acque.

Il risultato è il recupero ambientale a costi ridotti rispetto alle convenzionali tecniche chimico-fisiche. L'applicazione di piante contro è efficace in modo particolare lungo strade e parcheggi   e la scelta delle specie richiede personale qualificato.

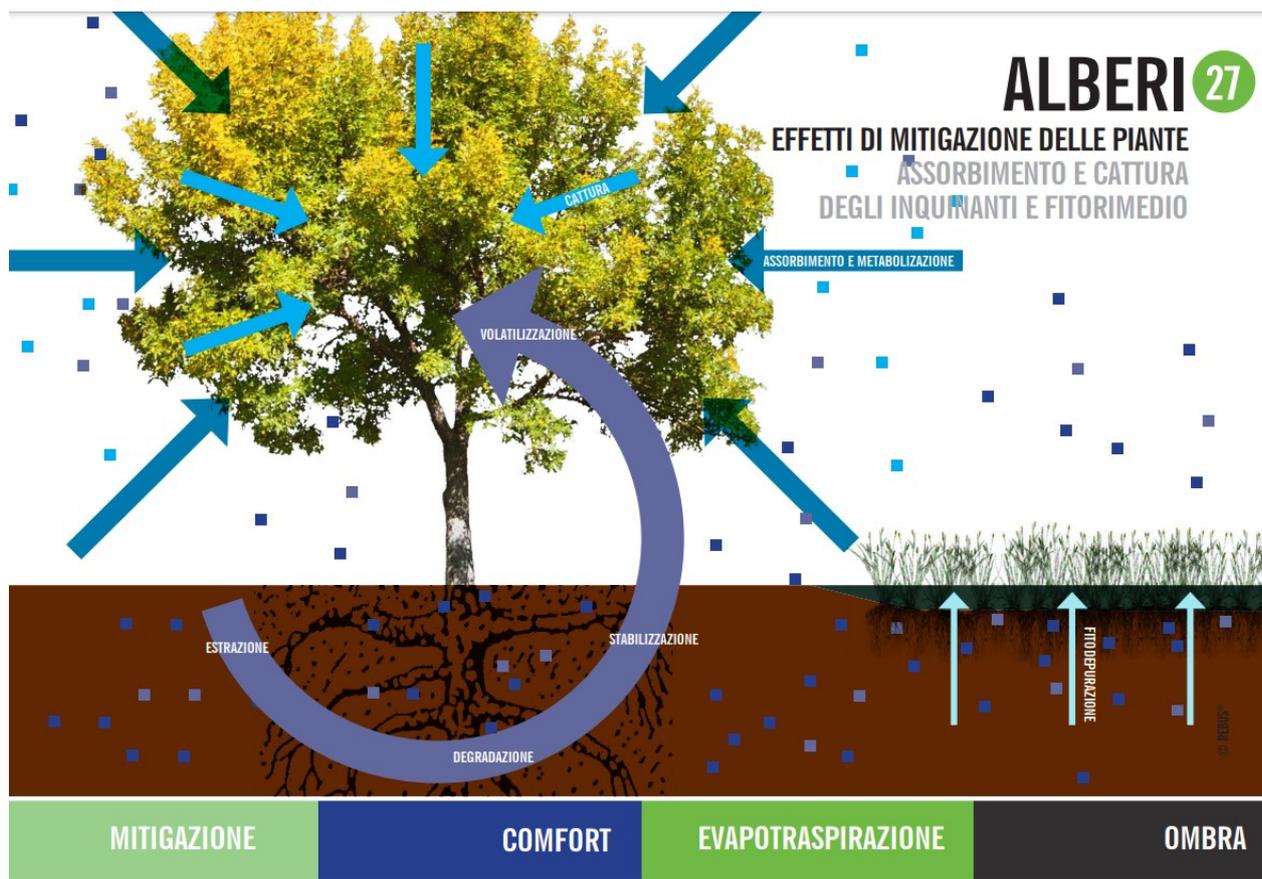


cattura inquinanti gassosi Cupressocyparis leylandii, Pinus nigra, Tilia europaea
cattura particolato atmosferico Cistus incanus, Juniperus phoenicea, Rosmarinus officinalis, Sorbus aria, e tutte le piante con foglie la cui superficie è coperta da abbondanti tricomi

cattura del piombo dal suolo Carpinus betulus, Ostrya carpinifolia, Quercus pubescens, Ulmus spp catturano il quadruplo delle specie con foglie glabre

fitorimedia del suolo pioppi e salici

fitodepurazione eraminacee e quasi tutte le specie erbacee e arbustive acquatiche



3. Filare di alberi nel percorso ciclopedonale

L'organizzazione del comparto è caratterizzata dalla presenza di una pista ciclopedonale che consente un collegamento dell'intera area con la rete delle piste ciclabili presente immediatamente a ovest. Si tratta di un elemento di valore qualitativo dell'area che può così connettersi prima di tutto con il centro di Pozza e i servizi presenti. Si può, inoltre, accedere attraverso il sistema dei sottopassi (PEDEMONTANA _ ESTENSE) al percorso ciclopedonale lungo il Torrente Tiepido, consentendo anche il collegamento con la rete sovracomunale dei percorsi della mobilità dolce.

Il nuovo tratto di rete ciclopedonale all'interno de comparto sarà a caratterizzato da un filare alberato che ne migliorerà la qualità sia in termini di ombreggiamento estivo che di gradevolezza.

L'andamento del filare seguirà il percorso ciclopedonale con piante collocate ad almeno 4-6 m una dall'altra, le piante saranno piantate a due a due quindi si avranno due piante della medesima specie in successione a cui seguiranno altre due piante di altra specie, questo consentirà di avere variabilità senza avvertire troppo le differenze di crescita tra una specie e l'altra che porterebbe la concorrenza alle estreme conseguenze.

Questo sesto d’impianto garantisce anche la facilità di manutenzione con mezzi meccanici e le specie una volta superato la fase del trapianto non necessitano di altre cure per affrancarsi in quanto specie autoctone e piuttosto rustiche.

