

COMUNE DI MEDOLLA

UBICAZIONE INTERVENTO: Via Bologna Nord	FOGLIO: 04	MAPPALE: 56 - 145 - 744	SUBALTERNO:
---	----------------------	-----------------------------------	-------------

COMMESSA:

ACCORDO OPERATIVO AMBITO AN3

Intervento residenziale via Bologna

Comparto "Scacco Matto"

PROGETTISTA

Ing. Alessandro Venturelli
Iscritto all' Ordine degli Ingegneri
Provincia di Modena al n. 1968

Geom. Andrea Berselli
Iscritto al Collegio dei Geometri
Provincia di Reggio Emilia al n. 2401

Componente Geologica, Ambientale e Idraulica

GeoGroup Geologia e Ambiente

Geol. Pier Luigi Dallari
Via C. Costa 182 - 41123 Modena
email: info@geogroupmodena.com
tel. +39 059 3967169



COMMITTENTE:

LIBRA S.R.L
via Strada Statale 12 - 106/15 Medolla (MO)
CF 02027170360

REVISIONE:

NOME FILE:

ELABORATO:

Norme Tecniche di Attuazione

PROGETTISTA

SCALA:

DATA:

Dicembre 2023

ELABORATO N.

02

Comune di Medolla
Comune di Medolla
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0013607/2023 del 27/12/2023
Firmatario: alessandro.venturelli

Indice

Articolo 1 – Elaborati costitutivi dell'ACCORDO OPERATIVO e loro efficacia.....	2
Articolo 2 - Ambito di Applicazione della Normativa Tecnica	3
Articolo 3 - Definizioni	5
Articolo 4 – Modalità di attuazione dell'ACCORDO OPERATIVO.....	5
Articolo 5 – Disciplina delle destinazioni d'uso.....	5
Articolo 6 – Parametri Urbanistici ed edilizi.....	6
Articolo 7 - Variazioni consentite dall'ACCORDO OPERATIVO	12
Articolo 8 – Requisiti delle opere di urbanizzazione.....	13
Articolo 9 - Ulteriori prescrizioni	13

Articolo 1 – Elaborati costitutivi dell'ACCORDO OPERATIVO e loro efficacia

Il presente Accordo ha valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo ed è costituito dai seguenti elaborati ai sensi della L.R. 24/2017, art. 38, comma 3:

ELABORATI GENERALI - PROGETTO URBANO					
LIB	AO	D00	Elenco elaborati		-
LIB	AO	D01	Relazione illustrativa		-
LIB	AO	D01.1	Progetto del Verde		-
LIB	AO	D02	Norme Tecniche Attuazione		-
LIB	AO	D04	Relazione Specialistica: Geologica e Sismica		-
LIB	AO	D05	Relazione Specialistica: Acustica		-
CONVENZIONE URBANISTICA					
LIB	AO	D06	Schema di convenzione		-
LIB	AO	D07	Cronoprogramma		-
RELAZIONE ECONOMICO - FINANZIARIA					
LIB	AO	D08	Relazione Economico-finanziaria e stima dei costi delle OOUU		
LIB	AO	D08.1	Allegato_ Business Plan		-
DOCUMENTO DI VALSAT					
LIB	AO	D09	Documento di VALSAT/VAS		-
LIB	AO	D10	Allegato – Sintesi non tecnica		-
LIB	AO	D11	Proposta di Accordo Operativo		-
ELABORATI CARTOGRAFICI ALLEGATI AL PROGETTO URBANO					
LIB	AO	T01	Inquadramento urbanistico e catastale		varie

LIB	AO	T02	Rilievo planoaltimetrico e documentazione fotografica	1:500
LIB	AO	T03	Planimetria generale di progetto e profili	1:500
LIB	AO	T05	Schema reti distribuzione acqua e gas	1:500
LIB	AO	T06	Schema reti MT, BT, IP e telefonia	1:500
LIB	AO	T07	Schema della segnaletica	1:500
LIB	AO	T08	Individuazione aree di cessione	1:500
PROGETTO DEFINITIVO RETI DI FOGNATURA ACQUE METEORICHE E NERE				
LIB	PD	T01	Planimetria generale acque meteoriche e nere	1:500
LIB	PD	T02	Profili longitudinali e particolari costruttivi rete acque meteoriche	varie
LIB	PD	T03	Profili longitudinali e particolari costruttivi rete acque nere	varie
LIB	PD	E01	Relazione tecnico illustrativa	-
LIB	PD	E02	Relazione Idraulica - Piano gestione rischio alluvioni	-

