

Comune di Medolla

Provincia di Modena



# P.S.C. Piano Strutturale Comunale

## VARIANTE 2020 – 2°STRALCIO



### 2 MODIFICA ALLE NORMA TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adottato con delibera di n.

Approvato con delibera di n.

**Progettista**  
Ing. Francesco Bursi

**Sindaco**  
Dott. Alberto Calciolari

**Responsabile Urbanistica Edilizia**  
Geom. Alberto Annovi

LUGLIO 2021

**E**

Comune di Medolla  
Comune di Medolla

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N. 0008081/2021 del 23/07/2021

Firmatario: FRANCESCO BURSI

**COMUNE DI MEDOLLA**  
**Provincia di Modena**

**PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

**VARIANTE 2020 – 2° STRALCIO**

**MODIFICA ALLE**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **“ART.9 bis) Particolari norme per l’attuazione del COMPARTO DI VIA ROMANA**

1. Il presente articolo riguarda il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di via Romana derivante dalle previsioni del PRG, con procedimento di pubblicazione non ancora formalizzato alla data di adozione del PSC (16/04/2009), in recepimento delle prescrizioni impartite dalla Provincia di Modena in sede di Intesa per l’approvazione del PSC di Medolla (D.G.P. n. 306 del 02.08.2011). Per tale comparto, denominato “Comparto residenziale Via Romana” viene introdotta una specifica normativa, riportata nel successivo comma 2.

### **2. COMPARTO RESIDENZIALE “VIA ROMANA”**

#### **Indici e parametri:**

- Indice di utilizzazione territoriale:  $U_t = 0,15 \text{ mq/mq}$
- Superficie coperta dagli edifici e aree impermeabilizzate, pubbliche e private:  $Q = 40\% \text{ ST}$
- Superficie destinata a verde (pubblico o privato):  $V = 60\% \text{ di ST}$
- $H_m = m \ 8,00$
- $S_a \text{ massima} = 30\% \ S_u$
- $V_I = 0.5$
- $D_c = H/2$  e comunque non inferiore a  $m \ 5.00$
- $D_s = m \ 10$  (dalla viabilità pubblica)
- $D_e = m \ 10$
- Aree da cedere per standard urbanistici:  $25 \text{ mq}$  ogni  $30 \text{ mq}$  di  $S_c$  realizzabile
- Aree per parcheggi privati ex L. n. 122/89:  $10 \text{ mq}$  ogni  $30 \text{ mq}$  di  $S_c$  realizzata
- Attuazione del Comparto attraverso PDC Convenzionato da predisporre in conformità alla specifica SCHEDA NORMATIVA denominata COMPARTO VIA ROMANA, allegata alle presenti norme.”

### **3. ALLEGATOLE ALLE NTA SCHEDA URBANISTICA**

<b>SCHEDA URBANISTICA - COMPARTO VIA ROMANA</b>	
<b>AMBITI DI NUOVA EDIFICAZIONE</b>	
SCHEDA	Comparto via Romana
USI INSEDIABILI	Funzioni residenziali UT: 0,15
CARICHI INSEDIATIVI	Superficie territoriale: 21.688 mq Superficie fondiaria: 17.790 mq Superficie edificabile residenziale: 3.253 mq
LOCALITA' E COERENZA URBANISTICA	Area limitrofa all’edificato ed in parte oggetto di riqualificazione con recupero ambientale di una attività produttiva dismessa

ACCESSIBILITA'	Accessibile dalla viabilità pubblica
CONNESSIONI ALLE RETI INFRASTRUTTURALI	Son presenti tutte le reti infrastrutturali
STANDARD DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI	Specifica Norma definita dall' ARTICOLO 9 bis.
NORME PER GLI AMBITI	Specifica Norma definita dall' ARTICOLO 9 bis.
<b>PRESCRIZIONI E MISURE ATTE AD IMPEDIRE O RIDURRE GLI IMPATTI NEGATIVI</b>	
RETI INFRASTRUTTURALI	<p><b>Acque reflue</b> (Estratto Parere AIMAG Sezione reti_ Conferenza di Pianificazione)  Previo opportune verifiche altimetriche, l'ambito potrà collegarsi al servizio mediante allacciamenti esclusivamente nella fognatura dedicata esistente in fregio al lato est di Via San Matteo prevedendo, per questa, una idonea fascia di rispetto libera da manufatti e piantagioni arboree di larghezza da concordare con il gestore.</p> <p><b>Acque meteoriche</b> (Estratto Parere AIMAG Sezione reti_ Conferenza di Pianificazione)  Gli elaborati propongono un autonomo sistema di gestione delle acque meteoriche generate dalle impermeabilizzazioni. Si segnala la necessità di prevedere un sistema di raccolta ed allontanamento delle acque di Via San Matteo avente recapito possibilmente diverso dalle fognature miste esistenti.</p> <p><b>Acquedotto</b> (Estratto Parere AIMAG Sezione reti_ Conferenza di Pianificazione)  L'area potrà essere servita da allacciamenti d'utenza prevendo misuratori accessibili.  Il progetto dovrà prevedere una idonea fascia di rispetto libera da manufatti e piantagioni arboree di larghezza da concordare con il gestore, in relazione alla presenza della rete idrica posta in fregio al lato est di Via San Matteo.</p> <p><b>Distribuzione gas naturale</b> (Estratto Parere AS Reti gas_ Conferenza di Pianificazione)  L'area potrà essere servita da nuovi allacciamenti alimentati delle reti esercite in 7a specie esistenti in Via San Matteo e Via Romana.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il progetto dovrà prevedere una idonea fascia di rispetto libera da manufatti e piantagioni arboree di larghezza da concordare con il gestore, in relazione al tratto di rete gas esercita in 4a specie esistente a sud-ovest dell'area di intervento (o spostamento).</li> <li>- Il progetto dovrà prevedere anche la dismissione della condotta esercita in 7a specie che attraversa il lotto con direzione est-ovest mediante sezionamenti in Via San Matteo e Via Romana.</li> </ul>