Le specie da utilizzare sono:

| Alberi | |
|--|--|
| Orniello (<i>Fraxinus ornus</i>) | Salicione (<i>Salix caprea</i>) |
| Acer campestre (<i>Acer campestre</i>) | Carpino bianco (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Frangola (<i>Frangola alnus</i>) | Ciliegio selvatico (<i>Prunus avium</i>) |
| Farnia (<i>Quercus robur</i>) | |

OMBRA COMFORT MITIGAZIONE ORNAMENTALITÀ
ALBERI, OMBRA ED EVAPOTRASPIRAZIONE VEGETATION

PERCHÈ L'ALBERO ABBASSA LA TEMPERATURA DELL'ARIA?

Gli alberi creano una 'bolla di penombra', più o meno ampia e intensa a seconda dell'altezza e della forma dell'esemplare arboreo e della forma e densità delle foglie, nella quale il **livello di comfort termico è maggiore**. Le chiome vegetali inoltre intercettano la radiazione solare, determinando una temperatura radiante delle superfici costruite ombreggiate inferiore a quella delle superfici esposte alla radiazione diretta.

Sono 10 le persone che vivono grazie all'ossigeno rilasciato da una pianta e il beneficio che trae un individuo che cammina protetto dagli alberi è molteplice: l'ombra diretta, l'abbassamento della temperatura dell'aria e il fatto che la persona 'scambia' calore con un elemento che ha una temperatura più bassa (la chioma dell'albero ed eventualmente le pareti ombreggiate degli edifici).

Un albero adulto può traspirare fino a 450 litri di acqua al giorno (1000 MJ) e, per ogni grammo di H₂O evaporata, occorrono 633 calorie, che sono sottratte all'ambiente, **producendo un abbassamento di temperatura equivalente alla capacità di cinque condizionatori di aria di piccola potenza operanti 20 ore al giorno**. Inoltre, **più la vegetazione è densa e più energia viene assorbita** in quanto la massa verde si comporta come un corpo scuro.

COME USARE GLI ALBERI PER LA MITIGAZIONE TERMICA?

L'efficacia di raffrescamento di una massa vegetativa è generata dalla **somma dell'effetto di evapotraspirazione e ombreggiamento ed è proporzionale alla continuità del primo e alla contiguità del secondo**. Lo stesso numero di alberi possiede una maggiore efficienza termoregolatrice quanto minori sono le loro distanze, compatibilmente con le esigenze di crescita, dipendenti dalla specie e varietà di appartenenza. **Perciò, a seconda della morfologia dello spazio urbano, gli alberi possono essere presenti come unico individuo, organizzati in filari (singoli, doppi, a gruppo o misti) o come massa vegetata.** 24 25 26 27 28 29

Lungo i percorsi generalmente si utilizza il filare, mentre nelle piazze, nei giardini e nei parcheggi 31 32 33 34 37 42 sia i filari (anche doppi) sia le masse vegetate che generano un *effetto bosco*. L'impiego complessivo e la messa a dimora degli alberi nelle diverse forme conferisce continuità all'infrastruttura verde della città. 30

Nella disposizione si deve tener conto della dimensione del raggio della chioma dell'albero che sarà la metà del sesto di impianto per impedire che l'accrescimento della chioma di un albero interferisca con la chioma di quello vicino.