Articolo 2 - Ambito di Applicazione della Normativa Tecnica

Le presenti Norme di Attuazione si applicano per le aree comprese entro il perimetro dell'area sottoposta ad **ACCORDO OPERATIVO "Ambiti AN3 – Intervento residenziale via Bologna"**, che ha valore ed effetto di piano urbanistico attuativo, ai sensi dell'Art.38 comma 2 della LR 24/2017, e ne definiscono la specifica disciplina.

Nelle parti di territorio individuate dalla cartografia, le norme e le prescrizioni espresse definiscono la disciplina urbanistica da osservarsi nelle urbanizzazioni, nelle trasformazioni

edilizie e nelle trasformazioni dell'uso, in attuazione della normativa urbanistica generale vigente.

Le norme e le prescrizioni urbanistiche dell'Accordo operativo definiscono la disciplina assieme agli elementi costitutivi definiti dai seguenti elaborati:

AO_T01 Inquadramento urbanistico e catastale

AO_T02 Rilievo plano-altimetrico e Documentazione fotografica

AO_T03 Planimetria generale di progetto e profili

AO_T08 Individuazione aree di cessione

Costituiscono riferimenti per la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, in qualità di progetti preliminari da specificarsi nei successivi livelli di progettazione gli elementi contenuti nei seguenti elaborati:

AO-T05 Schema reti di distribuzione acqua e gas

AO_T06 Schema reti MT, BT, IP e telefonia

AO_T07 Schema segnaletica

Progetto definitivo reti di fognatura acque meteoriche e nere, in particolare:

PD_T01 Planimetria generale acque meteoriche e nere

PD_T02 Profili longitudinali e particolari costruttivi rete acque meteoriche

PD_T03 Profili longitudinali e particolari costruttivi rete acque nere

In caso di difformità fra le indicazioni della cartografia e quelle definite dalle norme di attuazione prevalgono queste ultime.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, circa le caratteristiche costruttive e prestazionali degli edifici, si fa riferimento alla normativa vigente alla data di sottoscrizione del presente Accordo Operativo.

Articolo 3 - Definizioni

Si assumono come definizioni quelle comprese nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi approvato con deliberazione della Giunta Regionale DGR 922/2017, nonché quelle contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente alla data di approvazione dell'Accordo operativo.

Articolo 4 – Modalità di attuazione dell'ACCORDO OPERATIVO

All'Accordo Operativo sarà data attuazione secondo le vigenti modalità di legge. Allo scopo di disciplinare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere stipulata apposita convenzione, il cui schema è compreso fra gli elementi costitutivi della proposta di accordo.

Solo successivamente a tale stipula, e contro presentazione delle previste garanzie, saranno rilasciati i permessi relativi alle opere di urbanizzazione e all'edificazione dei fabbricati.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione avverrà in un unico stralcio funzionale

La trasformazione edilizia delle aree private avverrà tramite titoli edilizi relativi ai singoli lotti il cui rilascio sarà subordinato al rilascio del titolo delle Opere di Urbanizzazione e la cui agibilità sarà subordinata al collaudo delle OOUU ad esso afferenti.

Articolo 5 – Disciplina delle destinazioni d'uso

All'interno dell'area individuata dall'Accordo Operativo le destinazioni d'uso ammesse, definite in conformità al PSC, sono Residenziale.