	-
SISTEMA INSEDIATIVO	<p>Nelle aree interessate dal paleodosso si deve avere particolare attenzione nella nuova edificazione in modo da preservare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- da ulteriori significative impermeabilizzazioni del suolo, i tratti esterni al tessuto edificato esistente;</li> <li>- l'assetto storico insediativo e tipologico degli abitati esistenti prevedendo le nuove edificazioni preferibilmente all'interno delle aree già insediate o in stretta contiguità con esse;</li> <li>- le aree di eventuale concentrazione di materiali archeologici testimoniando l'occupazione antropica dei territori di pianura;</li> <li>- l'assetto morfologico ed il microrilievo originario.</li> </ul> <p>Nella realizzazione di fabbricati ed infrastrutture vanno salvaguardate le caratteristiche altimetriche dei dossi al fine di non pregiudicare la funzione di contenimento idraulico.</p>
SISTEMA DELLA MOBILITA'	<p><b>Sistema ciclopedonale</b> _ Nel comparto oggetto di intervento dovrà essere privilegiata la percorrenza ciclopedonale mediante collegamenti e raccordi con la viabilità ciclopedonale esistente e dovrà essere attuato il miglioramento dell'intersezione stradale esistente tra le vie Romana e San Matteo.</p>
RUMORE E QUALITA' DELL'ARIA	<p>Nessun specifica prescrizione oltre al rispetto delle norme di legge</p>
SUOLO SOTTOSUOLO E ACQUE	<p>L'attuazione del Comparto attraverso PDC convenzionato non può prescindere dai contenuti della specifica relazione <u>"Relazione geologico-sismica con analisi di RSL ed approfondimenti di 3 livello"</u> elaborata per la presentazione del <u>PUA Comparto Via Romana e a firma del Geologo Sergio Lasagna,</u> che si allega agli elaborati costitutivi della Variante.</p> <p>Misure per ridurre il danneggiamento dei beni e delle strutture:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. la quota minima del primo piano utile degli edifici deve essere all'altezza sufficiente a ridurre la vulnerabilità del bene esposto ed adeguata al livello di pericolosità ed esposizione;</li> <li>2. é da evitare le realizzazione di piani interrati o seminterrati, non dotati di sistemi di autoprotezione, quali ad esempio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• le pareti perimetrali e il solaio di base siano realizzati a tenuta d'acqua;</li> <li>• vengano previste scale/rampe interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allagabile e gli altri piani;</li> <li>• gli impianti elettrici siano realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento</li> </ul> </li> </ol>

	<p>dell'impianto anche in caso di allagamento;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le aperture siano a tenuta stagna e/o provviste di protezioni idonee;</li> <li>• le rampe di accesso siano provviste di particolari accorgimenti tecnico-costruttivi (dossi, sistemi di paratie, etc);</li> <li>• siano previsti sistemi di sollevamento delle acque da ubicarsi in condizioni di sicurezza idraulica.</li> </ul> <p>Si precisa che in tali locali sono consentiti unicamente usi accessori alla funzione principale.</p> <p>3 favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti.</p> <p>La documentazione tecnica di supporto alla procedura abilitativa deve comprendere una valutazione che consenta di definire gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità idrauliche rilevate, in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione</p> <p>Al fine di limitare al minimo il deterioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee, nonché il loro depauperamento e contribuire a contenere eventuali criticità idrauliche naturali. Negli interventi andranno adottate misure per il risparmio idrico, da attuarsi sia attraverso il riutilizzo delle acque meteoriche delle coperture per usi compatibili (alimentazione dei WC e annaffiatura aree verdi private), che attraverso l'impiego, all'interno degli edifici (scarichi, rubinetteria, ecc.), di soluzioni tecnologiche a basso consumo idrico.</p>
BONIFICA DEL SITO	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'attuazione del comparto è subordinata alla preventiva verifica dello stato dei luoghi dal punto di vista igienico-sanitario e della eventuale contaminazione ambientale dovuta alle attività produttive in precedenza insistenti su parte dell'area. Tale verifica dovrà produrre, a firma di tecnico abilitato, una relazione conclusiva costituente elaborato integrante il piano particolareggiato. Nella relazione dovranno essere illustrati in dettaglio gli aspetti e le situazioni riscontrate nonché gli eventuali interventi necessari alla bonifica e al recupero igienico-sanitario ed ambientale del sito.</li> <li>-</li> </ul>
AGRICOLTURA, PAESAGGIO ED ECOSISTEMI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nessuna prescrizione specifica</li> </ul>