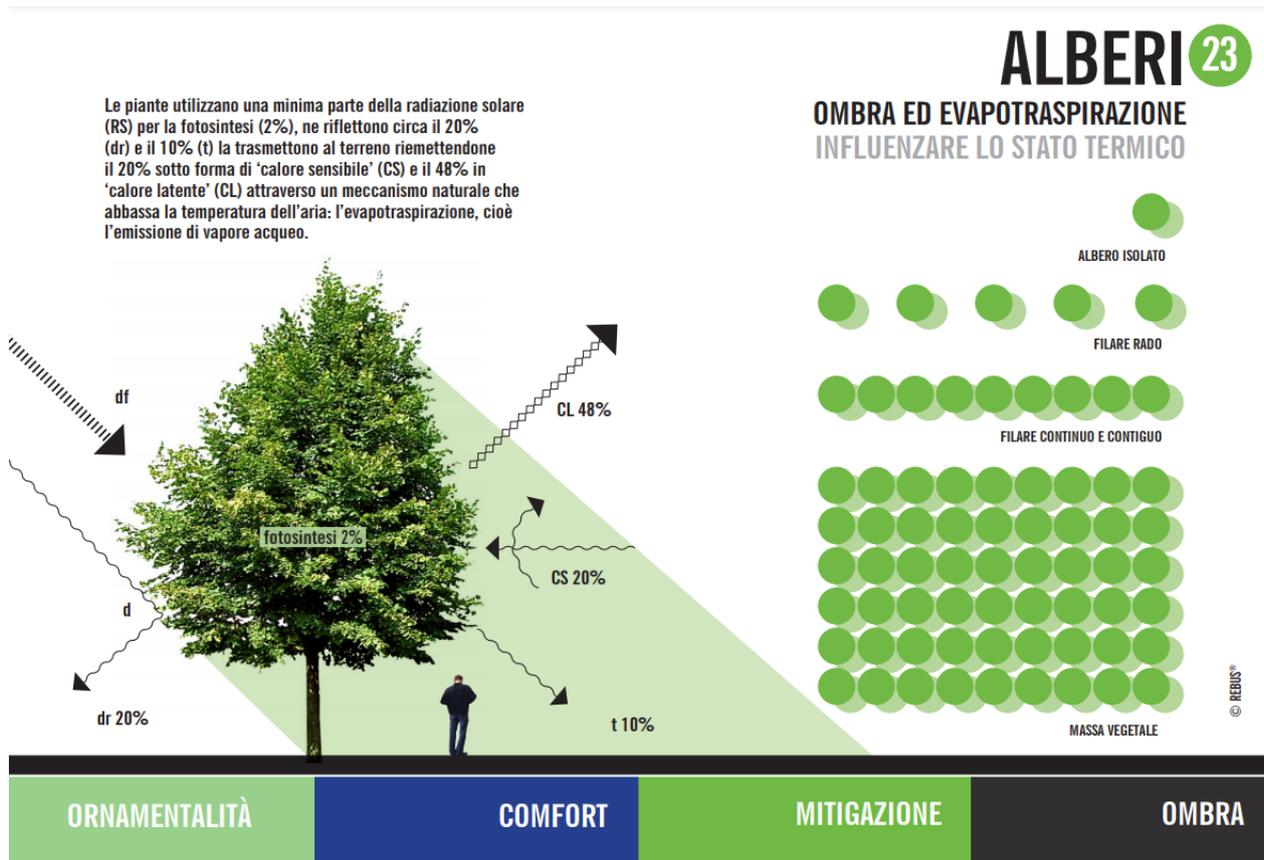
**albedo
calore assorbito**

0,2
fino a 280 milioni di calorie sottratte all'ambiente da un albero adulto al giorno in fase vegetativa



assimilazione CO₂

5-10 kg/anno: albero di nuovo impianto
30 kg/anno: albero del diametro di 23-30 cm di tronco
70-250 kg/anno: albero adulto secondo la specie
20 alberi assimilano la CO₂ prodotta in 1anno da un'auto (10 mila km)



4. Area verde attrezzata

In prossimità del verde pubblico di quartiere, già presente ad ovest del comparto e lungo la pista ciclabile esistente si prevede la realizzazione di un'area attrezzata con sedute e giochi per i bambini, si considera positivo il fatto che la vicinanza alla pista ciclabile ne favorisce la fruizione e la sorvegliabilità.

Giochi per bambini

Saranno collocati in quest'area giochi per bambini del tipo sotto indicato, quali giochi a molla e/o altalene, che saranno opportunamente posti su pavimentazioni antitrauma.



Esempio allestimento pavimentazione antitrauma



Immagine esemplificativa di un gioco a molla



Immagine esemplificativa di altalena per piccoli

Sedute lineari

L'area sarà, inoltre, attrezzata con alcune panchine (sedute lineari) in modo da favorire la socialità di adulti ed anziani.

COMFORT ATTRATTIVITÀ SOCIALITÀ FRUIBILITÀ SEDUTE PRIMARIE

COSA SI INTENDE PER SEDIBILITÀ DI UNO SPAZIO PUBBLICO?

La 'sedibilità' misura il numero di opportunità di seduta presenti in uno spazio urbano, distinte in sedute primarie (panchine e sedie) e sedute secondarie (muretti, scale,...). 41 42 44

Uno spazio pubblico in cui è possibile sedersi è accogliente, crea e favorisce occasioni di incontro tra le persone, intercetta i flussi di passaggio stimolando sosta e senso di appartenenza a un luogo.

Le sedute primarie presenti in uno spazio urbano devono essere collocate in modo tale da offrire la possibilità alle persone di poter scegliere la situazione in cui collocarsi (per esempio al sole o all'ombra secondo la stagione). È opportuno collocare diverse tipologie di sedute, in diversi punti dello spazio pubblico, collocando sia sedute fisse sia mobili, che cambiano la scena urbana a seconda delle esigenze del fruitore dello spazio.

COME PROGETTARE CORRETTAMENTE E DOVE COLLOCARE LE SEDUTE DI UNO SPAZIO PUBBLICO?

Nel progettare la 'sedibilità' dello spazio pubblico occorre pianificare e valutare verificare alcuni elementi:

- assicurarsi che ci sia la possibilità di sedersi (sedute lineari di 30 cm ogni 3 mq di spazio nelle piazze di aree densamente abitate);
- scegliere sedute confortevoli e che incoraggino attraverso forme ergonomiche la seduta (le persone si siedono ovunque tra altezze comprese tra 30 e 90 cm, dove 45 cm rappresenta sia l'altezza sia la profondità ottimale delle panchine; mentre dimensioni più ridotte o più grandi sono ideali per muri e setti per appoggiarsi o stendersi);
- valutare elementi mobili e semi-mobili per sedersi, per leggere e studiare, consumare cibi e bevande, sfruttare ombra e soleggiamento (panchine messe ad angolo con un tavolo incentivano le attività di lettura/studio e di consumo di cibi/bevande; sedute incernierate su un lato o spostabili permettono di sfruttare al meglio il soleggiamento e l'ombra).



seduta lineare ottimale per singoli individui, per l'attesa, per leggere un libro o favorire la privacy, ideale lungo un'area di passaggio per osservare eventi che avvengono di fronte alla seduta, poco favorevole all'interazione
 seduta puntuale ottimale per singoli individui, consente la seduta schiena/schiena quanto accoppiata ad altra seduta, poco favorevole all'interazione
 seduta ad L ottimale per la conversazione di piccoli gruppi
 seduta a 5 o risega risponde ad esigenze di piccoli gruppi e di singoli contemporaneamente
 seduta a O o cerchio/ellisse ottimale per singoli individui o gruppi di due persone, non favorevoli all'interazione

SEDUTE PRIMARIE 43

FRUIBILITÀ **SOCIALITÀ** **ATTRATTIVITÀ** **COMFORT**

7. SCHEMA DELLE RETI DEI SERVIZI TECNOLOGICI

Lo schema generale dei servizi si collega alle reti tutte già presenti ai margini dell'area interessata dalla trasformazione, secondo le indicazioni sotto riportate per le specifiche reti tecnologiche o aree per servizi. Il presente progetto si configura a livello preliminare e rappresenta uno schema di intervento con prime indicazioni da approfondire e verificare nelle successive fasi di progettazioni, in sede di presentazione dei titoli abilitativi.