Articolo 6 – Parametri Urbanistici ed edilizi

Come riportato agli Art. 49 - Ambiti di Nuovo insediamento a destinazione residenziale, e 50 – Attuazione degli interventi negli ambiti a destinazione residenziale per Nuovi Insediamenti (AN), delle Norme d'Ambito del PSC, negli Ambiti residenziali di Nuovo Insediamento valgono i seguenti parametri urbanistici:

- *Cessione gratuita al comune di una quota di aree per la realizzazione di aree boscate di Mitigazione Ambientale*

50% della ST complessiva

- *Cessione gratuita al comune di aree per la realizzazione di dotazioni territoriali*

30 mq / abitante teorico insediabile

- *Indice di fabbricabilità territoriale*

0,15 mq di SC / mq di ST

- *Superficie coperta dagli edifici e aree impermeabilizzate, pubbliche e private*

40%

- *Superficie destinata a verde, pubblico e privato*

60%

- *Massima altezza degli edifici*

4 piani fuori terra

PARAMETRI DI PROGETTO

ST = 11.621 mq (Superficie Territoriale rilevata)

SC (residenziale) = 1.743 mq (Superficie Complessiva massima edificabile) di cui almeno una quota di SC ERS = 348.6 mq

PARCHEGGI

La superficie destinata a parcheggi, complessiva della strada di accesso al comparto e del pedonale prospiciente i lotti è pari a **838 mq**, suddivisa in

- **186 mq di P1**, su cui si dispongono 7 posti auto

- **652 mq** di **P2**, su cui si dispongono 7 posti auto

SUPERFICI PERMEABILI

Al fine di rispettare quanto previsto all'Art. 6 delle presenti norme (Superficie destinata a verde, pubblico e privato, 60%), e considerato che:

- ST = 11.621 mq
- **S Permeabile minima = 11.621 x 0,60 = 6.973 mq**

Il progetto prevede una quota di superficie permeabile su suolo pubblico pari a 6.753 mq, di cui:

- 5.829 mq di aree boscate di mitigazione ambientale
- 924 mq di verde di cessione

Per la restante parte da soddisfare si assume come superficie permeabile minima dei lotti privati il 10% della Superficie Fondiaria, pari a:

- SF = 4.029 mq
- S Permeabile minima = 4.029 x 0,1 = 403 mq

Per cui:

7.156 mq > 6.973 mq

Si precisa che la superficie permeabile minima dei lotti del 10% della Superficie Fondiaria, potrà essere suddivisa indistintamente all'interno dei lotti, fermo restando l'assolvimento complessivo dello standard.

I parametri previsti nel presente articolo potranno subire modifiche numeriche e planimetriche non sostanziali alla scala di progettazione edilizia, comunque nel rispetto di quanto previsto agli articoli 49 e 50 del PSC e all'articolo 65 del RUE.

LOTTE DI INTERVENTO E TIPOLOGIE EDILIZIE

Sono possibili accorpamenti o una diversa divisione dei lotti fermo restando la verifica dei parametri complessivi ed il reperimento degli standard urbanistici.

Sono previste tipologie a villetta mono/bi/tri familiare e palazzine cui suddivisione sotto riportata in tabella rappresenta uno schema al fine di verificarne la fattibilità. Una diversa distribuzione delle tipologie e delle unità abitative per lotto è sempre possibile fermo restando la verifica della SC e delle unità residenziali massime dell'intervento complessivo.

Lotto	Piani fuori terra	Unità Immobiliari	SC assegnata
1	3	4	375 mq
2	3	4	375 mq
3	3	4	375 mq
4	3	6	618 mq
Totale		18	1.743 mq

All'interno di ogni palazzina si prevede di destinare un alloggio ad ERS secondo quanto previsto dal testo dell'Accordo fino al raggiungimento della SC minima da destinare a ERS prevista nel precedente articolo 6.

ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima per i lotti di nuova edificazione indicati nel progetto è di 4 piani fuori terra, così come previsto dalla specifica Scheda d'Ambito. È inoltre vietata la realizzazione di piani interrati.

PASSI CARRAI

I passi carrai e pedonali sono indicati nelle planimetrie di progetto e nelle successive fasi di progettazione potranno subire variazioni nella posizione e nel numero fermo restando il rispetto del Codice della Strada.

MODIFICHE ALTIMETRICHE

In relazione alla presenza di un "Paleodosso di accertato interesse" disciplinato dalle norme del PTCP della Provincia di Modena Articolo 23B, non sono ammesse rilevanti modifiche altimetriche.