SCHEMA FOGNATURE E RSU

Con riferimento all'elaborato MUR_PUA_TAV. 08 – SCHEMA – RETI FOGNARIE, RSU

Relativamente alla rete fognaria i tratti esistenti in prossimità dell'intervento sono in via Rossini, ove è presente un DN 400, ed in via Mascagni, che è dotata di una condotta DN 300. Pertanto il recapito finale del nuovo intervento è individuato proprio all'intersezione tra via via Mascagni e via Rossini.

La **gestione delle acque chiare e scure** dell'intero comparto avviene in modalità separata fino all'innesto del recapito finale esistente che è di tipo misto in modo che in un futuro potranno essere facilmente suddivise.

La presente relazione si riferisce al **PUA AN.1c. Pozza svincolo Nuova Estense** a funzioni prevalentemente residenziali nel primo stralcio e prevalentemente commerciale nel secondo stralcio.

Il primo stralcio si compone di 10 lotti residenziali più uno di tipo misto (residenziale e piccolo negozio) mentre il secondo avrà un carattere prevalentemente commerciale e con direzionale e servizi al primo piano. L'urbanizzazione servirà anche due lotti extra comparto oggi interclusi e senza possibilità di accesso.

Le Superfici di progetto utili al dimensionamento preliminare della rete fognaria sono:

ST = 24.473 mq

Superficie Impermeabile (strada + parcheggi + marciapiedi) = 14.750 mq.

Superficie permeabile (Standard di U2 + verde privato) = 9.723 mq

φ_m (coefficiente di afflusso) = 0,60

Numero di alloggi residenziali = 52

Strutture a mix funzionale (commerciale, direzionale e servizi)

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Norma UNI EN 12056-3 “Sistemi di scarico funzionanti a gravità all’interno degli edifici – Sistemi per l’evacuazione delle acque meteoriche, progettazione e calcolo”.
- Norma UNI EN 1401 “Tubi e raccordi in cloruro di polivinile non plastificato (PVC-U) per sistemi di tubazioni per fognature e scarichi interrati non in pressione area “U” e “UD”.
- UNI EN 12056-2 “Sistemi di scarico funzionanti a gravità all’interno di edifici – Impianti per acque reflue, progettazione e calcolo.

LA RETE DI DRENAGGIO DELLE ACQUE METEORICHE

Come si evince dai dati sopra riportati fronte di una superficie territoriale complessivamente pari a $ST = 24.473 \text{ mq}$ assumiamo come coefficiente di afflusso medio:

$$\Phi_m \text{ (coefficiente di afflusso)} = 0,60$$

Assumendo come parametro di laminazione 500 mc/ha di Superficie impermeabile si ha il valore per il dimensionamento della laminazione si ha:

$$24.473 \times 0,6 = 14.685 \text{ mq}$$

$$\text{Volume di laminazione} = 14.684 \times 500 / 10.000 = 735 \text{ mc}$$

Considerando che lo sviluppo del collettore fognario delle acque chiare in progetto da posizionare in asse alla strada di progetto ha una lunghezza di circa 428 m , si prevede come collettore fognario un diametro di 1000 mm in CLS che avrà una capacità di 336 mc , quindi, che concorre alla necessaria capacità di laminazione.

La restante capacità di accumulo di acqua è ritrovata in un fossato inondabile alto circa 50 cm con capacità di laminazione pari a 415 mc . Da ciò ne consegue che:

$$\text{Laminazione lineare in condotto (diametro } 100 \text{ cm)} = 336 \text{ mc}$$

$$\text{Laminazione lineare in fossato inondabile (h = } 50 \text{ cm)} = 415 \text{ mc}$$

Laminazione complessiva pari a $751 \text{ mc} > \text{ di } 735 \text{ mc}$ verificato

La presente relazione preliminare dovrà essere verificata nelle successive fasi di progettazione anche alla luce delle scelte progettuali specifiche dell’intervento.

LA RETE DI DRENAGGIO DELLE ACQUE SCURE

Come si evince dall'elaborato *MUR_PUA_TAV. 08 – SCHEMA – RETI FOGNARIE, RSU* la rete fognaria delle acque scure corre parallelamente a quella delle acque chiare per poi terminare nel medesimo recapito delle acque chiare all'intersezione tra via Mascagni e via Rossini.

In via preliminare da verificare nelle successive fasi di Progettazione si prevede:

- per le reti di smaltimento delle acque chiare una condotta principale di diametro 1000 mm e pendenza minima 2 ‰;
- per quanto riguarda la rete di smaltimento delle acque scure si prevede una condotta principale da

In relazione a al sistema della **raccolta dei rifiuti solidi urbani** si propone una piazzola di raccolta rifiuti in ingresso dalla via Nuova Estense, nella viabilità parallela, in posizione agevole per il passaggio dei mezzi del gestore della raccolta rifiuti.

SCHEMA IDRICA E GAS

Con riferimento all'elaborato MUR_PUA_TAV. 09 – SCHEMA – RETE IDRICA E GAS

Anche le reti di **approvvigionamento acqua e gas** esistenti sono attestata su via Rossini. Pertanto le forniture al nuovo comparto residenziale saranno garantite da un progetto di estensione delle reti passando attraverso il parco pubblico e collocando le linee sotto la nuova via di comparto da cui sono previsti gli allacci ai singoli lotti.

SCHEMA MT E ILLUMINAZIONE PUBBLICA E TELEFONIA

Con riferimento all'elaborato MUR_PUA_TAV. 10 – SCHEMA – MT, BT, IP e Telefonia

Anche la **fornitura della energia elettrica** avviene da OVEST. L'area è attualmente interessata da un attraversamento est-ovest di una linea di MT che proviene in aereo dalla cabina posta in via Rossini, ed in corrispondenza di un palo esistente posto a nord dell'area si trasforma in un percorso interrato. Sono poi presenti fuori da Comparto sulle vie adiacenti diverse linee di BT. L'immagine seguente riporta i tracciati forniti dall'ente gestore (Enel).