PARCHEGGI PERTINENZIALI

I parcheggi pertinenziali da prevedere all'interno dei lotti privati dovranno soddisfare i requisiti minimi previsti all'Art. 64 del RUE. In particolare, trattandosi di lotti residenziale di nuova edificazione, saranno da individuare 2 posti auto per ogni unità immobiliare da oltre 50 mq di SC di cui almeno uno deve essere un parcheggio pertinenziale di uso riservato (Pr) realizzato in forma di autorimessa chiusa.

Nelle unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, un quarto dei posti auto prescritti devono essere di uso comune (tipo Pc).

DISTANZE

Le distanze minime tra fabbricati sono rappresentate in T03 – Planimetria di progetto, in osservanza dell'art. 9 del DM 1444/68 e delle prescrizioni del RUE, per cui dovranno essere superiori a 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, e superiori a 5 m dal confine di proprietà.

Le distanze dai confini stradali sono invece quelle disciplinate dall'articolo 73 comma 3, e qui riportate:

- 10 m per le strade urbane di quartiere – tipo E;
- 7,5 m per le strade urbane locali – tipo F – se aventi larghezza complessiva superiore a m 7,00;
- 5 m per le altre strade urbane locali.

QUALITÀ ECOLOGICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- Confine ovest dei lotti privati

Al fine di garantire elevati standard di qualità urbana e alla necessità di mantenere definito il margine tra paesaggio urbano e paesaggio agricolo, si prescrive di piantumare, con alberature previste nel regolamento del verde comunale, il confine ovest dei lotti privati.

- Risparmio idrico

L'accordo deve prevedere il risparmio dei consumi idrici, come previsto dall'Art. 93 del RUE e dai Requisiti Cogenti 3.3 e 3.12. A tal fine è fatto obbligo, per gli interventi di nuova costruzione, di attenersi a disposizioni relative a:

- obbligo di installazione di contatori per il consumo di acqua potabile individuali per ogni singola unità abitativa, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile: il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione, nel progetto, di installazione di contatori individuali;
- obbligo di installazione di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature idrosanitarie (frangigetto, riduttori di flusso, rubinetteria a risparmio, cassette di scarico a flusso differenziato, ecc.), secondo quanto previsto dal Requisito Cogente 3.3 – Approvvigionamento e risparmio idrico – del presente RUE;
- obbligo di installazione di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature irrigue nei giardini privati o condominiali (sistemi temporizzati a micropioggia, a goccia, ecc.).

Negli interventi di nuova costruzione ad uso residenziale, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o cortile superiore a 400 mq, è fatto obbligo inoltre di installare un impianto di captazione, filtro ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili e comunque non potabili e la predisposizione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse (rete duale) acque all'esterno dell'edificio. Le acque meteoriche così raccolte dovranno essere utilizzate per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, il lavaggio di piazzali, il lavaggio di auto. La rete di adduzione potrà essere estesa anche all'interno dell'edificio e le acque così raccolte impiegate per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, per usi tecnologici domestici (per esempio alimentazione di lavatrici opportunamente predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio sistemi di climatizzazione passiva/attiva). Le coperture dei tetti dovranno essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda

impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

- **Risparmio energetico e approvvigionamento da fonti rinnovabili**

Tutti gli interventi edilizi sono soggetti alle disposizioni del D. Lgs. 19 agosto 2005 n.192 “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia” e successive modifiche ed integrazioni nonché alle disposizioni Legislative Regionali in vigore al momento dell’intervento.

In funzione di quanto definito dalla disciplina della Regionale Emilia Romagna gli edifici non potranno avere classe energetica inferiore alla A1. (Rif. Delibera di Giunta regionale n. 1275 del 7 settembre 2015 e n.1385 del 3 dicembre 2020).

Dal 1° gennaio 2021, in tutta Italia, è obbligatorio progettare edifici, pubblici e privati, a consumo quasi zero (*nZEB*), l’obbligo che deriva dall’art. 5 del D.L. 63/2013, convertito in Legge n. 90 del 3 agosto 2013.

Gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati in base a corretti criteri bioclimatici, al fine di soddisfare requisiti di comfort attraverso il controllo passivo del microclima interno. Tali criteri riguardano:

- il posizionamento dell’edificio e la distribuzione degli ambienti;
- la distribuzione delle aperture;
- l’impiego di materiali e prodotti con buone prestazioni energetiche;
- l’eventuale realizzazione di serre e altri sistemi di captazione e sfruttamento di energia solare passiva.

Gli interventi edilizi dovranno limitare i consumi di energia primaria non rinnovabile e contribuire alla limitazione delle emissioni inquinanti e climalteranti. A tal fine, è obbligatorio l’utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica. In particolare, devono essere verificate le specifiche previste all’Art. 92 del RUE e al Requisito Cogente 6.6 – Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (FER) o assimilate, in termini di:

- A. Produzione di energia termica da FER
- B. Allacciamento a reti di teleriscaldamento e/o teleraffrescamento (in caso in cui l'Amministrazione Comunale lo richieda)
- C. Produzione di energia elettrica da FER
- D. Modalità attuative
- E. Impianti termici alimentati con biomasse combustibili
- F.

Articolo 7 - Variazioni consentite dall'ACCORDO OPERATIVO

Non comportano l'attivazione della procedura di Variante all'ACCORDO OPERATIVO e pertanto sono da ritenersi ammesse con intervento diretto previo eventuale aggiornamento degli elaborati all'ACCORDO OPERATIVO le seguenti variazioni:

- Modifiche planimetriche e altimetriche delle opere di urbanizzazione e degli interventi privati che non alterino lo schema di assetto urbano;
- Variazioni non sostanziali alle aree di cessione pubblica previa autorizzazione comunale;
- Trasferimenti della SC, Numero di unità, Superficie permeabile e Parcheggi sono consentiti fermo restando la verifica dei parametri complessivi;
- Modifiche nel rispetto delle presenti NTA;
- Modifiche interne ai lotti privati nel rispetto dei parametri.

Le varianti che non rientrano nei casi sopra citati sono d'esclusiva competenza della Pubblica Amministrazione la quale, per l'approvazione, si atterrà alle specifiche prescrizioni legislative vigenti.

Articolo 8 – Requisiti delle opere di urbanizzazione

Il progetto delle opere di urbanizzazione ha la funzione di definire univocamente le caratteristiche progettuali e costruttive, nonché i costi preventivati, della totalità delle opere destinate ad essere realizzate da parte dei privati, portando particolare attenzione al loro razionale e coerente raccordo con le opere di competenza pubblica.

I progetti definitivi ed esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno conformarsi ai criteri generali e ai criteri costruttivi indicati dalla cartografia e dalle presenti norme, con particolare riferimento alle ubicazioni, precisando che le indicazioni progettuali delle opere di urbanizzazione contenute nella cartografia sono da intendersi come progetto di massima con mero valore funzionale, da definirsi compiutamente e dettagliarsi in sede di progettazione definitiva ed esecutiva.

Tali progetti dovranno, inoltre, osservare i requisiti cogenti del regolamento urbanistico edilizio vigente, nonché le norme di legge che incidono sui requisiti delle opere di urbanizzazione, oltre a garantire elevati standard qualitativi in termini di efficienza energetica e riduzione dell'inquinamento luminoso, in osservanza della L.R. 19/2003 *Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico*, prevedendo l'installazione di appositi corpi illuminanti a LED.

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà prevedere infine, nel rispetto delle disposizioni dell'Art.4 comma 1bis lettera d), infrastrutture di canalizzazione al fine di consentire, anche in una fase successiva, l'installazione di punti di ricarica per veicoli elettrici.

Articolo 9 - Ulteriori prescrizioni

Al fine di ottemperare alle prescrizioni del parere motivato ambientale (ex articolo 13 del DLgs152/2006 e art.18 della LR 24/2018) **PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE**

CONDIZIONATO espresso nella seduta CUAV in data 15/12/2023, in sede di progetti di attuazione delle opere di urbanizzazione e delle opere private dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, qualora non già previste in sede di coordinamento degli elaborati:

- Considerato che l'area oggetto di intervento ricade all'interno di un Paleodosso di accertato interesse ai sensi dell'articolo 23A del vigente PTCP trovano applicazione le disposizioni in esso riportate con particolare riferimento alla necessità di preservare da ulteriori significative impermeabilizzazioni del suolo, i tratti esterni al tessuto edificato esistente, nonché di mantenere l'assetto morfologico ed il microrilievo originario.
- In relazione alla previsione di sistemi per il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, si richiama il rispetto delle disposizioni degli artt. 77 e 13C delle NTA del vigente PTCP, nonché dell'allegato 1.8 delle NTA del vigente PTCP, con riferimento ai sistemi di raccolta di acque meteoriche.
- Occorre, previa approvazione dell'Accordo, effettuare una progettazione dettagliata delle aree destinate a bosco urbano coerentemente con quanto indicato nella relazione di progetto del verde e con l'art. 69 del PSC, che prevede, per la stessa, funzioni di mitigazione ambientale.
- **Inserire in convenzione criteri per garantire l'effettivo attecchimento del bosco urbano (impianto di irrigazione, impiego di alberature a "pronto effetto", eventuale ripiantumazione, etc) da prevedere in capo all'attuatore fino al raggiungimento di una maturità degli esemplari arborei tale da consentire il raggiungimento delle finalità previste. – TOGLIERE - INSERITO IN CONVENZIONE**
- Escludere dal computo delle aree a verde pubblico le aiuole e le aree non fruibili collocate in adiacenza ai parcheggi, coerentemente con l'articolo 49 del PSC, provvedendo a reperire diversamente eventuali quote di standard mancanti.

- Escludere dal computo della quota di standard destinata a parcheggi la strada interna al comparto, provvedendo a reperire diversamente eventuali quote di standard mancanti.
- Operare una verifica, in fase esecutiva, circa il rispetto dell'indice di permeabilità previsto dall'articolo 49 del PSC, pari al 40% della ST.
- Provvedere alla esecuzione di un rilievo topografico, in sede esecutiva, al fine di riportare univocamente a coerenza le quote altimetriche riportate negli elaborati grafici e nella Relazione Idraulica relativa al PGRA.
- Al fine di garantire elevati standard di qualità urbana e di ottemperare a quanto dichiarato dai proponenti nella Valsat del presente Accordo relativamente alla necessità di mantenere definito il margine tra paesaggio urbano e paesaggio agricolo, si prescrive di piantumare, tramite alberature previste dal Regolamento del Verde comunale, il confine ovest di comparto anche all'interno dei lotti privati. Tale prescrizione andrà inserita nelle NTA dell'Accordo.
- Considerato che la delibera di indirizzo specifica che gli interventi edilizi devono essere tali da garantire altissimi standard di efficienza energetica, occorre garantire quantomeno il rispetto della Dgr. 25 Luglio 2022, n. 1261 relativamente all'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili. Tale prescrizione andrà inserita nelle NTA dell'Accordo.
- Occorre prevedere in Convenzione e negli elaborati grafici le predisposizioni dei sistemi di ricarica dei veicoli elettrici in coerenza con il D.Lgs 48/2020 (infrastrutture di canalizzazione in tutti i posti auto).
- In ottemperanza alle prescrizioni di PSC in merito alla necessità di prevedere predisposizioni per l'allacciamento all'impianto di cogenerazione e teleriscaldamento, considerato quanto dichiarato in sede di risposta alla richiesta integrazioni della STO, si chiede di verificare tale opportunità con i proponenti e gli Enti coinvolti.

- In relazione alla sostenibilità economico finanziaria della proposta, si prescrive di ottemperare alla tempistica perentoria ed immediata per la richiesta di presentazione dei titoli abilitativi e la realizzazione dell'intervento, pena la decadenza dell'Accordo stesso, riportata nel parere motivato del comitato urbanistico di Area Vasta.
TOGLIERE - INSERITO IN CONVENZIONE