Img.8 - Planimetria fornita da Enel, MT e BT

Al fine di migliorare il servizio esistente Enel propone l'interramento del tratto di linea MT, oggi in aereo, attraversando nel modo meno invasivo possibile il parco esistente di via Rossini. A seguito del contatto con il gestore, infatti, il proponente fa proprio l'intervento proposto da Enel nella TAV. 10. I costi realizzativi di tale opera saranno a carico di Enel.

In corrispondenza del palo esistente che insiste nel comparto che sarà demolito, sarà realizzata una cabina di MT con predisposizione di una futura cabina adiacente per il secondo Stralcio.

Dalla Cabina di Media Tensione si andranno a servire tutti i lotti del primo stralcio con tre linee distinte nelle modalità riportate nell'Elaborato grafico.

Per quanto riguarda la **rete di Illuminazione Pubblica** si prevede pertanto di collocare nei pressi della nuova Cabina di MT un quadro elettrico da cui partire per servire l'Illuminazione pubblica.

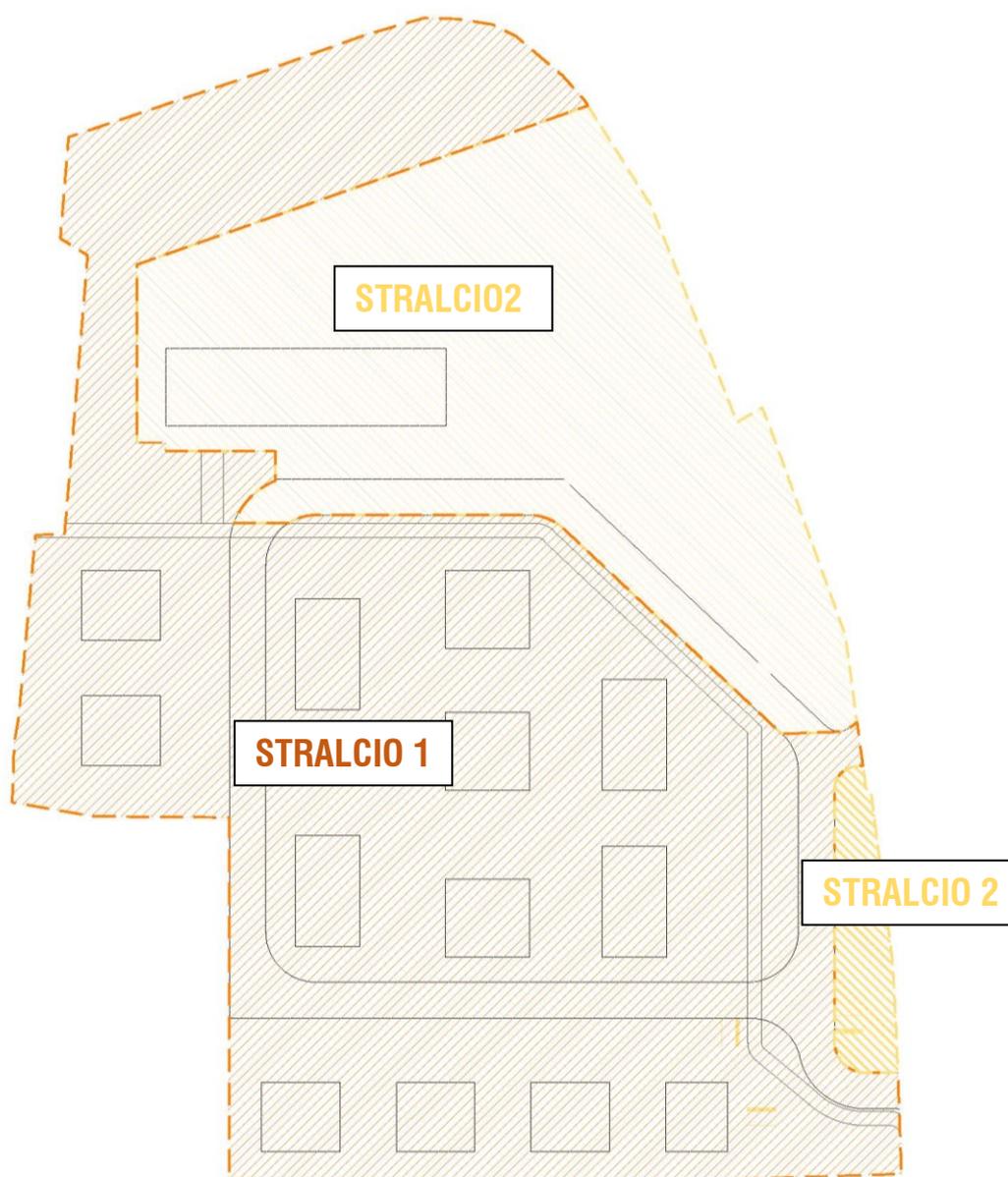
Relativamente alla **Telefonia** si prevede un quadro nei pressi dell'attuale accesso alla via Nuova Estense da cui partirà tutta la distribuzione interna al Comparto.

8. ATTUAZIONE IN SUBCOMPATI

Il presente PUA potrà essere realizzato in stralci attuativi funzionalmente autonomi da meglio indicare e definire puntualmente nel primo titolo abilitativo delle Opere di Urbanizzazioni da presentare. In via preliminare si individuano due stralci attuativi come da immagine sotto riportata.

STRALCIO 1 – AREA CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE REDSIDENZIALE

STRALCIO 2 – AREA CON DESTINAZIONE DIREZIONALE, COMMERCIALE E SERVIZI



Img.9 - Schema degli stralci funzionali attuativi

9. OPERE DI URBANIZZAZIONE – STIMA PRELIMINARE DEI COSTI

Considerato che le opere di urbanizzazione saranno successivamente progettate attraverso uno o più specifici Permessi di Costruire (PDC) formati da stralci funzionalmente autonomi, risulta possibile sulla base delle linee guida di progetto e sulla base degli schemi delle opere a rete, effettuare una stima preliminare parametrica dei costi. Si ritiene coerente considerare come costi parametrici i valori contenuti nelle NORME GENERALI del POC - ALLEGATO A.

Inoltre, sono stati separati i conteggi relativi alle tipologia delle opere.

| Tipologia opera | Valori parametrici | Descrizione | MQ | Euro |
|---|--------------------|--|---------|----------------|
| AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PARCHEGGI DI U1 E U2 | | | | |
| Nuova strada | 120 euro /mq | Realizzazione della strada comprensiva di sotto-servizi, aree di manovra, illuminazione e segnaletica stradale | 2.613 | 313.560 |
| Parcheggio pubblico a raso | 80 euro/mq | Aree di parcheggi U1 e U2 comprensivi di gestione delle acque r segnaletica | 1.466 | 122.240 |
| Percorso pedonale | 40 euro/mq | Percorsi ai margini della viabilità | 592 | 23.680 |
| Pista Ciclabile | 50 euro/mq | Comprensiva di illuminazione e verde | 895 | 44.750 |
| Sistemazione area a verde pubblico | | Area a verde comprensiva dei percorsi | A corpo | 30.770 |
| Stima totale delle opere da realizzare | | | | 535.000 |

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2021

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Denominazione: SOCIETA` IMMOBILIARE POZZA SRL |
| Soggetto individuato | Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MODENA SOCIETA` IMMOBILIARE POZZA SRL con sede in MODENA C.F.: 01269920367 |

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MARANELLO(Codice E904) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------|--|-------------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | | 6 | 140 | 1 | | | A/5 | 1 | 6 vani | Totale: 81 m ² Totale escluse aree scoperte**: 81 m ² | Euro 158,04 | VIA SAN DONNINO n. 4 piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| 2 | | 6 | 140 | 2 | | | A/5 | 1 | 5 vani | Totale: 83 m ² Totale escluse aree scoperte**: 83 m ² | Euro 131,70 | VIA SAN DONNINO n. 2 piano: T1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| 3 | | 6 | 142 | 1 | | | A/5 | 2 | 3 vani | Totale: 53 m ² Totale escluse aree scoperte**: 53 m ² | Euro 92,96 | VIA SAN DONNINO n. 8 piano: PT-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| 4 | | 6 | 142 | 2 | | | A/5 | 2 | 4,5 vani | Totale: 77 m ² Totale escluse aree scoperte**: 75 m ² | Euro 139,44 | VIA SAN DONNINO n. 10 piano: PT-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| 5 | | 6 | 142 | 3 | | | A/5 | 1 | 3 vani | Totale: 51 m ² Totale escluse aree scoperte**: 51 m ² | Euro 79,02 | VIA SAN DONNINO n. 12 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |

Totale: vani 21,5 Rendita: Euro 601,16

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2021

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|----------------|------------------------|
| 1 | SOCIETA' IMMOBILIARE POZZA SRL con sede in MODENA | 01269920367* | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA: VOLTURA D'UFFICIO del 30/05/2018 protocollo n. MO0041924 in atti dal 30/05/2018 Registrazione: Sede: VEDI IST. N.38696/18 (n. 4435.1/2018) | | | |

2. Unità Immobiliari site nel Comune di MARANELLO(Codice E904) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|----------------------|--------|-------------|-------------------------|---------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | | 6 | 181 | 2 | | | in corso di definiz. | | | | | VIA SAN DONNINO SNC piano: S1-T-1-2; VARIAZIONE del 06/07/2018 protocollo n. MO0059729 in atti dal 09/07/2018 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 17796.1/2018) | |
| 2 | | 6 | 181 | 3 | | | in corso di definiz. | | | | | VIA SAN DONNINO SNC piano: S1-T-1-2; VARIAZIONE del 06/07/2018 protocollo n. MO0059729 in atti dal 09/07/2018 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 17796.1/2018) | |
| 3 | | 6 | 181 | 4 | | | in corso di definiz. | | | | | VIA SAN DONNINO SNC piano: S1; VARIAZIONE del 06/07/2018 protocollo n. MO0059729 in atti dal 09/07/2018 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 17796.1/2018) | |
| 4 | | 6 | 181 | 5 | | | in corso di definiz. | | | | | VIA SAN DONNINO SNC piano: S1; VARIAZIONE del 06/07/2018 protocollo n. MO0059729 in atti dal 09/07/2018 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 17796.1/2018) | |
| 5 | | 6 | 182 | 4 | | | in corso di definiz. | | | | | VIA SAN DONNINO SNC piano: S1-T-1-2; VARIAZIONE del 06/07/2018 protocollo n. MO0059729 in atti dal 09/07/2018 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 17796.1/2018) | |

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2021

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---|-----|----|--|--|----------------------|--|--|--|--|--|--|
| 6 | | 6 | 182 | 5 | | | in corso di definiz. | | | | | VIA SAN DONNINO SNC piano: S1-T-1-2; VARIAZIONE del 06/07/2018 protocollo n. MO0059729 in atti dal 09/07/2018 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 17796.1/2018) | |
| 7 | | 6 | 182 | 9 | | | in corso di definiz. | | | | | VIA SAN DONNINO SNC piano: S1; VARIAZIONE del 06/07/2018 protocollo n. MO0059729 in atti dal 09/07/2018 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 17796.1/2018) | |
| 8 | | 6 | 182 | 10 | | | in corso di definiz. | | | | | VIA SAN DONNINO SNC piano: S1; VARIAZIONE del 06/07/2018 protocollo n. MO0059729 in atti dal 09/07/2018 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 17796.1/2018) | |

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|------------------------|
| 1 | SOCIETA' IMMOBILIARE POZZA SRL con sede in MODENA | 01269920367* | (1) Proprieta' per 1/1 |