- Le scelte progettuali definitive delle reti fognarie acque bianche e nere dovranno conformarsi alle specifiche condizioni che saranno prescritte dal Gestore Servizio Idrico Integrato (AIMAG) e del Consorzio di Bonifica, in particolare per quanto attiene il dimensionamento delle reti e dei sistemi di laminazione.
- Le opere di laminazione dovranno recapitare in regime di invarianza nella rete acque meteoriche di via Matteotti, fermo restando che il piano d'imposta dei singoli lotti dovrà essere sopraelevato di almeno 15 cm rispetto alla quota esistente.
- Si ritiene necessario che nell'ambito della progettazione esecutiva delle OUP sia presentata una relazione dettagliata sulla gestione e lo scarico delle acque di aggettamento, fermo restando che il soggetto attuatore del piano debba valutare la fattibilità progettuale di soluzioni alternative che consentano di non sovraccaricare la rete scolante dell'apporto delle acque meteoriche.
- Qualora gli scavi di fondazione dei nuovi fabbricati risultassero interferenti la falda freatica superficiale, andranno individuate idonee soluzioni tecnico-costruttive per evitare infiltrazioni d'acqua e/o possibili cedimenti strutturali, nonché per assicurare condizioni di sicurezza nell'esecuzione degli scavi.
- Per favorire il contenimento dei consumi idrici, si ritiene che in fase progettuale dei singoli edifici dovrà essere prevista, per ogni lotto, l'installazione di impianti di captazione, filtrazione e accumulo per il riutilizzo, per usi compatibili delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici: es. per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali e/o per l'alimentazione delle cassette dei WC.

- Per quanto concerne le terre da scavo, derivanti dalla realizzazione dei servizi a rete e delle fondazioni dei fabbricati, nell'ambito dei relativi progetti esecutivi dovranno essere fornite "specifiche informazioni" circa i quantitativi asportati e riutilizzati, sia nel sito di produzione, sia in un sito di destinazione diverso da quello di produzione; il riutilizzo delle terre da scavo in sito è subordinato al rispetto delle condizioni previste dal DPR 13 giugno 2017 n. 120, in particolare all'esecuzione del campionamento e delle analisi, da condurre secondo le disposizioni previste dall'Allegato 4 del medesimo DPR, per accertare che non vengano superati i valori delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alle colonne A della tabella 1 dell'allegato 5 alla parte IV del D.Lgs. 152/2006, con riferimento alle caratteristiche delle matrici ambientali ed alla destinazione d'uso urbanistica del sito di destinazione.
- Si rammenta, inoltre, che i materiali di riporto, derivanti da operazioni di recupero/demolizione, da utilizzare eventualmente in sito, dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste all'allegato C della Circolare del Ministero dell'Ambiente n. UL/2005/5205 del 15/07/2005.
- Al fine di garantire un adeguato clima acustico nell'ambiente esterno compatibile con la residenza, resta comunque necessario, per la viabilità interna del comparto, prevedere la riduzione della velocità veicolare (zona 30);
- Al fine di conseguire adeguati standard di comfort acustico all'interno dei locali ad uso abitativo, nella realizzazione dei nuovi fabbricati dovranno comunque essere rispettati anche i requisiti tecnico costruttivi ed i livelli di prestazione richiesti dalle specifiche norme di riferimento (DPCM 05.12.1997), da attestare/asseverare sia in fase progettuale che a lavori ultimati; per tale aspetto si ritiene necessario sottolineare che l'approccio di maggior tutela si ritiene fortemente legato agli usi di progetto e, in relazione al posizionamento delle specifiche sorgenti sonore impattanti, ad una adeguata distribuzione dei locali residenziali all'interno degli edifici.

- Si ritiene comunque necessario che il progetto esecutivo debba prevedere misure mitigative/compensative consistenti nella costruzione di edifici con livelli prestazionali energetici elevati e l'installazione di sistemi di riscaldamento ad alta efficienza (prevalentemente elettrici) supportate da impianti fotovoltaici, adeguatamente dimensionati in base al numero di utenti, che minimizzino le emissioni.

Al fine di ottemperare alle prescrizioni del PARERE IN MERITO ALLA RIDUZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO E SISMICO espresso nella seduta CUAV in data 15/12/2023 si prescrive:

- Nella fase di progettazione esecutiva si prescrive l'esecuzione di specifici approfondimenti geognostici e geofisici sui singoli lotti, con particolare attenzione alle condizioni di stabilità del sito nei confronti della liquefazione e dei cedimenti post sismici, tenendo conto dei sistemi di fondazione adottati, con l'esecuzione di specifiche indagini penetrometriche statiche preferibilmente a punta elettrica (COTe/CPTu) atte a confermare le valutazioni espresse nella relazione esaminata.