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2021

3. Immobili sita nel Comune di MARANELLO(Codice E904) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|---|-----------------------------|----|--------|--------------------------|--------------------------|---|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | | Superficie(m ²) | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| | | | | | | | | | | Dominicale | Agrario | | |
| | | | | | | | ha are ca | | | | | | |
| 1 | 6 | 144 | | - | SEMIN ARBOR | 1 | 00 | 32 | | Euro 0,26 L. 512 | Euro 0,26 L. 512 | Impianto meccanografico del 29/11/1972 | |
| 2 | 6 | 146 | | - | SEMIN ARBOR | 1 | 69 | 66 | | Euro 57,56 L. 111.456 | Euro 57,56 L. 111.456 | VARIAZIONE CON PARTICELLA in atti dal 03/05/1988 (n. 902603.15/1982) | |
| 3 | 6 | 218 | | - | SEM IRR ARB | 1 | 05 | 60 | P2C | Euro 5,15 L. 9.968 | Euro 5,21 L. 10.080 | Impianto meccanografico del 29/11/1972 | |
| 4 | 6 | 471 | | - | SEMIN ARBOR | 1 | 34 | 60 | | Euro 28,59 L. 55.360 | Euro 28,59 L. 55.360 | FRAZIONAMENTO in atti dal 13/09/1985 (n. 684) | |
| 5 | 6 | 473 | | - | SEMINAT IVO | 2 | 01 | 45 | | Euro 0,82 L. 1.595 | Euro 1,12 L. 2.175 | FRAZIONAMENTO in atti dal 13/09/1985 (n. 884) | |
| 6 | 6 | 474 | | - | SEM IRR ARB | 2 | 01 | 41 | I14A | Euro 1,23 L. 2.383 | Euro 1,17 L. 2.256 | FRAZIONAMENTO in atti dal 13/09/1985 (n. 884) | |
| 7 | 6 | 762 | | - | SEMIN ARBOR | 1 | 22 | 02 | | Euro 18,20 | Euro 18,20 | FRAZIONAMENTO del 07/05/2004 protocollo n. MO0072751 in atti dal 07/05/2004 (n. 72751.1/2004) | |
| 8 | 6 | 764 | | - | SEMIN ARBOR | 1 | 10 | 21 | | Euro 8,44 | Euro 8,44 | FRAZIONAMENTO del 07/05/2004 protocollo n. MO0072751 in atti dal 07/05/2004 (n. 72751.1/2004) | |
| 9 | 6 | 1057 | | - | SEMIN ARBOR | 1 | 10 | 80 | | Euro 8,92 | Euro 8,92 | FRAZIONAMENTO del 26/02/2018 protocollo n. MO0015682 in atti dal 26/02/2018 presentato il 26/02/2018 (n. 15682.1/2018) | |
| 10 | 6 | 1059 | | - | SEMIN ARBOR | 1 | 57 | 35 | | Euro 47,39 | Euro 47,39 | FRAZIONAMENTO del 26/02/2018 protocollo n. MO0015682 in atti dal 26/02/2018 presentato il 26/02/2018 (n. 15682.1/2018) | |

Totale: Superficie 02.13.42 Redditi: Dominicale Euro 176,56 Agrario Euro 176,86

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2021

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|---|----------------|------------------------|
| 1 | SOCIETA' IMMOBILIARE POZZA SRL con sede in MODENA | 01269920367* | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/05/2018 protocollo n. MO0041930 in atti dal 30/05/2018 Registrazione: Sede: VEDI IST. N.38696/18 (n. 4437.1/2018) | | | |

4. Immobili siti nel Comune di MARANELLO(Codice E904) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|----------------|----|--------|------------|--------------------|-------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| | | | | | | ha are ca | | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 6 | 1063 | | - | SEMINAT IVO | 2 | 08 | 34 | | Euro 4,74 | Euro 6,46 | FRAZIONAMENTO del 02/07/2018 protocollo n. MO0058365 in atti dal 02/07/2018 presentato il 02/07/2018 (n. 58365.1/2018) |

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|------------------------|
| 1 | SOCIETA' IMMOBILIARE POZZA SRL con sede in MODENA | 01269920367* | (1) Proprieta' per 1/1 |

5. Immobili siti nel Comune di MARANELLO(Codice E904) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|----------------|----|--------|------------|--------------------|-------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| | | | | | | ha are ca | | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 6 | 1075 | | - | SEMINAT IVO | 2 | 07 | 29 | | Euro 4,14 | Euro 5,65 | FRAZIONAMENTO del 08/04/2019 protocollo n. MO0032580 in atti dal 08/04/2019 presentato il 08/04/2019 (n. 32580.1/2019) |
| 2 | 6 | 1076 | | - | SEMINAT IVO | 2 | 00 | 19 | | Euro 0,11 | Euro 0,15 | FRAZIONAMENTO del 08/04/2019 protocollo n. MO0032580 in atti dal 08/04/2019 presentato il 08/04/2019 (n. 32580.1/2019) |

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2021

Totale: Superficie 07,48 Redditi: Dominicale Euro 4,25 Agrario Euro 5,80

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|------------------------|
| 1 | SOCIETA' IMMOBILIARE POZZA SRL con sede in MODENA | 01269920367* | (1) Proprieta' per 1/1 |

6. Immobili siti nel Comune di MARANELLO(Codice E904) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|---|-----------------------------|--------|--------|------------|--------------------|--|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | 2 | Superficie(m ²) | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| | | | | | | | ha | are ca | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 6 | 1077 | | - | SEM IRR ARB | 2 | 26 | 98 | I14A | Euro 23,55 | Euro 22,29 | FRAZIONAMENTO del 08/04/2019 protocollo n. MO0032580 in atti dal 08/04/2019 presentato il 08/04/2019 (n. 32580.1/2019) | |
| 2 | 6 | 1078 | | - | SEM IRR ARB | 2 | 02 | 25 | I14A | Euro 1,96 | Euro 1,86 | FRAZIONAMENTO del 08/04/2019 protocollo n. MO0032580 in atti dal 08/04/2019 presentato il 08/04/2019 (n. 32580.1/2019) | |
| 3 | 6 | 1080 | | - | SEM IRR ARB | 2 | 01 | 00 | I14A | Euro 0,87 | Euro 0,83 | FRAZIONAMENTO del 08/04/2019 protocollo n. MO0032580 in atti dal 08/04/2019 presentato il 08/04/2019 (n. 32580.1/2019) | |
| 4 | 6 | 1081 | | - | SEM IRR ARB | 2 | 01 | 30 | I14A | Euro 1,13 | Euro 1,07 | FRAZIONAMENTO del 08/04/2019 protocollo n. MO0032580 in atti dal 08/04/2019 presentato il 08/04/2019 (n. 32580.1/2019) | |

Totale: Superficie 31,53 Redditi: Dominicale Euro 27,51 Agrario Euro 26,05

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2021

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|------------------------|
| 1 | SOCIETA' IMMOBILIARE POZZA SRL con sede in MODENA | 01269920367* | (1) Proprieta' per 1/1 |

Totale Generale: vani 21,5 Rendita: Euro 601,16**Totale Generale: Superficie 02.60.77 Redditi: Dominicale Euro 213,06 Agrario Euro 215,17**

Unità immobiliari n. 30

Tributi erariali: Euro 2,70

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



ANAS S.p.A.

Compartimento della Viabilità per l'Emilia e Romagna

Allegato 2

AREA AMMINISTRATIVA
UFFICIO LICENZE E CONCESSIONI PE/pe

29 LUG. 2003

Bologna _____

Prot. 20879
Risposta a n° Del 18/07/03/2003
Prat. N° 73 U.T. 09/20749

Alla Società Immobiliare Pozza S.r.l.

Via Claudia, 76
41053 Maranello (MO)

e, p.c. Al **Comune di Maranello**
41053 Maranello (MO)

**OGGETTO: licenza d'accesso carraio ad uso abitativo e commerciale dal Km. 164+154 al 154+162, sulla S.S. 12 "Abetone Brennero" nel Comune di Maranello.
Conferma di validità Soc. Immobiliare Pozza S.r.l.
autorizzazione n.9721 del 07/04/1995 U.T. n. 09/20749**

Con riferimento alla richiesta di Codesta Ditta, che si riscontra, si fa presente che la Licenza d'accesso rilasciata dallo scrivente per l'apertura ed utilizzo di un accesso dal Km. 164+154 al Km. 154+162 sulla S.S. 12 "Abetone Brennero" ed intestata a codesta Ditta medesima, è stata emanata ai sensi e nel rispetto delle norme del vigente C.d. S.

In particolare tale tipologia di autorizzazioni ha una validità di anni 29 (ventinove) così come previsto dal comma 5) dell'Art. 27 del D.L.vo 30/04/92 n. 285.

Con l'occasione si segnala che alla data attuale non risulta che la licenza in argomento sia stata revocata o che ci sia situazione di morosità.

Si restituisce n. 1 marca da Bollo non utilizzato.

IL DIRIGENTE AMMINISTRATIVO
(Dott. Vittorio Chianta)



ANAS S.p.A.

Compartimento della Viabilità per l'Emilia e Romagna

Prot. N. 20879

Bologna li 29 LUG. 2003

In risposta alla domanda N.
del 18.7.2003
CODICE UTENZA N°20749

Oggetto: S.S. n. 12 (Abetone Brennero) Conferma autorizzazione accesso dal km 164+154 al km 164+162 lato sx, in comune di Maranello

Alla Ditta Immobiliare Pozza s.r.l.
Via Claudia 76
41053 Maranello -MO-

In riferimento alla nota di cui all'oggetto, si comunica che da verifica effettuata risulta una licenza d'accesso sulla S.S. 12 (Abetone Brennero) dal km 164+154 al km 164+162 lato sx, in comune di Maranello, autorizzata da questo Compartimento con nota n°9721 del 7.4.1995.

Si precisa che in base all'art.27 comma 5, i provvedimenti di concessioni ed autorizzazioni sono rinnovabili alla loro scadenza che non potrà comunque eccedere gli anni ventinove (29)

IL REGGENTE DELL'AREA ESERCIZIO
(Geom. Giuseppe Ferrazza)



A.N.A.S.
 ASSOCIAZIONE NAZIONALE AUTONOMA STRADE
 Dipartimento della Viabilita'
 per l'Emilia Romagna
 con sede in BOLOGNA

Bologna,

07 APR. 1995

009720

PROT. N. _____ LL.CC.

Risposta a _____

del 2-2-95

ALLEGATI n. 2 ALLADITTA
N. 2' AL C.C.

PROT. N. 73

SPETT. LE DITTA:

IMMOBILIARE POZZA S.R.L.

VIA CLAUDIA 76

MARANELLO - MO.

e. p.c.: ALLA SEZIONE 4 SEDE

AL CAPO SORVEGLIANTE S.S. n. 12

VIA GIARDINI 249

41028 SERRAMAZZONI - MO.

OGGETTO: S.S. n. 12 (ABETONE BRENERO)

ACCESSO AD USO ABITAZIONE ^{E COMMERCIALE} DAL KM 164+154 AL KM 164+162

LATO SX, IN COMUNE DI MARANELLO

Preso atto dei versamenti richiesti, di cui alle ricevute che si ritornano allegate alla presente,

SI AUTORIZZA

salvo i diritti dei terzi ed ai soli effetti della viabilita', la esecuzione dei lavori di cui trattasi, in conformita' alle prescrizioni impartite nell'atto stesso, gia' debitamente firmato da parte di Codesto Utente, in segno di accettazione di tutte le norme in esso contenute, che in copia si allega e che debbono intendersi come integralmente riportate nella presente.

I lavori di cui trattasi dovranno ESSERE INIZIATI ED ULTIMATI ENTRO E NON OLTRE MESI DODICI DALLA DATA DELLA PRESENTE AUTORIZZAZIONE SOTTO PENA DELLA DECADENZA DELLA CONCESSIONE STESSA.

IL DIRIGENTE AMMINISTRATIVO
 (DR. GIACOMO)